



ITER PROCEDURALE / APPROCCIO TECNICO PROFESSIONALE AL PROGETTO EDILIZIO

Si riportano di seguito in modo schematico ed esemplificativo, le varie fasi e procedure che abitualmente vengono seguite in un iter ordinario di progettazione relativa ad un intervento edilizio di ristrutturazione standard, al fine di garantire il buon esito dell'opera dal punto di vista della qualità realizzativa, della piena rispondenza alle normative di riferimento, dei titoli edilizi autorizzativi necessari e chiaramente la piena soddisfazione del committente.

FASE 1) - Reperimento e verifica documentazione edilizia tecnico-amministrativa / = -

-). Accesso agli atti - visura **fascicoli edilizi** – per reperimento documentazione agli atti e **verifica legittimità dello stato attuale** dell'immobile; (*precedenti pratiche edilizie – provvedimenti della pubblica amministrazione – pratiche di sanatoria e/o condono – ecc.*);
-). Reperimento **documentazione catastale** / Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale – (*planimetrie e visure attuali e storiche, elaborati planimetrici ecc.*);
-). Raccolta, cernita ed analisi degli atti e dei documenti amministrativi estratti _ mediante redazione di documento di sintesi atto a riepilogare la storia edilizia, tecnica ed urbanistiche dell'immobile oggetto di intervento;

Questa fase è di grande importanza in quanto fondamentale per definire l'iter procedurale e la fattibilità dell'intervento da eseguirsi.

Sinteticamente la ricerca documentale si attua con uno o più "richieste di accesso formale ai documenti amministrativi" da eseguirsi presso i relativi uffici di competenza (SUE comunali, Ufficio catastale, ecc.) al fine di reperire:

- eventuali documentazioni catastali pregresse;
- eventuali convenzioni urbanistiche;
- precedenti pratiche edilizie (atti di fabbrica, sanatorie, condoni ecc.)

FASE 2) - Sopralluogo e rilievo dell'unità immobiliare / = -

-). Rilievo geometrico dell'unità immobiliare – *necessaria per elaborare adeguata rappresentazione grafica mediante tipi grafici convenzionali – piante, sezioni, prospetti ecc.*;
-). Documentazione fotografica dell'immobile / unità immobiliare;

Le attività di sopralluogo e rilievo vengono svolte con la massima attenzione e perizia al fine di valutare potenziali criticità a livello normativo e a livello progettuale / esecutivo.

FASE 3) - Studio di prefattibilità edilizia / = -

-). Restituzione grafica del rilievo – redazione di elaborati grafici descrittivi e quotati dello stato attuale dell'immobile (piante, prospetti e sezioni);
-). Verifica edilizia e urbanistica – verifica della rispondenza dello stato attuale con lo stato rilevato ed analisi puntuale della normativa urbanistica ed edilizia di riferimento;
-). Stesura di progetto preliminare – con verifica delle soluzioni prospettate in base alla normativa vigente valutando contemporaneamente le esigenze e le richieste del committente, oltre che le problematiche intrinseche tecnico-esecutive (*elaborati vari di ipotesi progettuali, planimetrie, render, viste assonometriche ecc.*);

In questa fase di studio preliminare viene redatto un documento di sintesi delle principali norme tecniche edilizie di riferimento utile sia alla progettazione che ad una migliore esposizione dell'intervento durante gli incontri con i tecnici degli uffici comunali competenti (ove possibile).

Risulta fondamentale il colloquio congiunto con tutte le figure coinvolte nel processo progettuale (committente, tecnici comunali, collaboratori, imprese, figure professionali, addetti ai lavori ecc.)



FASE 4) - PROGETTO -

-). Redazione di **elaborati grafici di rito** in funzione della tipologia di intervento – Inquadramento urbanistico e territoriale / Stato attuale / confronto / progetto; *planimetrie, prospetti, sezioni e verifiche dei regolamenti vigenti*;
-). **Elaborati grafico-esplicativi integrativi** strettamente correlati alle esigenze del progetto _ elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche, alle verifiche edilizie ed urbanistiche, alla quantificazione degli oneri eventualmente dovuti, ecc.;
-). **Relazione tecnica** / paesaggistica / Layout progetto _ con riepilogo ed integrazione delle informazioni necessarie ad una migliore comprensione del progetto unitamente alla predisposizione degli allegati utili e necessari al completamento della pratica (*dichiarazioni, estratti di titoli / certificati / elaborati grafici antecedenti ecc.*);
-). **Dichiarazioni ed asseverazioni** _ predisposizione e compilazione della modulistica di supporto necessaria all'inoltro delle istanze (*deleghe, procure, assensi, dichiarazioni, atti notori ecc.*);
-). **Compilazione modulistica** – comunale / regionale / istituzionale con attenta verifica dei contenuti in base alle normative vigenti;

L'approccio alla stesura del progetto edilizio tecnico amministrativo deve essere quello volto ad esporre nel modo più chiaro e oggettivo possibile. Il progetto, in tutte le sue componenti, deve riportare limpidi riferimenti alle verifiche normative oltre che essere completo di tutte le informazioni necessarie alla comprensione dello stesso da parte dei tecnici istruttori.

Gli elaborati e la documentazione a supporto, vengono redatti parallelamente ad un contraddittorio costante con le regole e le norme vigenti. La progettazione diventa, in questo modo, un continuo dialogo tra problemi e soluzioni, limiti ed ingegno.

Adottando questo principio si assicura l'ottenimento del risultato richiesto dal committente senza tradire la regolarità di esecuzione e senza il rischio di sopraggiunte complicazioni.

FASE 5) – DIREZIONE LAVORI / -

-). Verifica continuativa dell'andamento lavori ed esecuzione del progetto mediante sopralluoghi in cantiere e contatto costante con tutte le figure coinvolte nel processo produttivo _ verifica dell'esecuzione delle lavorazioni in termini di tempi, costi e modalità di realizzazione con redazione di eventuali dettagli esecutivi, SAL, giornale di cantiere / aggiornamento congiunto con le figure professionali collaboranti (ingegnere, termotecnico, geologo, ecc.) / rapporto con il committente / verifica della rispondenza al progetto e ai tipi approvati;

Garantendo una presenza continuativa nelle dinamiche di cantiere, si assicura una corretta prevenzione delle problematiche emergenti ed una pronta risposta nell'elaborazione delle soluzioni.

Essere presenti in questa fase assicura un continuo apprendimento e aggiornamento professionale non solo legato alla materia esecutiva, ma anche legato alle competenze accessorie di tecnici specializzati che collaborano nella realizzazione del progetto.

FASE 6) – FINE LAVORI / CHIUSURA DEI PROCEDIMENTI -

-). Pratiche di aggiornamento catastale _ mediante procedura applicativo DOCFA (*atti di aggiornamento, variazione, accatastamento*);
-). Comunicazione di fine lavori _ mediante compilazione ed inoltro di tutta la documentazione necessaria anche al fine di attestare l'agibilità dell'opera (A.P.E., certificazioni esecuzioni impianti, dichiarazioni, ecc.);

Allo stesso modo si ha piena coscienza della consistenza e storia del cantiere al fine di poter procedere nel migliore dei modi con tutte le prestazioni utili alla chiusura dei procedimenti, oltre che poter tenere aggiornato il rapporto con il committente.

Rientra, inoltre, nell'attività professionale, tutto quanto necessario per l'espletamento dell'incarico con competenza, perizia e professionalità, compreso eventuali attività aggiuntive necessarie per le modifiche e/o integrazioni al progetto che si rendano necessarie per sopravvenute esigenze della committenza o per ulteriori richieste/ prescrizioni da parte delle amministrazioni comunali e/o degli enti proposti alla verifica del progetto.