

ANTONGIULIO CIARAMELLANO

RISTRUTTURARE UNA CASA

**Come evitare gli ERRORI
più frequenti**



EBOOK

RISTRUTTURARE UNA CASA

[Come evitare gli ERRORI più frequenti](#)

RISTRUTTURARE UNA CASA

Come evitare gli ERRORI più frequenti

1. Permettimi di presentarmi.



Intanto ti ringrazio per l'interesse che hai mostrato verso l'argomento che tratto e per aver scaricato questa utile guida; ti do il benvenuto e mi presento!

Mi chiamo Antongiulio Ciaramellano e sono nato a Pescara nel 1965. Dopo la Laurea in Architettura nell'Università "G. D'Annunzio" di Pescara, ho conseguito numerose specializzazioni e frequentato costantemente corsi di aggiornamento e qualificazione professionale. Nel 1996 nasce il mio studio Hidea Progetti riunendo in un

unico coordinamento diverse figure professionali che concorrono alla realizzazione di un progetto di architettura, realizzando numerosi cantieri in ambito residenziale, commerciale e turistico.

Dopo un po' di anni di attività professionale ho acquistato una serie di strumenti innovativi per la diagnostica edile che ha completato la capacità di analisi e di ricerca delle migliori soluzioni per costruire o ristrutturare gli edifici.

Oltre all'attività di progettista e titolare dello studio, ho rivestito anche cariche istituzionali tra le quali:

- Componente del Consiglio di Disciplina dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pescara
- Coordinatore della Commissione Enti Locali dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pescara (2013-2014)
- Tesoriere e consigliere dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pescara (2005-2009)
- Membro della Commissione Consultiva Regionale Valutazione Impatto Ambientale (CCR-VIA) della Regione Abruzzo (2009-2014)

- Membro della Commissione di supporto alla II Commissione Consiliare della Regione Abruzzo nell'azione di monitoraggio del processo di ricostruzione abitativo, sociale, infrastrutturale ed economico delle aree colpite dal sisma (2009-2014)
- Presidente dell'Associazione Nazionale Ingegneri Architetti Liberi Professionisti – ANIALP
- Consulente Tecnico (CTU) del Tribunale di Pescara

e conseguito numerose specializzazioni tra le quali:

- Specializzazione in Valutazione di Impatto Ambientale
- Specializzazione in Progettazione Ambientale
- Specializzazione in Bioarchitettura
- Abilitazione all'attività di Coordinatore della sicurezza D.Lgs. 81/08
- Abilitazione presso il Ministero degli Interni come Tecnico Prevenzione Incendi Legge 818/84

2. Perché ho scritto questa guida?

Mi sono deciso a scrivere questo e-book dopo le innumerevoli volte che, soprattutto amici e conoscenti oltre che clienti, sono venuti da me a "danno fatto" chiedendomi, disperati, come sarebbe stato possibile rimediare.

Con mio grande rammarico, ho dovuto dire loro che il danno subito nella ristrutturazione sbagliata spesso era consistente e che la spesa sarebbe stata ingente.

Scrivere questa utile guida è stato per me un obbligo morale, in un settore dominato da improvvisatori, da avventurieri e faccendieri, dove invece le persone serie e preparate e le imprese affidabili e organizzate a volte fanno fatica a lavorare messe fuori gioco da personaggi senza scrupoli.

Dopo anni passati a studiare all'università, con vent'anni di attività professionale e di cantiere alle spalle ne ho viste di cotte e di crude e, conoscendo bene l'ambiente, vorrei essere utile a chi ne ha necessità proprio perché poi non si faccia di "tutt'erba un fascio".

Molti cadono nel famoso luogo comune, dopo aver preso grandi fregature, e fanno di "tutt'erba un fascio" dicendo:

tutti gli architetti sono uguali!

tutte le imprese sono uguali!

i lavori sono stati un disastro!

Permettimi di dissentire perché secondo me non è così! Come in tutti i settori anche in questo esistono bravi architetti e pessimi architetti, brave imprese e pessime imprese, quello che fa la differenza è la percentuale di bravi, che comunque in questo settore è molto ridotta rispetto ai pessimi, ai faccendieri e agli improvvisatori.

La mia frase più ricorrente è quindi:

"venite da me prima di fare danni e non dopo, quando diventa difficile accontentarvi e soprattutto non posso che darvi brutte notizie sulla possibile"

spesa per il recupero della situazione. Un consulto preliminare vi costa infinitamente meno dei danni

Quindi ho pensato di scrivere questa guida di semplice lettura, sulle cose da non fare e soprattutto sugli errori da evitare quando si pensa di ristrutturare un appartamento, una casa o un fabbricato in genere.

Seguendo le informazioni contenute in questo e-book possono essere evitate le principali trappole che poi hanno portato ad una serie infinita di leggende metropolitane comunque fondate su fatti realmente accaduti del tipo:

"ho iniziato con un budget e ho speso più del doppio!"

"Gli operai non finivano più!"

"Ho avuto dei guai infiniti con il Comune a causa dell'impresa e della ristrutturazione!"

Queste sono soltanto le frasi più ricorrenti che di solito sento in giro, da parte di sprovveduti che sono incappati nei famosi errori che più avanti ti elencherò con precisione e chiarezza e che, in caso dovessi procedere con la ristrutturazione del tuo fabbricato

RIUSCIRAI AD EVITARE BRILLANTEMENTE!

Prima di tutto mi preme dire che a monte c'è un grosso peccato originale che è possibile intravedere in alcune frasi che ho rubato, sorseggiando una tazzina di caffè e sfogliando il giornale nel bar di fronte al mio studio, ad un tizio e che ti riporto:

"devo spostare solo un paio di tramezzature e rifare il bagno e la cucina, tanto Renzi ha detto che a casa mia posso fare quello che voglio, ho sentito lo spot in TV!"

"ho chiamato direttamente il muratore perché un professionista costa troppo, lui mi fa lo stesso il lavoro e risparmio la parcella dell'architetto!"

"ci penso io a coordinare i lavori, ad acquistare i prodotti così risparmio, tanto su internet trovo tutte le informazioni che mi servono!"

"Posso fare tutto rapidamente; chiamo 4-5 imprese le faccio venire sul posto, mi faccio fare i preventivi e scelgo quella che mi fa il lavoro al prezzo più basso, tanto devono fare solo i pavimenti, devo rifare il bagno e la cucina, spostare una porta e il tramezzo del bagno !"

Queste sono solo alcune delle migliori "perle di saggezza" dette da persone, che poi ho incontrato di nuovo, sempre nel mio bar preferito di fronte allo studio mesi e mesi dopo dove, infuriate, raccontavano al barista i dettagli della loro nefasta avventura e della incauta decisione di ristrutturare casa.

"Non l'avessi mai fatto!!!!... mi sono messo in mezzo ai guai con le mie mani!... Il muratore da subito, dal primo giorno, ha cominciato a chiedere acconti!.... se non gli davo dei soldi non aveva neanche la possibilità di andare a prendere il cemento!....Dopo un mese dall'inizio dei lavori, i vicini hanno chiamato il comune disturbati dai rumori e così sono arrivati i vigili e mi hanno bloccato i lavori dicendomi che stavo facendo un abuso edilizio!!!....Adesso mi ritrovo con un lavoro pessimo e un'accusa di abuso edilizio da sistemare!..... Veramente un'odissea!..... e ho anche speso una barca di soldi!!!"

**SEGUENDO LA SUA IDEA E L'IMPAZIENZA DI VEDERE LA CASA
RINNOVATA HA COMMESSO I PIU' GRAVI ERRORI
CHE POTEVA FARE NELLA SUA VITA!**

3. Prima di tutto ti racconto una storia!

Il mio amico Franco (per privacy è un nome di fantasia, ma lui che legge sa di chi sto parlando e che l'ho preso come esempio da non imitare!) si sveglia di buon mattino, anche se è sabato, perché vuole dedicare il suo fine settimana ad un'attività per lui inconsueta, ma che affronta di buona lena: reperire su internet maggiori informazioni possibili su come ristrutturare il suo appartamento.

Con un po' di rammarico il suo pensiero va agli amici che, dopo essersi svegliati con calma, nel frattempo si dedicano allo sport (c'era anche la partita nel pomeriggio), alla passeggiata in gruppo con la bicicletta la mattina, al pranzo dalla suocera (forse non per tutti un evento positivo!) ed al relax serale, ma non si fa turbare più di tanto e continua la sua opera di ricerca.

Purtroppo Franco dovrà dedicare tutto il suo fine settimana, e non uno solo, ad acquisire **competenze che non ha**, e che dovrà apprendere nel più breve tempo possibile.

Ma si fida ciecamente di internet, come se la rete fosse la fonte di saggezza e del sapere liofilizzato, non considerando che è anche fonte di grandi cantonate!

Il suo problema principale, dopo averci pensato molti anni, è ristrutturare al meglio il suo appartamento, anche se con un po' di timore a causa del budget limitato e soprattutto del timore per il tempo di durata dei lavori che dovrà essere il più breve possibile per non soggiornare in affitto troppo tempo e spendere ulteriori soldi.

Dopo lunghe ricerche in rete (fonte inesauribile del "tutto e del contrario di tutto") e della sua sintesi "progettuale" sul come effettuare i lavori, seleziona una serie di imprese e fornitori che alla luce della sua "**grande esperienza acquisita in internet**" nel settore (sembra un po' come quelli che prendono la laurea con CEPU), gli fanno pensare che siano qualificati ed affidabili, e chiede loro una serie di preventivi.

Successivamente, per farsi un'idea dei prezzi dei prodotti ha cominciato a girovagare anche per venditori di piastrelle e sanitari impegnando non solo i fine settimana ma anche numerose ore durante la settimana. ***"Ma il suo tempo non costa niente?! (mi viene da commentare)"***

Non essendo del mestiere e non occupandosi di commercio, non conosce la prima regola di un bravo venditore, che è:

NON E' IL CLIENTE CHE COMPRA, MA E' IL BRAVO VENDITORE
CHE GLI VENDE QUELLO CHE VUOLE

E Franco torna a casa con un bel numero di preventivi tutti diversi e con tante belle piastrelle, parquet, sanitari ecc.....

In uno dei successivi week end, a cui ha dovuto aggiungere alcune sedute fino a tarda notte anche durante la settimana per aumentare le sue conoscenze sui materiali, sui prodotti da utilizzare, sui processi produttivi in cantiere e sulle tecniche di posa in opera gli cominciano a venire alcuni dubbi del tipo:

“Quali saranno i prodotti migliori, ogni venditore ha decantato tante belle caratteristiche dicendo che i suoi prodotti erano i migliori sul mercato?”



“Ma sarà meglio il pavimento in parquet, quello in gress o la monocottura?..... Meglio gli infissi in alluminio, quelli in legno o quelli in PVC?.... Come mai tutti proponevano cose diverse passandole per le migliori scelte!”

“Come mai i preventivi delle imprese non riportano con chiarezza le stesse descrizioni delle opere, e quale sarebbe quello migliore? I prezzi sono completamente diversi gli uni dagli altri”

“Com'è possibile che un preventivo per sostituire le finestre sia il doppio di un altro, e come mai c'è tanta differenza nella dimensione; come mai nessuno specifica di più sulla natura del materiale del telaio, sulla qualità del vetro (parlano solo di infissi in alluminio)?”

“Come mai tutti parlano di intonaco a cemento mentre su internet trovo soltanto prodotti premiscelati”? “Ho chiesto all'impresa ma mi ha detto che il miglior prodotto è sempre quello tradizionale”

“Ho interpellato diverse ditte, qualcuno parla di taglio meccanico, qualcuno di intonaco deumidificante, altri di barriera chimica!....Quale devo usare, e poi.....quali prodotti e di quale marca, sono tutti diversi!..... Non sarà che poi mi ritrovo peggio di prima?”

"E perché le ditte dovrebbero propormi cose sbagliate? Tutto sommato si tratta del loro lavoro, avranno fatto tante opere simili, ma perché tutte queste differenze di prezzo, quale scegliere, quale sarà il più conveniente?.... Ma poi tanto devono garantirmi il lavoro fatto!"

Franco sta sacrificando un bel po' di fine settimana e qualche notte, con un po' di fastidio da parte di sua moglie, sottraendo il suo tempo ai suoi figli ed alla famiglia.

La ristrutturazione dell'appartamento non è ancora iniziata e già è un problema... è già un INCUBO!

Franco smetterà di fare un lavoro che non conosce?.... Eviterà ulteriori perdite di tempo e soprattutto di veder naufragare il suo progetto di ristrutturazione “fai da te” con tutti i risparmi di una vita!?

VUOI SAPERE COM'E' ANDATA A FINIRE?!

**PER ADESSO NON TE LO DIRÒ, MA SE AVRAI PAZIENZA DI LEGGERE
ANCORA, PIÙ AVANTI TI SVELERÒ IL MISTERO.**

4. Cosa significa ristrutturare?

Prima di tutto però vorrei soffermarmi un attimo per informarti su cosa significa “ristrutturare”, parola spesso utilizzata senza comprenderne realmente il significato e soprattutto senza capirne le effettive conseguenze.

**RISTRUTTURARE NON SIGNIFICA CHIAMARE UN’IMPRESA E DIRLE
“FAMMI UN PREVENTIVO DEVO RIFARE IL BAGNO, LA CUCINA E I
PAVIMENTI..... PENSACI TU”!**

Questo è il "peccato originale"; purtroppo è ancora molto diffuso iniziare una ristrutturazione senza aver neanche interpellato un architetto specializzato, probabilmente visto come una spesa inutile e superflua, ma invece fondamentale per la buona riuscita dell’opera e per il **risparmio di denaro**.

Nelle prossime righe ti spiegherò quali sono i principali errori che il 95% delle persone commette in caso di ristrutturazione della propria casa che, se evitati, possono portare ad

UN NOTEVOLE RISPARMIO DI DENARO!

Ristrutturare è un **processo edilizio-normativo complesso** che non può essere assolutamente gestito senza le adeguate competenze, tali competenze non possono assolutamente essere sostituite o demandate all’impresa esecutrice, al muratore o all’impiantista pur con tutta la buona volontà di questi preparati artigiani.

Mi piace sempre utilizzare una metafora "clinica": "***in caso di problemi di salute, ti rivolgi all’esimio primario pluri titolato, al professore della materia, oppure direttamente all’infermiere o al portantino, per farti fare la diagnosi o anche l’operazione?***”..... Con tutto il rispetto per queste straordinarie ed indispensabili figure penso che tu ti rivolga al professore pluri titolato per avere la certezza di una prestazione professionale di alto livello.

Ma allora ti chiedo, nel caso tu debba ristrutturare il tuo immobile che risulta "malato" e non più efficiente, come mai ti rivolgi direttamente all'impresa o all'artigiano, scavalcando la figura dell'architetto che può aiutarti a non incorrere in tutta quella serie di errori che tra poco ti elencherò, e che comportano **un grande esborso di denaro!?**

Lo sai che stai affidando i tuoi soldi direttamente in mano agli artigiani che lavoreranno per te, senza farli gestire da un "broker" (l'architetto) indipendente che possa trovare la soluzione tecnica più corretta e la meno costosa a parità di risultato finale, controllando e verificando i lavori e gli esecutori!?

Pensi veramente che tutto questo possa essere affidato direttamente all'artigiano, bravo che possa essere, oppure **stai affidando le pecore al lupo?!**

MA COME EVITARE TUTTO QUESTO?.....



NON PREOCCUPARTI!

**NELLE PAGINE SUCCESSIVE TI SPIEGHERO' COME E' POSSIBILE
EVITARE LA MAGGIOR PARTE DEGLI ERRORI CHE IL 95% DELLE
PERSONE COMMITTE NELLA
RISTRUTTURAZIONE DELLA PROPRIA CASA!**

5. I principali danni della ristrutturazione “fai da te”



Purtroppo, qualcuno arriva nel mio studio a danni fatti (come il Franco della storia iniziale) chiedendomi aiuto, ma non sempre posso dare notizie positive anzi, nella maggior parte dei casi, oltre al danno si aggiungerà la beffa. Questo vuol dire sottolineare che il comportamento avventato di queste persone ha causato una serie di gravi danni tra i quali i principali sono:

- **economico:** in caso di lavori fatti male vuol dire nuovo esborso di denaro, per far rettificare i lavori sbagliati, i prodotti errati, la posa in opera inefficiente, le finiture pessime, la limitata durabilità delle opere nel tempo; il cliente, a volte, decide purtroppo di non modificare il lavoro eseguito male per non spendere oltre, accollandosi quindi un risultato pessimo e/o inefficiente che prima o poi dovrà essere rifatto da capo. In caso di lavori eccessivi vuol dire aver speso molto di più del necessario.



- **tempo perso:** molto tempo speso inutilmente dietro l'impresa, gli artigiani (parquettista, piastrellista, idraulico, elettricista, ecc.) che in maniera assillante chiedono di effettuare le scelte fondamentali per portare avanti il cantiere (*"a dotto' che supporto ci mettiamo ai sanitari?..... la fuga delle piastrelle da quanto la faccio?..... Ci metto uno o due magnetotermici?"*)

- **problemi giudiziari:** i lavori, se non correttamente assentiti dagli enti competenti, possono esporre a problemi di permessi ed autorizzazioni

mancate, accertamenti e **segnalazioni di abuso edilizio**, che notoriamente è un reato penale, con ulteriori spese per sanzioni, ammende ed avvocati.



- **svalutazione della proprietà:** i lavori di ristrutturazione mal progettati o addirittura improvvisati e anche mal realizzati **svalutano enormemente la proprietà**, della quale ci si accorge soltanto al momento in cui l'immobile deve essere venduto.

- **diminuzione della qualità:** un lavoro mal eseguito riduce enormemente la qualità dell'immobile sia sotto il profilo abitativa che rispetto alle soluzioni distributive e funzionali rispetto ad un lavoro ben progettato e ben eseguito.

6. I principali errori che si commettono nel ristrutturare un edificio

Veniamo al cuore di questa guida che nasce proprio per aiutare chi deve ristrutturare a non commettere quegli errori che segneranno la loro vita. Premetto che non esistono errori principali ed errori di secondaria importanza e quelli indicati in seguito non sono messi in ordine di importanza; qualsiasi lavoro edile può comportare tutta una serie di problemi che, come principale risultato, potrebbe comportare un enorme esborso di denaro. Se avrai un po' di pazienza ti svelerò anche qual è l'entità di quest'esborso.



ERRORE CRITICO!

Mettere in cantiere una ristrutturazione senza un'accurata diagnosi tecnica strumentale!

Sempre per tornare alla metafora "clinica", ***"ti faresti mai operare senza un'accurata serie di analisi strumentali? e allora perché vuoi operare sulla tua casa alla cieca!?"***

Oggi sono presenti sul mercato innumerevoli strumenti per la diagnosi degli edifici, dalla termocamera ad infrarossi, alle sonde endoscopiche, dagli sclerometri ai fonometri e tanti altri. Sembra antitetico quindi mettere in cantiere una ristrutturazione senza **un'accurata analisi strumentale preventiva.**

Quindi, prima di tutto è necessario analizzare minuziosamente lo stato di fatto dell'edificio che si intende ristrutturare per determinarne tutte le problematiche presenti e che, oltre a diminuire la qualità abitativa ed il comfort di chi lo abita come nel caso di carente isolamento termico, rendono le spese di gestione sempre più elevate anche a causa dei continui rincari alle bollette.

L'analisi strumentale permette di evitare tutta una serie di conseguenze che potrebbero manifestarsi anche dopo anni rispetto all'epoca della ristrutturazione ed è propedeutica alla scelta di tutta una serie di materiali e tecnologie da utilizzare nel progetto in maniera appropriata.

Ma la conseguenza più disastrosa è quella che, a seguito di una valutazione errata dei lavori da eseguire e di continue varianti in corso d'opera per sopperire agli errori di progetto, **i tempi di esecuzione subiscono notevoli dilatazioni.**

Al contrario, avendo chiara la situazione sullo stato fisico dell'immobile, si può successivamente ipotizzare più soluzioni ai problemi riscontrati verificandone per ognuna l'efficacia e il rapporto costi/benefici, controllandone successivamente l'esecuzione.

In cosa ti posso essere utile:

- effettuare una diagnosi strumentale completa;
- effettuare il rilievo metrico e rilievo delle strutture;
- verificare le strutture portanti dell'edificio;
- effettuare analisi termografiche ad infrarossi per verificare le dispersioni termiche;



ERRORE CRITICO!

Mettere in cantiere una ristrutturazione senza una verifica puntuale delle normative vigenti!

Uno degli errori più gravi e che può comportare conseguenze da codice penale, è improvvisare una ristrutturazione senza aver prima interpellato un architetto specializzato per la verifica degli adempimenti burocratici necessari al regolare svolgimento dei lavori.

La burocrazia come ben sai in Italia è stritolante e purtroppo sempre più farraginoso e voluminoso dove, solo un architetto esperto, può navigare trovando la soluzione migliore ed evitare tutti quei rischi per il cliente. Come ben si sa, in Italia sono **aumentate a dismisura solo le sanzioni** anche per una qualsiasi piccola svista o per la mancanza di un documento. Molte delle elevatissime sanzioni **(ad esempio partono da qualche centinaia di euro fino ad arrivare alle 18'000 euro per la mancanza della certificazione energetica)** sono ammende in quanto rivestono anche carattere di illecito

penale. Ogni caso è particolare e specifico, quindi non basta fare un salto in Comune e chiedere informazioni al tecnico di turno.

In cosa ti posso essere utile:

- verifica documentale delle autorizzazioni pregresse dell’immobile;
- verifica delle principali normative vigenti e cogenti per quell’edificio;
- verifica dei piani regolatori, regolamenti edilizi, vincoli ambientali;
- verifica dell’applicabilità delle norme sulla sicurezza;
- verifica della rispondenza alla normativa sismica;



ERRORE CRITICO!

Scegliere un architetto in base al prezzo più basso

“Ma.... a te interessa la qualità della prestazione e la certezza di un risultato di alto profilo professionale, o l’offerta con il prezzo più basso?..... Lo sai che il prezzo più basso non è sinonimo di qualità!?!..... lo hanno capito anche quelli che vanno ad acquistare nei negozi cinesi!!”

Se il professionista fornisce la prestazione ad un prezzo troppo basso, potrebbe non seguire costantemente e correttamente il lavoro, non impiegare tutto il tempo necessario per sviscerare a fondo il problema e trovare la corretta soluzione, o peggio, attirare il cliente con il prezzo più basso in assoluto e poi trovare subdoli accordi con l’impresa per farsi girare una parte del prezzo pagato per i lavori.

Al contrario se il prezzo è troppo alto e non commisurato alla prestazione dovrebbe essere scartato allo stesso modo; in entrambi i casi tutto sarebbe a scapito della qualità della prestazione.

Un buon metodo per la scelta del professionista è selezionarlo in base all'esperienza, alla competenza ed al numero dei lavori realizzati e verificabili, ed alla affidabilità dimostrata negli anni di attività.

Pretendere di avere un preventivo, tra l'altro obbligatorio per legge, estremamente dettagliato e contenente tutte le fasi operative della prestazione professionale ed i prezzi preventivati.

Nel preventivo di un professionista sono da dichiarare ed **obbligatori per legge** una serie di elementi che di seguito ti riepilogo:

- 1. Iscrizione all'albo professionale**
- 2. Certificato di Regolarità Contributiva (versamento contributi previdenziali)**
- 3. Assicurazione professionale in corso di validità**
- 4. Regolarità dei Crediti Formativi Professionali (CFP)**

Questi elementi devono tutti essere dichiarati all'interno del preventivo, pena la sospensione dall'esercizio della professione e quindi anche la **nullità di eventuali atti** emessi e firmati dal professionista, in caso di dubbi possono essere verificati presso l'ordine professionale di appartenenza.

In cosa ti posso essere utile:

– fornirti un preventivo dettagliato con tutte le prestazioni necessarie ed erogate oltre ai prezzi praticati. I nostri clienti sanno sempre quanto spendono e qual è la nostra prestazione nel dettaglio e il suo costo;



ERRORE CRITICO!

Dare per scontato di avere le conoscenze necessarie per gestire i lavori in proprio!

Qualche anno fa era in giro una famosa pubblicità di un Tour Operator che diceva ".....Turista fai da te??!! No Alpit**..... haiahaiiiiiiiii!!!!", che qualcuno può facilmente ricordare.**

Lo slogan riguardava la scelta, la gestione, l'organizzazione e l'attuazione di un viaggio turistico, effettuata in proprio senza rivolgersi ad un Tour Operator organizzato e professionale, con risultati a dir poco disastrosi.

Sembra strano, ma lo stesso slogan potrebbe essere riproposto in:

Ristrutturazione fai da te!??... No progettista qualificato?!?.....
Haiahahaiiiiiiiii!!!!

In genere, l'80% della gente pensa che un processo complesso come quello relativo alla ristrutturazione di un immobile che riguarda le strutture portanti, gli impianti, la distribuzione degli ambienti, la tecnologia dei materiali, la funzionalità e la vivibilità degli ambienti, possa essere gestito **senza competenze specifiche.**

Anche nel caso della ristrutturazione di un immobile, il processo edilizio da attuare riguarda la **predisposizione di un progetto** (un piano di "battaglia", un master plan) che contiene:

- le scelte distributive;
- le scelte estetiche;
- la scelta dei materiali e loro prestazioni tecnologiche anche in funzione dei costi e della durabilità dell'intervento;
- l'equilibrio tra costi e benefici dell'intervento in riferimento alla gestione dei soldi a disposizione;
- il rispetto di tutte le norme del settore edilizie, urbanistiche e della sicurezza;
- la valutazione dei preventivi delle ditte effettuati sulla base di uno stesso elaborato predisposto dal professionista, contenente tutte le indicazioni esecutive per l'attuazione delle opere;
- la predisposizione di tutti i documenti necessari alla richiesta delle autorizzazioni;

E successivamente una **direzione dei lavori e coordinamento degli aspetti della sicurezza** nella fase di cantiere, deve necessariamente passar per:

- l'acquisizione, la valutazione e la verifica della documentazione amministrativa (richiesta per legge) delle imprese coinvolte nei lavori;
- il coordinamento delle imprese e degli artigiani che entrano in cantiere per il rispetto delle norme vigenti;
- la gestione dei rapporti con i fornitori dei materiali e degli ordini dei prodotti;

- il coordinamento delle imprese e degli artigiani per tutti gli aspetti esecutivi che potrebbero entrare in conflitto in riferimento al progetto elaborato (soprattutto tra impresa edile e impiantisti).

Al termine delle opere propriamente dette vi è tutta la fase di **conclusione amministrativa dei lavori** soprattutto riguardante gli aspetti relativi alla:

- eventuale richiesta di agibilità;
- eventuale variazione catastale;
- eventuale certificazione;
- trasmissione agli enti delle varie certificazioni ed asseverazioni del professionista per la conclusione delle pratiche amministrative;

Ovviamente ogni situazione è un caso a parte e tutto può variare e va adattato alla tipologia dei lavori da eseguire e valutandone ogni implicazione o criticità nella fase dello studio preliminare che, per avere il miglior risultato, non può mancare.

Quindi ogni lavoro di ristrutturazione è un lavoro altamente complesso e necessita di un'alta professionalità oltre che di infiniti accorgimenti per essere svolto con successo, per questo è indispensabile riferirsi ad **un architetto** altamente qualificato e che possa fornire tutte le garanzie di alta professionalità e comprovata capacità.

Quello che ti ho evidenziato sopra è ciò che faccio quotidianamente per i miei clienti, per fornire sempre un servizio professionale di alto profilo finalizzato a risolvere tutti i problemi liberandoli da tutte le preoccupazioni

Dopo quello che ti ho raccontato in sommi capi, che è chiaramente una sintesi stringata di tutto quanto necessario per mettere in cantiere una "semplice" ristrutturazione

sei ancora sicuro che puoi fare tutto da solo!?!..... che puoi effettuare una ristrutturazione fai da te?!?!..... che puoi affidarti direttamente alle imprese esecutrici!?!..... che basta consultare internet e qualche rivista per ristrutturare al meglio??

Sei ancora sicuro di avere le capacità professionali, la conoscenza dei materiali, le competenze amministrative, le conoscenze normative, la necessaria esperienza professionale per fare tutto da solo e fare a meno di un architetto?!?

In cosa ti posso essere utile:

- predisporre progetti dettagliati con tutti gli elementi descritti sopra e necessari all'esecuzione dei lavori;
- dirigere i lavori con esperienza e competenza;
- espletare tutti gli adempimenti relativi alla sicurezza dei cantieri;
- espletare tutte le pratiche burocratiche necessarie e obbligatorie per legge (DPR 380/01 – D.Lgs 81/08);
- farti dormire sonni tranquilli;



ERRORE CRITICO!

Non fare una valutazione realistica dei lavori da mettere in cantiere, non predisporre uno studio di fattibilità prima di iniziare i lavori

Molte persone cominciano a realizzare lavori di ristrutturazione anche di piccola scala, senza aver considerato il progetto nel suo complesso, ovvero senza aver fatto un master plan, un progetto preliminare. E poi soprattutto procedono per approssimazione anche a causa delle sollecitazioni esterne di amici, parenti, e artigiani. Si potrebbe dire che gli italiani non sono soltanto un popolo di allenatori di calcio ma anche un popolo di esperti in edilizia.

Tipica è l'immagine dei soliti spettatori dei cantieri stradali che, appoggiati alle transenne del cantiere, commentano a dir loro gli errori commessi dal direttore dei lavori e dall'impresa senza avere la visione complessiva e sistemica del problema. Ma quando si tratta dei propri lavori fanno partire il cantiere senza alcuna programmazione oppure con il miraggio di aver programmato tutto dall'"alto" della loro esperienza.

Accade quindi che alcuni committenti per non sostenere dei piccoli costi iniziali per un consulto da un professionista, fanno spesso valutare direttamente i lavori alle imprese o al muratore direttamente, che generalmente è una valutazione di massima, per poter decidere o meno di fare un lavoro.

Le imprese forniscono questo servizio di preventivazione a titolo gratuito in quanto già fanno di aver effettuato un servizio “copia e incolla” che poi successivamente, a lavoro acquisito, usciranno tanti extra a cui il cliente non potrà dire di no.

Il problema quindi si presenta dopo aver accettato il preventivo di massima, quando il cliente decide di affidare i lavori all'impresa che sistematicamente farà uscire tutte le incongruenze e le errate valutazioni di un “**PREVENTIVO GRATUITO**”, ed essendo approssimativo anche soggetto a revisioni in rialzo.

I clienti sono restii ad affidare l'incarico ad un professionista qualificato per la redazione di un master plan, con valutazione dei costi al fine di decidere con dati realistici la strategia più opportuna.

Quindi preferiscono non spendere qualche centinaia di euro per un professionista e fare una seria valutazione iniziale, ma preferiscono far stimare “a occhio” tempi e costi agli artigiani in base alla loro esperienza, e spendere molto di più successivamente.

PER RISPARMIARE QUALCHE CENTINAIA DI EURO RISCHIANO DI SPENDERNE PARECCHIE MIGLIAIA!

Una valutazione di massima effettuata gratuitamente dall'impresa è falsata per due fondamentali motivi:

1. Anche se effettuata seriamente dal titolare della ditta, ma senza un accurato rilievo e uno screening diagnostico strumentale, un progetto e un computo metrico dettagliato e specifico per l'immobile da ristrutturare, una valutazione “ad occhio” comporta solitamente un margine di errore che va dal **40% al 60%**. **Quindi il preventivo gratuito “ad occhio” contiene un errore del 40-60%**
2. Se aggiungiamo l'incompetenza e/o la non perfetta buona fede dell'impresa, il preventivo sarà tenuto basso al fine di acquisire il lavoro

che lieviterà enormemente durante il decorso del cantiere adducendo le famose “cause imprevedibili” e questo può comportare l’esborso anche del doppio della spesa preventivata. **Con la malafede il costo dei lavori può anche raddoppiare**

E’ evidente che, in entrambi i casi descritti sopra, la lite e la contestazione sono dietro l’angolo, con ulteriori danni (sospensione del cantiere, lunghi contenziosi in tribunale, costo per avvocati e CTU ecc.)

Il consiglio migliore in questi casi è quello di rivolgersi **PRIMA** ad un architetto specializzato nel settore, che conosca di cantiere e di tecnologia, che con un minimo prezzo può comunque formulare una valutazione seria dei lavori da effettuare, mettendo il cliente al riparo da grossi esborsi di denaro

Infatti una valutazione effettuata da un architetto specializzato, con la redazione di un progetto preliminare e di una stima di massima dei lavori, può avere successivamente un margine di variabilità del più o meno il **10%** dovuto alla natura propria della ristrutturazione che qualche inconveniente può nascondere comunque.

In cosa ti posso essere utile:

- realizzare un progetto preliminare per la verifica della fattibilità dell’opera;
- predisporre un master plan con tutti gli elementi fondamentali (tecnici ed economici) al fine di essere di supporto per le scelte fondamentali e per la definizione del budget;
- valutare correttamente i tempi e dei costi di esecuzione dei lavori;



ERRORE CRITICO!

Non indicare un budget con precisione

Molte persone hanno paura ad assegnare un budget con un limite di spesa all'opera, da comunicare all'architetto. Questo è invece un elemento molto importante per lavorare con precisione per predisporre progetti conformi alle esigenze del cliente.

La mancanza di questo importante elemento può essere fonte di grossa perdita di tempo per il cliente e per l'architetto; se il budget non è espressamente dichiarato, si procederà realizzando più progetti preliminari e con successive approssimazioni giungere alla soluzione tecnica-economica più gradita al cliente, ma con aggravio della parcella dovuta alla redazione di più master plan. **A domanda precisa, risposta precisa!**

In cosa ti posso essere utile:

– realizzare un progetto preliminare di costo limitato al fine di calibrare il risultato con il budget a disposizione, senza aggravii di costi futuri, limitando al massimo i margini di errore;



ERRORE CRITICO!

Scegliere i materiali e le forniture in base al prezzo e non alle prestazioni

Un altro errore frequente e che incide sulla qualità e durabilità dell'opera, è quello di affidarsi al venditore che consiglia questo o quel materiale e poi effettuare le scelte basandosi soltanto sul prezzo più basso. Il prezzo più basso nasconde soltanto una qualità scadente; più basso è il prezzo e più sono necessarie competenze specifiche per valutare la convenienza del prodotto. Sicuramente può essere scelto il miglior prodotto al miglior prezzo, ma questo comporta la conoscenza dei materiali, delle caratteristiche prestazionali, delle tecnologie utilizzate per produrlo, delle tecnologie per la posa in opera e della riuscita nel tempo che solo l'esperienza può dare.

Nel progetto preliminare dovranno essere individuate tutte le caratteristiche prestazionali dell'opera, cioè cosa vogliamo ottenere, a cosa non rinunceremo mai, a cosa potremmo rinunciare e quindi definire la cifra massima da spendere.

Dopo aver fatto questo, con l'aiuto di un architetto qualificato, è possibile procedere alla sintesi progettuale dove tutti i materiali impiegati saranno valutati per il loro rapporto qualità/prezzo/prestazioni ed inseriti nel computo metrico che sarà portato in cantiere.

SOLO COSÌ È POSSIBILE OTTENERE IL MIGLIOR RISULTATO AL MIGLIOR PREZZO!

In cosa ti posso essere utile:

– fornire tutto il know how necessario sui materiali e sulle tecnologie di produzione, al fine di scegliere il miglior prodotto nel rapporto qualità/prezzo e durabilità stabilita;



ERRORE CRITICO!

Economizzare sulla progettazione e sul professionista per risparmiare

E' uno degli errori più frequente, ed è quello che porta con se il maggior dispendio di denaro.

Spesso è più facile fare qualcosa bene quando si hanno un sacco di soldi da spendere, ma se le disponibilità sono limitate allora in questo caso è fondamentale spendere bene e fidarsi di un architetto esperto che conosca il settore profondamente e ti possa consigliare con professionalità. Soprattutto in questo caso, la necessità di un architetto esperto nel settore delle ristrutturazioni è fondamentale per ottenere il meglio dal budget disponibile e non avere dispersioni di denaro.

Come ho detto sopra, se non si posseggono le competenze giuste, ci si affida a persone (impresa, impiantisti, venditori di materiali, fornitori) che faranno il loro interesse per massimizzare il loro profitto e nel 95% dei casi, il lavoro sarà di scarsa qualità ma soprattutto conterrà tutti quegli errori (molto visibili, meno visibili o invisibili) che comportano una spesa, valutata nel rapporto

qualità/prezzo, maggiore del 30-40% rispetto ad un lavoro progettato e diretto da un professionista.

Facciamo un esempio: considerando il valore medio preventivato per una ristrutturazione di un appartamento di 100 mq. pari a 60'000 €, affidando i lavori direttamente all'impresa senza la consulenza di un architetto, l'errore in corso d'opera sarà di circa il 40% del preventivo e comporterà una maggior spesa di circa 24'000 € portando i lavori di ristrutturazione a consuntivo a 84'000,00 €

La ristrutturazione solitamente rispetto alla nuova costruzione può comportare un certo grado di variabilità in cantiere di circa il 10% di quanto stimato in computo metrico

Ma affidando l'incarico ad un architetto qualificato e con anni di esperienza nel settore, che preventivamente effettui tutti quei controlli strumentali sull'edificio prima di predisporre qualsiasi progetto o computo metrico, anche questa variabilità può tendere a zero.

Ma proseguendo nel nostro esempio possiamo anche considerare questa eventuale percentuale del 10% come una percentuale di somme a disposizione per eventuali imprevisti.

Normalmente le spese tecniche variano in base alle prestazioni richieste al professionista ed agli adempimenti burocratici necessari che dipendono dalla tipologia dell'opera, ma solitamente, per le attività base relative ad una ristrutturazione possiamo mediamente calcolare il 5% del valore dell'opera.

Quindi, anche prendendo per buono il preventivo da 60'000 € per i lavori di ristrutturazione (anche se il **professionista potrà sicuramente ottimizzare tutti i lavori e contenere tutta la spesa totale in quella cifra media ovvero ottenere con la stessa cifra il miglior risultato**), se aggiungiamo il 5% per l'onorario e il 10% di imprevisti, il costo complessivo della ristrutturazione potrebbe arrivare a 69'000 €

Quindi, nel nostro esempio, gli errori senza l'aiuto di un professionista portano la cifra complessiva a 84'000 €, mentre la spesa complessiva con l'aiuto di un architetto specializzato può arrivare a 69'000€ con un

risparmio complessivo di 15'000 €

A questo punto anche l'eventuale spesa aggiuntiva di un paio di giorni di lavoro per la stesura di un progetto preliminare (master plan) può essere

ampiamente compensato dal risparmio, ed avere ulteriori garanzie sulla qualità ed economicità dell'opera.

Io dico sempre che **“un bravo architetto si guadagna la sua parcella con il risparmio che fa ottenere al suo cliente, fornendogli la migliore prestazione professionale!”**

In cosa ti posso essere utile:

- progettare le opere nel dettaglio per minimizzare gli errori e gli sprechi di denaro;
- evitare incrementi in corso d'opera per imprevisti;
- evitare errori di progettazione di esecuzione dei lavori e spreco di denaro dovuto a scelte errate delle forniture;
- valutare tutte le variabili e pianificare interamente il lavoro dall'inizio alla fine per controllare tutti i costi nel dettaglio;
- realizzare un crono programma dei lavori per evitare l'allungamento dei tempi di cantiere;
- progettare la migliore soluzione tecnico-estetica in relazione al budget disponibile;



ERRORE CRITICO!

Affidare la progettazione e la direzione dei lavori alla stessa impresa esecutrice.

Io dico che è **“come affidare le pecore al lupo”**, coloro che dovrebbero essere gli **“alleati”** del committente e controllare per suo conto che i lavori siano progettati bene e diretti alla perfezione, sono invece parte integrante della struttura dell'impresa..... **“C'è qualcosa che non va..... Il controllore coincide con il controllato!!!.....”** Tra l'altro il professionista iscritto all'albo che si presta a questo gioco, che nascondendo a volte un indubbio vantaggio economico, non opera correttamente ed è perseguibile anche sotto il profilo della deontologia professionale.

Questo “conflitto di interessi” non può essere che ad esclusivo vantaggio dell'impresa che usufruisce dell'operato del professionista solo per le pratiche burocratiche (a volte anche gestite in maniera non corretta) mentre per la definizione dei materiali, delle tecnologie di posa in opera, della qualità dei

prodotti messi in opera, tutto è gestito direttamente dal titolare dell'impresa, senza che il tecnico possa proferire parola.

La qualità dell'opera scende e aumenta il guadagno dell'impresa, senza che il cliente si accorga di niente.

In cosa ti posso essere utile:

- verificare costantemente l'operato delle imprese e degli artigiani sul rispetto dei capitolati e dei progetti, evitando sorprese durante e dopo l'esecuzione dei lavori;
- consegnare a fine lavori una voluminosa cartella contenente tutti i documenti, il fascicolo dei lavori e la documentazione fotografica in CD-Rom dei lavori;



ERRORE CRITICO!

Non mettere in concorrenza le imprese sulla base di uno stesso computo metrico.

Fornire alle imprese uno stesso capitolato redatto dall'architetto e contenente tutte le informazioni sui materiali, sulle tecnologie e sulla posa in opera è una garanzia di linearità e uniformità delle offerte che saranno formulate sopra ad uno stesso format senza possibilità di improvvisazione da parte delle imprese.

Le imprese invitate devono solo limitarsi ad apporre il loro prezzo ad una specifica lavorazione identificata dall'architetto e contenente tutti i dettagli esecutivi.

Solitamente i preventivi delle imprese sono realizzati dai titolari stessi che, nel 90% dei casi, non hanno conseguito alcun titolo di studio specifico e spesso sono semplici muratori che si improvvisano imprenditori edili, avvalendosi anche di cottimisti esterni per altre lavorazioni specifiche tipo impianto idrico, elettrico, riscaldamento, ecc.

Purtroppo per la legge italiana, chiunque anche senza alcun titolo specifico, può iscrivere alla camera di commercio una ditta edile, e cominciare ad operare anche il giorno stesso.

In cosa ti posso essere utile:

- realizzare capitolati dettagliati con tutte le specifiche tecniche, con i materiali da utilizzare e le tecnologie di posa in opera da fornire alle ditte sul quale, le stesse, forniscono la loro migliore offerta formulata sulla stessa base tecnica;
- fornire assistenza alla stipula dei contratti con le imprese, sulla base di format costruiti con anni di esperienza e caratterizzati da tutte le garanzie di legge;



ERRORE CRITICO!

Essere impazienti di iniziare i lavori.

Un famoso detto recita **"la gatta frettolosa fece i gattini ciechi"**, a volte si cerca di risparmiare tempo e denaro abbreviando il processo di progettazione o addirittura bypassandolo come ho descritto prima. Questa strada porta spesso ad una enorme delusione. L'iter realizzativo di una ristrutturazione deve prendere in considerazione tutti gli aspetti che entrano in gioco, studiati in un processo di progettazione effettuata a tavolino in ogni sua fase per far tendere a zero le variabili critiche che potrebbero emergere durante il corso dei lavori. In una ristrutturazione c'è sempre qualche evento imprevisto che può accadere in cantiere, ma se ciò dovesse succedere è l'evento straordinario e non la regola. La regola deve essere quella di aver pianificato tutto nei minimi dettagli nel progetto, anche l'eventualità di qualche imprevisto studiandone a tavolino le modalità di soluzione. Quindi si deve concedere abbastanza tempo alla progettazione per soddisfare completamente la lista delle esigenze .

In cosa ti posso essere utile:

- aiutarti passo passo ad effettuare le scelte fondamentali in base ad una tua lista delle esigenze senza fretta e con competenza;
- predisporre per tempo tutti gli elaborati esecutivi da portare in cantiere;



ERRORE CRITICO!

Affidarsi direttamente all'impresa o all'artigiano per la ristrutturazione dell'edificio

Hai valutato che stai demandando direttamente a queste persone le scelte fondamentali su materiali, tecnologie, metodi di posa, durabilità dell'intervento che, con tutta la loro buona volontà e onestà, faranno del loro meglio, ma che non significa la migliore soluzione?

Inoltre stai demandando a loro le scelte che segneranno la vita di quell'edificio per i prossimi 30/40 anni (non penso che ci possa essere una ristrutturazione prima di questo periodo) **"letteralmente stai consegnando loro il tuo portafogli e del quale disporranno incondizionatamente."**

Tornando alla metafora "clinica": **"in caso di problemi di salute, ti rivolgi all'esimio primario pluri titolato, al professore della materia, oppure direttamente all'infermiere o al portantino? (con tutto il rispetto per queste straordinarie ed indispensabili figure)"**

Ma allora ti chiedo, nel caso devi ristrutturare il tuo immobile che risulta "malato" e non più efficiente, come mai ti rivolgi direttamente all'impresa o all'artigiano!?

In questo momento stai pensando che effettivamente non è la cosa migliore da fare, eppure, c'è chi ancora inizia la ristrutturazione di un'abitazione senza nemmeno aver prima sentito un professionista qualificato e di comprovata esperienza.

Quando lo chiedo alle persone che vengono da me disperate, spesso ripetono:

“Pensavo non servisse; che potevo fare quello che volevo, che avrei potuto fare da solo!!”...

Un po' simile alle cure mediche fai da te, consigliate dall'amico o dal collega di lavoro

"prendi un bell'antibiotico, ma sai che... prendi anche un paio di Aulin e vedi che ti passa tutto!"... e poi finisci all'ospedale!"

Nel cantiere fai da te succede più o meno la stessa cosa, cambiano solo le "medicine"

" a dottò, mo' ci mettiamo un bell'intonaco a cemento, bello grasso, e vedrai che l'umidità sparisce per sempre".....

LE ULTIME PAROLE FAMOSE!!!”

Per ora non vi dico quest'ultima cosa può causare ma l'errore è grosso, molto grosso al punto di dover rifare completamente i lavori, nell'arco di due anni! Affidarsi all'impresa spesso significa eludere tutti gli adempimenti burocratici che, in quanto tali, vengono visti come assoluta perdita di tempo e di soldi, senza considerare tutti i guai per un eventuale controllo degli Enti competenti, che ravviseranno l'esecuzione delle opere senza le autorizzazioni previste ed il controllo di un architetto abilitato e iscritto all'albo

SALVO POI CORRERE DA UN PROFESSIONISTA APPENA IN CANTIERE ARRIVANO I VIGILI, LA ASL, L'ISPETTORATO E SCATTANO SANZIONI PER ABUSO EDILIZIO

In cosa ti posso essere utile:

- evitare costosi sprechi di denaro, lavori eseguiti male e contenziosi legali;
- predisporre tutta la documentazione per essere in regola con le leggi vigenti;
- controllare costantemente il rispetto delle normative, anche durante l'esecuzione dei lavori;
- predisporre tutta la documentazione di legge per la conclusione dei lavori;



ERRORE CRITICO!

Scegliere l'impresa in base al prezzo più basso dopo aver richiesto direttamente alcuni preventivi.

Scegliere l'impresa cui affidare l'attività di ristrutturazione dell'immobile richiede un'attenta e accurata valutazione: è infatti sbagliato incaricare un'impresa esclusivamente sulla base della convenienza del prezzo offerto, senza una precisa valutazione della documentazione e delle sue capacità tecniche ed organizzative, nonché in base alle opere in precedenza realizzate della medesima categoria dei lavori da appaltare. La verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'impresa appaltatrice è un obbligo del D.Lgs 81/08 sulla sicurezza dei cantieri. Tra l'altro **sanzionato con l'arresto da due a quattro mesi o con l'ammenda da 1.000 a 4.800 euro**

In cosa ti posso essere utile:

- aiutarti nella selezione delle imprese effettuando tutte le verifiche opportune per valutare le capacità tecnico-economiche e l'affidabilità delle ditte (come inoltre previsto dal D.Lgs 81/08);
- evitarti costose ammende e guai giudiziari;



ERRORE CRITICO!

Acquistare direttamente i materiali alla rivendita, senza il supporto di un architetto.

I rivenditori di materiali edili (tutti) devono sottostare a precise logiche commerciali che impongono i produttori dei materiali, con incentivi alla vendita, premialità e maggiori guadagni per i prodotti da spingere maggiormente rispetto ad altri.

Quindi tutti i venditori che vi trovate davanti all'ingresso di una bella sala mostre, hanno in mente solo di vendervi il prodotto che a loro più conviene e non quello che vi è più utile, più conveniente, o più adatto alle vostre esigenze.

Se siete edotti di questo "gioco delle parti" tra venditore e acquirente, non vi farete impressionare più di tanto, ma poi vi mancherà la giusta conoscenza del settore per far sì che i vostri soldi siano ben spesi.

Un architetto specializzato non si fa impressionare dalle belle parole del venditore ma rivolge direttamente lo sguardo al prodotto, alle schede tecniche, alle schede prestazionali con i riferimenti al rispetto delle normative vigenti ed obbligatorie per i prodotti, alla presenza del marchio CE, all'affidabilità del materiale e dell'azienda produttrice. Questo vale per tutti i prodotti dagli intonaci ai massetti, dalle piastrelle ai rubinetti, dai sanitari agli impianti.

L'ARCHITETTO È "SUPER PARTES" E FA GLI INTERESSI DEL CLIENTE E NON DEL VENDITORE DI MATERIALI;

Avendo conoscenza e competenza ottiene anche rispetto da parte del venditore (anche conquistato con anni di onorata carriera) che non gli proporrà mai qualcosa spinto soltanto dalla volontà di profitto fine a se stessa, ma avrà la decenza di proporre un prodotto valido sotto tutti gli aspetti. Inoltre l'architetto potrà spuntare anche uno sconto maggiore rispetto al privato che per la prima e ultima volta entrerà in quella rivendita (ultima perché di solito non si fa più di una ristrutturazione in tutta la vita), rispetto invece al professionista che frequenterà assiduamente il negozio.

La scelta delle forniture da impiegare necessita di una conoscenza approfondita dei materiali che va oltre la scarna definizione elencata nel preventivo del fornitore, spesso molto generica e poco esaustiva (marca-modello-prezzo) che purtroppo chi non è del mestiere non ha, ed è più soggetto a "fregature"

In cosa ti posso essere utile:

- **aiutarti nella scelta dei migliori materiali in commercio in riferimento al denaro disponibile, conoscendone prestazioni e qualità, e valutandone la convenienza economica in contraddittorio al venditore;**
- **selezionare i migliori materiali per rapporto qualità/prezzo;**



ERRORE CRITICO!

Sottovalutare la qualità architettonica, distributiva e tecnica.

L'ultimo in ordine cronologico, ma non di minore importanza, è l'errore che fa il 95% delle persone che ristrutturano casa, dimenticando e sottovalutando il valore della qualità architettonica, distributiva e tecnica della soluzione progettuale. Questi tre punti sono quelli che conferiscono il maggior valore ad una ristrutturazione. Quindi, affidandosi direttamente al muratore, all'impresa o all'impiantista, non potrà mai essere raggiunto un alto risultato qualitativo/estetico elevato.

Con tutta la buona volontà degli artigiani coinvolti e tutte le ricerche effettuate in internet e sulle riviste del settore per rubare questa o quella immagine di una soluzione di valore, l'architettura non è la pittura, tutto quello che è il risultato visibile nelle migliori foto di case di alta qualità, deve necessariamente essere costruito, deve passare per il cantiere.

Il passaggio dal progetto alla conclusione dei lavori deve confrontarsi con tutte quelle variabili tecnologiche e costruttive, con la selezione dei prodotti da impiegare e passare per le mani di artigiani e posatori che non devono avere il margine di scelta, ma devono eseguire alla lettera quello che è stato progettato. Solo così può essere garantita l'alta qualità dell'opera.

Se a monte quindi non esistono un progetto, un master plan, una lista delle forniture, una serie di schede tecniche di montaggio e d'installazione, un progetto esecutivo dettagliato, il margine di improvvisazione e di errore sarà altissimo ed il risultato scadente e costoso.



7. Ma a questo punto..... com'è andata a finire l'avventura di Franco?

Vi ricordate la storia di Franco e della sua ristrutturazione dell'appartamento? Ora vi racconto com'è andata a finire.

Franco ha paura di sbagliare, non sa quali materiali scegliere, a quale impresa affidare i lavori, quali prodotti acquistare, ma sa che in ballo ci sono i suoi risparmi ed il valore futuro della casa e la serenità della sua famiglia.

Ad un certo punto, esasperato da tutti questi dubbi, pensa di rivolgersi ad un "esperto della materia", qualcuno che conosce bene e di cui si fida, ***"d'altronde si occupa di edilizia da più di trent'anni!"***.

Quindi chiama **Giorgio** il muratore, d'altronde era il muratore di fiducia della zia e poi ha sempre lavorato duramente nei cantieri.... ***"Lui saprà sicuramente cosa fare e ad un prezzo contenuto!"***

E QUESTO FU IL TRAGICO EPILOGO DELLA STORIA DI FRANCO

"PROGETTISTA FAI DA TE"!

I lavori di ristrutturazione si prolungarono per mesi e mesi, Giorgio (il muratore) procedeva a vista, non c'era nessun coordinamento tra lui, l'elettricista e l'idraulico, e soprattutto una strategia (progetto) per ottenere quella casa che Franco aveva visto sulla rivista e che voleva assolutamente replicare.

Dalla foto che Franco aveva strappato dalla rivista al lavoro finito è come ***"tra il dire e il fare c'è di mezzo il mare"***; nessuno, ne Franco ne Giorgio, tantomeno gli impiantisti, aveva una visione globale del lavoro finito e del percorso necessario per raggiungerlo.

PROCEDEVANO TUTTI PER APPROSSIMAZIONI SUCCESSIVE!!!

Nella cruda realtà tutti gli artigiani incaricati sembravano sapere tutto ma, concretamente avevano solo una visione parzializzata e settoriale del

problema, sicuramente cercavano di fare del loro meglio per accontentare Franco che, come progetto, aveva solo la foto della rivista.

Tutti comunque cercavano di realizzare quello che per loro era il lavoro più sicuro per evitare contestazioni ed una delle frasi più ricorrenti in risposta alle richieste di Franco era

“a dotto’..... non si può fare!!!”

ed alla fine Franco ottenne, tra le altre difformità, che:

1. i pavimenti presentavano infinite imperfezioni e spigoli alzati al punto di inciamparvi sopra;
2. i pavimenti e i rivestimenti suonavano vuoto in alcuni punti e le fughe tra le piastrelle erano tutte diverse di dimensione e di colore;
3. gli intonaci non si potevano neanche guardare per come erano rifiniti male;
4. i muri erano fuori piombo al punto di causare difficoltà al falegname per il montaggio delle porte e dei mobili;
5. le scatole dei comandi dell'impianto elettrico erano tutti ad altezze diverse e addirittura alcuni comandi di accensione erano stati messi dietro le porte;
6. i radiatori dell'impianto di riscaldamento non scaldavano contemporaneamente ed un paio restavano più freddi degli altri anche con la caldaia al massimo della potenza;
7. il collettore dell'impianto di riscaldamento era stato posizionato sull'unica parete dove doveva essere installato un armadio a muro, sostanzialmente rendendolo inaccessibile in caso di perdita di acqua;
8. alcuni mesi dopo cominciarono ad apparire vistose macchie di muffa e umidità in un appartamento che prima della ristrutturazione non aveva avuto mai nessun problema (ti ricordi il famoso intonaco a cemento?!)
9. apparvero vistose crepe nel punto dove il muratore aveva aperto una porta;
10. si manifestarono subito dopo aver concluso i lavori delle perdite di acqua verso l'appartamento sottostante dalla zona del bagno appena ristrutturato.

A tutto questo aggiungiamo il controllo dei tecnici del Comune, dell'ispettorato e della ASL, allertati dai vicini disturbati dai continui rumori, che rilevarono la presenza di operai in nero e altri non in regola con le norme sulla sicurezza, elevando sanzioni per oltre 9'000 € al proprietario della casa.

Oltre alle sanzioni sulla sicurezza e sul lavoro nero, anche i tecnici del Comune hanno sanzionato il proprietario dell'appartamento per altri 1'000,00€ non avendo riscontrato alcun atto autorizzativo delle opere.

PRATICAMENTE UN DISASTRO!!!!

Forse Giorgio non sarebbe stato neanche un cattivo esecutore se fosse stato seguito da un architetto qualificato e guidato in ogni sua azione, in ogni sua scelta di prodotti da mettere in opera, coordinandolo con gli altri artigiani e fornendo loro tutto il know how indispensabile.

Ma la storia si concluse con **un grosso esborso di denaro, un lavoro pessimo, un appartamento diminuito di valore e un contenzioso con Giorgio il muratore** che, per chiudere e non finire in tribunale con una lunga causa civile, ha rinunciato ad una parte del suo compenso e Franco, per non incappare nelle maglie della infinita "giustizia" italiana, preferì tenersi un lavoro fatto male al posto di intentare una causa costellata di altre migliaia di euro spese tra avvocati, consulenti tecnici d'ufficio, e spese giudiziarie.

**POI DOVENDO PRESENTARE I PROGETTI IN SANATORIA AL COMUNE
(PAGANDO 1000 EURO OLTRE AI DIRITTI) E' PASSATO PER IL MIO
STUDIO CHIEDENDO IL MIO AIUTO E RACCONTANDOMI LA STORIA
CHE VI HO NARRATO - LASCIO A VOI IL COMMENTO!**

A questo punto, se sei arrivato a leggere fin qui, mi fa molto piacere che sei interessato a non compiere errori nella tua ristrutturazione e che questa guida ti possa essere molto utile. Percorrendo una strada sbagliata è molto probabile che tu possa buttare molti soldi, oltre al tuo prezioso tempo.

8. Permettimi di descrivere brevemente il mio metodo di lavoro

Scorrendo il testo di questa utilissima guida hai notato che, nell'elencarti i principali errori possibili, ho inserito dei richiami denominati **"In cosa ti posso essere utile"** dove ho elencato molto sinteticamente i suggerimenti, in riferimento al mio lavoro quotidiano ed alla mia esperienza, da attuare per evitare di commettere quell'errore, che possono essere un valido elenco delle cose necessarie e da compiere.

Questi suggerimenti, se applicati ed adattati in maniera corretta al caso specifico, consentono di avere un lavoro progettato, realizzato e concluso a regola d'arte.

Ovviamente i suggerimenti indicati sono solo una traccia da poter percorrere ma nulla può sostituire un professionista; nel mio caso, l'esperienza ventennale nel settore mi ha permesso una maturità nell'affrontare tutti i tipi di problemi relativi alla costruzione o ristrutturazione di fabbricati, che si traduce in tranquillità e capacità di risolvere tutti quei problemi che un cliente si troverebbe ad affrontare in caso di lavori edili senza la necessaria preparazione.

Grazie a procedure collaudate per il controllo di tutte le fasi dal progetto al cantiere concluso, conoscenza delle normative, dei materiali, delle tecnologie, delle tecniche di posa in opera offro ai miei clienti la tranquillità di ristrutturare la propria casa senza sorprese.

Normalmente la mia attività di supporto al committente comprende, tra le altre prestazioni, nella fase progettuale:

1. diagnostica strumentale completa preventiva sul fabbricato;
2. predisposizione del master plan/progetto preliminare;
3. scelte distributive/funzionali;
4. scelte architettoniche ed estetiche;
5. scelta dei materiali e loro prestazioni tecnologiche;
6. gestione del budget ed equilibrio tra costi e benefici;
7. rispetto di tutte le norme del settore edilizie, urbanistiche e della sicurezza;

8. valutazione dei preventivi sulla base di uno stesso elaborato predisposto, contenente tutte le indicazioni esecutive per l'attuazione delle opere;
9. predisposizione di tutti i documenti necessari alla richiesta delle autorizzazioni;
10. soluzione di tutte le eventuali problematiche progettuali;

Nella fase di cantiere, il mio supporto continua negli interessi del cliente con:

11. acquisizione, valutazione e verifica della documentazione delle imprese;
12. coordinamento delle imprese e degli artigiani che entrano in cantiere per il rispetto delle norme vigenti;
13. gestione dei rapporti con i fornitori dei materiali e degli ordini;
14. coordinamento delle imprese e degli artigiani per tutti gli aspetti esecutivi che potrebbero entrare in conflitto in riferimento al progetto elaborato (soprattutto tra impresa edile e impiantisti);
15. predisposizione di tutti i documenti necessari in rispetto alle norme vigenti;
16. costante monitoraggio dei lavori durante la fase di cantiere;
17. redazione della documentazione fotografica;
18. verifica dei lavori a conclusione delle opere;
19. verifica del rispetto dei progetti e dei computi;

IL MIO COMPITO PRINCIPALE E' IL
PROBLEM SOLVING
A SERVIZIO DEL CLIENTE IN TUTTE LE FASI



E PUOI DORMIRE SONNI TRANQUILLI

Le procedure con cui lavoro sono schematizzate e sempre uguali sia che si tratti della ristrutturazione di un grande fabbricato, sia che si tratti del rinnovo di un bagno, l'impegno è il medesimo nel raggiungere il massimo obiettivo qualitativo.

Quello che cambia è soltanto la mole di lavoro e l'entità degli elaborati da produrre.

Mi preme ricordare che un consulto da un professionista specializzato costa sicuramente molto meno di una "disfatta di caporetto" in mano ad imprese improvvisate ed avventurieri dell'edilizia.

Se hai qualche domanda o dubbio ti invito a contattarmi all'indirizzo mail

info@hideaprogetti.it

oppure visita i miei siti di riferimento

www.hideaprogetti.it

www.diagnosticaedilizia.it

dove puoi trovare ulteriori informazioni sia sui progetti eseguiti, sia sulla diagnostica strumentale.

PER UN CONTATTO RAPIDO E DIRETTO PUOI
ANCHE TELEFONARE ALLO
085 28281

Se ti è piaciuta questa guida e vuoi essere informato sulle prossime pubblicazioni, seguici anche su Facebook alle pagine:

[diagnostica per un edificio sicuro](#)

[hidea progetti](#)

Oppure iscriviti alle news letter dei siti che ti ho indicato sopra

INDICE

1. Permettimi di presentarmi.....	2
2. Perché ho scritto questa guida?.....	4
3. Prima di tutto ti racconto una storia!.....	7
4. Cosa significa ristrutturare?	10
5. I principali danni della ristrutturazione “fai da te”	12
6. I principali errori che si commettono nel ristrutturare un edificio.....	14
7. Ma a questo punto..... com'è andata a finire l'avventura di Franco?.....	34
8. Permettimi di descrivere brevemente il mio metodo di lavoro.....	37