



## Una grande storia e un grande futuro

**Condogreen S.p.A.**, General Contractor dal 2006, è stata fondata da Davide Pracchi, erede di una tradizione di oltre 50anni che ha generato la più importante impresa di costruzioni di Padova e fra le principali del nord Italia, Elettrobeton.

### La certificazione energetica: KlimaHaus (CasaClima)

Prima impresa in Veneto a realizzare un complesso Immobiliare di 60 ville certificate **KlimaHaus** tutte in bioedilizia ed al massimo dell'efficienza energetica senza utilizzo di laterizio ma di calciosilicati / Ville Abano Montegrotto.

#### Ispirato da grandi progetti

Che hanno fatto la storia delle costruzioni e del project finance in Italia



#### In armonia con una tradizione di ricerca dell'efficienza energetica

e della sicurezza antisismica.

Per ammodernare un pezzo di patrimonio immobiliare italiano.



#### 50 anni di storia 30 di esperienza un progetto unico

Da una storia di famiglia un imprenditore organizza la filiera perfetta.



L'esperienza specifica di Davide e della sua famiglia è gestire grandi commesse edili con presenza capillare sul territorio, un network organizzato a hub e spikes e dotato di controllo di gestione centralizzato, con grandi risorse dedicate al controllo della sicurezza.

Un insieme di competenze fondamentali e uniche nel mercato, quelle di una famiglia di costruttori operante sia sul mercato italiano, nel privato e nel pubblico con categorie SOA (Società Organismo di Attestazione) illimitate, sia sul mercato Internazionale (Libia, Irak, Montenegro, Libano).

Fu il primo gruppo di imprese in Italia a realizzare – grazie alla normativa sul Partenariato Pubblico Privato (PPP) – un project financing immobiliare in Italia nel campo sanitario per un valore complessivo di circa 100 milioni / partner: Bovis Lend Lease et al.

Ambizione, capacità organizzative e di esecuzione, ma anche innovazione.



Spedali Civili di Brescia

**Il Decreto 34/2020 ha dato impulso ad un cambiamento storico per l'Italia:**

**1 Una svolta green**

Ridurre il consumo energetico in una scala che faccia davvero la differenza per lasciare ai nostri figli un paese migliore

**3 Meno bollette e più comfort**

Impatto soprattutto per condomini che non avrebbero mai avuto le risorse per effettuare questi lavori

**2 Un impulso all'economia**

Ogni cantiere aperto da questo progetto metterà in movimento in media 50 persone e un indotto importante

**4 Riquilibrare il patrimonio**

Diminuire i costi di gestione insieme al carbon footprint, aumentando il valore del parco immobiliare del Paese

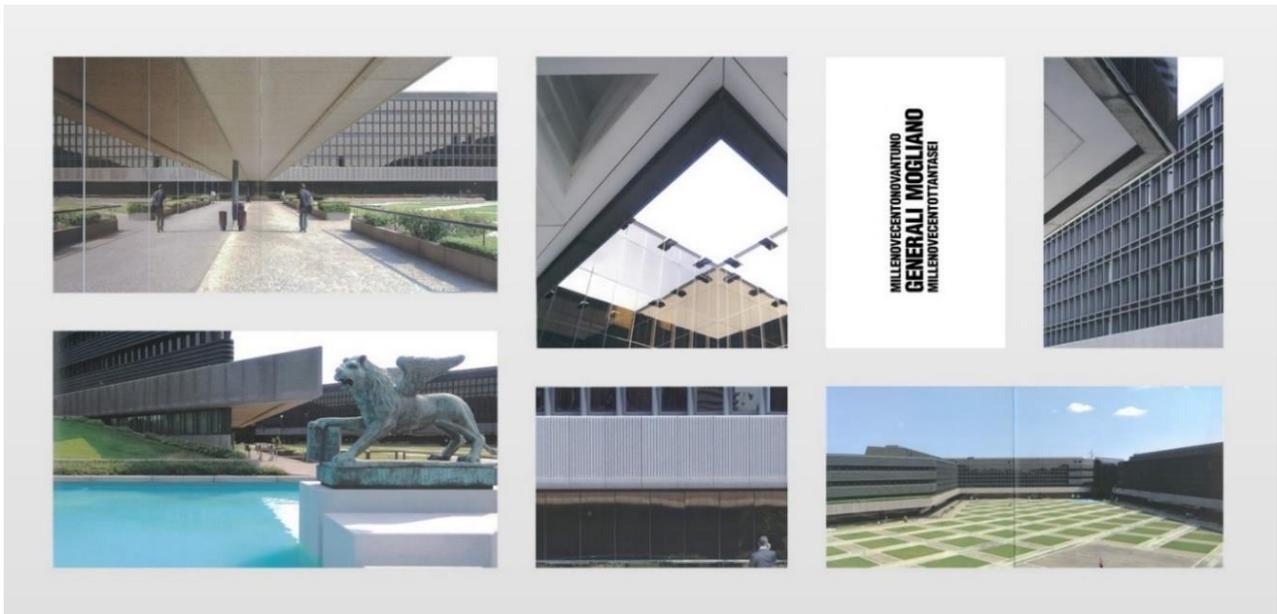


## Efficientamento energetico...

Il progetto Condogreen è basato su un approccio industriale, efficiente, scalabile.

Il Governo Italiano ha abilmente interpretato l'impulso della Commissione Europea per aiutare la transizione green e davanti a noi ci sono le condizioni ideali per diminuire i consumi energetici e migliorare il comfort di migliaia di unità abitative. [Obiettivo 2030: riduzione delle emissioni di Co2 del 55%; Obiettivo 2050 neutralità climatica/carbonica)

Coniugare una importante operazione di welfare per far ripartire il paese con l'efficientamento e la riqualificazione del patrimonio immobiliare è l'occasione di aiutare a realizzare una svolta storica.



Assicurazioni Generali – Mogliano Veneto

## ...ma anche prevenzione antisismica finalmente!

Mai più un'altra l'Aquila grazie a interventi semplici perché all'avanguardia mini-invasivi ma efficaci.

Grazie all'esperienza accumulata con i precedenti sisma bonus, Condogreen può mettere a terra le best practice per migliorare la sicurezza di centinaia di condomini nelle zone sismiche del paese.

## Mission di CGZ e assetto organizzativo

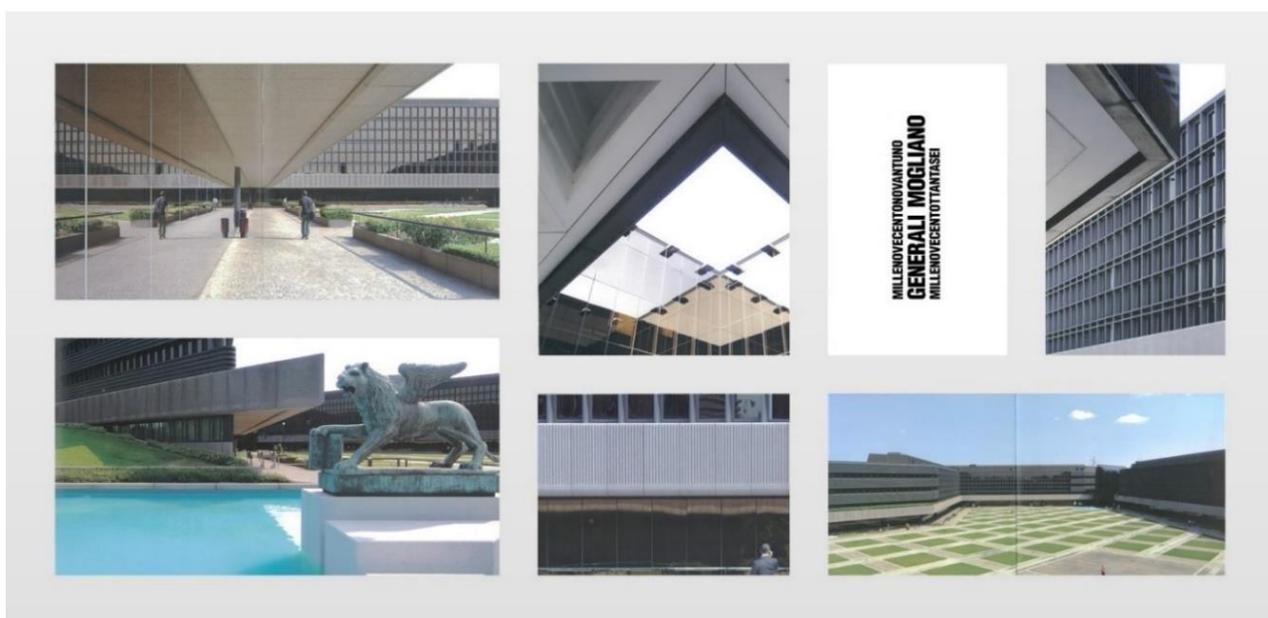


## Le tre fasi del progetto CGZ



## Fattori critici di successo del progetto

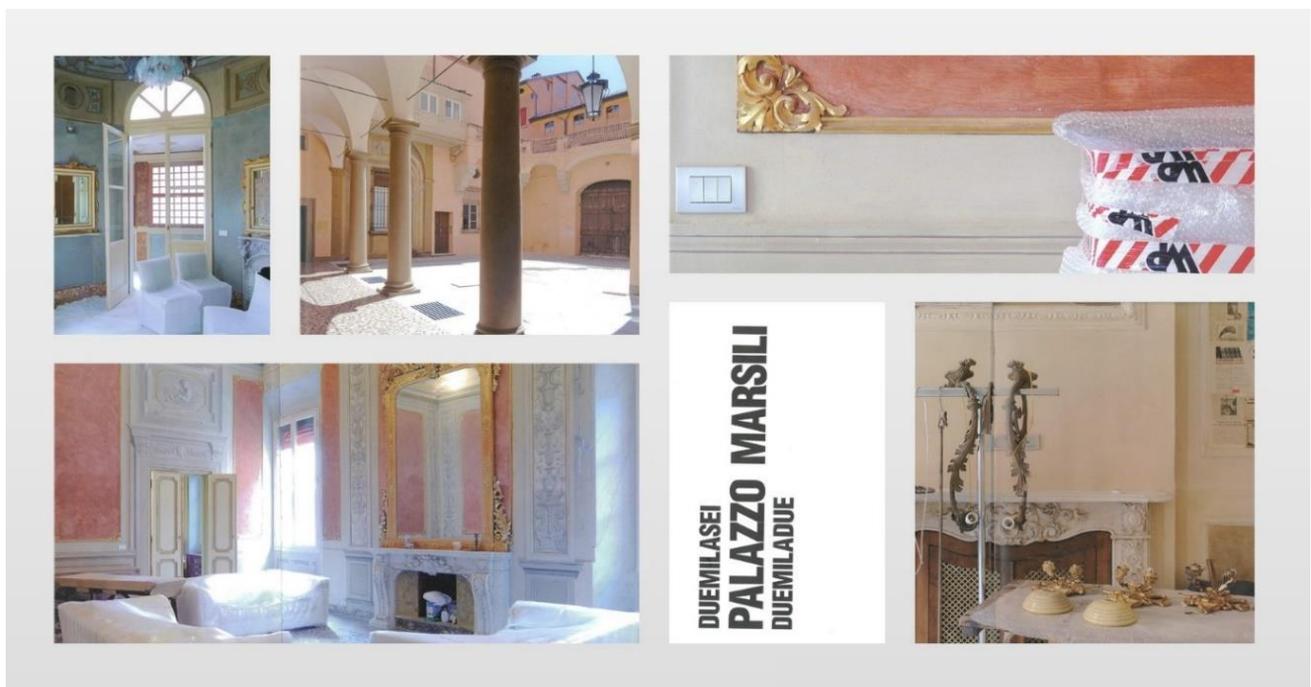
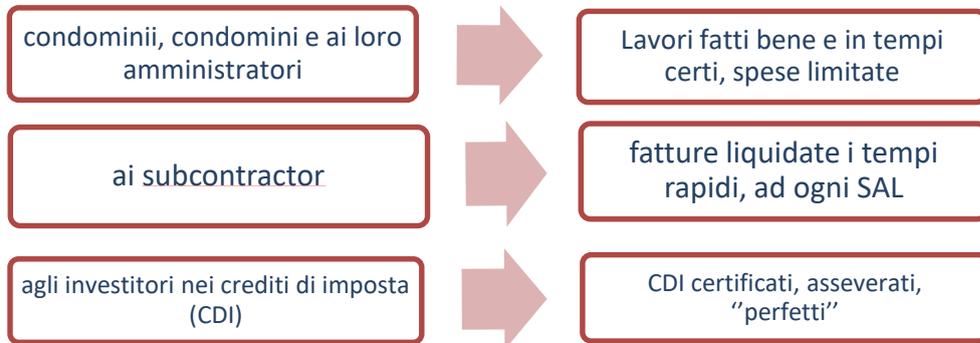
- Presenza sul mercato
- Controllo dei fattori di produzione
- Presenza sul mercato della compravendita dei crediti di imposta (CDI)



- Assicurazioni Generali – Mogliano Veneto

## Un progetto ambizioso

Strutturato da un General Contractor che coordina una filiera integrata in grado di dare certezze a:



Palazzo Marsili - Bologna



## Quali sono i target commerciali / chi è il cliente

I nostri clienti sono amministratori di condominio con importanti patrimoni in gestione. La fidelizzazione nel lungo periodo è uno degli elementi principali per il successo del nostro progetto.

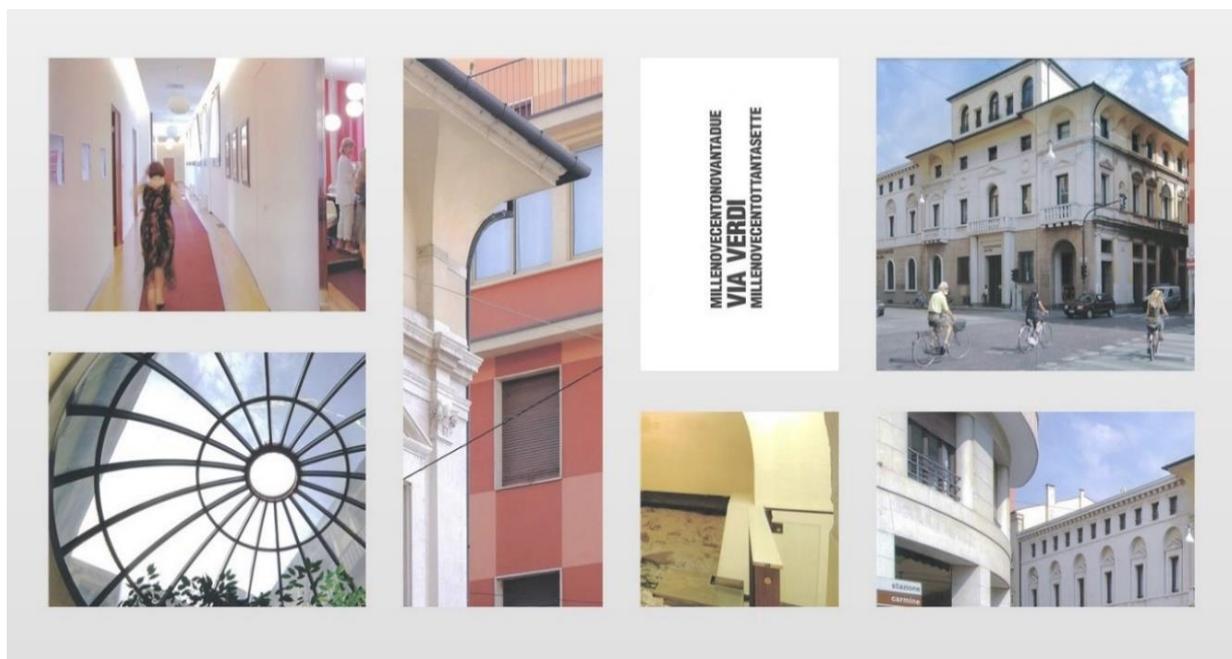


## Perché tanti clienti hanno già scelto Condogreen

Perché Condogreen può dimostrare:

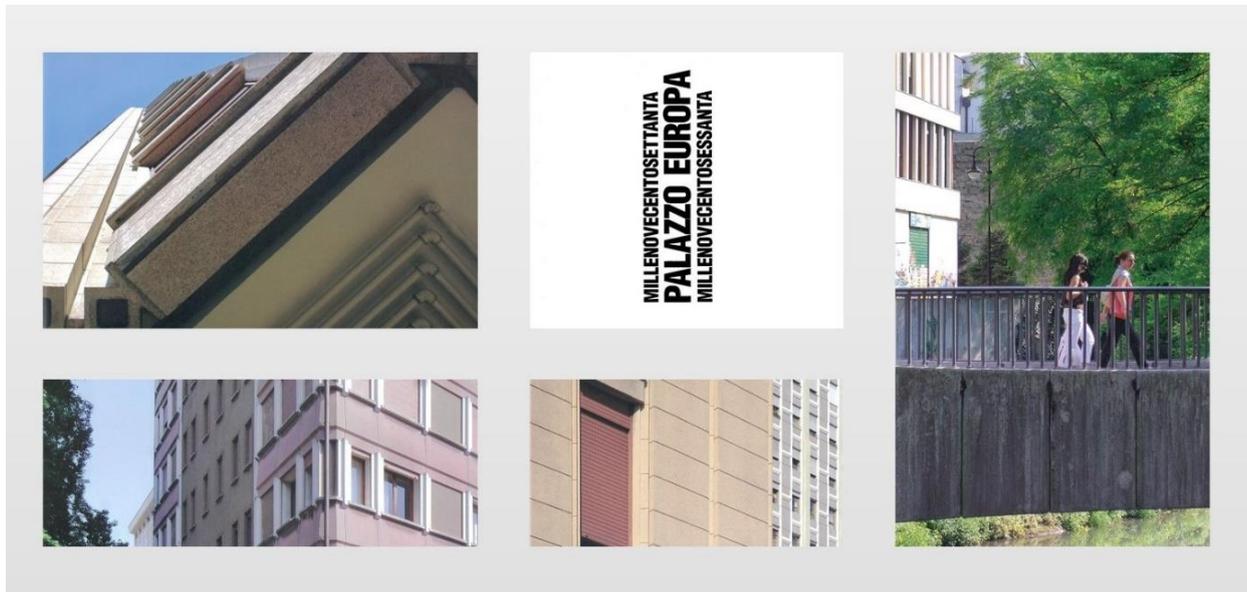


Ogni amministratore, ciascuno nella sua area geografica, ha abitudini e sensibilità diverse. Riscontriamo costantemente la voglia di dialogo con un'impresa che sappia rilevare queste esigenze e le faccia proprie. Condogreen, pur mantenendo un forte controllo centrale sulle procedure di verifica e centralizzando alcune funzioni critiche — come la sicurezza ed il controllo della produzione — si avvale della competenza ed esperienza di tecnici locali quali progettisti, direttori di commessa, computisti, per meglio rispondere alle esigenze del cliente.



Via Verdi - Padova

C'è voglia di local molto più che di global nei nostri clienti. La nostra organizzazione risponde con una struttura "glocal" che offre le garanzie dei migliori standard riuscendo ad interfacciarsi da vicino e con la cura necessaria grazie alla presenza diffusa sul territorio di responsabili di hub.



Palazzo Europa – Padova



## I vantaggi della proposta Condogreen

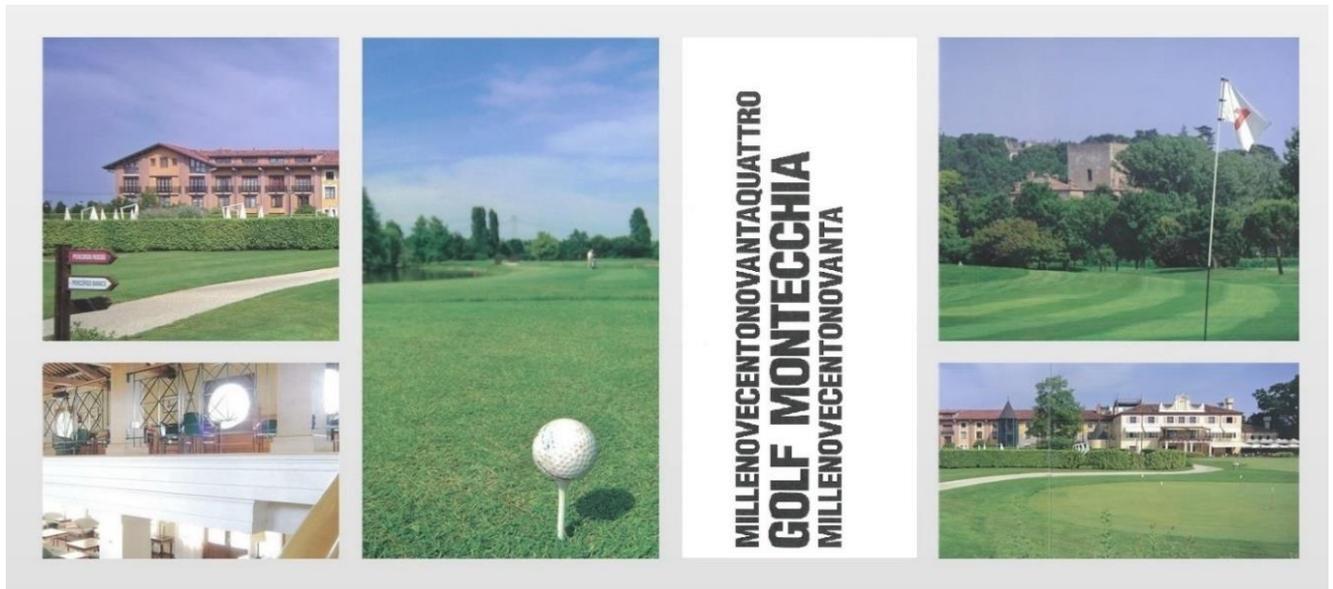


Grazie all'opportunità del Decreto Rilancio tutto questo si può ottenere a costo prossimo allo zero.



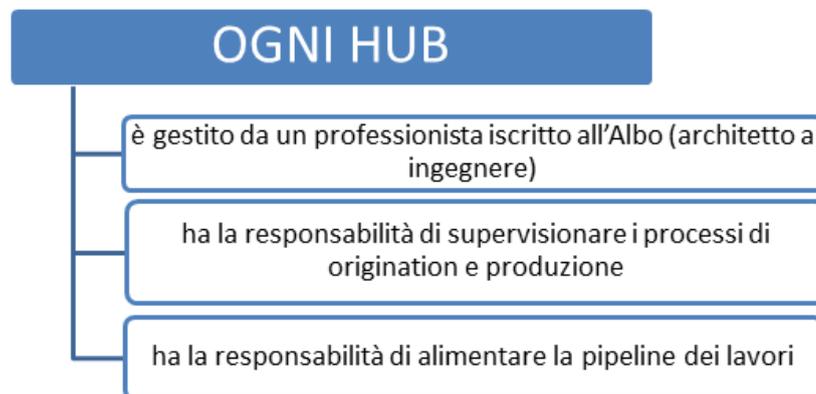
## Il network di gestione di Condogreen

Il network è composto da hub territoriali, ovvero da centrali di lavoro dotati di una propria capacità sia tecnica che commerciale. I primi hub sono posizionati in Milano, Verona, Padova, Treviso, Ravenna, Genova ed Avezzano (AQ) e Roma. La attività di origination sta espandendo il network ad una velocità sorprendente.



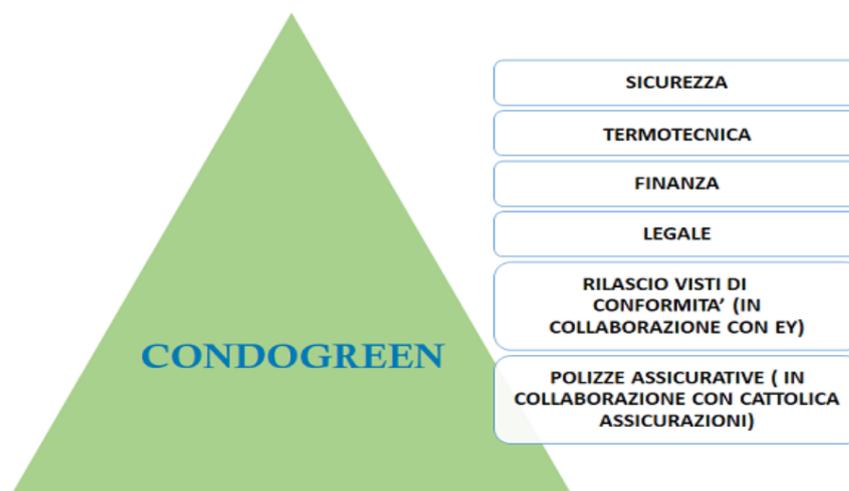
Golf Club Montecchia – Salvazzano Dentro (PD)

## Che cosa contraddistingue un hub



## Le funzioni gestite centralmente

Le funzioni centralizzate da Condogreen sono:



Si tratta di tutte quelle funzioni che devono essere gestite in maniera affidabile ed efficiente anche per evitare autoreferenzialità nella generazione dei crediti di imposta e nella certificazione dei lavori. La centralizzazione della sicurezza inoltre permette di avere controlli *super partes* perché la tutela del lavoro e della salute nei cantieri devono essere una priorità assoluta.



Isola del Tronchetto – Venezia

## La piattaforma digitale esclusiva

Il funzionamento dell'intera struttura è garantito da una piattaforma digitale, realizzata in esclusiva dai nostri tecnici, che permette archiviazione e conservazione di tutti i dati inerenti la singola commessa del singolo hub. I dati sono di varia natura:

- Contabile (stato avanzamento lavori, contabilità sia attiva che passiva)
- Corrispondenza (comunicazioni, ordini di servizio)
- Didascalica (materiale fotografico)
- Cogente per legge (attestazioni e asseverazioni, visti ecc.)
- Contrattuale (contratto appalto, subappalto, forniture)
- Amministrativa (autocertificazioni di subappaltatori, dichiarazioni di conformità)
- Progettuale (progetto edile, progetto impiantistico)
- Termotecnica (APE, APE convenzionale di condominio L.10/91)

La piattaforma digitale è progettata per consentire l'accesso a terze parti con opportuna gestione dei permessi. Quindi anche gli amministratori di condominio, gli enti ed istituzioni esterne, incluse quelle preposte ai controlli e ai visti di conformità, potranno consultare la documentazione di loro competenza.

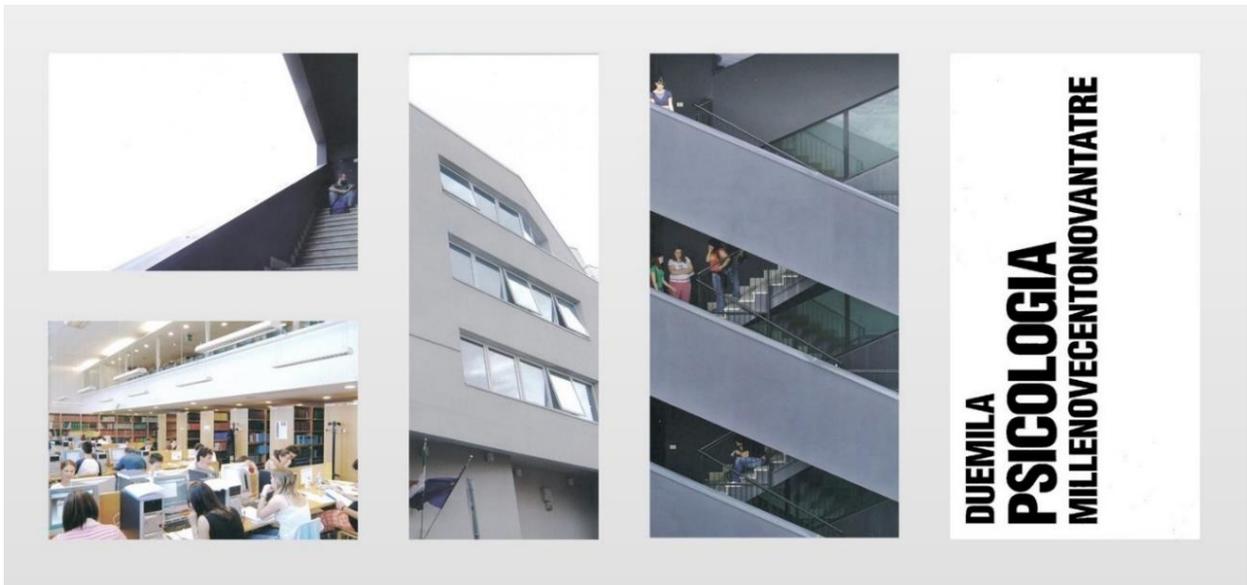


Ospedale San Bonifacio – Verona

## L'aspetto finanziario del progetto

Condogreen ha strutturato l'intero processo in modo da sincronizzare i flussi finanziari:

- acquisisce solo lavori che contemplano la cessione integrale del CDI da parte dei condómini ed emette fattura con 100% di sconto come previsto dal Decreto Rilancio (salvo le lavorazioni escluse);
- la struttura organizzativa completa tutti i passaggi necessari alla generazione del CDI — certificazioni, asseverazioni, visto di congruità economica e di conformità — in occasione di ogni SAL;
- una struttura di *advisory* mantiene una presenza costante sul mercato del CDI, assicurando la pronta liquidazione degli stessi;
- i pagamenti ai subappaltatori risultano puntuali.



Facoltà di Psicologia – Padova – Architetto Gino Valle

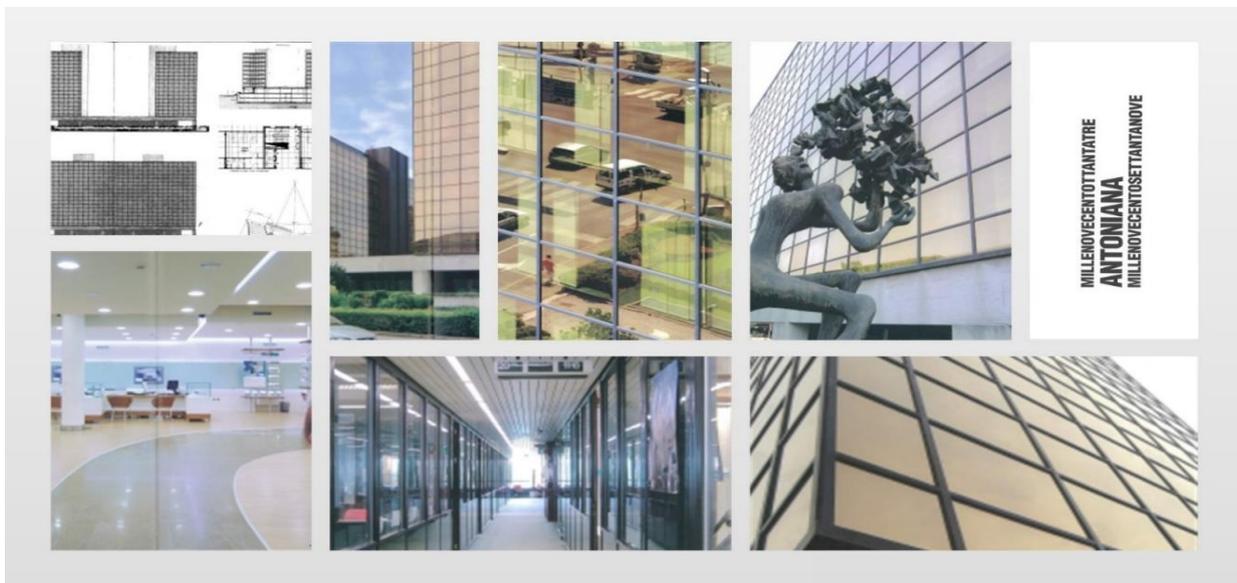
## Le garanzie di un progetto ben articolato

### Polizze Assicurative, Visti di conformità e Controllo di Gestione

**Un primo elemento distintivo di Condogreen è costituito dalla scelta di una delle società di consulenza e revisione più importanti al mondo per il rilascio del visto di conformità: EY (conosciuta fino a qualche anno fa come Ernst & Young) che acquisisce le informazioni sui cantieri addirittura prima del loro inizio garantendo un puntuale controllo ed annullamento di tutti i rischi correlati.**

**Il secondo elemento di garanzia è il rapporto con Cattolica Assicurazioni che grazie ad una convenzione con la Agenzia Galbusera Assicurazioni di Verona, emette le polizze necessarie per la tranquillità di tutti i clienti: dalla responsabilità civile nel corso dei lavori alla copertura dei rischi derivanti dalla normativa vigente in materia fiscale fino alla garanzia di corretta esecuzione dei lavori.**

**Un terzo elemento cruciale è il controllo di gestione.** L'ufficio controllo di gestione è centralizzato per rilevare correttamente i trend e gli scostamenti dal budget, ed attuare le necessarie politiche di correzione. Riceve i dati dalle commesse e li confronta con gli obiettivi di commessa a frequenza costante. In questo modo ogni direttore di cantiere viene costantemente supportato.



Banca Antoniana – Padova

Si basa su alcuni indicatori base tipici del controllo di gestione. BCWS (budgeted cost of work scheduled), BCWP (budgeted cost of work performed), ACWP (actual cost of work performed). Questi consentono di misurare performance e variazioni. Tutto viene inoltre strutturato impiegando la WBS (work breakdown structure): ogni commessa è suddivisa in lavorazioni e sottolavorazioni (WBS standard) a cui l'ufficio di controllo di gestione assegna tempi e costi attesi. Il fattore tempo è decisivo nella gestione di una commessa edile. Naturalmente il fattore costo è decisivo perché i ricavi, nel contesto di commesse edili che devono restare sotto il cappello del superbonus 110, sono da considerarsi fissi e non possono essere mutati in corsa sulla base di imprevisti di commessa.



## Le diverse fasi del progetto

- 1) **Acquisizione del cliente:** Il processo di acquisizione di una commessa inizia con un contatto con l'amministratore di condominio. L'hub di riferimento dell'amministratore di condominio ha già fatto un pre-progetto e la scrematura dei condomini che possono rispettare i criteri previsti dal Decreto Rilancio per il super eco (o sisma) bonus.
- 2) **Esecuzione di Audit/prescreening termotecnico iniziale questa fase conferma e garantisce** la piena eleggibilità del condominio ai requisiti dei superbonus 110.
- 3) **Ottenimento di verbale di assemblea** che convalida il progetto proposto dall'amministratore: l'Amministratore convoca l'assemblea di condominio sulla base delle indicazioni tecniche e della bontà del processo proposto da Condogreen. L'assemblea delibera l'affidamento dei lavori di efficientamento al

general contractor, e impegna ciascun condomino alla cessione del Credito di Imposta a fronte dello sconto in fattura pari al 100% del lavori. Il contratto viene firmato a condizione che tutti i condomini accettino questa condizione e firmino la cessione del credito.

#### 4) Fasi successive:

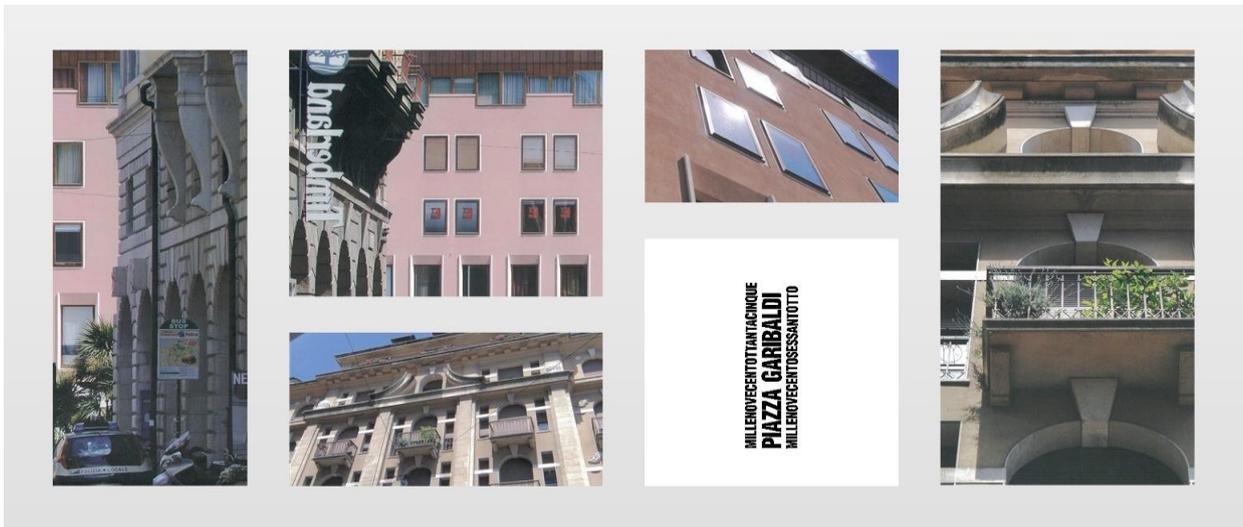
- Calcolo Termotecnico definitivo pre lavori (APE pre)
- Esecuzione rilievi in cantiere
- Restituzione rilievi e calcolo computo metrico estimativo
- Protocollo pratica edilizia
- Inizio Lavori
- Cantiere, esecuzione del lavori
- Stato Avanzamento Lavori e cessione del credito
- Cessione del CDI
- Fine lavori
- Redazione Attestato Prestazione Energetica finale (APE post)

#### 5) Gestione del processo:

- Preparazione del gantt di commessa e relativo budget tempi e costi;
- Preparazione dei piani di sicurezza obbligatori per legge;
- Nomina del direttore del capo commessa e del responsabile della sicurezza;
- Contratti con le ditte subappaltatrici;
- Inizio lavori previa verifica dei requisiti minimi di legge (salto di due classi energetiche, assenza di abusi edilizi non sanabili, requisiti soggettivi fiscali del condominio).



La Cittadella – Padova – Architetti Visentin e Masi

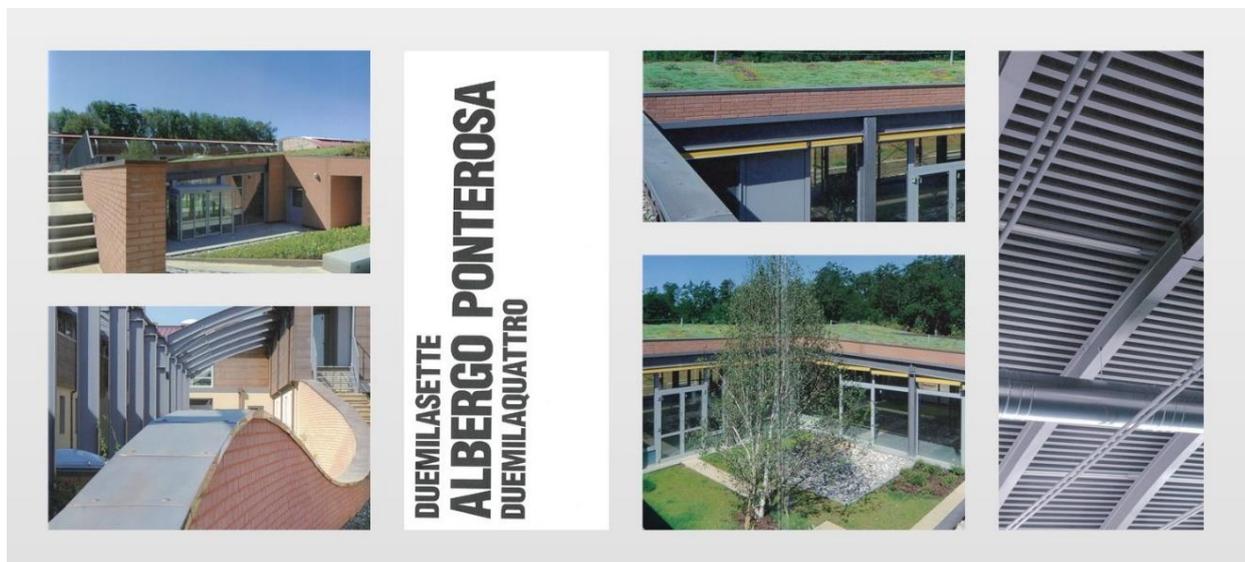


Piazza Garibaldi – Padova



## La forza delle relazioni e della proposta di Condogreen

- Vicinanza alle esigenze del cliente;
- Flessibilità della struttura di direzione di commessa: Il singolo amministratore può avvalersi di tecnici di propria fiducia che collaboreranno sempre attraverso la piattaforma digitale proprietaria per il buon esito della commessa;
- Rapporti con i fornitori di materiali critici, in particolare cappotti, caldaie e serramenti,
- Minore incidenza delle spese generali di impresa;
- Maggiore velocità di progettazione e realizzazione dei lavori grazie all'integrazione di professionisti locali e di imprese locali.

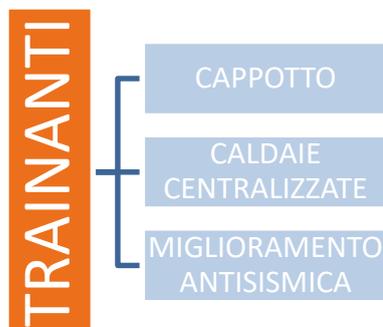


Albergo Ponterosa – San Lazzaro di Savena (BO)

# I lavori previsti dal Decreto Rilancio

## Elementi trainanti

Sono i lavori principali, necessari alla corretta formazione del credito di imposta (CDI):



## Elementi trainati

Si tratta dei lavori che concorrono alla formazione del CDI purché abbinati ad almeno uno degli elementi trainanti, in pratica questi lavori possono essere svolti dai beneficiari solo in aggiunta ai tre lavori principali, ed a condizione dell'assenza di qualsiasi abuso e possono facilitare il raggiungimento dell'obiettivo di miglioramento di almeno due classi energetiche di efficienza richiesto dal Decreto Rilancio per il finanziamento dei lavori attraverso i CDI:

