

# **La realizzazione di interventi per “ECOSISMABONUS” Aspetti operativi**

**Dott. Ing. Giovanni Maraviglia**

**11.02.2021**

# VPE

Validazione Progetti Energetici

## Presentazione

**Organismo di ispezione di tipo A per progetti di efficienza energetica e verifiche di conformità di contratti in sede di esercizio in ambito di efficienza energetica, conforme alle norme  
UNI CEI EN ISO/IEC 17020 Ed. 2012**

L'iniziativa "ECOSISMABONUS" rappresenta una interessante opportunità che ha suscitato un notevole interesse tra gli operatori e una serie di esigenze per risolvere vari aspetti di fattibilità, operativi, interpretativi, etc. a capo dei vari attori in funzione dei ruoli specifici che sono stati attribuiti dall'iniziativa.

Le domande più frequenti sono del tipo:

- Si può fare?
- Cosa fare?
- Con chi fare?
- Come fare?
- .....

## *Gli attori*

- I Clienti ( Condomini, Privati etc.)
- I professionisti ( tecnici, asseveratori, etc.)
- Le Imprese
- Gli Acquisitori del credito (banche, fondi, etc.)

sono chiamati ad operare con responsabilità che spesso sono trasversali, con il rischio che buon successo della iniziativa possa dipendere da altri.

I livelli di responsabilità previste per tali figure professionali impongono l'accertamento che tutte le fasi del procedimento si svolgano correttamente, accertamento da eseguirsi con la stessa attenzione delle regole pubblicitiche:

***una verifica di conformità per garantire il Cliente della regolarità del processo e a supporto di tutte le figure professionali coinvolte.***

## *Organizzare*

L'adesione all'iniziativa "ECOSISMABONUS" deve prevedere un percorso gestionale con l'adozione di un sistema di controlli terzo, a garanzia assicurativa/rassicurativa dei Clienti e dei vari attori.

Esigenza che gli acquirenti del credito / finanziatori dell'intervento hanno già previsto richiedendo specifiche "due diligence", ma che nella maggior parte dei casi si riferiscono a cose fatte od all'evidenza dell'assunzione delle responsabilità di ogni professionista coinvolto.

## *Analisi dei rischi*

### Elementi chiave

- **Fattibilità tecnica**
- **Requisiti**
- **Individuazione delle alternative di intervento e fattibilità dell'operazione**
- **Scelta modalità e procedure di realizzazione**
- **Individuazione delle professionalità necessarie**
- **Contrattualistica**
- **Quadro economico finanziario (PEF, individuazione possibile acquirente del credito)**
- .....

## *L'attività V.P.E.*

- Per le attività inerenti la realizzazione di interventi “eco-sisma bonus. V.P.E. s.r.l. intende proporre un sistema di controlli tecnici e verifiche.
- Per costruire un Sistema di Gestione occorre avere ben chiaro cosa fare, dividerlo e renderlo operativo declinandolo in obiettivi dell'organizzazione, definendo:
- ***“Un sistema è una rete di elementi interdipendenti, che lavorano insieme per tentare di conseguire uno scopo. Un sistema deve avere uno scopo”.***
- ***Scopo è la riduzione dei rischi di fallimento dell'iniziativa.***

## *Come fare*

Un Piano di Lavoro elaborato della base della sequenza delle attività previste per la gestione dell'iniziativa secondo i principi del Project management, consistenti nell'individuare e suddividere le varie attività in specifiche WP (*Work Package*), con uno specifico Piano dei Controlli, specifiche procedure, la verifica degli incarichi affidati ai vari professionisti da parte dei Committenti (Condomini o singoli Proprietari) e una corretta programmazione delle attività e delle tempistiche necessarie.

# Attività

## WP 1 – Individuazione possibile opportunità

WORK PACKAGE	FASI	FLUSSO DI ATTIVITA'	
<b>WP 1 Individuazione possibile opportunità</b>	Iniziale	1	Interesse del Condominio ad usufruire degli sgravi fiscali del ECO SISMA Bonus
		2	Presentazione attività Federesco Servizi di supporto tecnico-amministrativo
	Finale	3	Delibera del Condominio per contrattualizzazione delle attività di F.C. di supporto

# Attività

## WP 2 – Assistenza legale e predisposizione schemi contrattuali

<b>WORK PACKAGE</b>	<b>FASI</b>	<b>FLUSSO DI ATTIVITA'</b>	
<b>WP 2 Assistenza legale e predisposizione schemi contrattuali</b>	Iniziale	1	Individuazione struttura di supporto legale.
		2	Predisposizione modelli di delibera del condominio; schema contratto di appalto; schemi capitolati.
		3	Gestione dei contenziosi, etc.
	Finale	4	Verifica assenza o composizione contenziosi, controllo atti etc.

# Attività

## WP 3 – Attività preliminari, analisi di contesto, modello gestionale

WORK PACKAGE	FASI	FLUSSO DI ATTIVITA'	
<b>WP 3</b> <b>Attività preliminari, analisi di contesto, modello gestionale</b>	Iniziale	1	Predisposizione piano attività e procedure di verifica
	Progetto di fattibilità	2	Studio di fattibilità e Verifica preliminare di accesso, valutazione dei rischi
		3	Individuazione interventi ammissibili tramite valutazione di più scenari
		4	Individuazione di possibili soggetti interessati alla cessione del credito
		5	Individuazione del soggetto/professionista incaricato per le verifiche di conformità
		6	Gestione della documentazione tramite applicativi
	7	Individuazione Schema di contratti utilizzabili	
	Finale	8	Incarico ai progettisti ed alla struttura di supporto per progettazione, individuazione di acquirenti del credito, struttura di verifica ai fini della correttezza dell'iter

# Attività

## WP 4 – Progettazione intervento

WORK PACKAGE	FASI	FLUSSO DI ATTIVITA'	
WP 4 Progettazione intervento	Iniziale	1	Delibera del condominio e contrattualizzazione attività con F.C.
	Progettazione	2	Verbale di sopralluogo
		3	Accesso atti presso tutti gli Enti preposti
		4	Restituzione grafica dello stato di fatto in formato *.dwg
		5	Elaborati di progetto preliminari (tavole, schemi operativi, etc.)
		6	Relazione tecnica concernente la specifica degli interventi proposti e dei materiali da utilizzare
		7	Computo metrico estimativo di dettaglio
		8	Quadro economico
		9	Cronoprogrammi dei lavori
		10	Certificazione energetica ante intervento
		11	Certificazione sismica ante intervento
		12	Progetto esecutivo
		13	Verifica ai fini di validazione progettuale
	Finale	14	Approvazione con delibera condominiale

# Attività

## WP 5 – Cessione del credito

WORK PACKAGE	FASI	FLUSSO DI ATTIVITA'	
<b>WP 5 Cessione del credito</b>	Iniziale	1 Individuazione acquirente del credito	
	Cessione del credito	2	Presentazione attività e schema garanzie etc.
		3	Pre contratto
		4	Piano economico finanziario con cash flow per impresa
		5	Eventuale revisione del progetto in chiave delle logiche di acquisizione del credito d'imposta
	Finale	6	Contrattualizzazione cessione del credito

# Attività

## WP 6 – Esecuzione lavori

WORK PACKAGE	FASI	FLUSSO DI ATTIVITA'		
<b>WP 6</b> <b>Esecuzione lavori</b>	Iniziale	1	Delibera del condominio	
		2	Richiesta permessi a costruire	
	Esecuzione lavori		3	Gara di appalto
			4	Individuazione soggetto asseveratore
			5	Inizio lavori
			6	Resp. Sicurezza
			7	Struttura di verifica
			8	Analisi, termografie, certificazioni, ecc ante
			9	Esecuzione intervento
			10	SAL
			11	Analisi termografiche, computi di consuntivo, certificazioni, collaudi post
	Finale	12	Asseverazione	

## Piano dei controlli

	Fasi	Obiettivo
<b>WP2 -Attività preliminari</b>	❖ <b>STEP 1 – VERIFICA DELLA TIPOLOGIA DELL’EDIFICIO</b>	verificare se la tipologia dell’edificio è compresa fra quelle che possono accedere alla detrazione.
	❖ <b>STEP 2 – VERIFICA DELLA CATEGORIA CATASTALE</b>	verificare che la categoria catastale non sia compresa fra quelle che non possono accedere alle detrazioni.
	❖ <b>STEP 3 – VERIFICA DELL’“ESISTENZA” DELL’EDIFICIO</b>	verificare se l’edificio <b>risulta “esistente”</b> secondo quanto stabilito dalla Agenzia delle Entrate.
	❖ <b>STEP 4 – VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ DEGLI EDIFICI</b>	verificare la legittimità catastale, urbanistica ed edilizia. Dato che va presentata una <b>pratica edilizia</b> , si deve risalire al progetto di costruzione e delle pratiche di modifica dello stato di fatto perché la detrazione si può godere solo se il <b>fabbricato risulta legittimo</b> .
	❖ <b>STEP 5 – VERIFICA DELL’ESISTENZA DELL’IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</b>	per accedere alla detrazione è necessaria la presenza di un <b>impianto termico</b> .
	❖ <b>STEP 6 – VERIFICA: I SOGGETTI POSSONO ACCEDERE ALLA DETRAZIONE?</b>	verificare se i soggetti committenti sono nelle condizioni legali e fiscali di poter accedere alle detrazioni.
	❖ <b>STEP 7 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI UTILI E POSSIBILI FRA QUELLI AMMESSI ALLA DETRAZIONE</b>	l’art. 119 presenta gli interventi che possono accedere (con condizioni) alla detrazione. Gli interventi possibili sono molti e variegati e <b>possono essere variamente combinati tra loro</b> . Prima di procedere al progetto è bene annotarsi quali interventi non risultano possibili per situazioni contingenti.
	❖ <b>STEP 8 – PROGETTO PRELIMINARE</b>	nella seconda Fase Operativa il progettista comincerà a redigere il progetto preliminare che, combinando in modo oculato i mezzi messi a disposizione dal DL Rilancio, dovrà soddisfare i requisiti tecnici previsti, in particolare il salto di due classi energetiche e il soddisfacimento dei requisiti minimi previsti per l’Ecobonus.

## Piano dei controlli

<b>WP3- Progettazione intervento</b>	<b>Fasi</b>	<b>Obiettivo</b>
	❖ <b>STEP 1 – VERIFICA DELLA completezza</b>	verificare se il progetto contiene tutti gli elaborati previsti dal livello di progettazione di riferimento
	❖ <b>STEP 2 – VERIFICA di merito</b>	Verificare la conformità normativa degli elaborati
	❖ <b>STEP 3 – VERIFICA Interdisciplinare</b>	Verifica interdisciplinare degli elaborati
	❖ <b>STEP 4 – Rapporto finale di conformità</b>	Emissione di rapporto finale di conformità

## Piano dei controlli

<b>WP 5 - Esecuzione lavori</b>	<b>Fasi</b>	<b>Obiettivo</b>
	❖ <b>STEP 1 – VERIFICA programmazione lavori</b>	Verificare rispondenza delle attività eseguite al programma contrattuale
	❖ <b>STEP 1 – VERIFICA DELLA completezza</b>	Verificare la rispondenza delle attività eseguite al SAL emessi
	❖ <b>STEP 1 – VERIFICA conformità tecnica materiali</b>	Verificare conformità normativa delle certificazioni dei materiali
	❖ <b>STEP 1 – VERIFICA DELLA conformità dei lavori eseguiti</b>	Verificare documentazione finale "as built" e collaudi
❖ <b>STEP 1 – VERIFICA completezza documentazione contrattuale e amministrativa</b>	Verificare documentazione amministrativa dell'impresa esecutrice e documentazione	

# VPE

Validazione Progetti Energetici

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

***Ing. GIOVANNI MARAVIGLIA***

Via Parigi, 11 - 00185 Roma

Tel. +39 06 4873034

[info@vupie.eu](mailto:info@vupie.eu)

[www.vupie.eu](http://www.vupie.eu)