

Conoscere l'iter progettuale e amministrativo

FORNIRE AL PROFESSIONISTA LA DOCUMENTAZIONE DI BASE

Quando un cliente si rivolge ad un professionista spesso si trova a dover descrivere una proprietà immobiliare che quasi sempre possiede una storia complessa sia sotto il profilo tecnico-edilizio (caratteristiche fisiche ed impiantistiche del manufatto), sia sotto il profilo amministrativo (atti di compravendita, pratiche edilizie, pratiche catastali).

Per consentire un dialogo più facile e costruttivo è consigliabile presentarsi al professionista muniti almeno di quella documentazione di base di cui la maggior parte degli immobili sono dotati: atto di acquisto, documentazione catastale, copia di eventuali pratiche per progetti edilizi o impiantistici già depositati in passato presso uffici pubblici.

Questa piccola attenzione consentirà al professionista di effettuare una analisi della situazione più rapida ed efficace e potrebbe consentire una riduzione di tempi e costi per il cliente; Infatti, effettuare ricerche ed ottenere copie di documentazioni inerenti il vostro fabbricato dagli archivi pubblici è oneroso e richiede molto tempo.

CONCEDERE AL PROFESSIONISTA IL TEMPO PER VALUTARE LA PRESTAZIONE RICHIESTA

Per quanto un cliente possa presentarsi ad un professionista con una buona documentazione di base del proprio immobile, spesso il tipo di prestazione richiesta può comunque necessitare di ulteriori ricerche e approfondimenti di indagine, sia presso Archivi Pubblici che presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Ciò può comportare per il cliente un tempo di attesa prima di stabilire la fattibilità o la convenienza economica di un intervento desiderato, ma sicuramente consentirà ad entrambi una migliore e più attendibile valutazione delle prestazioni professionali necessarie e del relativo costo.

FORMALIZZARE L'INCARICO PROFESSIONALE

Dopo aver effettuato tutte le valutazioni preliminari sulla base della documentazione posseduta, di quella reperita, nonché dei sopralluoghi e degli approfondimenti effettuati presso gli Uffici Tecnici Comunali è senz'altro possibile per il professionista redigere un elenco delle prestazioni necessarie a svolgere l'incarico affidato e la stima dell'onorario corrispondente; Il documento contenente tali considerazioni può essere prodotto e firmato in duplice copia a tutela e garanzia per entrambe le parti contraenti l'accordo.

IL RILIEVO DEI LUOGHI

Spesso l'espletamento dell'incarico può richiedere il rilievo metrico e strumentale dei luoghi oggetto di intervento. Anche nel caso di un semplice e piccolo appartamento tale operazione, se condotta con scrupolo dal professionista, può richiedere alcune ore per più giorni, durante le quali il committente dovrà facilitare e consentire il libero accesso a tutte le parti del fabbricato.

IL PROGETTO DI MASSIMA

Il risultato del rilievo dei luoghi e delle prime elaborazioni progettuali finalizzate ad ottemperare alle richieste della committenza si evidenzia mediante la redazione dei primi disegni di progetto.

Spesso è necessario effettuare una serie di incontri tra il committente e il professionista al fine di perfezionare il progetto di massima e avvicinarlo alle aspettative del cliente.

LA SCELTA CONDIVISA DEL PROGETTO DEFINITIVO

La selezione ponderata e condivisa tra il progettista e il committente delle diverse opzioni progettuali è l'unico modo per arrivare alla scelta di un progetto definitivo, accettato dal cliente sia negli aspetti più strettamente architettonici che in quelli relativi ai tempi, ai modi e ai costi necessari per essere realizzato.

IL DEPOSITO DEL PROGETTO AMMINISTRATIVO

La scelta di un progetto definitivo non è che il primo indispensabile passo di un iter più lungo.

Infatti, molto spesso, gli interventi desiderati richiedono il deposito di una corrispondente documentazione amministrativa presso alcuni uffici pubblici e, talvolta, è necessario ottenere pareri, nulla osta, permessi o autorizzazioni da specifiche amministrazioni preposte che richiedono tempi tecnici spesso diversi; Sarà cura del professionista, di volta in volta, informare la propria committenza circa i tempi medi richiesti nei diversi casi.

IL PROGETTO ESECUTIVO (elaborati grafici, computo metrico, contratto di appalto)

Il tempo che intercorre tra la scelta di un progetto definitivo con il deposito della relativa pratica amministrativa presso gli uffici competenti e la data presunta in cui sarà possibile e legittimo iniziare le lavorazioni necessarie, è un periodo utile alla redazione di ulteriore documentazione spesso indispensabile ai fini di una corretta conduzione delle lavorazioni nonché della relativa valutazione e controllo dei costi.

Tale documentazione, che la committenza ha il diritto di esigere, a tutela particolarmente dei propri interessi economici, è di fondamentale importanza e costituita almeno dai seguenti elaborati:

- Disegni di dettaglio degli interventi progettati completi di misure e descrizioni delle lavorazioni necessarie.
- Elenco e descrizione delle lavorazioni e dei materiali necessari con indicazione delle quantità approssimativamente previste.
- Bozza di contratto tra il committente e l'impresa esecutrice delle lavorazioni contenente le garanzie, le modalità, i tempi e i costi con cui si stabilisce di realizzare gli interventi progettati.

L'APPALTO DEI LAVORI

I documenti di base che compongono il Progetto Esecutivo (elaborati grafici, computo metrico, contratto di appalto) costituiscono il supporto indispensabile per chiedere i preventivi alle ditte che aspirano a realizzare le opere progettate per conto della committenza.

E' consigliabile, nell'interesse del cliente, fornire contemporaneamente identica documentazione ad almeno 3 ditte diverse indicando un tempo massimo oltre il quale debbano comunicare l'eventuale accettazione delle condizioni proposte nel contratto e il prezzo offerto per l'esecuzione delle opere progettate.

Si coglie l'occasione per rammentare che non è pratica corretta quella di chiedere una offerta ad una ditta come strumento per ottenere successivamente un ribasso di tale

prezzo da una ditta diversa; anche se apparentemente si potrà pensare di avere raggiunto un prezzo migliore, probabilmente si otterrà anche una qualità inferiore delle lavorazioni più occulte.

La scelta della ditta deve essere effettuata mediante una valutazione ponderata tra le diverse offerte di prezzo, le variazioni proposte dalle ditte alle clausole della bozza di contratto di appalto e la capacità di comprensione dei disegni esecutivi.

LA COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Dopo aver scelto l'impresa appaltatrice dei lavori e dopo aver ottenuto dalle amministrazioni competenti le eventuali necessarie autorizzazioni è possibile per il professionista e per il suo committente comunicare agli uffici pubblici la data di inizio dei lavori, che rappresenta il momento dal quale è legittimamente possibile cominciare tutte quelle operazioni di cantiere che consentono la realizzazione delle opere progettate

LA DIREZIONE DEI LAVORI

Durante le fasi di lavorazione del cantiere il progettista è chiamato a svolgere una verifica costante della esatta corrispondenza delle opere eseguite con quelle progettate intervenendo nella scelta di tutte le soluzioni necessarie a risolvere gli imprevisti che la natura stessa del lavoro fa nascere.

La Direzione dei Lavori non va confusa con la Direzione di Cantiere, cui è preposto un esperto dell'impresa appaltatrice e che ha il compito di coordinare e organizzare quotidianamente il cantiere, nonché di tenere aggiornata la contabilità delle opere realmente eseguite.

LA GESTIONE DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Talvolta, durante il periodo di attività del cantiere, possono insorgere necessità tecniche imprevedibili di natura cantieristica ma anche nuove valutazioni da parte della committenza, tali da far nascere l'esigenza di modificare alcune scelte progettuali inizialmente definite; Per quanto non sia facile intervenire con modifiche importanti durante le fasi di lavorazione del cantiere, tuttavia non è impossibile, ma la cosa importante è valutare approfonditamente sia gli aspetti tecnici che economici insieme al professionista e, se necessario, redigere un aggiornamento dei documenti di appalto prima di eseguire le varianti desiderate.

LA VARIAZIONE CATASTALE

Prima di dichiarare ufficialmente la chiusura delle operazioni di cantiere è spesso necessario trasmettere ai competenti Uffici del Catasto l'aggiornamento dei dati quantitativi e qualitativi riguardanti l'unità immobiliare su cui si è intervenuti.

Nell'occasione della formalizzazione dell'incarico professionale è buona norma chiarire se la procedura catastale descritta è necessaria e se il relativo costo sia o meno compreso nell'onorario.

LA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

Quando tutte le lavorazioni necessarie alla realizzazione delle opere progettate sono concluse il professionista ha l'obbligo di darne comunicazione ai competenti Uffici Comunali.

In molti casi il professionista dovrà allegare alla modulistica in uso per la Comunicazione di Fine Lavori alcuni documenti riguardanti la regolarità contributiva

<http://www.ordinearchitetti.fi.it/>

dell'impresa esecutrice delle opere e le certificazioni di conformità di alcune lavorazioni particolari quali quelle a carattere strutturale o impiantistico.

L'AGIBILITA' E L'ABITABILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In alcuni casi, quando le caratteristiche dell'intervento eseguito sono particolarmente consistenti, può essere necessario per legge, da parte del professionista, dichiarare che, dopo la conclusione delle lavorazioni, si sono conservati o sono stati conseguiti una lunga serie di requisiti di carattere igienico-sanitario e di sicurezza tali da consentire la Attestazione di Abitabilità per le civili abitazioni e la Attestazione di Agibilità per il settore direzionale commerciale e produttivo.

Anche in questo caso, in occasione della formalizzazione dell'incarico, è buona norma per le parti fare chiarezza sulla eventuale necessità di dichiarare l'Abitabilità o l'Agibilità dell'unità immobiliare a fine lavori e se il relativo costo sia o meno incluso nell'onorario professionale.

LA CONFORMITA' URBANISTICA

La Conformità Urbanistica è un requisito obbligatorio per tutti i fabbricati e consiste nella esatta corrispondenza della planimetria e volumetria di una qualunque unità immobiliare con i relativi progetti di realizzazione o modifica che riguardo ad essa si sono succeduti nel tempo e che sono stati correttamente depositati presso i competenti Uffici Pubblici Comunali.

Il requisito della Conformità Urbanistica è un requisito essenziale di un fabbricato perché si possa operare su di esso con qualunque tipo di modificazione che richieda il deposito di un progetto architettonico presso i competenti Uffici Comunali.

Tale requisito dovrà sussistere anche dopo la chiusura dei lavori realizzati a seguito della redazione di qualunque nuovo progetto e proprio la esatta corrispondenza delle opere realizzate con il progetto depositato presso gli uffici competenti, così come descritto e dichiarato dal professionista, determina il mantenimento della Conformità Urbanistica dell'unità immobiliare.

E' opportuno non confondere mai per Conformità Urbanistica la eventuale corrispondenza tra la planimetria catastale e la realtà dell'unità immobiliare posseduta in quanto il Catasto non ha competenza su questa materia e soltanto i documenti depositati presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune hanno valore in merito.

LA CONCLUSIONE DEL RAPPORTO CLIENTELARE E LA RESPONSABILITA' DEL PROFESSIONISTA

Con la Chiusura dei Lavori e il deposito dei relativi atti amministrativi connessi, spesso si avvicina la conclusione del rapporto clientelare tra il professionista e il suo committente; proprio durante queste importanti fasi vengono svolti compiti non secondari e molto delicati, quali la verifica e la chiusura della contabilità relativa alle opere eseguite al fine di regolarizzare le spettanze dell'impresa appaltatrice, nonché il saldo delle rimanenti rate di acconto dell'onorario professionale.

Si rammenta che in queste fasi, per loro natura inevitabilmente delicate, gli elementi essenziali, che devono essersi consolidati durante tutto l'iter trascorso, sono quelli della fiducia reciproca e della correttezza etica e deontologica da parte di entrambi.

Le responsabilità oggettive e soggettive di un professionista sono moltissime e di non facile elencazione ma sicuramente le più importanti nei confronti del rapporto fiduciario

che lega il cliente al professionista sono rappresentate proprio da quanto dichiarato nelle modulistiche depositate presso i diversi Uffici Pubblici competenti ai fini del corretto svolgimento dell'iter progettuale e realizzativo delle opere commissionate, con particolare riferimento alla Conformità Urbanistica e alla conseguente Attestazione di Abitabilità-Agibilità.