

APPROCCIO RESPONSABILE
ALLA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE
DELLA PROPRIA ABITAZIONE



Edificio dismesso

Queste brevi pagine per fornire un orientamento nel complesso mondo delle regole e degli adempimenti necessari per costruire una casa, tanto più la propria.

Ci rendiamo conto per primi come rispetto a venti o trenta anni fa, durante gli ultimi anni, il modo di progettare, prima ancora che di costruire, è notevolmente cambiato influenzato dalla crescente normativa in materia di urbanistica o di edilizia.

L'abitazione dei nostri nonni o dei nostri genitori necessitava del progetto presentato in comune e una attenta direzione lavori, il tutto svolto da un solo professionista.

Oggi la sola presentazione del progetto in Comune richiede la predisposizione di studi, relazioni e progetti preliminari che coinvolgono diverse competenze professionali specifiche, quali il geologo, lo strutturista, il termotecnico, il responsabile della sicurezza, e trasformano l'inizio della costruzione in una delle tante fasi di coordinamento e sviluppo.

Questo scritto vuole illustrare gli adempimenti burocratici a cui si deve ottemperare e, nel contempo, spiegare come questi possano diventare indispensabili strumenti per conseguire risultati qualitativamente significativi alla luce delle risorse offerte dalla tecnologia e dalla scienza, in modo tale da impiegarle con responsabilità ed efficacia per ricavare il maggior guadagno e risparmio possibile.

Il tutto perché costruire la propria abitazione è un sogno, un desiderio che si riesce a coronare, spesso, dopo anni di sacrifici, e auspichiamo che rimanga tale e si trasformi in quella bellissima esperienza che in realtà è: la

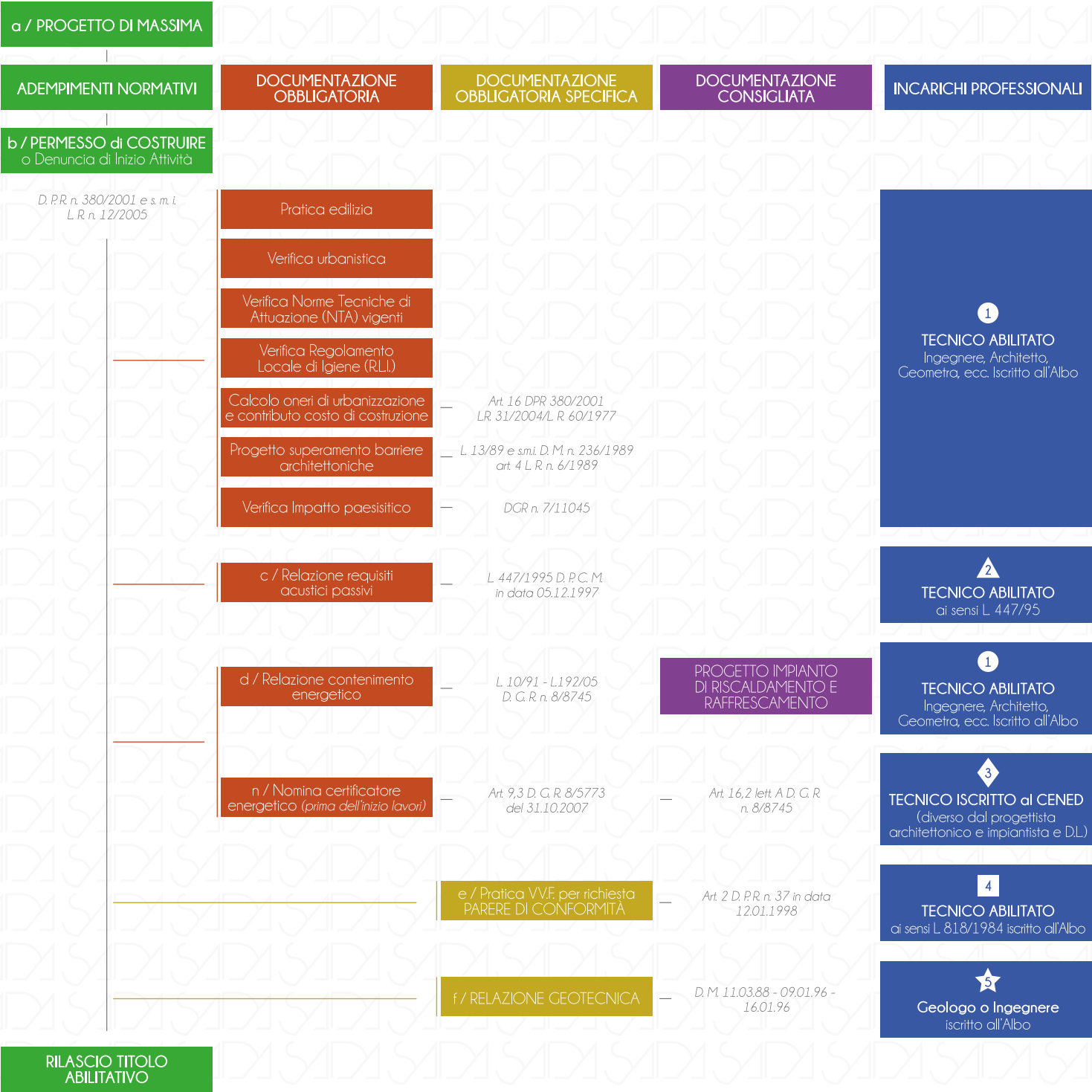
realizzazione della propria casa.

Abbiamo accompagnato queste parole con una rappresentazione schematica, distinguendo quattro fasi:

- **PROGETTAZIONE – fase 1)**
dal progetto di massima al rilascio del titolo abilitativo
- **PROGETTAZIONE – fase 2)**
dal rilascio del titolo abilitativo all'inizio lavori
- **ESECUZIONE – fase 3)**
dall'inizio alla fine dei lavori
- **CONCLUSIONE – fase 4)**
dalla fine lavori al ritiro dell'agibilità.

Sono state evidenziate per ciascuna fase gli adempimenti obbligatori, quelli necessari in casi particolari, e quelli consigliati, riportando i riferimenti normativi principali e segnalando le competenze professionali coinvolte.

1 / FLUSSI FASE DI PROGETTAZIONE



PROGETTAZIONE - FASE / 1
DAL PROGETTO DI MASSIMA AL RILASCIO
DEL TITOLO ABILITATIVO



Elaborati

a) Il progetto di massima

È il punto di partenza con cui il sogno della casa tanto desiderata prende avvio. Il **progettista (geometra, ingegnere o architetto)**, conosciute le vostre richieste ed aspettative, valuta il sito e l'ambiente circostante, organizza lo spazio distributivo in modo funzionale.

Cerca di perseguire l'obiettivo di realizzare il maggior benessere compatibilmente con le risorse economiche e le migliori tecnologie disponibili.

Può sviluppare il progetto ponendo attenzione ai criteri di quella disciplina che, con tanta enfasi, è definita "bioarchitettura", e che, semplicemente, ottimizza il progetto secondo le risorse naturali che ciascun sito dispone: ad esempio il sole, gli affacci esterni per valutare la necessità di frangisole, l'orientamento per impiegare pannelli solari ecc., oppure il proprio sottosuolo, per installare le sonde geotermiche, il recupero dell'acqua piovana.

Soprattutto cerca di attribuire quel valore aggiunto che è la percezione del bello, ovvero vivere l'emozione del bello. **L'emozione del bello trasforma la progettazione in architettura.**

"Confermato" il progetto di massima, inizia il confronto con le normative e gli adempimenti burocratici.

b) Il permesso di costruire o la Denuncia di Inizio Attività

Il **Permesso di Costruire (P.C.)** è la pratica edilizia prevista per ottenere il

parere favorevole previo l'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale della conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente, nonché alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), acquisizione del parere di conformità dell'ASL al regolamento locale di igiene (R.L.I.) e del parere favorevole della Commissione Edilizia. L'iter dovrebbe svolgersi in un tempo limite di 60gg, ma spesso i tempi sono assai più lunghi.

In alternativa, si può ricorrere alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), la quale attribuisce al Progettista, in sostituzione dell'Ufficio Tecnico, la responsabilità, penalmente perseguibile, di garantire la conformità alle normative urbanistico-edilizie, ai regolamenti locali di igiene vigenti, consapevole che eventuali dichiarazioni false saranno perseguite penalmente. La documentazione necessaria è la stessa occorrente per il Permesso di Costruire. In tal caso l'inizio lavori è consentito dopo trenta giorni dalla presentazione della pratica.

La documentazione necessaria consta nella dimostrazione dello stato dei luoghi mediante rilievo fotografico e grafico, verificando la conformità ad eventuali documentazioni precedenti: in caso di difformità si configura un abuso da sanare. Il progetto deve essere corredato dalla documentazione grafica e dai calcoli atti a dimostrare la verifica dei requisiti di abitabilità del R.L.I., agli indici contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) vigenti, alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale (P.R.G.). In particolare è prodotto il conteggio degli Oneri di Urbanizzazione (o.o.u.) Primari e Secondari nonché del Contributo costo di costruzione che devono essere versati al Comune, presso la Tesoreria Comunale, prima del



Modello 3D - Rendering

ritiro del Permesso di Costruire o entro trenta giorni dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso si ritenga utile optare per la Denuncia di Inizio Attività, all'atto della presentazione occorre che la stessa sia completa di tutta la documentazione necessaria.

La pratica edilizia, sia essa un P.C. o una D.I.A., deve essere corredata dal progetto per il superamento delle barriere architettoniche, finalizzato alla dimostrazione di adattabilità, nel caso di immobili con meno di n. 4 unità immobiliari, diversamente di conformità del progetto alle prescrizioni minime vigenti.

Il progetto inoltre deve valutare il proprio impatto nel contesto in cui si inserisce, analizzare l'alterazione che si viene a produrre in relazione alla presenza di centri storici, di punti panoramici o di importanza locale, ad architetture tipiche o consolidate. Tutto ciò è formulato nella relazione di impatto paesistico.

Oltre a quanto sopra descritto, a cura del Progettista, al Comune deve essere prodotta da parte dell'Impresa esecutrice una serie di documentazione, prevista per normativa, ad esempio il DURC, atta a dimostrare l'idoneità dell'impresa stessa all'esecuzione dei lavori.

Il progetto si evolve da questa **prima fase**, che possiamo definire quella del "progetto architettonico di massima", verso una **seconda fase**: il **progetto tecnologico di massima**. Si rende necessario sviluppare una serie di temi che spaziano dall'impianto di riscaldamento (e raffrescamento), idrico-sanitario

ed elettrico e che, in considerazione non solo della loro complessità e delle loro peculiarità esecutive ma soprattutto della loro rilevanza dal punto di vista economico, si ritiene opportuno sviluppare secondo un progetto specifico. Tanto più che la normativa vigente, nazionale e locale, richiede una serie di adempimenti burocratici che se non valutati o conosciuti dal principio assumono solo il mero significato di spese aggiuntive e non contribuito alla valorizzazione del risultato finale.

c) La relazione sui requisiti acustici passivi

La legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 24/10/1995 stabilisce i principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico. Conseguentemente è stato pubblicato il D.P.C.M. 05/12/1997 circa la determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici che prevede in particolare l'approntamento della relazione di conformità ai requisiti acustici passivi. Ovvero una attenta progettazione delle soluzioni costruttive affinché le stesse garantiscano un confort acustico soddisfacente, per esempio con riferimento alle partizioni esterne ed interne, soprattutto una attenta valutazione delle finestre. Anche in questo caso è prevista l'acquisizione del certificato di conformità: è necessario ottenere dai singoli produttori e installatori le certificazioni relative ai materiali fonoisolanti impiegati e previsti, soprattutto conformi a quelli indicati nella relazione, con particolare attenzione ai serramenti. Inutile segnalare come l'attenta progettazione delle soluzioni costruttive contribuirà ad ottenere una

maggior tranquillità e riservatezza, sempre più preziose in particolar modo nelle zone urbane congestionate come le nostre.

d) La relazione tecnica inerente il contenimento energetico

In ottemperamento all'art. 28 l. 10/91 "il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, il progetto schematico delle opere relativo all'impianto di riscaldamento (e raffrescamento se previsto) corredato dalla relazione tecnica sottoscritta dal progettista che ne attesti la corrispondenza alle prescrizioni della stessa legge".

La relazione tecnica verifica il contenimento energetico, valutando il sistema edificio-impianto, calcolando sia i valori delle trasmittanze delle murature, dei solai, delle coperture e delle finestre entro i limiti fissati dalla delibera n. 8/8745 della regione Lombardia che adotta i limiti previsti dalla L. 192/05 dal 2010, sia il valore del fabbisogno energetico normalizzato (FEN) entro il limite stabilito dalla normativa. Tale relazione richiede l'indicazione del tipo di generatore con indicazione della marca, della potenza termica ed elettrica, delle caratteristiche delle canne fumarie, del sistema radiante (termosifoni, o pannelli radianti, o altro), del sistema di termoregolazione. Risulta fondamentale che quanto descritto nella relazione e previsto dal progetto sia realizzato in modo conforme perché, a completamento dell'iter, il D. Lgs. 192/2005 del 19/08/2005 in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia all'art. 6 prevede che "gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti ristrutturati (vedi art. 4)

*siano dotati, al termine della costruzione, di un attestato di certificazione energetica". A tal fine prima dell'inizio dei lavori si deve nominare un **professionista abilitato presso l'ente certificatore (CENED)** il quale rilascerà la **certificazione energetica** alla fine dei lavori. Il certificato energetico, o targa energetica, attribuirà la categoria di consumo energetico dell'edificio, che potrà variare da G (consumo elevato) a A (consumo basso), A+ (casa passiva).*

Questi adempimenti normativi, se gestiti con competenza professionale, non costituiscono un mero aggravio burocratico bensì un'opportunità concreta di risparmio reale. Immediato perché il progetto permette la stesura del computo metrico finalizzato a richiedere i preventivi di spesa a diversi installatori, potendo quindi valutare il più conveniente a parità di scelta tecnologica adottata. Futuro perché permetterà di ottimizzare i consumi e di semplificare la gestione, conseguendo un concreto risparmio energetico ed economico, ed attribuendo un reale valore aggiunto al proprio immobile.

In alcuni casi inoltre si rende necessario ottemperare anche ad altri adempimenti.

e) La pratica per l'esame di conformità alla normativa antincendio (VVF)

In casi particolari, quali ad esempio la presenza di un autorimessa con più

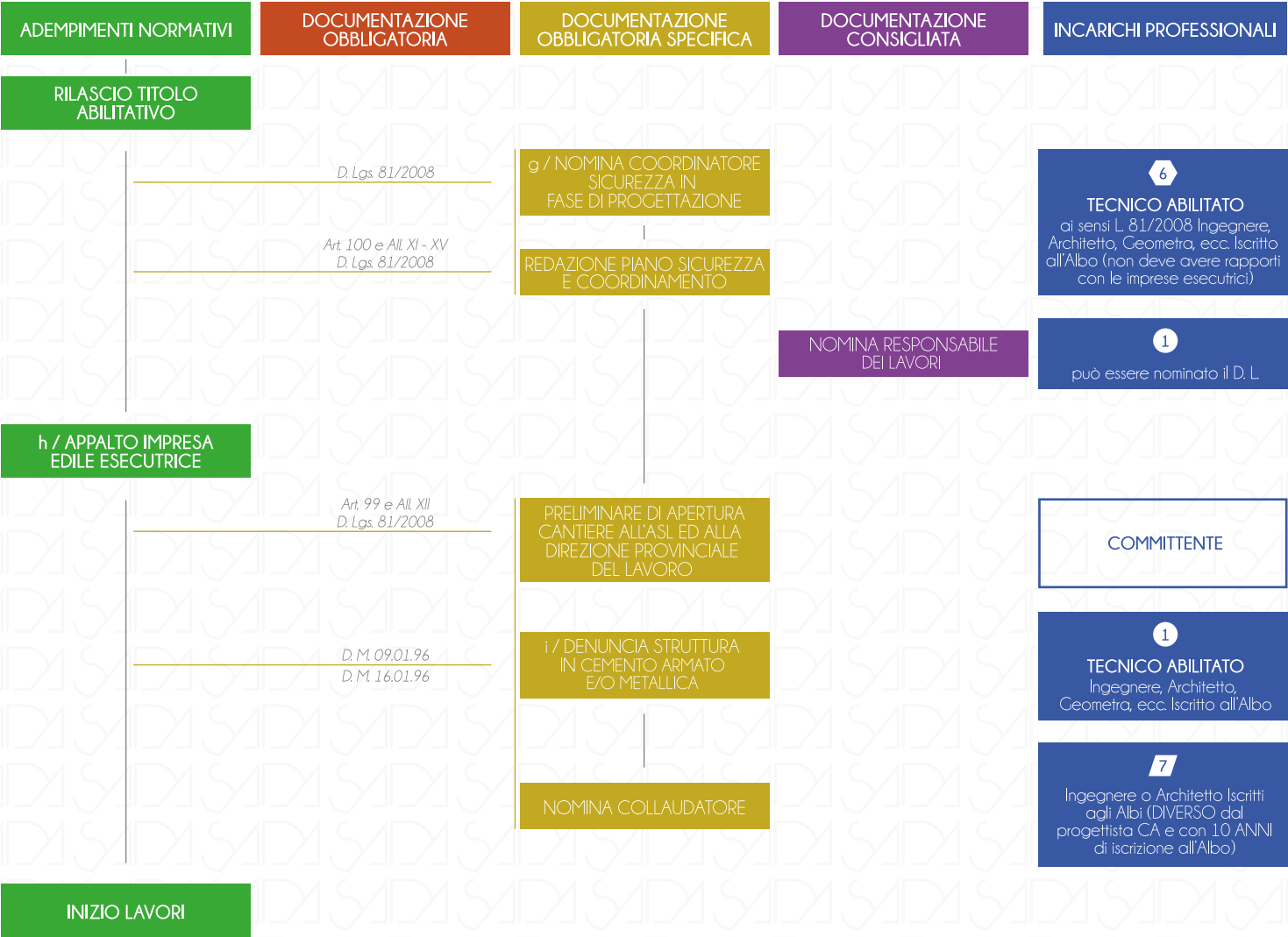
di nove posti macchina, o presenza di centrale termica con caldaia avente potenzialità superiore a 100.000Kcal, occorre presentare al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il progetto per ottenere l'approvazione finalizzata al successivo conseguimento del certificato di Prevenzione Incendi.

f) La relazione geotecnica

In presenza di opere in cemento armato o strutture metalliche, prima della progettazione strutturale, occorre acquisire la relazione geotecnica che analizza il terreno e determina la portanza del terreno. Inoltre anche in ottemperanza a quanto richiesto dallo studio geologico, ove previsto, deve essere prodotta la relazione geotecnica predisposta da un geologo abilitato, il quale dovrà effettuare un sopralluogo in cantiere per eseguire una serie di prove penetrometriche che saranno elaborate e riportate nella relazione. In alcuni casi, come nel comune di Lainate, la relazione geotecnica si rende necessaria sempre, in quanto è richiesta dal vigente studio idrogeologico, anche nei casi di recupero del sottotetto.

Ricapitolando, in allegato ad un solo adempimento burocratico, la presentazione del progetto in comune, si rendono necessarie ben tre pratiche specifiche obbligatorie, e due specifiche in alcuni casi, che coinvolgono cinque figure professionali specialistiche.

2 / FLUSSI FASE DI PROGETTAZIONE



PROGETTAZIONE - FASE / 2
DAL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO
ALL'INIZIO LAVORI

Completato il progetto architettonico e tecnologico di massima, è possibile approntare il capitolato dei lavori e calcolare le relative quantità predisponendo il computo metrico per la richiesta dei preventivi. Ma per iniziare i lavori, si deve ottemperare prima ad altri adempimenti.

g) Il Coordinamento per la sicurezza

Qualora ricorrono i presupposti ai sensi dell'All. XI D. Lgs. 81/2008, è obbligatorio nominare, in ottemperanza all'art. 100 del D.Lgs. 81/2008, il *Coordinatore per la sicurezza in fase della progettazione (C.S.P.)*, che, oltre ad essere un tecnico iscritto agli albi professionali, deve risultare in possesso dei requisiti previsti dall'art. 98 stesso decreto. Il C.S.P. esegue la valutazione dei rischi correlati alla realizzazione dell'opera e predispone il *Piano di Coordinamento e Sicurezza (P.S.C.)*. Il P.S.C. è elemento importante e fondamentale, in quanto parte integrante dei contratti stipulati (Art. 100 comma 2 D. Lgs. 81/2008) con tutti i fornitori coinvolti nella realizzazione dell'intera opera, quindi non solo l'impresa edile, ma anche l'idraulico, il serramentista, il fabbro, ecc. A tal proposito si richiama l'attenzione circa gli obblighi non solo del Committente, ma anche dei Datori dei Lavori delle singole imprese o ditte che sono coinvolte nel processo edilizio, e che sono normati dagli artt. 90-91-92-94-96-97-101, così come le sanzioni, specificate al Titolo IV capo III agli Artt. 157-158-159-160, previste per il mancato ottemperamento ai suddetti obblighi. Infine si sottolinea che al Committente è attribuita la responsabilità, non delegabile, di verifica dell'idoneità tecnica, professiona-



Dettaglio

le, contributiva ed assicurativa di ciascun appaltatore, subappaltatore e lavoratore autonomo, ai sensi dell'art. 90 lett. a) e b) in conformità alle modalità previste dall'all. XVII D. Lgs. 81/2008.

È importante ricordare che il Committente rimane responsabile sempre e comunque nell'ambito dell'attuazione e sorveglianza del rispetto delle misure di sicurezza, in quanto detentore del potere economico. In tal senso è oltremodo chiamato a valutare se nominare anche il *Responsabile dei Lavori*, qualora sia consapevole di non poter assolvere a tale obbligo, ad es. essendo lontano.

h) Il contratto di appalto

Selezionata l'Impresa Edile, si stipula il contratto d'appalto che può essere a corpo od a misura. Nel contratto d'appalto deve essere richiamato il Piano di Sicurezza e Coordinamento ed evidenziati i costi della sicurezza. È importante ricordare che il contratto d'appalto è regolato e previsto dal codice civile e costituisce il fondamento del rapporto con tutti i fornitori, siano essi l'impresa edile, l'idraulico o il serramentista. È finalizzato a regolare l'importo del prezzo, le modalità di pagamento, deve prevedere tutti gli adempimenti previsti dalla recente normativa, soprattutto deve tutelare nei casi di mancata fornitura o di qualsiasi altra mancanza. Non è possibile farne a meno, anche se a volte può sembrare pretestuoso o poco amichevole. Anzi è proprio nei casi di conoscenza che il contratto assume maggio-



Cantiere

re rilevanza, in quanto diviene essenziale nel momento di controversie. Diversamente è come l'assicurazione RC dell'auto: è obbligatoria, ma ci si augura di non averne mai bisogno.

Ricapitolando, prima dell'inizio lavori, contiamo tre adempimenti burocratici, e ben cinque pratiche specifiche obbligatorie, due specifiche in alcuni casi, che coinvolgono sette figure professionali specialistiche.

i) La Notifica preliminare di apertura del cantiere

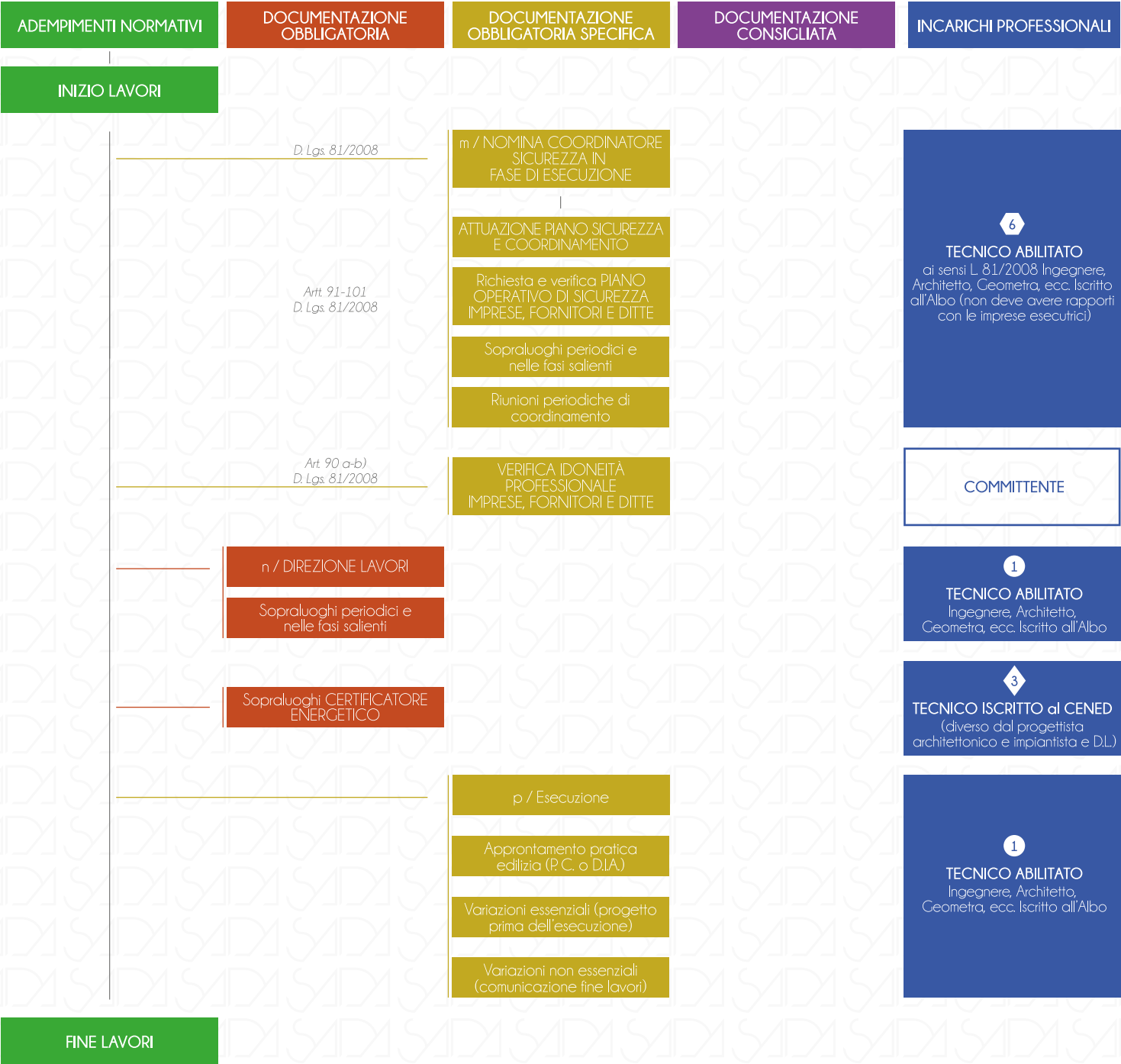
È uno degli obblighi, sanzionabili, del Committente che deve compilarla secondo quanto previsto dall'All. XII del D.Lgs. 81/2008 e deve trasmetterla, prima dell'inizio dei lavori, all'A.S.L. ed alla Direzione Provinciale del Lavoro.

l) La Denuncia dei cementi armati

Ove sono previste opere in cemento armato o struttura metallica, prima dell'inizio lavori, deve essere presentata in Comune la Denuncia dei cementi armati o struttura metallica a firma e cura dell'Impresa, corredata dalla relazione tecnica, dalla relazione qualitativa e dal progetto delle opere, tutto a firma del progettista delle opere strutturali. Soprattutto deve essere integrata dalla nomina e dalla dichiarazione di accettazione del collaudatore, che deve essere iscritto almeno da dieci anni all'Albo e deve risultare diverso da Progettista e D.L.

Completati tutti i suddetti adempimenti, il sogno può iniziare a prendere consistenza. Ma... quanta carta, e quante... firme!

3 / FLUSSI FASE DI ESECUZIONE



ESECUZIONE - FASE / 3
DALL'INIZIO ALLA FINE LAVORI



Terreno con scavo

Finalmente possiamo andare in cantiere, ma., prima dell'effettivo e concreto inizio dei lavori, occorre ancora un adempimento.

m) Il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE)

In ottemperanza all'art. 99 d.lgs. 81/2008, il Committente deve nominare il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, il quale provvederà ad attuare per conto della committenza il Piano di Sicurezza e Coordinamento.

L'atto fondamentale per l'inizio dei lavori può oggi essere considerata la riunione organizzata dal C.S.E. a cui devono partecipare tutti i datori di lavoro, o in alternativa gli RSPP (Responsabile del Servizio di Protezione e Prevenzione), di tutte le imprese o ditte o lavoratori autonomi fino a quel momento selezionate. Tale riunione ha lo scopo di informare tutti gli addetti ai lavori dei rischi presenti in cantiere, delle misure di sicurezza e prevenzione previste dal PSC, dell'uso degli apprestamenti organizzati specificatamente nel cantiere. Ciascun datore ha l'obbligo di informare gli altri addetti ai lavori circa i rischi specifici che la sua attività comporta e se ritiene il caso di far aggiornare il PSC con particolari prescrizioni.

Occorre far memoria che è fondamentale che il coordinatore della sicurezza, prima dell'inizio dei lavori o di specifiche lavorazioni, anche successivamente alla data di inizio dei lavori, deve visionare il Piano Operativo di Sicurezza approntato dalle imprese o ditte o lavoratori autonomi coinvolte nella costruzione a completamento dell'edificio.



Particolare costruttivo

Soprattutto è importante che ciascun operatore, anche in regime di subappalto, fornisca al Committente tutta la documentazione prevista dall'Art. 90 lett. a) e b) ed esplicitamente indicata nell'allegato XVII del D. Lgs. 81/2008. Sopralluoghi settimanali o quindicinali, a seconda della pericolosità delle lavorazioni, saranno svolti dal CSE, il quale organizzerà mensilmente riunioni con tutti i datori di lavoro coinvolti per valutare eventuali nuovi rischi o prescrizioni.

n) Il Direttore dei lavori

Nel corso dei lavori è svolta la direzione lavori, volta ad indicare e sorvegliare le singole lavorazioni e attuare le previsioni contenute nel progetto. Compito fondamentale è la verifica della conformità dell'esecuzione ai progetti, nonché la valutazione delle eventuali varianti richieste in corso d'opera o dal Committente o per imprevisti.

Durante la costruzione è assai importante che tutti i soggetti coinvolti, dal Committente all'impresa, siano consapevoli che non sono dei solisti, ma che ciascuno è elemento fondamentale all'interno dell'orchestra per suonare all'unisono un'unica sinfonia, guidata e orientata dal direttore d'orchestra, ovvero il direttore dei lavori secondo "lo spartito", il progetto, ideato dal Progettista. Solo se si realizza un continuo e fattivo spirito di collaborazione e confronto nell'ambito della specifica competenza, si riuscirà a trasformare una normale costruzione in un'emozione, in architettura.



Edificio in costruzione - foto 1



Edificio in costruzione - foto 2

o) Il Certificatore energetico

Contestualmente saranno svolti dal Certificatore energetico sopralluoghi periodici di presa visione dell'esecuzione in conformità al progetto, o accertare l'eventuali modifiche apportate.

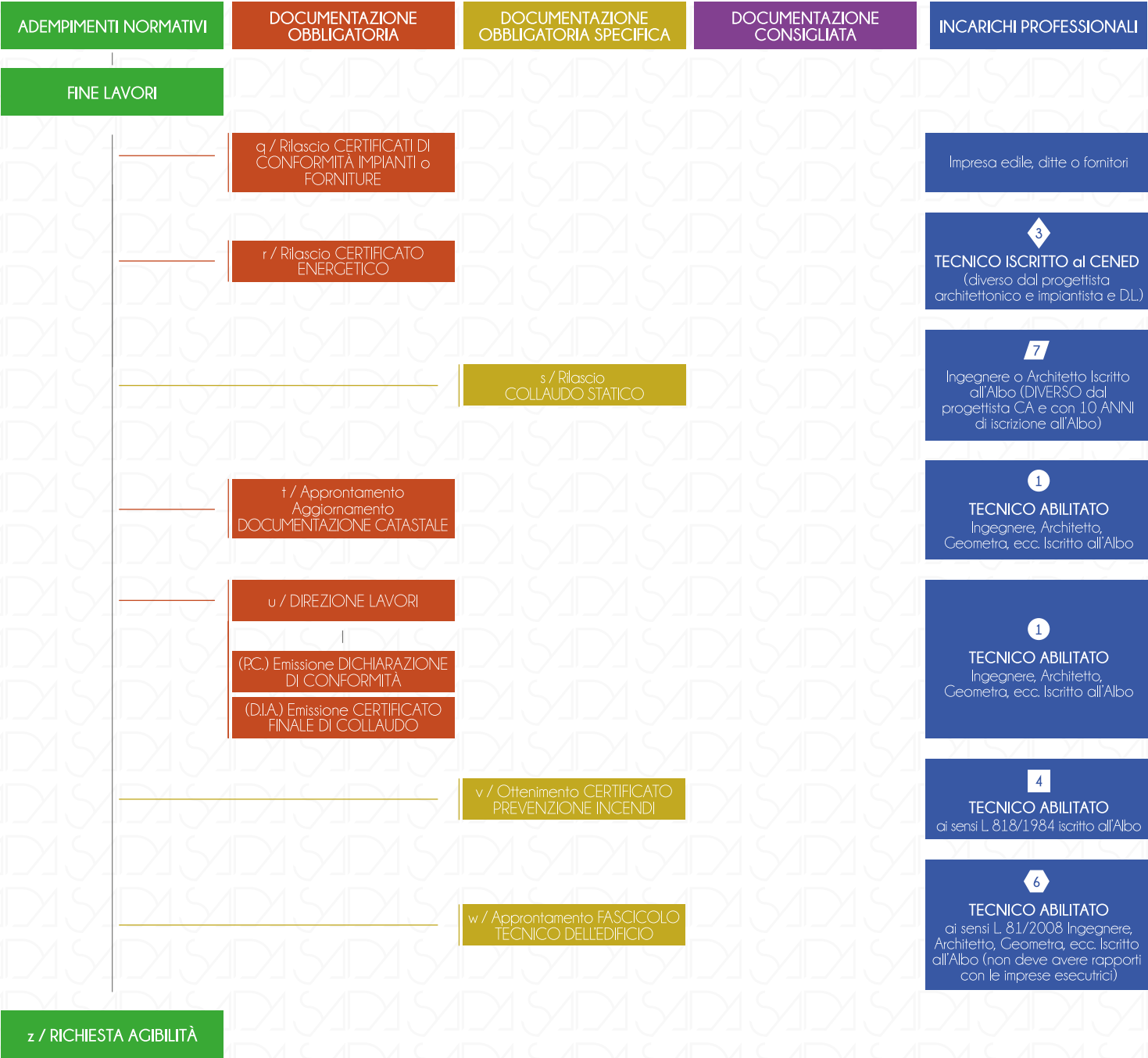
p) Le varianti

La casistica delle opere eseguite in variante è articolata sostanzialmente nelle opere che costituiscono variazione sostanziale al progetto, e quelle che non lo sono. Le prime devono ottenere il rilascio del titolo abilitativo secondo lo stesso iter burocratico del progetto iniziale. Solo dopo aver ottenuto il benestare è quindi possibile eseguire la modifica desiderata, in altro modo si realizza un abuso. Nel secondo caso, ad esempio lo spostamento di una porta, di una finestra o la chiusura di una porta o finestra, lo spostamento di un tavolato, può essere comunicato contestualmente alla fine lavori.

Dallo scavo alle fondazioni, dal primo solaio alla copertura, le aspettative prendono forma, e si completano con la realizzazione degli impianti. Le parti più importanti sono quelle che verranno poi occultate alla vista, come la realizzazione di un buon isolamento termo-acustico, l'adozione di tubazioni di scarico acusticamente isolate, anche se è più facile porre attenzione e verificare le finiture superficiali in quanto visibili e direttamente percepibili.

Ma ricordiamo che la finitura delle pareti interne ed esterne, i pavimenti e rivestimenti, nonché i serramenti costituiscono il vestito ben confezionato che valorizza le forme di un bel corpo.

4 / FLUSSI FASE DI CONCLUSIONE



CONCLUSIONE - FASE / 4
DALLA FINE LAVORI AL RITIRO DELL'AGIBILITÀ



Corte ristrutturata

Finalmente il sogno è diventato realtà, ma prima di poter affermare che potete entrare in casa vostra ed abitarla, vi aspettano ancora una serie di adempimenti.

q) Certificati di conformità

Ciascuna impresa, ditta o lavoratore autonomo deve rilasciare il relativo certificato di conformità delle opere svolte, ad esempio nel caso dell'idraulico o dell'elettricista, ma anche l'impresa edile deve rilasciare il proprio certificato di corretta posa in opera ad esempio delle porte tagliafuoco, o di un muro con resistenza al fuoco specifica, oppure nel caso del serramentista, il rilascio del certificato riportante la trasmittanza e resistenza acustica.

r) Certificato energetico

Il Certificatore Energetico compila il certificato, lo registra al CENED, ed infine lo presenta in Comune il quale rilascerà la relativa targa energetica, che riporterà la classe energetica dell'edificio.

s) Certificato di collaudo statico

Il collaudatore, dopo aver acquisito i risultati dei provini dei getti, a lui trasmessi dall'Impresa Edile e dal Direttore di Lavori, esaminata la relazione a struttura ultimata, esegue il sopralluogo verificando la conformità delle

opere al progetto e la consistenza del calcestruzzo. Infine rilascia il certificato di collaudo statico, che deve essere depositato in Comune all'Ufficio Tecnico.

t) Documentazione catastale

Il progettista predispone la documentazione catastale, che, composta dal tipo mappale con procedura PREGEO, dalla denuncia di accatastamento o variazione con procedura DOCFA, costituisce dichiarazione di conformità dell'opera al progetto. È presentata all'Agenzia del Territorio di Milano.

u) Dichiarazione di conformità o certificato finale di collaudo

Il Committente comunica al Comune la data di ultimazione dei lavori. Il Direttore dei Lavori appronta dichiarazione di conformità delle opere al progetto e la salubrità dei locali e la protocolla in Comune.

v) Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)

Il Committente comunica ai Vigili del Fuoco presso il Comando Provinciale di Milano che ha terminato i lavori, richiedendo al contempo il rilascio del C.P.I., compilando la relativa modulistica e producendo i relativi certificati di conformità dei materiali installati e le dichiarazioni di corretta posa od esecuzione.



Edificio ultimato

Contestualmente il Committente può, assumendosi la responsabilità penale di dichiarazioni false, dichiarare la conformità delle opere al progetto e iniziare ad operare in attesa del sopralluogo da parte degli ispettori dei VVF, a seguito del quale, se tutto conforme, rilasceranno il C.P.I.

w) Il fascicolo di uso e manutenzione del fabbricato

Il Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (C.S.E.) ad ultimazione dei lavori redige il fascicolo di uso e manutenzione dell'edificio, riportando le procedure di sicurezza particolari nelle operazioni successive di manutenzione ed indicando le norme per gestire e mantenere in efficienza il sistema edificio-impianti.

z) Richiesta di agibilità

Ottenute tutte le suddette certificazioni e dichiarazioni, è possibile trasmettere al Comune copia dei certificati di conformità, del certificato energetico, della documentazione catastale, della dichiarazione di conformità o del certificato finale di collaudo, del C.P.I. (se necessario) e nel contempo richiedere il rilascio della certificazione di agibilità rilasciata dal Comune entro quarantacinque giorni in regime di silenzio-rilascio.

Solo ora, alla fine, davanti alla porta ancora chiusa, vi rendete conto di quanto sia stato fondamentale aver seguito con scrupolosità tutti gli adem-

pimenti previsti ed aver eseguito la selezione di tutti i fornitori valutando, non solo la qualità del prodotto, ma anche la scrupolosità e serietà, la organizzazione e l'affidabilità dell'azienda o dell'imprenditore. Il rapporto con tutti i fornitori non si esaurisce al momento dell'avvenuta posa del loro prodotto, ma si completa dopo con la fornitura dei certificati di conformità ai requisiti o indicazioni di progetto, senza i quali metaforicamente la porta rimarrà chiusa.

Ancora una piccola riflessione: ricordatevi che i certificati non sono dei pezzi di carta inutili, magari possono sembrare ora che dovete entrare, ma diventeranno importanti nel caso di modifica, vendita, locazione dell'immobile. La loro mancanza o eventuale difformità dai dati di progetti ne determinerà il valore della vostra casa: ovvero tutti i vostri sforzi, la scelta delle più belle finiture potrà essere deprezzata dalla mancanza di quel piccolo insignificante foglietto di carta.

È finita! Soprattutto ora è abitabile!

Ecco, ora potete aprire e chiudervi dentro, siete a casa vostra. Potete abitare il vostro sogno divenuto realtà.

Avete ottemperato ad almeno venti adempimenti ricorrendo ad otto prestazioni professionali specifiche.

Ora avete una vaga idea di quanto sia diventato oggi complesso trasformare il vostro sogno in realtà. E soprattutto quanto sia importante valutare la competenza e la professionalità del vostro direttore d'orchestra con cui dovrete condividere un lungo e arduo cammino per vivere infine l'emozione più avvincente che è realizzare casa vostra.