

PROTOCOLLO DI INTESA FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

tra

Confartigianato Imprese Città Metropolitana di Venezia Federazione Edilizia, rappresentata dal Presidente Paolo Fagherazzi

e gli Ordini/Collegi professionali:

- Ordine degli Ingegneri della Città Metropolitana di Venezia, rappresentato dal Presidente Ivan Antonio Ceola;
 - Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Città Metropolitana di Venezia, rappresentato dal Presidente Anna Buzzacchi;
 - Collegio Geometri e Geometri Laureati della Città Metropolitana di Venezia, rappresentato dal Presidente Paolo Biscaro;
 - Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Città Metropolitana di Venezia, rappresentato dal Presidente Angelo Boscolo Zemelo
- e
- A.N.AMM.I Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili della Città Metropolitana di Venezia, rappresentata dal direttore Diego Bordin

Premessa

- l'orientamento prevalente nella normativa vigente a tutti i livelli istituzionali in materia di governo del territorio è quello di favorire la riqualificazione degli edifici, in particolare condomini, onde minimizzare il consumo di nuovo suolo. Il 2015 per il settore delle costruzioni è stato un anno di assestamento, con un +0,2 % di crescita del fatturato complessivo. Ad oggi le previsioni sono rosee solo per le ristrutturazioni: il mondo dell'edilizia si ritrova con meno 50% di opere sul nuovo costruito (dal 2008) e deve puntare sulla riqualificazione del 56% degli edifici nel territorio della Città Metropolitana di Venezia che hanno oltre 40 anni e che sono destinati, proiezione al 2026, a salire al 70%
- la principale problematica, nella realizzazione di interventi di efficienza energetica nei condomini è dovuta sicuramente alla mancanza di una programmazione pluriennale degli interventi edilizi necessari, ma anche dei piani finanziari per sostenerli, oltre alle già note difficoltà di trovare un accordo condiviso tra proprietari con idee diverse, alimentate dalla scarsa conoscenza della materia e della difficoltà di cogliere la convenienza economica che questi interventi comportano. Da qui l'esigenza di "mettere in campo" un nuovo metodo in grado di persuadere l'utente ad investire in efficienza energetica, motivato dalla consapevolezza e dalla certezza del rientro dell'investimento in termini di benefici economici, ambientali e di qualità e comfort degli ambienti domestici
- si rende necessario promuovere nuove opportunità di cooperazione tra le imprese del comparto casa, gli ordini e collegi professionali e l'associazione degli Amministratori di condominio, anche attraverso la congiunta partecipazione a corsi di formazione in grado di garantire la necessaria uniformità comportamentale: da quella tecnica per l'aggiornamento in materia di ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche, a quella gestionale finalizzata all'innovazione organizzativa e all'aggregazione tramite le reti d'impresa, con l'obiettivo di costituire una filiera virtuosa per tutto il sistema casa che parta dalla progettazione per arrivare, attraverso un'attenta programmazione tecnica e finanziaria, alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione, di ristrutturazione o di manutenzione

Tutto ciò premesso

Nel rispetto dei ruoli, delle prerogative, delle competenze e delle responsabilità dei singoli soggetti, le Parti sottoscriventi ritengono indicare alcune linee di indirizzo e intervento che possono portare, in un contesto così difficile per tutti coloro che vivono e operano sul territorio, all'assunzione di

scelte e azioni che consentano di rilanciare la competitività delle imprese del territorio e contribuire alla salvaguardia dei livelli occupazionali.

In questo contesto è auspicabile la predisposizione di uno o più schemi tipo per l'affidamento di incarichi tecnici da parte dei condomini.

Le parti per sviluppare e favorire un'offerta qualitativamente significativa sul piano energetico, e strutturale degli immobili con riferimento sia alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente che alla riqualificazione energetica dello stesso, si impegnano:

La Confartigianato Imprese Città Metropolitana di Venezia

1. Realizzerà in alcune aree della Città Metropolitana di Venezia dei percorsi formativi titolati "Costruire Veneto – uniformare i processi per la riqualificazione energetica dell'edilizia privata", della durata di 32 ore ciascuno.

A ciascun percorso formativo messo a disposizione da Confartigianato:

- a. dovranno partecipare da un minimo di 5 ad un massimo di 10 imprenditori iscritti alla Confartigianato Imprese Città Metropolitana di Venezia (componenti delle Federazioni Edilizia, Impianti e Legno);
- b. tutti i professionisti coinvolti nelle attività previste da questo protocollo dovranno partecipare ad almeno 1/4 delle ore previste dal percorso formativo, secondo il programma convenuto;
- c. al percorso formativo potranno partecipare anche gli amministratori di condominio. Con il limite di 10 persone per corso;

La partecipazione al Corso garantisce di ottenere competenze tecniche relative a:

- a. legislazione nell'ambito condominiale;
- b. normativa di riferimento per gli interventi sul patrimonio edile esistente ai fini del miglioramento dell'efficienza energetica;
- c. metodologie costruttive finalizzate al miglioramento energetico e alla salvaguardia dell'immobile;
- d. conoscenza di tecniche di comunicazione con particolare riferimento alle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente;
- e. dinamiche del lavoro in rete.

Al termine del corso verrà rilasciato apposito attestato del percorso formativo svolto.

2. Verificherà la possibilità di impiego di strumenti finanziari a sostegno degli investimenti affrontati dalle famiglie.

Gli Ordini

- degli Ingegneri della Città Metropolitana di Venezia;
- degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Città Metropolitana di Venezia;

e i Collegi

- dei Geometri e Geometri Laureati della Città Metropolitana di Venezia;
- dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati Città Metropolitana di Venezia

1. Si impegnano a redigere sul territorio della Città Metropolitana di Venezia, nel rispetto delle specifiche competenze tecniche, complessivi n. 5 progetti dimostrativi di riqualificazione energetica architettonica e sismica di edifici con destinazione prevalentemente abitativa (condomini realizzati dagli anni '50 fino agli anni '80).

Trattasi, in particolare, di edifici:

- a. realizzati con sistemi di prefabbricazione più o meno spinta e comunque con telaio in cemento armato e tamponamenti che vanno dal laterizio ai pannelli prefabbricati;
- b. dalle tipologie anche molto differenziate ma accomunati da una caratteristica termica dell'involucro scarsa o modesta.

Detti progetti, svolti da gruppi interdisciplinari (1 componente per ogni ordine e collegio) si

rivolgeranno ai fabbricati, Individuati direttamente dagli amministratori di condominio aderenti alla proposta, e saranno suddivisi in modo equo sul territorio della Città Metropolitana e aventi preferibilmente questa individuazione territoriale:

- 1 edificio a Mestre
- 1 edificio a Marghera
- 1 edificio a Sottomarina
- 1 edificio in Riviera del Brenta
- 1 edificio nel Sandonatese/Portogruarese

Tale suddivisione risulta finalizzata all'individuazione di interventi modello per ogni tipologia immobiliare, differenziata territorialmente, necessaria per la successiva individuazione di costi medi a mq o mc per gli interventi più sotto indicati e i conseguenti vantaggi economici in termini di *sostenibilità ambientale, di sicurezza e commerciale.*

Per quanto concerne il contributo per la redazione dei cinque progetti, Confartigianato si attiverà nelle opportune sedi, riconoscendo un importo pari a 2.000,00 per ogni analisi effettuata, per un totale di € 10.000,00.

Saranno coinvolte nel progetto le imprese artigiane del territorio partecipanti ai corsi di formazione, al fine della necessaria valutazione oggettiva, sia delle varie problematiche dei condomini, quali ad esempio lo stato degli impianti e delle strutture condominiali, che per la verifica/stima del costo di ciascun intervento migliorativo.

L'attività di analisi progettuale e di fattibilità tecnica dovrà prevedere la redazione di progetti *definitivi corredati da brevi relazioni tecniche e computo metrico estimativo.* Detti progetti dovranno altresì prevedere anche la possibilità di poter preventivare-tre modalità di intervento:

- **di minima:** piccoli interventi singoli migliorativi definiti da un capitolato omogeneo e lasciati alla volontà dei singoli condomini. Buona sostenibilità economica, miglioramento del comfort abitativo, scarsa efficacia termica globale (la classe energetica non cambia e le economie relative ai costi per il riscaldamento sono trascurabili);
- **di limitato impatto economico:** coibentazione del lastrico solare superiore e del soffitto del portico (eventualmente in combinazione con gli interventi di minima), miglioramento sismico. Buona sostenibilità economica, miglioramento del comfort abitativo, limitata efficacia termica globale (miglioramento limitato della classe energetica in conseguenza dell'omogeneità di realizzazione degli interventi singoli, le economie relative ai costi di riscaldamento permettono un periodo di ammortamento accettabile);
- **di riqualificazione globale dell'edificio:** miglioramento architettonico, termico, acustico e sismico con un significativo miglioramento della classe energetica del fabbricato, della qualità di vita degli occupanti, della vendibilità del bene ma a costi sostenibili se si farà un utilizzo ponderato e sistematico di tutti i sistemi incentivanti, con un lavoro sostenuto da professionisti fin dalla fase di ideazione, con esecutori adeguatamente formati e con un piano di ammortamento pluriennale che permetterà di vedere l'intervento non come un costo, ma come un investimento.

A conclusione dei lavori dovrà essere possibile l'illustrazione in pubblica assemblea:

- dell'analisi dei costi-benefici per la riqualificazione edilizia, il risparmio energetico-ambientale-sociale che dovrà essere coerente con la vigente normativa;
- tenere conto dei vantaggi determinati dalle detrazioni fiscali e dalle possibilità incentivanti in merito all'adozione di tecnologie sostenibili;
- poter rappresentare graficamente i lavori proposti.

Le Parti firmatarie il presente Protocollo convergono di incontrarsi preventivamente all'avvio di ciascun percorso formativo, per analizzare il contenuto del programma corsuale e verificare i risultati delle azioni e il conseguimento degli obiettivi oggi condivisi.

In tal senso risulterà fondamentale la costituzione, presso la Città Metropolitana di Venezia, di un Osservatorio del settore delle costruzioni, che verrà supportato dai dati in possesso delle Parti, per consentire un costante monitoraggio delle dinamiche del comparto sul territorio.

Le concrete modalità di funzionamento di tale Osservatorio saranno definite nell'immediato futuro.

Gli Amministratori di Condominio

Si impegnano nell'individuazione di n. 5 condomini sul territorio della provincia di Venezia.

Dovranno assistere ai lavori di studio sul condominio.

Per poter richiedere l'attività di analisi, dovranno impegnarsi, se l'assemblea di condominio delibererà l'esecuzione dei lavori previsti nella relazione:

1. A richiedere al professionista un'offerta per le proprie competenze con il diritto di ultima chiamata;
2. A richiedere ad almeno ad una delle imprese iscritte a Confartigianato e partecipanti al percorso formativo un'offerta per l'esecuzione, anche parziale, dei lavori previsti nella relazione con il diritto di ultima chiamata;
3. L'obbligo rimane vincolante per 36 mesi dalla data di consegna dell'analisi energetica;

Marcon, aprile 2017

Confartigianato – Imprese Città Metropolitana di Venezia



Ordine degli Ingegneri della Città Metropolitana di Venezia



Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Città Metropolitana di Venezia



Collegio Geometri e Geometri Laureati della Città Metropolitana di Venezia



Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Città Metropolitana di Venezia



A.N.AMMI - Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili della Città Metropolitana di Venezia


