



RINA

# La Certificazione di Qualità degli Immobili: dalla Conformità alla Valorizzazione





RINA

# Le notazioni principali di Certificazione

*1° Livello  
BUILD-CERT*

*2° Livello  
BUILD - MAN*

*3° Livello  
BUILD - PLAN*

+

Le Notazioni Aggiuntive di Certificazione



RINA

# Il manuale dell'immobile

LIV. 1:  
"BUILD CERT"

DOSSIER TECNICO-  
AUTORIZZATIVO

+

LIV. 2:  
"BUILD MAN"

PIANO DELLA MANUTENZIONE  
E GESTIONE ORDINARIA

+

LIV. 3  
"BUILD PLAN"

PIANO DI GESTIONE  
PROGRAMMATA

+

Applicabilità delle Notazioni Aggiuntive di Certificazione



RINA

## Classe Build Cert

*1°  
Livello  
"BUILD  
CERT":*

- Conformità abilitativa 1<sup>a</sup> costruzione
- Completezza elaborati 1<sup>a</sup> costruz.
- Conformità abilitativa immobile modificato
- Completezza elaborati modifiche
- Stato di conservazione delle strutture
- Efficienza degli impianti tecnologici

e

Mantenimento sul periodo di  
certificazione delle caratteristiche



RINA

# Classe Build Man

2°  
Livello  
"BUILD  
MAN":

*Caratteristiche 1° Livello  
"BUILD CERT"*

+

- Applicazione piano di manutenzione
- Completa/idonea gestione amministrativa

+

Mantenimento sul periodo di  
certificazione delle caratteristiche



RINA

## Classe Build Man

### IL PIANO DI MANUTENZIONE: “MANTENERE NEL TEMPO GLI STANDARDS DI SERVIZIO DELL’IMMOBILE”

- ✓ Stabilisce gli standard di servizio
- ✓ Fissa frequenza e durata di controlli e ispezioni sui singoli elementi
- ✓ Sceglie la tipologia delle azioni manutentive
- ✓ Stima i costi elementari delle manutenzioni
- ✓ Prevede il budget annuo delle manutenzioni e dei controlli connessi alla gestione ordinaria



RINA

## Classe Build Plan

3°  
Livello  
"BUILD  
PLAN":

*Caratteristiche 2° Livello  
"BUILD MAN"*

+

- Capacità di gestione programmata

+

Mantenimento sul periodo di  
certificazione delle caratteristiche



RINA

## Classe Build Plan

### SISTEMA DI GESTIONE E PIANO DI GESTIONE: “DAL MANTENIMENTO ALLA VALORIZZAZIONE”

- ✓ Miglioramento dello standard qualitativo: funzionalità oltre l'obsolescenza
- ✓ Soddisfacimento dell'utenza immobiliare
- ✓ Ottimizzazione di indicatori prestazionali fissati
- ✓ Analisi e massimizzazione della redditività
- ✓ Logiche di riesame del sistema di gestione per il suo miglioramento strategico



RINA

## Notazioni aggiuntive

Oltre alle notazioni principali di certificazione è possibile richiedere ulteriori Notazioni di Certificazione aggiuntive che possono costituire un valore aggiunto per l'immobile e la proprietà



RINA

## Notazioni addizionali

### La Qualità dell'ambiente interno

#### ABI:

- ✓ Scelta dei materiali ISM
- ✓ Comfort Acustico interno IAI
- ✓ Barriere architettoniche ABA
- ✓ Risparmio Energetico RE
- ✓ Cablaggio reti ITC CAE



RINA

## Notazioni addizionali

La Qualità dell'ambiente esterno

ABE:

- ✓ Inserimento ambientale:aria IAA
- ✓ Uso/gestione risorse idriche GRI
- ✓ Ambiente suolo e sottosuolo ASS
- ✓ Inquinamento acustico IAE
- ✓ Inquinamento elettromg. IET



<u><i>FASI DEL PROCESSO</i></u>	<u><i>LIVELLO</i></u>
Preassessment	Facoltativo
Verifiche documentali	1°, 2°, 3°
Visita Ispettiva	1°, 2°, 3°
Valutazione Piano Manutenzione	2°, 3°
Audit sistema di gestione	3°
Giudizio Comitato Tecnico	1°, 2°, 3°
Certificazione	1°, 2°, 3°
Visite Mantenimento	1°, 2°, 3°



RINA

# L'attività di certificazione

## L'ANALISI DOCUMENTALE

- ✓ Conformità della documentazione al Manuale dell'immobile.
- ✓ Identificazione dell'immobile e conformità tecnico autorizzativa applicabile.
- ✓ Analisi congruenza elaborati tecnici, processi, procedure.
- ✓ Esame dei processi adottati per la conservazione degli elementi.
- ✓ Verifica predisposizione e completezza delle procedure di manutenzione e gestione adottate.



RINA

# L'attività di certificazione

## IL PIANO DI VISITA

- ✓ Personalizzato sulla base del livello di certificazione richiesto, destinazione d'uso, taglia dell'immobile.
- ✓ Mirato alla verifica e congruenza rispetto all'analisi documentale svolta.
- ✓ Concordato con l'organizzazione richiedente.
- ✓ Articolato sul periodo di certificazione (10 anni) tra prima visita e periodiche biennali.



RINA

## I costi della Certificazione

- \* (Servizi di preassessment)
- \* Contratto di 1<sup>a</sup> certificazione + visite biennali
- \* Dichiarazione di conformità

### Sono funzione di:

- ❖ Immobile esistente o nuova realizzazione
- ❖ Livello certificazione richiesto
- ❖ Taglia immobiliare (volumetria)
- ❖ Destinazione d'uso
- ❖ Età dell'immobile



RINA

# I vantaggi della Certificazione

## COSA

## QUANDO

**CONOSCERE**

STATUS TECNICO E  
AUTORIZZATIVO  
PASSIVITA'/INTERVENTI

ACQUISENDO,  
POSSEDENDO,

**DIMOSTRARE**

LIVELLO QUALITATIVO  
CAPACITA' GESTIONALI  
VALORIZZAZIONE  
NEL TEMPO

GESTENDO,  
DISMETTENDO.

**RISPARMIARE**

SULLE ASSICURAZIONI  
SULLA FISCALITA'



OGGI



...DOMANI



RINA

## I Valori Aggiunti

- ✓ Oggettività dei metodi adottati
- ✓ Riconoscimento da Assoc. di settore
- ✓ Attestano la conformità abilitativa
- ✓ Forniscono indicatori di efficienza del sistema di manutenzione e gestione
- ✓ Valorizzano le peculiarità immobiliari
- ✓ Riconoscimento assicurativo



RINA

## Gli obiettivi.....

Diffondere la cultura della qualità immobiliare, offrendo ai consumatori finali, proprietari od investitori, uno strumento utile nella valutazione e selezione del prodotto edilizio / idoneo a fornire garanzie finanziarie ed assicurative durante la progettazione, la realizzazione e la gestione del bene immobile.