ALBO NAZIONALE GESTORI AMBIENTALI

Sezione Regionale Toscana
Albo Nazionale Gestori Ambientali

Camera di Commercio Firenze
dal 1770 la casa delle imprese

Con il supporto tecnico di

GREEN BUILDING COUNCIL ITALIA
BUILD BETTER, LIVE BETTER.



| 30 ottobre 2026

Cantieri sostenibili: chi è pronto per la transizione?

Edilizia sostenibile: dalla fase di progetto alla gestione sostenibile del cantiere

Ing. Lorenzo Balsamelli – Onleco srl

Protocollo GBC Condomini

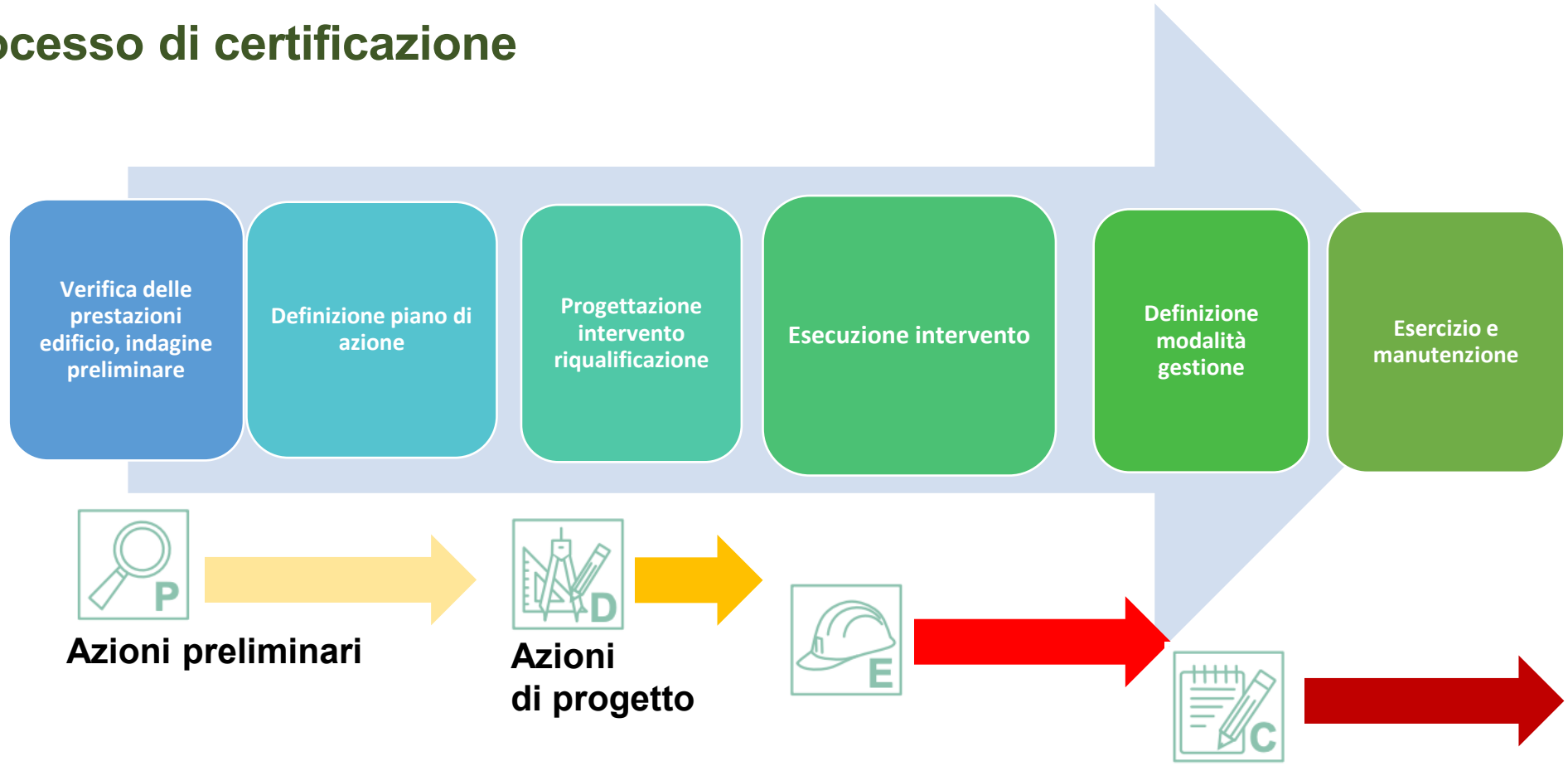
Made with GAMMA

L’ambito di applicazione e la genesi

Strumento per guidare le ***riqualificazioni di edifici multi-residenziali*** *(condomini con prevalenza – 90% - d’uso residenziale) esistenti che non sono approcciabili con i sistemi GBC HOME e GBC HB*



Il processo di certificazione



Le aree tematiche



SI	?	NO				Azioni				Ecc
0	0	0	**Resilienza**		**27**	P	D	E	C	
SI			RE 1	Resilienza documentale	Obbligatorio	x	-	x	x	
SI			RE 2	Vulnerabilità ed esposizione	Obbligatorio	x	x	x	x	
			RE 3	Ottimizzazione strutturale	1 - 14	x	x	x	x	Ec
			RE 4	Prevenzione incendi	1 - 2	x	x	x	x	
			RE 5	Rischio idrogeologico	2	-	x	x	x	Ec
			RE 6	Emergenza pianificata	1	-	x	x	x	Ec
			RE 7	Accessibilità	2	x	x	x	x	Ec
			RE 8	Manutenzione programmata	2	x	x	x	x	Ec
			RE 9	Spazi sociali	1 - 2	x	x	x	x	Ec
			RE 10	Gestione dei conflitti	2	-	-	x	x	
0	0	0	**Connessione e Territorio**		**10**	P	D	E	C	
SI			CT 1	Cantiere sostenibile	Obbligatorio	x	x	x	-	
			CT 2	Trasporti alternativi	1 - 2	-	x	x	x	Ec
			CT 3	Gestione ambientale	1	x	x	x	x	
			CT 4	Acque meteoriche	2	x	x	x	x	Ec
			CT 5	Isola di calore	1 - 3	x	x	x	x	
			CT 6	Illuminazione artificiale	2	x	x	x	x	Ec
0	0	0	**Acqua e Energia**		**39**	P	D	E	C	
SI			AE 1	Contabilizzazione idrica ed energetica	Obbligatorio	x	x	x	x	
SI			AE 2	Prestazione energetica	Obbligatorio	x	x	x	x	
SI			AE 3	Prestazione idrica	Obbligatorio	x	x	x	x	
			AE 4	Indagini energetiche	1 - 3	-	x	-	-	Ec
			AE 5	Consumi analizzati	2	x	x	x	x	Ec
			AE 6	Ottimizzazione energetica	2 - 22	-	x	x	-	Ec
			AE 7	Quote rinnovabili	1 - 4	x	x	x	x	Ec
			AE 8	Termoregolazione	1 - 2	x	x	x	x	Ec
			AE 9	Ottimizzazione idrica	1 - 6	-	x	-	x	Ec
0	0	0	**Materiali e Risorse**		**10**	P	D	E	C	
SI			MR 1	Rifiuti condominiali	Obbligatorio	x	x	x	x	
			MR 2	Approvvigionamenti	1 - 3	x	-	x	x	Ec
			MR 3	Materiali edilizi	4	x	x	x	x	Ec
			MR 4	Rifiuti da manutenzioni straordinarie	1 - 3	-	x	x	x	Ec
0	0	0	**Qualità Percepita**		**14**	P	D	E	C	
SI			QP 1	Qualità dell'aria	Obbligatorio	x	x	x	x	
SI			QP 2	Qualità dell'aria in costruzione	Obbligatorio	-	x	x	x	
			QP 3	Gestione della qualità dell'aria interna	1 - 3	-	x	x	x	Ec
			QP 4	Pulizie ecosostenibili	2	-	x	x	x	Ec
			QP 5	Divieto di fumo	1	-	x	x	x	Ec
			QP 6	Acustica	3 - 6	x	x	x	x	Ec
			QP 7	Qualità percepita	2	-	x	x	x	Ec
0	0	0	**Innovazione nella Progettazione**		**6**	P	D	E	C	
			IP 1	Professionista accreditato	1	x	x	x	x	
			IP 2	Innovazione	1 - 5	x	x	x	x	
0	0	0	**Priorità Regionale**		**4**	P	D	E	C	
			PR 1	Professionista accreditato	1 - 4	x	x	x	x	
0	0	0	**TOTALE**		**110**					

La struttura delle aree

Ogni area tematica, salvo *Innovazione nella progettazione* e *Priorità Regionali*, è caratterizzata da Pre-requisiti e Crediti.

Ogni Prerequisito o Credito, è trattato nelle 4 fasi:

- Preliminare
- Progettazione
- Esecuzione
- Conduzione

Non sempre tutti i Pre-requisiti/Crediti prevedono azioni nelle 4 fasi (indicato nel manuale)

Per le varie fasi sono previste una o più azioni da espletare in tutto o in parte ai fini del superamento del Pre-requisito o del raggiungimento del Credito

Il fascicolo

Contiene:

- Info generali sul progetto e gli attori coinvolti (progettisti, amministrazione condominiale, DL, certificatori, impresa esecutrice dell'opera)
- L'attestazione di rispondenza ai requisiti minimi di programma
- Dati di progetto: valori e descrittori che devono sempre trovare riscontro negli specifici allegati tecnici o nel resto del fascicolo (es dati dimensionali o caratteristiche del sistema edificio impianto)

REQUISITI MINIMI DI PROGRAMMA

☒ **1. Conformità alla legislazione vigente in materia edilizia.**
Il presente progetto oggetto di certificazione GBC Condomini e tutte le attività di realizzazione dell'edificio sono e saranno conformi agli strumenti legislativi vigenti a livello statale, regionale, provinciale e locale.

☒ **2. L'oggetto della certificazione deve essere un edificio o parte di un edificio inamovibile nella sua interezza.**
Il presente progetto oggetto di certificazione GBC Condomini prevede la riqualificazione/ristrutturazione di un edificio inamovibile nella sua interezza conforme alla definizione data nella sezione "Ambito di Applicazione" del protocollo.

☒ **3. Il progetto deve necessariamente adottare ai fini della certificazione/documentazione un ragionevole confine di certificazione.**
Il confine di certificazione del progetto GBC Condomini comprende tutti i terreni contigui interessati dal progetto stesso, compresi tutti i terreni che fanno parte del progetto nel completamento delle opere. Sono esclusi eventuali terreni occupati dalle attività di costruzione durante il cantiere.
Si prende altresì visione che è vietata la contraffazione o falsa ridefinizione del confine del progetto GBC Condomini: il confine non può irrazionalmente escludere (o includere) porzioni di terreno al solo fine di creare confini di forme irragionevoli per adempiere in modo più agevole alle richieste di prerequisiti o crediti.
Il confine di certificazione è mantenuto coerente in tutti i crediti sottoposti a revisione.

☒ **4. L'amministratore di condominio si impegna a conservare e fornire annualmente i dati relativi ai consumi energetici ed idrici dell'intero edificio (qualora richiesti).**
Il mantenimento della certificazione del presente progetto prevede di condividere con GBC Italia i risultati di consumo energetico ed idrico dell'edificio e i dati di fabbisogno di energia elettrica per un periodo di tre anni dalla data di ottenimento della certificazione.
L'amministratore fornirà comunque a GBC Italia tutti i dati annuali effettivi disponibili sui consumi energetici e idrici qualora richiesti.
GBC Italia potrà comunicare i dati a terze parti con il solo scopo di verificare i benefici effettivi della sostenibilità prodotti dalla certificazione GBC Condomini, nel pieno rispetto della normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali.

☒ **5. Il progetto GBC Condomini deve rispettare un indice minimo di area edificata rispetto all'area del sito.**
La superficie lorda dell'edificio soggetto alla certificazione GBC Condomini deve essere non inferiore al 2% rispetto alla superficie complessiva del sito oggetto di certificazione GBC Condomini.

L’area tematica non presente in altri protocolli: RESILIENZA

OBIETTIVI:

Garantire la durabilità del risultato nel tempo, come garanzia dell’investimento



SI	?	NO				Azioni				Ecc
0	0	0	Resilienza		27	P	D	E	C	
SI			RE 1	Resilienza documentale	Obbligatorio	x	-	x	x	
SI			RE 2	Vulnerabilità ed esposizione	Obbligatorio	x	x	x	x	
			RE 3	Ottimizzazione strutturale	1 - 14	x	x	x	x	Ec
			RE 4	Prevenzione incendi	1 - 2	x	x	x	x	
			RE 5	Rischio idrogeologico	2	-	x	x	x	Ec
			RE 6	Emergenza pianificata	1	-	x	x	x	Ec
			RE 7	Accessibilità	2	x	x	x	x	Ec
			RE 8	Manutenzione programmata	2	x	x	x	x	Ec
			RE 9	Spazi sociali	1 - 2	x	x	x	x	Ec
			RE 10	Gestione dei conflitti	2	-	-	x	x	

L’approccio dell’area ACQUA e ENERGIA: la misurazione del miglioramento

OBIETTIVI:

Misurare e garantire il miglioramento reale (strumento idoneo per accompagnare gli EPC)



0	0	0	Acqua e Energia		39	P	D	E	G	
SI			AE 1	Contabilizzazione idrica ed energetica	Obbligatorio	x	x	x	x	
SI			AE 2	Prestazione energetica	Obbligatorio	x	x	x	x	
SI			AE 3	Prestazione idrica	Obbligatorio	x	x	x	x	
			AE 4	Indagini energetiche	1 - 3	-	x	-	-	Ec
			AE 5	Consumi analizzati	2	x	x	x	x	Ec
			AE 6	Ottimizzazione energetica	2 - 22	-	x	x	-	Ec
			AE 7	Quote rinnovabili	1 - 4	x	x	x	x	Ec
			AE 8	Termoregolazione	1 - 2	x	x	x	x	Ec
			AE 9	Ottimizzazione idrica	1 - 6	-	x	•	x	Ec

L’approccio dell’area ACQUA e ENERGIA: la misurazione del miglioramento

OBIETTIVI:

Misurare e garantire il miglioramento reale (strumento idoneo per accompagnare gli EPC)



$\left(1-\frac{EP,post}{EP,pre}\right)\times 100$	Punti	$\left(\frac{EP,post}{EP,lim}\right)\times 100$	Punti
> 10 % e ≤ 15 %	1	≥ 273 e < 300 %	1
> 15 % e ≤ 20 %	2	≥ 244 e < 273 %	2
> 20 % e ≤ 25 %	3	≥ 215 e < 244 %	3
> 25 % e ≤ 30 %	4	≥ 186 e < 215 %	4
> 30 % e ≤ 35 %	5	≥ 157 e < 186 %	5
> 35 % e ≤ 40 %	6	≥ 128 e < 157 %	6
> 40 % e ≤ 45 %	7	≥ 100 e < 128 %	7
>45%	9	<100%	9

Note:

$E_{P,post}$ = prestazione energetica dell’edificio in seguito all’intervento

$E_{P,pre}$ = prestazione energetica dell’edificio prima dell’intervento

$E_{P,lim}$ = prestazione energetica dell’edificio secondo limiti per tipologia d’intervento indicati dal DM Requisiti Minimi con riferimento ai limiti contrassegnati dall’indicazione 2019/2021.

Priorità regionali: l'approccio della valutazione calata sulla peculiarità del territorio

AREE GEOGRAFICHE		
AREA COSTIERA	**AREA CONTINENTALE**	**AREA MONTUOSA**
Zone climatiche A-B-C-D, definite secondo la classificazione del D.P.R. 412/1993	**Zona climatica E,** definita secondo classificazione del D.P.R. 412/1993	**Zona climatica F,** definita secondo la classificazione del D.P.R. 412/1993

AREE GEOGRAFICHE		
COSTIERA	**CONTINENTALE**	**MONTUOSA**
CT5 - Isola di calore AE 4 – Indagini energetiche AE 6 - Ottimizzazione energetica *Soglia minima: 10 punti* AE 9 - Ottimizzazione idrica	CT5 - Isola di calore AE 4 – Indagini energetiche AE 6 - Ottimizzazione energetica *Soglia minima: 15 punti* AE 9 - Ottimizzazione idrica	RE 9 – Spazi soociali CT2 - Trasporti alternativi AE 6 - Ottimizzazione energetica *Soglia minima: 15 punti* AE7- Quote rinnovabili

Priorità regionali: l'approccio della valutazione calata sulla peculiarità del territorio

ZONE URBANE		
ZONA A	**ZONA B**	**ZONA C**
Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;	Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;	Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

ZONE URBANE		
ZONA A	**ZONA B**	**ZONA C**
AE7 - Quote rinnovabili MR4 - Rifiuti da manutenzioni straordinarie QP6 - Acustica	CT2 - Trasporti alternativi CT4 - Acque meteoriche CT5 - Isola di calore	CT2 - Trasporti alternativi CT4 - Acque meteoriche CT5 - Isola di calore

Priorità regionali: l'approccio della valutazione calata sulla peculiarità del territorio

ZONE RISCHIO SISMICO		
ZONA 1	**ZONA 2**	**ZONA 3**
È la zona più pericolosa. La probabilità che capiti un forte terremoto è alta	In questa zona forti terremoti sono possibili	In questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2



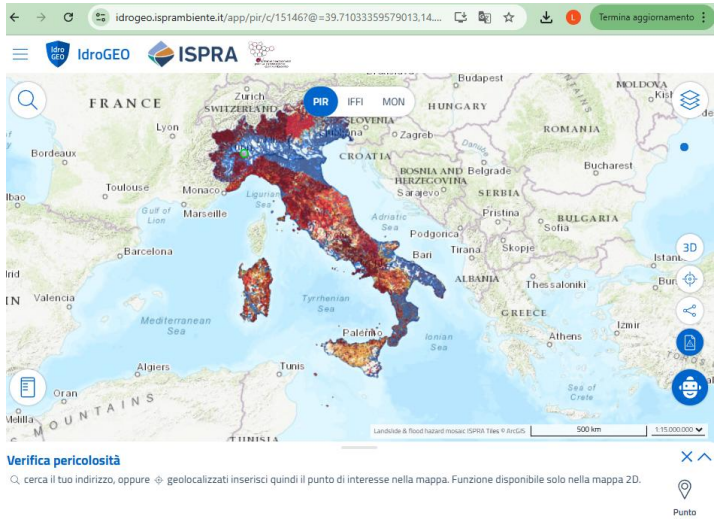
ZONE RISCHIO SISMICO		
ZONA 1	**ZONA 2**	**ZONA 3**
RE 3 - Ottimizzazione strutturale *Soglia minima: 11 punti* RE 6 – Emergenza pianificata	RE 3 - Ottimizzazione strutturale *Soglia minima: 9 punti* RE 6 – Emergenza pianificata	RE 3 - Ottimizzazione strutturale *Soglia minima: 5 punti*

Priorità regionali: l'approccio della valutazione calata sulla peculiarità del territorio

ZONA P1	ZONA P2	ZONA P3	ZONA P4
Pericolosità moderata	Pericolosità media	Pericolosità elevata	Pericolosità molto elevata

ZONE RISCHIO IDROGEOLOGICO		
ZONA P2	ZONA P3	ZONA P4
RE 5 - Rischio idrogeologico	RE 5 - Rischio idrogeologico	RE 5 - Rischio idrogeologico

Per la zonizzazione del rischio idrogeologico è possibile utilizzare la piattaforma IdroGEO (gestita da ISPRA).



Con il supporto tecnico di

BUILD BETTER, LIVE BETTER.

| 30 ottobre 2026

Cantieri sostenibili: chi è pronto per la transizione?

Edilizia sostenibile: dalla fase di progetto alla gestione sostenibile del cantiere

Grazie.

Ing. Lorenzo Balsamelli

Onleco S.r.l.
via Pigafetta 3
10129 | Torino
phone +39 011 503054
e-mail balsamelli@onleco.com
website www.onleco.com

Made with GAMMA