

## IMPARARE A “RISTRUTTURARE” IN 5 SEMPLICI PASSI

*<<Ti premetto che non dovrai “armarti” di mestola e martello: almeno questo lascialo fare alla Ditta, quella giusta però, quella che tra poco sceglierai (bene)>>*

Se sei arrivato a sfogliare questa breve guida avrai senz'altro capito che <<ristrutturare>> non è una cosa da “fare alla leggera”, che non ci si può affidare “al caso”, che è importante “sapersi destreggiare” almeno un minimo tra le varie insidie che spesso presenta.

Ma soprattutto è bene evitare quelle che apparentemente possono apparire “scorciatoie intelligenti” e imparare a diffidare delle soluzioni “*facili, veloci e lowcost*”.

Nel mio “mestiere” il primo e più importante “compito” professionale è consigliare le persone, renderle consapevoli e indirizzarle verso il “giusto percorso” che dovranno seguire per evitare di commettere <<*banali ma spesso madornali errori*>>.

Dopo aver letto queste righe, certamente, non sarai diventato un *professionista del settore*, ma quantomeno sarai in grado (anche da solo) di muovere i “passi giusti” evitando di scivolare nelle classiche “*bucce di banana*” che attendono i più sprovveduti!

*Tu certamente non sei tra questi perché la tua curiosità e tua la voglia di fare bene ti hanno indotto saggiamente a leggere questi miei consigli...*

Come avrai già potuto capire, magari curiosando tra gli articoli mio blog, riuscire nell'impresa di portare a termine **in modo ottimale** il tuo progetto di ristrutturazione, è un processo che necessita una certa esperienza, ma soprattutto che richiede l'osservanza di alcune semplici regole **FONDAMENTALI** senza il rispetto delle quali, il “confine” tra risultato sperato e fallimento, tra gioia per aver realizzato il tuo sogno e angoscia per “aver mancato” di raggiungerlo, è veramente molto molto labile!

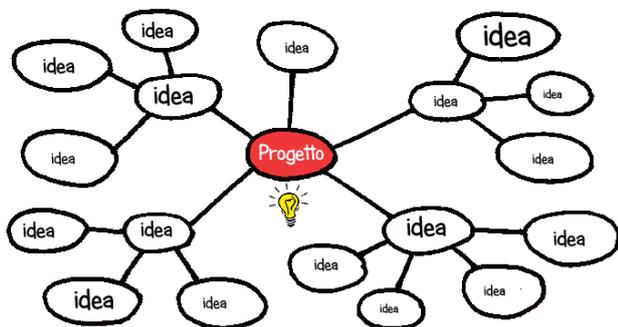
Sappi però che in quello che sto per spiegarti, non c'è niente di particolarmente complicato, non ti svelerò nessun “arcano”; ti renderai conto, man mano nel corso di questa lettura, che il percorso del “saper ristrutturare” è solo questione di adottare un **EFFICACE METODO**, che potrà esserti utile, per certi versi, anche in altre circostanze quando la vita ti “chiamerà” a fare altre scelte!

Ma non voglio tediarti oltre e vado subito al punto...

### **QUALI SONO LE REGOLE FONDAMENTALI PER NON SBAGLIARE A REALIZZARE IL TUO PROGETTO?**

Che sia un'idea solo per abbellire o una vera e propria esigenza funzionale per migliorare il confort e la vivibilità della tua abitazione, tieni conto che il primo passo è...

## 1. CAPIRE BENE I MOTIVI CHE TI HANNO PORTATO A "PENSARE" AL TUO NUOVO PROGETTO



Questo primo passo è **E-S-S-E-N-Z-I-A-L-E** e deve essere "fatto per bene" dedicando tutto il tempo che occorre, senza tralasciare nessun particolare e niente al caso!

*Devi dare risposta alle tue esigenze e nessuno meglio di Te sa che cosa vuoi veramente e come lo vuoi!*

Non lasciarti ( almeno per adesso ) condizionare da altri fattori ( pratici ed economici ) che pensi potrebbero incidere sulla tua scelta: beh certamente se, ad esempio, hai un preciso budget , questo sarà certamente un limite di cui tener di conto nella futura scelta, forse non potrai posare quelle **"magnifiche piastrelle di marca che tanto ti piacevano"**, ma credimi, spesso si riescono a fare grandi cose anche con disponibilità più "ristrette", adottando soluzioni tecniche e materiali non convenzionali con un risultato di tutto effetto o addirittura migliore!

**Quindi: <<dai libero sfogo alle tue idee e ai tuoi sogni, osa pure con i pensieri e dai risposta a VOGLIE e BISOGNI!>>**

Un consiglio che suggerisco molto spesso è quello di tradurre i propri pensieri in semplici <note scritte>, ovvero mettere in pratica una vera e propria <<AZIONE CREATIVA>> una sorta di **BRAINSTORMING** come comunemente viene chiamata in gergo tecnico ( letteralmente significa "tempesta di cervelli" ), cioè un processo di analisi dove ( in genere ) più persone fanno emergere le proprie idee su di un concetto ( o un problema ) allo scopo di "arrivare" a individuare la scelta migliore!

**Adesso hai stilato una lunga lista di idee e pensieri: sei già sulla buona strada perché hai metabolizzato e preso coscienza di cosa veramente vuoi realizzare**

## 2. INDIVIDUARE I "PRO" ED I "CONTRO" DELLE TUE IDEE



Anche questo passo è molto importante perché rappresenta la "presa di coscienza " dei propri bisogni comparati con i **pregi** e i **difetti** che potrebbero derivarne.

**No, non pensare subito ai soldi! Pensa piuttosto a ponderare le tue scelte sulla base di una tua scala di tue priorità funzionali.**

Ti ricordo a questo proposito che **"Roma non è stata costruita in un giorno"**: ci sono aspetti che meritano una maggiore attenzione ( magari perché sono fonte di un esigenza PRIMARIA che non

può essere rimandata, come ad esempio creare un secondo bagno ), rispetto ad altre di secondaria importanza che potrai realizzare facilmente anche in un secondo momento ( ad esempio oltre a creare il bagno, cambiare anche le porte interne della tua abitazione ).

***Beh si.. hai ragione... purtroppo quello economico è un vincolo con cui “fare i conti” che spesso ti condizionerà nelle scelte, lo so bene io che sono del mestiere!***

**Sappi però, che è più “saggio” programmare con <<equilibrio>> e senso di <<priorità>> il tuo intervento perché così facendo avrai la possibilità di scaglionare nel tempo la realizzazione del tuo importante progetto evitando di esporti troppo finanziariamente ma senza rinunciare a quelle belle porte di design che “ti hanno rapito”!**

Nello svolgimento della tua **valutazione** tieni di conto che è molto più importante prediligere le “modifiche” di tipo strutturale ( come le opere murarie ), che meritano di essere realizzate e finite entro un certo lasso di tempo, rispetto a quelle “accessorie” ( es. le porte interne, le decorazioni pittoriche, etc. ), che posso essere tranquillamente eseguite senza alcun problema anche in un secondo momento ( salvo il piccolo disagio che ne scaturisce ma che, credimi, talvolta è molto più limitato di quanto si pensi ).

***Una cosa importante che non ti ho ancora detto...***

Per adesso SEI TU ( immagino non così esperto del settore ) a evidenziare i PRO e i CONTROLLO, scaturiti dalle tue scelte <<logiche e personali>>, ma sappi che tale “scrematura” potrà essere ulteriormente influenzata ( nel bene e nel male, si intende ) anche da questioni tecnico-esecutive che **solo un tecnico esperto del settore**, potrà valutare non prima di aver preso cognizione di tutti gli innumerevoli “fattori in gioco”.

Tieni presente quanto ti ho detto, ma prendilo <<con le molle>>, non voglio condizionare il tuo percorso, ma solo farti presente che <forse> non tutto alla fine potrà essere realizzato proprio esattamente uguale a come l’hai pensato!

***Naturalmente tale “processo evolutivo” della tua idea progettuale sarà certamente più <<efficace e veritiero>> se ti avvarrai della consulenza di un TECNICO che con la sua esperienza potrà guidarti nella scelta più idonea al tuo caso e trovare la soluzione giusta rispetto alle tue necessità!***

***(N.B. approfondirò tale “Concetto” nel proseguo di questa guida!)***

A questo punto dovresti essere giunto ad un “ **BUON PUNTO** ” del percorso ove le tue scelte sono **MATURE**: hai una mappa mentale ( se hai seguito alla lettera i miei consigli dovrebbe essere “scritta” per la precisione ) che rappresenta il “punto di partenza” fondamentale per la vera e propria fase di pianificazione del tuo prezioso progetto!

Adesso dovresti...

## 3. ELABORARE UNA LISTA DI CIO' CHE MATERIALMENTE "OCCORRE" PER REALIZZARE IL TUO PROGETTO



*Dammi retta!!! Non fare l'errore che commettono molti!  
Quale?*

*Arrivati a questo punto ( magari anche con un'analisi un po' meno approfondita e quindi idee molto meno chiare ) tanti al tuo posto chiamerebbero subito la Ditta per farsi predisporre subito un bel preventivo di spesa!*

*NO, sappi che se vuoi "percorrere la strada giusta" non si fa così!*

Almeno che... ( caso più unico che raro )

...il tuo progetto non riguardi un intervento che prevede l'installazione di un certo <<prodotto finito>> per cui l'unico **fattore discriminante** del costo finale risulti il **diverso prezzo** che un rivenditore potrà applicarti rispetto a un proprio concorrente del *medesimo prodotto commerciale* ( esempio devi solo sostituire la tua vecchia caldaia con una nuova di cui già conosci marca e modello ).

Ma questo certamente non è IL TUO CASO... VERO?

*Bene, adesso "registra" nella tua mente questa importante verità...*

*<<<RISTRUTTURARE E' UN ARTE E COME TALE, LE PROFESSIONALITA' ( O MEGLIO "GLI ARTIGIANI" ) CHE LA "ESERCITANO", LO FANNO IN MODO ESCLUSIVO, CIASCUNO IN MODO DIVERSO DALL'ALTRO PER METODI, TECNICHE E MATERIALI, UTILIZZANDO QUELLO CHE A LORO PIU' SI ADDICE, QUELLO CHE PIU' HANNO AFFINATO NEL TEMPO IN BASE ALLA LORO ESPERIENZA, E ( SPESSO ) ANCHE QUELLO CHE POI IN FONDO GLI CONVIENE DI PIU' IN TERMINI DI GUADAGNO!>>>*

*Detto questo forse avrai già capito dove voglio "andare a parare", ma per essere ancora più esaustivo te lo chiarirò con una banale ma concreta ...*

### **STORIELLA**

La Sig.ra MARIA deve rifare casa e ( non avendo avuto la fortuna di leggere la mia guida! ) inesperta in materia e con le idee non troppo chiare su come vorrebbe realizzare il proprio progetto, chiama tre imprese edili: **Tizio, Caio e Sempronio**.

Tutte e tre gli impresari fanno un sopralluogo ( naturalmente in tempi diversi ) e la Sig.ra MARIA spiega loro "a grandi linee" il proprio progetto: cosa le piacerebbe realizzare, si insomma prova con "parole sue" a farsi intendere ( non è un'esperta del settore ne tantomeno ha precedenti esperienze in materia ) e con questo "grande limite", non è sicura...

*<<la parete da abbattere sarà portante? Sarà meglio rinnovare il proprio impianto di riscaldamento tradizionale oppure realizzarne uno "di quelli nuovi..." come si chiama?... a si "a pavimento"! Le porte le voglio bianche... belle...>>*

*Forse hai già capito quale sarà il risultato e dove voglio arrivare... ma andiamo avanti con la storiella...*

Dopo qualche giorno e a poca distanza l'una dall'altra, le Ditte hanno consegnato la loro offerta alla Sig.ra MARIA e naturalmente ( come sempre accade in questi casi ) tutte le offerte sono fatte "a corpo" ( ovvero con un prezzo totale per eseguire il lavoro nel suo complesso ), con evidenziate poche semplici voci descrittive delle opere previste per realizzare il progetto.

## OFFERTE RICEVUTE:

**Tizio** €. 9.500,00

**Caio** €. 18.500,00

**Sempronio** €. 12.500,00

La Sig.ra MARIA, da persona diligente, ma già <<**MOLTO MOLTO CONFUSA**>>, si sforza di capire le differenze ( di prezzo ), mettendo a confronto l'una e l'altra offerta ( sappi già che sarebbe impossibile anche per un esperto come me ! ) e nota tra l'altro anche un "**piccolo particolare**" che rende la sua valutazione ancora più complicata: una ditta ha previsto una lavorazione che le altre non hanno considerato, viceversa le altre hanno considerato la fornitura e posa di porte in massello mentre la prima solo porte economiche in tamburato.

*☹ Sigh! Risultato: sulla base di quale fattore potrà scegliere in modo giusto e consapevole la Sig.ra MARIA?*

***CREDO CHE HA QUESTO PUNTO SARAI GIA' ARRIVATO DA SOLO ALLA CONCLUSIONE, A QUELLO CHE VOGLIO DIRTI... COMUNQUE E' BENE CHE TI SPECIFICHICI ALCUNE COSE...***

### Considerazione n° 1:

Per poter <<**comparare i preventivi**>> la Sig.ra MARIA avrebbe dovuto richiedere alle Ditte un'offerta sulla base ( almeno ) di una semplice "*scaletta*" di lavorazioni/forniture "scritta" in modo anche elementare, "punto per punto", elaborata sulla base delle proprie idee, senza "lasciar fare" alla **discrezionalità di ciascuna Ditta che** ( per quanto ti ho già spiegato all'inizio di questo paragrafo, per sua consuetudine, comodo pratico e/o economico, etc. ) **ha arbitrariamente interpretato le esigenze** della Sig.ra MARIA!

*Stesse esigenze ( non specificatamente individuate ) diversi risultati! Ma non finisce qui...*

**Considerazione n° 2:**

Se anche la Sig.ra MARIA avesse “buttato giù” una piccola lista, non sarebbe comunque stato ( ancora ) sufficiente a rendere perfettamente “omogenee” le offerte ricevute.

**La ragione sta sempre in quello che ti ho detto e che torno a ripeterti: ciascuna Ditta ha il proprio modo di lavorare, le proprie tecniche, i propri “materiali” che per consuetudine impiega...**

...e poi ( credimi ) anche se ipoteticamente “lavorassero tutte allo stesso modo” ciascun impresario avrebbe considerato ( nel redigere la propria offerta ), quantità per la medesima lavorazione, sicuramente diversa da ciascun altro: ***in buona sostanza ciascuno ci mette sempre del suo!***

***Quindi andando a “tirare le somme”, che cosa ti ha insegnato questa breve storia?***

L'ideale per rendere quanto più possibile <<**COMPARABILI**>> le offerte che andrai a richiedere alle tue Ditte di fiducia è elaborare una lista ( più “dettagliata” possibile ), con indicato, per ogni “punto” la relativa quantità da realizzare/fornire, ovvero redigere quello che in gergo tecnico viene chiamato “**COMPUTO METRICO**”!

Piccolo esempio affinché tu possa comprendere meglio che cosa intendo:

1. Demolizione di pavimentazione in ceramica e relativa malta di allettamento	Mq. 70
2. Demolizione di parete divisoria sp. 10 cm con trasporto a discarica	Mq. 15
3. Demolizione completa del bagno compresi rivestimenti e sanitari	a corpo
4. Smantellamento completo dell'impianto idraulico/di scarico bagno	a corpo
5. Demolizione di massetto in cemento del bagno altezza 10 cm	mc. 0,6
6. Rifacimento servizio igienico completo (esclusa fornitura sanitari e rivestimenti)	a corpo
7. Realizzazione di nuovo massetto nel bagno altezza 10 cm	mc. 0,6
8. Posa in opera nuova pavimentazione in gres inclusa preparazione del sottofondo	Mq. 70
9. Riprese murarie e degli intonaci esistenti	Mq. 7
10. Tinteggiatura completa dell'appartamento con due mani di pittura lavabile per interni	Mq. 220

Questo è solo un piccolo esempio << *indicativo e non completamente esaustivo* >> di computo metrico: più dettagliato ( in termini di descrizione ) e completo ( in termini di completezza delle lavorazioni e relative quantità ) sarà il suo contenuto rispetto a ciò che vuoi realizzare, più le offerte che riceverai, risulteranno **COMPARABILI** e più limitato sarà il divario ( che quasi sempre intercorre anche nella migliore delle ipotesi ) tra il **PREVENTIVO INIZIALE** e il **CONSUNTIVO FINALE** ( cioè il conteggio - fatto a conclusione dei lavori - che a partire dal preventivo iniziale include anche le lavorazioni non originariamente previste o imprevedibili ).

*Certo!!! Starai pensando che non essendo un tecnico non è mica poi così tanto facile elaborare un computo metrico!*

Beh si... **effettivamente NON E' COSI SEMPLICE**, però non pretendere troppo da te stesso altrimenti saresti un geometra. E come detto inizialmente, lo scopo di questa guida non è "come diventare professionisti del settore" ma piuttosto imparare a "sapersi muovere" senza commettere errori grossolani!

*L'alternativa c'è sempre... CHIAMA UN GEOMETRA !*

*( è davvero così importante avvalersi di un tecnico? Ne parliamo dopo...)*

Mi raccomando! Stai per fare il tuo primo ( seppur semplice ) computo metrico, impegnati con attenzione: annota tutto con diligenza e precisione... non fare come me!

Non ti sei accorto? Nella voce n° 8 del computo che ti ho riportato come esempio mi sono dimenticato di indicare anche <<<**la posa del battiscopa!**>>> ( Capita a tutti, anche ai migliori )

*Ma adesso parliamo di una questione importantissima...*

#### 4. LA SCELTA DELLA DITTA ( COME FARE - COME NON FARE )



Arrivato a questo punto hai redatto il tuo computo metrico "**ben fatto**" ( sono sicuro ), quindi non "**vedi l'ora di avere le offerte in mano**", ma prima ( è ovvio ) devi individuare le Ditte giuste!!!

Quando avrai scelto chi interpellare ( **mi raccomando non chiamarne meno di tre** ) dovrai invitarle a fare ( almeno ) un sopralluogo nell'ambito del quale potrai illustrarli il tuo progetto e consegnarli una copia del tuo <computo>, magari accompagnato da un piccolo "bozzetto" ( disegno in pianta o in prospetto a seconda di cosa devi fare, p.e. di come intendi rifare il bagno o la cucina ).

*Ma torniamo al sodo: come individuare la Ditta giusta da interpellare e a cui richiedere l'offerta?*

Bene, sappi che la certezza non potrai mai averla a priori, ma se seguirai i miei pochi, semplici consigli, avrai **un alto margine di successo!**

Anzitutto devi focalizzarti sulle figure che occorreranno rispetto alle lavorazioni necessarie per portare a termine il tuo progetto.

Questo è un passaggio molto importante che "spesso e volentieri" viene sottovalutato e che porta ( generalmente, ma non sempre ) ad alcune complicazioni successive, fai molta attenzione a quello che sto per spiegarti.

Nella quasi totalità dei casi occorre sempre la "Ditta Edile" ( comunemente detto "il muratore" ), cioè quella figura che si occupa prettamente di esecuzione di opere murarie ( demolizioni e rifacimenti ), a "ruota" seguono tutte le altre maestranze ( elettricista, idraulico, imbianchino, etc. ) in dipendenza di ciò che deve essere realizzato appunto.

Generalmente quindi, il committente del progetto, nella fase di ricerca della Ditta prende contatto **sempre e soltanto** la "Ditta edile" ( questa funge da "appaltatrice principale" del progetto ) lasciando ( quasi sempre ) alla discrezionalità di quest'ultima la scelta delle altre "maestranze" occorrenti ( idraulico, elettricista, etc. ) le quali intervengono in "subappalto" per le sole opere specialistiche ( che la Ditta edile non esegue ).

## *Affidarsi è bene... non fidarsi è meglio!*

Sappi che non è assolutamente saggio adottare questo ( ahimè consolidata ) <<**sistema di approccio**>>, ovvero...

... anche se in "prima battuta" ( al primo sopralluogo ) si presenterà la sola Ditta Edile, prima di prendere definitivamente la scelta, sarà **I-M-P-O-R-T-A-N-T-I-S-S-I-M-O** fare la conoscenza di tutte le maestranze che si occuperanno di realizzare il tuo progetto in modo da rendersi conto "**che tipo di persone sono** ": anche solamente sotto il profilo strettamente personale, spesso, si capiscono molte cose di come poi si comporterà professionalmente una persona!

***Mi pare abbastanza ovvio quanto ti ho detto, no?! Vorresti rischiare di affidare a una persona sbagliata il compito di realizzare anche una minima parte del tuo importante progetto?***

## *Consiglio spassionato...*

E' bene che le informazioni "essenziali" che vengono trasmesse dal Committente durante il sopralluogo, vengano prontamente "riscontrate" in prima persona sul posto ( magari anche in un tempo successivo, ma comunque prima della redazione dell'offerta ) da ciascuna maestranza che ( eventualmente ) opererà in cantiere. Questo in modo da evitare incomprensioni di ordine pratico ( e di conseguenza anche di ordine economico ) che si ingenerano ( generalmente ) quando è la sola "appaltatrice principale" ( la Ditta Edile ) a presentarsi al sopralluogo per "vagliare" il lavoro da compiersi: ciò accade perché alcune informazioni vengono poi "tramandate" dall'appaltatrice (Ditta Edile) alla "subappaltatrice" ( Es. idraulico, elettricista ) in modo non consono alla realtà o comunque non efficace, determinando un errore di valutazione e quindi di prezzo!

Al riguardo considera attentamente che, se durante il successivo percorso realizzativo "**qualcosa andasse storto**" potrebbero nascere problematiche di non poco conto in merito a chi imputare la responsabilità: spesso in questi casi la Ditta Edile ( che si è aggiudicata il lavoro e che successivamente ha "incaricato direttamente" l'idraulico o l'elettricista in modo discrezionale ) **non risponde dell'operato di quest'ultime e allora "QUI SONO DOLORI... CREDIMI!"**.

*Detto questo, hai imparato a non lasciare niente d'intentato da questo punto di vista: prima di scegliere vorrai e dovrai conoscere tutte le "figure" che la Ditta edile, interpellata in prima battuta, ti proporrà ( eventualmente ) in subappalto per opere "non murarie"!*

Naturalmente questo è l'accortezza che devi avere se già da solo non decidi di interpellare in prima persona ciascuna figura necessaria ma per la mia esperienza, credo sarà difficile che possa accadere... in genere le circostanze "vanno" come ti ho appena spiegato.

*Per adesso ti ho insegnato il "criterio di approccio" verso la scelta della/e Ditta/e da invitare a fare l'offerta, ma non ti ho ancora detto niente su "come dovrai scegliere" quella GIUSTA!*

A questo punto hai già potuto fare una "scrematura" delle Ditte che hanno "concorso" nel farti l'offerta: di sicuro alcune **"non ti hanno convinto"** sia per come si sono poste, ma anche per una questione di "chimica": come si dice... **"a pelle ti sono/non ti sono piaciute"**.

Scartate queste devi concentrarti sulla **SCELTA** tra quelle che hai ritenuto più preparate e professionali...

### *Come scegliere tra queste?*

Ti dico sinceramente che anche questo "passo" non è per niente semplice, o meglio non lo sarebbe se tu non avessi avuto la fortuna di leggere questa guida !

**( Certo, sono sicuro che ti sembra di essere tornato a scuola quando nel compito di matematica, ti era richiesto di risolvere una "equazione a più variabili" ! )**

In effetti le "variabili" in gioco da valutare bene per la scelta sono tante:

- **l'importo offerto**
- **l'affidabilità e preparazione tecnica della Ditta** che sarai riuscito ( in modo più o meno certo ) a percepire direttamente e/o ha raccogliere attraverso varie referenze
- **la disponibilità della stessa a iniziare i lavori e il termine presunto di consegna degli stessi**
- **le garanzie offerte sull'operato con evidenza dei dati di polizza RCA stipulata**
- **le modalità di pagamento** ( in genere si stabilisce un pagamento a "stati avanzamento lavori" o comunque ratei a percentuali stabilite in funzione del progresso di esecuzione dell'opera )

*A questo punto hai (quasi) tutti gli strumenti per valutare: è la tua scelta per quanto consapevole, per quanto facilitata dai miei consigli sarà comunque "strettamente personale"*

***Certamente, posso aiutarti ancora consigliandoti alcune cose da fare...***

- ✓ cerca di raccogliere quante più informazioni possibili sulle Ditte: puoi utilizzare le referenze raccolte anche con il “passa parola” ma non fermarti a questo, cerca su internet, se hanno un loro sito, una pagina social, cerca di capire quali lavori hanno fatto prima del tuo e qual è stato l’esito finale ( molte ditte pubblicano sui “social” i propri lavori e questi vengono anche commentati! Nel bene ☺ e nel male ☹ )
- ✓ tra le offerte ricevute devi riuscire a “scovare” ( in genere c’è sempre una offerta che “merita” più delle altre ) quella che ti fornisce il più alto numero di garanzie ( anche se magari costa un po’ più della media ) e che asseconda le tue esigenze pratiche
- ✓ se proprio non riesci a scegliere ( per vari motivi ) affidati a qualcuno ( amico, conoscente, parente ) che ha già esperienza in materia: “c’è già passato prima di te” quindi ( almeno in teoria ) dovrebbe essere in grado di consigliarti sulla base della propria dimestichezza acquisita

***...e anche da non fare...***

- ✗ evita di scegliere sulla base di un solo “criterio”, meno che mai solo sulla base del “prezzo”
- ✗ evita di scegliere appunto offerte esageratamente troppo basse, ma anche tendenzialmente ben oltre la media di quelle che hai raccolto
- ✗ evita di scegliere “la meno peggio”: se nessuna offerta ti fornisce la necessaria soddisfazione lascia perdere e continua con la ricerca di altre Ditte
- ✗ evita di scegliere sull’ “onda di un’emozione” o peggio ancora sulla base di un’esigenza impellente! ( medita bene e prenditi il tempo necessario per fare la tua scelta )
- ✗ evita di farti “ammaliare” da offerte decisamente diverse da quelle per le quali hai invitato la Ditta a formulare l’offerta, soprattutto se ciò comporta un aumento di prezzo considerevole ( cerca cioè di non cadere nella trappola di offerte da “acchiappa citrulli”)

***Inoltre...***

***alcune “dritte” che attengono alla sfera normativa in materia di sicurezza che potrebbero complicarti un po’ la vita aumentando gli adempimenti burocratici e “svuotare” un po’ più del dovuto “le tue tasche”:***

- Cerca di scegliere ( se ti è possibile ) un'unica Ditta che possa svolgere sia lavori di edilizia sia di impiantistica ( impianto elettrico, gas, idraulico, riscaldamento – se occorrono

naturalmente! ). **Assicurati però che questa possa effettivamente eseguire e certificare \* tali opere ( impiantistiche ) "in prima persona" cioè senza ricorrere poi ( nella pratica ) all' "operato" di altre Ditte ( in subappalto )**

- Se non riesci a concretizzare l'ipotesi di cui al punto precedente ( unica ditta che esegue tutto in "prima persona" ) mettiti nella condizione di avere ( successivamente ) "in cantiere" **non più di una Ditta che abbia dipendenti**: puoi averne solo una, le altre eventualmente necessarie dovranno essere "lavoratori autonomi"\* ( cioè ditte caratterizzate dal solo titolare cioè **senza dipendenti, soci o coadiuvatori familiari** )

*Se non riesci a "rientrare" in nessuna delle due ipotesi sopra indicate....*

...sappi che dovrai, per Legge, nominare un tecnico specializzato che rediga uno specifico **PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO (P.S.C.)** e trasmettere la **notifica preliminare** dell'avvio delle attività presso l'A.S.L. di zona, oltre ad un'altra serie di adempimenti burocratici ( una noia in più ).

*Un'altra cosa importantissima...*

Verifica che la Ditta sia in regola con il versamento degli oneri previdenziali (INPS, INAIL ed eventuale CASSA EDILE) onde evitare spiacevoli sorprese! Puoi effettuare questo controllo semplicemente facendoti consegnare il **D.U.R.C.** acronimo **Documento Unico di Regolarità Contributiva**, che l'impresa deve rilasciarti in corso di validità ( sopra ogni DURC è indicata la data di emissione e di scadenza ) sia all'**inizio** che alla **fine** dei lavori ( salvo che il documento già consegnato non sia ancora valido alla data di conclusione degli stessi ).

**Consiglio:**

Se la DITTA non ti consegna il **D.U.R.C.** o questo è scaduto **non gli affidare alcun lavoro!**

---

\* Puoi verificare tale circostanza facendoti consegnare dalla Ditta a cui (eventualmente) affiderai i lavori una VISURA CAMERALE ( mi raccomando aggiornata! ), ove sono indicate le attività e le abilitazioni ( cioè le opere che la Ditta è abilitata ad eseguire ) ed indicati eventuali dipendenti ( deve essere indicato un solo "indipendente" affinché la Ditta sia classificata come "lavoratore autonomo" )

## 5. PIANIFICAZIONE DELL'INTERVENTO



Sei riuscito ad individuare la Ditta, sappi che è un grandissimo “traguardo”!

Forse non te ne rendi ancora conto, ma hai gettato uno dei “pilastri fondamentali” per assicurarti la buona riuscita del tuo progetto!

*Adesso non devi far altro che “spianarti” la strada verso il traguardo... Come?! Ora te lo spiego, ma non lasciare intentati i prossimi “passi”, mi raccomando, un “solido progetto non può reggersi su un solo pilastro!”*

Anzitutto devi programmare “per bene” l'intervento, devi cioè **coordinare preventivamente la fase esecutiva** riuscendo a far “collimare” una serie di fattori in gioco che sono:

- la Tua disponibilità ad eseguire i lavori
- quella della/e Ditta/e prescelta/e
- tempo occorrente per ottenere i permessi edilizi necessari all'esecuzione dell'intervento
- disponibilità del materiale ( piastrelle per pavimentazione e rivestimenti, sanitari, porte, etc. )
- la situazione meteo ( se i lavori previsti in progetto prevedono di intervenire anche sull'esterno )
- altre possibili circostanze che incidono sulla “cantierizzazione” dei tuoi lavori

*Prima di approfondire la questione, devo farti presente che...*

...di tutte le fasi che abbiamo affrontato quella della pianificazione, potrebbe essere per Te quella che maggiormente ti provocherà S-T-R-E-S-S: sei nervoso/a perché il pensiero di avere “i lavori in casa” con tutto ciò che ne consegue ti crea disagio, sei ansioso/a che tutto proceda per il meglio, che non vi siano ritardi nell'inizio dei lavori... **TRANQUILLO/A E COMPENSIBILE, NON FARTI PRENDERE NE DA SCONFORTO NE DA PANICO!**

*Ho voluto premetterti prima di tutto questa “verità” perché voglio farti capire due cose tra di loro interconnesse:*

1. QUANTO SIA IMPORTANTE PIANIFICARE BENE I LAVORI
2. QUANTO NON SIA NECESSARIO PREOCCUPARSI COME STAI FACENDO SE FAI BENE IL PUNTO 1 ( credimi è così! )

Dunque iniziamo a vagliare tutte le “carte in tavola”:

Per quanto riguarda la **TUA DISPONIBILITA'** non dovrebbero esserci troppi problemi da risolvere: una volta accertata la **durata prevista dei lavori** ( ricordati che questa informazione l'hai richiesta alla Ditta in fase di offerta ), tenuto conto di un certo margine di tempo aggiuntivo per eventuali imprevisti ( maggiori lavorazioni, logistici e meteorologici ), dovresti essere in grado di pianificare il

**possibile periodo d'inizio e fine dei lavori** ( in tale intervallo temporale dovrai essere - logicamente - libero/a da impegni che possano ostacolare il regolare svolgimento delle attività ).

Caso un po' più particolare è quello in cui per motivi pratici e di sicurezza non potrai usufruire della tua abitazione e sarai costretto ad "appoggiarti" temporaneamente da un familiare, conoscente, etc. oppure ( in funzione della complessità e particolare durata dell'intervento ), addirittura decidere di affittare un altro alloggio temporaneo.

Il fattore **DISPONIBILITA' DITTA**: anche questo dovrebbe essere "elemento" già assodato, in quanto informazione reperita già in fase di formulazione dell'offerta della Ditta, pertanto salvo "scherzi" della stessa o imprevisti, non dovresti avere problemi a coordinare.

Il **TEMPO OCCORRENTE PER I PERMESSI EDILIZI** è una variabile importante che incide sulla pianificazione dell'intervento: **senza permessi edilizi non si possono iniziare i lavori**, pertanto sarà tua diligenza assicurarti delle tempistiche dopo aver contattato il tecnico...

*...qui si aprirebbe un altro "capitolo" di cui non ti ho parlato "come scegliere un bravo tecnico", ma mi capirai, se ti dico che deontologicamente parlando non posso farlo per ovvi motivi di "conflitto d'interessi"! 😊*

*Dunque dicevamo...*

... il tecnico ha sempre bisogno di un certo lasso di tempo per iniziare a preparare il vero e proprio progetto e in conseguenza di ciò i permessi edilizi da depositarsi presso gli Enti preposti: sappi che non c'è una tempistica precisa, il tutto dipende dalla sua disponibilità a poterlo fare entro tempi "consoni", ma anche in relazione alla "tipologia d'intervento" e, in conseguenza di ciò, dei diversi procedimenti burocratici da porre in atto.

Ti dico solo che in alcune circostanze particolari, come ad esempio, modifiche esterne su immobili ubicati in area soggetta a particolari vincoli ( paesaggistico, idrogeologico, etc. ) possono volerci anche dei mesi per ottenere tutte le autorizzazioni.

Non contando che se non ricadi nelle precise fattispecie di Ditte di cui ti ho parlato poco fa, dovrà essere anche nominato il **Coordinatore per la Sicurezza** e attuati tutti i conseguenti adempimenti , tra cui la redazione del **Piano di Sicurezza e Coordinamento** ( P.S.C. ).

Pertanto anche quello in esame è un aspetto che deve essere tenuto di conto per l'opportuna pianificazione dell'intervento.

La **DISPONIBILITA' DEL MATERIALE** è un altro fattore che può condizionare lo svolgimento dei lavori, ma in genere tale circostanza diventa elemento "sensibile" quando per l'attuazione del progetto vengono impiegati materiali "particolari", quali sono gli elementi di finitura ( pavimenti, rivestimenti, porte, etc. ) che peraltro in genere sono la prima cosa che il committente "ha già in testa" fin da prima dell'inizio lavori e che quindi ordina per tempo.

La componente **METEO** tra tutte le variabili è quella più incognita e difficile da prevedere almeno sul “lungo periodo”. Certamente riveste la sua importanza solo in determinati frangenti ( lavori sul tetto, facciata, finestre, giardino ), ma quando incide, risulta un elemento molto importante da valutare. Tendenzialmente il consiglio che posso darti al proposito è di evitare di programmare il rifacimento del tetto o di una facciata nei periodi invernali e quelli in cui è più alta la probabilità di precipitazioni, ma la definitiva valutazione è poi da compiersi in modo circostanziato solo in funzione della precisa tendenza meteorologica e delle specifiche previsioni meteo nel lasso di tempo ipotizzato.

***Fino adesso abbiamo affrontato la pianificazione sotto il mero profilo “temporale” ma sappi che è altrettanto importante parlare di pianificazione “materiale” dell’intervento***

Valutati tutti i fattori che concorrono alla scelta della data ( o quanto meno del periodo ) d’inizio dei lavori, ci accingiamo ad affrontare materialmente l’intervento programmato, ma...

**...non possiamo dimenticare questo passaggio, poiché tale adempimento costituisce un altro “pilastro portante ESSENZIALE per la “stabilità” del nostro intervento:**

**LA STESURA DI UN CONTRATTO D’APPALTO!**

***Non sai che cos’è? Beh... non sei un addetto ai lavori pertanto sei perdonato, ma da qui in avanti non potrai permetterti di ignorarne l’esistenza, è troppo importante per Te e tra poco scoprirai il perché***

Ti dico subito che, data la complessità, non mi “addentrerò nei particolari” di questo argomento: c’è tutto “un mondo” dietro a queste “due parole”, questioni prettamente normative, tonnellate di carta che trattano le “materia”; a tal proposito mi limito, quale nozione generale, a citare la sola “fonte normativa” da cui “sgorga” tutto il resto: il **Codice Civile**, ove agli articoli dal **1655** al **1677** viene data “definizione” dell’**APPALTO** secondo il nostro ordinamento giuridico.

***Ma in buona sostanza che cos’è il contratto d’appalto?***

E’ un “**CONTRATTO**” a tutti gli effetti di Legge, stipulato tra due o più parti, nella fattispecie dell’edilizia, tra il Committente dei lavori e la/le Ditta/e Esecutrice/i dei lavori, attraverso cui si stabiliscono formalmente ( e quindi con valenza legale ), la natura dell’opera da realizzare, i termini entro cui deve essere eseguita, il corrispettivo che dovrà essere pagato, i termini e le modalità di pagamento, le penali nel caso di ritardo della consegna lavori, le modalità di svolgimento dell’opera, la possibilità di introdurre eventuali varianti al progetto, etc. etc. etc.

In definitiva il **contratto d’appalto sancisce “le regole del gioco”** entro cui l’esecuzione dell’opera deve essere “iniziata, condotta e portata a termine”.

*Immagino che comprenderai già da solo l'importanza "strategica" di tale documento che, per dirla in "parole povere" serve a tutelare il Committente dei lavori ( cioè Tu ) rispetto a eventuali inadempimenti della Ditta/e esecutrice/i.*

Precisandoti che il contratto d'appalto per i lavori di edilizia privata non è uno strumento obbligatorio per Legge ( al contrario dei Lavori Pubblici ), sappi che in certi "frangenti" tale strumento si rivela un elemento essenziale per "**coprirti le spalle**" da eventuali problematiche che possano sorgere nel corso di esecuzione dell'opera.

*Quindi: <<per tutelarti e tutelare al meglio il tuo progetto di ristrutturazione, prevedi in ogni caso la predisposizione di un contratto d'appalto con la Ditta esecutrice con il quale andrai a "formalizzare" i punti essenziali dell'accordo di esecuzione>>*

**Siamo quasi giunti alla fine di questa breve guida, ma prima di chiudere voglio proporti una RIFLESSIONE molto importante:**

Avendo scoperto quante difficoltà si celano ( anche solo nelle fasi di approccio ) nel percorso necessario alla realizzazione del tuo progetto **vorresti veramente mettere a rischio la riuscita del tuo sogno per pochi spiccioli?!!**

***NO! Non voglio che tu mi risponda subito...***

**PRENDITI QUALCHE MINUTO E RIFLETTI SU TUTTO QUELLO CHE HAI IMPARATO LEGGENDO QUESTA GUIDA, VOGLIO CHE LA TUA RISPOSTA SIA BEN RAGIONATA...**

A questo punto, dopo tutto quello che hai letto, mi aspetto che tu abbia compreso una cosa molto importante:

**<< quando si deve realizzare un sogno non ci si improvvisa mai ! >>**

Sono sicuro che la tua ristrutturazione avrà **un grande successo** perché hai imparato a riconoscere gli ostacoli che possono presentarsi lungo il percorso e a saperli affrontare con maturata consapevolezza ed efficacia!

**Adesso sei pronto! Solo un'ultima cosa però...**

...sappi che tra le tante "spese" che dovrai sostenere per la realizzazione della tua "ristrutturazione", ce n'è una che credo avrai capito <<**vale veramente i soldi spesi**>>, quella di un **<<TECNICO DI FIDUCIA>>** che possa seguirti e consigliarti al meglio nel non facile percorso, evitando che tu possa commettere qualche "madornale" errore e rischiare in questo modo di "rovinare tutto per poco"!

**Credimi:** affidarti ad un **ESPERTO** non è **MAI** una "uscita" superflua come molti pensano, ma piuttosto un "piccolo grande" investimento:

- **"PICCOLO"** perché la spesa che dovrai affrontare per la sua consulenza è sempre una minima percentuale di quanto spenderai per realizzare il Tuo progetto...
- **"GRANDE"** perché riuscirai in questo modo a garantirti la sicurezza della buona realizzazione del tuo sogno, una garanzia completa che solo una figura competente e preparata in materia può darti!

**Con questo è veramente tutto...**

Spero che questa guida ti sia piaciuta e che ti sia di aiuto per la buona riuscita del "tuo sogno"!

Se è così puoi contraccambiare mettendo  sulla pagina Fb e consigliare la lettura anche ai tuoi amici e conoscenti!

Ti invito anche ad iscriverti al **Gruppo Facebook** dove oltre agli articoli e alle notizie pubbliche, troverai disponibili in esclusiva ulteriori risorse a Te riservate: potrai quindi usufruire di altri interessanti vantaggi rivolti ai soli membri del gruppo!

Questa è una **GRANDE OCCASIONE** per continuare a "fare bene", procedendo in modo consapevole ed intelligente !

Alla prossima...

**Daniele**

Ops! A proposito... quasi dimenticavo! Se hai bisogno di propormi qualche domanda particolare resto a tua disposizione: puoi inviarmela facilmente attraverso **il mio blog** oppure su Fb 

( La riproduzione e la divulgazione anche parziale del presente testo è espressamente vietata salvo autorizzazione dell'autore )