



## e-Condominio

### ristrutturazione e riqualificazione energetica

#### OBIETTIVO DEL PROGETTO

La maggior parte dei condomini presenti in Italia, sono costruiti prima del 1990, sono vecchi, consumano tanta energia e sono a rischio sismico.

Gli obiettivi di **e-Condominio** sono: riqualificazione energetica, adeguamento sismico, ristrutturazione architettonica degli immobili condominiali e di tutte le loro pertinenze.

**e-Condominio** accompagna, passo dopo passo, l'amministratore e i condomini, nel prendere decisioni consapevoli e mirate al raggiungimento degli obiettivi.

#### COME FUNZIONA

##### Scelta consapevole:

1. **Richiedi un appuntamento telefonico**, inviando una mail tramite la sezione contatti del sito: [www.stefanoelefante.com](http://www.stefanoelefante.com), inserendo un numero di telefono da contattare. Entro 24 ore sarai chiamato per concordare l'appuntamento.
2. **L'appuntamento telefonico**, dura dai 15 ai 30 minuti, durante i quali ti saranno fatte delle semplici domande sull'immobile e avrai la possibilità di accennare alle problematiche presenti. Questo colloquio mi serve per cominciare a conoscere l'immobile ed organizzare il primo sopralluogo.
3. **Il primo sopralluogo**, si svolge alla presenza dell'amministratore e dei condomini che vogliono intervenire. Dura all'incirca da una a due ore, a seconda delle dimensioni dell'immobile; organizzato in una prima parte in cui si prende visione e conoscenza dei luoghi, si compilano schede e si eseguono fotografie ed una seconda parte, in cui con il "metodo del quadro logico" insieme ai condomini e all'amministratore, si individuano i problemi e si definiscono gli obiettivi che si vogliono raggiungere.
4. **Presentazione in assemblea**, delle tematiche sul risparmio energetico, dell'importanza del confort ambientale, degli eventuali adeguamenti sismici e di tutte le opportunità collegate agli interventi proposti nel report del primo sopralluogo. Ci confrontiamo e rispondiamo alle domande dei condomini al fine di accompagnarli in una decisione consapevole sui lavori da realizzare e sulla loro convenienza.



### Progettazione e Direzione Lavori:

5. **Analisi del condominio.** Bene l'assemblea condominiale ci ha conferito incarico di progettazione e direzione lavori. Si parte con la prima fase: analisi del condominio. Si sviluppa alternando attività svolte sul posto a quelle in studio. L'analisi è composta dalle seguenti fasi:
  - a. inquadramento, con reperimento dei dati generali e geometrici, stato della manutenzione edilizia, stato della manutenzione degli impianti, conformità alle normative vigenti;
  - b. indagine energetica, con valutazione dei consumi derivanti dalle bollette utenze, conoscenza dell'involucro edilizio, e degli impianti presenti. Analisi della gestione del verde e delle pertinenze esterne se presenti;
  - c. indagine strutturale, con riguardo a vulnerabilità dell'edificio, organizzazione del sistema strutturale, qualità dello stato delle strutture, regolarità strutturale del volume edificato, presenza di carichi ed elementi non strutturali, evidenze di anomalie e vizi strutturali.
6. **Report del condominio,** è il documento che contiene i risultati dell'analisi, i problemi e gli obiettivi da raggiungere. Si relaziona sul miglioramento del benessere in casa e nel condominio in generale. Al suo interno si enumerano gli interventi da eseguire, le priorità, la stima dei costi ed dei risparmi attesi. Il report inoltre individua le possibilità di finanziamento e detrazione dei lavori.
7. **L'Assemblea condominiale** rappresenta il luogo e il momento in cui prendere le decisioni, che devono essere il più possibile consapevoli. **e-Condominio** interviene in assemblea come parte attiva, relazionando e spiegando i risultati del report, rispondendo alle domande e ai dubbi dei condomini. Con l'aiuto di una presentazione video, del report e delle considerazioni derivanti dal confronto con i condomini, gli stessi saranno messi in condizione di prendere decisioni consapevoli sui lavori da fare ed i risultati da ottenere.
8. **La progettazione integrata.** Dare nuova vita a un condominio, richiede una progettazione multidisciplinare che riguarda gli aspetti architettonici, energetici, impiantistici, strutturali. Richiede inoltre la redazione di contratti, capitolati, computi metrici e programmazione delle tempistiche dei lavori. Il condominio viene coinvolto nel processo, durante il progetto preliminare, fase in cui si potranno apportare eventuali modifiche, per migliorare i risultati attesi. **e-Condominio** realizza la progettazione integrata per il raggiungimento degli obiettivi fissati.
9. **L'affidamento dei lavori.** Affianchiamo l'amministratore nella gestione della gara di appalto e nella verifica dei requisiti delle imprese concorrenti. Partecipiamo in assemblea a supporto dell'amministratore e dei condomini per individuare l'impresa realizzatrice.
10. **Realizzazione dei lavori.** Trasformare un progetto di riqualificazione in realtà, non è complicato, ma è impegnativo. Gli obiettivi della nostra direzione lavori sono: rispetto del progetto e rispetto dei tempi. Quindi attività di controllo delle lavorazioni e verifica della rispondenza al progetto, riunioni di coordinamento e programmazione con le imprese, gestione della contabilità di cantiere, redazione di stati di avanzamento lavori e certificati di pagamento. Durante tutte le



fasi del cantiere viene realizzato un report contenente tutta la documentazione a supporto dell'ultimazione dei lavori e della gestione futura dell'immobile.

11. **Fine dei lavori.** Siamo alla fase conclusiva, si collaudano le opere realizzate, partendo dalla documentazione a corredo dei prodotti installati, fino alla corretta esecuzione di tutti gli interventi, con il supporto di liste di controllo e procedure di buone pratiche. Ad esito positivo, si procede con l'emissione dell'ultimo stato di avanzamento lavori, il relativo certificato di pagamento a saldo degli importi pattuiti, e la comunicazione del fine lavori, con allegata tutta la documentazione di rito presso l'ufficio tecnico comunale.
12. **Il manuale d'uso e manutenzione.** Al termine dei lavori viene consegnato il manuale d'uso e manutenzione dell'immobile. Il manuale è composto da due parti, la prima più corposa e dettagliata ad uso dell'amministratore e delle imprese che eseguiranno le manutenzioni, la seconda invece è consegnata in copia a tutti i condomini ed è un vademecum sul corretto utilizzo dell'immobile ai fini del risparmio energetico e del confort ambientale. Il manuale verrà esposto ai condomini durante l'assemblea condominiale, successiva alla fine lavori, presenteremo i risultati raggiunti ed i condomini potranno esprimere la loro soddisfazione.

### QUANTO COSTA

Il pacchetto **"Scelta Consapevole"** comprende le fasi: appuntamento telefonico, primo sopralluogo, presentazione in assemblea. Il suo costo è di 20,00 € per unità immobiliare con un minimo di 80,00€. Il costo viene detratto nel caso in cui, il condominio ci affidi la progettazione e direzione dei lavori da eseguire.

Il pacchetto **"Progettazione e Direzione Lavori"** comprende le fasi: analisi del condominio, report del condominio, assemblea condominiale, progettazione integrata, affidamento dei lavori, realizzazione dei lavori, fine lavori, manuale d'uso e manutenzione. Il suo costo è determinato con riferimento ai tariffari nazionali in virtù della complessità dei lavori e conseguentemente dell'incarico da onorare.