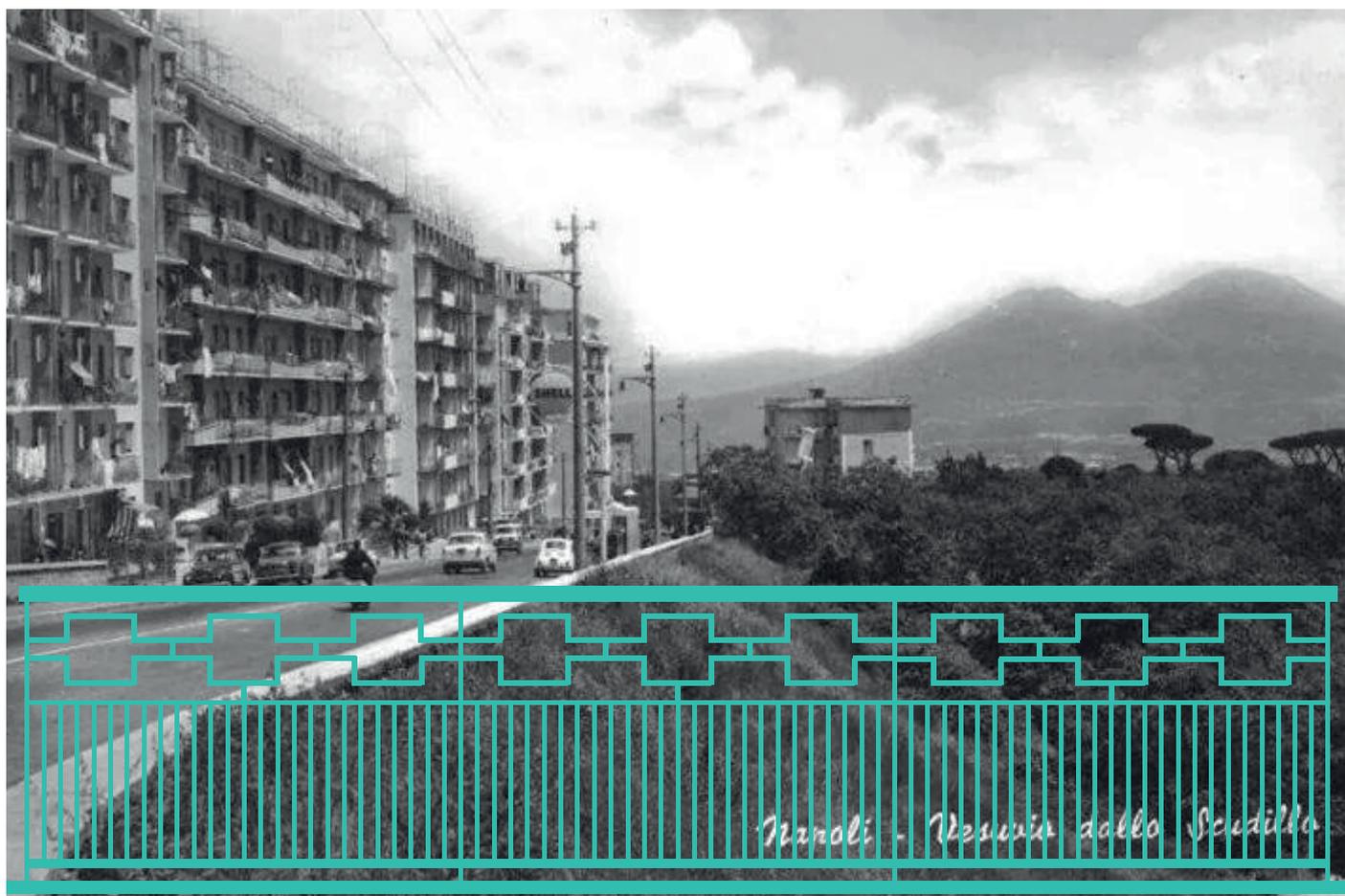


RELAZIONE PROGETTO INTEGRATO STRATEGICO

Moderna Immobiliare
Viale Colli Aminei 491 - Napoli

MICA491

come da incarico conferito in assemblea condominiale
1 Febbraio 2021



a cura di **Mario Mangone**
coordinatore piattaforma Time Experience
www.time-experience.com



con la collaborazione di
arch. **Arturo Perucatti**

SOMMARIO

1 **PREMESSA**

2 **FASI D'INTERVENTO**

3 **LE OPPORTUNITA' ESISTENTI**

4 **ANALISI DELL'EDIFICIO**

5 **RICOLLOCAZIONE DELL'EDIFICIO**

6 **PROGETTO DI PRE-FATTIBILITA'**

7 **APPROVAZIONE PIANO STRATEGICO**

8 **TIPOLOGIE LAVORI A BREVE TERMINE**

9 **TIPOLOGIE LAVORI A MEDIO TERMINE**

10 **PIANO SOSTENIBILITA' ENERGETICA-AMBIENTALE-SANITARIA**

11 **ABACO GRAFICI**

12 **CONCLUSIONI**

13 **FOCUS SEZIONE ANALISI**



Nel corso dell'Assemblea Condominiale, convocata il 1 febbraio 2021, il sottoscritto sollecitava, preventivamente i convocati ad invertire i primi punti all'ordine del giorno previsti nella richiesta di convocazione, in quanto si riteneva opportuno ed urgente, affrontare tutto il capitolo degli interventi elencati al capo 4° - **“Lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo dell'edificio”** ed affrontare questo capitolo con un altro metodo. Infatti era opportuno entrare nel merito degli interventi necessari, come da leggi oggi in vigore (compreso i bonus e super bonus, finalizzati ad interventi di efficienza energetica, miglioramento sismico ed interventi per il miglioramento funzionale nelle singole abitazioni), ma nello stesso tempo si voleva far emergere la necessità di costruire una strategia di breve, medio e lungo termine, non solo finalizzata allo stretto utilizzo delle opportunità prima elencate, ma per sviluppare una nostra autonoma strategia e capire cosa era opportuno fare, solo dopo poter verificare le occasioni e le opportunità che ci erano offerte.

Quindi l'intenzione di questa relazione non è essere vincolati, alle opportunità offerte dai bonus e superbonus 110%, c'è anche questo, ma non è l'argomento chiave, non è l'obiettivo principale intorno a cui si sviluppa questa relazione.

Infatti, fondamentale è decidere in quale direzione andare, come farlo, come definire una cornice strategica a medio e lungo termine di azione collettiva, condominiale, che ci permetta, nella piena

e diffusa consapevolezza di ogni condomino, collocare ogni decisione, ogni atto, nel modo più congeniale ai nostri interessi, al nostro modo di pensare il futuro abitare nel condominio “Moderna Immobiliare” in Viale Colli Aminei 491-Napoli.

Allora entriamo nel merito del perché era necessario chiedere l’inversione dell’ordine del giorno?

La necessità dell’inversione è scaturita subito dopo aver avuto la possibilità di leggere l’ordine del giorno, previsto nella convocazione della scorsa seduta di Febbraio 2021, in cui dal quarto punto fino all’ottavo, si elencavano tutta una serie di lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, elaborati dall’Ing. Matteo Fasolino, distinti tra loro, ogni categoria di lavoro autonoma dall’altra, senza nessun apporto di tipo progettuale che andasse oltre il semplice recupero dell’esistente. Oltretutto per essere ancora più precisi, il volume economico-finanziario complessivo finale, di cui si è parlato nella relazione tecnica, presentata nella riunione del 1° Febbraio, a firma dell’Ing. Matteo Fasolino prevedeva l’approvazione definitiva del progetto, tra un minimo di circa **580.000 euro** (escluso spese professionali) e massimo **645.000 euro** (escluso spese professionali), se aggiungiamo le spese già erogate per interventi urgenti approvati nell’assemblea del 14 Luglio 2020, siamo intorno alla cifra media per singolo condomino di circa **30.000 euro**, con la ulteriore precisazione che dopo aver approvato tutto ciò, eventualmente e successivamente, si poteva verificare il possibile accesso dei contributi previsti dalle leggi in vigore, tipo bonus e superbonus 110%. In caso di non accesso ai bonus sarebbe rimasto comunque l’impegno di avviare i lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo, in quanto approvato in sede assembleare.

Precisiamo subito che l’elenco dei costi di preventivo come presentati dalla Relazione Tecnica a firma dell’Ing. Matteo Fasolino non hanno nulla a che vedere con il 110%, perché non rispondenti alle prerogative procedurali con cui attivare la richiesta di accesso ai bonus. Il computo metrico è un capitolo che arriva solo alla fine di un complesso procedimento di verifiche legali, fiscali, strutturali, energetici e non va fatto all’inizio della richiesta.

Ma questa è una proposta che ha il suo vizio originale ed implicitamente riduttivo, già nei contenuti e nelle modalità con cui è stato approvato nell’Assemblea Straordinaria del 14 Luglio 2020, infatti a pag. 10 si cita dal verbale che **“...In particolare, l’Ing. Matteo Fasolino dovrà, nell’ambito della progettazione dei lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo dell’edificio, precedere alla elaborazione di una relazione tecnico-illustrativa dei lavori a farsi, del rilievo dell’edificio, del computo metrico estimativo redatto per capitoli di spesa contenente varie possibilità di tipologie di intervento (solo intonaco e tinteggiatura, cappotto termico, etc.), in modo da considerare anche le possibili agevolazioni fiscali previste, relazione offerta a prezzi unitari da sottoporre alle imprese per la gara di appalto. L’ing. Matteo Fasolino dovrà, inoltre, procedere alla determinazione delle caratteristiche energetiche dell’edificio mediante l’analisi dei suoi elementi costitutivi, edili ed impiantistici, e della conseguenziale diagnosi energetica in modo da individuare le opportunità di risparmio energetico e valutazione costi-benefici. L’ing. Fasolino redigerà anche gli Attestati di Prestazione Energetica delle singole unità immobiliari (APE); qualora vi fossero Condomini già in possesso di tale documento sono invitati a consegnarne copia all’Amministrazione condominiale. L’Amministratore avrà cura di allegare al presente verbale per formarne parte integrante il riparto della spesa da sostenere per il pagamento del compenso all’Ing. Fasolino, precisando che l’importo dovrà essere corrisposto in tre rate di pari importo con scadenza agosto, settembre ed ottobre 2020.**

L'ing. Matteo Fasolino dovrà consegnare all'Amministrazione condominiale l'elaborato progettuale entro e non oltre fine ottobre 2020, al fine di consentire all'Assemblea di procedere alla relativa disamina ed approvazione e, quindi portare avanti le attività di recupero dell'edificio...".

Rispetto ai punti evidenziati nel mandato approvato il 14 Luglio del 2020, non esiste oggi ancora nessuna risposta analitica e progettuale compatibile con una richiesta tecnica all'altezza degli obiettivi che le leggi in corso si propongono, infatti:

- non esiste una relazione tecnico-illustrativa dei lavori a farsi in relazione agli obiettivi delle leggi in corso;
- non esiste un rilievo strutturale e distributivo dell'edificio;
- le sole tipologie d'intervento, nel computo metrico estimativo redatto per capitoli di spesa, non possono essere relegati al solo intonaco, tinteggiatura e cappotto termico;
- non esiste un quadro delle possibili agevolazioni fiscali previste o relazione offerta a prezzi unitari od investimenti finanziari da sottoporre poi successivamente ai condomini ed alle imprese;
- non si procede alla determinazione delle caratteristiche energetiche dell'edificio mediante l'analisi dei suoi elementi costitutivi, edili ed impiantistici e della conseguenziale diagnosi energetica in modo da individuare le opportunità di risparmio energetico e valutazione costi-benefici;
- non esiste una strategia metodologica ed organizzativa capace di tenere insieme esigenze effettive dei condomini, prospettive d'investimento effettivo relazionato alle effettive voci d'intervento, verifica della concreta possibilità di accedere a contributi, il tutto è relegato all'eventualità che possa concretizzarsi qualcosa, solo dopo aver approvato il "capo 4", messo all'ordine del giorno della convocazione assemblea ordinaria di Lunedì 1 febbraio 2001.

Ciò significa che questa proposta non punta ad approfittare dei contributi messi a disposizione, ma ad approvare un preventivo che vede appunto un investimento minimo di circa 580.000 euro, massimo di circa 645.000 euro, tutto a carico dei condomini.

Questa relazione vuole partire invece dalla considerazione che bisogna amalgamare tutto nel modo giusto. Bisogna mettere da parte potenziali polemiche e conflitti, legittimi punti di vista differenti per cercare di sviluppare un confronto, in cui siano chiare tutte le dinamiche procedurali, economiche e progettuali da mettere in campo. Ma al di là di queste obbligate considerazioni, questa richiesta va nella direzione di allargare lo sguardo sul nostro edificio, per collocarlo in uno scenario differente e contestualizzarlo in un cono spaziale e temporale più largo.

Oggi, bisogna andare oltre l'ordinaria amministrazione, rendersi conto che, per quanto piccola la nostra esperienza di democrazia urbana, le nostre decisioni possono avere un peso che vanno oltre i nostri confini residenziali, essere da modello, stimolo per altre esperienze a noi esterne e sommarsi ad un'indicazione strategica molto più generale.

Siamo in un passaggio decisivo. Siamo di fronte ad un salto della nostra esperienza come condomini e come cittadini di una città difficile e complicata. Il nostro edificio è stato concepito alla fine degli anni '60, in una fase di forte espansione sregolata della nostra città (vedi in copertina la foto

dell'area su cui insiste il nostro edificio prima della sua costruzione). Il territorio è stato violentato da una feroce volontà di occupazione del suolo, del suo sfruttamento, per finalizzarlo ad un diffuso incremento delle rendite immobiliari strettamente vincolati alla legge del "profitto".

La legge del profitto è stato un tumore che nel dopoguerra ha ridotto Napoli per come la vediamo oggi; 1.300 miliardi sono stati spesi, allora nel dopoguerra, con la complicità di tutti gli studenti, gli Ingegneri, i Professori, gli Architetti per portare Napoli a queste condizioni. Il Piano Regolatore del 1945 presupponeva la ricostruzione di 100.000 vani distrutti dai bombardamenti e ottantamila nuovi vani. Invece con la netta complicità degli architetti, stuzzicati dai professori di Architettura e di Ingegneria, ne hanno fatti 800.000, soffocando Napoli, in una morsa speculativa, che ha reso oggi la nostra città tra le più invivibili nel nostro paese, per i livelli bassi di sostenibilità ambientale-urbana e scomparsa dei minimi livelli di servizi urbani.

Anche il nostro immobile condominiale è frutto di questa storia. Un compromesso tra il massimo sfruttamento delle normative urbanistiche e profitto immobiliare ("Moderna Immobiliare" società-proprietario del suolo su cui si erge il nostro edificio), con uno scarso risultato architettonico e distributivo, ma di grande potenzialità per la sua posizione, una sorta di "porta urbana", un'entrata superiore, verso ciò che giustamente una volta venivano chiamati i "Colli Aminei".

Oggi a dispetto del profondo processo di urbanizzazione subito, la zona rimane ancora un'area con una precaria e non decisa qualità urbana; con una propria storia che è particolarmente antica. Le origini del loro nome, infatti, affondano le radici in millenni di civiltà. Sono due le storie sorte sull'etimologia del nome dei Colli. La prima, vorrebbe che, data la bellezza dei luoghi, al tempo adibiti alla funzione di orto per i cittadini, colpì profondamente i partenopei che, dato il loro splendore, li definirono colli ameni. Il nome giuntoci oggi, quindi, sarebbe il frutto della deformazione dell'appellativo originale. La seconda interpretazione, invece, fa risalire il loro nome alla popolazione degli Aminei, originari delle Tessaglia, che colonizzarono la zona nel periodo dorico. Si dice che gli Aminei avessero deciso di sfruttare la collina di Capodimonte, per piantare splendidi vigneti che producevano il famoso vino amineo, chiamato Falerno dai Romani.

I Romani amavano Capodimonte e i Colli Aminei e, per questo, erano soliti recarvisi in villeggiatura, per godere della piacevolezza dei panorami del luogo e dell'aria salubre che li contraddistingueva, grazie alla presenza di folti boschi. L'apporto dei cittadini romani sulla zona è particolarmente profondo, come attestato dai ruderi scomparsi del Mausoleo della Conocchia, un monumento sepolcrale romano che, in età romantica, ispirò viaggiatori stranieri e turisti, attirandoli verso i Colli.

Eppure c'è stato un tempo in cui la Conocchia era un vanto di Napoli. Ai tempi dei romani, quando l'imperatore Augusto era il padrone del mondo, qui sorgeva uno splendido mausoleo, al quale si accedeva lungo l'antico percorso della salita dello Scudillo. Una stampa dell'Ottocento mostra l'ingresso del mausoleo e tutt'intorno un meraviglioso paesaggio: qui la città non era ancora arrivata. La denominazione Conocchia fu utilizzata nel Medioevo per indicare una certa tipologia di mausolei, quelli a cuspidi, la cui forma affusolata ricordava quella di uno strumento tessile. Conocchia deriva dal latino conuccla, rocca per filare. Nell'epoca del Grand Tour il mausoleo della Conocchia attirava

non solo viaggiatori a caccia di orizzonti ameni, ma anche vedutisti e pittori. Poi, lentamente, se n'è persa la memoria.

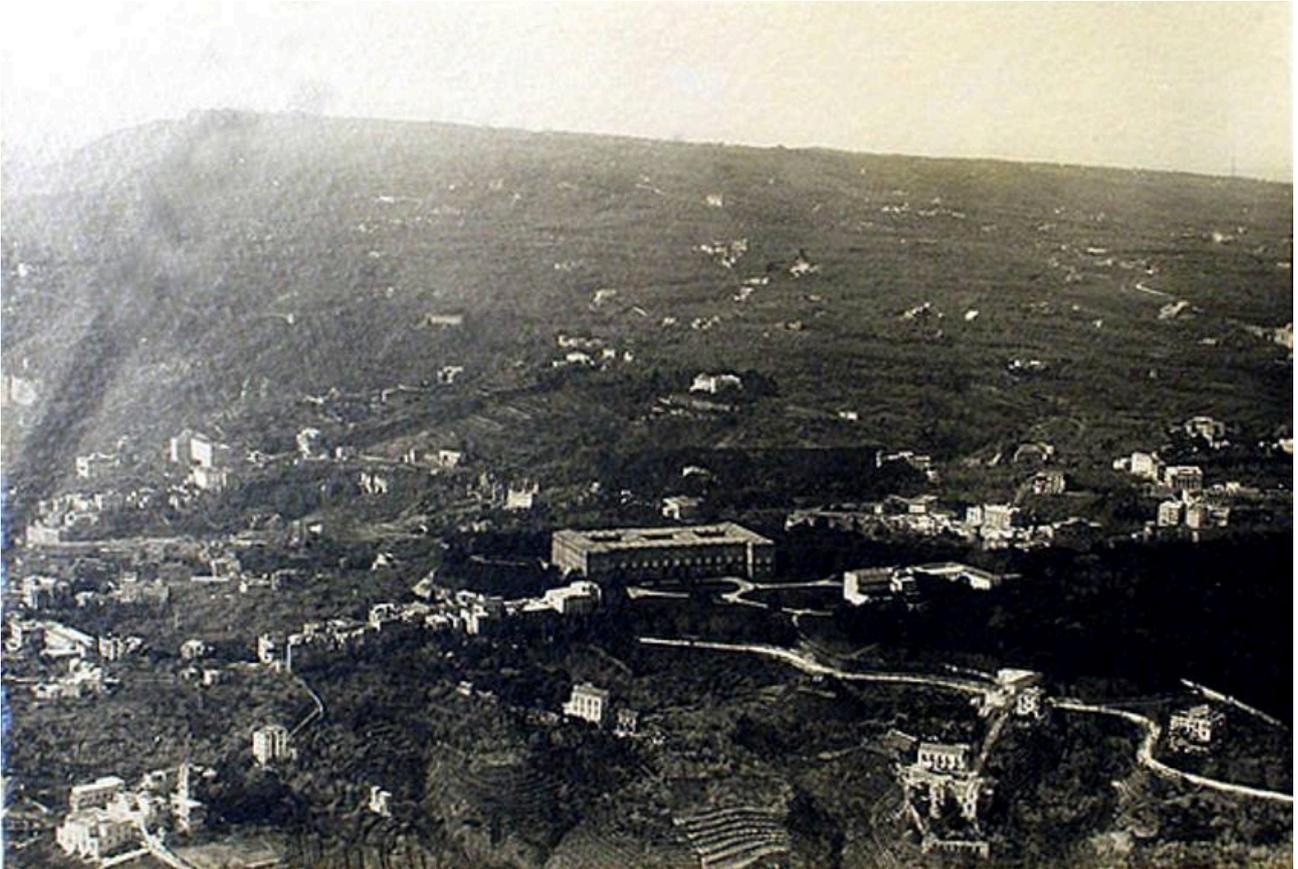


A partire dal XVIII sec. la zona rivelò la sua efficacia in termini industriali. Le limitazioni estrattive decretate nei confini cittadini, infatti, videro l'estrema concentrazione delle attività di estrazione di tufo nei pressi del Vallone di San Rocco. I Colli Aminei non furono le uniche zone interessate in questo senso; in quel periodo, infatti, vennero coinvolte anche altre zone collinari del Vomero, di Posillipo e dell'Arenella. All'epoca, si procedette alla lavorazione in cave a cielo aperto e siti sotterranei con accesso dall'alto, chiamati "latomie" o laterali, denominate "grotte". Nel corso della storia, queste ultime avrebbero reso i Colli Aminei un punto nevralgico per la produzione bellica, durante la II° Guerra Mondiale. In quelle stesse grotte, infatti, l'industria aeronautica ebbe modo di lavorare a ritmi incessanti anche sotto bombardamenti alleati.

Seppur in forma ridotta, le estrazioni di tufo nella zona vengono ancora praticate, esclusivamente a cielo aperto. Sebbene grotte e latomie siano, da tempo, abbandonate, presentano un rilevante potenziale turistico in quanto reperti di archeologia industriale e grazie al contesto naturalistico in cui vertono. Si tratta di un quartiere principalmente residenziale, caratterizzato dalla presenza di numerosi esercizi commerciali e circondato da un qualificato patrimonio, di parchi urbani.

Ad oggi, i Colli Aminei presentano diversi parchi urbani. Il più ammirato è sicuramente quello del Poggio, aperto nel 2001, che si snoda sul versante della collina che affaccia verso il mare. Infine, nel 2008 venne aperto il Parco di Via Nicolardi con annessa pista di pattinaggio. Ovviamente non

tralasciamo dall'elenco il più importante Parco di Capodimonte, qualificata esperienza storica di qualificata ed avanzata relazione tra architettura e paesaggio.



Oggi siamo in un'altra epoca, non solo questo patrimonio va ancor più valorizzato e migliorato, ma va reinserito in una rete virtuosa di nuove relazioni, legate ad una nuova visione della mobilità, della collaborazione ed idea di cooperazione più larga, affinché il peso della propria cultura ambientale, storica e territoriale possa valere sul proprio intorno urbano ed ancor più essere fonte di nuove iniziative imprenditoriali a sfondo commerciale e turistico.

Per cui verso il nostro edificio s'impone ridefinire la sua identità funzionale, strutturale ed urbana nel senso più generale del significato. Bisogna sintonizzarsi con il profondo cambio delle categorie culturali e strutturali con cui si affacciano i nuovi tempi e parallelamente bisogna costruire tutti insieme, condomini, professionisti ed imprese, un nuovo processo formativo di crescita culturale e tecnica, verso una nuova cultura dell'abitare.

Per cui il nostro immobile da semplice contenitore residenziale, può diventare una macchina più complessa, una fabbrica virtuosa, un modello-tipo di sostenibilità urbana, capace di rispondere alle esigenze dei propri condomini, ma ancor più avere nuove relazioni con l'intorno ed in quanto tale avere consapevolezza delle proprie potenziali relazioni con l'esterno-città.

Su quali categorie tematiche si fonda questa nuova visione strategica d'intervento?

- **quella dell'innovazione tecnologica;**
- **quella ambientale;**
- **quella sanitaria.**

Queste tre categorie rappresentano le nuove note da ricollocare sul pentagramma dello sviluppo della nostra città.

INNOVAZIONE TECNOLOGICA

Le profonde trasformazioni avvenute negli ultimi anni hanno completamente azzerato le vecchie relazioni fisiche tra le vecchie forme dell'abitare ed il proprio territorio. Per il futuro dei nostri condomini s'impone una nuova modalità d'uso del proprio spazio fisico, del semplice involucro edilizio, una diversa relazione con il lavoro, con il tempo libero, nuove garanzie nel tutelare la propria sicurezza fisica e sanitaria (raggiungimento della massima immunità).

Insomma una nuova esperienza dell'abitare.

La globalizzazione ha rimesso in primo piano il globo, come se, ormai tutti fossimo fluttuanti nello spazio. Alla vecchia sicurezza stanziale garantita dallo "Stato", si è sostituita l'infinita mobilità di conoscenze, capitali, merci e persone. Una mobilità non soltanto fisica ma anche cognitiva, immateriale, tutta prodotta dalle nuove reti tecnologiche, direzionata verso un nuovo rapporto fra natura e razionalità tecnica, a diverse forme trans-locale, trans-nazionale dei saperi, della conoscenza, dei processi istituzionali necessari a fronteggiare la crisi profonda che si è aperta.

Pertanto l'attuale dimensione globale del mondo impone un nuovo orientamento nel pensiero, un nuovo approccio al tema dello spazio che lo vede sfuggire alla tradizionale dimensione regolativa comunale o nazionale.

CRISI AMBIENTALE

Oggi stiamo assistendo a quella che sarebbe chiamata una crisi ambientale globale. Vale a dire, una crisi che colpisce l'ambiente, nonché tutte le forme di vita che sono associate agli ecosistemi che sarebbero in crisi e che, inoltre, è caratterizzata dall'aver un carattere globale invece di poter essere localizzato in un certo modo in una specifica area geografica. Senza dubbio, la sua origine si trova nell'attività umana, che con il suo impatto sull'ambiente mette seriamente in pericolo la sopravvivenza stessa di molte specie biologiche ed ecosistemi nel loro insieme. Inoltre, ciò ha conseguenze che vanno oltre l'impatto biologico e ambientale, poiché influenzano direttamente le società umane, le loro economie e i loro equilibri territoriali.

Cause della crisi ambientale globale

La crisi ambientale globale è multicausale. Tuttavia, tutte le cause che lo producono hanno la stessa origine: l'attività umana. Mentre è vero che parlare di attività umana implica un'estrema generalizzazione, è necessario partire da questa base, poiché lascia senza dubbio che la crisi ambientale globale è il risultato di un problema ambientale di origine naturale o puramente climatica.

È vero che il cambiamento climatico è una costante per tutta la storia della vita sulla Terra. Tuttavia, ad eccezione di casi specifici di estinzioni di massa causate da fattori esterni, il cambiamento climatico è un processo che si sviluppa a una velocità abbastanza bassa da consentire agli ecosistemi di adattarsi a tali cambiamenti. Quando questo cambiamento climatico viene eseguito bruscamente e acceleratamente, si verifica una crisi ambientale globale che colpisce tutte le specie e gli ecosistemi, causando un collasso di molti ecosistemi non avendo la reale capacità di adattarsi ai cambiamenti che si verificano.

Soluzioni alla crisi ambientale globale

Quando si parla di soluzioni alla crisi ambientale globale, queste possono essere suddivise in due grandi gruppi, quello delle soluzioni **preventive e curative**.

Soluzioni preventive

Sono quelli focalizzati sul contenimento o sulla prevenzione dell'aumento delle conseguenze di detta crisi. In questo senso, il miglior esempio può essere trovato nella soppressione dell'uso di combustibili fossili a favore delle energie rinnovabili. In questo modo, saremmo in grado di frenare gli effetti dannosi di gran parte dell'attività umana prodotta dalla crisi ambientale globale.

Soluzioni riparative o curative

In questo caso, si tratterebbe di soluzioni volte a recuperare o ripristinare l'ambiente danneggiato. Alcuni esempi di questi tipi di soluzioni passano attraverso una Valutazione Ambientale Strategica che vede nel processo introdotto dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 e recepito a livello nazionale dal DLgs 152/2006 "Norme in materia ambientale", che accompagna la costruzione di un piano o programma (urbanistico, energetico, ambientale, industriale ecc.) al fine del perseguire obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità ambientale e promozione dell'inclusione sociale, di utilizzazione razionale e valorizzazione delle risorse naturali e partecipazione pubblica per uno sviluppo durevole e sostenibile nei procedimenti di adozione, approvazione e realizzazione di Piani e Programmi.

CRISI SANITARIA

E' opportuno segnalare che dopo il Coronavirus, la nostra visione del mondo cambierà profondamente. Infatti ciò che ha provocato tutto questo, non è una guerra, una catastrofe naturale o uno sconvolgimento economico, quindi una cosa "grande", ma un "virus", infinitamente piccolo. Quest'ultimo ha trovato la chiave per entrare nel nostro sistema biologico. Dal finitamente e fisicamente grande, all'infinitamente piccolo, il "virus" ci mette di fronte ad una grande verità, ad un'imprevedibile scossa, non preventivata ed aspettata e ci rivela che tutto ciò che l'uomo sembra abbia sviluppato e costruito nella storia, tutta la tecnica che sembrava avesse imbrigliato, nel bene e nel male il nostro destino, è stato messo in discussione da un piccolissimo virus.

Se partiamo allora da questo punto di vista, ci rendiamo subito conto (pazienza per chi non lo vorrà vedere), che tutto sta cambiando sotto i nostri occhi.

Quindi bisogna sintonizzarsi su queste nuove coordinate, proprio perché ancor più consapevoli, ciò che è in gioco è la costruzione di una "nuova esperienza del mondo". Su questi temi quindi bisogna ritenere fondamentale, il costruire, antenne sensibili sugli avvenimenti di questa trasformazione in atto, di questa nuova esperienza del mondo.

Bisogna urgentemente valutare i nuovi possibili scenari che si prefigurano sul presente e futuro del “dopo coronavirus”. Partiamo dal presupposto che questo fenomeno avviatosi, in forme minimamente più consapevoli almeno da fine Gennaio 2020, abbia apportato già profondi e veloci sconvolgimenti alle diverse scale geografiche, globali e locali. Pertanto è utile già da ora prepararsi sul come governare questi scenari, con cui dovremo fare i conti subito dopo questa delicata fase. Considerando che proprio questa fase, va sicuramente letta come problematica, ma essa può offrire delle inaspettate opportunità di cambiamento.

Sembra ovvio che la scarsa conoscenza che si ha di questo nuovo virus, ci fa intendere che una grande rete della ricerca a scala globale, dovrà attrezzarsi per governare altri fenomeni, quasi identici a questi, in tempi, quanto più possibile compatibili con la loro possibile e veloce neutralizzazione. Rete globale che dovrà sicuramente gestire una piattaforma, quanto più possibile trasparente e pubblica, possibilmente poco vincolata a criteri ed interessi solo economici; basta pensare al solo settore farmaceutico. La ricerca dovrà quindi assumere una forte valenza pubblica, orizzontale, anticipatrice di profonde riforme. Una messa in pratica di nuove relazioni tra ricerca ed informazione. L'Europa in questo settore deve dire appunto la sua. L'Italia deve dire la sua. Anche Napoli ed il sud devono mettere in campo la loro rete di ricerca, sino ad ora sviluppata, ma riconvertirla a queste nuove esigenze. In quest'ultimo caso il ruolo della Regione Campania dovrà essere in sintonia collaborativa, con gli altri livelli istituzionali ed essere fondamentale per avviare una grande riforma della medicina territoriale, in cui anche i condomini, potranno avere un ruolo fondamentale e significativo.

Tutto ciò potrà sembrare lontano dalle questioni su cui siamo impegnati a decidere, ma sono tutti temi che si staglieranno in tutta la loro radicalità, da qui a pochi anni. Quindi dobbiamo decidere cosa fare.

Nulla ci deve allontanare dalle diverse possibilità d'immaginare il futuro del nostro immobile condominiale, infatti può essere inteso come:

- **un potenziale rudere dell'edilizia degli anni '60;**
- **un'esperienza residenziale galleggiante sulle difficoltà ed emergenze oggettive;**
- **oppure una grande esperienza di resilienza progettuale e residenziale, da trasferire nei prossimi anni ai componenti delle nostre famiglie (a partire dalla nostra next-generation), ad una nuova nostra, collocazione sul mercato immobiliare con qualità ed innovazione.**

Questa relazione cerca di dare una minima risposta interlocutoria, a questa premessa fondamentale per capire dove stiamo andando e conseguentemente cavalcare tutte le opportunità che ci vengono messe a disposizione da un punto di vista tecnico, legale ed economico. Bisogna cercare di non avanzare proposte, fintamente neutre, ma profondamente intrise di nuovi interessi, proprie visioni del vivere, come quelle di un “condominio” che ha più di 60 anni di vita.

Cronoprogramma procedurale tecnico e gestionale degli interventi.

In relazione all'impostazione generale degli interventi da avviare come assemblea condominiale, sembra chiaro che il metodo più congeniale sembra essere quello di amalgamare quanto meglio possibile:

- tempo relazionato alla scadenze;
- efficacia delle analisi e degli studi;
- qualità della progettazione e della conduzione dei lavori;
- organizzazione dei cantieri;
- qualità ed economicità degli interventi;
- resa finale e duratura;
- garanzie e tutela verso terzi;
- garanzie e tutela di tipo fiscale, legale e finanziarie.

Per raggiungere una buona amalgama tra tutti queste esigenze è opportuno suddividere tutti questi capitoli all'interno di fasi di lavoro, scandite cronologicamente da decisioni opportune ed attuazione delle stesse (vedi tavola grafica "Filiera processuale strategica" e "Fasi di sviluppo Strategico).

PRIMA FASE- MARZO 2021

L'avvio della prima fase è da dedicare sicuramente alle informazioni ed alla formazione dei condomini, per metterli in condizione poi di decidere con consapevolezza e convinzione dell'intero processo che verrà messo in moto, da qualsiasi punto di vista progettuale, procedurale, legale, fiscale, finanziario e cantieristico. Questa fase richiede una sede, anche virtuale, in cui si possa espletare al massimo questa funzione. Consideriamola una sorta di ufficio redazionale che possa distribuire permanentemente informazioni, specifiche risposte ai condomini. Ciò può essere conseguito anche attraverso l'apertura di un sito web specifico, tutto dedicato alla Moderna Immobiliare-Colli Aminei 491, in cui sia possibile mettere in relazione permanente i condomini con tutti i soggetti coinvolti negli interventi da adottare, ma ancora più significativo è sviluppare un'apertura verso l'esterno, capace di avviare un confronto aperto anche con altre esperienze esterne, di tipo procedurale, tecnico, progettuale, procedurale, strategico più generale. E' evidente che questo salto qualitativo dell'informazione e formazione interna della pratica gestionale del condominio può implicare un grande salto qualitativo imprevedibile, di natura anche commerciale, per la sua capacità di sviluppare nuove relazioni virtuose con l'esterno condominiale e rendere questa prima fase-sezione un capitolo tutto interno al condominio, con capacità gestionali anche autonome dal punto di vista economico gestionale, capace di non pesare economicamente sulle casse del condominio. E' ovvio che nella prima fase è necessario avviare il motore con un prima dimostrazione di volontà dell'assemblea condominiale consistente nella progettazione del logo e registrazione del sito www.mica491.org, con sua conseguente organizzazione grafica e formazione gestione dei contenuti del portale, con sezione dedicata ai condomini ed al rapporto con soggetti esterni.

SECONDA FASE-MARZO GIUGNO 2021

La seconda fase è da dedicare alla scelta di un soggetto coordinatore tecnico ed organizzativo capace di pre-figurare lo sviluppo dell'intero progetto di pre-fattibilità degli interventi sull'intero edificio.

Tale soggetto potremo chiamarlo **“GRUPPO DI COORDINAMENTO STRATEGICO”**, capace di rispondere con competenza a tutte le esigenze specifiche previste dalle procedure legislative ed offrire all’Assemblea le giuste opportunità per decidere nel merito di tutti i capitoli d’intervento sull’edificio condominiale:

- opportunità legali, legislative, fiscali e finanziarie;
- affidamento incarico diretto per la pre-progettazione e valutazione energetica pre-ape;
- affidamento incarico diretto per progettazione definitiva;
- computi metrici e capitolati d’appalto;
- pratiche autorizzative;
- permessi pareri e vincoli;
- affidamento appalto diretto ad imprese con eventuale ceditura del credito;
- direzione lavori;
- contabilità e misure;
- coordinamento sicurezza;
- certificazioni;
- ape-post;
- collaudo finale lavori.

Tale soggetto dovrà essere da garanzia e controllo assoluto su tutto il processo decisionale ed operativo, pertanto completamente autonomo da tutte le filiere decisionali ed operative successive.

TERZA FASE- GIUGNO 2021

Conferimento incarico in sede di Assemblea Condominiale, con approvazione della maggioranza, attraverso 1/3 delle quote millesimali in vigore, a tutte le competenze tecniche e professionali, alle imprese esecutrici delle opere e tecnici destinati al collaudo definitivo e conclusivo delle opere.

QUARTA FASE- INIZIO LAVORI SETTEMBRE 2021

Avvio dei lavori suddivisi per capitoli ben precisi scanditi dalle scadenze di legge e dagli incarichi conferiti alle imprese ed alle conseguenti competenze professionali (direzione lavori, contabilità e misure, coordinamento sicurezza ed impiantistica di cantiere, certificazioni, ape-post, collaudi).
Registrazione di tutta l’esperienza su un prodotto editoriale cartaceo e digitale capace di creare le condizioni per un miglior proseguimento e controllo delle iniziative interne al condominio, nonché poter avviare virtuose relazioni con soggetti ed occasioni di confronto e collaborazione con soggetti privati, istituzionali esterni.

QUINTA FASE- CONCLUSIONE 60% LAVORI ENTRO GIUGNO 2022

Conclusione parziale dei lavori almeno per il 60% e conseguimento contributo Bonus e Superbonus 110%.

SESTA FASE – CONCLUSIONE DEI LAVORI 2022

La fase finale vede appunto la conclusione dei lavori con i suoi rispettivi collaudi, il bilancio di un’esperienza che potrà aver visto, tutti i soggetti coinvolti in una nuova forma di collaborazione professionale e non, capace di aver potuto consumare una modalità innovativa all’interno della cultura amministrativa di un condominio e sviluppato nuove potenziali virtuose relazioni con il territorio esterno allo stesso edificio condominiale.

3 LE OPPORTUNITA' ESISTENTI

Tutti vorremmo pagare quanto meno possibile.

Quindi bisogna fare riferimento al quadro delle opportunità offerte dalle leggi attuali per eliminare gran parte delle spese a carico dei condomini. Le opportunità offerte dalla legge come il Superbonus 110% che è una misura di incentivazione, introdotta dal decreto-legge "Rilancio" del 19 maggio 2020, che punta a rendere più efficienti e più sicure le nostre abitazioni, prevede la possibilità di effettuare i lavori quasi a costo zero per tutti i cittadini con interventi sulle parti comuni; con la possibilità di richiedere interventi integrativi sui singoli appartamenti privati, attraverso il sistema delle detrazioni fiscali e concessione crediti a terzi. In questo modo il condomino potrà meglio gestire la sovrapposizione tra diverse categorie di lavori quelli comuni e quelli privati sul proprio appartamento, per meglio raggiungere un quadro estetico-architettonico, funzionale-distributivo, strutturale, unitario.

Tali opportunità devono fare i conti con un pre-progetto strategico generale, frutto degli interessi dell'intero condominio per poi interfacciarsi con le richieste obbligate dalle leggi emanate sino ad ora, che ci obbligano a produrre:

- Studio di fattibilità ecobonus 110%
- Verifica oggettiva (immobili agevolati)
- Verifica soggettiva (beneficiari)
- Verifica dello stato di legittimità dell'edificio (*)
- Stato legittimo di un condominio (modifiche del decreto agosto)
- Esistenza dell'impianto di riscaldamento
- Definizione degli interventi agevolabili
- Verifica requisiti ecobonus 110%
- Verifica salto classi energetiche

L'art. 119 riporta gli interventi che possono accedere alla detrazione del 110%. Prima di procedere con il progetto è bene ricordare che il meccanismo incentivante del Superbonus prevede l'agevolazione del 110% per interventi cosiddetti "trainanti" e "trainati". Esiste una vera e propria gerarchia da rispettare che consente di accedere alla detrazione del 110% per gli interventi "trainati" solo se associati ad almeno uno dei "trainanti".

In questa fase è opportuno definire gli interventi agevolabili tra quelli previsti dal DL Rilancio. Bisogna includere almeno un intervento trainante sulle parti comuni e poi verificare che siano applicabili anche gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari. Gli interventi scelti (trainanti e trainati) devono assicurare il salto delle 2 classi energetiche.

Gli interventi trainanti, per edifici condominiali, sono quelli definiti dal comma 1 dell'articolo 119 del DL 34/2020, e dall'Allegato B, Tabella 1 del DM MISE 6 agosto 2020 (DECRETO 6 agosto 2020). Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici sono:

- **interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo
- **interventi sulle parti comuni degli edifici** per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di

acqua calda sanitaria a condensazione.

Gli interventi trainati (ecobonus) sono agevolati al 110% dal comma 2 dell'articolo 119 del DL 34/2020 e sono quelli riportati all'articolo 14 del DL n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013:

- intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente;
- intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi);
- intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A;
- intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua;
- intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili;
- acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti;
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (building automation).

BONUS PARTI COMUNI

- a) Interventi sulle strutture del fabbricato condominiale attraverso lavori che garantiranno il miglioramento sismico del fabbricato anche con passaggio di n.1 o 2 classi di miglioramento sismico (credito d'imposta massimo **Euro 96.000** per unità);
- b) Interventi di isolamento termico delle parti opache del fabbricato, attraverso la coibentazione di almeno il 25% della superficie esterna/verso locali freddi (credito d'imposta massimo da **Euro 30.000 a Euro 40.000** ad unità);
- c) Interventi sull'impianto di climatizzazione invernale o estiva o di produzione di acqua calda sanitaria con Pompa di calore, caldaia condensazione, sistemi ibridi o geotermici (credito d'imposta massimo da **Euro 15.000 a Euro 20.000** per unità centralizzata o **Euro 27.272,43** per impianti autonomi);
- d) Interventi di installazione di sistemi solari termici per la produzione di acqua calda per riscaldamento o acqua calda sanitaria anche in combinazione con i sistemi di climatizzazione (credito d'imposta massimo da Euro **54.450,54** ad unità);
- e) Interventi d'installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica (credito d'imposta massimo da Euro **48.000** ad unità);
- f) Interventi di installazione di accumulatori della energia elettrica prodotta dal sistema fotovoltaico (credito d'imposta massimo da **Euro 48.000** ad unità);

g) Interventi per l'installazione di sistemi di ricarica per automezzi elettrici (credito d'imposta massimo da **Euro 1.500** ad unità);

h) Interventi di sostituzione degli infissi esterni e/o installazione di sistemi oscuranti, anche dalle singole unità (credito d'imposta massimo da **Euro 54.450** ad unità);

Partiamo da una precisa opportunità che è la cessione del credito? Stiamo parlando di un accordo con cui un soggetto, il cedente, trasferisce a un altro soggetto, il cessionario, il suo credito verso un debitore, il ceduto. Quindi, sono 3 i soggetti coinvolti nella cessione del credito ed è importante anche fare una distinzione tra:

- cessione del credito **pro soluto**, la formula più utilizzata, che vede il cedente liberarsi da ogni responsabilità in merito all'adempimento da parte del debitore, con l'unico onere di provare l'esistenza del credito, restando a carico del cessionario il rischio dell'inadempimento.
- Cessione del credito **pro solvendo**, dove il cedente garantirà che il debitore eseguirà la prestazione dovuta. In caso di inadempimento, il cessionario potrà rivolgersi al cedente che, a sua volta, è tenuto a pagare la somma dovuta dal debitore. È facile intuire come il rischio, in questo caso, sia in capo al cedente.

Inoltre lo spazio comune viene coinvolto da altre voci di spesa:

ASCENSORE (revisione o sostituzione) Superbonus 110% per ascensori e montacarichi, chi può utilizzarlo. Si possono installare un ascensore gratuitamente, usufruendo del superbonus 110%, solo alcune determinate categorie. Dal momento che rientrano nell'agevolazione le spese per l'installazione di strumenti che favoriscono la mobilità di persone con disabilità, gli interventi in questione danno diritto alla detrazione se effettuati in favore di persone con handicap grave in linea con quanto riportato nell'articolo 3, comma 3, della legge 104 del 1992. Ne hanno diritto anche persone di età superiore a 65 anni.

IMPIANTISTICA

(telefonia/comunicazioni/citofonia/fibra/acquepiovane/fognature/gas/antincendio). L'Ecobonus 50% riguarda la ristrutturazione e la riqualificazione elettrica degli impianti, interventi che coinvolgono spesso soluzioni e prodotti come i sistemi di videocitofonia e antintrusione, le infrastrutture di ricarica per i veicoli elettrici, i centralini, i prodotti modulari e le serie civili.

RIFIUTI (spazio controllo/raccolta differenziata/produzione composto).

PARCHEGGI (Bonos parcheggi individuali pertinenziali + colonnine)

BONUS PARTI PRIVATE

Tenendo sempre ferme i diritti e doveri come previsto dall'art.5 del vigente Regolamento Edilizio Cap.II Proprietà privata –Diritti e Doveri, in cui si evince che “....In ogni caso i Condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare l'estetica o la stabilità del fabbricato comune, devono dare notizia scritta all'Amministrazione per gli eventuali preventivi accertamenti del caso...”

Sembra allora evidente che intervenire sul nostro edificio come soggetto privato richiede una regia

complessiva che metta insieme le esigenze delle parti comuni con quelle private. Ciò al di là dei regolamenti è quasi un obbligo per conseguire un risultato architettonico ed estetico unitario (che aumenta la resa e l'immagine dell'immobile), una gestione organizzativa ed economica dell'intero processo di attuazione degli interventi a partire dalla non sovrapposizione dei cantieri, di una migliore e chiara gestione tecnico-amministrativa, procedurale.

ARREDI

Si potrà ricevere una detrazione Irpef del 50% per le spese di acquisto di mobili nuovi. Si tratta in particolare di elettrodomestici, mobili e arredi per la casa, fino ad un importo massimo innalzato a **16.000 euro**. L'accesso al bonus mobili è legato al rispetto dei seguenti requisiti, acquisto di :

- letti
- armadi
- cassettiere
- scrivanie e librerie
- tavoli
- divani e poltrone
- credenze
- materassi
- apparecchi di illuminazione
- grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+ (frigoriferi, lavatrici, lavastoviglie e via dicendo).

TERRAZZO-ORTO

Si prevede una detrazione fiscale Irpef del 36%, rispetto alle spese sostenute per effettuare interventi di sistemazione del verde. In particolare per quelli realizzati su aree scoperte private di edifici, come:

- giardini
- balconi
- terrazze
- fioriere
- pozzi
- impianti di irrigazione
- recinzioni.

Per fare alcuni esempi concreti, sono detraibili le spese che trasformano un cortile in un giardino, la sistemazione di aiuole o la realizzazione di fioriere fisse. Viceversa non rientrano nel bonus gli interventi di manutenzione ordinaria annuale dei giardini, effettuati dai proprietari.

Il tetto di spesa massimo previsto per fruire di questo incentivo ammonta a 5.000 euro. In altre parole si può ricevere un'agevolazione massima di 1.800 euro (ossia il 36% di 5.000 euro).

Ovviamente per ricevere la detrazione bisognerà presentare, in sede di dichiarazione dei redditi, la documentazione dei pagamenti effettuati per i lavori. Per questo le spese devono essere effettuate tramite mezzi di pagamento tracciabili, come le carte, gli assegni o i bonifici.

Nel Bonus casa 2020, niente cessione del credito e sconto in fattura per mobili, elettrodomestici e giardini. Il bonus mobili del 50% è riconosciuto ai contribuenti che effettuano lavori di ristrutturazione edilizia ammessi in detrazione fiscale. La detrazione si applica fino a 10.000 euro di

spesa, e riguarda l'acquisto di arredi ed elettrodomestici.

Letti, armadi, piccoli e grandi elettrodomestici come frigoriferi o forni a microonde rientrano nel novero delle spese che, se legate ad interventi di ristrutturazione edilizia, possono essere portati in detrazione fiscale. Lo sconto si recupera in 10 anni, in sede di dichiarazione dei redditi.

L'utilizzo in detrazione resta confermato come l'unica via per utilizzare il bonus riconosciuto. Per l'acquisto di arredi ed elettrodomestici resta esclusa la possibilità di accedere alle due opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito.

Il bonus verde, ripescato in extremis anche per il 2020, consente di detrarre dall'Irpef il 36% della spesa sostenuta per la sistemazione di giardini, coperture o recinzioni, fino ad un massimo di 5.000 euro.

(*): A titolo esemplificativo la verifica dello stato di legittimità del nostro edificio ci permette in forma preventiva capire se è possibile accedere alla detrazione del 110% per gli interventi ecobonus. Per cui è indispensabile presentare la pratica edilizia, anche per ottenere i titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili. Questo implica che l'immobile, allo stato di fatto, risulti pienamente "legittimo". Vediamo cosa significa.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare si riferisce alla corrispondenza dello stato di fatto dell'edificio con il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, integrato con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

ANTE 1942/1967

POST 1942/1967

Come si verifica la legittimità di un immobile post 1942/1967?

Per verificare lo stato di legittimità dell'edificio è necessario reperire una serie di documenti e operare il confronto tra la documentazione raccolta e lo stato dei luoghi.

- richiedere visure catastali, quadro dimostrativo dei subalterni, planimetrie di tutte le unità immobiliari;
- fare richiesta di accesso agli atti del SUE per consultare i titoli abilitativi depositati; (SCIA, CILA, permesso di costruire), le pratiche di condono, sanatorie, ecc.;
- fare il rilievo dello stato attuale del fabbricato;
- confrontare lo stato di fatto e lo stato legittimo (desumibile dalla documentazione raccolta);
- verificare la sussistenza di eventuali tolleranze per le difformità riscontrate;
- verificare la sanabilità di eventuali opere abusive o difformi.

Nel nostro caso verificare quando le eventuali difformità siano state eseguite per poi confrontarle con art. 33 del nostro Piano Regolatore, con rispettivo regolamento edilizio.

Infatti come da Verbale Regolamento Edilizio del Notaio Dott. Lorenzo Monaco depositato il 27 Dicembre 1969 in cui si evince che:

“...la S.p.A. “Moderna Immobiliare” ha costruito in Napoli al Viale Colli Aminei n° 491, su area di proprietà contraddistinta in catasto el Comune di Napoli al Foglio n°1 particella frazionata 60/c; 60/d ; 60/e della superficie complessiva di mq. 2236.

Il fabbricato si compone di 2 scale, locale garage, 2 locali depositi, 12 locali negozi, casa portiere (vani 2 + accessori), locale caldaia.

SCALA A)- piano quota ingresso, idem a quota depositi, primo secondo e terzo per complessivi 12 appartamenti oltre la casa del portiere ed un locale deposito.

Scala B) – piano a quota ingresso, piano a quota depositi, primo secondo e terzo per complessivi 10 appartamenti.

Art.1 : Proprietà comuni

Sono di proprietà comuni indivisibili per tutte le unità immobiliari costituenti i corpi A e B del fabbricato; l’area sulla quale insiste la costruzione, le fondazioni ed i muri maestri di ambito e di spina, le intercapedini, i solai di copertura dell’ultimo piano ad eccezione di quello a quota calpestio 3° piano che resta di proprietà della S.p.A. “Moderna Immobiliare” sul quale la detta Soc. potrà edificare senza dover chiedere permessi, autorizzazioni e senza alcun pagamento al Costituito Condominio...”

Quindi nel nostro caso allo stato ereditiamo quattro casi di difformità:

- 1) Caso Troise (per il quale bisogna verificare il grado di autonomia richiesta autorizzativa dal Condominio)
- 2) Caso Botta (Veranda)
- 3) Caso Illiano (veranda)
- 4) Caso Fioretti (veranda)

Per i quali non sono stato incaricato ad accedere agli atti dei rispettivi proprietari, ma dando per acquisito che lo stato di legittimità dell’immobile risulta rispettato in quanto esiste la volontà di recessione dell’abuso da parte dei Sig. Botta, Illiano, Fioretti, e l’eventuale abuso sulla proprietà Troise non incide sulle parti comuni dell’edificio, potremmo passare sicuramente alla fase successiva.

In caso contrario, bisogna valutare in accordo con il condomino, se procedere ad una sanatoria per legittimare lo stato attuale (qualora possibile ai sensi dell’art. 34 o 36, DPR 380/01 – Testo Unico dell’Edilizia) e successivamente procedere con il progetto degli interventi agevolabili, oppure se rinunciare al beneficio.

Intanto è bene ricordare che lo Stato legittimo di un condominio con le modifiche del decreto agosto. Si ricorda che il DL 14 agosto 2020, n. 104 (convertito in legge 13 ottobre 2020, n. 126) ha chiarito che, per i lavori sulle parti comuni degli edifici, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, e i relativi accertamenti dello sportello unico, devono riferirsi esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi, e non alle singole unità immobiliari.

Quindi, sembra che le difformità urbanistiche e catastali delle singole unità abitative non compromettono la possibilità di godere della detrazione per le spese relative ai lavori sulle parti comuni di edifici plurifamiliari.

Inquadramento urbanistico, analisi strutturale, impiantistica generale, consumi energetici, relazioni distributive e funzionali dell'edificio, problematiche ed esigenze dei singoli condomini

Sembra ovvio che per intervenire in modo appropriato, bisogna capire su che cosa si agisce. Nel nostro caso la conoscenza è essa stessa "progettazione" sui tempi medi e lunghi. Un quadro generale delle necessarie analisi possono fare schematicamente riferimento ad:

- Inquadramento urbanistico
- Analisi strutturale
- Stato dell'impiantistica generale
- Stato dei consumi energetici generali
- Stato delle relazioni funzionali e distributive dell'edificio

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Valutare tutte le relazioni interne ed esterne delle normative attuali a scala comunale ed oltre, per poi sviluppare un'argomentazione strategica più appropriata ai nostri obiettivi.

ANALISI STRUTTURALE

Allo stato non ereditiamo nessun lavoro scientifico di analisi strutturale dell'intero edificio, da connotare appunto come edilizia degli ann'60, quindi edificio in calcestruzzo cementizio armato in fase di avanzata usura, basta vedere lo stato delle superfici esterne, sugli intonaci, sui rivestimenti, sui balconi e cornicioni.

Ma questo non basta.

Bisogna analizzare in modo approfondito la qualità attuale degli elementi utilizzati nella costruzione dell'edificio, la loro reciproca capacità adesiva e la loro risposta ad un'ipotetica futura scossa sismica di medio-grande valore. Inoltre bisogna pensare che al tempo della sua costruzione non si usava utilizzare "fondazioni a platea", capaci di distribuire il peso dell'edificio su una base più larga, quindi esiste lo scarico dei pesi solo su elementi puntuali come solo i pilastri sanno fare, la cui possibile precarietà sviluppata negli ultimi 60 anni potrebbe mettere in discussione la rigidità dell'intera gabbia strutturale dell'edificio. Quindi è da verificare lo stato di questa rigidità e la possibilità di inserire piccoli o grandi elementi di rafforzamento sismico da diluire nel tempo, compatibilmente alle proprie capacità economiche e gestionali del condominio o usufruendo come previsto dalle leggi attuali come il Superbonus Antisismico.

STATO DELL'IMPIANTISTICA GENERALE

Possiamo sicuramente considerare il nostro immobile come una "macchina complessa" di funzioni (luce, gas, acqua, telefonia, antenne, citofonia, fognature, riscaldamento, ascensori ecc.). Oggi questa macchina ha bisogno di una profonda revisione non solo per rimetterla in sesto, ma per adeguarla alle nuove esigenze della nostra contemporaneità, la categoria intorno a cui sviluppare la ridefinizione di questo comparto strutturale è quello della "**connessione**". Pertanto tutte le funzioni destinate a far funzionare il nostro edificio condominiale devono essere rivolte a mettersi in relazione "**con**". Questo è un fenomeno in corso già da tempo e senza accorgerci di nulla siamo da tempo conficcati in una lenta scansione ed inesorabile evoluzione od involuzione (dipende dai punti di vista), della nostra esperienza abitativa: Radio, Televisione, Telefonia moderna, Smartphone-Iphone, Reti internet e satellitari, 5G, Domotica hanno oramai avvolto l'intero globo terrestre e quindi tutto è Mondo. Ogni corpo, ogni condomino è cittadino del mondo, con diritti e doveri, ma con nuove opportunità. Quest'ultime non sono più determinate dagli "Stati", ma da processi

finanziari ed economici molto penetranti, capaci di condizionare ogni aspetto della vita delle persone. Di fronte a questi fenomeni così imponenti non si può rispondere con il rifiuto o con leggerezza, bisogna cavalcare questo nuovo terreno di gioco, per capirne le regole e le opportunità, restarne fuori significa destinare sicuramente il nostro condominio ad un ruolo passivo, poco aduso ai nuovi scenari competitivi sui nostri territori. Ciò significa allora trasformare l'immagine del nostro edificio da **“macchina per abitare”** a **“macchina per connettersi”**, quanto meglio possibile con tutte le opportunità che questo scenario presenta. Da qui l'esigenza di una struttura editoriale dell'edificio, un qualcosa che permetta all'edificio di acquisire una nuova immagine, un nuovo ruolo, segnare il suo **“marchio-brand”** sul territorio per alzare la sua presenza sul mercato della qualità e quantità del valore immobiliare da trasferire poi ai propri famigliari e parenti, eredi futuri o ad una semplice e più fruttuosa compravendita. Quindi tutta l'impiantistica non può essere spezzettata in tanti rivoli separati. Se l'obiettivo è quello di rendere il nostro edificio altamente sostenibile sul piano energetico, significa che tutto il quadro dell'impiantistica va valutata nella sua globalità o suddiviso in blocchi funzionali e strategici ben precisi, ad esempio:

- **un primo blocco** destinato all'utilizzo dell'energia elettrica, al suo consumo, ma anche alla sua produzione (intesa come fonte d'introito economico per il condominio attraverso produzione di energia attraverso fotovoltaico);
- **un secondo blocco** destinato alla raccolta e consumo delle acque, quelle bianche, quelle nere e piovane, tutte ricondotte ad un'impiantistica più efficiente ed ecologica;
- **un terzo blocco** tutto destinato al miglioramento tecnologico interno ed esterno al condominio, attraverso il miglioramento della rete mobile, internet e fibra o quella GPS da applicare ad esempio alla citofonia o ad altre funzioni parallele.

STATO DEI CONSUMI ENERGETICI GENERALI

Sull'onda delle cose dette precedentemente si tratta di azzerare, quanto più possibile, i consumi energetici condominiali, attraverso isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari. Tutto ciò richiede un'approfondita analisi dei consumi energetici dell'intero edificio.

Verifica requisiti ecobonus 110%

Al comma 3, art.119 DL 34/2020 è specificato che ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di miglioramento energetico devono rispettare i requisiti previsti dal decreto requisiti ecobonus (DM MiSE 6 agosto 2020).

Bisogna assicurarsi che gli interventi di progetto possano rispettare quanto riportato nell'Allegato A; ad esempio, in caso di isolamento termico occorre verificare che: l'intervento interessi le superfici opache verticali, orizzontali e inclinate dell'involucro degli edifici con un'incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo i materiali isolanti utilizzati rispettino i criteri ambientali minimi (CAM) di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del

territorio e del mare 11 ottobre 2017 ci sia il passaggio di 2 classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo ci sia una riduzione della trasmittanza termica U degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, purché detta trasmittanza non sia inferiore ai pertinenti valori di cui all'allegato E del Decreto del MISE (Decreto requisiti ecobonus).

Verifica salto classi energetiche

Al comma 3, art.119 DL 34/2020 è specificato che ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di miglioramento energetico (comma 1 e 2, art.119 DL 34/2020) devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 (fotovoltaico e sistemi di accumulo), il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio, oppure il conseguimento della classe energetica più alta (da A3 a A4), da dimostrare mediante APE ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Per asseverare l'avvenuto passaggio delle 2 classi energetiche per un edificio condominiale non occorre un APE per ogni singola unità immobiliare del condominio ma un unico APE relativo all'edificio nella sua interezza. Questo attestato viene denominato APE convenzionale ed è rilasciato dal tecnico abilitato (progettista o direttore dei lavori) sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, solo ai fini dell'asseverazione.

Per la redazione dell'APE convenzionale, ciascun indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio ($E_p = (\sum E_{p,i} * S_{u,i}) / S_{u,tot}$).

Per fare questa verifica è necessario fare un vero e proprio progetto degli interventi:

Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (potenza termica dispersa per m2 di superficie e per grado Kelvin di differenza di temperatura), espressa in W/m2K,

I materiali isolanti utilizzati devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

STATO DELLE RELAZIONI FUNZIONALI E DISTRIBUTIVE DELL'EDIFICIO

In conclusione di questo capitolo possiamo sicuramente comprendere che le analisi e gli studi necessari sul nostro edificio condominiale necessitano, se sintonizzati su queste modalità di vedere le cose, di un approccio completamente diverso da quello classico legato alla gestione ordinaria di un'amministrazione condominiale. Gli studi e le analisi devono essere una modalità necessaria e permanente del fare amministrazione condominiale. Ciò richiede competenze e capacità nel coordinare le diverse sezioni tematiche, le possibili connessioni virtuose e degenerative lungo il corso della nostra futura esistenza. Essere disponibili a cambiare velocemente azioni e decisioni. Rendere più flessibile e facile il processo che porta alla decisione e non sminuirlo facendo mancare le informazioni giuste, o deviandole in funzione di altri interessi. Sintonizzarsi appunto nel considerare il Condominio una nuova macchina che produce "valore", i cui condomini diventano i veri attori principale del proprio destino.

sulla base delle analisi bisogna ridefinire il peso funzionale, immobiliare e strutturale dell'edificio in un ambito più largo della sua collocazione fisica ed urbana.

Potrà sembrare strano, ma siamo di fronte alla possibilità di rivedere il ruolo del nostro edificio condominiale sotto un'altra luce, allo stato inimmaginabile nella nostra quotidiana percezione. Da semplice funzione residenziale, possiamo ritrovarcelo come una macchina urbana più complessa, capace di riconnettersi con il mondo, di costruire nuove relazioni produttive e commerciali con il proprio intorno territoriale e con imprevedibili larghe reti di collaborazione via digitale.

Ovviamente per raggiungere questo obiettivo significa armarsi di nuove professionalità, nuovi linguaggi, nuove tecnologie, premessa fondamentale per sviluppare virtuosamente questa nuova opportunità. Bisogna dire che questa opportunità non è un'opzione neutra, ma fortemente condizionante la propria presenza, immagine, ruolo nei prossimi anni. Segnerà fortemente la propria e nostra capacità di essere in sintonia con le trasformazioni sociali in forte accelerazione. Di contro potremo solo abbracciare una parabola discendente, assistere passivamente ad un ammasso più o meno precario di calcestruzzo armato degenerato, che potrà aspettare solo la sua ultima e definitiva parabola. Sarà un destino segnato ed irreversibile.

Invertire questo destino sarà necessariamente il nostro compito, lo dobbiamo a tutti quelli che ci hanno preceduto ed a quelli che ci subentreranno nel nostro complicato futuro. Cosa fare?

Bisogna connettersi tecnologicamente con questo "nuovo mondo". Come?

Attivando una piattaforma tecnica, tematica ed organizzativa che ci permetta di costruire nei fatti, nuove relazioni interne ed esterne al condominio stesso, dando precedenza innanzitutto a tre settori fondamentali:

- quello dell'innovazione tecnologica;
- quella ambientale;
- quella sanitaria.

Su questi tre settori si gioca il futuro del nostro edificio. Sembra chiaro allora che il considerare solo il tema dell'intervento architettonico-edilizio, per quanto necessario ed obbligato, non risponde pienamente alle domande che ci provengono dalla realtà esterna al "condominio", quella che si srotola attimo per attimo dentro e fuori le mura del nostro appartamento. Non basterà più ripristinare il vecchio equilibrio edilizio-strutturale, bisogna andare oltre e guardare con occhi nuovi tutto il flusso di novità, non necessariamente fisiche e materiali, ma vaganti su una nuova rete, costituita da nuove città, nuove edifici, nuove stanze, che dobbiamo saper leggere ed abitare.

GRUPPO DI COORDINAMENTO PROGETTO STRATEGICO

Concentrare in un gruppo di coordinamento (autonomo da tutti gli altri soggetti attuatori del piano), la redazione di un progetto strategico di attuazione, capace di amalgamare insieme interventi analitici, procedurali, progettuali, esecutivi, gestionali, legali, fiscali, tecnico-finanziari e formativi ed in-formativi per la platea generale dei condomini (vedi tavola Filiera processuale e strategica).

Questo è uno dei capitoli più delicati ed importanti, perché è una sezione che deve coniugare e mettere insieme diverse esigenze: quello della garanzia tecnica professionale, procedurale, tecnico-finanziaria e fiscale, i diritti dei condomini e dell'amministrazione condominiale nel suo complesso ed infine sviluppare quella nuova fase, che possa permettere al condominio di abbracciare nei fatti tutta la nuova filiera strategica qui avanzata. Pertanto possiamo individuare un luogo, una sede anche virtuale, in cui far incontrare questi 5 blocchi d'interesse, individuabili in:

- 1) Blocco tecnico professionale (architetti, ingegneri, strutturisti, esperti energetici, ecc.)
- 2) Blocco erogatore tecnico-finanziario e procedurale;
- 3) Blocco Imprese
- 4) Blocco Condominio-Amministratore
- 5) Blocco editoriale strategico della Moderna Immobiliare Colli Aminei 491 (MICA 491)

Questo tipo d'organizzazione ci permette di controllare tutte le informazioni che si svilupperanno lungo il corso dell'attuazione di questa strategia ed in questo modo aumentare, quanto più possibile le garanzie sull'intero processo decisionale ed attuativo da mettere in pratica e conseguentemente mettere in condizione i condomini di verificare lungo l'intero percorso la validità delle decisioni, la loro praticabilità ed attuazione, sul piano tecnico, ma cosa fondamentale sul piano economico e procedurale.

Per essere più precisi è come se dovessimo creare un luogo più specializzato, entro cui si potranno decantare, tutte le problematiche. In questo modo si dilata il campo della storica concentrazione delle decisioni, concentrate in un tempo ristretto, purtroppo breve, poco compatibile con la complessità dell'intera operazione.

Ogni blocco ha una sua autonomia operativa e decisionale, in un rapporto molto flessibile, condizionato e diretto dalle decisioni che verranno avanzate poi dall'intero **GRUPPO DI COORDINAMENTO STRATEGICO (GCS)**, costituito da almeno un rappresentante di ogni comparto coinvolto, suddiviso per:

BLOCCO TECNICO PROFESSIONALE

Costituito da qualsiasi competenza professionale da coinvolgere nell'intera opera di rigenerazione strutturale-architettonica-funzionale-procedurale ecc.

Questo blocco ha il compito di sviluppare la base e le conoscenze necessarie per poi progettare e decidere nel merito. Ogni professionista dovrà essere coinvolto per le sue competenze specifiche in comune accordo con il GCS, comunicandolo ai condomini, per poi aggregare in una sola seduta assembleare l'incarico definitivo. Le modalità contrattuali verranno poi assorbite e gestite da coloro che rappresenteranno il BLOCCO EROGATORE TECNICO-FINANZIARIO.

BLOCCO EROGATORE TECNICO-FINANZIARIO E PROCEDURALE

Costituisce fondamentalmente il cuore intorno a cui gira la nuova opportunità degli interventi previsti dal SUPERBONUS 110%, che grazie allo sconto fattura ed alla cessione del credito è possibile, in alternativa al pagamento diretto alle ditte esecutrici degli interventi, con relativi progettisti e tecnici, cedere questi crediti dei condomini per una cifra pari all'importo dei lavori. Quindi praticamente non facendo pagare nulla ai rispettivi condomini. Questo passaggio richiede grande attenzione e cautela nello scegliere gli interlocutori giusti, per il semplice fatto che attraverso quest'ultimi, passa tutta la possibilità concreta di attuare gli interventi, con l'obiettivo costo zero. Ma nello stesso tempo passa anche la necessità di ogni condomino di evitare che esso stesso diventi, il possibile scarico finale in cui si potranno riversare tutte le mancanze, le inefficienze, le possibili scorrettezze di un processo giuridico, tecnico, fiscale e finanziario, allo stato ancora non molto chiaro. Siamo in una fase di grande sperimentazione per tutti i soggetti coinvolti. Quindi la scelta di questo soggetto passa per la sua autorevolezza già conquistata sul mercato, per la sua capacità di anticipare somme necessarie per avviare il motore dell'intera iniziativa Superbonus, della sua disponibilità ad essere flessibile nella scelta di tecnici ed imprese, nonché nella sua disponibilità a costruire insieme un modello strategico d'intervento originale e specifico per la nostra realtà condominiale e non bloccato sulla sola filosofia dell' "OFFERTA CHIAVI IN MANO", esperienza altrettanto ambigua e pericolosa che non ci permette di verificare e controllare, tutte le fasi del progetto-processo. Questo soggetto si siede al tavolo del GRUPPO DI COORDINAMENTO STRATEGICO (**GCS**), alla pari di tutti gli altri e si confronta, elabora, decide come faranno tutti quelli coinvolti nello stesso gruppo, formato da cinque gruppi tematicamente ben definiti.

BLOCCO IMPRESE

Questo blocco per quanto presente all'interno del GCS, risulta essere collocabile quasi alla fine dell'intera filiera analitica, progettuale e decisionale, per il semplice fatto che potranno essere coinvolte solo alla fine della compilazione di computi o preventivi specifici di lavoro, con conseguente affidamento diretto o attraverso bandi specifici.

Sembra ovvio che la scelta dovrà seguire dei criteri che dovranno essere sviluppati all'interno del GCS, per conseguire le migliori condizioni di scelta, di tutela, garanzie tecniche e professionali delle imprese da coinvolgere per coprire determinate categorie di lavoro. Poi sarà anche all'interno del GCS valutare i criteri di scelta e di conferimento definitivo dell'incarico, in collaborazione e dopo aver valutato tutte le possibili dinamiche pro-contro di quella scelta avanzata da chiunque sia legittimato a farlo.

BLOCCO CONDOMINIO-AMMINISTRATORE

Ovviamente questo articolato processo decisionale e gestionale vede come attore centrale anche l'Amministrazione condominiale destinata a gestire, verificare, controllare tutte le fasi del processo d'intervento, tenendo sempre fermi gli interessi, i diritti ed i doveri dei diversi condomini, che a loro volta hanno delegato per legge e pratiche interne l'Amministratore in carica. Ma bisogna fare i conti con un quadro d'interventi che esula dalla classica ed ordinaria amministrazione di un condominio. Da qui la necessità di rimettersi anche in discussione, posizionarsi nel contesto generale delle attività in campo, con un atteggiamento sperimentale, aperto a qualsiasi proposta, affinché tutto vada nella direzione di un necessario salto gestionale del condominio, per come l'abbiamo vissuto sino ad ora. Maggiore sarà questa disponibilità alla collaborazione, al confronto, al miglioramento delle soluzioni, meglio contribuirà alla configurazione concreta di una nuova forma-tipo di modello d'intervento, ancora tutto da scrivere, in particolar modo nel nostro contesto cittadino. I vantaggi professionali saranno enormi se alla fine di questa esperienza si potranno raccogliere i suoi frutti.

Ciò richiede per tutti una re-visione profonda delle proprie coordinate tecniche e professionali, sino ad ora sviluppate. Questo vale per tutti, amministratori, tecnici, imprese, condomini.

BLOCCO EDITORIALE STRATEGICO DEL CONDOMINIO “MODERNA IMMOBILIARE COLLI AMINEI 491” - MICA 491

Quest’ultimo blocco è la grande novità che si avanza all’interno di questa proposta strategica e che rappresenta fortemente il senso, il contenuto dell’intera relazione.

Come abbiamo già detto, in particolar modo nel capitolo precedente IL RUOLO DELL’EDIFICIO, lo stato delle cose, ci obbliga ad essere quotidianamente sintonizzati nel percepire flussi d’informazione, eventi, cronache, emozioni, visioni, in forme quanto più trasversali possibili. Ciò è strettamente funzionale ad una trasformazione generale delle vecchie relazioni tra aree urbane ed i loro storici meccanismi d’uso. Abitare, lavorare, distrarsi, divertirsi, amare, conoscere, non è più concepibile all’interno di luogo fisico territoriale (per quanto specifico ed originale potrà essere), ma sempre più, queste categorie dell’esperienza umana, sono riconducibili ad un nuovo scenario appartenente al campo della virtualità, delle nuove città-nodo, che da tempo sempre più presenti sulla grande rete dei prodotti digitali. Stiamo costruendo nei fatti una nuova città parallela a quella fisica, storica. Bisogna decidersi se mettere i nostri piedi in questa nuova città o rimanerne fuori.

Iniziare ad avvicinarsi a questo nuovo salto epocale significa, per un soggetto come il “Condominio”, prepararsi, attrezzarsi ad utilizzare nuovi linguaggi, nuove pratiche, completamente da quelle praticate sino ad ora. Perché?

Perché queste nuove opportunità ci permettono di aumentare fortemente le nostre ragioni d’essere, come condomini ed ancor più come soggetto Condominio. Inoltre ci permettono di connetterci sempre più con i grandi processi di digitalizzazione sempre più avanzate sui nostri territori, di aumentare le nostre possibilità d’incrementare la nostra presenza come produttori ed erogatori di servizi e prodotti, di porci come nodo formativo di una nuova cultura dell’abitare, che vede insieme tecnologie, nuove funzioni territoriali con più ampia offerta di sostenibilità ambientale e sanitaria.

In poche parole siamo nelle condizioni di sviluppare e produrre un nostro MARCHIO-BRAND TERRITORIALE, ben preciso e circoscritto, capace di dialogare al suo interno ed aprirsi al mondo, con tutte le sue caratteristiche. Potremo dialogare con un Roof Garden di New York, con una Favelas di San Paolo, con un vecchio Siheyuan di Pechino o con una terrazza dei Quartieri Spagnoli, per scambiarcene delle esperienze, sviluppare delle collaborazioni nel merito dei diversi settori dell’esperienza urbana, addirittura producendone un guadagno economico, se si riesce ad essere attrezzati per queste modalità ed intenzioni. Ogni persona, ogni casa, ogni condominio oggi è “Mondo”.

Cosa fare?

Bisogna in prima battuta definire una propria immagine ed un proprio Logo. La prima proposta è quella di far riferimento alle proprie generalità storiche “Moderna Immobiliare Viale Colli Aminei 491”, riassumibile nel logo:

Condominio **MICA 491**
Moderna Immobiliare Viale Colli Aminei 491

Dopo questa prima scelta si tratta di sviluppare una piattaforma digitale, costituita da:

- apertura del sito www.mica491.com ;

- sviluppo architettura del sito attraverso progettista web, strutturato in modo tale che possa mettere in collegamento amministrazione condominiale, condomini, funzioni interne del condominio, soggetti relazionati alla gestione condominiale e tutti i soggetti professionali, imprenditoriali coinvolti nel progetto ivi presentato;
- studio e sviluppo di tutte le possibili relazioni nei diversi campi delle culture urbane.

Tutto ciò può essere avviato subito, dietro un primo piccolo finanziamento erogato dal soggetto anticipatore e finanziatore del progetto (vedi capitolo “blocco erogatore”), finalizzato a sviluppare poi in seguito una gestione autonoma della piattaforma, che possa permettere alla stessa piattaforma di avere vita gestionale autonoma, in tutti suoi aspetti tematici, tecnologici ed economici.

7 APPROVAZIONE PIANO STRATEGICO

APPROVAZIONE DEFINITIVA DELL'INTERO PIANO STRATEGICO

bisogna adottare un piano generale entro cui si potranno contestualizzare tutti i futuri interventi senza rischio di sovrapposizione e spreco di energie e denaro.

Avviate tutte le fasi precedenti, si procede alla preparazione del progetto e della sua esecuzione. Tutto ciò viene garantito dall'attivazione dei cinque blocchi del soggetto coordinatore (GSC):

- Blocco tecnico
- Blocco erogatore tecnico-finanziario e procedurale;
- Blocco Imprese
- Blocco Condominio-Amministratore
- Blocco editoriale

Avviando le analisi di base iniziali si potrà procedere alla definizione puntuale di precisi incarichi di lavoro, supportati da computi metrici dettagliati per quanto riguarda le quantità e la scelta di specifici prodotti ed impianti tecnologici da adottare.

Tutto ciò ci permetterà di arrivare in assemblea condominiale (plausibilmente nel mese di Giugno 2021) con una procedura già condivisa e fortemente filtrata nei suoi obiettivi dall'intera filiera tecnico-professionale-impresoriale-finanziaria ed amministrativa messa in pratica nel Gruppo di coordinamento progetto strategico e ciò metterà i vari condomini nelle giuste condizioni di decidere, con più consapevolezza e cognizione di causa, riducendo di molto i rischi verso incidenti di percorso.

8 TIPOLOGIE LAVORI A BREVE TERMINE

TIPOLOGIE E STRATEGIA DEI LAVORI NECESSARI A BREVE TERMINE

recupero ed integrazione al piano, di tutti i lavori già approvati e destinati al superamento delle emergenze; integrazione e redazione di computi e preventivi per affidamento incarichi a tecnici specializzati ed imprese precedenti a codesto piano strategico

Questa sezione dimostra come ci debba essere un cambio di metodo nella gestione tecnico amministrativa del nostro condominio. Nel senso che ogni decisione inerente la sua trasformazione dovrà da oggi in poi essere vincolata ad una cornice di ordine strategico molto più forte di prima. Questo obiettivo è sorretto dalla necessità di non produrre diseconomie nella sovrapposizione di lavori, di cantieri, di sconnessione verso una visione progettuale unitaria e negli ultimi casi verso vincoli legislativi obbligati, per cui risulta essere fondamentale la preparazione di base a qualsiasi opportunità che ci verrà offerta dall'esterno, avere subito le idee chiare su qualsiasi cosa che già si dovrà fare e non iniziare sempre tutto d'accapo, nella confusione e disinformazione più generale.

Pertanto è necessario allo stato recuperare quanto più possibile tutto ciò che è "vincolo" per le decisioni prese all'interno delle ultime assemblee condominiali ed integrarle quanto più possibile con il disegno complessivo, che si dovrà sviluppare all'interno del Gruppo di coordinamento del progetto strategico.

Integrazione significa innanzitutto vincoli operativi di cantiere, lavori già avviati e non conclusi, scadenze fiscali ed economiche interne alla gestione condominiale ecc.

Nello stesso tempo collegare tutto ciò, alle prime fasi di lavori generali, che potrebbero avere il via entro il mese di Giugno 2021.

TIPOLOGIE LAVORI INTEGRATIVI A MEDIO TERMINE

redazione ed attuazione piano attuativo dei lavori, allestimento cantiere ed inizio lavori, cronoprogramma generale.

Questo capitolo è tutto dedicato all'eventuale progetto finale da presentare entro il Giugno 2021, l'ultimo passaggio che ci permetterà di avviare i lavori, entro Settembre 2021, dopo aver verificato e gestito tutti i passaggi necessari per accedere ad una fase d'interventi, allo stato necessari, ma integrabili all'interno di una strategia più sofisticata comprendente agevolazioni fiscali o cessione di crediti, come prima citati (vedi Bonus e Superbonus).

La dizione a medio termine, significa che per quanto vicina la data, tutto viene delegato alla capacità organizzativa della sezione professionisti ed integrazione con le imprese. Quindi il peso di questa accelerazione non pesa sulla presenza dei condomini e dell'amministratore, ma nel nostro caso dall'attività del Gruppo di Coordinamento Strategico (GCS), che presenterà i suoi lavori conclusivi a giugno, per poi andare verso un'approvazione definitiva, nella piena consapevolezza singola e collettiva.

Sembra ovvio che in questo caso, al centro di tutto, rimane non la procedura formale, ma la competenza degli stessi professionisti e delle imprese. Quest'ultima coinvolta con conferimento incarico diretto, senza partecipazione a bandi interni che ci farebbero perdere tempo, senza garantirci nessun livello di efficienza, economicità e risultati finali.

Tutta l'attività decisionale passa per il coinvolgimento delle competenze e non delle formali filiere amministrative, ampiamente non compatibili con questo nuovo salto d'innovazione qualitativa richiesta, anche dalle leggi prima citate.

10 PIANO SOSTENIBILITA' ENERGETICA-AMBIENTALE-SANITARIA

Esecuzione lavori integrativi destinati al miglioramento impiantistico e funzionale delle parti comuni del condominio: impiantistica tecnologica, citofonia, illuminazione, raccolta acque e fognature, colonnine e coperture esterne, parcheggi, raccolta rifiuti, collaborazioni sinergiche per attività di prevenzione sanitaria ed ambientale, interventi sulle parti private.

Sembra chiaro che un'impostazione di questo tipo, possa poi permettere di inquadrare i propri obiettivi su un terreno più chiaro e produttivo. Su una visione operativa nel breve e medio termine più scandito e consapevole. Ad esempio tutte quelle tematiche che vengono considerate specificamente tecniche, possono assumere una valenza differente, basti pensare alle tecnologie necessarie per mettere quanto meglio possibile in connessione il nostro edificio, la nostra abitazione, il nostro corpo, con tutta la rete digitale in opera. Ad esempio il vecchio citofono potrà essere visto sotto altra luce in prospettiva: da semplice richiesta sonora sollecitata da presenze esterne alla nostra abitazione al controllo permanente da qualsiasi spazio e tempo sulla nostra abitazione. Basta vedere la corsa verso il progresso e le nuove tecnologie che hanno interessato il settore della videocitofonia. Una delle novità più importanti è quella riguardante l'uso della telefonia mobile, strumento prezioso per sfruttare le potenzialità del videocitofono. Si passa infatti dal concetto di integrazione voce ed immagini ad un ampliamento delle funzioni come dispositivo di sicurezza per una casa intelligente e all'avanguardia. Il connubio di telefonia e videocitofono ha dato un importante contributo al concetto stesso di sicurezza. Pensiamo al videocitofono con GSM, con il quale si può rispondere alle chiamate anche lontani da casa, andando così a dissuadere chi si introdurrebbe furtivamente per la mancanza di abitanti all'interno. Ad esempio la versione IP di questo tipo di videocitofonia (tecnologia Internet Protocol) sfrutta il collegamento tramite la rete, facilitando il controllo da remoto del nostro videocitofono attraverso l'uso di semplici dispositivi come smartphone, tablet e computer.

E' grazie a questo protocollo di comunicazione che si può parlare di videocitofonia wireless o senza fili, utilizzabile quindi da remoto e non solo fisicamente in loco.

Come spiegato in precedenza questa nuova tecnologia ci consente il suo utilizzo anche quando siamo fuori casa, infatti sul display comparirà l'immagine del chiamante e noi potremo decidere cosa fare, se aprire e dare al nostro ospite via libera oppure dirgli cosa fare come fosse una chiamata telefonica. La sua particolarità risiede nel poter controllare le vie d'accesso stando comodamente seduti sul divano, o al lavoro o fuori con gli amici.

Si possono anche monitorare gli spazi attraverso i monitor interni, garantendo maggior sicurezza e controllo degli ambienti interni con un'ampia panoramica in caso di piccoli o di anziani all'interno del nucleo familiare.

Queste molteplici funzioni ci permettono così di avvicinarci al concetto di domotica domestica e di casa intelligente, si pensi alla possibilità di agire sui relè dei monitor per attivare l'illuminazione, la climatizzazione e altro ancora.

Questa impostazione vale per ogni comparto impiantistico, necessario il miglior funzionamento di un edificio. Spetta a noi verificare la compatibilità tra le nostre esigenze e le opportunità per raggiungere questi obiettivi. Avere delle nuove idee, non costa nulla.

Grafici crono-programmatici o funzionali alla descrizione delle diverse tipologie d'intervento da presentare solo in sede della convocazione assembleare ai primi di marzo 2021.

STRATEGIA

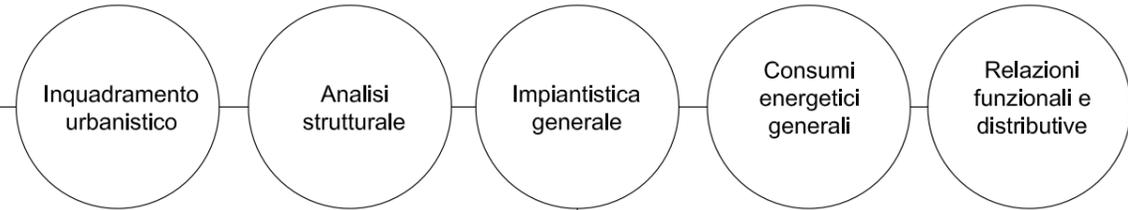
- FASI E CAPITOLI DELLA FILIERA STRATEGICA;
- RICADUTA DELLE CATEGORIE DEI LAVORI SUI CONDOMINI CON EVENTUALE IPOTESI DI VOLUME FINANZIARIO MINIMO O MASSIMO ATTIVABILE (COMPRESO DI DETRAZIONE FISCALE E CEDITURA CREDITO);
- RICADUTA DELLE CATEGORIE DEI LAVORI SULLE IMPRESE E PROFESSIONISTI CON IPOTESI BLOCCO DI VOLUME FINANZIARIO ATTIVABILE IN QUOTA PERCENTUALE.

IDEE DI PROGETTO

- IDEA DI PROGETTO SU PROSPETTI (LATO SUD)
- IDEA DI PROGETTO GENERALE TIPO SU APPARTAMENTO PRIVATO
- IDEA DI PROGETTO SUL CORTILE
- IDEA DI PROGETTO IL TERRAZZO DI COPERTURA "CORPO-NATURA".

Attività amministrazione
condominiale ereditata

Relazione progetto strategico
come da incarico in data 01 febbraio 2021



Redazione del progetto
di fattibilità per inizio lavori





ABACO SINTETICO INVESTIMENTI MINIMI E MASSIMI PARTI COMUNI E PARTI PRIVATE

incentivi	tipologia lavoro	descrizione lavorazione	% di detrazione	unità immobiliari	massimali di spesa	superbonus parti comuni		superbonus parti private		altri bonus parti private	totale superbonus parti comuni e private		totale altri bonus parti private	
						minimo	massimo	minimo	massimo		minimo	massimo		
superbonus 110%	lavori trainanti	isolamento termico dell'involucro edificio	110%	8	€ 40.000,00	€ 1.130.000,00	€ 1.130.000,00				€ 1.130.000,00	€ 1.130.000,00		
				27	€ 30.000,00									
		sostituzione impianto di riscaldamento esistente	110%	8	€ 20.000,00		€ 400.000,00						€ 400.000,00	
				16	€ 15.000,00									
	miglioramento sismico		110%	24	€ 96.000,00		€ 2.304.000,00					€ 2.304.000,00		
	lavori trainati	sostituzione infissi		110%	24	€ 54.545,00			€ 1.309.080,00	€ 1.309.080,00		€ 1.309.080,00	€ 1.309.080,00	
		sostituzione impianto di riscaldamento interno		110%	24	€ 27.272,00				€ 654.528,00			€ 654.528,00	
		schermature solari		110%	24	€ 54.545,00				€ 1.309.080,00			€ 1.309.080,00	
		pannelli o collettori solari per produzione di acqua calda		110%	24	€ 54.545,00				€ 1.309.080,00			€ 1.309.080,00	
		impianti solari fotovoltaici		110%	24	€ 48.000,00				€ 1.152.000,00			€ 1.152.000,00	
		sistemi di accumulo per impianti fotovoltaici		110%	24	€ 48.000,00				€ 1.152.000,00			€ 1.152.000,00	
		colonnine per ricarica elettrica		110%	8	€ 1.500,00				€ 31.200,00			€ 31.200,00	€ 31.200,00
			16		€ 1.200,00									
	altri bonus	privati	arredi		50%	24	€ 16.000,00				€ 384.000,00			€ 384.000,00
terrazzo orto			36%	24	€ 5.000,00					€ 120.000,00			€ 120.000,00	
Totali						€ 1.130.000,00	€ 3.834.000,00	€ 1.309.080,00	€ 6.916.968,00	€ 504.000,00	€ 2.439.080,00	€ 10.750.968,00	€ 504.000,00	
		totale superbonus parti comuni minimo				€ 1.130.000,00					€ 2.439.080,00			
		totale superbonus parti private minimo						€ 1.309.080,00						
		totale superbonus parti comuni massimo					€ 3.834.000,00					€ 10.750.968,00		
		totale superbonus parti private massimo						€ 6.916.968,00						
		altri bonus								€ 504.000,00			€ 504.000,00	

Abaco a cura di
Mario Mangone
Coordinatore progetto Time Experience

con la collaborazione
dell'architetto
Arturo Perucatti



CESSIONE DEL CREDITO

superbonus 110%						altri bonus		
spesa totale 100%		valore superbonus 10%		detrazione 110%		spesa totale 100%	detrazioni	
minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo	massima	50%	36%
€ 1.130.000,00	€ 1.130.000,00	€ 113.000,00	€ 113.000,00	€ 1.243.000,00	€ 1.243.000,00			
	€ 400.000,00		€ 40.000,00		€ 440.000,00			
	€ 2.304.000,00		€ 230.400,00		€ 2.534.400,00			
€ 1.309.080,00	€ 1.309.080,00	€ 130.908,00	€ 130.908,00	€ 1.439.988,00	€ 1.439.988,00			
	€ 654.528,00		€ 65.452,80		€ 719.980,80			
	€ 1.309.080,00		€ 130.908,00		€ 1.439.988,00			
	€ 1.309.080,00		€ 130.908,00		€ 1.439.988,00			
	€ 1.152.000,00		€ 115.200,00		€ 1.267.200,00			
	€ 1.152.000,00		€ 115.200,00		€ 1.267.200,00			
	€ 31.200,00		€ 3.120,00		€ 34.320,00			
						€ 384.000,00	€ 192.000,00	
						€ 120.000,00		€ 43.200,00
€ 2.439.080,00	€ 10.750.968,00	243.908,00 €	1.075.096,80 €	2.682.988,00 €	11.826.064,80 €	€ 504.000,00	€ 192.000,00	€ 43.200,00
€ 2.439.080,00		€ 243.908,00		2.682.988,00 €				
	€ 10.750.968,00		€ 1.075.096,80		€ 11.826.064,80			
						€ 504.000,00	€ 235.200,00	

Abaco a cura di
Mario Mangone
Coordinatore progetto Time Experience

con la collaborazione
dell'architetto
Arturo Perucatti



ABACO SINTETICO BLOCCO SPESE PER CATEGORIE GENERALI

tipologia blocco spese	massimale di spesa	costo dei lavori	iva 10% su lavori	spese tecniche e consulenze 15% DM 17 giugno 2016	oneri previdenziali 4%	iva 22% su spese tecniche	diritti segreteria pratiche comunali spese varie	totale lavori spese tecniche e iva	differenza tra massimale di spesa e totale lavori spese tecniche e iva
Superbonus totale parti comuni minimo	€ 1.130.000,00	€ 874.201,75	€ 87.420,17	€ 131.130,26	€ 5.245,21	€ 30.002,60	€ 2.000,00	€ 1.130.000,00	€ 0,00
Superbonus totale parti comuni massimo	€ 3.834.000,00	€ 2.966.705,93	€ 296.670,59	€ 445.005,89	€ 17.800,24	€ 101.817,35	€ 6.000,00	€ 3.834.000,00	€ 0,00
Superbonus totale parti private minimo	€ 1.309.080,00	€ 1.012.214,02	€ 101.221,40	€ 151.832,10	€ 6.073,28	€ 34.739,19	€ 3.000,00	€ 1.309.080,00	€ 0,00
Superbonus totale parti private massimo	€ 6.916.968,00	€ 5.352.910,91	€ 535.291,09	€ 802.936,64	€ 32.117,47	€ 183.711,90	€ 10.000,00	€ 6.916.968,00	€ 0,00
Superbonus totale parti comuni e private minimo	€ 2.439.080,00	€ 1.886.415,77	€ 188.641,58	€ 282.962,37	€ 11.318,49	€ 64.741,79	€ 5.000,00	€ 2.439.080,00	€ 0,00
Superbonus totale parti comuni e private massimo	€ 10.750.968,00	€ 8.319.616,84	€ 831.961,68	€ 1.247.942,53	€ 49.917,70	€ 285.529,25	€ 16.000,00	€ 10.750.968,00	€ 0,00

AVVIO TECNICO EDITORIALE E FOCUS SEZIONE ANALISI EDIFICIO (PRIMA FASE - MARZO 2021)

Anticipo spese avvio sezioni editoriale - portale digitale web e sezione indagini preliminari (comprenditive di minimo 6 figure professionali)	€ 12.000,00	Cifra recuperabile sull'eventuale bilancio generale del progetto superbonus
--	-------------	---

QUADRO PARZIALE E METODOLOGICO RIGUARDANTE LA RICADUTA DEGLI INVESTIMENTI MINIMI E MASSIMI SUI SINGOLI CONDOMINI
 (LA TAVOLA DELL'INTERO PROCEDIMENTO METODOLOGICO VERRA' PRESENTATA IN SEDE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE - MARZO 2021)

numero	scala ed interno	Condominio	Quota millesimale	Superficie lorda	Superficie netta	Superficie balconi	Volume interno (sup x h)	APE ante	Classe energetica	Tipo di impianto di riscaldamento	Tipo generatore di calore	Volontà di adesione parti private	esempio minimo superbonus	
1	scala A	Casa ex portiere	9,32										€ 10.531,60	
2	scala A - 1	Bifulco Roberto - Volpe Anna	19,20										€ 21.696,00	
3	scala A - 2	D'Alessandro Alba	21,09										€ 23.831,70	
4	scala A - 3	Botta Carmela	13,96										€ 15.774,80	
5	scala A - 4	Buniello Gianluca - Sannino Rosa	29,48										€ 33.312,40	
6	scala A - 5	Russo Sergio - Calcavecchia Rita - RIMA Srl	22,43										€ 25.345,90	
7	scala A - 6	Mangone Mario, Luca e Giuseppe	27,79										€ 31.402,70	
8	scala A - 7	Gallucci Francesca - Portinaio Francesco	34,24										€ 38.691,20	
9	scala A - 8	Di Guglielmo Luigi	24,24										€ 27.391,20	
10	scala A - 9	Raddino Marco	30,90										€ 34.917,00	
11	scala A - 10	Santomauro Laura	32,57										€ 36.804,10	
12	scala A - 11	Maffettone Adalgisa	23,89										€ 26.995,70	
13	scala A - 12	Albano Maria Rosaria	30,98										€ 35.007,40	
14	scala B - 1	Fioretti Salvatore, Silvana e Antonio	18,48										€ 20.882,40	
15	scala B - 2	Botta Gennaro	20,42										€ 23.074,60	
16	scala B - 3	Di Stasio Irene - Di Stasio Simona	17,42										€ 19.684,60	
17	scala B - 4	Iaccarino Maurizio - Messina Vincenza	31,04										€ 35.075,20	
18	scala B - 5	Corbo Paolo - De Palma Simona	34,37										€ 38.838,10	
19	scala B - 6	Mocella Vera	19,98										€ 22.577,40	
20	scala B - 7	Gambardella Fulvia	34,12										€ 38.555,60	
21	scala B - 8 e 9	Fumo Alfredo	39,70										€ 44.861,00	
22	scala B - 10	Catapano Ignazio	17,86										€ 20.181,80	
23	scala B - 11	Illiano Maria Rosaria	40,26										€ 45.493,80	
24	scala B - 12	Troise Antonio	45,81										€ 51.765,30	
25	Terr. B - 12	Troise Antonio	13,04										€ 14.735,20	
26	Neg. Int. 523	SA.CA.TO. S.n.c. di Salvezza Maria	20,65										€ 23.334,50	
27	Viale int. 1	SA.CA.TO. S.n.c. di Salvezza Maria	30,15										€ 34.069,50	
28	Neg. Int. 525	SA.CA.TO. S.n.c. di Salvezza Maria	27,66										€ 31.255,80	
29	int. Interr.	SA.CA.TO. S.n.c. di Salvezza Maria	98,61										€ 111.429,30	
30	Neg. Int. 502/507	SA.CA.TO. S.n.c. di Salvezza Maria	12,63										€ 14.271,90	
31	Neg. Int. 513/521	SA.CA.TO. S.n.c. di Salvezza Maria	42,84										€ 48.409,20	
32	Neg. Int. 527	SA.CA.TO. S.n.c. di Salvezza Maria	11,29										€ 12.757,70	
33	Neg. Int. 529	SA.CA.TO. S.n.c. di Salvezza Maria	89,91										€ 101.598,30	
34	Neg. Int. 509	Mayer Bruno	7,49										€ 8.463,70	
35	Neg. Int. 511	Paesano Gennaro - Boccia Giovanna	6,18										€ 6.983,40	
totale millesimi			1000,00										€ 1.130.000,00	

**Bisogna iniziare a definire il senso di un progetto impegnativo,
ambizioso che richiede coraggio, competenza,
chiarezza d'intenti e rispetto per le altrui esigenze.**

Eccoci alla conclusione di questa relazione. La disponibilità del sottoscritto nell'investire il suo tempo ed energie verso questo lavoro, redatto in collaborazione con il collega arch. Arturo Perucatti, sono da addebitare al fatto di essere innanzitutto un semplice "condomino", che ha a cuore la storia e la vita di questo edificio, luogo e memoria di tutte le generazioni che l'anno vissuto, di quelle attuali, investite da molteplici incertezze e precari equilibri, come di quelle future che succederanno.

Siamo tutti conficcati, a titolo personale o collettivo, nel cercare di trovare le modalità per uscire da questa fase d'incertezza generale, di tipo sanitario, economico e sociale più complessivo. Ognuno di noi ha l'istinto primordiale di guardare ai propri interessi, a garantirsi una minima piattaforma di sopravvivenza, per arginare la precarietà di questa fase. Per questi motivi l'esperienza di partecipazione all'attività condominiale risulta essere il nucleo di partenza, la cartina di tornasole che misura la propria volontà per spingerci tutti in un'altra direzione.

La proposta avanzata in questa sede va appunto in un'altra direzione. Cerca di non affermare convinzioni assolute o nette, di natura divisiva e conflittuale, ma per conseguire, affermare, condividere le condizioni metodologiche e procedurali, per iniziare a mettere tutti i due piedi nel futuro, con convinzione, consapevolezza, pochi rischi e con la certezza di poter consumare in un arco di circa due anni, un'esperienza sicuramente significativa per tutti gli attori coinvolti.

Per essere più concreti e dare sostanza al nostro progetto, avanziamo proposte ben precise per dare sostanza effettiva a questa relazione. Sicuri di una larga volontà dei condomini a partecipare alla prossima assemblea condominiale, nei primi giorni di marzo, in quella sede e dopo un largo confronto si auspica l'approvazione:

- 1. delle linee progettuali strategiche generali avanzate dalla relazione;**
- 2. di avviare l'insediamento del Gruppo di Coordinamento Strategico-GCS (vedi tavola Grafico Filiera Processuale Strategica) attraverso l'insediamento di primo nucleo tecnico professionale da destinare alla raccolta dei dati conoscitivi sulla struttura edilizia; passaggio necessario per sviluppare un centro informazioni tecniche, un data-base di supporto a tutte le conseguenti consulenze tecniche e professionali; a tal proposito si avanza il conferimento per un primo incarico all'arch. Arturo Perucatti, come soggetto professionale necessario all'organizzazione di un primo nucleo conoscitivo organizzato, fondamentale per avviare tutte le fasi successive di progettazione.**
- 3. avvio della Sezione editoriale del portale digitale web (www.mica491.org o com), compreso di progettazione grafica del logo MICA491, attraverso il conferimento d'incarico nelle figure professionali di Stefano Schillaci (Skillmarketing) per il portale web e Flavia Cavaniglia per il progetto grafico Logo MICA491. Per la prima fase il sottoscritto è**

disponibile a coordinare e dirigere l'avvio di questa sezione in collaborazione con le altre sezioni del GCS.

4. avvio della sezione amministrazione condominiale, focalizzata ovviamente intorno alla figura dell'amministratore incaricato o di un suo delegato;

Per gli altri due settori rimanenti (quello tecnico-finanziario ed imprenditoriale), il Gruppo di Coordinamento Strategico dovrà impegnarsi nel verificare, compatibilmente ad una griglia di criteri oggettivi e necessari per il conseguimento degli obiettivi del progetto strategico, l'individuazione, entro fine Marzo 2021, dei rispettivi responsabili mancanti.

Per quanto riguarda i compensi professionali da destinare al settore dei professionisti tecnici, la gran parte delle coperture spese sarà vincolata alla disponibilità del futuro soggetto tecnico-finanziario, nel poter destinare un tetto fisso generale, in quota percentuale sull'intero investimento accreditato. Per cui il coinvolgimento professionale dei tecnici sarà focalizzato su un gruppo ristretto di responsabili di settore incaricati ed altri in forma di consulenza specialistiche a tema, supportati dal data-base centralizzato della sezione tecnica più generale.

Con questo spirito propositivo e programmatico, non ci rimane allora che affidarci alla Vostra disponibilità e volontà nel creare le giuste condizioni, affinché le linee strategiche avanzate da questo "progetto integrativo strategico" generale possa vedere la sua attuazione.

Grazie dell'attenzione!!!

Mario Mangone

(coordinatore piattaforma Time Experience)

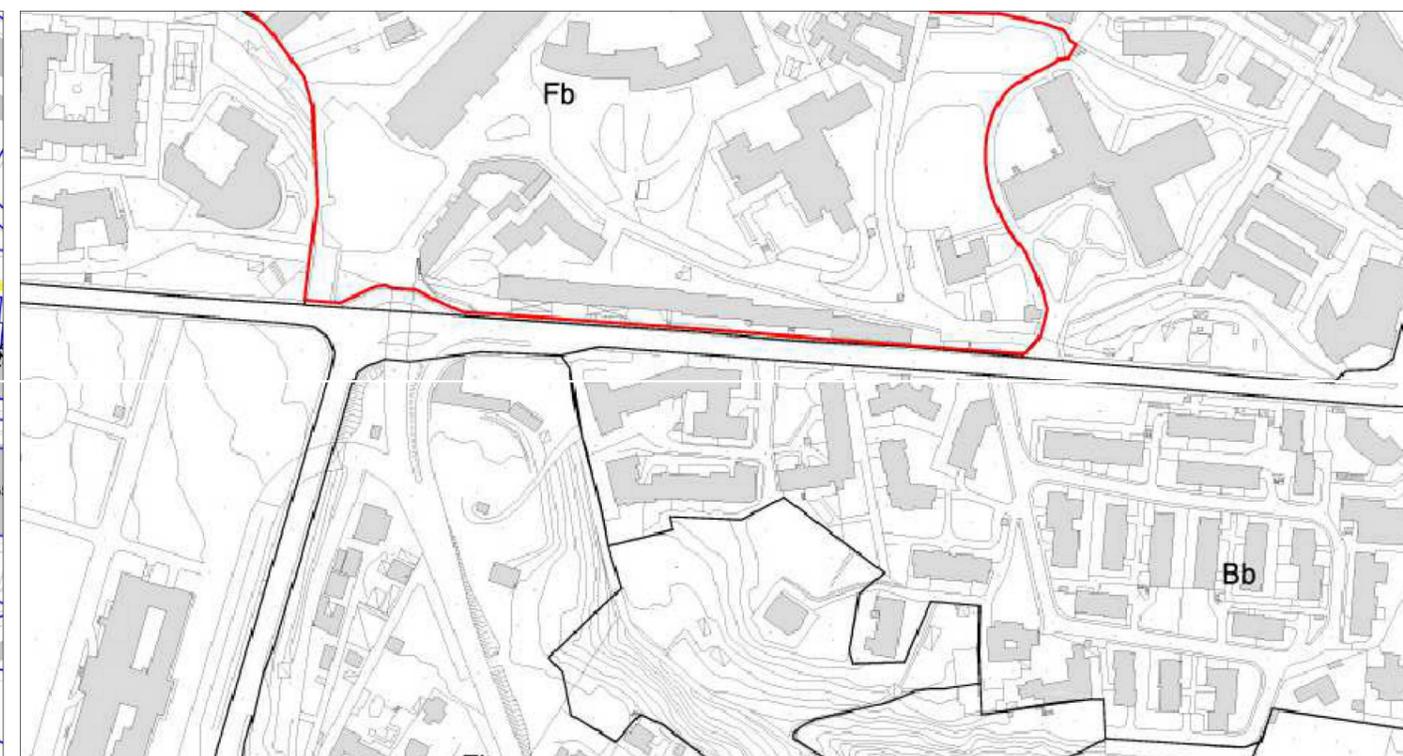
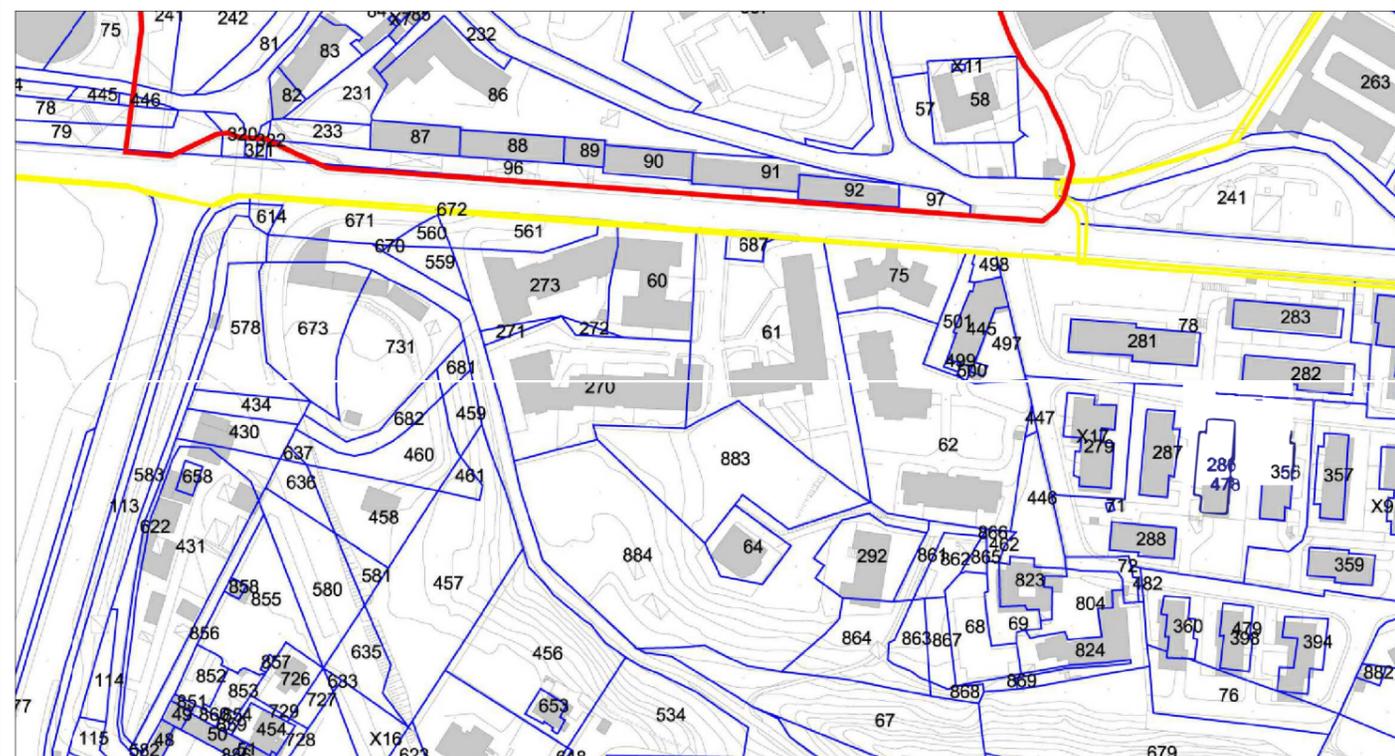
FOCUS SEZIONE ANALISI



Impianto
"Moderna Immobiliare"
Viale Colli Aminei 491
80131 Napoli
MICA491







Art. 33 (Sottozona Bb - Espansione recente)

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili.
Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore.
E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere.
Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.
3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento.
In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.
La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto.
Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indica to nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.
Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.
4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.
5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.
7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto.
Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo complessivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.
8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

