

GUIDA RAPIDA

E CONSIGLI

PER AFFRONTARE

IN MANIERA CONSAPEVOLE

UNA RISTRUTTURAZIONE



Perché hai bisogno di un interior designer.	1
Premessa	5
• Importanza delle fasi • Sequenza operativa	
FASE 1 – Progetto Preliminare	7
1. Rilievo dello stato di fatto • Misure, fotografie, verifica struttura e impianti • Controllo urbanistico/catastale 2. Analisi preliminare / Studio di fattibilità • Esigenze cliente, budget, potenzialità spazi 3. Progetto preliminare (Concept) • Layout spazi, arredi, pavimenti, illuminazione • Moodboard, modellazione 3D, render, computo estimativo • Tavole: arredata, quotata, comparative, demolizioni/ricostruzioni, illuminotecnica, pavimenti/rivestimenti	
FASE 2 – Progetto Definitivo	12
4. Progetto definitivo / Elaborati esecutivi • Piante demolizioni/ricostruzioni • Progetto architettonico dettagliato • Progetti impianti: elettrico, idrico, climatizzazione, VMC • Eventuale progetto strutturale • Capitolato descrittivo e computo metrico • Consulenza fornitori e arredi	
FASE 3 – Cantiere e Fine Lavori	15
5. Pratiche edilizie • CILA, SCIA, Permesso di Costruire • Comunicazione inizio lavori 6. Progetto esecutivo dettagliato • Disegni costruttivi e impianti, abachi, cronoprogramma, piano sicurezza 7. Affidamento lavori • Richiesta preventivi, analisi offerte, contratto, SAL 8. Direzione lavori e realizzazione • Consegna cantiere, coordinamento imprese, avanzamento lavori • Controllo qualità materiali, gestione varianti, verifica impianti 9. Collaudi e chiusura lavori • Collaudo impianti, certificazioni DM 37/08, APE, agg. catastale, comunicazione fine lavori 10. Consegna al committente • Manuale manutenzione, elaborati “as built”, consegna chiavi, report finale costi.	
Conclusione	27
Glossario	28

PERCHÉ HAI BISOGNO DI UN INTERIOR DESIGNER?



Quando si tratta di rinnovare o arredare la propria casa, farsi seguire da un **interior designer** non è solo una scelta di stile, ma una decisione strategica che può fare la differenza tra un progetto ben riuscito e uno che non soddisfa le aspettative. Ecco perché è fondamentale coinvolgere un interior designer sin dall'inizio dei lavori di casa.

1. Progettazione Personalizzata e Funzionale

Un interior designer è in grado di ascoltare le tue esigenze, comprendere il tuo stile di vita e tradurre queste informazioni in un progetto personalizzato. Ogni spazio verrà progettato per essere non solo bello, ma anche funzionale e rispondente alle tue esigenze quotidiane. La loro competenza garantisce che ogni elemento del design sia pensato per massimizzare l'efficienza e il comfort.

2. Ottimizzazione degli Spazi

La gestione ottimale dello spazio è una delle competenze principali di un interior designer. Attraverso una pianificazione attenta, possono trasformare anche gli ambienti più piccoli in spazi funzionali e accoglienti. Sapranno sfruttare ogni angolo, creando soluzioni intelligenti per lo stoccaggio e la disposizione degli arredi.

3. Coerenza Stilistica

Mantenere una coerenza stilistica in tutta la casa può essere una sfida. Un interior designer ha l'occhio esperto per assicurarsi che tutti gli elementi, dai colori alle texture, dai mobili agli accessori, lavorino insieme in armonia. Questo garantisce un risultato finale esteticamente piacevole e ben bilanciato.

4. Accesso a Risorse Esclusive

Gli interior designer hanno accesso a una vasta rete di fornitori, artigiani e showroom esclusivi che non sono facilmente accessibili al pubblico. Questo significa che potrai beneficiare di materiali di alta qualità, pezzi unici e soluzioni di design all'avanguardia, spesso a prezzi più competitivi.

5. Risparmio di Tempo e Stress

Pianificare e coordinare un progetto di ristrutturazione può essere estremamente stressante e richiedere molto tempo. Un interior designer si occupa di tutti gli aspetti del progetto, dalla concezione iniziale alla gestione dei lavori, lasciandoti libero di goderti il processo senza preoccupazioni. Gestiranno i tempi, i budget e le comunicazioni con i vari professionisti coinvolti.

6. Prevenzione degli Errori Costosi

Grazie alla loro esperienza, gli interior designer possono anticipare e prevenire errori comuni che potrebbero rivelarsi costosi. La loro competenza permette di fare scelte informate fin dall'inizio, evitando modifiche o aggiustamenti in corso d'opera che possono far lievitare i costi.

7. Aumento del Valore Immobiliare

Un progetto professionale può aumentare significativamente il valore della tua proprietà. Gli acquirenti sono spesso disposti a pagare di più per una casa che è stata rinnovata e arredata con gusto e la giusta attenzione ai dettagli.

In conclusione

Affidarsi a un interior designer prima di iniziare i lavori di casa non è un lusso, ma un investimento intelligente. La loro competenza ti aiuterà a creare uno spazio che non solo rispecchia il tuo stile personale, ma che è anche funzionale, coerente e di alta qualità. Lascia che un professionista ti guidi attraverso il processo, assicurandoti un risultato finale che supera le tue aspettative e ti offre una casa di cui essere orgoglioso.

Se sei pronto a trasformare la tua abitazione in uno spazio unico e funzionale, leggi la guida e contattaci per una consulenza personalizzata.



GUIDA PASSO-PASSO ALLA RISTRUTTURAZIONE

(per chi non è del settore, senza perdersi tra sigle e tavole)



PREMESSA

Una ristrutturazione eseguita correttamente non può essere affrontata con un approccio improvvisato del tipo **“iniziamo e poi vediamo”**. Si tratta, invece, di un processo strutturato, articolato in fasi precise e interdipendenti, ciascuna con obiettivi, verifiche e decisioni specifiche.

Saltare o comprimere anche solo uno di questi passaggi significa, nella maggior parte dei casi, trasferire il problema più avanti nel tempo: ciò si traduce in varianti in corso d'opera, rallentamenti del cantiere, aumento dei costi e, spesso, risultati finali inferiori alle aspettative.

Una pianificazione rigorosa fin dall'inizio non è quindi un passaggio burocratico, ma lo strumento principale per controllare tempi, budget e qualità dell'intervento.

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



OK, VOGLIO RISTRUTTURARE COSA DEVO SAPERE?

Le fasi principali di ogni ristrutturazione, sono generalmente 3:

FASE 1 – PROGETTO PRELIMINARE

(decidiamo cosa fare e come dovrà venire)

FASE 2 – PROGETTO DEFINITIVO

(spieghiamo all'impresa come farlo, nel dettaglio)

FASE 3 – CANTIERE / FINE LAVORI

(si costruisce, si controlla e si producono i documenti finali)

Queste 3 Fasi verranno ulteriormente **suddivise in 10 punti**, ognuno dei quali conterrà le necessarie informazioni e lavorazioni che porteranno alla fase o al punto successivo, come possiamo vedere facilmente in questo diagramma di flusso, una vera e propria timeline che ci spiega la giusta sequenza operativa da seguire:

**1) Rilievo → 2) Fattibilità → 3) Concept → 4) Definitivo → 5) Pratiche
→ 6) Esecutivo → 7) Gara → 8) Cantiere → 9) Collaudi → 10) Consegna.**

Entreremo ora nel dettaglio, andando a conoscere da vicino quali lavorazioni implicano e la loro funzione all'interno della complessa gestione di un progetto di ristrutturazione.

Ognuna di queste lavorazioni è essenziale e non può essere scorporata, anche la più piccola inosservanza può portare ad errori in fase esecutiva. Ogni valutazione, misura o scelta presa con leggerezza, porterà di sicuro ad un futuro problema.

FASE 1 – IL PROGETTO PRELIMINARE

Eccoci all'inizio: la Fase 1 è quella in cui si mette davvero a fuoco la ristrutturazione. Serve a definire le scelte principali, il **layout degli spazi** e lo stile generale della casa. È il momento in cui si costruiscono le basi del progetto.

Il lavoro giusto per il nostro **Interior designer**.

Fase 1 - Punto 1

Il primo passo è capire a fondo l'immobile. Si parte quindi con un'**analisi preliminare**: senza questa fase si rischia di progettare su dati incompleti o sbagliati. Viene effettuato un sopralluogo tecnico, con uno sguardo "da cantiere", per verificare concretamente com'è fatta la casa: struttura, muri portanti, impianti, eventuali problemi di umidità, vincoli e criticità.

Segue poi il **rilievo metrico-fotografico**: si prendono misure precise e si documenta tutto con fotografie. Questo passaggio è fondamentale perché fornisce una base reale e affidabile su cui progettare, evitando errori dimensionali che, in fase di lavori, si trasformerebbero in costi aggiuntivi. Da queste prime operazioni, prende forma la restituzione grafica 2D dello stato di fatto, ovvero la piantina in scala reale dello stato attuale dell'immobile, contenente tutte le informazioni apprese in fase di rilievo. Parallelamente si esegue la verifica dello stato di fatto sotto il profilo urbanistico e tecnico. In pratica si controlla che tutto sia regolare: conformità catastale e urbanistica, presenza di vincoli, eventuali abusi, situazione strutturale e impiantistica. Questo controllo serve a prevenire blocchi dei lavori o sanzioni.

Fase 1 - Punto 2

Un momento altrettanto importante è l'ascolto del cliente. In questa fase si raccolgono esigenze, abitudini di vita, gusti estetici e soprattutto il budget disponibile. È il cosiddetto "brief": una fase chiave per evitare di sviluppare progetti bellissimi ma irrealizzabili dal punto di vista economico. Essere chiari fin da subito sulla spesa prevista è essenziale, perché il budget è uno dei pilastri su cui si costruisce tutto il progetto.

Fase 1 - Punto 3

Solo a questo punto si passa ai disegni. Sulla base della pianta dello **stato di fatto** realizzata attraverso i dati rilevati, cioè la rappresentazione dall'alto della casa così com'è oggi, con muri, vengono studiate diverse soluzioni progettuali. È la base di tutto: se questa è imprecisa, gli errori si ripercuoteranno su ogni fase successiva.

Su questa base vengono studiate diverse soluzioni progettuali, fino ad arrivare alla pianta di progetto, che mostra la futura distribuzione degli spazi: nuovi tramezzi, ambienti, percorsi e funzioni. Questo elaborato permette di capire concretamente come cambierà la casa e se le scelte funzionano davvero nella vita quotidiana.

Di solito vengono fornite anche tavole comparative "prima e dopo", molto utili per comprendere chiaramente le trasformazioni, anche per chi non ha dimestichezza con i disegni tecnici.

A supporto dei layout preliminari si affianca poi una serie di tavole specifiche, ognuna dedicata a una particolare lavorazione. Vediamo quali sono e a cosa servono.

• Tavole arredata e tavola quotata

La pianta arredata è vitale per rendersi conto se i percorsi degli ambienti sono funzionali rispetto agli arredi e serve a capire se in una stanza c'è lo spazio minimo consentito sia per l'utilizzo del mobile che per il passaggio. Mentre la

tavola quotata, sarà utilissima durante la fase di ricerca degli arredi, fornendo tutte le informazioni necessarie al mobiliere per comporre la sua proposta sulla base del nostro progetto.

- **Tavole comparative (prima/dopo)**

Sono le tavole che mettono a confronto lo stato attuale e quello futuro. Ci fanno capire chiaramente cosa cambia, soprattutto a chi non legge disegni tecnici.

- **Tavola demolizioni e ricostruzioni**

È la tavola che evidenzia cosa si demolisce (si toglie) e cosa si costruisce (si aggiunge).

- **Tavola illuminotecnica base (preliminare)**

Ovvero il disegno dei punti luce (lampade), comandi (interruttori) e logica di accensione. Necessaria per non ritrovarsi con luci nel posto sbagliato, interruttori scomodi e zone buie.

- **Tavola pavimenti e rivestimenti**

Il disegno che indica materiali, direzioni di posa, schemi e cambi materiale. Ci evita la “posa a caso”, i disallineamenti e scelte fatte all’ultimo secondo senza valutazioni sul risultato finale.

Dopo l’elaborazione 2D si passa alla modellazione 3D dello stato di fatto, per avere un modello digitale sul quale testare modifiche e proporzioni dello stato futuro, che è essenziale per ridurre le incertezze e farsi un’idea del risultato finale, valutando volumi, passaggi, ingombri, spazi.

All’interno del nostro modello andremo a collocare tutti gli elementi che faranno parte della nostra ristrutturazione.

- **Modellazione arredi fissi e su misura**

La cucina, gli armadi, le pareti attrezzate, le nicchie, le boiserie, gli elementi

in cartongesso, ecc. In questo modo si evitano sorprese su misure, aperture, allineamenti e spazi di utilizzo.

- **Studio materiali, colori e finiture**

Qui scegliamo colori e tipologie di pavimenti, rivestimenti, pitture, legni, metalli, superfici. In questo modo si crea coerenza estetica.

- **Moodboard e concept**

Sono le tavole con riferimenti, palette, texture e “mood” del progetto. Molto utilizzate per allineare subito il gusto e lo stile, evitando “ma io immaginavo un'altra cosa”.

- **Render fotorealistici**

Il progetto viene illustrato con immagini realistiche degli ambienti finiti che ci faranno capire il risultato anche senza competenze tecniche e aiutarci a decidere prima.

- **Viste particolari (dettagli)**

Sono i cosiddetti focus su punti chiave (bagno, cucina, living, zona letto, su misura) e servono a verificare soluzioni importanti e prevenire errori su elementi costosi.

La FASE 1 è dunque completa e il tutto viene impaginato e consegnato al cliente in una presentazione cartacea e digitale (book) contenente tutte le tavole appena elencate e in alcuni casi è possibile già in questa fase avere un computo estimativo delle lavorazioni, in maniera da capire subito se si è sulla strada giusta.

RIEPILOGO FASE 1

Prima di procedere alla FASE 2, facciamo un piccolo ripasso, con questo riepilogo schematico dei 3 punti che compongono la FASE 1 completo dei 3 punti che abbiamo appena descritto.

Fase 1 – punto 1: Rilievo dello stato di fatto

- *Rilievo metrico
(laser scanner / distanziometro / rilievo manuale/fotogrammetria)*
- *Rilievo fotografico dettagliato*
- *Verifica strutturale preliminare*
- *Analisi impiantistica esistente (elettrico, idrico, climatizzazione)*
- *Verifica conformità urbanistica e catastale*
- *Reperimento pratiche edilizie precedenti*

Output:

- *Tavole stato di fatto 2D (piante, sezioni, prospetti)*
- *Relazione tecnica preliminare*

Fase 1 – punto 2: Analisi preliminare e studio di fattibilità

- *Analisi esigenze del committente*
- *Potenzialità degli spazi (possibilità di modificare la distribuzione interna, unire ambienti, ricavare nuove funzioni);*
- *Percorsi e fruibilità quotidiana degli ambienti;*
- *Compatibilità tra layout desiderato e impianti esistenti/futuri.*

Output:

- *Layout valutativi*
- *Studio di fattibilità tecnico-economico*

Fase 1 – punto 3: Progetto preliminare (Concept)

- *Definizione 2D nuova distribuzione spazi funzionali;*
- *Disposizione di arredi e volumi;*
- *Studio illuminotecnico base;*
- *Moodboard materiali e finiture;*
- *Modellazione 3D;*
- *Render concettuali.*

Output:

- *Tavole layout quotate DWG/PDF*
- *Render preliminari impaginato A4/A3 - 300 dpi*
- *Computo estimativo preliminare .dcf/.xls*

FASE 2 – IL PROGETTO DEFINITIVO

A questo punto disponiamo di tutte le informazioni necessarie, ma sono ancora in forma grezza: questa fase serve proprio a raffinarle e trasformarle in elaborati esecutivi pronti per essere utilizzati in cantiere e trasmessi agli enti competenti.

È il momento in cui entra pienamente in gioco il lavoro dell'architetto o dell'ingegnere, che dovrà comunque operare in stretta collaborazione con l'Interior Designer. Quest'ultimo, avendo già sviluppato il concept preliminare, possiede una visione chiara di molti aspetti utili al tecnico per definire il progetto esecutivo, cioè quell'insieme di elaborati che traduce le scelte progettuali in vere e proprie "istruzioni operative" per imprese e artigiani.

In primo luogo verrà redatto (o meglio, ridisegnato in modo approfondito) il progetto architettonico esecutivo. Sebbene esista già un preliminare, questa fase non rappresenta un doppio lavoro, come spesso si pensa. Tutto il tempo dedicato a definire spazi, demolizioni e ricostruzioni, arredi, colori e materiali è servito proprio ad arrivare a questo passaggio, in modo che il tecnico possa ora trasformare le idee in dati precisi, misure e indicazioni tecniche.

Si può immaginare questo processo come un passaggio da una visione d'insieme a un'osservazione al microscopio: se prima si guardava il quadro generale (il concept), adesso si entra nei dettagli più minuti. Si definiscono, ad esempio, i raccordi tra i materiali, la composizione dei pacchetti costruttivi, le chiusure dei bordi, i percorsi degli impianti e tutti quegli aspetti che rientrano nel coordinamento tra architettura e impiantistica.

Questa fase comporta quindi la produzione di una nuova serie di tavole: alcune già impostate nelle fasi precedenti, altre completamente nuove. Nello specifico, avremo dunque:

- **Progetto elettrico (prese, luci, comandi, eventuale domotica)**

Attraverso una pianta dedicata, si illustra lo schema e i posizionamenti definitivi, si calcolano le potenze, i gradi kelvin, la forometria (importantissima per il cartongessista). Oltre a garantire comfort e sicurezza serve soprattutto evitare tracce fatte e rifatte perché “manca una presa”(un classico).

- **Progetto idrico-sanitario**

Sappiamo su quale parete andranno i lavabi, i sanitari, il soffione della doccia, ora servono le tubazioni, gli scarichi, e gli attacchi di bagni e cucina. Una volta fissati ogni posizione è vincolante.

- **Progetto termico/climatizzazione**

Pianta riscaldamento/raffrescamento (PDC, fan coil, radianti, split, ecc.) con posizionamenti e logica.

- **Progetto strutturale**

Il progetto strutturale è l'insieme degli elaborati tecnici e dei calcoli necessari a definire, dimensionare e verificare tutte le parti dell'edificio che hanno funzione portante e garantiscono stabilità e sicurezza nel tempo.

- **Progetto VMC (se prevista)**

Ventilazione meccanica controllata con canalizzazioni e bocchette. A cosa serve: qualità dell'aria, gestione umidità e comfort (soprattutto in case isolate bene).

- **Progetto illuminotecnico esecutivo**

Definizione tecnica dei corpi illuminanti, potenze, ottiche, scenari e controlli.

- **Capitolato descrittivo**

Il capitolato descrittivo è un documento tecnico che accompagna il progetto esecutivo e ha la funzione di definire in modo chiaro, dettagliato e non ambiguo tutte le lavorazioni previste in cantiere.

- **Computo metrico**

Indica quanto si deve realizzare e quanto costa: quantità misurate (mq, mc, ml, ecc.), prezzi unitari e importi complessivi delle lavorazioni. È un documento numerico e contabile.

RIEPILOGO FASE 2

Anche in questo caso, prima di procedere alla FASE 3, ripassiamo lo schema con gli elementi che compongono la FASE 2.

Fase 2 - punto 4: Progetto definitivo

- *Piante demolizioni e ricostruzioni*
- *Progetto architettonico dettagliato*
- *Progetto impianti (elettrico, idrico, climatizzazione, VMC)*
- *Eventuale progetto strutturale*
- *Capitolato descrittivo*

Output:

- *Consulenza in presenza presso i fornitori*
- *Consulenza scelta arredi / forniture / impianti*
- *Tavole esecutive architettoniche*
- *Schemi impiantistici*
- *Computo metrico estimativo*

FASE 3 – CANTIERE/FINE LAVORI

Siamo giunti alla FASE 3, il finale di un progetto di ristrutturazione, la fase che trasforma le idee e i disegni in un cantiere reale, autorizzato e pronto a partire. Serve, in sostanza, a passare dalla fase “progettuale” alla fase “operativa”.

La suddividiamo in **5 punti**, ed ecco cosa comprendono, in modo semplice:

Punto 5 - Pratiche edilizie;

Punto 6 - Progetto esecutivo;

Punto 7 - Affidamento lavori;

Punto 8 - Direzione lavori e realizzazione;

Punto 9 - Collaudi e chiusura lavori;

Punto 10 - Consegna al committente.

Fase 3 - punto 5: Pratiche edilizie

Questa fase serve a ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per poter iniziare i lavori in modo regolare.

Qui il tecnico prepara e presenta la documentazione agli enti competenti, comunica l'avvio del cantiere e, se necessario, deposita i calcoli strutturali e le pratiche di sicurezza. Il progetto diventa ufficialmente autorizzato, e si ottiene il titolo edilizio che permette di iniziare i lavori. Le pratiche edilizie come CILA, SCIA e Permesso di Costruire vengono gestite sempre da un tecnico abilitato (Architetto/Ingegnere/Geometra), non direttamente dal proprietario che in questa fase deve solo firmare la documentazione come committente.

Il tecnico (lo stesso professionista che sta seguendo il progetto di ristrutturazione) si assume anche la responsabilità delle dichiarazioni e

della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie.

Le richieste di autorizzazione si presentano allo Sportello Unico per l'Edilizia – SUE, prevalentemente on line con invio telematico firmato digitalmente dal tecnico. A seconda dell'intervento c'è un'autorizzazione apposita da richiedere:

- CILA : lavori interni “leggeri” senza modifiche strutturali
- SCIA : interventi più rilevanti, anche su parti strutturali

- **Permesso di Costruire**

Trasformazioni importanti (ampliamenti, nuove volumetrie, cambi sostanziali)

Fase 3 - punto 6: Progetto esecutivo

È la fase più tecnica: tutto viene definito nei minimi dettagli per evitare errori e improvvisazioni in cantiere.

Si stabiliscono esattamente:

- **Dettagli costruttivi (nodi, sezioni, pacchetti murari)**

Sono i disegni tecnici che spiegano esattamente come devono essere realizzate le parti dell'edificio. Non mostrano solo la forma degli ambienti, ma entrano nel dettaglio della “stratigrafia” delle pareti, dei solai e dei punti in cui materiali diversi si incontrano.

In questi elaborati si definiscono, ad esempio:

- *gli strati che compongono una parete o un pavimento*
- *come si raccordano rivestimenti e finiture*
- *come si realizzano soglie, controsoffitti, nicchie o isolamenti*

Servono quindi a evitare errori esecutivi e a garantire che il risultato finale corrisponda davvero al progetto.

- Disegni esecutivi impianti (idrico / elettrico / climatizzazione)

Sono le tavole che indicano con precisione dove passano tutti gli impianti della casa.

Mostrano nel dettaglio:

- *posizione di prese, interruttori e punti luce*
- *percorsi delle tubazioni dell'acqua*
- *scarichi, attacchi sanitari e cucina*
- *posizione di split, unità esterne e canalizzazioni dell'aria*

In pratica rappresentano la “mappa tecnica” invisibile della casa, fondamentale per coordinare i lavori ed evitare modifiche costose durante il cantiere.

• **Abachi serramenti, porte, finiture**

Gli abachi sono tabelle tecniche riassuntive che raccolgono tutte le informazioni sugli elementi ripetitivi del progetto.

Contengono, per esempio:

- *dimensioni e tipologie di porte e finestre*
- *materiali, colori e finiture*
- *caratteristiche tecniche e prestazioni*
- *codici e quantità da ordinare*

Servono per evitare confusione in cantiere e permettono a imprese e fornitori di sapere esattamente cosa deve essere acquistato e installato.

• **Cronoprogramma lavori**

È il calendario organizzativo del cantiere.

Stabilisce:

- *l'ordine delle lavorazioni*
- *i tempi previsti per ciascuna fase*
- *le sovrapposizioni tra diverse squadre di lavoro*

Permette di coordinare imprese e fornitori, ridurre ritardi e controllare l'andamento dei lavori rispetto ai tempi previsti.

• **Piano di Sicurezza (PSC, se richiesto)**

È il documento che definisce tutte le regole e le misure necessarie per garantire la sicurezza nel cantiere. Viene redatto quando sono presenti più imprese e serve a prevenire rischi per lavoratori e terze persone.

Include:

- *analisi dei rischi delle lavorazioni*
- *procedure di sicurezza*
- *dispositivi di protezione obbligatori*
- *organizzazione degli spazi di cantiere*

In sostanza è il “manuale della sicurezza” che assicura che i lavori si svolgano nel rispetto delle norme e senza pericoli.

FASE 3 – punto7: Affidamento lavori

In questa fase si individuano le imprese, si confrontano i preventivi e si definiscono costi, tempi e modalità di pagamento. Anche in questa fase la consulenza del tecnico è fondamentale, poiché sulla base della propria esperienza e competenza, suggerirà al committente quali clausole a sua tutela inserire nel contratto.

• Richiesta preventivi

È la fase in cui il tecnico invita una o più imprese a formulare un’offerta economica per realizzare i lavori previsti dal progetto.

Per farlo, vengono forniti alle imprese tutti i documenti necessari – come progetto esecutivo, computo metrico e capitolato – in modo che possano calcolare i costi in maniera corretta e comparabile.

Questa fase è fondamentale perché permette di ottenere proposte dettagliate e realistiche, evitando stime approssimative o incomplete. Inoltre consente al committente di avere una visione chiara del costo reale dell’intervento prima di iniziare i lavori.

• Analisi comparativa offerte

Una volta ricevuti i preventivi, il tecnico li esamina e li confronta in modo

approfondito.

Non si valuta solo il prezzo finale, ma anche:

- *la completezza delle lavorazioni incluse*
- *la qualità dei materiali proposti*
- *i tempi di esecuzione*
- *eventuali esclusioni o condizioni particolari*

Questa analisi serve a individuare l'offerta più equilibrata tra costi, qualità e affidabilità, evitando di scegliere esclusivamente sulla base del prezzo più basso, che potrebbe nascondere mancanze o future varianti.

• **Definizione contratto d'appalto**

Dopo aver scelto l'impresa, viene redatto il contratto che stabilisce in modo formale i rapporti tra committente e impresa.

Il documento definisce:

- *l'importo dei lavori*
- *le modalità e le tempistiche di pagamento*
- *i tempi di esecuzione*
- *le responsabilità delle parti*
- *eventuali penali per ritardi o inadempienze*

Il contratto rappresenta la tutela principale del committente perché stabilisce con chiarezza diritti, obblighi e condizioni operative del cantiere.

• **Definizione SAL (Stati di Avanzamento Lavori)**

I SAL sono le fasi intermedie di pagamento durante l'esecuzione dei lavori. Invece di pagare tutto in anticipo o solo alla fine, i pagamenti vengono suddivisi in più tranches legate all'effettivo avanzamento del cantiere.

Il tecnico verifica periodicamente le opere realizzate e certifica la percentuale di lavori completati, autorizzando così il pagamento corrispondente.

Questo sistema garantisce equilibrio tra le parti: l'impresa riceve pagamenti progressivi e il committente paga solo per lavori realmente eseguiti.

• **Consegna cantiere**

La consegna del cantiere è il momento formale in cui l'area di lavoro viene affidata all'impresa che eseguirà i lavori.

Durante questa fase si redige un verbale che stabilisce la data ufficiale di inizio delle opere, lo stato dei luoghi e le condizioni operative del cantiere. Vengono inoltre definite le modalità di accesso, le aree di deposito materiali e le responsabilità relative alla sicurezza.

Questo passaggio è importante perché segna l'avvio effettivo dei lavori e fissa i riferimenti temporali per il rispetto delle scadenze contrattuali.

• **Coordinamento imprese**

Nel cantiere spesso operano più ditte specializzate – muratori, impiantisti, serramentisti, cartongessisti – che devono lavorare in modo organizzato e senza interferenze. Il coordinamento consiste nella pianificazione e nella gestione delle attività delle diverse imprese, affinché ciascuna intervenga al momento giusto e nel corretto ordine operativo.

Questo lavoro evita ritardi, sovrapposizioni di lavorazioni e problemi tecnici, garantendo un flusso efficiente e continuo delle operazioni.

• **Verifica avanzamento lavori**

È il controllo periodico dello stato del cantiere per verificare che le opere procedano secondo quanto previsto dal progetto e dal cronoprogramma.

Il tecnico effettua sopralluoghi regolari per controllare tempi, lavorazioni eseguite e corretto svolgimento delle attività. Questa verifica consente di individuare eventuali ritardi o criticità e intervenire tempestivamente per risolverli.

• **Controllo qualità materiali**

Durante i lavori è necessario verificare che i materiali utilizzati corrispondano a quelli previsti nel progetto e nel capitolato. Il tecnico controlla, ad esempio:

tipologie di finiture, caratteristiche tecniche dei prodotti, conformità delle forniture. Questo garantisce che il risultato finale rispetti gli standard qualitativi stabiliti e previene l'uso di materiali non conformi o di qualità inferiore.

- **Gestione varianti in corso d'opera**

Nel corso dei lavori possono emergere esigenze di modifica, sia per decisioni del committente sia per imprevisti tecnici.

La gestione delle varianti consiste nel valutare queste modifiche, verificarne la fattibilità tecnica, stimarne costi e tempi aggiuntivi e formalizzarle in modo corretto prima della loro esecuzione.

Questo processo evita interventi non autorizzati e consente di mantenere il controllo economico e tecnico del progetto.

- **Verifica conformità impianti**

Al termine delle lavorazioni impiantistiche, il tecnico controlla che tutti gli impianti – elettrico, idraulico, climatizzazione – siano stati realizzati secondo progetto e rispettino le normative vigenti.

Vengono verificati anche i documenti rilasciati dalle imprese, come le dichiarazioni di conformità, che attestano la sicurezza e la corretta installazione degli impianti. Questo passaggio è essenziale per garantire funzionalità, sicurezza e regolarità dell'immobile.

Fase 3 – punto 9: Collaudi e chiusura lavori

- **Collaudo impianti**

Il collaudo degli impianti è la verifica finale della loro corretta funzionalità. Include il controllo di tutti gli impianti – elettrico, idraulico, riscaldamento/climatizzazione, sicurezza – per accertarsi che siano stati installati secondo progetto, rispettando le norme tecniche e le prestazioni previste. Durante questa fase si testano apparecchiature e sistemi, si rilevano eventuali malfunzionamenti e si segnano le correzioni necessarie.

Il collaudo serve a garantire che gli impianti siano sicuri, efficienti e pronti all'uso.

- **Certificazioni (DM 37/08)**

Il DM 37/08 disciplina la conformità degli impianti all'interno degli edifici. Al termine dei lavori, l'impresa fornisce le dichiarazioni di conformità, che attestano che l'impianto è stato progettato, installato e testato secondo le normative vigenti e in sicurezza.

Queste certificazioni sono obbligatorie per legge e costituiscono documento ufficiale utile anche in caso di future vendite, controlli o manutenzioni.

- **APE (Attestato di Prestazione Energetica, se necessario)**

L'APE è il documento che indica l'efficienza energetica dell'immobile, ovvero quanto consuma per riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda.

Viene redatto da un tecnico abilitato e può essere richiesto in caso di:

- *ristrutturazioni rilevanti*
- *compravendite o affitti*
- *aggiornamenti normativi locali*

Serve a conoscere e certificare le prestazioni energetiche dell'edificio, oltre a essere obbligatorio per legge in determinate circostanze.

- **Aggiornamento catastale (DOCFA)**

Quando i lavori modificano la superficie, la distribuzione o la volumetria dell'immobile, occorre aggiornare i dati catastali tramite il DOCFA.

Questo documento tecnico viene presentato al Catasto per registrare ufficialmente le modifiche, aggiornando planimetrie, dati catastali e rendite. Serve a garantire che l'immobile sia correttamente censito e a evitare problemi legali o fiscali futuri.

- **Comunicazione fine lavori**

È la dichiarazione ufficiale che segnala al Comune il completamento dei

lavori.

Viene presentata dal tecnico e serve a:

- chiudere formalmente la pratica edilizia
- permettere eventuali verifiche finali da parte degli enti competenti
- consentire la corretta registrazione degli aggiornamenti catastali o energetici

In pratica, è il passaggio che sancisce la conclusione del cantiere e la messa in uso dell'immobile secondo le regole.

Fase 3 – punto 10: Consegna al committente

• Manuale manutenzione

Il manuale di manutenzione è un documento che raccoglie tutte le informazioni necessarie per gestire e conservare correttamente l'immobile nel tempo.

Include indicazioni su:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e finiture*
- *istruzioni per l'uso corretto dei sistemi tecnologici (elettrico, idraulico, climatizzazione)*
- *intervalli di controllo e sostituzione di componenti*
- *suggerimenti su prodotti e materiali da utilizzare per riparazioni future*

Serve a garantire che la casa o l'edificio rimangano sicuri, efficienti e duraturi anche dopo la fine dei lavori.

• Elaborati “as built”

Gli elaborati “as built” (o “come realizzato”) sono i disegni finali che riportano lo stato reale dell'immobile dopo i lavori, comprese eventuali modifiche apportate in corso d'opera.

Contengono:

- *planimetrie aggiornate*
- *posizioni effettive di impianti e strutture*
- *materiali e finiture realmente installati*

Questi documenti sono fondamentali per manutenzione futura, interventi successivi o eventuali aggiornamenti catastali e normativi.

- **Consegna chiavi**

La consegna delle chiavi è il passaggio formale in cui il committente riceve l'immobile completato e pronto all'uso.

Include:

- *verifica generale dell'opera completata*
- *consegna di documentazione tecnica e certificazioni*
- *eventuali spiegazioni sull'uso di impianti e sistemi*

Rappresenta la conclusione del progetto di ristrutturazione e l'inizio dell'uso effettivo dell'immobile.

- **Report finale costi**

Il report finale costi è un riepilogo dettagliato di tutte le spese sostenute durante la ristrutturazione.

Contiene:

- *costi delle imprese e degli artigiani*
- *spese per materiali e forniture*
- *eventuali varianti in corso d'opera*
- *confronti con il budget iniziale*

Serve a dare al committente una visione completa e trasparente dell'investimento effettuato, facilitando eventuali decisioni future o controlli contabili.

RIEPILOGO FASE 3

Con la FASE 3, si conclude la nostra guida, a seguire lo schema conclusivo sintetico con le voci in elenco.

Fase 3 – punto 5: Pratiche edilizie

- *SCIA / CILA / Permesso di Costruire*
- *Deposito strutturale (se necessario)*
- *Pratiche ASL (se richieste)*
- *Comunicazione inizio lavori*

Output:

- *Titolo abilitativo edilizio*

Fase 3 – punto 6: Progetto esecutivo

- *Dettagli costruttivi (nodi, sezioni, pacchetti murari)*
- *Disegni esecutivi impianti (idrico / elettrico /AC)*
- *Abachi serramenti, porte, finiture*
- *Cronoprogramma lavori*
- *Piano di sicurezza (PSC se necessario)*

Output:

- *Tavole costruttive dettagliate*
- *Gantt di cantiere*

Fase 3 – punto 7: Affidamento lavori

- *Richiesta preventivi*
- *Analisi comparativa offerte*
- *Definizione contratto d'appalto*
- *Definizione SAL*

Output:

- *Contratto firmato*
- *Quadro economico definitivo*

Fase 3 – punto 8: Direzione lavori e realizzazione

- *Consegna cantiere*
- *Coordinamento imprese*
- *Verifica avanzamento lavori*
- *Controllo qualità materiali*
- *Gestione varianti in corso d'opera*
- *Verifica conformità impianti*

Fase 3 – punto 9: Collaudi e chiusura lavori

- *Collaudo impianti*
- *Certificazioni (DM 37/08)*
- *APE (se necessario)*
- *Aggiornamento catastale (DOCFA)*
- *Comunicazione fine lavori*

Output:

- *Dichiarazioni di conformità*
- *Fascicolo tecnico finale*

Fase 3 – punto 10: Consegna al committente

- *Manuale manutenzione*
- *Elaborati "as built"*
- *Consegna chiavi*
- *Report finale costi*

IN CONCLUSIONE

Ovviamente, la guida non è esaustiva, ma rappresenta un processo base, al quale potrebbero aggiungersi molte altre variabili, come ad esempio la necessità del cliente di avere un passaggio su una muratura portante e qui entrano in gioco altre figure, altre autorizzazioni e altre lavorazioni, che non tratteremo in questa guida, perché vuole essere un vademecum generale su cosa dobbiamo aspettarci quando ci cimentiamo in una ristrutturazione.

Il consiglio è sempre lo stesso, affidatevi a professionisti che abbiano alle spalle una comprovata esperienza e armatevi di tanta pazienza.

Glossario Ristrutturazione

Rilievo – Misurazioni e fotografie dell’immobile per avere dati precisi.

Stato di fatto – Situazione attuale della casa, documentata in 2D e 3D.

Verifica urbanistica/catastale – Controllo regolarità legale e vincoli.

Brief – Raccolta esigenze del cliente e budget.

Layout – Distribuzione degli spazi interni.

Tavole – Disegni o schemi che rappresentano:

- *Arredata/quotata* – *Disposizione arredi e misure.*
- *Comparative* – *Prima/dopo lavori.*
- *Demolizioni/ricostruzioni* – *Cosa si toglie e cosa si aggiunge.*
- *Illuminotecnica base* – *Punti luce e comandi preliminari.*
- *Pavimenti/rivestimenti* – *Materiali e direzioni di posa.*

Moodboard/Concept – Palette, texture e stile visivo.

Modellazione 3D – Modello digitale per testare spazi e proporzioni.

Render fotorealistico – Immagini realistiche degli ambienti.

Computo estimativo – Stima preliminare dei costi.

Progetto esecutivo – Disegni dettagliati per costruire:

- *Dettagli costruttivi* – *Strati, nodi e sezioni delle costruzioni.*
- *Disegni impianti* – *Elettrico, idrico, climatizzazione, VMC.*
- *Abachi* – *Tabelle di serramenti, porte, finiture.*
- *Cronoprogramma* – *Calendario lavori.*
- *Piano sicurezza (PSC)* – *Regole e misure per il cantiere.*
- *Capitolato descrittivo* – *Specifiche dettagliate delle lavorazioni.*
- *Computo metrico* – *Quantità e costi precisi.*

Pratiche edilizie – Autorizzazioni per iniziare i lavori: CILA, SCIA, Permesso di Costruire.

Richiesta preventivi – Offerte delle imprese per i lavori.

SAL (Stati Avanzamento Lavori) – Pagamenti progressivi legati all’avanzamento.

Direzione lavori – Coordinamento imprese, controllo qualità e avanzamento.

Varianti in corso d’opera – Modifiche valutate e approvate durante i lavori.

Collaudi – Verifica finale impianti e funzionalità.

Certificazioni DM 37/08 – Conformità impianti.

APE – Attestato prestazione energetica.

DOCFA – Aggiornamento catastale post-lavori.

As built – Disegni finali dello stato reale post-ristrutturazione.

Manuale manutenzione – Indicazioni per gestire e conservare l’immobile.

Report finale costi – Sintesi spese sostenute e confronti con budget.

Consegna chiavi – Passaggio ufficiale dell’immobile al committente.



FRANCESCO SCALERA DESIGNER

Sede legale e operativa:
Via Edoardo e Mario Cristofaro
n.15, 87100 - Cosenza CS
Partita IVA: 03900920780
cell. +39 346 5711561
mail: francescoscalera@gmail.com

WWW.FRANCESCOSCALERA.IT