



Città
metropolitana
di Milano



AGENZIA NAZIONALE PER LE NUOVE TECNOLOGIE,
L'ENERGIA E LO SVILUPPO ECONOMICO SOSTENIBILE

LINEE GUIDA DECIWATT

IL PIANO DI GESTIONE DEL PROCESSO



SOMMARIO

PREMESSA	3
FASI DEL PROCESSO	4
Fase 1: Analisi documentale e di pre-fattibilità tecnica	4
Fase 2: Piano dettagliato e Progetto degli interventi	5
Fase3: Esecuzione dei lavori	6
Fase 4: Gestione post-operam	7
Ringraziamenti e Glossario	8

Le linee guida hanno lo scopo di proporre ai professionisti una modalità di lavoro che sia trasparente e ripercorribile, offrendo così ai proprietari dell'immobile soggetto a riqualificazione energetica la possibilità di avere maggiore consapevolezza delle procedure che dovranno affrontare.

Dopo aver letto la LG "Il Progettista", che orienta l'utente nella scelta dei professionisti, è utile prendere visione del presente documento, che suggerisce una modalità operativa virtuosa in cui il Progettista o Responsabile di progetto struttura una documentazione completa ed esaustiva per rendere il committente aggiornato e consapevole dei lavori, delle tempistiche e dei costi della riqualificazione.

Il Responsabile della progettazione, o del gruppo di progettisti individuato (RdP), è il professionista che definisce e coordina tutto il processo di riqualificazione energetica dell'edificio dall'analisi di pre-fattibilità tecnica, alla definizione degli interventi, alla gestione del cantiere (quando ricopre anche il ruolo di direttore lavori), fino alla gestione post-operam. Per rendere trasparente il processo avrà cura di definire la struttura di un "Piano di gestione del processo" di riqualificazione dell'edificio. Il Piano deve includere una descrizione delle fasi del processo, elencando e dettagliando anche le attività in carico agli altri professionisti, i compiti di ogni soggetto coinvolto nel processo e il coinvolgimento dei proprietari (condominio).

Le fasi del Piano di gestione sono consequenziali (Figura 1).



Figura 1 Fasi del Piano di Gestione del Processo: Analisi documentale e pre-fattibilità; Piano dettagliato e progetto degli interventi; Esecuzione dei lavori; gestione post-operam.

Di seguito si illustrano con maggior dettaglio le fasi previste nel Piano di gestione proposto. Per ognuna di esse sono indicati in forma tabellare i documenti da reperire, da produrre e i soggetti coinvolti responsabili.

FASI DEL PROCESSO

Fase 1: Analisi documentale e di pre-fattibilità tecnica

Il RdP, a partire dalla diagnosi energetica svolta dal Responsabile della Diagnosi e da una ricognizione dei bisogni di intervento nelle singole unità immobiliari, esegue un'analisi di pre-fattibilità tecnica e una due-diligence amministrativa finalizzata ad esaminare lo stato di fatto dell'edificio e la conformità urbanistica e catastale delle singole unità immobiliari. Nel caso fosse necessario un rilievo geometrico delle unità abitative, al proprietario sarà chiesta la disponibilità a facilitare le operazioni. Il RdP raccoglie le esigenze di ogni singolo proprietario per avere un quadro chiaro sulle opere necessarie per gli interventi sulle aree comuni e quelle di ogni appartamento. Partendo dall'analisi di pre-fattibilità tecnica, il RdP seleziona i possibili scenari di intervento riportati nel Rapporto di Diagnosi precedentemente redatto. Per ogni scenario il Responsabile di Progetto definisce le proposte progettuali e sviluppa il relativo programma di coordinamento degli interventi fornendo inoltre delle prime indicazioni di massima sul programma di interventi, sulle fasi di cantiere che ne conseguiranno e sulla gestione delle eventuali criticità che potrebbero emergere dai lavori proposti. In questa fase possono essere previsti degli incontri con i proprietari (condominio) per presentare le varie proposte d'intervento e le possibilità di accesso alle detrazioni fiscali disponibili.

Fase 1: analisi documentale e di pre-fattibilità

ATTIVITÀ	DOCUMENTI	
	input	output
• Redazione analisi di pre-fattibilità e due diligence amministrativa • Condivisione dell'elenco e gestione delle criticità con i proprietari • Sviluppo di un programma di interventi e delle fasi di cantiere e gestione delle criticità per ogni possibile scenario • Comunicazione ai proprietari del programma degli interventi mediante incontri da calendarizzare (assemblea condominio)	Doc amministrativi unità immobiliari (atti di proprietà/ compravendita o planimetrie più aggiornate acquisite tramite il portale Sister) Chi: Proprietari/RdP Doc tecnici unità immobiliari (ultimo progetto presentato in Comune) Chi: Proprietari/RdP Diagnosi energetica svolta dal Responsabile di diagnosi energetica Chi: Responsabile di Diagnosi	Due diligence (stato di conformità urbanistica e catastale) Chi: RdP Possibili scenari e programmi di intervento Chi: RdP

Fase 2: Piano dettagliato e Progetto degli interventi

L'amministratore convoca l'assemblea condominiale per deliberare l'approvazione degli interventi da realizzare. L'assemblea delibera inoltre il mandato alla progettazione per avviare la redazione del progetto e dei documenti amministrativi da presentare. Successivamente il progettista incaricato procede con la redazione del progetto definitivo da presentare in comune e redige tutta la documentazione tecnica che ne consegue. Il piano dei lavori viene condiviso, insieme alla gestione delle criticità e relative soluzioni, con i proprietari (condominio).

La documentazione tecnica da presentare al committente è composta da una descrizione dei lavori a cui può essere allegato un computo metrico (CM), un cronoprogramma di massima dei lavori da eseguire e una descrizione accurata di come eseguire determinate lavorazioni, tipo un capitolato lavori.

La documentazione tecnica deve elencare con la maggior precisione possibile tutte le opere da realizzare, comprese le opere ausiliarie necessarie alla realizzazione del progetto.

La documentazione tecnica costituisce la base documentale sulla quale richiedere le offerte alle imprese esecutrici e garantisce un processo di selezione trasparente e condiviso all'interno dell'assemblea condominiale, portando vantaggi anche durante la fase di cantiere e maggior armonia nei rapporti tra committente/direttore lavori e impresa.

Una volta selezionata l'impresa esecuttrice, con il supporto del RdP sarà stipulato il contratto lavori tra il condominio e l'impresa stessa.

Fase 2: Piano dettagliato e Progetto degli interventi

ATTIVITÀ	DOCUMENTI	
	<i>input</i>	<i>output</i>
• Assemblea condominiale: per approvazione proposta e formalizzazione dell'incarico al Responsabile della progettazione • Condivisione con i proprietari del piano dei lavori degli interventi individuati e risoluzioni criticità • Definizione del piano dei lavori con i potenziali appaltatori • Redazione del progetto definitivo e documenti amministrativi da presentare • Predisposizione della documentazione tecnica	Due diligence (conformità urbanistica e catastale) Chi: RdP Possibili scenari e programmi di intervento Chi: RdP	Delibera assemblea condominiale approvazione lavori Chi: Proprietari Progetto definitivo Chi: RdP Progetto esecutivo (consigliato) Chi: RdP Documentazione tecnica (CM, Cronoprogramma, Capitolato lavori) e Piano della Sicurezza e Coordinamento Chi: RdP

Fase3: Esecuzione dei lavori

In seguito alla selezione dell'impresa da parte dell'assemblea condominiale e firmato il contratto tra condominio e impresa esecutrice, si darà il via al cantiere con tutti gli adempimenti necessari affinché le lavorazioni possano svolgersi in sicurezza e nel rispetto del crono programma. In questa fase i proprietari verranno coinvolti periodicamente dal Direttore dei lavori, avvalendosi anche del RdP, per essere aggiornati sullo stato di avanzamento dei lavori e su eventuali ritardi o criticità per le quali si ritiene necessario prendere decisioni per la loro risoluzione. Il Responsabile della progettazione, in caso di varianti in corso d'opera, dovrà aggiornare il progetto nonché rendersi disponibile per possibili sopralluoghi o consulenze per risolvere eventuali inconvenienti tecnici o imprevisti. Verranno attivati gli opportuni canali di comunicazione tra proprietari, il Direttore dei lavori e l'impresa appaltatrice affinché si possano segnalare tempestivamente eventuali problemi o interferenze causate dai lavori.

Fase3: Esecuzione dei lavori

ATTIVITÀ	DOCUMENTI	
	<i>input</i>	<i>output</i>
• Avvio cantiere • Verifica dello stato avanzamento lavori (tipo 30%) • Verifica dello stato avanzamento lavori (tipo 60%) • Verifica dello stato avanzamento lavori (tipo 90%) • Fine lavori e chiusura cantiere • Asseverazioni necessarie per legge	Progetto esecutivo (o definitivo) Chi: RdP Capitolato lavori Chi: RdP Cronoprogramma Lavori Chi: RdP Piano di Sicurezza e Coordinamento Chi: Coordinatore per la sicurezza	Capitolato lavori aggiornato Chi: Direttore dei lavori Comunicazione di inizio e fine lavori, Deposito in Comune di tutte le varianti a fine lavori Chi: Progettista/DL Dichiarazione conformità impianti (se previsto) Chi: ditta appaltatrice Certificati di collaudo (obbligatorio) complessivo dell'intervento Chi: DL (se necessario) strutture e impianti Chi: Collaudatore

Fase 4: Gestione post-operam

È consigliabile, e necessario per la parte impiantistica, che il RdP rediga a fine lavori il “Progetto del costruito” (sostituibile dal deposito delle varianti a fine lavori), il progetto delle opere così come realizzate, e lo consegni ai proprietari (condominio).

Terminati i lavori, il RdP consegnerà ai proprietari una relazione di quanto effettivamente realizzato e le relative spese sostenute.

Il professionista potrà essere interpellato anche per lo svolgimento delle seguenti attività:

- Preparazione dei documenti che danno accesso alle detrazioni fiscali, o altre forme di incentivazione, ottenibili in seguito ai lavori realizzati.
- Relazione di monitoraggio dell’edificio per valutare e quantificare i risparmi ottenuti/che si stanno raggiungendo in confronto con quanto preventivato, ed eventualmente individuare le problematiche che non hanno permesso di raggiungere quel risparmio. Tutto questo può essere comunicato ai proprietari anche come elenco dei benefici raggiunti e quelli non ottenuti con breve descrizione tecnica.

Fase 4: Gestione post-operam

ATTIVITÀ	DOCUMENTI	
	<i>obbligatorio</i>	<i>se previsti da specifico intervento</i>
• Consuntivazione finale degli interventi • Consegna documentazione spettante al proprietario • Supporto per preparazione pratica accesso detrazioni • Monitoraggio risparmi conseguiti	Progetto Definitivo depositato presso Ufficio Tecnico Comune comprensivo di eventuali varianti (elaborati grafici + asseverazioni tecniche) Capitolato aggiornato a fine lavori Schede tecniche materiali/impianti posati in opera e/o installati Piani di manutenzione per tutti gli interventi realizzati Comunicazione fine lavori	Diagnosi energetica /Attestato di prestazione energetica Pratica accesso detrazioni/incentivi fiscali Dichiarazione variazione catastale immobile Dichiarazione conformità impianti Certificato collaudo statico (O Dichiarazione di regolare esecuzione, in base alla tipologia di intervento strutturale) SCIA antincendio (ove previsto) Progetto del costruito Chi: RdP

Ringraziamenti

Il documento è stato redatto in stretta collaborazione con il Tavolo Tecnico Deciwatt

Glossario

CM: Computo Metrico

DL: Direttore Lavori

RdP: Responsabile di Progetto

SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività