



**DIREZIONE OPERATIVA
OPERATIONS**

**Funzione Efficienza Energetica, TLC e Open Innovation
Via Stazione n° 31 – 11024 Chatillon (AO)**

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

SPECIFICA TECNICA

Condominio “ ___ ”

Via [] – [] (AO)

INCARICO PROFESSIONALE PER LA PROGETTAZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ANTISISMICO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, COME PREVISTO DALLA LEGGE 77/2020

VERIFICA URBANISTICA, DIAGNOSI ENERGETICA, PROGETTAZIONE ESECUTIVA E PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO (PSC), COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE (CSP)

DATA

COMPILAZIONE

APPROVAZIONE

1. PREMESSA

In ottemperanza alle disposizioni descritte all'interno dell'art. 119 e all'art. 121 del D.L. 34/2020, convertito in Legge n°77 del 17 Luglio 2020 e s.m.i., che descrivono gli interventi di efficientamento energetico, antisismico e ristrutturazione edilizia che concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico, già contemplati nella normativa vigente, e che usufruiscono dell'aliquota di detrazione maggiorata al 110% , C.V.A. S.p.a. a s.u. affida al Professionista le opere di verifica e progettazione degli interventi stabili, a servizio del Fabbricato di cui al paragrafo 2 della Specifica Tecnica.

L'incarico oggetto della presente specifica prevede l'espletamento, da parte del Professionista, delle seguenti attività:

- Verifica Urbanistica;
- Progetto Energetico comprensivo di:
 - o Fase di indagine e rilievo;
 - o Fase di diagnosi energetica Ante Intervento;
 - o Fase di individuazione degli interventi;
 - o Fase di diagnosi energetica Post Intervento;
 - o Fase di Stima preliminare;
- Progetto Esecutivo;
- Piano di sicurezza e coordinamento;
- Autorizzazioni.

Le predette attività saranno meglio esplicitate nei successivi paragrafi.

2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto dell'intervento è sito in [•], in via [•]. È costituito da n° [•] unità immobiliari, di cui n° [•] unità di tipo residenziale e n° [•] di altro tipo (garage, negozi, uffici, ecc...). Lo stato di fatto del fabbricato viene esplicitato dalle seguenti foto:

INSERIRE FOTO DEL FABBRICATO

3. INTERVENTI OGGETTO DELL'INCARICO

Gli interventi possibili individuati ai fini del miglioramento prestazionale del fabbricato sono suddivisi, da norma, come:

- interventi TRAINANTI;
- interventi TRAINATI.

I primi, comprendenti l'isolamento delle superfici opache e gli interventi di sostituzione/miglioramento degli impianti, sono necessari per poter accedere ai bonus, mentre i secondi, ad esempio l'installazione di impianti fotovoltaici o sostituzione dei serramenti, vengono valutati congiuntamente ai primi e contribuiscono al salto delle due classi energetiche, come previsto dalla normativa.

3.1 – ISOLAMENTO DELLE SUPERFICI OPACHE

Il primo possibile intervento riguarda il contenimento delle dispersioni termiche dell'involucro del fabbricato, necessari per abbattere i consumi di servizio dell'impianto.

Nell'art.119 della suddetta legge vengono definite le parti opache, oggetto dell'intervento, quali le superfici verticali, orizzontali e/o inclinate, a titolo esemplificativo si parla delle pareti esterne, del tetto (nel caso in cui ci fossero le condizioni), dei balconi, ecc...La normativa relativa al Superbonus stabilisce i valori limite di trasmittanza e le caratteristiche tecniche che ogni materiale deve avere per poter accedere a suddetto incentivo. Inoltre, sono previsti dei limiti di spesa generale e dei vincoli di spesa per ogni tipologia di intervento considerato. Vanno altresì rispettati i criteri ambientali minimi (C.A.M.), riferiti ai materiali utilizzati. Sono previsti, contestualmente a questi interventi, anche l'adeguamento delle parti che necessitano di modifica per la messa in opera dell'intervento richiesto.

Gli interventi previsti dalla seguente specifica tecnica sono:

- Intervento di efficientamento dei muri perimetrali (cappotto termico);
- Eventuale intervento di isolamento delle superfici inclinate (tetto).

3.2 – IMPIANTI

La sostituzione o il miglioramento dei componenti impiantistici risultano necessari per abbattere i consumi e adeguare l'impianto al fabbisogno effettivo del fabbricato, soprattutto dopo un intervento di efficientamento energetico. La norma vigente prevede la sostituzione degli impianti di climatizzazione esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria. Le tipologie impiantistiche ammesse sono: le caldaie a condensazione, i sistemi in pompa di calore, i sistemi ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di collettori solari termici, o i sistemi di microgenerazione o di teleriscaldamento, ecc... Anche in questo caso sono previsti limiti di spesa e tecnici, come da normative vigenti.

Gli interventi previsti dalla seguente specifica tecnica sono:

- Sostituzione del generatore di calore per riscaldamento e/o acqua calda sanitaria per ogni singolo appartamento (rientra come intervento trainato).

3.3 – INTERVENTI TRAINATI

La norma prevede altre tipologie di intervento rientranti nel Superbonus, come la sostituzione dei serramenti e delle schermature solari, l'installazione dei pannelli fotovoltaici con annessi accumuli per l'energia elettrica prodotta, installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici, ecc.... Valgono sempre le modalità sopra descritte di valutazione tecnico/economica. Gli interventi previsti dalla seguente specifica tecnica sono:

- Posa pannelli solari con accumulatore per acqua calda;
- Sostituzione serramenti singole unità;
- Dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

3.4 – ALTRE TIPOLOGIE DI INTERVENTI

Oggetto dell'incarico sono infine la verifica e la progettazione di altre tipologie di interventi, non rientranti all'interno delle categorie descritte per il Superbonus, ma che danno comunque accesso ad altre aliquote di detrazione ed agevolazione, ad esempio il ripristino della pavimentazione comune, il rifacimento delle colonne di scarico, ecc...

Gli interventi previsti dalla seguente specifica tecnica sono:

- Sostituzione delle ringhiere;
- Rifacimento colonne di acqua fredda;
- Tubi per collegamento cucine in sostituzione della classica bombola;
- Illuminazione zone comuni

4. SPECIFICHE TECNICHE OGGETTO DELL'INCARICO

Il Professionista dovrà svolgere le seguenti attività così come di seguito specificate:

4.1 VERIFICA DI CONGRUITA' URBANISTICA [Art.1 "Oggetto" del Contratto – lett. a)]

Come richiesto nel T.U.E. 380/2001, per poter accedere ai bonus previsti è necessario che venga asseverato lo stato di fatto del fabbricato, corrispondente al titolo abilitativo depositato o condonato al S.U.E. dell'Amministrazione di riferimento.

Si possono presentare casi dove sono presenti delle irregolarità che risultano essere di tipo sanabile o non sanabile. Nel primo caso, nel momento in cui si individua l'irregolarità sanabile, il cronoprogramma indicato nel contratto, riguardante la fase di progettazione, si congela e vengono messi a disposizione 60 giorni per poter operare con gli Enti preposti alla sanatoria. La sanatoria **non** è un'attività compresa nelle prestazioni del Professionista e sarà oggetto di separata concertazione con il Cliente, Condominio o condòmino che sia. Viene richiesta la compilazione della Relazione tecnica preventiva, al fine di individuare le eventuali irregolarità e poter discutere delle possibili soluzioni con la Committente e delle connesse tempistiche.

Le attività inerenti alla **verifica urbanistica** richieste al Professionista sono:

- sopralluoghi necessari per la verifica dello stato di fatto;
- accesso agli atti presso l'Amministrazione comunale competente;
- accesso agli atti catastali;
- verifica urbanistica preventiva al fine di accertare l'assenza/presenza di irregolarità e abusi sull'edificio e/o sulle singole unità;
- relazione tecnica preventiva come da fac-simile allegato;
- asseverazione di regolarità urbanistica.

NOTA: nel caso in cui sul fabbricato siano presenti delle irregolarità/abusi, il Contratto tra le parti non comprende le attività di regolarizzazione/sanatoria (se possibile) degli abusi o delle difformità riscontrate sul fabbricato o su parti di esso. Per le predette prestazioni occorrerà che il/i soggetti interessati da tali abusi si accordino direttamente col Professionista oppure si rivolgano ad altro professionista.

4.2 PROGETTO ENERGETICO [Art.1 "Oggetto" del Contratto – lett. b), (i)]

Per poter accedere al Superbonus è necessario garantire, valutando congiuntamente tutti gli interventi richiesti, che venga effettuato un salto di almeno due classi energetiche relativo all'intero fabbricato, valutando quanto richiesto per poter impostare un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di tipo Convenzionale, come definito all'interno del decreto attuativo predisposto dal MiSE.

La prima attività richiesta al Professionista prevede di effettuare un sopralluogo al fine di individuare gli interventi fattibili e lo stato di fatto del fabbricato, raccogliendo tutta la documentazione necessaria alla stesura della valutazione energetica. Noti poi gli indici di sviluppo, il Professionista dovrà redigere l'A.P.E. e, nel caso in cui con gli interventi valutati, derivanti dai desiderata del Cliente

e dalla fattibilità degli stessi, permettano il salto delle due classi, dovrà redigere il quadro economico di spesa per la valutazione economica dell'intervento.

Le attività richieste al Professionista per la stesura del Progetto Energetico sono:

➤ Fase di indagine e rilievo:

- Ricerca e raccolta di documentazione "storica" esistente del fabbricato (progetto originario, concessione edilizia/permesso di costruire, ecc...);
- Acquisizione planimetrie catastali delle varie unità immobiliari componenti il fabbricato;
- Sopralluoghi finalizzati a rilievo/verifica di:
 - involucro esterno del fabbricato (dimensione finestrate; dimensione eventuali balconi; stratigrafie tipo, ecc...);
 - parti comuni del fabbricato (corpi scala, ecc.);
 - altezze dell'eventuale sottotetto;
 - stato manutentivo e tipologie dell'impianto termico, idrico e di scarico, ecc...;
 - dati tecnici delle apparecchiature presenti in centrale termica;
 - documentazione fotografica;
- Restituzione dello stato di fatto con piante, prospetti e sezione/i significativa/e.

➤ Fase di diagnosi energetica ante-intervento, redazione A.P.E. convenzionale dell'edificio.

➤ Fase di individuazione dei possibili interventi tenuto conto dei desiderata del Cliente. Gli interventi dovranno essere suddivisi in:

- Interventi di efficientamento energetico;
- altri interventi

➤ Fase di diagnosi energetica post-intervento, redazione A.P.E. convenzionale dell'edificio.

➤ Legge 10/91 da predisporre in previsione del titolo abilitativo (SCIA / Permesso di Costruire).

➤ Fase di valutazione della sussistenza delle condizioni di accesso agli incentivi fiscali:

- per interventi di efficientamento energetico: individuazione possibilità di accesso agli incentivi fiscali di cui al D.L. 34/2020;
- per altri interventi: individuazione possibilità di accesso ad altri incentivi fiscali.

4.3 PROGETTO [Art.1 "Oggetto" del Contratto – lett. b), (ii) – "PA1"]

Lo sviluppo dell'attività oggetto dell'incarico prevede per il Professionista la stesura del Progetto, comprensivo di tutta la documentazione necessaria all'ottenimento delle autorizzazioni presso gli Enti competenti per poter dare avvio ai lavori.

Il progetto deve essere redatto sulla base dei rilievi e misurazioni planoaltimetriche effettuati e sulla base degli studi e delle indagini compiute, il progetto di tutte le opere previste dovrà determinare in ogni dettaglio i lavori da realizzare ed i relativi costi. Il progetto dovrà essere sviluppato ad un livello di definizione tale da consentire la valutazione economica da parte dell'Impresa costruttrice in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo.

Gli elaborati richiesti per la redazione del Progetto, relazione, calcoli ed elaborati grafici, dovranno contenere gli elementi necessari e sufficienti a descrivere correttamente ed in maniera esaustiva le scelte tecniche e progettuali effettuate.

I documenti richiesti al Professionista saranno:

➤ Contenuti del Progetto:

- relazione tecnica sull'intervento di efficientamento che contenga una chiara distinzione tra interventi "trainanti e trainati 110%" e interventi che sono interessati da altre detrazioni (50%, ecc.);
- piante, planimetrie, sezioni e prospetti dello stato di fatto;
- analisi dei prezzi;
- elenco dei prezzi;
- computo metrico estimativo suddiviso per tipo di detrazione applicabile;
- verifica del rispetto dei parametri economici massimi di cui al decreto attuativo del MISE e relativa Asseverazione di congruità;
- Cronoprogramma dei lavori.

4.4 Completamento del progetto [Art.1 "Oggetto" del Contratto – lett. c) – "PA2"]

- dettagli e particolari, capitolati, PSC, richiesta autorizzazioni
- particolari esecutivi dei punti critici (a titolo meramente esemplificativo: balconi, ringhiere, aperture, sporti dei tetti, dettagli architettonici caratterizzanti l'edificio, ponti termici, ecc.);
- capitolato speciale - norme tecniche e norme amministrative;
- eventuali relazioni specialistiche (strutturali, geologico-tecniche, ecc);
- Legge 10/91 (se necessario);
- redazione del Piano di sicurezza e coordinamento (PSC) secondo le indicazioni del D. Lgs 81/2008 e valutazioni degli oneri della sicurezza;
- Redazione degli elaborati necessari per la presentazione della SCIA o del Permesso di Costruire al Comune;
- Presentazione della SCIA o del Permesso di Costruire al Comune;
- Predisposizione della documentazione e delle richieste necessarie per l'ottenimento di pareri degli enti preposti quali ad esempio VVF e Soprintendenza in relazione dei vincoli di legge presenti.



FACSIMILE - RELAZIONE TECNICA DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto (Arch., Geom., Ing., Per.Ind) _____,
nato a _____, il _____, iscritto all'Albo dei _____
della Provincia di _____, al n. _____

In relazione all'immobile

sito in località _____, Comune, _____, Provincia _____,
via _____, civico _____

EPOCA DI EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE (anche presunta) _____

SUCCESSIVI AMPLIAMENTI _____

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dai Dati catastali completi dell'Immobile, censito al Catasto dei Fabbricati di _____,
Comune _____, foglio _____, particella _____

Subalterno/i _____, dalle planimetrie depositate il _____, al prot. n. / estratti in
copia il _____, e come verificato da sopralluogo eseguito in data _____

si evince che i sopra riportati dati catastale e le sopra indicate planimetrie catastali sono :

- CONFORMI
- NON CONFORMI (se non conformi, compilare il campo NOTE)

allo stato di fatto, sulla base delle deposizioni vigenti in materia catastale.



NOTE STATO CATASTALE:

2 – CORRISPONDENZA URBANISTICA EDILIZIA

In relazione al sopra descritto Immobile, dall'accesso agli atti si rileva:

- Titoli EDILIZI

Provvedimenti anteriori al 1 settembre 1967

o Licenza edilizia _____

o Altri titoli Autorizzativi _____

o Varianti _____

o Fine lavori _____

o Altro _____

Provvedimenti edilizi successivi al 1 settembre 1967

o Permesso di costruire _____

o Concessione Edilizia _____

o Licenza edilizia _____

o Autorizzazione Edilizia _____

o Fine lavori _____

o Varianti _____

o DIA _____





o SCIA _____

o CIL _____

o Altri _____

3. Condoni edilizi

o Legge 47/1985 _____

o Legge 724/1994 _____

o Legge 326/2003 _____

o Altro _____

4. Sanatoria edilizia (replicare in caso di varie sanatorie per i diversi sub)

o Presentata il _____ al n. _____

o Rilasciata il _____ al n. _____

5. Altri provvedimenti in corso

3 – AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

In relazione all'Immobile valutato risulta:

PRESENTE

NON PRESENTE

PARZIALE

Il certificato di Agibilità/Abitabilità al titolo _____ rilasciato dalle Autorità preposte in data _____ relativo a:

INTERO EDIFICIO

PORZIONE DI EDIFICIO





C.V.A. S.p.A. a s.u.
Compagnia Valdostana delle Acque -
Compagnie Valdôtaine des Eaux S.p.A.
Sede legale e uffici: Via Stazione 31
11024 Châtillon (AO) / Valle d'Aosta / Italia

4 – CORRISPONDENZA

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, è:

- CORRISPONDENTE
- NON CORRISPONDENTE

agli elaborati grafici e ai titoli edilizi sopra indicati e risultanti dall'accesso agli atti.

NOTE ED OSSERVAZIONI

La presente relazione riguarda lo stato di fatto e la corrispondenza in merito a quanto depositato. Non sostituisce l'Asseverazione richiesta ai sensi del Decreto Asseverazioni, pubblicato in Gazzetta Ufficiale con Serie Generale n.246 del 05/10/2020.

Luogo e data _____

FIRMA

EVENTUALE ELENCO ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE REPERITA AGLI ATTI
- FOTOGRAFIE STATO DI FATTO
-



T +39 0166 823111
F +39 0166 823031
info@cvaspa.it
legale@pec.cvaspa.it
cvaspa.it

REA n° 61357
N° Reg. Imprese di Aosta
Cod. fisc. e partita IVA 01013130073
Cap. Soc. € 395.000.000,00 i.v.



FACSIMILE - VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno del mese di, dell'anno, nel Comune di, in località, è stato eseguito un sopralluogo tecnico presso l'edificio (nome quando è Condominio)....., registrato catastalmente con Foglio n....., Particella n (di seguito definito "Edificio"), al fine di accertare lo stato di fatto del fabbricato e valutare l'esistenza dei requisiti previsti dal Superbonus, e/o Ecobonus, e/o Bonus Casa e simili.

Al sopralluogo risultano presenti:

- 1) Sig., in qualità di Proprietario e/o Amministratore dello Stabile;
- 2) Sig., in qualità di Tecnico progettista incaricato;

Gli intervenuti dichiarano di aver visitato accuratamente ogni locale dell'Edificio oggetto dell'intervento, ivi inclusi a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- l'involucro esterno del fabbricato;
- i solai;
- locali tecnici e di servizio;
- le parti comuni;
- impianti esistenti, per tipologia e nel loro stato manutentivo;
- infissi e serramenti;
- tetto e/o sottotetto.

Il Tecnico, dopo aver constatato lo stato di conservazione, di manutenzione e lo stato di fatto dell'Edificio, usufruendo anche di pertinente documentazione fotografica, per quanto visibile dichiara di aver eseguito il sopralluogo.

....., lì

IL TECNICO (FIRMA E TIMBRO)

.....



FACSIMILE – QUADRO ECONOMICO DI SPESA

OPERE SUPERBONUS 110% - EFFICIENZA ENERGETICA		COSTO	COSTO + IVA
	TRAINANTE ISOLAMENTO		
	Isolamento Pareti VERTICALI		- €
	Isolamento Pareti ORIZZONTALI (es. sottotetto o garage),		- €
	Isolamento Pareti INCLINATE (es. tetto)		- €
	TRAINANTE IMPIANTO TERMICO		
	Sostituzione Generatore termico (es.caldia a condensazione)		- €
	Sostituzione/implementazione impianto Condizionamento		- €
	Installazione Collettori Solari ACS		- €
	Opere Complementari (es. pompe, distribuzione)		- €
	TRAINATO FOTOVOLTAICO		
	Pannelli Fotovoltaici		- €
	Sistemi di accumulo di Energia Elettrica		- €
	Colonnine di ricarica auto elettriche		- €
	TRAINATO SERRAMENTI		
	Serramenti		- €
	Schermature Solari		- €
OPERE NON SUPERBONUS			
	Ristrutturazione EDILIZIA al 50%	Tinteggiatura	- €
	Bonus FACCIATE al 90%		- €
	Lavori non detraibili		- €
ONERI PROGETTUALI			- €
ONERI ASSEVERAZIONI			
ONERI SICUREZZA			- €
TOTALE			- €