

## La casa è un cantiere!

*Quando l'unica soluzione è avere fiducia nell'architetto...*

*di Alessandra Ubertazzi*

0. Finalmente è arrivato il momento... e inizieranno i lavori di ristrutturazione in casa vostra! Sono passati mesi dal momento in cui la decisione è stata presa insieme al vostro architetto di fiducia: **rinnovare la casa!** In verità, all'inizio l'ipotesi è stata quella di una piccola modifica al bagno di servizio e di una leggera tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, ormai ingrigiti dal tempo e dall'uso e inesorabilmente segnati da quadri e da mobili che altrimenti non si sarebbero mai spostati; tanto per osare, avevate pensato ad un colore diverso per il soggiorno...

Poi, (una cosa tira l'altra!), già che si prospetta il “disagio” di **avere il cantiere in casa**, l'idea è stata quella di **mettere mano anche agli impianti**, ormai tanto vecchi da non consentire più il funzionamento del forno e del condizionatore insieme e inadatti alla possibilità di connettersi ad Internet o al segnale digitale; la messa a norma degli impianti, e la relativa loro certificazione, prevedono, tuttavia, che si intervenga su **tutto l'impianto** poiché non sarebbe possibile certificare di regolarità una situazione parziale.

E allora, in tutta la casa, i vecchi fili rigidi dell'impianto elettrico devono essere sostituiti, laddove il tubo lo consente, con nuovi cavi isolati e integrati con il cavo della messa a terra che non è sempre presente nei vecchi impianti.

Già che gli impianti vengono “toccati”, seguendo il consiglio dei tecnici, sia dell'architetto che dell'impiantista, avete pensato di **umentare il numero di prese e interruttori**, così da rendere più flessibile l'utilizzo della casa nel tempo. Non immaginate, tuttavia, che la decisione di aumentare il numero di prese potesse avere tante “conseguenze”: infatti le “tracce” nei muri per far passare tubazioni e fili, laddove non c'erano, presuppone poi la loro chiusura con malta e la loro “rasatura” così da sparire alla vista, una volta tinteggiate le pareti. In seguito a questa previsione, già che c'era la possibilità, avete deciso di **spostare qualche parete** e di conseguenza di **rifare i pavimenti** che non corrispondevano più alle stanze modificate...

Poi, (qualche vicino di casa l'ha già fatto con ottimi risultati!) visto che grazie alle recenti leggi è possibile ottenere sgravi fiscali per interventi che aumentino l'efficienza energetica degli edifici, avete pensato di **sostituire i serramenti** con altri di nuova concezione che riparano meglio dal freddo e che riducono il consumo per il riscaldamento, oltre che migliorare il *comfort* acustico all'interno dell'appartamento.

La situazione è talmente cambiata rispetto alle previsioni iniziali che vi si prospetta un vero e proprio cantiere in casa.

1. Come ci si **prepara** per questo?

– Innanzitutto occorre affidarsi ad un **architetto di fiducia**.

Il **rapporto fiduciario** tra committente (voi, in questo caso) e professionista, spesso sottovalutato, è alla base della scelta dell'architetto e, comunque, fondamentale per la buona riuscita di un lavoro e per la soddisfazione finale da parte di tutti.

Il progetto, infatti, e poi la sua realizzazione, si dice che abbiano un **padre** che è appunto l'architetto, ma anche una **madre** che, invece, è il committente che sostanzialmente, non solo possiede le risorse economiche perché effettivamente la realizzazione avvenga, ma “avvia il discorso” esponendo e esplicitando alcune precise esigenze cui rispondere: una camera in più in previsione di un figlio, una cucina grande perché la si considera il cuore della casa, una casa avanguardistica piuttosto che tradizionale dal punto di vista tecnologico...

La fiducia nell'architetto dipende sia da una **reciproca conoscenza pregressa**: un amico, un conoscente di cui avete sentito parlare bene, un "passa-parola" tra amici, sia (cosa da non sottovalutare!) dall'**esperienza documentata** per altri lavori svolti e portati a termine con successo.

Senza arrivare a chiedere il *curriculum vitae*, verificate se esiste documentazione dei lavori svolti, per esempio qualche pubblicazione dei progetti migliori su riviste di settore o a grande diffusione, fatevi raccontare degli ultimi lavori svolti, richiedete di poter vedere le relative foto sia dello stato iniziale, sia poi del cantiere sia, infine, del risultato finale e verificate che i lavori non siano eccessivamente simili tra loro, cosa che sarebbe testimonianza di personalità egocentrica e di poche idee, anche se talvolta buone. È, infatti, bene sapere che **non esiste mai una situazione uguale ad un'altra** e che anche i clienti, proprio in qualità di committente – madre, determinano la "identità" e la **unicità del progetto**.

Infine, l'architetto dovrà essere iscritto all'**albo dell'Ordine professionale** della sua provincia di residenza ed essere pertanto dotato di un apposito **timbro** e del "**potere di firma**" che gli consente di presentare il progetto in comune e di assumere tutta una serie di competenze e di responsabilità di fronte alla pubblica amministrazione, per la quale, in sostanza, certifica il progetto per quanto riguarda la sua regolamentarità e la sua corrispondenza alla successiva realizzazione.

In sostanza, l'architetto assume un **duplice ruolo**: da un lato è progettista e dall'altro è Direttore dei lavori. Come **progettista**, l'architetto deve farvi una o più buone proposte di modifica (senza mai perdere di vista i diversi riferimenti normativi e il vostro *budget*); come Direttore dei lavori, invece, l'architetto deve far sì che tra progetto approvato e realizzazione non vi siano differenze; qualora ci fossero e risultassero sostanziali, nella sua veste di progettista, egli potrà predisporre una variante da sottoporre nuovamente al Comune.

Avere fiducia nel proprio architetto significa anche potersi far aiutare nelle valutazioni dei rapporti costi – benefici delle diverse scelte da fare, farsi aiutare nella contrattazione con l'impresa, delegare totalmente la gestione del cantiere così che per voi la visita in cantiere diventi una piacevole abitudine e non una necessità.

## 2. La **parcella** di un architetto.

Ancor prima di far lavorare il vostro architetto di fiducia, interessatevi del suo compenso; il compenso di un professionista tecnico (in verità sia architetto che ingegnere) può essere **calcolato in diversi modi**, sempre al **netto** delle spese vive (normalmente attestate sul 30 %) delle tasse e del contributo per la pensione (2%), escludendo prestazioni integrative affini quali per esempio, competenze in merito alla gestione della sicurezza quando occorre, sia sul cantiere che prima del cantiere.

I classici modi per il calcolo della parcella sono:

- tenendo conto del **tipo di prestazione** (dal sopralluogo, fino al disegno dei mobili...), del **tipo di casa** (popolare, signorile, di lusso) e calcolando una **percentuale sul costo dei lavori** che è tanto maggiore quanto più piccolo è il lavoro e tanto più bassa quanto più importante è il lavoro. Un parametro molto grossolano per il compenso professionale di un architetto per la sistemazione di un appartamento è il 10/12 % dell'importo dei lavori.
- tenendo conto del **tempo** e di un **costo orario**; tanto più "preparato" ed esperto è il vostro architetto tanto più vale il suo tempo...
- secondo una **stima** dettata dall'esperienza. Si tratta di un **compenso "forfetario"**.

Oltre alla comprovata esperienza, alle indubbie capacità organizzative, il costo del lavoro di un architetto deve soprattutto fare riferimento alla sua **capacità di innovare**; la **creatività**, fattore esclusivo che non si può misurare attraverso un conteggio di ore o la perfezione di un disegno

(un'idea può essere frutto di molte ore e di molti errori oppure nascere come un'ispirazione in pochi secondi e essere trasmessa attraverso uno schizzo o un brutto disegno) è l'aspetto più **misterioso del progetto**; tuttavia, il **progetto non è un gesto artistico** fine a se stesso come potrebbe essere un dipinto. Il **progetto è un ragionamento** attorno ad un'idea. Grande creatività, dunque ma con grande rigore scientifico e una buona dose di pragmatismo che farà sì che la vostra casa sia da un lato originale e unica e dall'altro sia un esempio di buona progettazione funzionale.

**Diffidate di una architetto che lavora gratis** o quasi, sebbene certo il suo sia un lavoro di grande soddisfazione, si tratta, comunque, di un lavoro che presuppone un compenso. Il rischio sarebbe quello di non essere degnamente seguiti a vantaggio di altri lavori contemporanei: infatti, trattandosi di un libero professionista, **l'architetto può occuparsi di diverse situazioni contemporaneamente**.

In ogni caso è bene definire subito il valore del lavoro dell'architetto, sebbene nel caso del calcolo a percentuale si tratterà per forza di cosa di una **stima**, per quanto verosimile: infatti essa verrà "aggiustata" in difetto o in eccesso, solo alla fine dei lavori e cioè al consuntivo dell'impresa.

Una gradita attenzione dell'architetto di fiducia nei vostri confronti è quella di annotare in calce alla parcella che il suo **compenso non subirà aggiustamenti in eccesso** nemmeno qualora il costo dei lavori aumentasse; questa cortesia, in verità molto diffusa, svincola l'architetto dalla tentazione (peraltro molto rara) di far lievitare i costi per far lievitare la parcella!

Buona norma è dare un simbolico **acconto** (per esempio alla stesura del rilievo) e periodicamente informarsi se occorre integrarlo. La parcella di un architetto non è legata al compenso dell'impresa; finiti i lavori non è possibile far riferimento a un tempo di collaudo della casa prima di saldarne il compenso.

Per lavori di particolare importanza sarebbe utile predisporre tra voi e l'architetto un vero e proprio **contratto di collaborazione**, così da conferirgli un incarico esplicito e delle responsabilità esplicite.

### 3. Cosa fa l'architetto... Il ruolo del **progettista**.

- L'architetto dovrà fare in via preliminare un **sopralluogo del vostro appartamento**; non sarà l'occasione per un vero e proprio rilievo, ma sarà il momento in cui, in vostra compagnia, verranno percepite le **prima sensazioni** rispetto alla vostra casa; tutto ciò che può aiutare nella comprensione del suo funzionamento, posizione del contatore elettrico, tipo di riscaldamento, lavori effettuati precedentemente anche da altri proprietari, rapporti di vicinato, atmosfera generale del condominio; successivamente, e utilizzando una **strumentazione adeguata** (macchina fotografica, classico "metro rigido" oltre al misuratore laser che aiuta a rilevare altezze e misure generali), l'architetto, (non necessariamente in vostra presenza!), procederà ad un **accurato rilievo** che dovrebbe comprendere anche la dotazione impiantistica (caloriferi, contatori, boiler e caldaie, eventuali collettori e scatole di derivazioni particolarmente grandi, nonché la "forma strutturale" della vostra casa e cioè se esistono per esempio, pareti o pilastri portanti che sono vincoli ben precisi nella successiva fase progettuale.
- Fatte tutte le misure l'architetto dovrà elaborare un **disegno che rappresenta lo "stato di fatto"** e che dovrà essere stampato e sottoposto alla vostra attenzione in scala adeguata. Una buona indicazione in tal senso è la **scala detta 1:50** (uno a cinquanta: il disegno è 50 volte più piccolo della realtà) che, pur non richiedendo la precisione di un progetto esecutivo, è **sufficientemente "grande" perché il disegno risulti leggibile** e perché le misure e le quote siano leggibili.

- Attraverso la competente lettura del rilievo, l'architetto potrà evincere ulteriori considerazioni che potranno poi risultare importanti in fase progettuale: per esempio se esistono **misure ricorrenti** tra un pilastro e l'altro, sarà facile prevedere la posizione anche di quelli nascosti; se il rilievo "non si chiude" attraverso diagonali e misure incrociate potranno apparire irregolarità e spessori nascosti; in sostanza, è possibile perfino dire che per un buon architetto in questa fase le misure non sono soltanto quantità ma anche **qualità** di una casa. Il rilievo potrà essere disegnato a mano o più facilmente informatizzato e costituisce la base del progetto.

- L'architetto dovrà, poi, ascoltare tutte le vostre esigenze, elaborarle in chiave unitaria e sintetica, tenendo conto, in caso esistesse, del vostro **budget da rispettare** (fatevi un'idea del budget che avete a disposizione!), e trasformarle in **una o due ipotesi progettuali** al massimo, il che non significa che non ve ne siano altre da esplorare in caso le prime non corrispondessero alle vostre esigenze. Queste **prime ipotesi di progetto** sono soltanto un punto di partenza per poter poi discutere insieme, avendo una base su cui "lavorare" e trovare, alla fine, una soluzione per così dire definitiva che soddisfi le vostre esigenze e che rispetti tutti i requisiti di legge, sia rispetto al *Regolamento edilizio* locale che rispetto al *Regolamento d'igiene*.

L'ideale è che tra le due ipotesi di progetto vi siano, da un lato, **analogie** (in tal senso deve essere chiara la rispondenza alle vostre esigenze) ma anche **differenze** propositive e talvolta provocatorie: spesso infatti chi non è "dentro" il problema, come l'architetto nella fase preliminare, riesce a vedere il problema in una prospettiva diversa che arricchisce la gamma di possibilità.

Le ipotesi di progetto possono presentarsi come **semplici schizzi**, talvolta molto significativi, oppure attraverso **disegni più formali**, nella **medesima scala del rilievo**, così da essere confrontabili a colpo d'occhio. Le ipotesi di progetto nel caso di una abitazione privata dovrebbero essere corredate da un **layout d'arredo** che dimostri l'effettiva arredabilità della casa a lavori finiti. In tal senso, oltre ai cosiddetti arredi fissi (sanitari e arredo bagno, ma anche cucina e armadi) potreste mettere in evidenza i mobili che risultano per voi essenziali o quelli che vorreste valorizzare (cassettone antichi, quadri...) proprio attraverso il progetto.

- Associato al progetto il progettista predisporrà anche una accurata **Descrizione dei lavori** (altrimenti detta *Capitolato d'appalto*) e un **Computo metrico estimativo** che saranno poi molto utili nella scelta dell'impresa poiché, insieme ai disegni del rilievo e del progetto, essi costituiranno la base perché **i preventivi richiesti siano confrontabili tra loro**.
- Definito il progetto nelle sue linee essenziali, l'architetto lo trasforma in un **progetto comunale**. In particolare, oltre al disegno del rilievo e del progetto, così come definito, le amministrazioni richiedono un terzo elaborato detto "di confronto" che riporta nei colori di rito, **il giallo per le demolizioni e il rosso per le costruzioni, le modifiche che sono state decise**. Per il progetto comunale, la scala di rappresentazione è normalmente detta scala **1:100** (per cui il disegno è cento volte più piccolo della realtà). Attraverso apposite **tabelle** e legende poste in prossimità dei disegni, il progetto comunale mostra che vengono rispettate le norme.

#### 4. La **Denuncia di inizio attività (D.I.A.)**.

La denuncia di inizio attività oltre che dai disegni è costituita da una relazione tecnica e da un modulo che deve essere compilato a cura del progettista e firmato dal committente che in tal modo rilascia un incarico implicito al progettista. Normalmente, oltre al **lavoro dell'architetto**, che ha dovuto predisporre la documentazione necessaria e verificare la regolamentarità del progetto sulla base del *Regolamento edilizio* locale, **le amministrazioni richiedono trenta**

**giorni di tempo** perché il progetto possa considerarsi approvato, secondo la formula del “**silenzio assenso**”.

## 5. La scelta dell'impresa.

Oggi la presentazione della D.I.A. (Denuncia di inizio attività) richiede che venga scelta, anche in base al confronto di diversi preventivi richiesti da parte dell'architetto, fin da subito **l'impresa che sarà incaricata di realizzare i lavori**. L'impresa, a sua volta, secondo le più recenti leggi (Legge Biagi) dovrà fornire la **documentazione di regolamentarità contributiva** e dichiarare il numero medio di persone che ne fanno parte all'anno.

L'ideale è richiedere almeno **tre preventivi ad imprese simili** tra loro nella struttura e nella dimensione. Non esitate a suggerire di contattare **imprese diverse da quelle che eventualmente suggerirà l'architetto**, di cui avete sentito ben parlare. I tre preventivi dovrebbero essere redatti “voce per voce”, seguendo la *Descrizione dei lavori* predisposta dal progettista e con i prezzi unitari moltiplicati per le quantità del *Computo metrico estimativo*.

A seconda dell'effettivo “impegno” che il cantiere richiederà, è possibile optare anche per un'impresa cosiddette “artigiane” e cioè costituite da una sola persona che poi, se ne avesse bisogno, potrà coinvolgere sotto la sua diretta responsabilità tecnici specializzati per lavorazioni particolari.

Questa scelta certamente porterà ad un abbassamento dei costi ma determinerà senz'altro un maggior impegno da parte del professionista di fiducia che si troverà un po' costretto, suo malgrado, a coordinare le diverse persone e attività che si succedono nel cantiere.

Anche i tempi potrebbero allungarsi sebbene una saggia indicazione è sottoscrivere con l'impresa un contratto che preveda anche una data di consegna della casa, il cui mancato rispetto potrebbe far scattare penali sui pagamenti. Nel caso di ristrutturazioni private le penali sono normalmente un fatto simbolico che ha rilevanza nel sollecitare a livello psicologico gli interessati a chiudere il lavoro secondo le scadenze previste.

L'alternativa all'impresa artigiana è una **impresa “strutturata”** che vi mette a disposizione un capo cantiere che potrebbe addirittura essere un tecnico egli stesso e che conferisce un valore aggiunto sia nel **controllo della qualità dei lavori** (a differenza del direttore dei lavori, il direttore di cantiere è tenuto a presenziare o quantomeno a passare in cantiere tutti i giorni), sia nella gestione delle sequenze lavorative e degli ordini delle forniture così da non perdere tempo in attesa di un pezzo o di un sanitario. A differenza di qualche anno fa, infatti, oggi non esistono o quasi magazzini per accessori e forniture, soprattutto in caso di oggetti di design e il rischio è di dover fermare i lavori per attendere l'arrivo di uno scaldasalviette cromato per esempio. Inoltre, una impresa “strutturata” ha normalmente maggiore forza nel richiedere forniture “urgenti” e maggiore capacità imprenditoriale potendo anticipare il pagamento dei materiali senza aspettare il pagamento da parte vostra di stati di avanzamento successivi.

Diffidate di un architetto che lavora esclusivamente con una sola impresa o che insiste per proporvi la “sua”: spesso, infatti il rapporto di eccessiva confidenza tra architetto e impresa va a discapito del mantenimento di una buona qualità dei lavori: come potrebbe, infatti, prendere totalmente le vostre parti un architetto che è legato all'impresa che nel gioco del cantiere, rappresenta di fatto la vostra controparte?

Allo stesso tempo, diffidate di un architetto che non abbia “a portata di mano” **diversi nominativi di imprese** con le quali sia possibile lavorare. Per ognuna delle imprese chiamate ad effettuare il sopralluogo e l'offerta, chiedete un **incontro** perché sarebbe un peccato sottovalutare le reciproche impressioni, le affinità o incompatibilità che solo incontrandosi di persona possono emergere.

Diffidate, infine, di un'impresa che presenta offerte troppo basse rispetto alle altre.

Il **pagamento dei lavori** ad un'impresa avviene secondo quanto definito dal contratto; sarà possibile decidere se si pagherà:

- a scadenze prestabilite (un importo fisso una volta al mese, per esempio,
- o sulla base di **stati di avanzamento precisi dei lavori** (per esempio, all'inizio dei lavori, alle demolizioni finite, alle costruzioni al rustico, agli impianti realizzati, alle finiture, alla fine dei lavori e dopo 60/90 giorni dalla fine dei lavori così da "trattenere" una sorta di deposito in caso, durante le fasi di rodaggio, si evidenziassero difetti e mal funzionamenti).

Sarà il Direttore dei lavori a certificare il raggiungimento di un dato avanzamento.

In ogni caso, **i lavori di ristrutturazione sono, normalmente, garantiti 10 anni.**

6. Salvo imprevisti e nuova documentazione da produrre, dopo i **trenta giorni è possibile avviare i lavori in casa** solo dopo aver compilato e presentato al solito Comune un **documento di Inizio lavori**. Da questo momento è possibile cominciare i lavori e entro tre anni è obbligatorio portarli a termine dandone nuovamente comunicazione formale e allegando il **certificato di collaudo** e le eventuali nuove **schede catastali**. Solo che a questo punto è agosto o dicembre e tutti sconsigliano di "mettersi in ballo" durante le vacanze perché, a meno di una ottima organizzazione e di una certa decisione da parte vostra, i **fornitori ad agosto e dicembre chiudono**, rendendo di fatto quasi impossibile procurarsi i diversi materiali di finitura. In realtà anche se sembra paradossale, **questo tempo** apparentemente infinito, **è utile per fare le scelte giuste**: spesso, infatti, finché non si vedono i cambiamenti realizzati è difficile rendersi conto degli spazi effettivi che le nuove soluzioni mettono a disposizione.

7. Cosa fa l'architetto... Il ruolo del **Direttore dei lavori**.

Da quanto sopra emerge che il Direttore dei Lavori, da una parte, è praticamente il vostro fiduciario per gli aspetti di carattere tecnico, e dall'altra parte è il garante nei confronti del comune dell'osservanza e del rispetto dei contenuti del progetto.

Il conferimento da parte vostra di un incarico di direzione lavori deve essere

Animato, quando non coincidente con il già citato architetto di fiducia dal medesimo spirito e il tecnico professionista incaricato dovrà saper trovare, nell'ambito della propria esperienza e delle proprie competenze professionali, soluzioni equilibrate per l'esecuzione del progetto secondo i contenuti in esso previsti.

Il Direttore dei lavori, che deve saper leggere e decifrare, quando non coincide con il progettista, il progetto di quest'ultimo, **in pratica si occupa di:**

- trasferire all'impresa tutti i dati che occorrono per la buona realizzazione del progetto;
- verificare la corrispondenza del progetto con la realizzazione;
- tenere la contabilità di cantiere, che significa controllare le quantità di forniture in gioco durante tutte le fasi dei lavori e verificare la corrispondenza della realizzazione con i dati del computo metrico estimativo;
- prendere decisioni rapide con l'obiettivo di valorizzare il lavoro del progettista, senza alterarne lo spirito;
- accordarsi con il capo cantiere o con l'impresario circa la sequenza migliore delle lavorazioni;
- verificare che i lavori siano eseguiti "a regola d'arte".
- Effettuare il collaudo dell'opera.

Se, durante lo svolgimento dei lavori non siete pienamente soddisfatti del modo di operare del Direttore dei lavori o se fosse venuto meno il rapporto fiduciario, è possibile revocargli in qualunque momento l'incarico, pagandone le prestazioni professionali svolte; Inoltre dovrete darne comunicazione al Comune di competenza e provvedere alla nomina di un nuovo Direttore dei lavori che dovrà formalizzare presso la stessa amministrazione la sua accettazione.

## 8. **Inconvenienti** tipici del cantiere e buona educazione in condominio.

Avere gli operai in casa può essere anche una esperienza difficile: psicologicamente si tratta indubbiamente di un fatto molto forte: demolire e trasformare, cambiare e soprattutto trovare un compromesso con tutti gli abitanti della casa che, ovviamente saranno paladini di idee diverse, richiede **impegno e pazienza** durante le mille occasioni di discussione che il progetto porta con se; tutto ad un tratto, ogni momento in cui ci si trova riuniti, l'unico argomento possibile è il cantiere e la casa; alla lunga, specialmente quando non esiste una figura determinante come un architetto che si assume il compito di sintetizzare e di finalizzare i ragionamenti, secondo la sua personale competenza e sapienza, è davvero logorante; inoltre, ormai noi non siamo più abituati a dovere attendere del tempo tra l'espressione di un desiderio e la sua realizzazione, mentre il **cantiere procede secondo ritmi differenti**; per vedere l'esito di una decisione presa passano, infatti, anche mesi, durante i quali mille interrogativi mettono in discussione la decisione stessa senza che tuttavia sia possibile arrestare il processo.

Se è difficile per voi a maggior ragione il vostro cantiere può essere logorante per i vostri **vicini di casa** che, come dire, (il danno e la beffa!), ne subiscono la presenza ma non beneficeranno, al termine dei lavori, di una situazione migliore e non saranno soddisfatti per vedere finalmente corrisposte le proprie esigenze.

Pertanto, una norma di buon senso e di **buona educazione** prevede che, secondo i diversi regolamenti condominiali, venga data **comunicazione preliminare dei lavori quantomeno all'amministratore**, che vengano rispettati gli **orari di pausa** per le lavorazioni rumorose così che non coincidano con le ore di sonno o di riposo degli altri condomini; inoltre, poiché un cantiere genera inevitabilmente polvere e sporco, occorre assicurarsi che l'impresa metta in atto tutti gli **accorgimenti** possibili per limitarne la diffusione: passatoie, scorciatoie attraverso gli ingressi secondari, zerbini umidi fuori dalla porta, periodica pulizia "generale"...

## 9. **Per finire...**

Alla fine dei lavori edili (e non necessariamente al momento di "entrare" nella nuova casa giacché potrebbero mancare ancora i mobili...) qualche ultima formalità:

- Qualora il progetto e i lavori abbiano modificato la distribuzione della casa, occorre presentare al catasto la **richiesta di variazione della scheda catastale**. Innanzitutto è bene richiedere al catasto la scheda esistente così da cogliere l'occasione per verificarne la correttezza. Il progettista, poi, già dispone dei disegni che sono quelli utilizzati precedentemente per la presentazione della D.I.A.; si tratta dunque di elaborarli (a cura dello stesso professionista o di un altro abilitato) e di adattarli secondo il formato richiesto dal catasto (che non coincide con quello per il comune), di aggiungere le note del caso (per esempio i confini della vostra proprietà) e compilare un lungo questionario (inserito in un apposito software detto D.O.C.F.A. che "inquadra la vostra casa nell'ambito del condominio o del contesto cui appartiene. C'è la reale possibilità che la variazione della scheda catastale porti ad un nuovo classamento della casa con un aggravio del valore dell'I.C.I. per l'anno successivo.
- presentare il documento obbligatorio di **Fine lavori** (che normalmente è un modulo da compilare, rilasciato dal comune di appartenenza con in allegato il **Certificato di collaudo** finale firmato e timbrato dal Direttore dei lavori) e la richiesta di variazione della scheda catastale.
- Richiedere all'impresa tutte le **certificazioni** degli impianti realizzati o modificati.
- **Inaugurare la vostra casa con una bella cena tra amici**.... Attenzione di solito l'apprensione per la nuova casa è tale che la cena viene rimandata e rimandata a quando è impossibile stabilire la data di ristrutturazione.

