

Luca Barbiero



FARE CASA

IL MANUALE PER COSTRUIRE
E RISTRUTTURARE SENZA RIFARE

FARE CASA

IL MANUALE PER COSTRUIRE E
RISTRUTTURARE SENZA RIFARE

LUCA BARBIERO

© 2024 Luca Barbiero. Tutti i diritti riservati.
Pubblicato il 5 luglio 2024.

Questo libro non può essere riprodotto, distribuito, trasmesso, copiato, archiviato o utilizzato in alcun modo, in tutto o in parte, con qualsiasi mezzo, elettronico o meccanico, senza il permesso scritto dell'autore.

Ogni violazione dei diritti d'autore sarà perseguita ai sensi delle normative vigenti, inclusa la legge sul diritto d'autore e le convenzioni internazionali applicabili.

Tutti i personaggi, eventi e luoghi descritti in questo libro sono frutto dell'immaginazione dell'autore. Ogni somiglianza con persone, luoghi o eventi reali è puramente casuale, salvo diversa indicazione esplicita.

ISBN-13 979-8332327490
Prima edizione: Luglio 2024

INDICE

INTRODUZIONE	1
CAPITOLO 1 LO STUDIO TECNICO	5
CAPITOLO 2 LA COMUNICAZIONE	29
CAPITOLO 3 LA PROGETTAZIONE.....	43
CAPITOLO 4 IL CRONOPROGRAMMA.....	59
CAPITOLO 5 L'IMPRESA EDILE	73
CAPITOLO 6 FATTI FINANZIARE	91
CONCLUSIONI CI SIAMO!.....	107

INTRODUZIONE

È arrivato finalmente il momento di costruire o ristrutturare casa!

Il tuo entusiasmo è a mille, non riesci a smettere di pensare alla tua futura abitazione, che è come un chiodo fisso, e le domande che ti stai ponendo sono molte.

Magari sei un po' disorientato dalle idee che ti frullano in testa, perché non sai da dove cominciare, a chi rivolgerti e dare la tua fiducia, come organizzare i lavori, se i soldi basteranno per realizzare il progetto...

Pensieri e dubbi si accendono nella tua mente come una luce rossa intermittente che ti ricorda di trovare una soluzione, magari preventiva, per non sbagliare e commettere errori che potrebbero farti perdere tempo o rovinare i tuoi piani.

Una cosa è certa: devi agire e non restare chiuso nell'incertezza e nell'attesa, o peggio ancora nell'inquietudine in cui è normale trovarsi in questo momento, quello che precede la realizzazione del tuo sogno.

Scommetto che stai pensando

- a quanti soldi ti serviranno e come fare se non dovessero bastare quelli che hai,
- a quali sono le priorità,
- a come rendere tutto più chiaro e semplice per te che non sei addetto ai lavori,
- a cosa fare perché la realizzazione della tua nuova casa

non sia un salto nel vuoto, ma un percorso controllato e sereno.

Ebbene voglio darti una buona notizia: ho scritto questo breve manuale proprio per tranquillizzarti e spiegarti con parole semplici e chiare come gestire tutte le fasi di costruzione o ristrutturazione della tua casa, dalle figure professionali a cui rivolgerti a come trovare un prestito, dal progetto ai lavori in cantiere, gli errori da evitare e i consigli per semplificare il procedimento, senza intoppi, così da assicurarti che il tuo sogno divenga finalmente realtà.

E sai qual è la parte migliore? Sarai protagonista del progetto, delle scelte e delle decisioni.

Ti indicherò come trovare la migliore impresa di costruzioni, quella adatta alle tue esigenze e che con serietà e professionalità ti aiuterà mattone dopo mattone a realizzare la tua casa.

Sarai anche parte attiva dell'organizzazione del tuo cantiere in un modo che non avresti mai immaginato, attraverso uno strumento che costruirai su misura per te.

Imparerai una particolare forma di comunicazione che andrà a saldare e arricchire il tuo rapporto con gli addetti ai lavori, per una maggiore efficienza lavorativa e il rispetto delle tempistiche programmate.

Non diventerai un tecnico specializzato in architettura e nemmeno ti insegnerò come si impugna una cazzuola o come si pianta un chiodo, né farò in modo che tu viva questa esperienza delegando la tua responsabilità ad altri: ti darò un metodo da seguire per partecipare alle fasi di costruzione della tua casa.

Questo manuale è strutturato in modo semplice: per farlo, ho scelto di descrivere attraverso metafore il percorso, dalla prima bozza di progetto alla realizzazione.

Ho scelto il corpo umano e i suoi elementi, per semplificare la comprensione di tutti i meccanismi, sottolineare l'importanza che ha ogni apparato e ricordarti come tutto funziona perfettamente se le componenti lavorano in sinergia.

Ogni parte del corpo che andrai a conoscere svelerà come funzionano le fasi del progetto. Pian piano avrai una visione chiara di come vanno le cose: imparerai a organizzare al meglio il percorso, saprai di chi puoi fidarti e a chi affidare i lavori, capirai come funziona il finanziamento e conoscerai altri trucchi del mestiere per non farti trovare mai impreparato.

Perché ho scritto questo manuale? Per supportarti nelle fasi di realizzazione della tua casa, certo, ma soprattutto per farti vivere questo periodo di tempo nel modo più sereno possibile.

Non credi che tutto possa filare liscio?

Leggi questo manuale: scommetto che alla fine cambierai idea!

CAPITOLO 1

LO STUDIO TECNICO



Iniziamo con il cervello, un organo complesso presente in tutti noi e che nel cranio gestisce tutte le attività del sistema nervoso.

Composto da milioni di neuroni interconnessi, regola le funzioni del corpo e della mente, dal semplice respiro al sonno, dalla pressione sanguigna alla frequenza cardiaca, dalla nutrizione al pensiero e al ragionamento.

Elabora e interpreta le informazioni che riceve dai sensi: udito, vista, gusto, tatto e olfatto.

Controlla i movimenti e la postura.

Tutto passa attraverso il suo controllo e questo determina la sua essenzialità per la nostra sopravvivenza.

Perché ti parlo del cervello?

Te ne parlo per introdurti lo studio tecnico di progettazione: il cervello che progetta e pianifica le fasi di costruzione della casa dei tuoi sogni.

Il tecnico è la figura più importante tra le protagoniste nella costruzione di una casa: è il responsabile dello svolgimento di tutti i processi, dall'ideazione alla realizzazione, fino alla consegna delle chiavi.

Non ti nascondo quindi che **selezionare il tecnico giusto è la scelta più importante che farai**. Determinare a chi affidare la progettazione è infatti indispensabile, perché a questo professionista darai la tua fiducia e la responsabilità di realizzare la tua casa.

Ma quali sono le funzioni più importanti dello studio tecnico? Prosegui nella lettura e ti svelerò come questo cervello gestisce in modo coordinato e dinamico le fasi di realizzazione del tuo progetto.

Il cervello e i suoi neuroni

In questo organo troviamo figure professionali come geometri, architetti e ingegneri: sono i tecnici, i neuroni della progettazione.

È proprio nello studio tecnico, spesso molto accogliente, luminoso, arredato con gusto e poltrone comode, che trovi le figure competenti in grado di trasformare i tuoi sogni e desideri in realtà.

Sono un team di professionisti capaci e preparati anche nel seguire le questioni burocratiche, rendendo così le tue richieste accessibili e compatibili alle normative costruttive urbanistiche vigenti.

Nello specifico il loro compito è anche quello di unire con molta attenzione gli aspetti pratici della costruzione a quelli architettonici, donando alla tua casa l'estetica che risponda alle tue aspettative.

Questi professionisti sanno trasformare i tuoi desideri in un progetto e successivamente seguire le fasi di realizzazione di un immobile di pregio che sarà la tua abitazione.

Rappresentano anche le figure professionali che vanno a srotolare l'intricata matassa burocratica della macchina pubblica negli uffici comunali dedicati all'edilizia, al fine di ottenere l'autorizzazione a costruire e iniziare i lavori.

Per farlo, studiano in modo scrupoloso l'infinità di normative urbanistiche e paesaggistiche dell'area di interesse, prendendo in considerazione le tue richieste ed esigenze: studiano il caso per trovare la soluzione perfetta per te.

Tutto questo per evitare complicazioni e grattacapi come, ad esempio, la non conformità dell'edificio alle visure catastali o urbanistiche comunali. Il che può determinare l'impossibilità di realizzare fisicamente il progetto iniziale, con la necessità di presentare al Comune una pratica di sanatoria per risolvere la non congruità dell'immobile e ottenere il permesso di ristrutturarlo.

Spesso le difformità di progetto sono rappresentate dalle dimensioni e dalla presenza o meno di porte e finestre, dall'altezza dei piani abitabili o dalla suddivisione dei locali, come cucina e bagno che magari per qualche centimetro non rispettano le tavole depositate in precedenza in Comune.

Suggerimenti e sgravi fiscali

Nella fase progettuale preliminare i professionisti definiscono già il budget che dovrai sostenere. In base agli interventi che farai, ti diranno che tipo di aliquota IVA dovrai sostenere (oggi se devi ristrutturare in genere è al 10%, ma per la realizzazione della tua nuova prima casa di residenza è al 4%, una cifra importante dato che la percentuale va applicata a una spesa di alcune decine o centinaia di migliaia di euro).

Verrai informato quindi sulla cifra che potrai detrarre dalle tasse, e, con il supporto del tuo commercialista, puoi usufruire della massima detrazione fiscale che ti spetta.

A tal proposito non ti nascondo che questo tipo di decreti e incentivi negli ultimi anni sono stati un motore trainante nel mondo edile per gran parte delle persone, invogliate a costruire o ristrutturare. Il mio consiglio, però, rimane sempre quello di affidarsi alla essenziale competenza delle figure professionali di cui ti ho parlato.

Partiamo dall'inizio: a chi rivolgersi e perché

La fase preliminare è lo studio della fattibilità ed è essenziale che lo svolga un professionista.

Poniamo il caso che tu voglia acquistare un immobile: sei alla ricerca di un terreno edificabile per costruirci la tua casa e, individuata l'area più adatta a te, devi compiere il passo successivo. A chi ti affideresti?

Se hai già le mani in pasta e conosci un po' il meccanismo delle compravendite, potresti ipotizzare di gestire tutto da solo. Ma, lascatelo dire, sarebbe un azzardo!

Se invece non sei esperto del settore, ti fideresti ciecamente

del primo chi ti propone l'acquisto e ti dice "è un affare imperdibile a questo prezzo", "non so per quanto resterà disponibile", "oggi lo mostro ad altre altre persone" o "ieri ne sono venute altre ed erano tutte molto interessate!"?

Per paura di perdere la tua occasione, ti butteresti a capofitto nell'acquisto? Ti sentiresti tranquillo? Chi ti potrebbe aiutare? Chi potrebbe rassicurarti e accompagnarti nella fase della trattativa di acquisto?

Comprenderai benissimo che la situazione è estremamente delicata e per giunta sei consapevole che, di quello che stai per acquistare non sai nulla. Certo è che il terreno esiste, c'è un immobile ed è altrettanto vero che la persona che te lo sta proponendo ti ha dato delle ottime informazioni generali, magari ti ha consegnato anche qualche planimetria e il suo biglietto da visita, per contattarlo se avessi dubbi, domande o altre informazioni da chiedere. Questo ti potrebbe rassicurare, ma tu che ne sai di mappe catastali e confini di proprietà? Come sai se l'immobile rispecchia le tue esigenze e se i soldi ti basteranno per ristrutturare? Ma soprattutto: sei a conoscenza del fatto che realmente è possibile realizzare lì quello che vuoi? Conosci il piano regolatore del Comune di competenza, che richiede l'applicazione di norme su ciò che puoi fare e in che modo?

Forse la persona che hai davanti e che ti sta proponendo 'un affare' è la più onesta al mondo, ma come fa a capire in pochi minuti cosa vuoi e se quel che ti propone fa al caso tuo?

È normale che ti sorgano dei dubbi e se vuoi allontanare ogni perplessità in fase di trattativa, privata con il proprietario attuale o tramite l'agenzia immobiliare, allora è essenziale che ti affidi a un tecnico, che in questa fase ti garantisca di non avere sorprese postvendita.

Nella fase preliminare egli esegue una vera e propria indagine: attraverso la visura al catasto dei terreni e

l'accesso agli atti dell'edificio presenti nell'archivio comunale, verifica che tutto sia conforme a ciò che viene dichiarato.

Ricerca ogni dettaglio, visibile o nascosto agli occhi di chi non è un professionista nel settore. Ma non si limita solo a questo: il tecnico identifica e trova tutti gli aventi diritto sull'immobile o sul terreno, come ad esempio una servitù di passaggio, il diritto che consente di passare su una proprietà altrui per accedere alla propria abitazione.

Potresti pensare che non ci sarebbe nulla di male se una persona, magari il vicino, avesse il diritto di attraversare la tua proprietà per andare nella sua, ma acquisteresti comunque l'immobile? Allo stesso prezzo? Non vorresti venirne a conoscenza prima dell'acquisto?

Il caso di Beatrice

Beatrice è una donna sulla quarantina, titolare di un negozio a un paio di paesi dopo il mio, in centro, e che ho conosciuto per lavoro qualche anno fa. Con il suo negozio guadagnava bene ed era riuscita a mettere da parte un piccolo gruzzolo negli anni di attività. È stato così che una mattina, quando ancora non la conoscevo, trovai una sua mail con una richiesta di consulenza per pianificare la progettazione e la realizzazione di un nuovo negozio.

Fissato l'appuntamento per la settimana seguente, quel giorno mi trovai davanti Beatrice: la mia prima impressione è stata di avere di fronte una persona piena di entusiasmo e frenesia, e nel momento di aprire la porta per farla accomodare si infilò dentro ancora prima che questa fosse completamente spalancata. Entrata, cercò una sedia dove appoggiò borsa e cappotto, e avvicinò un'altra sedia per accomodarsi in tutta velocità.

La scena si svolse così velocemente che mi lasciò in piedi frastornato.

Aveva l'entusiasmo di chi ha un sogno nel cassetto finalmente maturo per essere progettato e realizzato.

Piena di gioia come se ci conoscessimo da una vita, iniziò a raccontarmi tutto della sua attività, dei prodotti che vendeva e di come gli affari si fossero evoluti in modo positivo negli anni, arrivando presto al motivo per cui aveva richiesto il nostro intervento.

Cercava un immobile commerciale da acquistare per trasferire il suo negozio in uno spazio più grande. I soldi non erano un problema. Fissata la cifra necessaria per l'acquisto, il progetto e la realizzazione, e decisa la zona, ci mettemmo subito all'opera e neanche a dirlo nel giro di un paio di settimane individuammo un paio di soluzioni interessanti.

La prima era un po' fuori dal centro e venne subito scartata, la seconda era nel posto giusto e in vendita da un paio d'anni. Per esperienza, quando un immobile, per di più in centro, resta invenduto per tanto tempo, qualcosa non va. Ma in quel momento non importava: io e i colleghi avremmo eseguito un'indagine approfondita appena avessimo percepito un reale interesse all'acquisto.

Decidemmo di prendere comunque in considerazione l'immobile e di fare un sopralluogo. Arrivati sul posto Beatrice ne fu subito entusiasta. Era della metratura giusta, in una zona del centro che voleva, il prezzo rientrava nella richiesta e, certo, era completamente da ristrutturare, ma le potenzialità c'erano.

Dopo quell'incontro ci lasciammo improvvisamente con un nulla di fatto.

Passarono circa un paio di mesi e Beatrice non si fece più sentire, ma non ci pensai più di tanto. Capita spesso che i clienti si prendano del tempo per decidere sull'acquisto e noi del settore siamo consapevoli che le scelte da prendere sono importanti: è giusto che ognuno faccia

le sue riflessioni in tranquillità, prendendosi il tempo che serve.

Ma ecco che mi squillò il telefono, era Beatrice, che in poche parole mi chiese se fossimo nuovamente disponibili per fissare un appuntamento in studio, dove ci avrebbe aggiornati su tutto.

Ci accordammo per quel pomeriggio: arrivata in studio entusiasta come al primo incontro, non abbiamo avuto nemmeno il tempo di farla sedere in sala riunioni che già sulla porta ci disse di aver acquistato l'immobile e che voleva iniziare i lavori di ristrutturazione il prima possibile.

Durante l'incontro definimmo già gli arredi, le luci e i controsoffitti, così da avvantaggiarci con le tempistiche, perché Beatrice si era già immaginata un suo cronoprogramma dei lavori.

Al tempo non seguivo i clienti nella fase di acquisto, come faccio ora. Al che io e i miei collaboratori, spiazzati dalla notizia ma comunque felici per il suo buon umore, chiedemmo se si fosse preoccupata di verificare che l'edificio fosse in ordine. Lei rispose che il notaio l'aveva fatto, che non c'erano ipoteche e per giunta che i proprietari avevano fatto controllare tutto dal loro geometra.

Rincuorati da queste notizie positive, cominciammo a lavorare nei giorni seguenti su bozze di progetto, rendering dell'arredo, pratiche per i permessi di ristrutturazione dell'immobile, organizzazione del cantiere e altri aspetti.

Ma a lavori iniziati non ci volle molto per scoprire che al piano terra dell'immobile, nell'area del futuro negozio, era presente un diritto di servitù del condominio adiacente.

Già questo poteva bastare per capire che qualcosa non andava, ma il fatto che fosse per ispezionare i pozzetti delle fognature dell'edificio a fianco, posizionati sotto il pavimento del negozio, era un po' troppo.

Pochi giorni dopo venimmo a sapere da uno dei condomini, mentre camminava sul marciapiede di fronte al cantiere, che gli scarichi si intasavano spesso e non era insolito che l'acqua reflua uscisse dalle ispezioni allagando parzialmente lo spazio dove sarebbe nato il negozio.

Questo era troppo, ma ormai non si poteva più tornare indietro: i lavori erano iniziati, gli impianti idraulici ed elettrici erano ultimati e i controsoffitti e i divisori interni erano quasi ultimati.

A quel punto fermammo i lavori e ipotizzammo diverse soluzioni al problema. Alla fine riuscimmo a risolvere il tutto in modo abbastanza definitivo, ma a caro prezzo per Beatrice, che comunque fu costretta a inaugurare il nuovo negozio quattro mesi dopo la data prevista, sborsando una bella somma a causa dell'intervento alle condutture di scarico, che furono completamente ricostruite e deviate in parte fuori dal negozio.

Anche a distanza di tempo, questo episodio non mi fa smettere di pensare che se solo ci fosse stata data la possibilità di fare un controllo prima dell'acquisto, tutto sarebbe andato in modo diverso: avremmo potuto chiedere uno sconto sul prezzo dell'immobile per le spese da sostenere, la fase di cantiere sarebbe durata meno con un netto risparmio economico (il procrastinare dei lavori ha fatto salire di dieci volte la spesa per la tassa di occupazione del suolo pubblico e per lo stoccaggio dei materiali all'esterno del cantiere).

Quanto è successo mi ha fatto ragionare sul fatto che non potevo più starmene con le mani in mano. Qualcosa andava fatto: ecco perché (lo so, sono ripetitivo, ma ci tengo a sottolinearlo) voglio che tu capisca l'importanza di ciò che lo studio di progettazione svolge per metterti al sicuro da problemi e spese imprevisti.

La fase successiva: la costruzione

Hai visto come le mansioni del tecnico in fase esplorativa e di progettazione sono veramente importanti. Tuttavia dopo aver appurato che l'immobile è perfettamente regolare, che il terreno è privo di vincoli particolari e che l'indice di edificabilità è sufficiente per realizzare la casa dei tuoi sogni, non ti resta che partire con la costruzione.

Questa fase viene chiamata in gergo 'di cantiere' e in genere dura dall'inizio dei lavori a quando hai in mano le chiavi di casa.

E perché tutta questa fase funzioni come nell'orchestra, dove tutti gli strumenti sono coordinati dal direttore, lo studio nomina il suo **direttore dei lavori**.

Il DDL è una figura essenziale che **ha il compito di vigilare che le opere vengano eseguite come da progetto**: verifica la qualità dei lavori nel rispetto dei costi e dei tempi di consegna dell'immobile, gestisce gli eventuali imprevisti e problemi.

Lo studio tecnico, in sintesi

Ecco qui riassunte le funzioni principali del tecnico e dello studio di progettazione:

- analizza e verifica che l'edificio sia conforme,
- ottiene le autorizzazioni per il permesso di inizio attività,
- sviluppa il cronoprogramma per lo svolgimento dei lavori,
- ottimizza il budget a disposizione,
- dirige e regola tutti i lavori in cantiere,
- collauda e certifica il nuovo edificio,
- trasforma i tuoi desideri in un progetto.

I ruoli e i compiti dei tecnici

Ma quali sono i ruoli che i progettisti come geometri, architetti e ingegneri ricoprono all'interno di un iter progettuale?

Spesso queste figure non sono tutte presenti nello stesso studio e ho constatato negli anni che nonostante ciò i lavori e i progetti realizzati sono per la maggior parte curati e di ottima funzionalità.

Certo, più completo è lo studio e maggiore è la varietà di competenze, meglio è! Ma non tutti gli studi hanno le stesse caratteristiche e dimensioni: alcuni hanno un organico più snello e al loro interno si trova comunque un elevato livello di competenza. Questi si avvalgono di collaborazioni esterne per quanto riguarda importanti figure come ingegneri, strutturisti e interior designer.

La verità è che lo studio professionale è sempre in grado di eseguire i lavori proposti, di progettare e realizzare, di affrontare tutte le sfide quotidiane che il lavoro comporta. Il risultato è comunque l'immobile che costruirete in squadra.

Il percorso, insieme.

A volte con i miei clienti il vero problema è la mancanza di comprensione su cosa sia veramente un progetto e su quali siano le attività da svolgere per portarlo a termine.

Ecco perché vorrei ti fosse ben chiaro che dal momento in cui entri in contatto con i tecnici e per tutto il percorso che farete insieme, sono e saranno i tuoi professionisti personali.

Andranno a interpretare e a mettere nero su bianco quello che tu a parole non riesci a spiegare, la progettazione della tua casa ideale o l'edificio da ristrutturare, perché nulla di ciò che desideri dovrà mancare.

Ci vorrà un po' di tempo e di pazienza per fare questo percorso insieme.

Posso infatti assicurarti che il rapporto non ha una durata stabilita: per le fasi iniziali ci sono tecnici che hanno metodi di lavoro ben pianificati e le tempistiche sono chiare da subito, altri non hanno un vero e proprio metodo, ma comunque riescono a stimare le tempistiche dal progetto all'agibilità in modo abbastanza chiaro.

La durata di questo percorso varia da qualche mese a più di un anno, soprattutto se il progetto è particolarmente ricco ed elaborato.

Bene, ora hai un quadro ancora più chiaro dell'importanza dello studio tecnico di progettazione e hai un'infarinatura su quali mansioni hanno i suoi professionisti.

Hai capito anche la fondamentale importanza del tuo progetto e che **affidarti a un unico interlocutore, uno studio formato da tecnici competenti, è davvero un vantaggio!**

La scelta dello studio e dei tecnici

Metterti nelle mani del primo progettista che incontri, affidandogli mansioni come la realizzazione del progetto, la creazione del design interno e la gestione del cantiere è un rischio. Non lo conosci: ti fidi?

Ora che ti è chiara l'importanza strategica che ha uno studio, essendo il cervello e la mente di tutto il progetto, soprattutto a fronte della quantità di denaro che gli dovrai affidare (magari i risparmi di una vita), la scelta deve essere ben ponderata.

Il lavoro che svolgeranno i tecnici per te sarà il frutto della fiducia e della stima che tu riponi in loro. Come succede

nella vita di tutti i giorni, le persone con cui ti relazioni sono diverse tra loro, ognuna con le proprie caratteristiche: non sempre si riesce a risolvere il problema o costruire il progetto in comune accordo come si vorrebbe. Ma se all'idea da condividere ci credi veramente, da entrambe le parti si deve instaurare fiducia e rispetto reciproco, al fine di raggiungere insieme l'obiettivo.

Ti assicuro che con il tecnico che sceglierai sarà proprio così. Selezionarlo con cura e attenzione è indispensabile.

Il desiderio e l'entusiasmo che provi quando vuoi portare avanti il tuo progetto sono grandi, lo capisco, ed è altrettanto normale che non ti sia chiaro da dove iniziare e come procedere: vorresti dare a tutto un ordine preciso per avere un programma chiaro e definito.

Bene, sai cosa devi fare: trovare lo studio di progettazione giusto.

Metti da parte la fretta di iniziare a qualsiasi costo e prenditi il tempo per cercare lo studio adatto alle tue esigenze, che non deve essere per forza quello comodo vicino a dove abiti o quello dove lavora un amico o un parente, oppure quello che hai sentito dire da conoscenti che è perfetto.

Non commettere questo errore, perché le conseguenze sono sempre le stesse: i costi che lievitano, il viaggio che inizia paradiso e diventa un inferno, i tempi che si allungano perché i lavori in cantiere non sono coordinati... e tutte queste problematiche derivano sempre dalla scelta errata dello studio.

Il caso di Franco e Elena

Voglio raccontarti due progetti che abbiamo realizzato nello stesso periodo, qualche anno fa. Nel primo caso i protagonisti sono Franco e Elena: i proprietari affidarono la direzione dei lavori a un tecnico in pensione, amico

di famiglia che fece loro un prezzo di favore. Il progetto prevedeva la costruzione della loro casa. Questa coppia solare, giovane, che dopo il primo incontro mi fece un'ottima impressione, era entusiasta all'idea di realizzare la loro 'casetta', come la chiamavano loro.

Fui incaricato di realizzare solo le fondamenta, la muratura principale, i solai intermedi fino al tetto e nient'altro. Per quanto riguarda il resto delle finiture, Franco e Elena mi dissero che ci avrebbero pensato una volta che la costruzione dell'edificio fosse arrivata al tetto, come illustrato dal professionista scelto.

Il tecnico di Franco e Elena operava in uno studio dove era lui a occuparsi di tutto, dalla struttura dell'edificio ai permessi per costruire, alla progettazione esecutiva, passando per la direzione dei lavori. Era sempre impegnato con innumerevoli cantieri da gestire e coordinare, e, data l'immane quantità di lavoro che aveva in quel periodo, era sempre in ritardo su pratiche e stato di avanzamento dei cantieri. Dunque, pensò bene di gestire la cosa fissando qualche incontro per definire a grandi linee le esigenze di Franco e Elena, e per velocizzare il lavoro (le nozze dei due clienti sarebbero avvenute entro un anno), decise di presentare subito il permesso di costruire così da iniziare in fretta la costruzione. "La progettazione degli interni può aspettare, le finiture si vedranno dopo, tanto si sa: prima si comincia meglio è!".

La casa era progettata per avere grandi vetrate in camera e in salotto, per aumentare la luminosità durante la maggior parte della giornata, anche in inverno. Il tetto e il solaio erano in legno chiaro a vista e tutto sommato non risultava una cosa troppo moderna. Il risultato era nel complesso molto piacevole.

Franco e Elena, molto entusiasti per l'inizio imminente dei lavori, avrebbero finanziato l'intera casa con la vendita del piccolo bicamere, dove momentaneamente convivevano,

e con un mutuo ipotecario tramite la banca avrebbero coperto il resto della spesa.

Una spesa che gli era stata calcolata dal tecnico attraverso una tabella in suo possesso, dove riportava i costi medi di realizzazione degli edifici unifamiliari privati.

I lavori iniziarono subito e tutto andava per il meglio, anzi, nel giro di due mesi vendettero l'appartamento. Lo dovettero subito lasciare, perché i nuovi proprietari ne avevano immediata necessità, e andarono a vivere nel frattempo in un altro appartamento in affitto, in attesa che la nuova casa fosse ultimata.

Al tempo non feci caso ad altro se non alla sola opera al grezzo che mi era stata affidata (in mio possesso avevo solo le tavole di progetto strutturali e non quelle architettoniche con l'arredamento, come di solito succedeva).

L'edificio arrivò al tetto in circa tre mesi e fu qui che iniziarono i problemi: a quanto sembrava non era stato previsto dove posizionare l'impianto fotovoltaico e ormai lo spazio era occupato da due canne fumarie, aggiunte in corso d'opera da Franco e Elena per predisporre un paio di caminetti a legna. I due decisero allora con il progettista di realizzare una tettoia in legno, aggiuntiva alla casa, grande al punto da poter ospitare l'impianto e che una volta ultimata avrebbero utilizzato come portico estivo. Che dire, un'ottima soluzione!

Si può già intuire che i costi cominciarono pian piano a salire per poi esplodere, quando si resero conto che la metà (e non sto scherzando!) delle opere di finitura non coprivano nemmeno il 50% del costo prefissato: le grandi finestre scorrevoli non erano state preventivate correttamente, un paio di aperture verso l'esterno furono spostate e un muro portante interno venne addirittura in parte demolito per creare sufficiente spazio al modello di cucina che avevano scelto. Senza tralasciare le finiture della pavimentazione in gress porcellanato e delle rubinetterie,

oltre all'impianto di ricircolo dell'aria interno, non previsto e aggiunto durante i lavori. Fu così che i soldi a disposizione finirono a metà dell'opera.

Insomma, per concludere la casa dei sogni Franco e Elena dovettero sospendere per sei mesi i lavori, in attesa di trovare nuovi finanziamenti in altri istituti di credito a copertura delle spese extra.

Ricordo che rimasi abbastanza amareggiato. La difficoltà di reperire nuovo denaro rese tesa la situazione: Franco e Elena non capivano come fosse successo. I costi erano saliti troppo e per un breve periodo pensarono a un comportamento disonesto da parte mia nel non mettere subito in chiaro le cose, ma con il passare del tempo capirono che ogni scelta non prevista comportava una modifica del progetto già realizzato e questo portò a un aumento del costo di realizzazione. Ormai non era più possibile tornare indietro.

Al tempo mi ero subito messo a disposizione per cercare di risolvere la situazione e aiutarli a contenere i costi quanto possibile: non lasciai il cantiere nemmeno per un giorno per consegnare in fretta almeno tutte le varianti non previste. Pensai che se solo mi avessero avvisato all'inizio di tutte quelle modifiche, le cose sarebbero state nettamente diverse, ma Franco e Elena non avevano colpa. Stavano per realizzare il loro sogno, come potevo biasimarli? Non potevano essere pronti a valutare tutti gli aspetti di ogni decisione: erano troppo coinvolti emotivamente. All'epoca non lo capivo e non mi entrava in testa come Franco e Elena fossero riusciti a perdere il controllo della spesa facendo lievitare così tanto i costi.

Capii in seguito che il rapporto con il loro tecnico, per una successione di cause, non aveva generato quella scintilla che avrebbe messo in moto un ottimo progetto esecutivo.

Il caso di Emilio

Nell'altro caso studio il proprietario si chiama Emilio: il lavoro consisteva in un intervento di ristrutturazione completa di un grande appartamento al primo piano, comprendente il rifacimento del piano terra con il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad area commerciale. In questo caso il proprietario dell'immobile si affidò allo studio che si trovava nella zona, manifestando tutte le sue esigenze, i bisogni e le tempistiche per la fine dei lavori. Poco dopo la progettazione iniziò.

Le cose nel cantiere di Emilio andarono diversamente dall'episodio di Franco e Elena. Lo studio di progettazione era ben strutturato: chiariti il tetto di spesa e il periodo entro cui i lavori dovevano essere ultimati, si divisero i compiti tra il tecnico interessato alle pratiche per i permessi e il progetto, il professionista che si sarebbe occupato degli impianti e della direzione dei lavori, e per ultimo il designer di interni, che avrebbe realizzato gli arredi.

A lavori iniziati Emilio mi confessò scocciato, ma con un filo di ironia, di aver passato negli ultimi mesi più tempo al telefono e in studio tecnico con i progettisti che con sua moglie.

Ma con tutta franchezza il tempo fu speso bene. I lavori iniziarono 'in ritardo' per tutto quel 'tempo passato a chiacchierare', diceva Emilio da buon imprenditore veneto abituato a non stare mai fermo.

In meno di novanta giorni Emilio si trovò l'appartamento ristrutturato e la nuova sede direzionale al piano terra come voleva, con l'arredo che soddisfò la sue esigenze di funzionalità e di rappresentanza, caratterizzato da finiture di pregio e un design elegante e marcato, composto da pareti divisorie in vetro con la struttura perimetrale in alluminio e lastre di cristallo accostate, oltre a particolari sedie con seduta ergonomica. Tutto era stato riprodotto

nei minimi dettagli come era stato previsto dal progetto esecutivo e i costi rimasero invariati.

Quello che mi rimase impresso fu che in quel particolare lavoro, per nulla semplice e nel complesso molto elaborato, per la prima volta trovai facile organizzare e gestire tutte le fasi di lavoro, e la velocità di esecuzione risultò spedita impiegando le tavole di progetto con i particolari chiari e definiti.

Mi colpì molto anche quello che disse Emilio a fine lavori complimentandosi con noi: “siete stati tutti bravi!”. E con il suo inconfondibile filo di ironia continuò: “penso che se non avessimo perso mesi con i progettisti a ‘chiacchiere’, avremmo finito molto prima!”.

Forse aveva ragione o forse non proprio, direi, certo è che Emilio in fase esecutiva di cantiere non si è mai dovuto preoccupare di come coordinare il lavoro degli impiantisti, o di verificare se il materiale fosse quello scelto e che tutti i particolari costruttivi delle tavole fossero chiari e compresi da tutti.

Anzi, da quello che ricordo le visite al cantiere le fece molto di rado.

Come noi, anche lui fu soddisfatto dello splendido risultato e alla fine comprese l'importanza di tutto quel tempo speso per definire la complessità del progetto e i dettagli con il suo studio di progettazione.

Qui stiamo parlando della tua casa!

Quante ne realizzerai nella tua vita?

Non è quindi fondamentale che tu cerchi lo studio tecnico giusto che ti accompagni per mano, dall'inizio alla fine di questo progetto unico che chiamerai casa?

Vuoi sapere se lo studio tecnico di progettazione che troverai è all'altezza delle tue aspettative e se ci metterà tutta la sua esperienza e serietà nel risolvere i problemi che incontrerete?

Con più di 25 anni di esperienza nel settore edile ho conosciuto e collaborato con oltre cinquanta tecnici e altrettanti studi. Nei progetti a cui ho partecipato o che ho realizzato i tempi di costruzione o ristrutturazione dell'intero edificio rispettavano il programma stabilito dall'inizio, i costi non sono lievitati più di tanto e soprattutto non ci sono stati problemi di cantiere dovuti a incertezze di pianificazione o valutazioni non fatte all'inizio.

Sono dunque arrivato alla conclusione che tutti i progetti avevano un denominatore comune: lo studio tecnico aveva stretto un ottimo rapporto di fiducia e intesa con il committente.

Con il tecnico devi instaurare una relazione creativa e responsabile in fase di progettazione, nella scelta delle maestranze (coloro che fisicamente realizzano le opere) e nella gestione di budget e imprevisti.

Il professionista riesce così a produrre ottime soluzioni fatte su misura per te, cercando di allontanare le difficoltà e basandosi sempre su un costante confronto fatto di incontri, a volte molto lunghi, ma indispensabili per il progetto da realizzare.

*Una buona comunicazione è la base
di una relazione di successo.*

I consigli dell'esperto

Ecco un buon metodo, semplice ed efficace, per aiutarti nella scelta dello studio tecnico.

Verifica fin dal primo contatto che i professionisti ti dedichino del tempo in modo disinteressato, rispondendo alle tue domande e senza volere nulla in cambio (di questo però non te ne approfittare, anche il loro tempo è prezioso!): questo dimostra la loro disponibilità nei tuoi confronti.

Ogni membro dello studio deve essere un esperto con cui ti senti a tuo agio, che capisca e sappia ascoltare le tue esigenze, spiegarti i passaggi tecnici con semplicità in modo da poter essere compreso anche da un bambino. Sarà così il tuo interprete del mondo delle costruzioni che, come un libro aperto, soddisfa ogni tua curiosità.

Deve essere anche simpatico, socievole, aperto e disponibile. I discorsi non devono girare solo intorno a lui e alla sua attività. Deve avere ottime competenze tecniche, un suo metodo di progettazione e delle garanzie sui lavori.

Ad esempio, per farti un'idea del professionista che hai di fronte, durante il primo incontro potresti porgli delle domande sulle modalità di lavoro dello studio, quante figure ci sono al suo interno e come interagiscono per progettare un immobile o una ristrutturazione.

Cerca di capire se esiste un metodo di lavoro e le caratteristiche di questo.

Osserva gli spazi dello studio, il tipo di mobilio e di arredo. Pensa a quale impressione ti dà l'ambiente: le sensazioni sono molto importanti e ricorda sempre il peso che ha la scelta che stai per fare. Certi dettagli vale la pena considerarli! Il cervello di tutta l'operazione merita di essere selezionato senza tralasciare nulla.

Fatti mostrare alcuni lavori eseguiti dallo studio o dai un'occhiata a quelli esposti: chiedi come sono stati realizzati, quali sono stati i problemi incontrati e come sono stati risolti.

Chiedi sempre se è possibile eseguire un sopralluogo nell'area destinata all'intervento da realizzare: è un modo per capire alcuni particolari fondamentali. La visione degli spazi rende più autentica una eventuale bozza per lo studio di fattibilità, evidenziando i dettagli costruttivi di spesa che dovrai sostenere.

Un altro consiglio che ti do è **conoscere con chiarezza come avviene il pagamento delle parcelle.** Devi capire fin da subito se il saldo è a fine progettazione o, come in genere ho osservato, sono previsti una serie di acconti. Questi in genere sono generati dallo stato di avanzamento dei lavori: il primo all'incarico, il secondo a fine progettazione, il terzo a inizio cantiere e così via.

Verifica tutti questi aspetti e quindi osserva se ti senti capito e ascoltato quando esponi il tuo progetto. Se succede, si crea empatia tra te e i professionisti, ed è in questo momento che puoi raccontare con tutto il tuo entusiasmo la tua idea, ma anche i dubbi e le perplessità che non ti fanno stare tranquillo, perché sapranno ascoltarti e comprenderti.

Conclusioni

Mettere in atto il progetto, organizzare il cantiere e la direzione dei lavori, scegliere i materiali, sapere se i soldi che hai a disposizione basteranno: per fare tutto questo devi affidarti a qualcuno e quando entrerai in empatia con il tecnico, la comunicazione sarà più sincera, si instaurerà una relazione fatta di spontaneità e ascolto reciproco.

Mettici le emozioni quando esponi il tuo progetto nell'incontro preliminare: condividi la tua felicità e la speranza di vederlo realizzato come lo vuoi, così diventi anche tu parte attiva del lavoro.

Spiega al progettista come vorresti fosse sviluppato il tuo sogno: sarà più facile per lui interpretare le tue necessità e i tuoi desideri. Facendo squadra sarete pronti a disegnare le prime linee del percorso che farete insieme.

Sei all'inizio di una splendida avventura: la realizzazione della tua casa.

Abbiamo iniziato con il cervello e la mente. A mano a mano che la lettura continuerà, ti apparirà sempre più chiaro e semplice il procedimento, le fasi da seguire per averare i tuoi sogni.

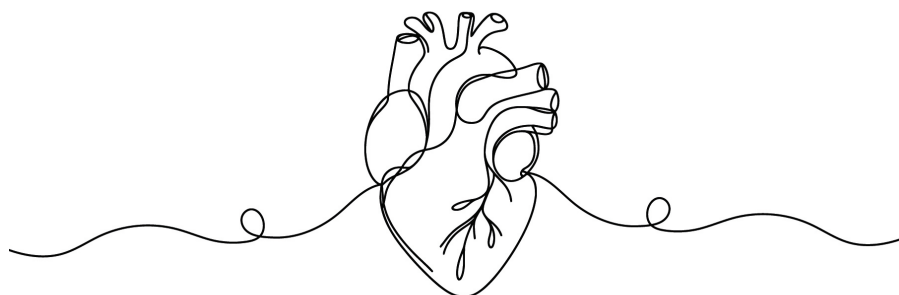
Ricorda sempre come devono essere le caratteristiche principali del tecnico:

- *disponibile ad ascoltarti,*
- *pronto a mettersi a tuo agio,*
- *socievole e comprensivo,*
- *chiaro e onesto,*
- *con ottime competenze tecniche,*
- *con un metodo di lavoro definito.*

I tuoi appunti

CAPITOLO 2

LA COMUNICAZIONE



Il cuore è l'organo muscolare cavo che si trova in prossimità della parete anteriore del torace. È una pompa con una funzione molto importante: portare il sangue ricco di ossigeno in tutto il corpo per nutrire cellule, tessuti e organi, e ricevere il sangue carico di anidride carbonica da inviare ai polmoni, dove avviene lo scambio.

Il cuore garantisce questo procedimento continuo attraverso movimenti ritmici e coordinando il ciclo cardiaco. È sempre in azione e insieme al cervello è l'organo più importante dell'organismo.

Ed ecco come il cuore, la comunicazione, tiene in vita il tuo intero progetto e la sua realizzazione.

La comunicazione in... azione!

Solo un'ottima comunicazione garantisce che il cantiere sia sempre ossigenato a dovere e che il tuo tecnico svolga il suo compito rispettando ciò che desideri.

Vorrei che tu comprendessi e diventassi responsabile di questo processo.

È impensabile immaginare che le tue preferenze e le tue esigenze all'interno della tua casa siano completamente afferrate da chi sta realizzando il progetto, se non c'è comunicazione.

L'eccellente risultato che otterrai passa proprio per questo aspetto importantissimo, che determinerà la buona riuscita del progetto.

Comunicare il tuo sogno, la casa che tanto desideri, è una tua responsabilità!

A questo punto potrei concludere questo manuale, avendoti già svelato il segreto e la soluzione a tutti i problemi che incontrerai a mano a mano che realizzerai la tua casa. Ma ho qualcos'altro da dirti.

Tutto quello che c'è da sapere va comunicato.

È proprio così! Ti dico questo perché negli anni passati troppi sono stati i progetti in cui ho collaborato alla costruzione di edifici, per i quali ho incontrato clienti insoddisfatti del risultato, committenti che a ogni visita in cantiere cambiavano il piano che stavo seguendo, manifestando la volontà di spostare un muro, di volere quella finestra in una determinata posizione o una stanza con misure differenti da quelle concordate.

Questo perché fin dall'inizio non erano riusciti a capire bene come si sarebbero sviluppati gli spazi e posizionato il mobilio.

E il motivo sta nel fatto che non c'è stata l'occasione di discuterne con il progettista o perché i committenti

non sono riusciti a spiegarsi e a far capire al tecnico cosa volevano ottenere.

Questo succede quando si sorvola con leggerezza su aspetti che non si considerano importanti e ci si concentra su informazioni e azioni che appaiono più urgenti o di imminente risoluzione, che sono più interessanti per i committenti, ma non prioritarie per il progetto e la realizzazione della casa.

Qualcuno in questi casi mi ha confidato di aver parlato di alcuni aspetti al tecnico, ma che ha avuto la sensazione di non essere stato capito, o addirittura non ascoltato. Altri mi hanno detto che non avevano affrontato l'argomento, perché erano certi che il professionista, data l'esperienza e il suo impegno a occuparsi di tutti gli aspetti, avrebbe realizzato quello che loro avevano in testa. Più che un tecnico progettista in questo caso ci sarebbe voluto un mago!

Comunicare per arrivare al risultato desiderato

Sembra fantascienza, eppure succede. Pur avvalendosi delle prestazioni professionali di un ottimo geometra, architetto o ingegnere, per realizzare la casa dei propri sogni è necessario comunicare specificatamente quello che si vuole ottenere, perché senza tutte le informazioni i tecnici non possono raggiungere il risultato sperato.

Certo con tutta probabilità realizzeranno un edificio bellissimo, sulla base dei loro gusti personali, ma questo non ha nulla a che vedere con quello che hanno nella testa i committenti. L'esperienza nel settore non implica leggere nella mente delle persone.

Ed è proprio per questo che poi sorgono le incomprensioni. Il committente afferma che è il lavoro del tecnico

progettare e il professionista replica con “devo sapere cosa vuoi ottenere!”.

E se non sai come farti capire, ti voglio dare qualche suggerimento.

Esprimere le proprie idee e farsi capire

Devi innanzitutto porti l'obiettivo: chiarisci a te stesso cosa vuoi ottenere dalla tua casa.

Poniti delle domande precise su cosa vuoi. Comincia con l'interrogarti sulle funzionalità che la tua abitazione dovrà avere.

Ad esempio, deve: essere confortevole, soddisfare le tue abitudini, avere un numero preciso di bagni, ospitare un soggiorno molto spazioso con poltrone e divani comodi, oppure, se ami leggere, avere una piccola biblioteca domestica.

Ascolta le tue emozioni e poni le domande sulla base di queste. Immagina e prenditi del tempo per rielaborare le idee ed esprimerle con parole che poi comunicherai al tuo tecnico.

E a proposito di emozioni e sensazioni, **chiediti anche quale stato d'animo dovranno farti provare gli ambienti della tua casa**, come vorresti viverla al suo interno, se desideri un ambiente rassicurante che ti infonda calore e ti scaldi il cuore, oppure se preferisci un luogo che esprima la tua libertà e che ti dia energia con spazi grandi e luminosi.

La casa è emozione, non una semplice e banale scatola con un tetto... pensaci bene!

La tua nuova abitazione è il luogo dove desideri tornare alla fine di una lunga giornata di lavoro, è dove ti senti

protetto e sicuro, dove vivrai i momenti più intimi della tua vita.

Quello che mi sento di dirti con tutta franchezza è che nella fase di comunicazione tu non stai progettando una casa, ma devi trovare lo stato d'animo che contribuirà a creare casa.

Quando hai raggiunto l'obiettivo, quello di comprendere le tue esigenze e come vuoi la tua abitazione, allora puoi rendere partecipe il tecnico, in modo che lui possa farsi un'idea di come proseguire il lavoro.

Comprendo il fatto che spiegare a un tecnico che emozione deve dare la casa che stai progettando non sia proprio facile.

Per aiutarti, ad esempio, potresti aggiungere alle parole delle immagini.

Negli incontri che farete portati qualche rivista del settore o foto scattate in show room che hai visitato, oppure disegna tu stesso quello che vuoi in un foglio.

Trovo che le fotografie e le illustrazioni aiutino moltissimo a trasmettere cosa desideriamo: la nostra mente comunica e comprende attraverso le immagini utilizzando i cinque sensi.

Con vista, olfatto, udito, tatto e gusto le immagini prendono forma e si arricchiscono di emozioni e sensazioni.

Una pagina dedicata agli appunti del lettore

I tuoi appunti

1. Cosa vuoi ottenere?

.....

.....

.....

.....

.....

1. Che emozioni deve trasmetterti?

.....

.....

.....

.....

.....

Parliamone: l'incontro con il tecnico

Bene, ora sei già a un buon livello: riuscire a trasmettere emozioni con parole e immagini pone te e il tuo tecnico in una relazione speciale. Ricorda che le parole sono responsabili solo del 10% del processo di comprensione, il resto viene comunicato attraverso il corpo e le emozioni. Non è fondamentale quindi la tua loquacità: è molto più importante come esprimi le tue idee, sensazioni, volontà.

Ti è chiaro ora che emozione ti deve dare la casa e hai anche capito come condividere ciò che immagini. Non ti resta che definire come ottenere quello che vuoi e per farlo dobbiamo elevare ancora il livello di comunicazione.

Di seguito andrò a elencare una serie di suggerimenti in modo da ottenere il massimo dall'incontro con i professionisti nello studio tecnico. **Mi raccomando: se ti sembra necessario, ripeti più volte i concetti e verifica che le tue idee, osservazioni e desideri siano stati recepiti.**

La parola chiave da usare alla fine di ogni riunione è 'ricapitoliamo'.

Ripetere per filo e per segno quanto vi siete detti è un ottimo modo per constatare se tutte le informazioni sono state comprese e se ci si è dimenticati qualcosa.

Per aiutarti, porta sempre con te un'agenda o un quaderno, così durante le riunioni puoi prendere appunti in modo che quanto detto ti risulti chiaro, oppure usali come promemoria per annotare tutte le domande o i dubbi da esporre negli incontri successivi.

A fine incontro evita, prima di salutarvi, di dire frasi del tipo "mi chiami lei quando è tutto pronto" o "ci sentiamo la settimana prossima per prendere l'appuntamento".

Al contrario, **fissa sempre una data e un'ora per l'incontro successivo**: questo crea per entrambi una sorta di impegno reciproco ben definito nel tempo.

Ogni riunione diventa così un tassello indispensabile per il buon proseguimento della progettazione.

Un incontro efficace, inoltre, deve sempre concludersi con la precisazione su chi fa cosa e quando. Metti sempre questo aspetto in chiaro: è un elemento fondamentale della comunicazione di cui abbiamo parlato.

L'organizzazione efficace della comunicazione

Per aiutarti nell'organizzare il tutto, prendi un foglio e dividilo in tre colonne verticali.

Nella prima inserisci l'argomento che avete trattato nell'incontro.

Nella seconda annota il responsabile dell'azione, chi è la figura preposta per quella decisione da prendere o per una particolare lavorazione da affidare.

Nella terza scrivi la durata dell'aspetto trattato o la quantità di tempo che serve per portarlo a termine.

Argomento (lavorazione)	Responsabile	Durata

La comunicazione è anche esplicazione delle informazioni e talvolta il messaggio può essere interpretato in modo diverso da chi ascolta. La modalità con cui viene recepito il tuo messaggio dipende da parecchi fattori come l'emozione, la mentalità, la conoscenza dell'argomento e altri aspetti.

Il mio consiglio è di parlare mantenendo quanto possibile il contatto visivo, ascoltare attentamente, attendere sempre che l'altro smetta di parlare prima di porre domande, ma soprattutto concentrare la tua attenzione sul dialogo e su ciò che il tecnico dice.

Cerca di essere disponibile ad ascoltare e, prima di continuare la conversazione, prova a ricapitolare quanto hai ascoltato e accertarti di aver compreso tutto.

Questo aspetto crea nella comunicazione l'empatia tra te e il tecnico. Essere ascoltati fa piacere a tutti, non trovi?

Ed è a questo livello che tu ottieni la disponibilità del professionista a prendere in seria considerazione la tua proposta.

Il caso di Roberto

A questo proposito vorrei raccontarti di Roberto, che ho rivisto un paio di anni fa a una cena degli ex commilitoni. Roberto è stato un mio carissimo amico nel periodo in cui ho prestato il servizio militare circa vent'anni fa.

Alla cena, sapendo che lavoro nel settore delle costruzioni, Roberto mi raccontò che si era appena trasferito nella nuova casa e di tutti gli avvenimenti più curiosi che gli erano capitati nel realizzarla.

Mi disse che all'incontro con il primo tecnico, contattato per la fase di progettazione, manifestò il desiderio di volere una sorta di passerella sospesa, quasi come fosse un ponte all'interno della casa, pedonabile, robusta e bella da vedere. Quando Roberto espose la sua idea, il tecnico gli rise in faccia, gli disse che quello non era uno studio di ingegneria stradale e che certe stramberie all'interno di un'abitazione non servono a nulla. Roberto non prese bene la risposta, in fin dei conti era un suo desiderio. Si sentì preso in giro, incompreso e se ne andò.

Non nascosi un sorriso anch'io nel sentire la richiesta insolita (e, ammetto, un po' strampalata) che aveva fatto al progettista. Ma quel che avvenne dopo mi fece riflettere.

Roberto mi disse di essersi poi rivolto a un altro studio, del quale, anche se non ci aveva mai collaborato, conosceva il tecnico, perché occasionalmente dividevano la stessa passione per il motocross. Nel loro primo incontro parlarono quasi solo di sport fino a che Roberto se ne uscì con l'idea del ponte dentro casa. Non ci crederai, ma sai cosa gli disse il tecnico? "Ok!", senza girarci intorno. Al che io mi incuriosii. Roberto mi disse che il professionista

continuò con “potrei progettarti un soppalco di circa due metri di larghezza, sorretto dal tetto attraverso dei tiranti verticali in acciaio, fissati a una trave dimensionata appositamente in calcestruzzo con dei tirafondi in acciaio su misura attraverso calcolo strutturale, il tutto per la completa lunghezza della casa”. Roberto mi disse di non aver compreso assolutamente nulla di quello che aveva detto il tecnico, ma questo gli bastò per capire che la sua idea era stata considerata e approvata. Con l’entusiasmo negli occhi mi disse che del risultato ottenuto era pienamente soddisfatto.

Comunicare per costruire insieme

L’idea di Roberto fu presa in considerazione per il livello di comunicazione instaurato prima che la sua richiesta fosse esposta. La disponibilità del tecnico scaturì dalla passione condivisa e dall’emozione che questa ha dato a entrambi, portandoli a uno stesso livello di comunicazione che ha reso l’idea di Roberto realizzabile.

Con questo non voglio dire che il progettista deve per forza essere un tuo amico, ma **se vuoi che le tue idee vengano prese in seria considerazione, devi sentirti coinvolto, partecipe e contribuire alla progettazione con il professionista.**

Ricorda, le persone non distruggono ciò che contribuiscono a costruire insieme. In questo modo non ti sentirai mai deluso da una progettazione che non ti rappresenta o dal giudizio negativo sul lavoro del tecnico.

“Esistono molte cose nella vita che catturano lo sguardo, ma solo poche catturano il tuo cuore: segui quelle.”
Winston Churchill

Tocca a te, ricorda:

- *comunica il tuo sogno,*
- *chiarisci cosa vuoi ottenere,*
- *a ogni incontro ricapitola,*
- *fissa sempre l'appuntamento successivo,*
- *definisci sempre chi fa cosa e quando,*
- *se vuoi attenzione, devi dare attenzione.*

I tuoi appunti

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

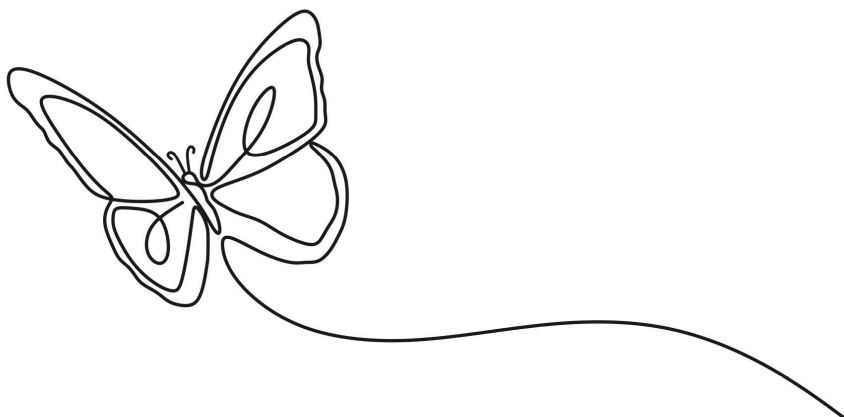
.....

.....

.....

CAPITOLO 3

LA PROGETTAZIONE



L'anima, come viene percepita dalla coscienza comune, è il principio vitale dell'uomo. È immateriale ma vitale, origine e centro del pensiero.

È la parte più intima di noi e contribuisce al mantenimento della vita, all'organizzazione e al funzionamento del corpo.

E la progettazione è proprio l'anima, l'essenza nascosta di tutto ciò che andremo a costruire. È la parte che non si vede, ma che si percepisce sotto forma di un'ottima soluzione progettuale.

È un passaggio obbligato: non è immaginabile realizzare la tua casa senza un progetto. È la fase in cui si comincia veramente a lavorare sull'immobile, uno step molto importante, che in genere tutti vorrebbero durasse meno tempo possibile, quasi come un 'visto e piaciuto', perché è troppa la voglia di andare al passo successivo, il cantiere.

Ma quanto dura la progettazione?

Non è raro trovare clienti, nella fase del progetto preliminare, con i quali non riesco ancora a finire la frase sull'importanza di una buona progettazione che subito mi chiedono: “non ci vorrà molto, spero?!”, “è da un po' che non sto più nella pelle, vorrei cominciare il prima possibile” oppure “non ci vorrà poi così tanto per redigere un progetto!”.

Comprendo che la voglia di vedere realizzato il proprio sogno nel modo più veloce possibile è un desiderio comune, ma vedremo più avanti perché non conviene commettere questo errore.

Serve dedicare tutto il tempo possibile perché tutto sia definito e impeccabile.

Perché la progettazione è così importante?

Il significato della parola ‘progettare’ è letteralmente ‘gettare avanti’, preparare tutto per quel che servirà dopo.

Concretizzare tutte le idee, identificare le procedure che serviranno e definire con quali tempi si potrà procedere, considerando le risorse economiche necessarie e il rispetto dei regolamenti comunali in materia di edilizia privata: non bastano 24 ore!

Lo spazio temporale che devi prevedere ti serve per esaminare e ideare con il tuo studio di progettazione tutte le possibilità di realizzare casa, curando ogni minimo dettaglio.

Il tecnico, la figura principale

Il tecnico che hai scelto è il protagonista indiscusso di questa fase e colui che progetterà la tua casa.

Ti sei affidato a lui per questo: è indispensabile per tradurre concretamente le tue intenzioni ed elaborare un'idea da trasformare in realtà.

Ma non commettere l'errore di pensare che tutto questo lavoro spetti solo al tuo tecnico: nella progettazione viene tradotta l'immagine leggibile del tuo pensiero, quindi devi sentirti parte attiva quanto il professionista stesso. Sei dentro questa fase e acquisirai pian piano la consapevolezza di tutti i passaggi per arrivare a un progetto esecutivo.

Ispirato da tutti i riferimenti che sarai in grado di trasmettere, il progettista andrà a definire il tuo progetto particolare dopo particolare.

I passaggi che compongono la progettazione

Per iniziare nel modo giusto, nei primi incontri conoscitivi è importante che tu ti prenda il tempo necessario.

Mettiti a tuo agio, siediti su una di quelle comode poltrone (che non sono lì per caso) davanti al tecnico, intorno al tavolo spazioso e comincia a scambiare qualche parola, quel tanto che serve per stabilire la stessa frequenza di comunicazione.

Dopo questo primo approccio, se percepisci che le tue parole non sono ancora ben comprese, utilizza come supporto immagini di arredamento che hai trovato in riviste, foto 'rubate' con lo smartphone di qualche

particolare che ti piace. Sono certo che hai già qualcosa da parte.

Fai capire cosa vorresti e non vuoi: è importante che il tecnico comprenda il tuo stile, il tuo gusto estetico. Libera la fantasia ed esprimi tutta la tua immaginazione, esponi le tue idee, anche in modo confuso, non preoccuparti se ti sembrano incoerenti o economicamente irrealizzabili, questo non ha alcuna importanza.

Ricorda: è fondamentale che il tecnico conosca come vorresti realizzare la tua casa.

Non trattenere i desideri dentro di te, parti a ruota libera e comincia a raccontare. Non temere: c'è uno studio intero che freme dalla voglia di trasformare il tuo sogno in realtà e di realizzare con entusiasmo il progetto.

La bozza di progetto

Questo è un ottimo primo passo per cominciare a lavorare sulle basi del progetto.

È importante che tu definisca con precisione e chiarezza quali sono le tue necessità. Non avere paura di ripetere cosa veramente desideri e preferisci: **prepara una piccola lista dove inserire tutto quello che non può mancare nella tua casa**, dal numero di ambienti o stanze che vuoi, a come deve essere l'isola della cucina, oppure se ti piacciono le porte scorrevoli e altre informazioni.

Questi sono solo degli esempi per aiutarti a capire come puoi comunicare lo stile che ti piace e quale tipologia di arredamento vorresti. Se sfogli le riviste specializzate in case e arredamento ti sarà più facile, ma non focalizzarti troppo sui particolari che vedi: utilizza questo approccio solo per farti un'idea generale.

A volte l'apparenza inganna...

Fai attenzione a non farti incantare dalle immagini delle riviste, perché non stanno arredando la tua casa, non rappresentano le tue necessità abitative, la tua quotidianità e le abitudini della tua famiglia.

Non cedere alle pubblicità della tv, come quella che ti mostra il cucchiaino che esce dal barattolo di yogurt completamente pulito sotto. Queste immagini non rispecchiano la realtà, ma vengono riprodotte per rendere più bello e attraente ciò che rappresentano.

Diventa critico delle immagini nelle riviste specializzate del settore e coltiva le tue idee sulla base anche delle tue necessità. Così il progetto che andrai a realizzare sarà di certo un successo.

Cos'è funzionale per te?

Chiediti se le immagini che stai guardando riflettono soluzioni adatte alla tua nuova casa e alle tue esigenze, se rispecchiano realmente quello che ti piace, se, ad esempio, la disposizione dell'arredo ti sembra funzionale per le tue abitudini.

Analizza tutto il materiale che ti sei procurato con occhio clinico.

Copiare la disposizione e l'arredamento da una rivista è sbagliato, perché anche se lo stile appare accattivante, devi valutare l'effetto secondario: devi comprendere se quanto vedi rispecchierà quello che sei e il tuo stile di vita, se sarà funzionale per le tue esigenze insomma.

Hai a disposizione per questo il tuo tecnico, un traduttore di idee professionista, che ha come obiettivo la creazione

di un progetto costruito partendo da te, in modo che tu possa abitare in una casa completamente a tua misura.

Quali sono le tue esigenze?

A questo punto, per capire meglio le tue necessità, poniti ad esempio delle domande su qual è la stanza di casa dove trascorri la maggior parte della tua giornata e perché.

Passi molto tempo fuori in giardino? Quali sono le tue attività principali? È sorprendente ciò che potresti scoprire con queste risposte.

Ho clienti che con tutta franchezza mi confidano che il luogo dove trascorrono più tempo è il garage: lo sognano grande e spazioso, con un angolo fornito degli attrezzi per fare i lavoretti di casa.

Per altri è la cucina, che dovrà essere sviluppata in modo che ogni dettaglio risponda ai diversi modi di gestire i vari componenti.

Ci sono altre domande che dovresti porti: quanto tempo hai per la manutenzione e la pulizia nella nuova casa? C'è qualcosa che proprio non sei disposto a fare?

Riuscire a rispondere potrebbe determinare quanti weekend passerai in pieno relax.

Un esempio inerente è il giardino: molti rinunciano o si adattano a uno più modesto, perché intuiscono, a fronte anche dei costi, quanto tempo libero devono sacrificare per mantenerlo.

Dopo le tante domande e risposte scaturite dai primi fondamentali incontri con il tecnico, ecco che si crea la bozza di progetto da cui partire per affrontare il resto.

L'evoluzione della prima bozza: il render

Creata a computer, da questa bozza nasce un render, il risultato grafico di un programma che genera immagini realistiche e tridimensionali.

Il risultato visivo è notevole: il render è per questo molto apprezzato e indispensabile quando si progetta, dato che ha anche la caratteristica di contenere tutte le misure e i volumi degli spazi interni ed esterni.

Inizi a vedere la tua casa prendere forma con immagini tanto realistiche che risultano facili da leggere e comprendere, anche per una persona non addetta ai lavori come te.

Puoi osservare dettagli fedeli alla realtà in cui vengono definiti gli spazi, le suddivisioni interne delle stanze, il volume degli arredi e altri elementi: questo rende facile modificare le disposizioni proposte, per renderle più adatte alle tue esigenze.

Per aiutarti a comprendere meglio i metri quadri rappresentati nel disegno, a cosa equivalgono nella percezione dello spazio che possiedi, **il tuo tecnico può realizzare un prospetto veloce costruito sul rilievo fedele della tua abitazione attuale, con la stessa scala.** In questo modo sarà facile confrontare gli spazi del render con quelli a cui sei abituato.

Ecco l'anima!

Bene, hai la rappresentazione reale di quello che puoi realizzare: l'anima della tua casa sta prendendo forma.

Adesso l'obiettivo è valutare tutti gli aspetti essenziali.

Il progetto sta prendendo forma e abbiamo una visione della suddivisione degli spazi interni e dei volumi esterni.

Il progetto preliminare

Qui il tecnico raccoglie le informazioni necessarie per eseguire l'indagine sull'impatto ambientale che avrà l'edificio, valutando se la zona dove sorge è classificata come sismica, se esistono problemi di tipo idrogeologico e altro.

Si può fare?

Oltre a definire se il progetto è realizzabile sulla base delle normative vigenti in materia di edilizia urbana del Comune interessato, **lo studio di fattibilità ti dà la certezza del tipo di prescrizioni che ti saranno date dall'ente per il rilascio della concessione edilizia.**

Il permesso è necessario per realizzare il tuo progetto con la certezza del tipo di intervento strutturale da eseguire e di come predisporre l'edificio.

Tutto questo determina una bozza dei costi, anche se non ancora dettagliata. A grandi linee infatti avrai già un'idea della spesa che andrai a sostenere per realizzare la tua casa.

Sottolineo che è solo una stima dei costi: la tua casa necessita ancora di altre elaborazioni di progetto per arrivare a determinarne il costo definitivo.

Progettare gli interni

E ora la mia missione, ciò che ti mette al sicuro dai problemi, che determina il vero controllo dei costi e dei tempi di realizzazione: progettare gli interni.

Proprio così, ora **nello studio di progettazione l'interior designer è la figura di cui hai bisogno**. Con la sua competenza estetica e ottima conoscenza dei materiali, il professionista interpreta e sviluppa una visione di insieme, fa in modo che gli ambienti di casa risultino armonici, equilibrati nello stile, nei colori, nei volumi e nella luminosità, sulla base del rapporto luminante tra finestre e punti luce.

Si crea così un'armonia architettonica, che lascia intatte tutte le esigenze legate al tuo modo di vivere gli spazi, i quali diventano parte integrante della tua vita.

Il designer ti guida in modo concreto nell'arredo e nella progettazione dei pavimenti, delle finestre, dell'illuminazione e delle decorazioni di ogni spazio.

L'arredo e gli spazi

L'arredamento suddivide le stanze e influenza il tuo modo di vivere in casa, con l'obiettivo di creare un ambiente dove proverai un assoluto piacere nello spostarti al suo interno.

È importante che tu capisca l'importanza di questo passaggio specifico della progettazione: in molti pensano che questo aspetto possa essere definito più avanti, magari a progetto finito o addirittura a cantiere iniziato.

Fidati di me: non è così! Definisci adesso tutti i particolari dell'arredo e gli elementi interni ed esterni come l'illuminazione del vialetto d'entrata e altri dettagli.

Un appunto: l'esterno dell'edificio ha il suo fascino e il suo stile, è importante, ma ti consiglio di concentrarti soprattutto sugli interni, perché è qui che abiti, dove racconti la tua storia e trascorri la tua quotidianità.

Avere tutto sotto controllo

Progettare gli interni ti serve anche a definire la totalità della spesa, che altrimenti nessuno sarebbe in grado di calcolare.

E avere il controllo del budget è di vitale importanza.

Pensa solo al vantaggio economico e alla riduzione dei tempi di realizzazione, se non fai modifiche al progetto in fase di costruzione dovute a dimenticanze o aspetti dati per scontati e passati inosservati per distrazione.

Il caso di Stefano

A tal proposito voglio parlarti di Stefano, un geometra di 40 anni, che però non esercita di professione: da oltre 15 anni lavora come agente di commercio per una nota azienda del settore metalmeccanico nel Vicentino.

Qualche anno fa Stefano mi contattò perché doveva ristrutturare la vecchia casa di campagna, che era appartenuta ai suoi genitori.

Dato che lui un po' se ne intendeva con un diploma da geometra e poca esperienza in un piccolo studio vicino a casa nel periodo post-diploma, per risparmiare qualche soldo mi chiese di metterlo in contatto con uno studio tecnico per sbrigare le pratiche relative ai permessi e ai calcoli strutturali dell'edificio. A tutto il resto ci avrebbe pensato lui.

Sicuro di sé disse che i sopralluoghi per l'avanzamento dei lavori in cantiere li avrebbe gestiti tra un appuntamento di lavoro e un altro, considerato che per il suo impiego di solito si spostava solo di qualche chilometro da casa.

Avrebbe organizzato in modo autonomo anche il lavoro degli impiantisti e le opere in cartongesso, che affidò al fidanzato della sorella.

Messo in contatto con il tecnico che gli avrebbe preparato la documentazione, circa quattro mesi dopo cominciammo i lavori.

Ciò che avvenne all'inizio non me lo sarei mai immaginato.

Stefano era perennemente in cantiere, tutte le ore del giorno: si divideva tra rispondere al telefono come agente di commercio e correre a destra e sinistra nel cantiere per verificare che tutto fosse a posto.

All'inizio ero anche sereno nel sapere che il committente era sempre presente in cantiere: almeno se ci fossero stati problemi, qualcuno mi avrebbe aiutato a risolverli... pensavo.

E invece la causa di tutti i problemi era proprio lui. Non compresi subito che, anche se geometra, Stefano non aveva mai realmente operato in un cantiere. Nella sua esperienza precedente non era mai uscito dallo studio.

Decise di gestire la situazione senza un disegno esecutivo che avesse all'interno tutti i particolari dei volumi e dell'arredamento. Pensò di decidere tutto durante la progressione dei lavori perché presente in cantiere. Ma questo lavoro non funziona così.

Fu un grosso errore, infatti. Gli impiantisti elettrici e idraulici, quando venivano in cantiere, spesso dopo due ore dovevano andarsene a causa di un cambio di programma sull'ordine di avanzamento dei lavori, per ritornare il giorno successivo.

In poco tempo la situazione sfuggì completamente di mano: nel cantiere regnava uno stato di confusione che rendeva impossibile proseguire.

Ciò che veniva costruito, era poi messo in discussione, modificato o demolito parzialmente perché Stefano cambiava idea e proponeva una soluzione diversa.

Ricordo ancora alcune domande che mi poneva durante quei giorni in cui vestiva le parti del direttore dei lavori: 'nella cucina riesco a fare la penisola?', 'questa è la porta di ingresso? Così piccola? Si riesce ad allargare un po'?', 'le travi del tetto quando arrivano? Perché forse le voglio sbiancate, ma non ne sono sicuro', 'avete finito il tetto? Perché vorrei aggiungere una canna fumaria', 'possiamo fare una finestra in questo punto anche se avete già costruito il muro?'.

Stefano non era uno sciocco e prima che la situazione degenerasse completamente si rese conto che gli sarebbe servito un aiuto. E che aiuto!

Decise di contattare un suo vecchio amico, così da risparmiare qualche soldo, il quale si occupava di arredamento per un mobilificio della zona. Pensò bene di far progettare e definire a lui tutto l'arredamento, e per magia, con qualche modifica ulteriore ai lavori quasi ultimati, Stefano riuscì a finire casa.

Non era come l'aveva pensata all'inizio. La realizzazione della sua casa fu un'impresa e il budget di spesa che si era prefissato non bastò per finire tutte le opere.

A malincuore dovette rinunciare ad alcune: lasciò al grezzo la soffitta e il secondo bagno del piano terra, non diede l'intonaco esterno di tutto l'edificio.

Quello che è successo a Stefano non è un fatto isolato, ma accade sempre quando il committente sottovaluta l'aspetto della progettazione e ha la tendenza a sostituirsi al proprio tecnico.

Ecco perché la progettazione e un tecnico professionista sono importanti.

Se la progettazione non è completamente realizzata e non è arricchita di tutti i particolari, non puoi permetterti di iniziare i lavori!

Durante questa fase la tua missione è scovare tutti quei dettagli che ti sono sfuggiti nelle fasi precedenti. Il beneficio che ottieni è enorme: hai il controllo dei costi e la certezza dei tempi di costruzione, eviti spese impreviste che ti causerebbero nervosismo e frustrazione.

Lo so che l'idea comune è quella di spingere il tecnico a ridurre i tempi, per iniziare prima possibile con i lavori anche se il progetto esecutivo non è definito nei minimi dettagli.

Non fare questo errore. Ciò che stai realizzando è importante e merita il tempo necessario.

E ora c'è l'ultimo passaggio

Il progetto esecutivo

Attraverso uno studio accurato viene realizzato il progetto esecutivo dell'impianto elettrico e di quello idraulico, con le specifiche da te scelte come il riscaldamento a pavimento o i pannelli solari termici, il posizionamento dei locali tecnici dedicati agli impianti per il funzionamento di tutta la casa, la relazione di calcolo per la struttura portante utilizzata per la muratura, il solaio e il tetto, i particolari che caratterizzano l'isolamento termico e acustico, il tipo di isolante e altri dettagli.

Qui troviamo anche lo schema con la tabella di marcia: il cronoprogramma, di facile lettura e comprensione, che contiene le tempistiche e le sovrapposizioni per ogni fase di lavorazione.

Ogni relazione tecnica è curata punto per punto.

Il progetto contiene quindi l'insieme di tutte le lavorazioni, gli onorari per tutti i tecnici, le relazioni redatte e i costi per i permessi di costruire.

Solo ora, con il progetto esecutivo, sei a conoscenza del vero conto economico, di quanto la tua casa ti costerà.

Un'altra buona notizia è che la progettazione è conclusa.

Da adesso in poi sarà per te come partire per un viaggio e guidare una macchina, che dal cruscotto ti dice a che velocità stai andando, quanto carburante hai e a che punto del percorso sei.

Guarda il progetto esecutivo proprio come fosse il tuo cruscotto di cantiere, dove sono raccolte tutte le informazioni del viaggio insieme.

Tocca a te, realizza il tuo progetto, l'anima:

- *dedica tutto il tempo che serve,*
- *sentiti parte attiva e fatti coinvolgere dal tuo tecnico,*
- *guardati intorno e annota cosa ti piace,*
- *metti al primo posto le tue esigenze,*
- *sii critico, analizza sempre ciò che ti viene proposto,*
- *definisci subito l'arredo.*

I tuoi appunti

.....

.....

.....

.....

.....

.....

CAPITOLO 4

IL CRONOPROGRAMMA



L'occhio è uno dei cinque organi di senso ed è parte del complesso apparato visivo, che, attraverso la luce, trasmette al cervello le informazioni sull'ambiente in cui ci troviamo.

Con l'energia luminosa che raccoglie abbiamo una visione di ciò che è lontano e vicino, e possiamo creare un quadro complessivo di ciò che ci sta intorno con tutte le sue sfumature.

Ed ecco che, scelto lo studio tecnico di progettazione e l'impresa appaltatrice dei lavori, e definite tutte le altre figure necessarie per completare la tua casa, **non ti resta che avvalerti di un sistema che ti dia una visione di quanto tempo ci vorrà per ultimarla.** Questo nasce dall'esigenza che hai di capire quanto tempo trascorrerà dall'inizio dei lavori fino a poco prima di andare ad abitare.

Se ad esempio stai per vendere la tua vecchia casa, definire

le tempistiche diventa di vitale importanza, soprattutto se non hai ancora un'idea precisa di quando saranno ultimati i lavori di quella nuova perché non hai gli strumenti che ti aiutano a determinarlo. Non correre il rischio di rimanere senza un tetto sulla testa!

Il principale tra questi strumenti è il **cronoprogramma, un documento dove sono elencate tutte le fasi di sviluppo del progetto di cantiere con un grafico suddiviso in livelli, e dove è possibile trovare il tempo di esecuzione di ogni lavorazione prevista.**

Perché del cronoprogramma non puoi proprio farne a meno.

Redarre questo documento rappresenta un passaggio importante nella pianificazione, perché ti permette di avere il controllo di tutte le attività e della loro durata.

Il cronoprogramma ti rende consapevole di importanti aspetti del tuo cantiere, come, ad esempio, quanto tempo ci vuole per la posa dei sottofondi in massetto e per la pavimentazione interna, quanti giorni l'elettricista è impegnato per realizzare l'impianto elettrico, la visuale su tutte quelle lavorazioni che possono essere fatte nello stesso momento, come le finiture esterne e il cappotto termico con la posa dei rivestimenti in gres porcellanato nel tuo bagno.

Anche se non sei del settore, dopo una prima analisi riesci a intuire da solo certi aspetti legati alla fase esecutiva: ad esempio gli infissi vanno installati dopo la posa dell'intonaco e così via.

Pianificare e organizzare: un modo efficiente di lavorare

Con un cronoprogramma diventa tutto di facile intuizione e comprensione anche per una persona non esperta.

Non preoccuparti: sarà il tuo tecnico a gestire le attività, ad aggiornarti su come vengono suddivise le lavorazioni e come sono svolte.

Pensa anche al vantaggio di riuscire a pianificare economicamente i vari acconti da saldare per gli stadi di avanzamento dei lavori, senza l'ansia dei dubbi su quanti soldi devi mettere a disposizione nel mese corrente, perché organizzi già quello successivo. In questo modo gestisci tutto al meglio nel rispetto degli accordi presi in precedenza con gli addetti ai lavori.

Il caso di Matteo

Vorrei raccontarti quello che mi è successo pochi mesi fa, quando una mattina mi svegliai alla mia solita ora, alle 05:45: diedi un'occhiata al programma della giornata e alla casella di posta elettronica come faccio sempre. Aprii una nuova mail: chiedeva urgentemente un incontro per pianificare e realizzare la ristrutturazione di un edificio molto modesto, una casetta indipendente su due piani di 50 metri quadrati ciascuno. Tutto mi apparve strano, perché è insolito che io riceva richieste di questo tipo nella mia casella di posta.

Risposi che sarei stato felice di poterlo aiutare e gli inoltrai il link per accedere al sito e inviare la richiesta formale attraverso il form, assicurandolo sulla prontezza di risposta da parte dello studio appena l'avesse inviata.

Trascorsi dieci minuti, alle 6 in punto il mio telefono cominciò a squillare. Risposi. "Ciao!", mi disse, "sono Matteo,

quello della casetta del paesino vicino, ti ricordi? Ieri sera ti ho inviato via mail la richiesta di ristrutturazione di una casa di mia proprietà. Qualche tempo fa mi avevi già realizzato un preventivo, ricordi?”.

Subito non capii chi fosse, ma poi mi venne in mente e compresi di cosa stesse parlando.

Circa un anno fa Matteo si era rivolto a noi perché doveva ristrutturare casa e ampliarla per un terzo del suo volume su un lato. Nel corso della fase preliminare di progetto fu messo al corrente della cifra che avrebbe speso (molto più elevata di quello che era disposto a sborsare) e che sarebbero passati parecchi mesi prima di iniziare i lavori a causa di un vincolo paesaggistico particolare, che comprometteva il puntuale inizio del cantiere.

Questo lo infastidì molto, non voleva spendere tutti quei soldi per il progetto e non accettava il fatto di dover aspettare parecchi mesi per cominciare.

Aveva deciso di non proseguire e prendersi una pausa di riflessione.

Ma non era proprio così: probabilmente Matteo si rivolse a un'altra impresa e quindi anche a un altro studio tecnico di progettazione, che certamente lo andò a assicurare rispetto a quello che gli avevamo detto noi. Fatti di questo tipo accadono spesso, è la legge del libero mercato e ognuno fa quello che meglio crede per il suo sogno da realizzare.

Il motivo della chiamata non tardò ad arrivare. Mi disse che da oltre tre mesi abitava dai suoceri, che gli serviva un'impresa edile per rimaneggiare il tetto e un tecnico che gli ultimasse le pratiche per la fine dei lavori.

Dissi a Matteo che sarebbe stato meglio fissare un appuntamento in studio per capire bene la natura delle sue necessità, dato che la situazione non mi era ben chiara.

L'incontro venne programmato per la mattina seguente alle 08:00.

Appena venne fatto accomodare di fronte a me e ai miei collaboratori, Matteo esordì imprecando contro l'impresa che lo stava seguendo nei lavori, contro l'architetto che aveva nominato, perché non si faceva mai trovare in cantiere, e contro la situazione in cui si era trovato: lavori bloccati e convivenza forzata con i suoceri.

Intuii il suo stato di agitazione e il suo bisogno di aiuto per trovare una soluzione. Durante l'incontro gli feci delle domande e tutto divenne più chiaro: quando si prese una 'pausa di riflessione' da noi, si rivolse a un altro studio e, per abbreviare i tempi della burocrazia, rinunciò all'idea di ampliare la casa e chiese solo di presentare la documentazione per iniziare i lavori, dichiarando di dover fare solo qualche modifica interna e una manutenzione straordinaria del tetto. Nulla combaciava con l'idea del progetto ipotizzata con me al tempo.

Matteo pensava che in questo modo avrebbe risparmiato parecchi soldi. Dichiarò inoltre che per i dettagli ci avrebbe pensato lui personalmente, con l'intenzione di gestire anche tutta l'organizzazione di cantiere. A supporto di questa sua soluzione, accennò alla semplificazione dei lavori e della loro gestione con la sola modifica di qualche muro interno e il rifacimento parziale degli impianti.

Ma non aveva le idee chiare su cosa doveva fare, perciò si affidò a un'impresa edile del posto perché gli desse dei consigli sul da farsi, dato che un progetto ancora non c'era, e perché realizzasse i lavori appena possibile (i permessi non erano ancora pronti).

Capii che l'impresa a cui si rivolse Matteo non definì un periodo determinato per realizzare i lavori, ma diede semplicemente una vaga disponibilità non appena avesse avuto un pò di tempo libero da dedicarci.

L'idraulico invece, l'unico che era disposto a iniziare i lavori subito, dovette rinunciare e andarsene, perché le opere murarie non erano iniziate.

Intanto la banca stava ancora aspettando i documenti per l'approvazione del mutuo e il cantiere, con la scarsa liquidità economica, non poteva andare avanti.

Insomma, tutto è stato gestito senza alcuna programmazione.

Dissi a Matteo che, arrivato a quel punto, con un nuovo tecnico direttore dei lavori già nominato, con il disegno in Comune per il permesso di costruire ancora da approvare e un'impresa edile con il contratto per l'affidamento dei lavori firmato, non mi lasciava molto spazio di manovra.

Ho potuto solo suggerirgli come sarebbe stato meglio procedere: realizzare un programma per organizzare i lavori e farsi aiutare dal suo tecnico, che certamente, data la sua competenza, lo avrebbe redatto senza alcuna difficoltà. Probabilmente mi ascoltò, perché qualche tempo dopo, passando in zona, notai che i lavori erano stati ultimati.

Come si fa un cronoprogramma?

Immagina di sentirti come l'operatore del film Matrix: attraverso uno schermo, con dei codici apparentemente indecifrabili, guidi i protagonisti all'interno di questo mondo, con una visione di quello che c'è in prossimità o di ciò che si cela dietro i palazzi nelle vicinanze. Hai la capacità di vedere il tuo cantiere nello stato attuale e soprattutto nel futuro.

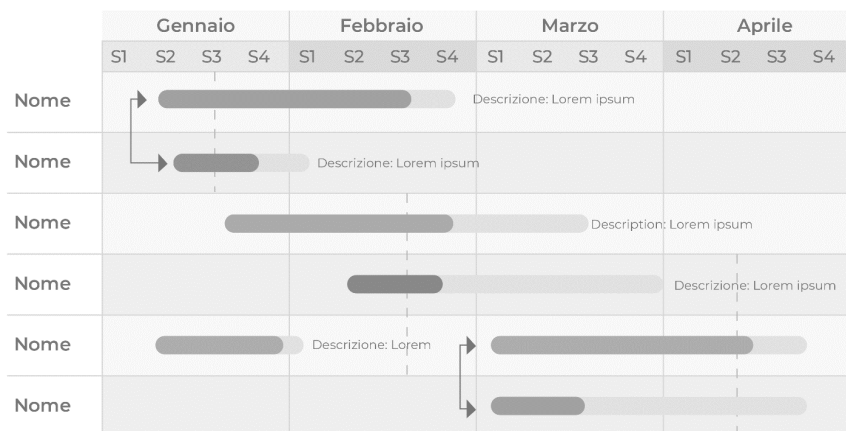
Organizzare così la costruzione della tua casa ti risulterà più semplice e meno laborioso. Ora ti dirò come realizzare

e comprendere il cronoprogramma più facilmente, se lo farai insieme al tuo tecnico.

Nome	Data inizio	Data fine
Messa in sicurezza impianto idraulico	07/05/XX	07/05/XX
Messa in sicurezza impianto elettrico	07/05/XX	07/05/XX
Demolizioni	09/05/XX	15/05/XX
Impianto idraulico	16/05/XX	23/05/XX
Impianto elettrico	23/05/XX	29/05/XX
Masetti e chiusura tracce	30/05/XX	03/06/XX
Demolizioni serramenti	04/06/XX	04/06/XX
Sistemazione spallette fori finestra	05/06/XX	05/06/XX
Montaggio serramenti	06/06/XX	10/06/XX
Cartongessi e pitture	11/06/XX	13/06/XX
Pavimenti e rivestimento	14/06/XX	24/06/XX
Montaggio bagni	25/06/XX	27/06/XX
Montaggio porte	28/06/XX	28/06/XX
Montaggio placche e illuminazione	01/07/XX	02/07/XX
Montaggio arredi	03/07/XX	09/07/XX
Pitture finali e ritocchi	10/07/XX	11/07/XX
collaudo finale - fine lavori	12/07/XX	12/07/XX

Ci miso un bel po' a comprendere certi aspetti più utilizzati per i cantieri e di facile lettura **è rappresentato con il diagramma di Gantt.**

Diagramma di Gantt



Si tratta di un grafico ideato all'inizio del '900 da un ingegnere americano, Henry Gantt. È uno strumento di supporto alla gestione che mostra, attraverso una rappresentazione grafica, un'asse orizzontale (arco temporale) e un'asse verticale (le lavorazioni da eseguire).

Tutti gli elementi inseriti sono di facile lettura e rappresentano graficamente la tua visione dei tempi di inizio e fine dei lavori, e la durata totale. Hai così la sicurezza e la tranquillità che tutto proceda al meglio secondo i tuoi piani.

La compilazione del grafico va fatta a tavolino con il tuo direttore dei lavori.

Con i dati che vengono raccolti dall'impresa edile e con i tempi di realizzazione, il tecnico dà una valutazione alle tempistiche, visualizzando in parallelo le tavole esecutive e il capitolato di spesa, e pianifica il diagramma. Nel farlo è importante che tu metta le tue esigenze al primo posto: devi indicare se hai delle priorità nella realizzazione di

determinati lavori, cioè se una cosa la vorresti conclusa prima di un'altra, ad esempio, così da rendere subito chiaro dove ci potrà essere un margine per modificare il diagramma e dove le tempistiche dovranno essere assolutamente rispettate.

In questo modo tutti gli utenti del cantiere saranno consapevoli degli obiettivi da raggiungere. Il diagramma, infatti, è sì a tua completa disposizione, ma sarà visualizzato anche da tutti gli addetti ai lavori.

Così hai tutto sotto controllo!

Concluso il progetto esecutivo, hai un quadro completo dei lavori da eseguire. L'insieme di queste operazioni viene suddiviso nei gruppi che sono interessati a ogni lavorazione: ad esempio chi si occuperà degli scavi o delle demolizioni, chi delle strutture in calcestruzzo, chi degli impianti elettrici o idraulici, e così via.

Nel diagramma a ognuno di questi gruppi è assegnato un valore, che indica le tempistiche dei lavori dall'inizio alla fine.

Ora che conosci meglio il diagramma di Gantt, hai tutte le informazioni per inserire i dati nel grafico con il supporto del tuo tecnico e dell'impresa edile: loro hanno l'esperienza necessaria a valutare dove collocare ogni aspetto della costruzione, così da non interferire l'uno con l'altro, cercando quando è possibile di inserire più lavorazioni contemporaneamente, in modo da ottimizzare i tempi.

Il risultato è sorprendente: scoprirai che nello stesso momento potrebbero essere realizzate anche quattro lavorazioni, riducendo molto i tempi come mai avresti immaginato. Maggiore è il numero delle fasi lavorative inserite in uno stesso periodo, minore sarà la durata dei lavori e tu avrai più tempo libero per pianificare altri piccoli aspetti, che magari non avevi preso in considerazione prima perché sorti improvvisamente.

Voglio farti alcune raccomandazioni

Fai attenzione che non si creino interferenze tra l'una e l'altra lavorazione, o al contrario che ci siano troppi tempi vuoti tra un lavoro e l'altro, tardando il proseguimento delle attività.

Ti raccomando di considerare che i tempi tecnici di esecuzione di ciascuna lavorazione non sono sempre perfettamente ottimizzati da un numero definito di ore o giorni.

Ogni lavoro è diverso dall'altro, è il risultato di una progettazione fatta su misura delle tue esigenze, per questo è necessario che tu metta in conto un piccolo margine di errore rispetto a quello che ti verrà indicato. Ma non preoccuparti: dopo la fase esecutiva, il tuo progettista, confrontandosi con le imprese interessate sui tempi di realizzazione, determinerà le tempistiche calcolando anche gli imprevisti possibili.

Il tuo diagramma è ora pronto, e puoi sempre modificarlo se ci fossero delle problematiche organizzative particolari.

Non di rado avvenimenti improvvisi complicano il lavoro: potrebbero verificarsi eventi atmosferici avversi persistenti, inverni poco favorevoli con il manifestarsi di periodi troppo freddi, ad esempio, e in questi casi non è possibile intonacare. Oppure in una settimana di pioggia incessante le fasi di scavo delle fondamenta devono essere interrotte, perché con il fango ci sono oggettive difficoltà nelle manovre di escavazione.

Basta ritoccare il grafico e subito riesci a comprendere quello che devi modificare, per non interferire con altre lavorazioni già previste e inserite nel diagramma per le settimane che seguono.

Questo ti offre un ulteriore vantaggio: la serenità nell'affrontare i lavori se dovessero esserci improvvisi

cambiamenti di programma, perché riusciresti subito a rimediare senza incertezze e stress.

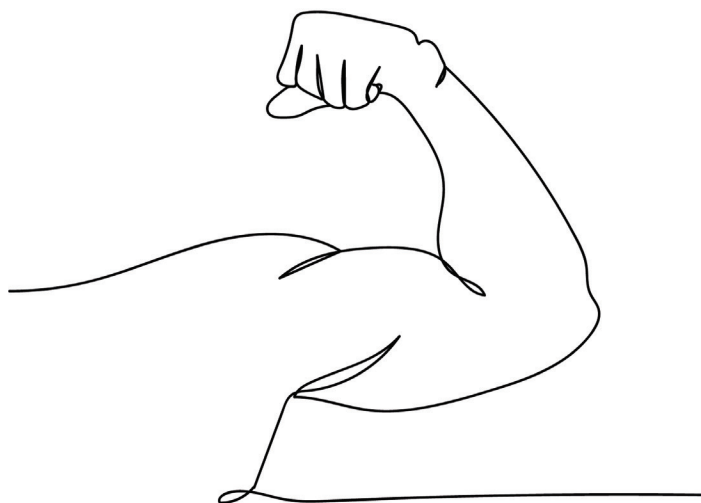
Non lo trovi fantastico?

Tocca a te, ricorda:

- *individua con il tecnico tutte le lavorazioni necessarie, per essere certo che la tua casa sia conclusa definitivamente,*
- *inserisci nel piano tutti gli addetti a ogni lavorazione, come elettricisti, tinteggiatori, falegnami e altri,*
- *assegna a ogni lavorazione il numero di giorni necessari a eseguirla,*
- *calcola i giorni in cui determinate attività possono essere realizzate contemporaneamente,*
- *trova e definisci con gli addetti la data di inizio lavori,*
- *costruisci il diagramma di Gantt con i dati raccolti insieme al direttore dei lavori.*

CAPITOLO 5

L'IMPRESA EDILE



L'apparato locomotore è la struttura portante e ci permette di muoverci: è il risultato dell'unione tra l'apparato scheletrico e l'apparato muscolare.

Garantisce all'essere umano stabilità, sostegno e capacità di movimento.

Il sistema scheletrico è l'insieme delle ossa, e tiene sorretto il corpo umano. I muscoli sono gli organi della mobilità, insieme ai tendini, che uniscono i muscoli all'apparato osseo, e alle articolazioni, che mettono in contatto due o più ossa.

L'impresa edile non è altro che braccia e gambe del nostro progetto, colei che oggettivamente costruisce la tua casa. La sua caratteristica principale è quella di essere dotata di ottimi muscoli e di un buon scheletro, per supportarti e accompagnarti in tutte le fasi di realizzazione, mattone dopo mattone.

Si comincia!

Il contatto con l'impresa puoi anche definirlo come il momento dove si inizia a fare sul serio.

Le tue emozioni e la frenesia di cominciare i lavori, dopo un lungo periodo passato a osservare il progetto e fantasticare su quanto bella sarà la tua casa, ti portano istintivamente a non vedere l'ora di iniziare.

La data della conclusione dei lavori è definita, tutte le fasi di avanzamento sono pianificate, ogni particolare costruttivo è descritto, il progetto è realizzato e approvato dal Comune, il permesso a costruire è stato accordato, il finanziamento bancario si trova già nel tuo conto... è tutto pronto come se vedessi già davanti a te la tua abitazione e a questo punto ti accorgi che manca qualcosa. Ma che cosa?

Per cominciare, devi affidare i lavori a un'impresa edile: è l'unico modo per vedere la tua casa materialmente realizzata.

'Ottimo', starai pensando, 'si parte!'

È qui che dovresti fermarti e riflettere: affidare il sogno e i sacrifici di una vita alla prima impresa edile che senti nominare o che leggi nella prima riga del motore di ricerca in internet non è la soluzione migliore.

È una bella responsabilità costruire la tua casa, non puoi certo affidarti a un'impresa qualunque!

Impresa edile: fare la scelta giusta

Quante case riuscirai a costruirti in una vita? La scelta dell'impresa non deve limitarsi al breve tempo in cui

vorresti finissero i lavori, ma deve essere più ragionata e meno istintiva.

Se conosci già un'impresa edile a cui ti vuoi affidare, ottimo! Basterà che tu legga questo capitolo con attenzione, per verificare se possiede le caratteristiche che cerchi.

Se invece non ne conosci nemmeno una e non sai da dove cominciare, prova a dare un'occhiata nel web. Qui di imprese edili ne trovi a decine: quelle che prediligono l'arredamento e gli interni all'ultima moda, altre che pubblicizzano murature antisismiche di primissima qualità, altre ancora specializzate nel rifacimento dei tetti e così via. La rete da questo punto di vista soddisfa tutte le esigenze, ma attenzione: è facile perdere l'orientamento tralasciando l'impresa che fa al caso tuo.

Lo so, non è semplice e certo sei consapevole che internet ti apre un mondo di opportunità, ma devi conoscere bene le caratteristiche delle imprese che vedi. E come capisci se un'impresa fa al caso tuo e se è specializzata nel tipo di lavoro che andrai a proporle?

Ricordati che questa è una decisione importante: all'impresa che sceglierai darai in mano la realizzazione della tua casa.

Come scegliere l'impresa perfetta

Una buona idea è di spargere la voce tra i tuoi amici e parenti sul progetto che vorresti realizzare: vedrai che più di qualcuno saprà indicarti qualche impresa che conosce o con cui ha avuto a che fare. Quando ti racconteranno anche come si sono trovati, comincerai a farti un'idea.

Ognuno ti porterà la sua esperienza e il passaparola è sicuramente un buon metodo per orientarsi.

È possibile che nel raccontarti le loro storie ti siano più chiari degli aspetti, ma ricordati che il tuo progetto non ha le stesse caratteristiche di quello degli altri, quindi ti resterà qualche dubbio. Anzi, più elementi impari a conoscere e più dubbi e incertezze avrai.

Il caso di Stefano

Qualche anno fa siamo stati contattati da un piccolo ambulatorio medico del vicentino, che aveva la necessità di rimodernare i locali, come la reception e la sala d'aspetto, oltre a rivedere gli spazi per rendere più ampia la zona dedicata alle visite di emergenza.

Il cliente, che chiamerò Stefano, anche se non esperto di edilizia e progettazione, aveva intuito che le opere murarie consistevano solo nella demolizione di un paio di muri non portanti, nella realizzazione di due nuove aperture su due muri portanti, in una porta di accesso a una nuova stanza dedicata alle visite e in una bella rinfrescata a tutti i locali con doppia mano di pittura.

In effetti i lavori non erano molti e dopo aver intrapreso l'iter burocratico, per definire le varianti di progetto rispetto alla situazione esistente e per ottenere i permessi di ristrutturazione, e realizzato il preventivo di spesa, ci pensò un po' e decise di contattare un artigiano muratore della zona. Il professionista avrebbe realizzato quelle poche opere in totale autonomia con la certezza matematica che sarebbe economicamente costato molto meno di un'impresa strutturata.

In effetti a conti fatti il risparmio era superiore al 25%. Non male direi.

Così, una volta ritirati dal nostro studio i progetti e i permessi per l'inizio dei lavori, le nostre strade si divisero e non lo vedemmo più. Ma solo per un paio di mesi, quando

un mio collaboratore mi contattò perché Stefano lo aveva supplicato di fissare in fretta un incontro.

Il caso volle che il giorno seguente avevamo in programma un sopralluogo in un cantiere nella stessa zona dell'ambulatorio medico di Stefano e così andammo anche da lui. Parcheggiata la macchina davanti alla vetrina, notai subito il mucchio di calcinacci della demolizione che occupavano due terzi del parcheggio dell'ambulatorio.

Appena entrati nella reception dovetti fare attenzione, perché le lampade a soffitto erano state parzialmente smontate e penzolavano a un'altezza tale che dovevamo fare attenzione alle nostre teste. A terra era stato realizzato un passaggio largo circa trenta centimetri, ricavato dall'innumerabile quantità di materiale di demolizione che si trovava sul pavimento. Probabilmente non erano riusciti ad accumularlo tutto all'esterno dell'ambulatorio e nell'angolo, dove c'era dello spazio libero, notai che erano stati accatastati gli arredi e il mobilio della reception, comprese le poltroncine della sala d'attesa, senza alcuna copertura e completamente impolverati.

Appena ci vide, Stefano esordì dicendo che la situazione era così da un mese: i lavori non andavano avanti, non sapeva cosa fare e voleva riaprire l'ambulatorio al più presto. Ogni giorno, con i locali chiusi in quelle condizioni, a Stefano stava costando una fortuna. Ci chiese una mano per risolvere la situazione.

L'artigiano, sebbene a rilento, aveva portato i lavori a buon punto, fino a quando durante la demolizione dei due muri e del controsoffitto, trovò inaspettatamente all'interno due vecchie canne fumarie e due grosse piastre in amianto, materiale che va trattato e smaltito in modo specifico. Data la grossa quantità e non essendo né abilitato né competente allo smaltimento e al trattamento dell'amianto, l'artigiano pensò bene di lavarsene le mani

e di chiedere a Stefano che provvedesse lui a disfarsene, contattando qualcuno con le credenziali per farlo.

Lasciò così i lavori incompiuti nell'impossibilità di ultimarli fino a che non si fosse provveduto a bonificare l'area del materiale tossico.

L'artigiano era impreparato a gestire questa situazione: come poteva sapere che sotto l'intonaco del muro da demolire si nascondesse dell'amianto?

È vero anche che se Stefano avesse scelto un'impresa strutturata e con esperienza, con professionisti abituati ad affrontare queste piccole emergenze in modo adeguato, il problema si sarebbe risolto molto velocemente.

Con il nostro intervento, infatti, abbiamo provveduto a organizzare lo smaltimento, così Stefano poté in autonomia concludere i lavori.

La scelta di appaltare i lavori a un'azienda o a un'altra sta anche in questi importanti dettagli: ad esempio la capacità di organizzazione nel risolvere le problematiche di emergenza, che sorgono durante l'esecuzione dei lavori.

Scegliere l'impresa non è facile: ecco qualche consiglio

Cominci ora a capire perché la scelta dell'impresa più idonea alle tue esigenze non è facile come pensi?

Devi sapere che una volta iniziati i lavori non si torna indietro.

In questo capitolo ti accompagnerò passo dopo passo per aiutarti a capire come dovrebbe essere l'impresa edile

adatta alle tue esigenze, così da rendere chiara e corretta la decisione da prendere.

Innanzitutto, per una buona organizzazione del cantiere è meglio che ti affidi a un'unica impresa: in questo modo sarà molto più facile e veloce comunicare e interagire, dato che la responsabilità di tutte le opere da coordinare (impiantisti elettrici, idraulici, falegnami, fabbri e altri) è strettamente legata a un unico referente, che è l'impresa.

È fondamentale che questa operi principalmente nella zona dove realizzi la tua casa: è meglio che abbia un ottimo legame con il territorio.

È bene anche **che sia molto conosciuta**, come le figure professionali che ci collaborano: questo è di vitale importanza soprattutto quando, a distanza di qualche anno, l'edificio per ovvie ragioni avrà la necessità di manutenzioni ordinarie.

È un punto di forza per un'impresa anche **essere presente nel territorio da parecchi anni**: è sinonimo di solidità dell'azienda e di professionalità di dipendenti e collaboratori.

Di un'impresa conosciuta puoi farti più facilmente un'idea anche grazie al passaparola di vecchi clienti nella zona che non ti nasconderanno l'esperienza avuta. Questo può essere sufficiente per capire come sono organizzati, come si sono svolti i lavori, se sono stati rispettati gli accordi presi in fase iniziale e altre informazioni.

Un consiglio tira l'altro...

Ma è importante anche **chiedere consiglio al tuo studio di progettazione**.

Trovo sia giusto ascoltare il parere delle persone vicine,

come parenti e amici, ma è vero anche che al progettista conviene collaborare sempre con una azienda di fiducia affidabile, preparata e con ottime referenze.

Lo studio ha la responsabilità di dirigere i lavori, che include l'ottimo risultato, quindi ti darà sicuramente il suggerimento più idoneo alle tue esigenze, senza tralasciare il fatto che conosce anche altri aspetti delle imprese edili, dettagli apparentemente nascosti, caratteristiche che sfuggono ai non addetti ai lavori.

Questi importanti particolari saltano subito agli occhi dei professionisti: come si struttura l'azienda, i suoi macchinari di cantiere, la capacità economica (la forza di poter anticipare spese a seconda della grandezza e complessità dell'opera) e quella organizzativa, l'aspetto assicurativo e fiscale.

Il tecnico li verifica dandoti la certezza che l'impresa sia in regola con la sua polizza RC (responsabilità civile per danni e sinistri che potrebbe arrecare a cose o a persone in fase di costruzione), con la contribuzione (attraverso la richiesta del DURC, documento di regolarità contributiva, che dimostra l'avvenuto adempimento dei contributi INPS, l'Istituto Nazionale di Previdenza Sociale, e INAIL, l'Istituto Nazionale Infortuni sul Lavoro) e che operi nel rispetto del contratto collettivo dei lavoratori impiegati all'interno dell'azienda.

Starai pensando che a te poco importa se l'impresa è in regola o meno con la contribuzione, basta che siano in grado di portare a termine un buon lavoro. E invece non è proprio così. Questo aspetto, se trascurato, all'inizio può creare grossi grattacapi. Infatti la non regolarità del pagamento degli oneri contributivi fiscali fa decadere il titolo di cantiere con la sospensione delle attività fino a che non si provvede a renderlo nuovamente regolare: questo comporta ritardi o peggio la risoluzione del contratto con l'impresa, perché impossibilitata a regolarizzare la

sua posizione contributiva, oltre a una possibile sanzione salata al committente.

Meglio se lo studio di progettazione ti indichi l'impresa più adatta anche perché molto spesso trova le giuste caratteristiche che aiutano a creare un'ottima collaborazione con il direttore dei lavori e l'impresa, instaurando i presupposti per un corretto controllo sui costi, sui tempi di realizzazione e sulla qualità dell'opera.

Con chi sto parlando?

Un incontro preliminare per conoscere chi rappresenta l'impresa e farti un'idea di com'è il tuo interlocutore è necessario. Ad esempio, il fatto che egli non si limiti solo a imbracciare il capitolato con i lavori da eseguire per farti un preventivo in tutta velocità, ma si offra per un sopralluogo nel terreno destinato alla costruzione o nell'immobile da ristrutturare è già un ottimo segno di serietà. In questo modo l'impresa valuta le condizioni iniziali del cantiere.

È importante comunicare con l'impresa attraverso il suo responsabile in piena armonia e serenità: **se hai particolari esigenze, meglio che tu le esponga subito anziché a lavori iniziati, così risulta molto più semplice la gestione.** Un esempio è avvisare l'impresa del tipo di vicinato, tollerante o meno al disagio che il cantiere indirettamente andrà a creare, come il rumore o l'aumento di traffico nella via a causa degli autocarri in fase di carico e scarico.

Come può aiutarti un'impresa edile?

Grazie alla sua esperienza l'impresa può evidenziare aspetti che magari al tecnico sono sfuggiti o che non è in grado

di prevedere in fase di progettazione, perché al di fuori della sua competenza come progettista.

Sono importanti anche i dettagli di carattere organizzativo, come ad esempio il costo dell'occupazione del suolo pubblico, se l'edificio si trova nei pressi di una strada o di una piazza di paese e non è sufficiente lo spazio per lo stoccaggio e per le manovre di carico e scarico del materiale. Un altro aspetto che esamina l'impresa è la valutazione dell'accesso carraio al cantiere, se è troppo stretto e risulta necessaria una 'strada' provvisoria per accedervi.

L'impresa può decidere anche lo spostamento provvisorio di linee elettriche o telefoniche per la sicurezza dei lavoratori e di tutti gli utenti del cantiere: sottovalutare questo aspetto per la mancanza di un sopralluogo potrebbe causare notevoli ritardi per la modifica delle utenze, che potrebbero costarti dai 90 ai 120 giorni di attesa prima dell'inizio dei lavori, con la richiesta dello spostamento, l'approvazione e l'esecuzione.

Facciamo qualche esempio

Supponiamo di lavorare in un appartamento al terzo piano di un edificio: è necessario valutare se per l'accesso dall'esterno ci sia bisogno di un ponteggio con montacarichi per la movimentazione dei materiali e per il passaggio degli addetti ai lavori.

Anche l'aspetto pratico non è da sottovalutare: la presenza di energia elettrica e acqua, ad esempio, che sono essenziali per la vita di un cantiere. Nel caso non fossero presenti, si dovrebbero valutare le tempistiche e i costi di realizzazione degli impianti per l'uso temporaneo in cantiere.

Con la verifica di questi e molti altri aspetti, che si scoprono

solo con un sopralluogo accurato, il preventivo di spesa è più completo e realistico, così da evitare sorprese come costi aggiuntivi e tempi di esecuzione che si allungano a causa delle difficoltà non considerate in precedenza.

Il sopralluogo da parte dell'impresa è un ulteriore passo per metterti al sicuro da inconvenienti che andrebbero ad aumentare costi e tempi.

Il caso di Marco

Quello che è successo nel cantiere di Marco qualche anno fa è l'esempio perfetto di come è bene gestire la comunicazione con il responsabile dell'impresa.

L'intervento richiesto da Marco consisteva in una ristrutturazione attraverso la demolizione e la ricostruzione di una vecchia stalla, per realizzare una bifamiliare con grandi portici e un ampio tetto in legno, sorretto da grossi pilastri in cemento rivestiti poi da mattoni con faccia a vista: il classico portico rustico che in Veneto si vede in molte vecchie fattorie, poi riconvertite ad abitazione.

Marco non mi aveva avvisato riguardo il tipo di vicinato che aveva e io non avevo notato che l'edificio esistente da demolire, precisamente con il muro a est, era nel confine di proprietà con il vicino.

Il primo giorno, arrivati per iniziare i lavori, mentre l'escavatore cominciava la fase di demolizione, vidi improvvisamente il vicino uscire di casa farfugliando qualcosa a bocca spalancata e dimenando le braccia in aria. Non capivo cosa volesse: la distanza era notevole e il rumore dell'escavatore mi impediva di sentire quello che diceva, ma avevo intuito subito che non erano parole amichevoli e il linguaggio del corpo non rivelava nulla di buono.

Appena spento l'escavatore, iniziai a comprendere le

parole di imprecazione e non ti nascondo che il suo stato d'animo incandescente mi trasmetteva una tensione tale da crearmi un certo disagio.

“Quel muro non va toccato”, disse, “se almeno mi aveste avvisato delle vostre intenzioni, forse in quel caso avrei potuto valutare la cosa!”.

Era la prima volta che mi capitava una cosa del genere, il che mi lasciò parecchio disorientato, ma poi, riflettendoci, con tutta probabilità i rapporti tra Marco e il vicino non erano dei migliori già prima di quella mattina. Il vicino, inoltre, non era stato avvisato di quando sarebbero iniziati i lavori e nemmeno era a conoscenza su che tipo di intervento fosse previsto.

Marco, dato il rapporto non positivo con il vicino, decise di non dirgli nulla.

Con la certezza di avere il permesso di costruire rilasciato dal Comune e le assicurazioni del tecnico sul fatto che poteva fare quello che era stato progettato, Marco era sicuro che in nessun modo i vicini avrebbero potuto intralciare i lavori.

L'unica cosa che mi sentii di fare per calmare gli animi fu di interrompere le attività per quel giorno, così da avere il tempo di interpellare con Marco il direttore dei lavori, per capire come procedere.

Qualche giorno dopo venni a conoscenza che i permessi per la demolizione del muro erano regolari e potevamo procedere da dove eravamo rimasti. Peccato però che al vicino non andasse giù la cosa e che ancora furioso chiamò il suo avvocato: ne uscì una discussione tra legali con raccomandate che comportò, prima di un accordo, la sospensione dei lavori per un anno circa, per finire con la rassegnazione del vicino.

Se solo Marco mi avesse spiegato come fossero i rapporti

di vicinato prima di cominciare i lavori, avremmo fissato un incontro e saremmo andati a parlarci per metterlo a conoscenza di quello che avevamo intenzione di fare, promettendo il nostro impegno nel cercare di recargli meno disagio possibile.

In seguito a questo avvenimento, appresi cosa avrei dovuto fare prima di iniziare i lavori ed è per questo che da allora in ogni sopralluogo che faccio, appena arrivati e dopo i saluti, la domanda che faccio al committente è: “il rapporto con i vicini com'è?”.

È anche questione di atteggiamento

Devi avere la certezza che nell'impresa lavorino persone che si sappiano rapportare in modo educato e rispettoso, e che in caso di situazioni come quella di Marco avvisino subito il direttore dei lavori, il quale andrà a mediare la questione in modo professionale.

E soprattutto è importante che tu metta a conoscenza dell'impresa le eventuali particolari esigenze di vicinato o di quartiere: orari di viabilità, regole relative al disturbo della quiete o particolari avvenimenti che potrebbero causare problemi e litigi.

Stabilito questo aspetto, diventa più facile per tutto il vicinato la convivenza con un cantiere, che sappiamo essere in diverse fasi rumoroso e polveroso, spesso percepito come interminabile dalle persone che abitano intorno.

Un altro aspetto da non sottovalutare è l'empatia: **dimostrare ai tuoi vicini di preoccuparti per il disagio che potresti arrecare ti aiuta a creare un rapporto di buon vicinato nella zona dove andrai ad abitare.**

La comunicazione in cantiere

È inoltre importante dai primi incontri informali con l'impresa che tu capisca in che modo comunicherà con te durante la fase di cantiere.

Non mi sto riferendo solo a uno scambio di numeri di cellulare, ma è importante stabilire in che modo il personale dell'impresa ti informerà sullo svolgimento dei lavori e come il responsabile interagirà con te.

Avrai così la possibilità di comunicare più serenamente con i vari professionisti, perché avrai già stabilito come farlo.

Prima le imprese inviavano mail giornaliere con la descrizione dei lavori svolti in un determinato giorno, ma **negli ultimi anni con gli smartphone tutto è diventato più semplice e rapido, grazie alla possibilità di allegare anche foto e video dettagliati in qualsiasi momento.**

È così che sarai sempre informato sull'andamento dei lavori in cantiere, anche se per esigenze lavorative non riesci ad andarci quanto vorresti.

Trovo che questo modo di comunicare sia molto pratico e snello: tra i miei clienti, da quando uso questo sistema di comunicazione, ha riscosso un grande successo. Ricevere costantemente immagini e video sullo stato di avanzamento dei lavori, mattone dopo mattone, li fa sentire coinvolti e parte attiva della realizzazione, ed è un vantaggio per il futuro avere la foto-documentazione, in caso volessi eseguire modifiche interne o esterne.

E i costi?

A questo punto concorderai con me che per valutare un'impresa edile è necessario valutare anche la parte economica.

È un aspetto molto delicato: lo so, l'idea comune è 'meno spendi meglio è!'. E chi non vorrebbe risparmiare?!

Ma vorrei che ti soffermassi sul fatto che **non sempre un risparmio economico equivale a un risparmio reale.**

Se vuoi essere certo di metterti in buone mani, ricorda che la qualità e la professionalità si pagano.

La qualità per un'impresa ha già un prezzo determinato, oltre il quale non si può scendere, e spesso l'elemento di valutazione del preventivo ti spinge alla scelta di un determinato tipo di impresa piuttosto di un'altra strutturata in modo diverso.

Quello che si sente dire spesso è 'ho scelto questa azienda perché è meno cara e dopo il preventivo scontato ti applica un secondo sconto alla firma del contratto'.

Questo aspetto ti porta fuori strada. Ricorda che per la casa dei tuoi sogni la gestione del prezzo non può essere uguale a quella del supermercato con sconti e ribassi.

La situazione in cui il prezzo è basso, che magari si unisce a uno sconto ulteriore, cela qualcosa che non va. La qualità dei materiali, ad esempio, deve sempre rispettare i requisiti tecnici richiesti, ma c'è altro: aspetti come la formazione del personale preposto alla posa, l'organizzazione nel farlo, la scrupolosa osservanza delle normative di sicurezza devono sempre essere presi in considerazione e comportano dei costi.

Nessuno è disposto a svendere la propria professionalità: quindi, **quando il prezzo è basso, è probabile che**

l'impresa, per contenere i costi, trascuri elementi importanti, come la frequente assenza del capo cantiere o peggio ancora la sua costante sostituzione. Questo causa spesso disorganizzazione e tempi di esecuzione che si allungano.

Per quanto riguarda la formazione e la professionalità degli addetti, se manca, il committente è costretto a servirsi di un'ulteriore azienda esterna specializzata per il lavoro, con l'immane aumento dei costi preventivati.

Per realizzare la casa che sogni e per la quale stai dedicando tempo e risorse, devi spendere bene i tuoi soldi, così da non avere alcun rimpianto.

A questo punto dovresti avere ben chiare quali caratteristiche deve avere l'impresa a cui affidare i lavori. Ricorda: è essenziale che le cose tra voi funzionino al meglio, instaurare un buon rapporto di fiducia, essere certo delle capacità della persona a cui affidi la costruzione della tua casa.

Questo è il solo modo per non avere preoccupazioni ed essere felice della scelta che hai fatto, anche se magari ti costerà qualche euro in più. Ma la tua serenità non ha prezzo!

“Mettersi insieme è un inizio, rimanere insieme è un progresso, lavorare insieme è un successo.” Henry Ford

Per scegliere l'impresa edile, ricorda:

- *affidati a un'impresa unica e quindi ben strutturata,*
- *verifica che operi nella zona in cui costruirai casa e che sia ben radicata nel territorio,*
- *segui il consiglio del tecnico,*
- *organizza sempre un incontro conoscitivo,*
- *fai fare all'impresa un sopralluogo,*
- *verifica sempre i requisiti professionali,*

- *analizza come il personale e i collaboratori dell'impresa comunicano con te,*
- *non focalizzarti sul prezzo, ma sulla qualità e sull'affidabilità.*

I tuoi appunti

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

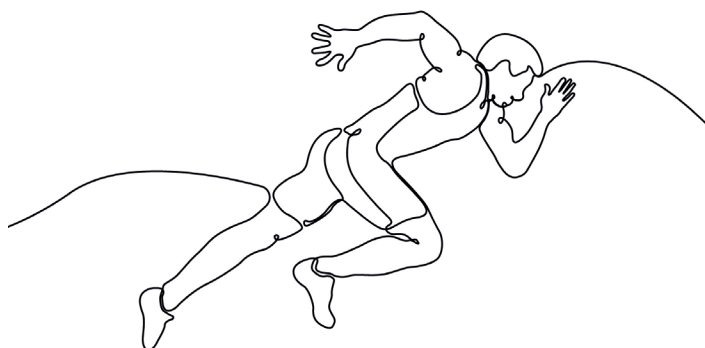
.....

.....

.....

CAPITOLO 6

FATTI FINANZIARE



Perché un corpo funzioni ha bisogno di energia: per questo è importante avere una buona alimentazione con carboidrati, grassi, proteine, vitamine, minerali e acqua. Queste sostanze sono presenti nei cibi che mangiamo e in diversi modi ci forniscono energia e calore, favoriscono la crescita dei tessuti e la loro riparazione, regolano tutti i processi.

Ogni sostanza è per noi vitale, ha specifiche funzioni per l'organismo e lavora in collaborazione l'una con l'altra. Nell'alimentazione essere presenti tutte, perché il metabolismo possa lavorare nel modo migliore.

È per questo che quando non le assumiamo in quantità adeguata, si manifesta uno squilibrio e tendiamo ad ammalarci di più o ad avere disturbi della salute.

I carboidrati sono la fonte principale di energia per il corpo, le proteine servono per sviluppare e mantenere la muscolatura. Gli acidi grassi sono fondamentali per produrre e immagazzinare energia, le vitamine sono utili

per il corretto funzionamento del metabolismo. L'acqua, che non è un nutriente vero e proprio, scioglie e trasporta le sostanze nutritive per il corretto lavoro del metabolismo, regola la temperatura corporea ed elimina i prodotti di scarto dell'organismo.

Comprendi quindi l'importanza che ha l'energia per lo sviluppo e il mantenimento del corpo: energia che nel nostro caso si traduce nella capacità economica di affrontare tutte le spese necessarie a raggiungere il tuo obiettivo.

La questione economica del sogno

Mi capirai se ti dico che senza i soldi il tuo sogno non si può realizzare. Per certi aspetti è un argomento scomodo, toglie quel velo di magia al desiderio della casa che vorresti. Avrei potuto non affrontare l'argomento, tralasciando quindi il fattore economico, quanti soldi ti servono e quanti ne riuscirai a trovare, ma non sarei corretto nei tuoi confronti.

La mia missione è tutelarti in tutto il processo che caratterizzerà la costruzione o la ristrutturazione della tua nuova casa.

Disponibilità economica: problema e soluzione!

Se non hai la disponibilità economica necessaria, devi procedere a un finanziamento. Meglio che tu lo metta in chiaro subito, prima di cominciare: essere consapevole della cifra totale che riesci a mettere a disposizione ti fa partire con il piede giusto.

Dovrai quindi trovare la liquidità che serve per realizzare

il tuo immobile, se il budget che hai a disposizione al momento non copre tutte le spese.

Qualche anno fa questo aspetto non era un problema di rilievo, perché era più facile da risolvere: bastava uscire di casa, andare a bussare alla banca dove si tenevano i propri risparmi e da buon correntista chiedere la cifra che serviva. In poco tempo la banca metteva a disposizione il denaro e anche dopo qualche tempo, nel caso fosse necessario formulare una nuova richiesta di liquidità per ultimare i lavori, il più delle volte si trovava subito il consenso del direttore di filiale.

Purtroppo oggi le cose sono un po' cambiate: la crisi immobiliare del 2008 ha portato una stretta del sovra-indebitamento bancario e il direttore di banca ora non ha più alcun potere. Oggi, infatti, prima di erogare qualsiasi finanziamento, la banca valuta prima il progetto da finanziare, la tua capacità di restituire il prestito e se hai i requisiti, poi verifica le segnalazioni inserite nel portale rilasciato dalla Banca d'Italia (Centrale Rischi). Da questa operazione risulta il merito creditizio, il bacino di soldi a cui puoi attingere per il tuo progetto.

Questo comporta soprattutto che, **raggiunto il tuo limite di indebitamento personale, unito all'esaurimento delle tue garanzie messe a disposizione** (immobili terreni o altro di tua proprietà), **non ti sarà più possibile chiedere altri finanziamenti.**

Dunque, se non hai calcolato correttamente la quantità di denaro che ti serve e se il progetto non è completamente finanziabile, il tuo sogno rischia di arenarsi con tutte le conseguenze del caso.

Il caso di Sebastiano

Qualche anno fa, tramite un mio carissimo amico, ho conosciuto Sebastiano, che aveva acquistato alcuni mesi

prima una vecchia villa dei primi anni del '900 con l'idea di ristrutturarla. La nostra conoscenza, infatti, non fu casuale: gli serviva un'impresa edile per eseguire le lavorazioni principali.

Devo premettere che Sebastiano era del settore, anche se lui si occupava più delle parti di finitura degli edifici e non come me anche delle parti strutturali. Aveva le idee molto chiare su cosa fare e come farlo, e sembrava molto sicuro di sé. Durante l'incontro pensai 'finalmente un cliente che sa cosa vuole nei minimi dettagli senza incertezze'. Ma quando allungò la mano per consegnarmi il capitolato di spesa da compilare, che aveva personalmente steso con tutte le lavorazioni, compreso il mio intervento, notai subito che erano non più di tre fogli.

Quando lo analizzai, vidi anche che le descrizioni delle lavorazioni erano di appena tre righe. Premetto che la cosa mi lasciò un po' perplesso: ero abituato a capitolati di spesa corposi, di almeno una cinquantina di pagine, con descrizioni prolisse e dettagliate per ogni voce, molto più lunghe ed elaborate rispetto a quelle che mi sono ritrovato a leggere.

In quel momento, però, non detti molta importanza a questo, ero sereno perché Sebastiano era del settore e l'amico che me lo aveva presentato me ne aveva parlato come un imprenditore di riferimento nella zona.

Sebastiano aveva redatto quel capitolato di spesa solo per capire quanto avrebbe dovuto farsi finanziare per il progetto di ristrutturazione. Una buona parte l'avrebbe pagata lui, ma per il restante 30% aveva pensato di accedere a un mutuo ipotecario, che gli venne concesso dalla banca in poco meno di due mesi grazie al suo 'amico direttore', come lo definì lui.

I lavori partirono alla grande e Sebastiano, insieme ai suoi tecnici, si presentava spesso in cantiere, puntualmente, ogni volta con modifiche da apportare. Era molto

pignolo nei particolari e decideva i materiali da posare personalmente, facendo visita ai miei fornitori e chiedendo consiglio anche a loro su quale fosse il prodotto migliore per ogni cosa, come la scelta dei blocchi da costruzione, la marca di legante idraulico da utilizzare (malta da muratura), la robustezza dei controtelai per le porte a scomparsa.

Ricordo ancora le innumerevoli schede tecniche che confrontava in cantiere per decidere quali sarebbero stati il materiale e la marca più idonei: curava ogni aspetto. Solo uno veniva tralasciato: quello economico.

Le sue scelte, infatti, venivano giustificate il più delle volte dalla frase 'una sola casa mi faccio nella vita e la voglio bellissima e perfetta!'.

Tutto ciò lo portò a rendersi conto che non gli sarebbero bastati i soldi del preventivo iniziale. Così andò nuovamente a trovare l'amico direttore della banca, ma questa volta la cifra, che ancora approssimativamente gli sarebbe servita per ultimare i lavori, gli venne finanziata solo per il 40%. Il cantiere subì così un arresto e i lavori vennero momentaneamente sospesi.

Gli impiantisti idraulici e gli elettricisti, sapendo che non sarebbero stati più saldati con l'acconto dell'avanzamento dei lavori, furono i primi ad andarsene. Successivamente fui costretto a farlo anch'io.

Nei mesi in cui il cantiere restò fermo Sebastiano passava il tempo libero in cerca di una banca che potesse finanziarlo. La ricerca ebbe poi i suoi frutti e la sua perseveranza fu premiata.

Il giorno che riaprimmo il cantiere lo passammo a estirpare le erbacce alte più di un metro e l'edera che si era impadronita di gran parte dei ponteggi. Era passato quasi un anno e sebbene Sebastiano fosse entusiasta per aver trovato il modo di andare avanti con i lavori e fosse

sempre presente in cantiere, non aveva ben capito cosa fosse successo, il motivo per cui i lavori si erano fermati. Infatti le circostanze dopo cinque mesi si ripeterono: i soldi concessi dall'ennesimo finanziamento con tanta fatica finirono senza che i lavori potessero ultimarsi.

Resosi conto di ciò, Sebastiano questa volta completò i lavori necessari per poter almeno abitare nella casa. Ricordo che lo scantinato non fu fatto nemmeno intonacare, una parte dell'area giorno fu interdetta con dei pannelli di cartongesso perché non erano stati completati gli impianti, e nell'area esterna, su mia iniziativa, lasciai la recinzione di cantiere, la classica rete plasticata rossa a protezione dell'immobile, perché avesse un minimo di privacy.

Durante le operazioni di smontaggio del cantiere, Sebastiano si avvicinò e mi disse 'hai visto le banche come si comportano? È colpa loro se non sono riuscito a finire la casa che ho tanto sognato!'.

Era abbastanza demoralizzato e per certi aspetti lo ero anch'io: quando realizzo un progetto in genere mi comporto come se un po' mi appartenesse ed ero un po' deluso dalla situazione che si era creata.

Il dispiacere maggiore, però, è stato vedere che Sebastiano, nonostante tutto, non aveva capito cosa aveva generato quella situazione e condannava le banche. Non aveva compreso che il non avere un progetto definitivo chiaro, unito a un capitolato di spesa comprensivo di tutte le lavorazioni (incluse le eventuali variazioni) prima di iniziare i lavori, aveva causato la perdita di controllo dei costi. E come se non bastasse, non aveva nemmeno capito come funzionassero il mondo bancario e i finanziamenti, sebbene fosse un imprenditore del settore. Questo fu determinante nel trasformare il sogno in un incubo.

Per realizzare il tuo sogno, ci vuole anche il finanziamento!

Per riuscire a realizzare casa non devi sottovalutare questo aspetto: se non riesci a ottenere il finanziamento adeguato prima di iniziare i lavori e in corso d'opera, non riuscirai a fornire regolarmente l'energia necessaria per mantenere il metabolismo del cantiere in perfetta salute e il buon proseguimento dei lavori. Tutto, prima o poi, finirà per arrestarsi.

Occuparsi del finanziamento in fase preventiva diventa di vitale importanza: è a questo punto che diventa opportuno fare un po' di chiarezza sui principali tipi di finanziamento di cui puoi usufruire.

Tipologie di finanziamento: qual è il più adatto al tuo sogno?

Il prestito

Il prestito rappresenta la forma di finanziamento più comune e semplice da ottenere. È caratterizzato dalla sua breve durata di rimborso (raramente supera gli 8-10 anni), non prevede particolari prestazioni di garanzia come invece implica un'ipoteca, tranne in alcuni casi dove è l'istituto di credito a chiederle espressamente.

Un altro aspetto è che dal momento in cui avviene la richiesta della somma, questa viene concessa in tempi molto brevi (tra i tre e i quindici giorni circa). Sebbene le cifre massime non siano enormi, il prestito resta comunque un ottimo modo per finanziare una piccola spesa di ristrutturazione, di manutenzione o per l'acquisto dell'arredamento.

Il mutuo ipotecario

Se invece la cifra che ti serve è ben più alta, per un'ampia ristrutturazione o per l'acquisto di un immobile ad esempio, allora il tipo di finanziamento più consigliato è il mutuo ipotecario.

Dopo aver stabilito il progetto che vuoi realizzare, chiarisci la somma che ti serve e la comunichi alla banca, la quale chiede delle garanzie reali per tutelarsi in caso di insolvenza del debito, ovvero se tu non riuscissi a restituire la somma prestata. Lo fa mettendo un'ipoteca sull'immobile oggetto dell'operazione di finanziamento.

Le cifre a cui riesci ad accedere sono molto più importanti rispetto al semplice prestito. Lo stesso vale per i tempi di rimborso, che potrebbero arrivare anche a superare i 30 anni di rateizzazione. Inoltre con la stipula del mutuo, nel momento in cui comincerai a restituire la cifra sotto forma di rate mensili, potrai accedere a particolari agevolazioni, come la detrazione fiscale degli interessi applicati al prestito.

Per assicurarsi che tu riesca a restituire i soldi prestati, l'istituto di credito valuta una moltitudine di aspetti e nomina un esperto, il perito della banca, che esegue una perizia sul tuo immobile e ne fissa un valore che determina la cifra massima per il finanziamento. La cifra non rappresenta il 100% del valore fissato dalla perizia, ma circa l'80%: questo perché la banca calcola il 20% stimato come un costo da sostenere nel caso tu fossi insolvente.

Infatti è il rischio finanziario a sostenere la banca nelle spese per rivendere l'immobile quando questo viene messo in asta (che ne determina un forte abbassamento del valore per agevolare la vendita) e nelle varie spese legali.

In questo momento devi renderti conto che è importante quantificare la cifra che ti serve per la casa dei tuoi sogni:

devi calcolarla considerando anche i tuoi risparmi, senza i quali non sarà possibile finanziare totalmente il tuo progetto.

Esiste un'alternativa per essere finanziati al 100%: si tratta dell'estensione della garanzia sull'immobile oggetto del finanziamento a un altro immobile di tua proprietà o di un familiare.

L'ipoteca garantisce il completo finanziamento del tuo progetto. Ovviamente nel secondo immobile non ci deve essere nessuna precedente operazione di questo tipo.

Il leasing immobiliare

C'è anche un'altra formula di finanziamento che ti può erogare il 100% della cifra richiesta. È una forma poco conosciuta, perché il tasso di interesse applicato è ben più elevato rispetto al mutuo tradizionale, ma il vantaggio che c'è è innegabile. Si tratta del leasing immobiliare.

Da qualche anno, infatti, anche il privato cittadino può accedere a questo tipo di finanziamento, prima dedicato esclusivamente al settore dell'imprenditoria.

Vale solo per la prima casa di residenza e ti dà la possibilità di entrare subito in possesso dell'immobile senza però averne la proprietà, che resta temporaneamente del leasing.

È lo stesso procedimento che avviene per l'acquisto delle automobili: inizi da subito a pagare una rata o canone mensile per un determinato periodo e in seguito è prevista una maxi rata finale, rimborsabile in un'unica soluzione, che ti permette di diventare il proprietario effettivo.

Nel momento di saldare la maxi rata viene formulato un mutuo ipotecario con la banca, che, dato l'anticipo versato con le rate del leasing nel periodo precedente (in genere

si aggira intorno al 20%), finanzierà la parte restante (circa l'80%).

Come negoziare il finanziamento migliore?

Ora che hai le informazioni per scegliere l'operazione più adatta a te, aspetta qualche istante prima di precipitarti in banca: vorrei prima darti alcuni consigli su come negoziare il migliore finanziamento.

Per iniziare devi capire qual è l'ammontare massimo della rata mensile che puoi sostenere, considerando le tue entrate mensili, il tuo stile di vita e se hai già altri finanziamenti in corso.

Per calcolare l'ammontare ideale della tua rata, non devi basarti solo sulle oggettive esigenze di questo momento: valuta anche quelle che nei prossimi anni potrebbero subentrare, come ad esempio l'acquisto di una nuova automobile o qualsiasi altra grossa spesa di cui avrai necessità in futuro. In questo caso è importante che la cifra non superi di un terzo le entrate mensili, per non farti trovare impreparato in caso di spese improvvise.

Non focalizzarti solo sulla somma totale del finanziamento che andrai a chiedere: poni la tua attenzione soprattutto sulla cifra della rata mensile che andrai a sborsare, perché è molto più importante. Se la rata è ben proporzionata rispetto alle tue entrate, non sarà difficoltoso estinguere il mutuo, qualsiasi durata abbia.

Quindi non farti prendere la mano dal desiderio di estinguere il mutuo il prima possibile, ma piuttosto abbassa la rata quel che basta e ne guadagnerai in maggiore disponibilità economica presente, anche se il mutuo durerà più a lungo. Potrai così sostenere la spesa con meno pensieri, rendendo il sogno non un pesante sacrificio da fare, ma un progetto da vivere in serenità.

Definito questo aspetto, voglio chiarirne un altro. Le

banche sono molto cambiate rispetto a qualche anno fa, quando il finanziamento veniva facilmente concesso. Erano gli anni in cui il tuo immobile ipotecato a garanzia cresceva di valore a vista d'occhio, per cui la banca non vedeva il finanziamento che ti dava come un prodotto a rischio finanziario: se non fossi riuscito a onorare il debito, con la vendita all'asta dell'immobile l'istituto avrebbe comunque coperto le spese e guadagnato un bel po'. Con il crollo del settore immobiliare e con la conseguente perdita di valore degli immobili, con la diminuzione dei tassi di interesse e con l'elevato rischio di non essere più rimborsata, la banca vede ora il tutto come un rischio non redditizio.

È come se dovessi aprire una società e la banca fosse il socio che deve credere nel tuo progetto per investirci: è bene che tu apprenda come ragiona, come si muove.

Per la tua richiesta di finanziamento la banca ora si avvale solo di un programma che, raccolta la documentazione e verificati alcuni tuoi dati, invia la pratica all'ufficio competente per valutare la tua richiesta.

Ogni istituto di credito, a questo punto, analizza con lo stesso criterio il tuo merito creditizio, che andrà a generare l'autorizzazione a essere finanziato. Sebbene il sistema di valutazione del credito sia pressoché identico per tutte le banche, gli istituti non sono tutti uguali: il sistema che utilizzano non ti dà ampio margine di manovra per negoziare alcune caratteristiche del finanziamento.

Un altro consiglio?

Chiedi le migliori condizioni di finanziamento non solo alla banca a cui sei solito rivolgerti, ma almeno ad altre due, così da poter scegliere quello più adatto alle tue esigenze.

E mi raccomando: presentati in banca dopo aver fissato un appuntamento e non chiedere subito qual è il tasso

di interesse, come se fosse la parte più importante del finanziamento. Con questo modo di fare faresti capire al funzionario di banca che dell'argomento non ne capisci nulla, autorizzandolo a darti il solo numero che chiedi senza alcuna altra informazione.

È vero: minore è il tasso di interesse del finanziamento, meno ti costerà rimborsarlo. Ma è altrettanto vero che alcune banche, a fronte di un ottimo tasso di interesse, impongono al cliente di sottoscrivere anche costosissime polizze assicurative sul credito o su danni all'immobile. Queste sicuramente sono essenziali e servono inevitabilmente a rimborsare il debito, ma non ti obbligano in nessun caso a sottoscriverle con lo stesso istituto di credito (potresti affidarti alla tua compagnia assicurativa di fiducia, ad esempio).

Per lo stesso motivo non dovresti essere costretto ad aprire un nuovo conto corrente alla stipula del contratto, o peggio attivare attraverso la filiale della banca una ulteriore polizza assicurativa sulla vita, solo per poter ottenere un tasso di interesse più basso.

Che succede quando sei in banca?

A questo punto, **seduto al tavolo con il funzionario della filiale, mostrati disponibile a rispondere a tutte le domande** che ti farà in modo chiaro e preciso, anche se si tratta di informazioni personali come lo stipendio, il reddito e altre. Non preoccuparti se le domande ti sembrano troppo personali, ti assicuro che non è una sua volontà curiosare nei tuoi affari, lo fa solo per valutare se sei idoneo al finanziamento.

Dopo l'incontro e avuto un primo riscontro positivo, ti verrà chiesto di fornire una serie di documenti per finalizzare la pratica. Per velocizzare l'operazione, **invia subito alla banca la documentazione richiesta**: è molto importante che tu lo faccia. Nel tempo ho avuto alcuni clienti che, presi dall'entusiasmo dopo il parere positivo al primo

incontro in banca, se la sono presa comoda nell'inviare la documentazione, pensando fosse solo una proforma. Il risultato è stato un ampio ritardo nei tempi di erogazione del finanziamento e dell'inizio dei lavori.

Per l'invio della documentazione, **fatti dare la mail e il numero di telefono del funzionario che si sta occupando della tua pratica**, dato che sarà lui a inoltrare il tutto a chi di competenza. Questo aspetto è molto importante perché se invii i documenti alla mail generica della banca o della filiale, può succedere che per qualche tempo i tuoi documenti rimbalzino da un ufficio all'altro prima di arrivare a quello interessato, o peggio ancora che vengano perduti, come mi è già capitato di vedere.

In questa fase preliminare la banca ti farà una proposta per il finanziamento, legata al tempo del rimborso, all'ammontare della rata mensile e al tasso di interesse che intende applicare.

Quando ti verrà fatta la prima offerta, non firmare subito il contratto senza aver prima valutato attentamente le altre proposte ricevute anche da altri istituti di credito: prenditi il tempo necessario per metterti a tavolino e confrontarle.

Per valutare tutti gli aspetti, devi capire quali sono le tue esigenze presenti e future.

Ad esempio, nel valutare le varie proposte puoi trovare una banca che a prima vista ti offre un mutuo ipotecario più costoso, ma magari è più generosa nella valutazione del tuo immobile e quindi disposta a finanziarti una cifra più alta, oppure offrirti soluzioni più economiche sui prodotti accessori come le polizze assicurative o le pratiche per il finanziamento.

Tieni sempre come punto di riferimento l'ammontare della rata mensile che tu andrai a sostenere, non tanto la durata del mutuo: deve essere una rata ben bilanciata

alle tue possibilità economiche, una cifra che ti fa vivere serenamente dandoti la libertà di sostenere spese improvise in modo tranquillo.

Non focalizzarti sulla rapida estinzione del mutuo, per liberartene quanto prima: potresti dover pagare per anni una rata mensile esagerata che ti priva di ogni libertà economica.

Un'altra opportunità: il consulente creditizio

Potresti avvalerti di un consulente creditizio, che svolge tutto il lavoro per te. Questa figura ti fornisce all'inizio una consulenza finanziaria, aiutandoti a comprendere quali sono le diverse forme di finanziamento disponibili sul mercato e a valutare qual è più adatta alle tue esigenze.

In seguito esamina il mercato, per trovare la migliore offerta di finanziamento in base al tasso di interesse, ai termini del rimborso e ad altre condizioni.

Quando il consulente ha individuato la soluzione per te, negozia direttamente con l'istituto di credito scelto le migliori condizioni disponibili, gestendo e semplificando poi la comunicazione tra te e la banca.

Anche questo professionista, come una banca, valuta la tua documentazione e poi la confronta con le tue necessità.

Il vantaggio per te è nel notevole risparmio di tempo e nella ricerca più ampia del prodotto finanziario migliore sul mercato. Certo, questo ha un costo aggiuntivo, ma merita di essere valutato come soluzione alternativa per risparmiare tempo e in molti casi anche denaro.

A volte, ottenuto il finanziamento e se lo desideri, il consulente continua a svolgere un ruolo di monitoraggio, per aiutarti a comprendere il rispetto degli obblighi contrattuali e fornirti assistenza in caso di problemi o difficoltà durante il rimborso.

In conclusione

Le forme di finanziamento sono molteplici e una formula adatta alle tue esigenze non sarà difficile individuarla.

Ma sarò sincero: sarebbe meglio che tu avessi già una parte della cifra che ti serve per finanziare il tuo progetto e un buon reddito per sostenere le spese future.

Il passo che stai per compiere è molto importante: la scelta di come deciderai di finanziarti probabilmente influenzerà molte scelte, tue e della tua famiglia, nei prossimi anni.

Lo troverai banale, ma a tal proposito un amico consulente, qualche anno fa durante un incontro per pianificare degli interventi di investimento per l'acquisto di alcuni macchinari per la mia azienda, mi disse una frase a cui subito non detti importanza, ma che nel corso del tempo si rivelò illuminante. Mi disse 'Luca, è inutile scervellarsi a trovare la soluzione per estinguere il debito in tempi brevi, utilizzando tutte le tue risorse per sentirti poi libero. È solo con i soldi che paghi i soldi in prestito, non puoi fare il passo più lungo della gamba: sii realista e mettici tutto il tempo e la calma che ti serve'.

Tocca a te, ricorda:

- *nutri il tuo progetto e fallo crescere come un organismo,*
- *calcola la quantità di denaro che serve per il tuo progetto,*
- *valuta la forma di finanziamento più adatta a te,*
- *non focalizzarti solo sulla cifra che chiedi alla banca,*
- *non concentrarti solo sul tasso di interesse,*
- *per scegliere, non basarti solo sulla durata del mutuo,*
- *definisci tu la rata mensile del mutuo più adatta a te,*

- *visita più banche per confrontare più condizioni di finanziamento,*
- *valuta la possibilità di rivolgerti a un consulente finanziario.*

I tuoi appunti

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

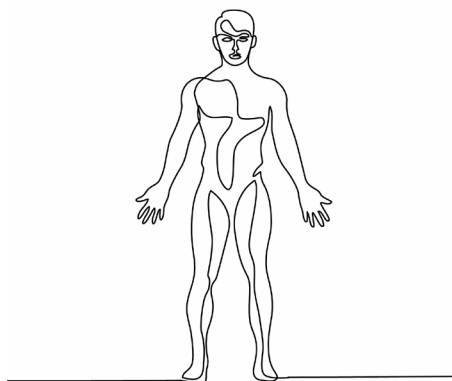
.....

.....

.....

.....

CONCLUSIONI CI SIAMO!



A questo punto vorrei parlarti un po' di me e di come mi sono ritrovato a scrivere questo manuale.

Sono nel settore edile da sempre: lavoro da non più di 25 anni, ma sono cresciuto in una famiglia dove mio padre era un imprenditore edile e l'aria del settore si respirava quotidianamente.

Fin da piccolo ho avuto familiarità con i cantieri e con ciò che ci gira intorno. I miei giochi preferiti erano l'escavatore, la betoniera e la bellissima gru giocattolo della quale ho ancora un vivo ricordo: gialla e alta, uno tra i primi modelli a batterie. La manovravo con un radiocomando filo guidato e mi dava la sensazione di essere già un vero capocantiere! Per non parlare dei pomeriggi passati nella sabbiera di fortuna costruita da mio padre con del materiale avanzato di cantiere, dove il mio camioncino andava avanti e indietro caricando e scaricando in continuazione.

Finiti gli studi entrai nel mondo dell'edilizia, con la curiosità e l'interesse di imparare ogni aspetto costruttivo, dallo scavo alla posa delle tegole sul tetto. Ho avuto bravi e

pazienti ragazzi che mi hanno insegnato ogni tecnica e segreto, in modo che ogni lavoro risultasse a regola d'arte. Ancora oggi mi affascina in modo particolare gli aspetti della finitura di dettaglio interno, che, rispetto alla struttura dell'edificio portante, non sono mai sempre gli stessi, ma sono in continua evoluzione, seguendo le mode del momento.

Nel 2005 mio padre mi donò una parte del rustico di famiglia in campagna, accanto alla sua abitazione: costruito in origine dal nonno come rimessa per gli attrezzi e riparo per la legna da ardere in inverno, negli anni è stato ampliato per farne dei garage con la previsione che un giorno qualcuno ci avrebbe abitato. Dato che le nuove fondamenta e le murature portanti erano state già riammodernate, concludere i lavori sarebbe stato semplice con una piccola pratica di cambio uso, cioè da rimessa agricola a edificio residenziale, seguita da una ulteriore piccola ristrutturazione. Sarebbe diventata proprio una bella casetta.

E così è stato: l'entusiasmo che avevo per l'opportunità che mi era stata data era già di per sé grande, in aggiunta al fatto che sarebbe stata la casa dove sarei andato a vivere con Valeria e con la quale avremmo in seguito cresciuto la nostra famiglia. L'energia e la motivazione per ristrutturarla e per affrontare tutte le sfide erano al massimo.

Ero molto focalizzato nel sogno da raggiungere e molto sicuro di me, soprattutto perché conoscevo a memoria l'ordine delle lavorazioni che servivano per la mia ristrutturazione: era ormai da qualche anno infatti che mi occupavo di cantieri e, a dirla tutta, un po' di seria esperienza cominciavo ad averla, rafforzata dal fatto che in qualsiasi momento, in caso di dubbi o problemi costruttivi, avrei potuto affidarmi ai consigli di mio padre.

Dopo l'atto notarile e il passaggio di proprietà, contattai un geometra perché mi preparasse la documentazione

per poter iniziare i lavori di ristrutturazione. Andai nella banca del mio paese, dove ho sempre custodito i miei risparmi, per chiedere che mi finanziasse il progetto. Come ultimo passo cercai in velocità di capire che tipo di lavorazioni servissero per portare a termine la mia nuova casa e quanto tempo mi sarebbe servito, dato che, per risparmiare un bel pò di soldi, decisi che gran parte dei lavori li avrei eseguiti da solo, alla sera tornato dai cantieri e nel tempo libero dei weekend.

Valeria e io nello stesso periodo fissammo anche la data del matrimonio. Ero sereno e sicuro che in un anno e mezzo i lavori sarebbero stati ultimati, e la rassicurai, certo che prendendocela comoda ci sarebbe stato anche il tempo di organizzare il matrimonio. Ricordo ancora che le dissi di non voler fare come alcuni miei clienti che per la fretta forzano troppo i tempi, creano un sacco di confusione in cantiere e alla fine come risultato si trovano a una settimana dal matrimonio senza cucina, con le porte interne imballate e l'idraulico che ancora deve montare la caldaia. No, a noi tutto questo non sarebbe successo!

Il nostro rustico è all'interno di un'area verde di campagna con parecchi vincoli ambientali e, a causa di questo, ci vollero circa tre mesi per avere l'autorizzazione a costruire, dal momento in cui presentammo la documentazione.

Il tecnico incaricato, passati quei termini, mi consegnò i documenti approvati con la suddivisione degli spazi interni più idonea per il tipo di casa e la metratura. Disegnò le nuove aperture, come le finestre e le portefinestre, nel modo in cui gli era stato concesso dal Comune, e aggiunse altri particolari come la scala per accedere al primo piano e altri.

Non feci molto caso ai particolari delle tavole che mi consegnò, come alle misure delle stanze, alla loro posizione, ai particolari dell'arredo... avevo troppa fretta di cominciare e il progetto lo conoscevo abbastanza a

grandi linee. Purtroppo avevamo già perso tre mesi solo per avere i permessi di ristrutturazione e non avevo voglia di mettermi a discutere su qualche eventuale particolare che non mi piaceva, perdendo così ulteriore tempo: nella mia testa non vedevo l'ora di iniziare. Dissi quindi al tecnico che non sarebbe servito facesse i sopralluoghi di cantiere in corso d'opera. Anzi, ci accordammo che nel caso avessi avuto bisogno, lo avrei contattato io: sapevo benissimo cosa dovevo fare e in che modo.

Partii con i lavori: realizzai subito le aperture delle finestre sulle murature portanti e ne spostai un paio di 20/30 centimetri, perché dove si trovavano impedivano la posa interna della cucina e del mobile del bagno; mi ero reso conto solo allora che in quella posizione non mi piacevano e successivamente pensai bene di redistribuire un po' tutti gli spazi interni. Li spostai in un modo diverso e così anche le finestre sul tetto non erano più conformi allo stato di progetto: dovetti riposizionarle. Aggiunsi poi un paio di nuove canne fumarie e rispettivi comignoli sul tetto, anch'essi non previsti, come la demolizione di parte del solaio esistente per crearmi una cucina più grande rispetto a prima. Mi accorsi a lavori iniziati che le travi in legno del tetto non avrebbero sopportato il peso di tutto il pacchetto isolante che era stato previsto: erano infatti sottodimensionate e quindi, non potendo più sostituirle perché i lavori interni erano già a buon punto, ed essendo impensabile scoperchiare tutta la casa. Dovetti rinforzarle, applicandone altre sopra, e collegarle attraverso dei particolari connettori in acciaio.

Dovrei ancora avere da qualche parte a casa la lista dei lavori che mi ero scritto a penna in un foglio a quadretti, dove avevo provato ad appuntare in modo più o meno reale anche le spese. Un foglio che sicuramente con il passare del tempo non sarebbe bastato dato che, oltre a questi lavori non previsti, mi dimenticai di elencarne altri, come il rivestimento in marmo della scala interna e

dei davanzali delle finestre, il nuovo manto di copertura in tegole, il pacchetto isolante in fibra di legno che da preventivo era di dodici centimetri e che poi, a causa di alcune modifiche, divenne di ventidue centimetri, i miscelatori e i rivestimenti dei bagni, il costo complessivo della cucina e altre piccole spese che adesso mi sfuggono.

Inoltre i preventivi iniziali degli impiantisti idraulici ed elettrici erano incompleti perché, per mia responsabilità, molte decisioni non erano ancora state prese, dato che non le consideravo importanti in quella fase, e così a fine lavori i costi per gli impianti risultarono lievitati di oltre il 30%. A un certo punto ricordo che non riuscivo più ad avere la visione di quanti soldi servivano ancora per finire i lavori e a che punto ero arrivato con le scadenze.

All'inizio non avevo dedicato il tempo che serviva per coordinare il mio progetto: avevo sorvolato la cosa per risparmiare tempo ed ero troppo impegnato a risolvermi i problemi che incontravo nella struttura dell'edificio. Non avevo considerato seriamente alcune azioni necessarie e mi ero ripromesso che me ne sarei occupato al momento opportuno, finita la struttura dell'edificio.

Arrivato a quel momento, invece di fare il punto della situazione, mi concentrai su altro e decisi di aggiungere i pannelli solari sul tetto, l'impianto elettrico in domotica e tantissime altre finiture interne, e procedere così con gli aspetti che non avevamo deciso in precedenza: le porte interne, l'arredo del bagno, l'arredamento interno e altri.

In poco tempo il budget non bastò più e a soli due mesi dal matrimonio avevo finito i soldi del mutuo. Dovetti far fondo a tutti i miei risparmi per riuscire almeno a finanziare la parte essenziale della casa, chiedendo anche un piccolo prestito ai miei genitori.

I lavori non furono mai completati in tempo per le nozze, sebbene ci avessi dedicato tutti i fine settimana e le sere nel dopo lavoro.

Ogni lavorazione non andava mai come me la immaginavo, perché c'era un arresto o un ritardo, come ad esempio il tetto, per il quale ho atteso le nuove travature in legno due mesi. Quando andai a demolire il solaio della cucina, per realizzarlo nuovo dovetti aspettare venti giorni che l'ingegnere realizzasse i calcoli strutturali per il nuovo solaio e altre due settimane perché l'azienda dei solai lo costruisse per poi assemblarlo in cantiere.

Quando io e Valeria ci sposammo, dovetti attendere un bel po' per avere luce e acqua in casa, perché eravamo sprovvisti del permesso di agibilità rilasciato dal Comune, a causa delle troppe modifiche eseguite di testa mia senza interpellare il mio tecnico, il quale fu poi costretto a presentare una variante di progetto con ulteriori spese da sostenere.

Il ricordo di quel periodo è ancora molto vivo in me e anche se fu l'anno in cui la mia vita cambiò completamente sposando Valeria, fu anche il momento in cui cominciai a capire cosa provavano alcuni miei clienti alla fine dei lavori, quando li vedevo esausti e con l'assoluta certezza che mai più avrebbero intrapreso questo percorso da incubo.

Non sopportavo il pensiero di come fosse potuta accadere una cosa del genere a me essendo del settore e con esperienza. La situazione si risolse, certo, ma mi interrogai per molto tempo su come avessi fatto a perdere il controllo. Divenni consapevole che forse avevo sottovalutato qualcosa fin dall'inizio.

Ci misi un bel po' a comprendere certi aspetti, il motivo dei ritardi e delle spese fuori preventivo, e a rendermi conto che...

- Non ci ho messo il CERVELLO! Mi sono affidato a un tecnico solo perché mi serviva per le questioni burocratiche, come l'approvazione del progetto da parte del Comune, ma poi ho voluto arrangiarmi.
- Non sono riuscito a trovare l'ANIMA, a definire la

progettazione. Tutto è stato troppo veloce, non ho curato i particolari, perché volevo iniziare i lavori in fretta senza perdere tempo, troppo preso dall'entusiasmo e con la brutta idea di farmi da solo le modifiche di progetto in fase di esecuzione, senza pensare alle conseguenze.

- Non ci ho messo il CUORE: non ho comunicato al tecnico cosa volevo realmente ottenere, quale tipo di casa e quali elementi non dovevano mancare al suo interno.
- Non ho utilizzato sufficiente ENERGIA, andando a finanziarmi in banca senza avere un progetto dettagliato e quindi senza comprendere quanto mi sarebbe costato.
- Non ho usato gli OCCHI per prevedere i tempi di realizzazione: non mi ero fatto alcun piano sulle tempistiche e non ero organizzato per raggiungere gli obiettivi.

Posso affermare di essere diventato un esperto in quanto sulla mia pelle ho conosciuto alcuni dei peggiori errori che si possono compiere.

Con questo manuale potrai evitare di farli.

Il metodo e le nozioni che hai appreso qui sono il frutto della mia esperienza sul campo in oltre 25 anni di attività nell'edilizia. È un ottimo modo per evitare la maggior parte dei problemi che incontrerai nel realizzare la casa dei tuoi sogni, per prevenirli o risolverli.

Ma devo essere sincero con te: **questo manuale non potrà metterti al sicuro da tutti i problemi che incontrerai, qualora si presentassero, però ti offre le capacità per trovare una via di scampo.**

A tal proposito ti vorrei riportare un'altra esperienza che ho vissuto qualche tempo fa, quando sono stato incaricato di eseguire la ristrutturazione conservativa di una vecchia casa di metà '800, dove era prevista la realizzazione su un

lato di un ampliamento in chiave moderna, principalmente in calcestruzzo e con ampie vetrate scorrevoli. Devo dire che il progetto si presentava molto bello ed equilibrato nel suo genere, e l'idea del committente di restaurare la vecchia parte, affiancando un nuovo edificio in calcestruzzo e vetro, era veramente buona. Giovanni, il committente, era architetto per una grossa azienda di progettazione.

Mi sorprese che, per realizzare il progetto architettonico, la parte strutturale e per seguire la direzione dei lavori, decise di affidarsi a uno studio di sua conoscenza, collaborando con loro solo nella progettazione, perché sapeva che a causa dei suoi impegni lavorativi non sarebbe mai stato in grado di seguire personalmente il tutto. Partecipò, oltre che alla progettazione architettonica e strutturale, anche alla realizzazione di un precisissimo capitolato di spesa, al quale non mancava nulla. Con i suoi tecnici preparò un cronoprogramma dettagliato e quando andò nell'istituto di credito per farsi finanziare, inserì anche un budget per eventuali imprevisti. Che dire, sbalorditivo! Giovanni la sapeva lunga, era del settore e conosceva a perfezione l'importanza di questi aspetti: era tutto organizzato molto bene.

Purtroppo però a volte il cronoprogramma perfetto, la progettazione dettagliata, la direzione lavori altamente competente e il tutto previsto e progettato nei minimi particolari, non bastano a evitare l'inevitabile.

Alcuni mesi prima che io conoscessi Giovanni, erano stati fatti dei sondaggi per verificare se il vecchio edificio da ristrutturare fosse integro e abbastanza forte da supportare una ristrutturazione. Venne realizzata una indagine esplorativa scavando in prossimità di alcuni punti adiacenti alle fondamenta, per comprendere meglio la loro consistenza e profondità. In tutti i punti il risultato fu che le fondamenta risultavano sufficientemente spesse, resistenti e profonde a tal punto che, senza problemi e

con assoluta certezza, si sarebbe potuto proseguire con i lavori.

Ma i punti esplorati erano gli unici dove erano presenti dei piccoli tratti di fondamenta. Si seppe poi che nel 97% della base dei muri portanti dell'edificio le fondamenta non erano presenti. Ciò che avviene in genere, quando si vuole ristrutturare un vecchio edificio che non ha alcun interesse storico o archeologico e che è per lo più privo di fondamenta, è la demolizione.

È infatti più economico demolire un edificio e ricostruirlo piuttosto che cercare di ristrutturarlo adeguandolo alle normative attuali, soprattutto dal punto di vista sismico.

I lavori erano iniziati prima che ci accorgessimo di questo aspetto: erano già state spese alcune decine di migliaia di euro in altre lavorazioni interne dello stesso edificio e tornare indietro significava perdere i soldi già spesi nel progetto. Abbiamo riscontrato il problema durante la fase di realizzazione degli scavi interni. Che sfortuna ha avuto Giovanni e che enorme quantità di denaro gli sarebbe costato al fine di risolvere il problema strutturale per sorreggere l'edificio privo di fondamenta, adeguandolo dal punto di vista sismico. Stavo inoltre pensando a come organizzarmi per togliere l'allestimento del cantiere, perché i lavori si sarebbero fermati per un bel po' fino a che architetti e ingegnere avessero trovato una soluzione. Ma se questa fu un'amara sorpresa, di tutt'altro tipo fu quella che Giovanni fece a noi. Il giorno seguente fece una riunione straordinaria di cantiere con tutti gli addetti interessati ed esordì con una frase: "non dovete preoccuparvi, si va avanti con i lavori, la soluzione c'è e la troveremo appena ci saremo confrontati".

Impugnò così il capitolato di spesa che aveva redatto e tolse tutte quelle voci di spesa che in quel momento, considerata l'emergenza, non erano più necessarie per lo sviluppo del progetto. Rinunciò così all'imminente

realizzazione di una parte dell'edificio adibita a rimessa, a un paio di miglione del tetto e ad alcune finiture interne, sostituì dei prodotti ad altri meno performanti, ma comunque di buona qualità, riducendo i costi. Così trovò la disponibilità economica necessaria per affrontare la spesa dell'adeguamento sismico dell'edificio esistente. Ed ebbe a disposizione ancora altro denaro, che decise di impegnare per aumentare il volume della nuova parte di edificio già prevista come ampliamento, sapendo che ogni euro speso per un metro quadro nella nuova struttura sarebbe costato meno che ristrutturare ogni metro quadro nella parte vecchia.

Giovanni decise quindi di limitare i danni e, ascoltato il parere del suo direttore dei lavori e di tutti gli addetti del cantiere, venne modificato il cronoprogramma e compresso il diagramma di Gantt, a tal punto che il risultato fu uno spostamento del fine lavori molto inferiore rispetto a quello che ci si aspettava.

Nonostante la sfortuna, Giovanni ha saputo rapidamente risolvere il problema con il controllo dei costi di realizzazione, un ottimo diagramma di Gantt con il programma dei lavori ben definito e uno studio tecnico all'altezza della situazione. Questi aspetti hanno contribuito a metterlo al sicuro.

Mi accusano spesso di essere ripetitivo: lo sono perché ho la convinzione che sia un buon modo per mettere al sicuro i miei clienti.

Bene, ora sei in grado di trasferire nei fatti ciò che hai appreso e padroneggiare ogni fase legata alla casa che realizzerai.

Ho voluto scrivere questo breve manuale perché il metodo che ho appreso sia di aiuto anche a te.

Spero possa farti vivere al meglio il percorso che stai per intraprendere.

Vorrei inoltre ringraziare tutti i clienti che ogni giorno mi danno fiducia, mi aiutano a migliorare attraverso i loro progetti e a fare sempre più esperienza per crescere come professionista e come persona.

Un ringraziamento speciale va ai miei più stretti collaboratori, presenti ogni giorno e fondamentali per aiutarmi ad affrontare le sfide dei vari progetti, perché senza di loro non avrei mai appreso tutti i 'segreti della manualità in cantiere'.

Grazie anche a Valeria e ai miei figli, per il sostegno e la pazienza per il poco tempo che riesco a dedicare loro.

Questo metodo è solo l'inizio del percorso straordinario che mi ha portato fino a qui e che continuerà a guidarmi nel futuro.

Ora tocca a te!

FARE CASA

Hai deciso di costruire o ristrutturare la tua casa, e il momento è finalmente arrivato! Il tuo entusiasmo è alle stelle, ma con esso arrivano anche una miriade di domande e dubbi. Da dove cominciare? A chi rivolgersi? Come organizzare i lavori e gestire il budget? Questi pensieri possono trasformarsi in un'ansia paralizzante, ma non temere: questo manuale è qui per aiutarti.

Fare Casa è la guida definitiva per chiunque desideri intraprendere un progetto di costruzione o ristrutturazione con serenità e sicurezza. Scritto in modo chiaro e accessibile, questo libro ti accompagnerà passo dopo passo, fornendoti tutte le informazioni necessarie per gestire ogni fase del processo senza stress.

Ecco cosa troverai in questo manuale:

- Consigli pratici e reali: Scopri come scegliere le figure professionali giuste, trovare il prestito più adatto alle tue esigenze e organizzare il cantiere in modo efficiente.
- Errori da evitare: Impara dai comuni errori di chi ti ha preceduto per evitare di sprecare tempo e denaro.
- Metodi di comunicazione efficaci: Costruisci un rapporto solido con gli addetti ai lavori attraverso tecniche di comunicazione mirate che garantiranno il rispetto delle tempistiche.
- Partecipazione attiva: Diventa il protagonista del tuo progetto. Non ti trasformerai in un architetto o in un muratore, ma avrai gli strumenti per gestire e supervisionare i lavori in maniera consapevole e informata.

Se vuoi che la realizzazione della tua nuova casa sia un percorso controllato e sereno, questo libro è ciò che fa per te. Trasforma il sogno della tua casa ideale in realtà senza intoppi e con la certezza di aver fatto le scelte giuste.

Non credi che tutto possa filare liscio? Leggi Fare Casa: scommetto che alla fine cambierai idea!

BIOGRAFIA

Luca Barbiero, classe 1979, vive in provincia di Vicenza. Sposato e padre di due figli.

La sua vita ruota attorno a tre passioni: la famiglia, il lavoro e le gite in moto soprattutto in fuoristrada.

Grazie al padre, fondatore nel 1977 di una impresa edile che trasmette la passione per questo lavoro e al quale dedica la scrittura di questo manuale.

Finiti gli studi entra nel mondo del lavoro e qualche anno dopo prende in mano l'azienda del padre dedita a costruzioni e ristrutturazioni edili.

Gli piace e, incontrando non poche difficoltà nel gestire le problematiche che sono connesse alla costruzione di una nuova casa, dopo 20 anni, decide di scrivere un manuale proprio su questo: per guidare e consigliare il percorso per chi vuole costruire o ristrutturare la sua casa al meglio avendo il pieno controllo di tutti i passaggi senza pensieri.

Il suo punto di forza è cercare sempre una collaborazione piacevole sia dal punto di vista umano che professionale.

Perché cambiare oggi non è più una scelta ma una necessità.

