



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Il Presidente

Ai Signori Presidenti dei Consigli
dei Collegi Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Presidenti dei Comitati
Regionali Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Consiglieri Nazionali


Alla Cassa Geometri

LORO SEDI

Oggetto: Trasmissione progetto “AgoràHD, la nuova frontiera della riqualificazione”.

Si trasmette, per opportuna conoscenza, il progetto “*AgoràHD, la nuova frontiera della riqualificazione*” presentato da Harley&Dickinson in occasione dell’Assemblea dei Presidenti che si è tenuta a Pesaro il 4 dicembre 2024.

Cordiali saluti


(Paolo Biscardo)

Area1
CT/md
Allegati: come da testo



AgoràHD, la nuova frontiera della riqualificazione

19/11/24 Roma - RPT

La Mission di HD

Scopriamola insieme!



Perché Centopiazze

Un mondo che cambia



Negli ultimi decenni la qualità di vita peggiorata perché:

- come **abitanti**:
città luoghi inospitali, non presidiati, inaccessibili, insicuri
- come **comunità**:
no riferimenti, indifferenza (ostilità)
- come **persone**:
siamo più soli, fragili, meno sani e con meno supporto ai problemi



Perché Centopiazze

Un mondo che cambia



Rigenerazione urbana



Ricostruzione delle comunità



Contrasto alla solitudine e integrazione sociale



L'intervento

Un mondo che cambia

Ricostruzione delle comunità



Rigenerazione urbana



Contrasto alla solitudine e integrazione sociale



Condivisione processo di **creazione comunità di quartiere** con **realità territoriali radicate** su territorio e **cittadini attivi**



Community Manager
Fondazione Ponti

Riqualificazione spazio pubblico come simbolo di cambiamento e bene comune



+ imprese
+ sponsor
+ cittadini

Attivazione e coinvolgimento persone **sole**



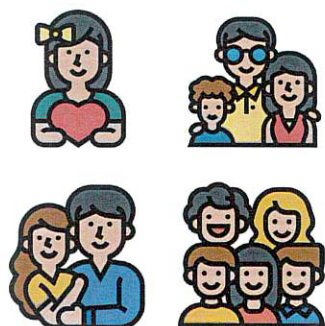
App gratuita Loqal
Harley&Dikkinson



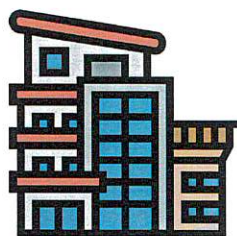
Il ruolo del condominio

I nuclei

nucleo di comunità #1
famiglia



nucleo di comunità #2
condominio



Ruolo centrale
Luogo di **convivenza**

nucleo di comunità #3
piazza



Partecipazione
Innesco processo di **rigenerazione urbana**
di quartiere



Codice Civile

Articolo 1135 | comma 3.

"L'assemblea può autorizzare l'amministratore a **partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali** promossi dalle istituzioni locali o da **soggetti privati qualificati**, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica al fine di **favorire il recupero** del patrimonio edilizio esistente, la **vivibilità** urbana, la **sicurezza** e la **sostenibilità ambientale** della **zona in cui il condominio è ubicato**"



Il Community Manager

Riferimento di quartiere

- **Crea le condizioni** per una piazza **vissuta e animata**;
- Collabora con **cittadini e organizzazioni** - sociale, culturale, sportivo... ;
- Organizza **eventi e iniziative**;
- Intercetta **bisogni, interessi, disponibilità**;
- Coinvolge le persone, soprattutto quelle **sole**;
- Si occupa di **inclusione per i profili fragili** (anziani, persone con disabilità...).



Prenotazione **Servizi**



Iscrizione a **Eventi**



Calendario integrato



Chat per parlare con **Community manager**



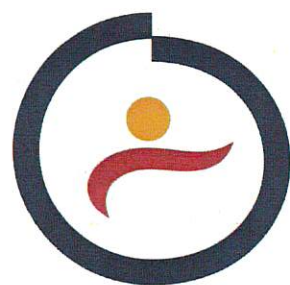
Centralino



Come tutto questo vogliamo che venga realizzato?



Il nostro sistema di garanzia



Agorà^{HD}
condominio



AgoràCondominio è la **proposta all inclusive** per il condominio, unica sul mercato per completezza.

Tutti i **processi** sono stati ideati per adattarsi rapidamente ai cambiamenti in ambito **fiscale e giuridico**, garantendo un **supporto costante**.

“100in10”







I costi dell'operazione



Costo lavoro +

% Impresa +

% Progettista +

Fee HD (12%) +

(Fondo HD x accr. + Interessi + Assicurazioni) =

Costo Esposto al Condominio



Ripartizione dei Costi



Per un condominio di **20 unità abitative**, il costo totale medio è di **600.000 euro**, distribuito su:

- **400.000 euro** di interventi materiali e manodopera.
- **200.000 euro** per oneri finanziari, assicurazioni e spese accessorie.

Ogni condomino paga mediamente **3.000 euro l'anno per 10 anni**, ovvero **250 euro al mese**.



Detrazioni e risparmi



Grazie al meccanismo di incentivazione fiscale:

- Il **65% del costo** totale (3000 euro) è coperto da detrazioni fiscali, equivalenti al risparmio di **1.950 euro l'anno per unità abitativa**.
- Il costo effettivo per i condomini si riduce a **1.050 euro l'anno** (circa **90 euro al mese**).

Inoltre, il **risparmio energetico** garantito del **30%** permette di ridurre ulteriormente i costi:

- Bolletta energetica media ridotta di circa **200 euro l'anno** per unità abitativa.
- Crediti di carbonio e vantaggi economici derivanti da emissioni di CO₂ evitate: circa **100 euro l'anno per condomino**.



Il costo per il condòmino



Tutto ciò permette di ridurre ulteriormente il costo annuale per condòmino a 750 euro.



Il sistema di pagamenti

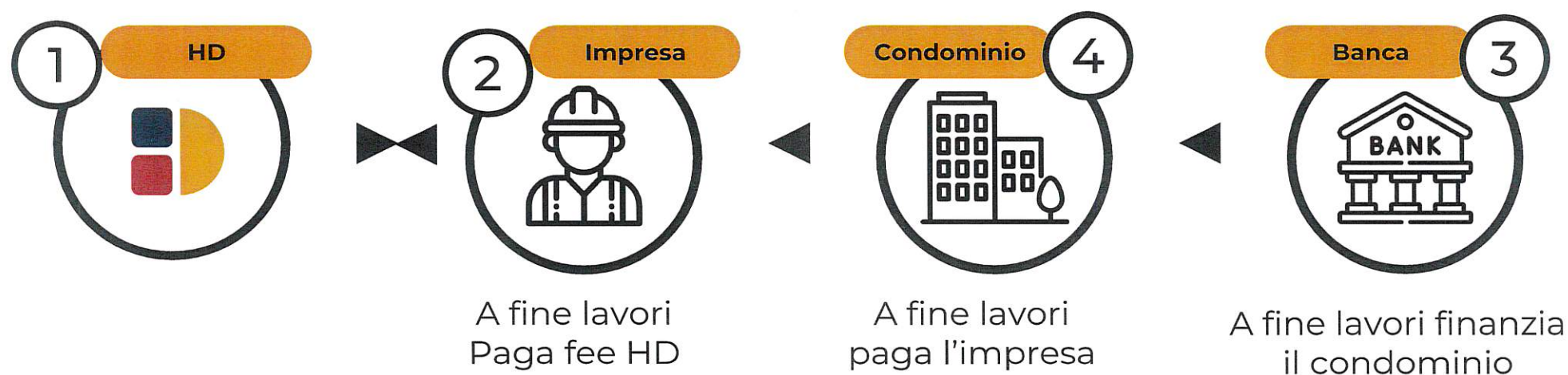


1. **Assistenza finanziaria:** ogni pratica di finanziamento verrà seguita dalla società CreditBroker;
2. **A tasso Zero:** gli interessi della banca erogatrice verranno sostenuti dal General contractor e non dal Condominio;
3. **Garanzia dei pagamenti:** Al fine di garantire il funzionamento del sistema è necessario versare gli importi nel FlowPay del condominio;
4. **Pagamento a fine lavori:** Il finanziamento si attiva a fine lavori, garantendo una tutela per la banca ed il condominio.

Il sistema di pagamenti



Il flusso di pagamento



Pagamenti Waterfall: questo sistema stabilisce una sequenza di pagamenti ben definita per tutti i soggetti coinvolti. Una volta erogato il finanziamento dalla banca al condominio, il pagamento passa all'impresa incaricata dei lavori, che a sua volta remunera i subappaltatori, i fornitori di materiali e il professionista. L'obiettivo di questo metodo è assicurare che ogni attore sia pagato in modo trasparente e puntuale.

I Pagamenti della rete



Il pagamento del 100% dei costi di materiali e manodopera avverrà a completamento dei lavori da parte dell'impresa

Opzioni di **factoring** per fornitori secondo procedure già predisposte da HD, con sblocco anticipato dei pagamenti.



Sicurezza Finanziaria



Ogni progetto è gestito tramite un **portafoglio digitale dedicato** (Wallet HD):

- Fondi già stanziati e garantiti al 100% dalla banca.
- Meccanismo di pagamento diretto e trasparente: la banca paga il condominio, che a sua volta paga l'impresa e i professionisti.

Attualmente collaboriamo con partner finanziari come **Reale Mutua**, **BNL**, **Credit Agricole** e società finanziarie **quali Agòs**, per garantire:

- Valutazioni di rating socio-economico per progetti oltre questa soglia.



Sistema assicurativo - 1/3

Le assicurazioni **obbligatorie** stipulate da HD

POLIZZE DI CANTIERE

- **C.A.R.** (Contractor's All Risks): una copertura completa per tutti i rischi legati alla costruzione ed esecuzione dei lavori, attiva per l'intera durata del cantiere.
- **R.P.O.** (Rimpiazzo Posa in Opera) *Biennale Postuma*: una copertura assicurativa che protegge il rimpiazzo delle opere di cantiere nei 24 mesi successivi alla fine dei lavori.
- **Tutela legale condominio**: un supporto finanziario essenziale per le spese legali in caso di eventuali contenziosi con l'Agenzia delle Entrate nei 10 anni successivi alla fine dei lavori.

POLIZZE GENERALI

- **RC professionale HD**: assicurazione continua a tutela dell'operato degli uffici H&D, durante l'iter burocratico di gestione della pratica.

Sistema assicurativo – 2/3

Le assicurazioni **obbligatorie** stipulate dagli stakeholders

POLIZZE DI CANTIERE STIPULATE DALL'IMPRESA

- **Performance Guarantee:** un'assicurazione che garantisce il pagamento della rata del finanziamento delle opere di riqualificazione qualora non fossero raggiunti i parametri energetici certificati post intervento. Vale dalla fine del cantiere e per tutta la durata del finanziamento.
- **Fidejussoria Condominio:** polizza fidejussoria a garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte dall'Impresa nel contratto d'appalto. Vale da inizio lavori a fine lavori.
- **Garanzia Plus:** Specifica polizza a copertura di eventuali danni derivanti da inadempimento attribuibile all'amministrazione condominiale in danno ai condomini. Vale dalla fine del cantiere e per tutta la durata del finanziamento.

Sistema assicurativo – 3/3

Le assicurazioni **facoltative** offerte da HD

POLIZZE PROPOSTE AL PROFESSIONISTA

Rc professionale asseveratore: una polizza specifica in merito all'attività di asseverazione ai fini dell'ottenimento del Bonus fiscale, valida per ogni singolo lavoro e per dieci anni dopo il completamento. Non sostituisce la RC professionale ordinaria e obbligatoria dei professionisti e avrà un massimale commisurato al valore della commessa.

POLIZZE PROPOSTE AI SINGOLI CONDÒMINI

Polizza CPI (Creditor Protection Insurance): una polizza assicurativa che al determinarsi di alcuni eventi riferibili al singolo condomino (gravi o permanenti) garantisce l'estinzione del debito contratto dalla famiglia dell'assicurato nei confronti del soggetto che finanzia le opere. Valida dalla fine dei lavori alla fine del finanziamento.

Monitoraggio e performance



Risparmio energetico minimo garantito e misurato.

- Monitoraggio decennale dei rendimenti energetici.
- In caso di mancato raggiungimento, l'assicurazione copre differenza fino a risoluzione del problema.
- Monitoraggio decennale: **Il professionista diventa il tutor del condominio**, gestendo la manutenzione straordinaria. Grazie alla tecnologia di HD, il professionista avrà sempre accesso in tempo reale ai dati che gli permetteranno di mettere in atto una **manutenzione predittiva**.



La famiglia digitale



Entrando a far parte del sistema di HD, ogni attore aderisce a un patto che prende il nome di «**Famiglia digitale**» accettando di condividere i principi, gli scopi e la metodologia del progetto.

Questo significa anche comprendere e accettare il sistema di pagamenti previsti dello schema di AgoràHD, nel rispetto di tutti gli stakeholder coinvolti nel cantiere.



Il metodo di Harley&Dickinson



Per supportare gli amministratori nella gestione efficiente degli immobili.



Per dare alle aziende nuove opportunità di business, corsi di formazione e opportunità.

**Riqualificazione
energetica**



Per aiutare i professionisti a progettare interventi di efficientamento energetico.

Per vivere in modo semplice e partecipato la vita di condominio e di quartiere.





AgoràHD per i Professionisti

Il portale dei professionisti



Ogni professionista, per entrare nell'ecosistema di H&D, potrà accedere **gratuitamente** tramite credenziali personalizzate alla piattaforma HappyWay.

Tramite un unico portale il professionista potrà:

- Accedere ai propri progetti Agorà Condominio con i rispettivi strumenti di preventivazione
- Accedere a una formazione dedicata
- Monitorare le sue attività di tutor condominio
- Visionare i prossimi appuntamenti in programma
- Accedere a nuovi lavori su segnalazione di HD

La piattaforma



Flusso operativo adesione AgoràHD



1. Iscrizione e Profilazione

Il professionista si iscrive alla piattaforma HappyWay indicando il proprio settore di competenza (Architetto, Ingegnere etc..).

2. Corsi di formazione

Come HD Academy supportiamo i professionisti dando loro la possibilità di accedere a un pacchetto di formazione gratuito sulla tassonomia europea, sulle tematiche ESG e sull'utilizzo pratico della piattaforma Agorà. HD, ente autorizzato a rilasciare attestati, dopo la frequentazione del corso ESG rilascerà un attestato di partecipazione al corso (indispensabile per i futuri rapporti bancari)

3. Pre-progettazione

Con questo strumento potrà accedere a una pre-progettazione: in 20 domande potrà avere: capitolato, computo metrico, calcolo del risparmio di CO₂ e crediti di carbonio. In questo modo con pochi passaggi sarà in grado di presentare un'analisi dei costi dettagliata all'amministratore.



Flusso operativo adesione AgoràHD



4. Generazione progetto definitivo

Il professionista, a seguito del sopralluogo e della compilazione del proprio computo metrico, potrà accedere a ad sistema di digitale in grado di calcolare fee HD, oneri bancari e costi assicurativi atti alla generazione del costo definitivo

5. Incarico Formale

Prima assemblea: approvazione incarico del professionista (il professionista decide in totale autonomia il suo compenso).

Seconda assemblea: validazione del progetto e definizione delle imprese coinvolte.

6. Supervisione e Sicurezza

Controllo tecnico e normativo garantito da HD e partner.

Dashboard digitale per il monitoraggio del cantiere (tempi, forniture, progressi).



I vantaggi del sistema AgoràCondominio

- **Preventivo del Professionista:** ogni professionista ha accesso al “preventivatore” di HD, che permette di **stimare i costi e i margini di guadagno direttamente sulla piattaforma.**
- Il professionista **non paga nessuna FEE** ad HD
- **Copertura per professionisti:** Una polizza specifica per ogni singolo lavoro, valida per dieci anni dopo il completamento. Non sostituisce la RC professionale ordinaria dei professionisti

I vantaggi del sistema Agorà Condominio



- **Assegnazione di un Operatore HD (Gestore):** ogni progetto è seguito da un Operatore HD, che assiste i professionisti e le imprese durante tutte le fasi amministrative e operative. Il gestore accompagnerà il professionista in assemblea per garantire un supporto tecnico-finanziario e rimarrà a supporto durante tutte le fasi di cantiere. Questo ruolo è centrale per garantire che ogni operazione sia conforme e che tutte le parti siano correttamente remunerate secondo i tempi stabiliti.
- **Certificazione e garanzia di qualità:** per assicurare che ogni intervento rispetti i requisiti energetici e qualitativi previsti dalla Direttiva Europea "Casa Green", HD collabora con partner di certificazione. Questa struttura verifica la conformità dei lavori, il rispetto delle norme di sicurezza e l'efficacia energetica dell'intervento, permettendo la liquidazione delle somme solo a lavori ultimati e certificati.

Dimensioni dei progetti e opportunità



Stima/dimensione del mercato Agorà dei prossimi anni:

- primo anno operativo acquisizione di circa **1 miliardo** di lavori (2% circa);
- il secondo anno **3 miliardi** (5% circa);
- dal terzo in poi circa **5 miliardi** di lavori annui (7% circa del mercato).

Attualmente, i **progetti in pipeline**: Attualmente gestiamo una pipeline di oltre **150 condomini**, con interventi che vanno da **350.000 a 1,2 milioni di euro** per singolo progetto.

Valore medio per condominio: Circa **600.000 euro per interventi** che includono cappotti termici, impianti centralizzati e fotovoltaico.



PARTNER

