

STORICO RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA CON SUPERBONUS 110% COND. GARDENIA A RIVA DEL GARDA – 15/05/2024			
ANNO	MESE	FATTI	NOTE
2021	maggio	Vengo contattato telefonicamente dall'amministratore Piergiorgio Righele che ci chiede urgentemente un preventivo per le verifiche preliminari del 110% sul condominio Gardenia, visto che ci stavamo occupando delle stesse verifiche per il condominio Tulipano, suo gemello, adiacente allo stesso e amministrato da un altro amministratore.	10/05/2021 – Inviao all'amminsitratore il preventivo per le verifiche via email.
		Viene tenuta l'assemblea e approvato il nostro preventivo per le verifiche preliminari.	24/05/2021 – Assemblea di approvazione delle verifiche preliminari.
	giugno	Viene fatta la richiesta di accesso agli atti al Comune di Riva del Garda e, non appena ricevuti gli atti, viene organizzato un sopralluogo di verifica dello stato di fatto.	18/06/2021 – Sopralluogo di verifica dello stato di fatto.
	novembre	Viene inviata l'analisi preliminare (verifica conformità urbanistica, diagnosi energetica, verifica preliminare costi e massimali), viene inoltre spiegato come si vuole procedere con i lavori, assegnandoli alle stesse ditte contattate per il vicino condominio Tulipano e gestendo i due cantieri in continuità.	03/11/2021 – Invio verifica preliminare come da primo preventivo.
		Viene organizzata l'assemblea condominiale per presentare i risultati delle verifiche e decidere se procedere con il Superbonus 110%, viene preparato il preventivo di parcella per progettazione, autorizzazioni, direzione lavori, sicurezza, contabilità e viene portato in assemblea. Partecipo in presenza all'assemblea dove spiego come verranno svolti i lavori e la progettazione, programmandoli per la tarda primavera del 2021. L'amministratore propone di affidarsi a Volksbank per la cessione del credito. A mia memoria viene approvato di procedere con i lavori e di darci l'incarico per iniziare con la progettazione e procedere come esposto, non mi viene mai inviato però né il verbale di assemblea, redatto dopo il mio intervento, né il preventivo firmato. Noi iniziamo a preparare la documentazione di progetto (computi, analisi prezzi, preventivi, documentazione per la raccolta del consenso dei lavori trainati, sviluppo delle valutazioni economiche e delle verifiche di congruità dei prezzi, prove colore, inizio impostazione PSC).	25/11/2021 – Assemblea per votare i lavori al 110% e presentare il preventivo delle spese tecniche.
	dicembre	Viene inviata la fattura delle verifiche preliminari che viene regolarmente pagata.	07/12/2021 – Fattura verifiche preliminari regolarmente pagata.
2022	gennaio	Vengono inviati i moduli da compilare e firmare da parte dei condomini con l'adesione e l'incarico per i trainati e con i documenti da firmare per la CILA/CILAS come contitolari. L'amministratore si doveva occupare di consegnarli ai condomini e raccogliere tutti i documenti per restituirceli.	28/01/2022 – Invio documentazione da compilare e firmare da parte dei condomini per adesione trainati e moduli CILA/CILAS.
	febbraio	Vengono aggiornati i computi e le analisi prezzi e vengono inviati all'amministratore, chiedendo i dati per la CILA/CILAS. Sono stati calcolati anche tutti i costi previsti, divisi per ogni condomino, sulla base delle tabelle millesimali fornite dall'Amministratore.	13/02/2022 – Invio email con documentazione di progetto all'amministratore.
	marzo	Nel frattempo l'amministratore procede con le pratiche con Volksbank e ci chiede di preparare tutta la documentazione di progetto richiesta dalla banca (importi dei lavori e dei finanziamenti, visure catastali di tutte le UI, dati identificativi dell'impresa, computo metrico ecc...). Il giorno stesso inviamo via email le risposte e i documenti richiesti. Vengono effettuate (e pagate) tutte le visure catastali delle 28 UI.	11/03/2022 – Richiesta via email da parte dell'Amministratore della documentazione di progetto e nostra risposta via email con i dati e i documenti di progetto richiesti.
	aprile	L'Amministratore ci fa avere la documentazione della banca, sottoscritta da lui, per occuparci come tecnici della redazione e del caricamento di tutta la documentazione tecnica necessaria.	12/04/2022 – Modulo Volksbank per incaricarci della parte tecnica
		La responsabile di Volksbank ci contatta via email per chiedere ulteriori dati e documentazione.	14/04/2022 – Richiesta ulteriori dati da parte di Volksbank.
		Rispondiamo indicando tutti i dati economici e di progetto.	21/04/2022 – Risposta a Volksbank, e per conoscenza all'Amministratore, con tutti i dati richiesti.
	maggio	Volksbank ci comunica di aver creato la pratica sul portale di E&Y con ID 3632 e chiede di iniziare a caricare la documentazione di progetto e quella richiesta dalla banca.	02/05/2022 – Email da Volksbank con comunicazione di creazione della pratica E&Y e richiesta di ulteriori documenti.
	giugno	Ulteriore aggiornamento del quadro economico dei lavori e invio all'amministratore. Inizia a girare la notizia che forse Volksbank non vuole più portare avanti la pratica e acquistare il credito.	10/06/2022 – Invio via email del quadro economico dei lavori aggiornato.
	luglio	Appurato che Volksbank non acquisterà il credito del condominio, l'Amministratore, sempre accodandosi all'Amministratore del condominio Tulipano, ci chiede di valutare delle alternative come contractor, sempre come supporto tecnico. Vengono sentiti Alperia, un paio di altri contractor e Dolomiti Energia. Con Dolomiti Energia vengono organizzati un incontro in presenza e alcuni meet online, per definire gli importi di progetto, adattare il progetto alle richieste del contractor (vengono rivisti completamente il computo e le analisi prezzi e vengono compilate tutte le tabelle di Dolomiti Energia) e richiedere un'offerta mirata. In questo periodo l'Amministratore si interfaccia sempre con quello del Tulipano che invece viene direttamente con me da Dolomiti Energia.	26/07/2022 – Invio via email uno schema di sintesi da mostrare ai condomini dove viene confrontata l'offerta di Volksbank con quella di Dolomiti Energia, per vedere come procedere. In questa tabella inviata all'Amministratore si dice chiaramente che fino a quel momento era stato svolto circa il 40% dell'incarico per le spese tecniche, come da preventivo, e che se i lavori si fossero fermati a quel punto la somma scontata a noi dovuta era di circa 2000 € a condomino (circa 56.000 € netti).
	agosto	L'Amministratore del Tulipano ci scrive anche per conto del condominio Gardenia per avvisarci che i due condomini sono contrari alla proposta di Dolomiti Energia e ci chiede di preparare un documento per spiegare vantaggi e svantaggi della proposta in previsione di un'assemblea comune da tenere a fine agosto.	03/08/2022 – Email da parte dell'Amministratore del cond. Tulipano anche per conto dell'Amministrare del cond. Gardenia che è in copia.
		Viene organizzata dall'Amministratore del cond. Tulipano un'assemblea, aperta anche ai condomini del cond. Gardenia, per valutare meglio la proposta di Dolomiti Energia. Partecipo all'Assemblea e presento la situazione insieme al termotecnico ing. Amedeo Chizzola, ma viene alla fine deciso di aspettare ancora sperando in proposte migliori. Non c'è l'Amministratore del condominio Gardenia e non lo sentirò più fino a quando ci ha contestato gli avvisi di fattura a consuntivo.	30/08/2022 – Assemblea congiunta Tulipano – Gardenia per valutare la proposta di Dolomiti Energia.
2023	novembre	Non avendo l'Amministratore trovato alternative alla cessione del credito e non avendo più ricevuto comunicazioni in merito al nostro incarico, procediamo a calcolare il saldo lavori svolti (di cui non abbiamo finora fatturato nulla) e calcoliamo di aver svolto poco più del 30% dell'incarico, quindi ribassando ulteriormente quanto anticipato con email del 26/07/2022. Decidiamo di non contare i lavori trainati e i relativi importi, di cui non abbiamo mai avuto conferma pure avendo lavorato anche per quelli, e ci concentriamo sui lavori trainanti su parti comuni. Viene emessa una fattura pro-forma di 24.500,00 € netti, assieme a tutti i documenti di calcolo della parcella e al vecchio preventivo, e il tutto viene inviato all'Amministratore. Non riceveremo risposta a questa email.	13/11/2023 – Primo invio fattura pro-forma di consuntivo spese tecniche svolte.
2024	marzo	Su richiesta dell'Amministratore del cond. Tulipano, in situazione simile al cond. Gardenia, abbiamo preparato una relazione dei lavori svolti e affinati i calcoli, per spiegare ai condomini la situazione. Vengono aggiornati anche i conti del cond. Gardenia e la documentazione viene nuovamente inviata all'Amministratore, con la fattura pro-forma a 25.000,00 € netti, sollecitandolo a pagarla. Abbiamo provato a contattare l'amministratore telefonicamente senza ottenere risposta.	26/03/2024 – Secondo invio fattura pro-forma con calcolo dettagliato delle prestazioni svolte.
		Arriva una raccomandata da parte dell'Amministratore in cui contesta la fattura e contesta di non averci mai dati incarico di proseguire con la progettazione.	05/04/2024 – Raccomandata di contestazione da parte dell'Amministratore.

	<b>aprile</b>	<p>Su nostra richiesta di vedere il verbale di assemblea ci viene inviata copia via email dall'Amministratore, redatto in secondo tempo rispetto all'assemblea, in cui viene riportato che per conferirci l'incarico sarà necessaria un'altra assemblea, difformemente a quanto realmente accaduto durante l'assemblea a cui ho partecipato.</p>	<p>29/04/2024 – Inviato via email verbale di assemblea che riporta informazioni difformi da quanto realmente avvenuto.</p>
--	---------------	--	--

PREVENTIVO INCARICO PRINCIPALE

IMPORTO LAVORI	€	450.000,00	
CATEGORIA		e06	
GRADO COMPLESSITA'		0,95	(molto basso per la complessità del lavoro eseguito)
PARAMETRO BASE		8,4791728%	
PERCENTUALE FORFETARIA SPESE		25,00%	
SCONTO		30,00%	

PRESTAZIONE	aliquota	ONORARIO	SPESE	TOTALE	TOTALE OFFERTA	
TOTALE PROGETTO PRELIMINARE	0	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%
TOTALE PROGETTO DEFINITIVO	0,35	€ 12.686,96	€ 3.171,74	€ 15.858,70	€ 11.101,09	23,62%
TOTALE PROGETTO ESECUTIVO	0,36	€ 13.049,45	€ 3.262,36	€ 16.311,81	€ 11.418,27	24,29%
TOTALE ESECUZIONE LAVORI	0,69	€ 30.547,24	€ 7.636,81	€ 38.184,06	€ 21.885,01	46,56%

ALTRE PRESTAZIONI						
PRATICHE CATASTALI E FRAZIONAMENTI				€	2.000,00	4,25%
APE				€	600,00	1,28%

TOTALE OFFERTA	1,40	€ 56.283,65	€ 14.070,91	€ 70.354,57	€ 47.004,37	100,00%
INCARICO FINALE					€ 48.000,00	

PERCENTUALE SPESE TECNICHE 10,67%

CALCOLO SPESE TECNICHE FINO A DATA 18/01/2024

IMPORTO LAVORI	€	950.000,00	
CATEGORIA		e06	
GRADO COMPLESSITA'		0,95	
PARAMETRO BASE		7,0635963%	
PERCENTUALE FORFETARIA SPESE		25,00%	
SCONTO		30,00%	

PRESTAZIONE	aliquota	ONORARIO	SPESE	TOTALE	TOTALE OFFERTA	
TOTALE PROGETTO PRELIMINARE	0	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%
TOTALE PROGETTO DEFINITIVO	0,35	€ 22.312,13	€ 5.578,03	€ 27.890,17	€ 19.523,12	27,88%
TOTALE PROGETTO ESECUTIVO	0,36	€ 22.949,62	€ 5.737,41	€ 28.687,03	€ 20.080,92	28,68%
TOTALE ESECUZIONE LAVORI	0,69	€ 43.986,78	€ 10.996,70	€ 54.983,48	€ 38.488,43	54,97%

ALTRE PRESTAZIONI						
CERTIFICAZIONE CASACLIMA				€	2.200,00	3,14%
non eseguite (40%)				-€	880,00	-1,26%
PRATICHE CATASTALI E FRAZIONAMENTI				€	2.000,00	2,86%
non eseguite				-€	2.000,00	-2,86%
APE				€	600,00	0,86%
non eseguite				-€	600,00	-0,86%
VARIANTE				€	3.000,00	4,28%
non consegnata pratica, ma aggiornati disegni e computi				-€	1.500,00	-2,14%
ASSEVERAZIONI 50% e 110%				€	4.000,00	5,71%
solo asseverazione 50%				-€	2.000,00	-2,86%
CONSULENZA PRELIMINARE PER 110%				€	1.500,00	2,14%
prestazioni non eseguite – relazione acustica				-€	700,00	-1,00%
prestazioni non eseguite – rel. scariche atmosferiche				-€	700,00	-1,00%
quota non realizzata dell'esecuzione lavori (40%)				-€	15.395,37	-21,99%
GESTIONE PROBLEMATICHE COND. ISABELLA				€	1.600,00	2,29%
REDAZIONE DOCUMENTAZIONE PER BANCA				€	800,00	1,14%

TOTALE	1,40	€ 89.248,54	€ 22.312,13	€ 111.560,67	€ 70.017,10	100,00%
TOTALE COSTI ATTUALI					€ 70.000,00	

PERCENTUALE SPESE TECNICHE 7,37%