

DOMANDE E RISPOSTE

(aggiornamento 3 marzo 2021 – leggere attentamente)

TEMPI

Quartieri interessati

I lavori 2021 riguarderanno i quartieri Costa, Cadorna, Garibaldi, Monte Rosa 8/12/14/16/20 e 22-26, XXV Aprile scale: L-M, O-P-Q, R-S-T.

Si va in ordine dei civici per i lavori?

Decidono le imprese incaricate come gestire i lavori. Ve ne sarà dato comunque pronto avviso.

Quando iniziano i lavori?

*I lavori sono imminenti per quanto riguarda la cantierizzazione degli spazi, ossia già dal **27 gennaio** sono partiti per il quartiere Monte Rosa 22-26. A seguire, **a stretto giro**, quartieri Costa, Cadorna, Monte Rosa 8-20, XXV Aprile scale L-M, O-P-Q, R-S-T.*

In Garibaldi i lavori sono già iniziati. Vi daremo prontamente avviso della partenza dei lavori in ogni quartiere appena saremo in grado di farlo. Avrete tutto il tempo per programmare le vostre attività personali, provvedere così allo sgombero dei balconi o per consultare i tecnici, nei sopralluoghi, per eventuali problemi particolari.

In sintesi, ad oggi sono stati avviati i cantieri sui seguenti fabbricati:

- *Monte Rosa 22: è stato completato il ponteggio, sono iniziate le operazioni di battitura e ripristino parti in cemento ammalorate, per la fine di marzo arriva in cantiere l'isolamento termico che, dopo il ripristino delle microfessurazioni in facciata, sarà posato.*
- *Monte Rosa 26. È iniziata la posa del ponteggio.*
- *Garibaldi (edificio interno) civico 17: è iniziata la posa del ponteggio nell'edificio interno al cortile.*

A breve verranno cantierizzati:

- *Monte Rosa 8-12-14-16-20.*
- *Garibaldi 17 edificio esterno dal 15 marzo con occupazione del suolo pubblico.*
- *Costa.*

Quando finiranno i lavori?

I tempi previsti per la fine dei lavori in accordo con le aziende coinvolte sono dicembre 2021, per rientrare nei benefici di legge.

La proroga al 2022, disposta dal Governo di recente, servirà per eseguire eventualmente il secondo blocco degli interventi, ipotizzati in alcuni degli altri quartieri ad oggi non coinvolti.

- *La data di chiusura per Monte Rosa 22-26 è fissata al novembre 2021;*
- *La data di chiusura per Monte Rosa 8-20 è fissata al marzo 2022;*
- *La data di chiusura per Garibaldi è fissata al novembre 2021.*

SICUREZZA E ACCESSO AGLI ALLOGGI

I ponteggi sono allarmati? E' presente una copertura assicurativa per furti negli alloggi?

Per garantire la sicurezza, come d'abitudine nei cantieri i ponteggi saranno allarmati. E' presente una copertura assicurativa per furti negli appartamenti agevolati dalla presenza dei ponteggi. I ponteggi saranno installati su tutte le facciate degli edifici. Vi daremo precise informazioni sul suo funzionamento e sulla installazione.

Al momento è stato coinvolto il Comitato di quartiere di Monte Rosa per le informazioni di dettaglio sul funzionamento dell'impianto di allarme. Lo stesso modus operandi si farà con i prossimi quartieri.

Ad allarme inserito sarà possibile usare i balconi?

Ad allarme inserito, è possibile stazionare o transitare sui balconi, l'importante è non sporgersi dal parapetto. Nulla dovrà restare sporgente da ringhiere e parapetti e, per scongiurare segnalazioni a vuoto che farebbero scattare l'allarme, si dovrà evitare di sporgersi da balconi e finestre, di scrollare panni, tovaglie, tappeti ecc. e comunque far cadere oggetti di qualsiasi natura sul ponteggio. Suggeriamo anche di controllare gli animali presenti nell'alloggio.

Le inferriate vanno rimosse?

Le inferriate, eventualmente presenti in alcuni alloggi, verranno necessariamente rimosse per consentire la sostituzione degli infissi e la posa dell'isolamento termico in facciata, quando queste inferriate interferiscono con la regolare esecuzione dei lavori. Il ripristino e riadattamento delle stesse ai nuovi infissi sarà a carico della Cooperativa.

Le centraline degli impianti di allarme poste sui balconi saranno rimosse?

Si, le centraline delle sirene dell'allarme poste sui balconi saranno smontate a cura delle maestranze e rimontate a termine lavori.

E' necessario l'accesso agli alloggi?

Le maestranze prevalentemente lavorano dall'esterno sui ponteggi, ma per alcune opere (ad esempio la sostituzione dei serramenti) è inevitabile l'accesso diretto agli alloggi.

La collaborazione dei Soci si rivela dunque necessaria e dovuta, per rispettare la serrata tempistica stabilita dal calendario degli Uffici.

Nel caso di ostacolo all'accesso all'alloggio, la Cooperativa sarà costretta a richiami e azioni legali (applicando l'art.11 dello Statuto).

Quando sapremo i tempi di lavorazione per poter organizzare eventuali assenze per ferie?

Appena possibile – sui cantieri avviati - verranno resi disponibili i cronoprogrammi che interesseranno le singole unità immobiliari, così i soci potranno organizzarsi per tempo (Covid 19 permettendo).

PARTI INTERESSATE

Quali lavori verranno eseguiti?

Per beneficiare del contributo previsto dal superbonus 110% e godere dei vantaggi in termini di comfort e risparmio economico, è necessario superare almeno due classi

energetiche. Gli interventi cosiddetti “trainanti” che garantiscono questa miglioria sono il “cappotto” e la sostituzione dell’impianto termico. Quello perseguito dalla cooperativa è il cappotto, ossia il ricoprimento delle superfici opache (verticali e ove necessario orizzontali) con materiale isolante, in concomitanza di altri interventi trainati ovvero la sostituzione di tutti gli infissi e l’adeguamento delle centrali termiche (per Benefica già sostituite nel 2020). Anche il tetto, nelle ultime disposizioni di legge, è stato fatto rientrare nei lavori possibili, ma non è necessariamente compreso negli interventi oggi in programma. Ciò dipende dallo stato di conservazione, valutabile con certezza solo con ispezione diretta, e dalla destinazione del “budget” ipotizzato per ogni stabile, per ottimizzare al meglio interventi e risparmi.

CAPPOTTO

Si procederà a sovrapporre uno strato isolante su quello già esistente o si eliminerà l’esistente e si ricopre con un nuovo cappotto?

Ove esistente un precedente supporto isolante, ad esempio “cappotto isolante oppure intonaco isolante” si procederà a delle propedeutiche verifiche volte ad accertare lo stato di conservazione. Se a seguito delle “prove a strappo” che verranno eseguite in più punti ci sia l’assoluta certezza del buon stato di conservazione del supporto si procederà all’installazione dell’isolamento termico “incrementale” sufficiente a raggiungere il livello di contenimento energetico previsto, diversamente si procederà alla rimozione del supporto isolante esistente. Ove necessario lo spessore del materiale isolante potrà essere diversificato.

INFISSI (finestre, portefinestre)

Il cappotto, elemento fondamentale degli interventi trainanti, prevede come elemento di intervento trainato anche la sostituzione con infissi di ultima generazione, che devono rispettare obbligatoriamente i parametri richiesti, per cui è necessaria la loro integrale sostituzione anche se sono recenti e di buona qualità. Il costo degli infissi (rimozione, fornitura e installazione) rientra totalmente nel superbonus.

Secondo le ultime indicazioni ENEA, La trasmittanza di riferimento deve essere pari o inferiore a 1,3 W/mq °K.

Il modello degli infissi cambierà?

No, saranno simili a quelli esistenti (es: finestroni, portefinestre, ecc.) ma di ultima generazione, cioè con migliori prestazioni di isolamento termico.

Ho la gattaiola a vetro. Sarà rimessa?

Per non vanificare la certificazione energetica e rovinare il vetro, non saranno possibili fori per animali o altri usi. Ricordiamo comunque che ogni modifica agli alloggi successiva al completamento dei lavori va preventivamente comunicata e autorizzata dalla Cooperativa. Lasciando l’appartamento il socio dovrà ripristinare la situazione precedente.

Saranno cambiati anche i cassonetti? E le tapparelle?

Sia i cassonetti che le tapparelle saranno oggetto di sostituzione con modelli coibentati. Eventuali impianti di motorizzazione installati dai soci saranno da gestire in autonomia a fine lavori.

Con l'installazione dell'isolamento termico in facciata potrebbero esserci fenomeni di condensa?

Si. L'installazione di un isolante sulle superfici opache tende a far aumentare i fenomeni di condensa e muffa superficiale sulle pareti di ambienti poco areati.

La soluzione che sarà adottata senza aggravio economico è la fornitura e posa di serramenti dotati di micro-ventilazione che limiteranno la formazione di muffe equilibrando l'umidità della casa, soprattutto vicino alle finestre.

Per ovviare al problema la soluzione ottimale sarebbe l'installazione di apparecchiature elettromeccaniche per il controllo dell'umidità ambiente (chiamate VMC), purtroppo il Decreto Superbonus non le riconosce economicamente.

In quanti locali sono previste le basculanti?

In tutti i locali, i nuovi serramenti saranno del tipo con apertura anche basculante.

I materiali rimossi saranno ritirati e smaltiti dalle ditte o in caso sono conservabili (per usi privati ed esterni alla cooperativa) dai singoli Soci?

I materiali saranno rimossi e smaltiti a norma di legge; non possono essere custoditi e/o riutilizzati. Il decreto infatti impone la sostituzione, per confermare tale adempimento è necessario il conseguente smaltimento in discarica.

Gli infissi del mio alloggio sono molto recenti. Posso conservarli?

Purtroppo non è possibile. Nelle simulazioni energetiche condotte, i tecnici hanno previsto la sostituzione dei serramenti con altri "energeticamente performanti". Le certificazioni dei materiali che dovranno essere utilizzati rispondono a NUOVE specifiche di prodotto ("CAM"), oltre che a valori di trasmittanza estremamente contenuti. La mancata sostituzione di tutti i serramenti pregiudicherebbe la certificazione finale dell'intervento.

I balconi sono interessati dai lavori?

I balconi sono interessati dai lavori nelle seguenti misure:

- a) *Installazione del materiale isolante su tutte le superfici opache disperdenti, quindi ivi comprese le pareti esterne dell'alloggio che danno sui balconi;*
- a) *Sostituzione degli infissi, intervento con accesso dal balcone oltre che dall'interno dell'alloggio,*
- b) *Coibentazione della superficie orizzontale della soletta del balcone, ove prevista dal progettista per la risoluzione del "ponte termico". Questo vuol dire che, in talune circostanze, sarà necessario intervenire anche sulla pavimentazione del balcone e su "celino" dello stesso per posare il materiale isolante; in altre situazioni si procederà all'intervento ove questo sarà agevolato dalla presenza dei ponteggi.*

Qualche esempio:

Il parapetto del balcone di via Monte Rosa civico 22-26 sarà oggetto di intervento. Il parapetto dei civici di Monte Rosa 8-20 subiranno solo una semplice pulitura. I parapetti di via Costa e il piano di calpestio saranno oggetto di intervento. Per il piano di calpestio di via Monte Rosa si interverrà solo su quelli che presentano infiltrazioni.

Eventuali lavori di ripristino sui balconi per gocciolamenti o perdite o parti ammalorate saranno valutate singolarmente caso per caso durante i sopralluoghi, già terminati per il fabbricato di via Monte Rosa civ. 22.

I balconi sono da liberare?

I balconi sono interessati dai lavori e sono spazio di cantiere per cui sono da LIBERARE DA OGNI INGOMBRO. In merito, i Soci dei quartieri interessati dal primo blocco di interventi (2021) hanno già ricevuto una scheda per conoscere i materiali "fissi" presenti sui balconi (condizionatore, tende, antenna tv o parabola, zanzariera, punto luce, inferriate ecc.) che potrebbero interferire con le attività di posa (cosiddette "interferenze"). Precisiamo che è possibile effettuare lo sgombero dei balconi dopo l'installazione del ponteggio ma prima dell'avvio dei lavori.

Le opere di rimozione e ripristino dei materiali oggi sui balconi sono a carico dei Soci?

Sì ad esempio mobiletti, tavolo, sedie, vasi, e quant'altro assimilabile. La Cooperativa sta predisponendo una soluzione per i soci non autosufficienti. Eventuali ripostigli con pareti in muratura vanno sgomberati perché alcune pareti fanno parte del futuro cappotto per cui sono oggetto di lavori, ripiani compresi.

E' possibile mettere a disposizione un box per quartiere per la custodia temporanea degli oggetti dei Soci?

Per questioni di responsabilità e custodia, non è possibile.

Piante e fiori attualmente sul balcone si possono collocare temporaneamente in giardino?

Verrà individuata un'area che non intralci i lavori del cantiere o i lavori dei giardinieri dove i Soci potranno collocare vasi e piante. Va chiarito che non è prevista alcuna custodia a carico della Cooperativa e che la gestione (compreso lo spostamento in altro luogo) resta a carico dei residenti stessi.

Condizionatori

Lo smontaggio è compreso nelle opere previste dal Superbonus. Il continuo evolversi delle normative non consente alla Cooperativa ad oggi di garantire anche il ripristino.

La Cooperativa sta comunque valutando un'ipotesi di soluzione che non gravi economicamente sui soci. I fori a muro per gli allacci per impianti preesistenti e segnalati nella scheda fornitavi a gennaio saranno realizzati dalle imprese mentre i collegamenti interni sono da considerarsi a carico dei Soci, con le considerazioni sopra riportate.

I condizionatori saranno ricollocabili a parete?

Nulla potrà più essere affisso alle pareti pena danneggiamento del cappotto, con relativo danno a carico dello stabile e annullamento dell'effetto isolante complessivo previsto dalla certificazione rilasciata e quindi della copertura assicurativa/garanzia. Per questo, i

condizionatori o altri materiali prima affissi ai muri non potranno più essere appesi ma dovranno essere collocati a terra, secondo un disciplinare fornito dalla Cooperativa per quanto attiene i collegamenti verso l'interno che andranno predisposti con precise modalità (anche le prese di corrente) per non danneggiare l'isolamento.

Il condizionatore a terra ha problemi di sfogo d'aria perché non ho ringhiera ma un muro in cemento. Posso sollevarlo con un supporto di mia fornitura?

In linea di massima sì, ma solo se il condizionatore comunque non spoggerà dal parapetto, non sarà visibile dal piano terra, ma non potrà essere installato sulla parete ove è presente l'isolamento termico a cappotto.

Ci sono balconi confinanti che presentano una parete divisoria tra due alloggi contigui, e che non sembra interessata dal cappotto. E' previsto e in che tempi un sopralluogo da parte della Cooperativa per verificare la situazione?

E' in fase di redazione la progettazione esecutiva. In linea generale le pareti che delimitano un volume non riscaldato non sono interessate dall'intervento, a meno che non si tratti di un ponte termico.

Sarà possibile appendere il motore del condizionatore su questa parete divisoria?

In linea di principio saranno vietate tutte le installazioni a parete che impattano sul decoro della facciata degli immobili e visibili dall'esterno. Il climatizzatore sarà possibile posizionarlo solo sul pavimento.

Antenne e parabole tv si potranno ripristinare?

Premesso che già l'attuale regolamento vieta l'installazione di apparecchiature siffatte, per decoro estetico e tutela del cappotto, non sarà più possibile ricollocare antenne o parabole sui balconi; sarà necessario collegarsi agli impianti centrali posti sul tetto dei singoli stabili. Laddove ancora non fossero presenti, gli impianti centralizzati a tetto saranno installati a carico della Cooperativa a beneficio dei residenti.

Le zanzariere saranno ripristinabili?

Le zanzariere, essendo realizzate su misura per il singolo telaio di porte e finestre, modificando gli infissi ragionevolmente non saranno riadattabili. Ove presenti saranno riposizionate e ove necessario dovranno essere sostituite a carico del socio. Si ricorda che l'agevolazione di sostituzione dei serramenti è riferita agli stessi ed ai suoi accessori; la zanzariera non viene considerata come accessorio necessario al serramento né può fornire un apporto in termini di contributo alla prestazione energetica dell'elemento stesso sostituito.

Posso installare in autonomia punti luce, stendini o altri accessori?

Nulla potrà più essere affisso alle pareti pena danneggiamento del cappotto, con relativo danno a carico dello stabile e annullamento dell'effetto isolante complessivo previsto dalla certificazione rilasciata e quindi della copertura assicurativa/garanzia. I punti luce già esistenti e dichiarati (vedi scheda rilevazione dati distribuita) saranno ripristinati a carico della Cooperativa con modalità compatibili con la presenza del cappotto.

Tende da sole e veneziane saranno rimosse?

Sì, ove necessario ed interferenti con l'installazione del cappotto. Tende da sole e veneziane sono solitamente installate ai balconi quindi, salvo casi particolari su finestre in facciata, non intervengono sulla realizzazione del cappotto. Per ora non saranno interessate dallo smontaggio se non interferenti con le operazioni di cantiere.

Il colore delle facciate cambierà?

Non è prevista alcuna modifica al colore.

Le pareti e gli infissi delle scale sono coinvolti dal cappotto?

No. Essendo dei volumi non riscaldati non è possibile procedere alla coibentazione delle superfici opache nè alla sostituzione dei serramenti del vano scala.

Secondo la circolare 36/E/2007 punto 2 e circolare 08/08/2020, n.ro 24/E punto 2.2.1 si ritiene che la coibentazione del vano scala, possa essere eseguita – se necessaria - solo all'estradosso delle pareti dei singoli appartamenti, internamente al vano scala e analogamente che la coibentazione delle pareti delle pertinenze non riscaldata non rientri tra le spese agevolabili.

Le spese per le modifiche di impianti (ad esempio tubazioni gas in facciata) sono ricomprese nell'incentivo?

Sì, nei limiti di massimali di spesa disponibili.

COSTI

Come anticipato, il tema dei costi eventualmente a carico dei soci al di là degli interventi che rientrano nel Superbonus è certamente uno dei punti più difficili da determinare a priori perché strettamente legati all'entità dei lavori da eseguire che si possono far rientrare nell'agevolazione e per la complessità della normativa in vigore, peraltro in costante e continuo aggiornamento. Tali interventi, in molti casi, sono valutabili solo in corso d'opera (es. il tetto) mentre altri sono determinabili solo dalla loro "quantità".

Il Cda e gli Uffici sono da tempo al lavoro con professionisti e consulenti tecnici per valutare, voce per voce, intervento per intervento, come far rientrare più interventi possibile nei benefici previsti.

Il riscontro delle schede consegnate e compilate dai soci nei giorni scorsi contribuisce alla pianificazione dei lavori.

Quali sono i vantaggi per i Soci che abitano nei quartieri coinvolti?

Il risultato finale sarà risparmio energetico e quindi economico di cui beneficeranno i soci e un ripristino estetico. Come anticipato la proroga al 2022 (disposta di recente dal Governo) potrà eventualmente servire per eseguire il secondo blocco degli interventi ipotizzati in alcuni degli altri quartieri ad oggi non coinvolti.

COMUNICAZIONE E AGGIORNAMENTO LAVORI

La situazione sanitaria attuale non consente di stabilire ad oggi la modalità di incontro in presenza, ma siamo consapevoli che dubbi e domande saranno frequenti. Pertanto, la Cooperativa ha pensato di tenere aperto un filo diretto con i Soci con varie modalità, nell'ottica della trasparenza:

- *una linea telefonica specifica per le opere "Superbonus 110%", raggiungibile da un numero dedicato 348.0175070 operativo dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 11, per*

rispondere alle domande dei Soci. Non si tratta, va precisato, di un “punto reclami”, ma di un'opportunità di chiarimento su cosa è possibile fare o non fare. Si risponderà cioè alle domande più frequenti, (riassunte anche in un documento Faq, costantemente aggiornato, disponibile sia sul sito che sulle bacheche elettroniche).

- una sezione sul sito web ad hoc dove periodicamente verranno pubblicati dei “bollettini” con lo stato di avanzamento dei lavori nei quartieri.*
- incontri/aggiornamenti periodici con i Comitati di quartiere, come d'abitudine per l'Ufficio Tecnico. La situazione sanitaria attuale non consente di stabilire ad oggi la modalità di incontro in presenza se non a talune condizioni.*
- aggiornamenti semestrali sui giornalini per tutti i Soci*