

llabb  
ARCHITETTURA

Processo progetti di ristrutturazione



## llabb

LLABB architettura è stato fondato a Genova nel 2013 da Luca Scardulla e Federico Robbiano.

Nato inizialmente come laboratorio di falegnameria dedicato alla progettazione e realizzazione di complementi d'arredo su misura e oggetti di design, llabb è con il tempo passato alle ristrutturazioni, sino ad arrivare a progetti di scala maggiore. Lo studio ha progetti in Italia, Inghilterra, Marocco e Australia.

Nonostante la scala dei progetti sia cresciuta, si è mantenuta una forte cura per il dettaglio che, attraverso sapienti artigiani, rimane una delle firme di llabb.

Luca Scardulla e Federico Robbiano, compagni nel lavoro come nella vita, dirigono un giovane ed appassionato team, che ha le sue basi nell'interdisciplinarietà, la ricerca progettuale sullo spazio e l'esperienza diretta in cantiere e laboratorio; tutte caratteristiche che costituiscono elemento fondante della pratica dello studio.

## Il nostro ruolo

Un progetto di ristrutturazione così come di nuova costruzione è un processo complesso, dove ci troviamo ad affrontare molteplici questioni e sfide. In questo contesto, il ruolo dell'architetto è di fondamentale importanza poiché oltre a ideare e disegnare lo spazio è chiamato a coordinare tutte le figure coinvolte, partendo dai committenti, per garantire un processo fluido ed efficiente. La nostra principale responsabilità consiste nel tradurre le esigenze funzionali, spaziali, estetiche e di vita del committente in un progetto concreto che soddisfi appieno le aspettative.

L'etimologia della parola "architetto," con radici greche che significano "capo costruttore," sottolinea il nostro ruolo tecnico e di guida. Come un regista cinematografico, dirigiamo le diverse competenze coinvolte, sfruttando al meglio gli strumenti a nostra disposizione per ottenere risultati ottimali. In questo modo, il progetto prende forma e passa dall'idea iniziale a una realtà concreta che rispecchia appieno le esigenze e le aspettative dei committenti.

Luca Scardulla



Laura Davite



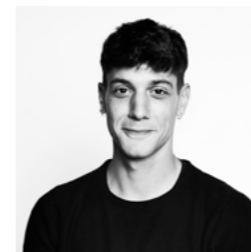
Alberto Righetti



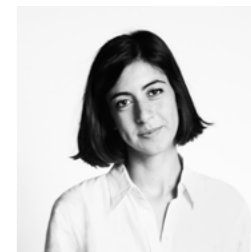
Ottavia Pasini



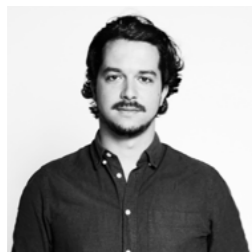
Simone Camera



Ludovica Grosso



Federico Robbiano



Linda Consiglieri



Riccardo Gelmini



Alice Polverini



Benedetta Celle



Marvin Bruno





## Fasi progettuali

Negli anni è stato sviluppato un metodo di lavoro organizzato per fasi corrispondenti al grado di sviluppo e approfondimento del progetto. I rapporti con i committenti sono sempre diversi e molto personali; di conseguenza il processo può adattarsi mantenendo la sua struttura portante.

Le fasi attraverso le quali guidiamo i nostri committenti sono le seguenti:

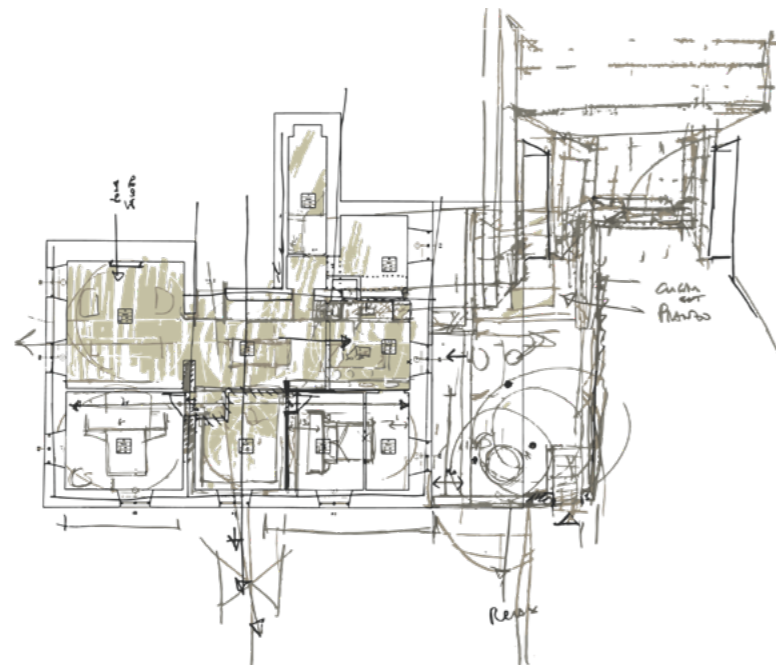
- ▶ studio di fattibilità e/o progetto preliminare
  - ▷ proposta di incarico
  - ▷ brief di progetto definitivo
- ▶ progetto definitivo
  - ▷ brief di progetto esecutivo
  - ▷ invio richieste preventivi per forniture
  - ▷ invio richieste di offerte alle imprese
- ▶ progetto esecutivo
  - ▷ scelta dell'impresa
  - ▷ scelta delle forniture
  - ▷ redazione delle pratiche edilizie e autorizzazioni necessarie
- ▶ inizio lavori
  - ▷ consegna dei lavori all'impresa
- ▶ cantiere
  - ▷ direzione dei lavori
  - ▷ direzione artistica
- ▶ fine lavori
  - ▷ pratiche di chiusura lavori, aggiornamento catastale

## I primi passi

Dopo il nostro primo incontro conoscitivo, che può svolgersi sia in studio che tramite mezzi di comunicazione a distanza, ci dedichiamo alla restituzione grafica dell'oggetto di intervento. Questa fase può iniziare con un sopralluogo presso l'immobile oppure sfruttando il materiale fornito dalla committenza (fotografie, video e planimetrie).

Qui mettiamo a fuoco il tema del progetto e raccogliamo le prime informazioni riguardo alle esigenze e necessità della committenza.

Se viene effettuato il sopralluogo, prendiamo le misure di massima e documentiamo la situazione attuale attraverso fotografie dettagliate. Questo ci consente di avere una visione completa dello stato di fatto dell'oggetto di intervento.





## Studio di Fattibilità

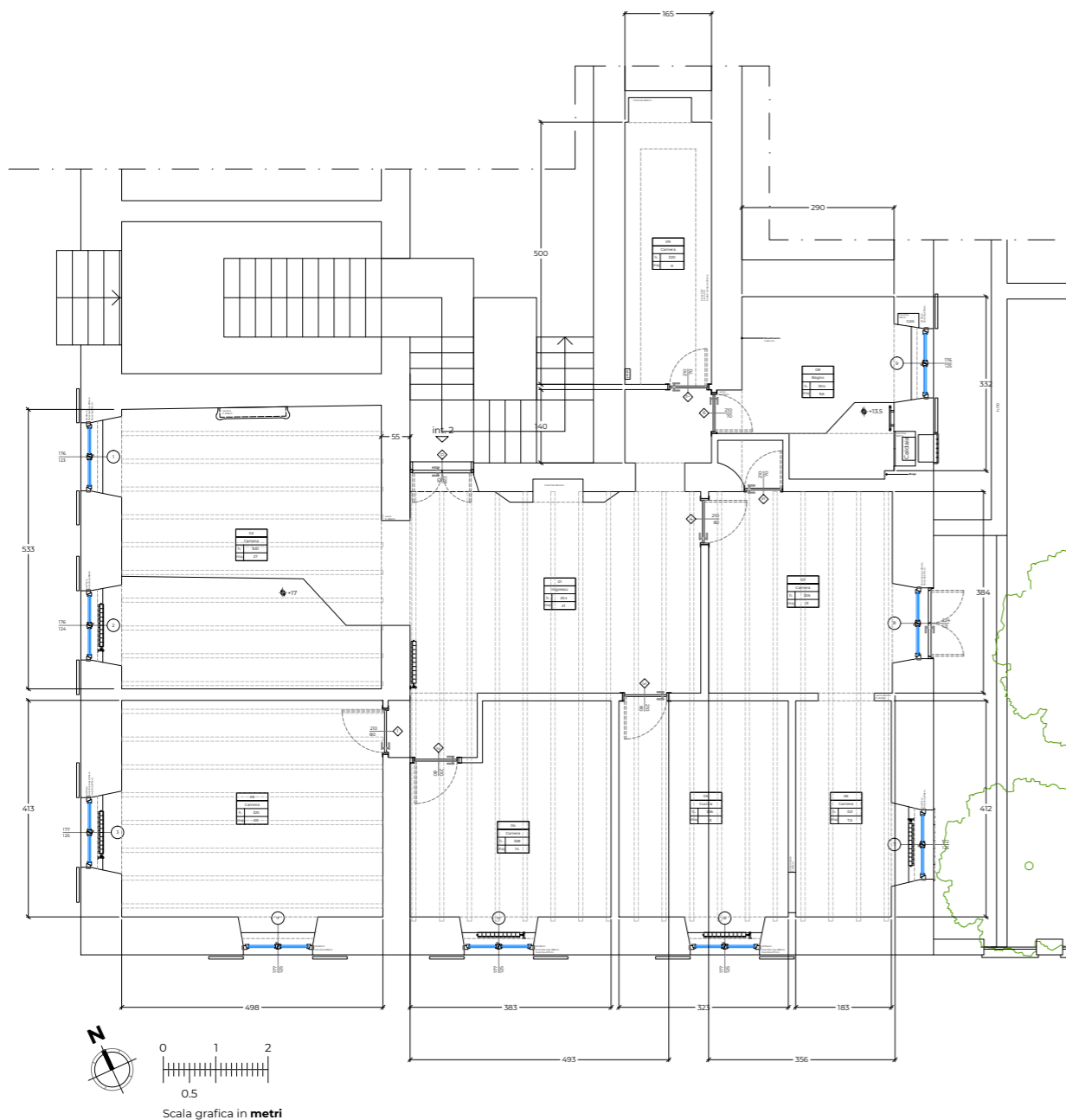
A partire dalla riunione conoscitiva, sviluppiamo un primo progetto di massima presentato sotto forma di layout planimetrico. Contemporaneamente, redigiamo un quadro tecnico-economico per stimare i costi dell'intervento. Questo progetto ci permette di verificare la fattibilità delle richieste della committenza rispetto alle normative vigenti e alle caratteristiche dell'immobile. Durante questa fase, filtriamo le indicazioni dei committenti e proponiamo soluzioni che possano coniugare le loro esigenze con una progettazione degli spazi di qualità.

L'obiettivo principale in questa fase non è lo sviluppo del progetto ma piuttosto la definizione dei costi dell'opera e la presentazione di una prima proposta su cui confrontarsi. Infatti, l'elaborazione di una prima ipotesi di progetto ci permette di leggere lo spazio e verificarne criticità e potenzialità così da potersi confrontare con la committenza con maggiore consapevolezza.

La fase di studio di fattibilità ha generalmente una durata di tre settimane. Al termine di questa fase, si organizza un incontro con il committente per presentare il lavoro svolto. Durante questo incontro viene illustrato il progetto e il quadro economico sotto forma di computo metrico estimativo. Al termine della riunione si redige un brief che stabilisce le linee guida per il progetto definitivo. Contestualmente, si presenta una proposta di incarico dello studio al committente.

Qualora la proposta di incarico non venisse accettata, dovrà essere saldato il rimborso spese pattuito inizialmente, diversamente, se la proposta di incarico viene accettata, si procede alla stipula del contratto tra il professionista e committente.

Questo documento dettaglia tutti gli articoli che regolamentano il rapporto tra le parti, compreso l'onorario richiesto per i servizi contrattualizzati. Dopo la firma del contratto, si procede con gli step successivi del progetto.



## Sopralluogo di rilievo

Il sopralluogo di rilievo rappresenta una fase cruciale del processo progettuale, avviato una volta conferito l'incarico. Durante questa visita in sito, il nostro obiettivo primario è acquisire dati essenziali e dettagliati che costituiranno il fondamento del progetto architettonico.

Durante il rilievo in sito, seguiamo un metodo sistematico per ottenere una rappresentazione precisa dell'ambiente esistente. Di seguito, vengono elencate le principali attività svolte durante questa fase:

1. **Rilevamento delle Misure:** Misuriamo accuratamente dimensioni e geometrie di ogni spazio dell'immobile. Questo include la lunghezza, la larghezza e l'altezza dei locali, nonché la disposizione delle pareti e delle strutture esistenti.
2. **Planimetria, Sezioni e Prospetti:** Basandoci sulle misurazioni, creiamo una planimetria che riflette la disposizione degli spazi interni. Inoltre, sviluppiamo sezioni e prospetti che catturano l'aspetto tridimensionale dell'immobile.
3. **Analisi delle Superfici:** Calcoliamo le superfici di pavimento di ogni locale e determiniamo le dimensioni dei serramenti (finestre e porte). Queste informazioni sono fondamentali per la distribuzione degli spazi interni e l'ottimizzazione dell'illuminazione naturale.
4. **Superfici Aeroilluminanti:** Effettuiamo calcoli accurati per stabilire le superfici aeroilluminanti, garantendo un'illuminazione adeguata e rispettando le normative vigenti.
5. **Stato di Manutenzione:** Valutiamo lo stato generale dell'immobile e degli impianti esistenti. Questa analisi comprende l'ispezione degli scarichi, delle canne fumarie, dei corpi scaldanti, dei contatori, degli interruttori generali e altri componenti rilevanti come il contatore del gas.
6. **Condizione dell'Immobile:** Esaminiamo attentamente la condizione di muri, strutture, servizi, infissi e finiture. Questa valutazione ci consente di comprendere l'entità dei lavori necessari per il ripristino e il miglioramento dell'immobile.

L'attenzione ai dettagli durante il sopralluogo è essenziale poiché ogni informazione raccolta influenzerà le decisioni progettuali future. L'obiettivo è ottenere una panoramica completa e dettagliata delle condizioni dell'immobile, il che rappresenta la base solida su cui costruire il progetto architettonico. I dati raccolti durante questa fase consentono di rispondere alle esigenze e alle aspettative del committente, garantendo una progettazione mirata e una gestione efficace del cantiere.



## Progetto Preliminare e Progetto Definitivo

Dopo il sopralluogo e la conferma dell'incarico, il processo progettuale prosegue con la fase di "verifica formale", che comprende il confronto dei dati raccolti con la planimetria registrata presso il catasto e l'ultimo stato autorizzato dal Comune.

In seguito, in base alla complessità del progetto e al tempo a disposizione, si procede con il progetto preliminare o direttamente con il progetto definitivo.

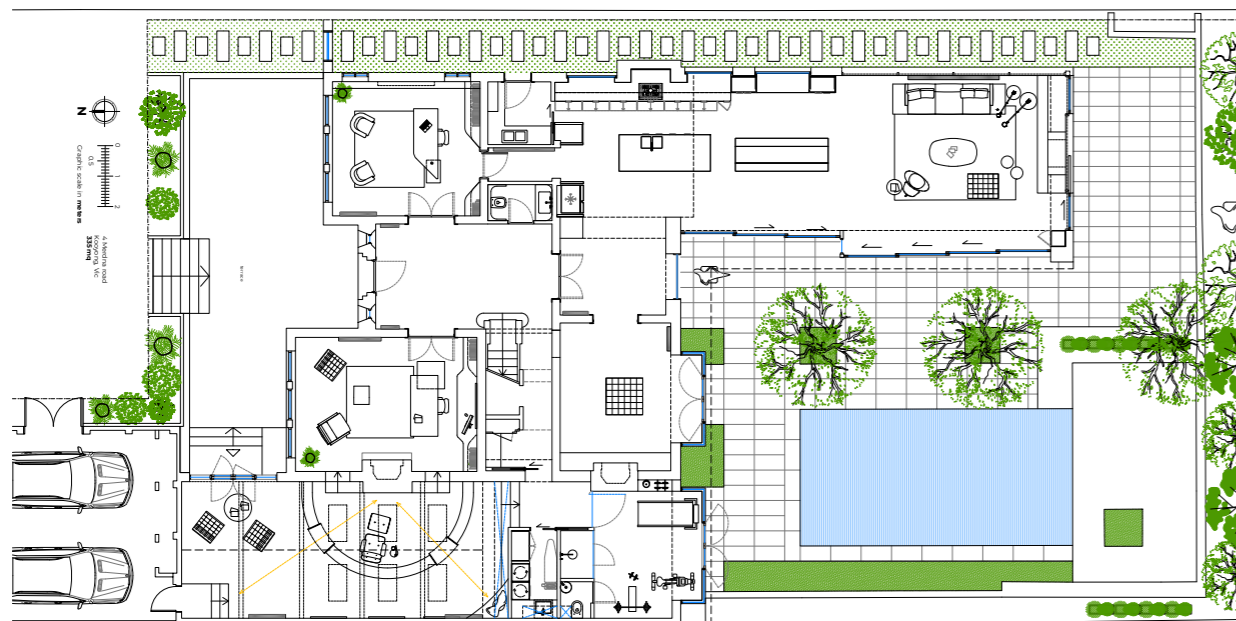
Normalmente, nei progetti di ristrutturazione, si passa direttamente dallo studio di fattibilità al progetto definitivo, poiché la prima fase è sufficiente a delineare le idee iniziali e il budget.

La fase del progetto definitivo è cruciale ed è il momento più importante dell'intero processo di progettazione. Durante questa fase, le idee ed i concetti esposti nello studio di fattibilità vengono sviluppati nel dettaglio.

Ecco cosa viene svolto durante il progetto definitivo:

1. **Sviluppo Dettagliato:** Ogni aspetto del progetto viene approfondito. Questo comprende la creazione di disegni dettagliati, come planimetria, sezioni, prospetti e dettagli costruttivi, che rappresentano chiaramente l'intero intervento.
2. **Render e Modelli di Studio:** Vengono realizzate immagini fotorealistiche (render) e modelli tridimensionali per rappresentare il progetto in modo chiaro e visuale. Questi strumenti aiutano il committente a comprendere come apparirà l'immobile una volta completato.
3. **Identificazione delle Forniture:** Vengono individuate le possibili forniture per l'intervento, come pavimenti, rivestimenti, sanitari, arredi, cucina, serramenti, porte interne, impiantistica, corpi illuminanti, ecc. Vengono richiesti preventivi ai fornitori.
4. **Computo Metrico Estimativo (CME):** Il CME è un documento fondamentale che elenca tutte le lavorazioni necessarie per eseguire i lavori previsti nel progetto definitivo. Esso include le quantità dettagliate per ogni lavorazione. Il CME viene utilizzato per richiedere preventivi alle imprese edili e garantire che il committente non incontri sorprese in corso d'opera.
5. **Progettazione di Arredi su Misura:** Se necessario, vengono progettati arredi su misura, adattati specificamente per gli spazi dell'immobile. Questi arredi su misura contribuiscono a dare un carattere unico e funzionale all'ambiente.

La fase di progetto definitivo dura generalmente sei settimane ed è fondamentale per assicurare che il progetto sia comprensivo dei dettagli necessari per l'effettiva realizzazione dell'opera. I documenti prodotti in questa fase costituiranno la base per il progetto esecutivo e per la successiva fase di costruzione.



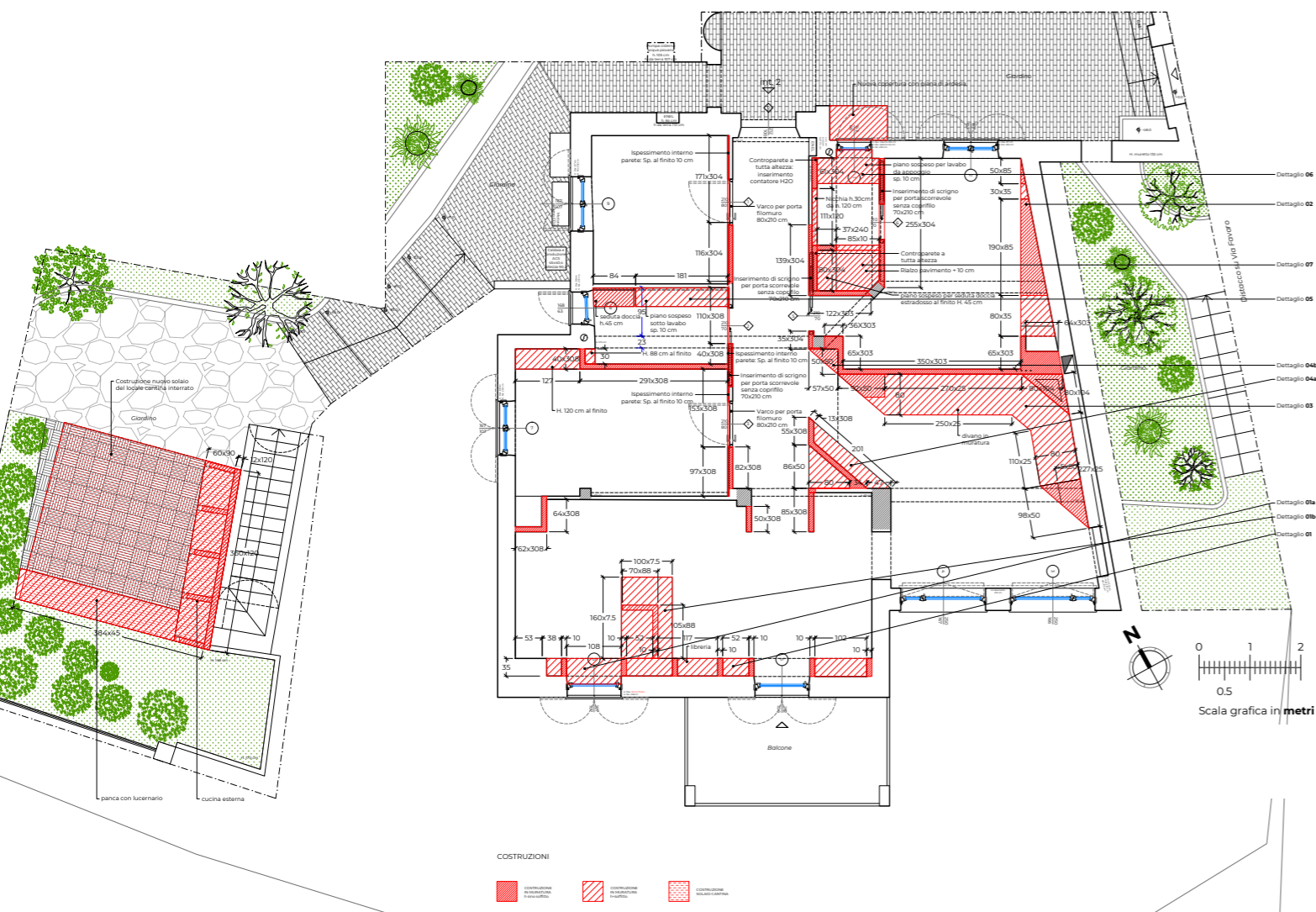


## Progettazione di arredi su misura

La progettazione di arredi su misura è un aspetto importante del nostro approccio al progetto di interni. Gli arredi su misura sono mobili e elementi d'arredo progettati e realizzati appositamente per uno spazio specifico, in modo da adattarsi perfettamente alle esigenze e alle dimensioni dell'ambiente. Ecco alcune ragioni per cui la progettazione di arredi su misura è preziosa:

1. **Massima Adattabilità:** Gli arredi su misura sono progettati per adattarsi perfettamente a uno spazio, sfruttandolo al meglio e massimizzando l'utilizzo di ogni centimetro disponibile. Questo è particolarmente utile in spazi con forme irregolari o dimensioni molto contenute.
2. **Unicità e Personalizzazione:** Gli arredi su misura permettono una maggiore personalizzazione. Ogni pezzo è progettato secondo i gusti, lo stile e le esigenze specifiche del cliente, creando un ambiente unico che rispecchia la sua personalità.
3. **Risparmio di Spazio:** La progettazione su misura può contribuire a ottimizzare lo spazio, fornendo soluzioni creative per lo stoccaggio e l'organizzazione, riducendo lo spreco di spazio prezioso.
4. **Miglioramento dell'Estetica:** Gli arredi su misura possono essere progettati per integrarsi perfettamente con l'architettura e lo stile dell'immobile, contribuendo all'aspetto generale e al carattere dell'ambiente.
5. **Funzionalità e Comodità:** Gli arredi su misura possono essere progettati per soddisfare esigenze specifiche, come lo stoccaggio di oggetti particolari o la creazione di soluzioni ergonomiche per migliorare il comfort e la funzionalità degli spazi.
6. **Qualità e Materiali Personalizzati:** La progettazione su misura offre il controllo completo sulla selezione dei materiali, la qualità della lavorazione e la costruzione, garantendo un risultato di alta qualità.

Nel nostro studio di progettazione, dedicare tempo ed energia al disegno di arredi su misura dimostra attenzione al dettaglio ed al futuro benessere dei committenti. Questa attenzione al dettaglio fa la differenza nella realizzazione di ambienti belli, funzionali e confortevoli.



## Computo metrico estimativo

Il computo metrico estimativo (CME) è un documento fondamentale nel processo di pianificazione e realizzazione di progetti edilizi. Ecco alcune informazioni chiave sulla sua importanza e sul suo ruolo nel ciclo di progettazione e costruzione:

- 1. Strumento di Pianificazione:** Il CME viene compilato durante la fase di progetto definitivo ed è basato su tutti i dettagli del progetto. Questo documento elenca in modo dettagliato tutte le lavorazioni, i materiali e le attività necessarie per portare a termine il progetto edilizio.
- 2. Quantità e Misurazioni Precise:** Il CME fornisce una lista completa e precisa delle quantità di materiali e delle attività richieste per il progetto. Questo aiuta a calcolare con precisione i costi e a limitare le sorprese durante l'esecuzione del progetto.
- 3. Richiesta di Preventivi:** Una volta completato il CME, può essere utilizzato per richiedere preventivi alle imprese edili. Poiché contiene dettagli specifici sulle quantità e i tipi di materiali necessari, le imprese possono fornire preventivi accurati, il che è essenziale per pianificare il budget del progetto.
- 4. Selezione dell'Impresa:** Dopo aver ricevuto i preventivi dalle imprese edili, il committente può utilizzare il CME per confrontare le offerte e selezionare l'impresa che offre la migliore combinazione di prezzo e qualità.
- 5. Controllo del Budget:** Durante l'esecuzione del progetto, il CME funge da riferimento per controllare i costi. Poiché elenca tutte le attività e le quantità previste, è possibile monitorare i costi effettivi e assicurarsi che rimangano all'interno del budget stabilito.
- 6. Passaggio al Progetto Esecutivo:** Dopo aver selezionato l'impresa edile, il CME può servire come base per la redazione di un capitolato finale più preciso, che delinea ulteriormente i dettagli dell'esecuzione del progetto.

In sintesi, il CME svolge un ruolo cruciale nell'assicurare la trasparenza, la precisione ed il controllo dei costi in un progetto edilizio. Fornisce una guida dettagliata sia per i progettisti che per le imprese edili, contribuendo a garantire che il progetto venga completato in modo efficiente e conforme alle aspettative del committente.





### Scelta dell'impresa

La scelta dell'impresa è un passo critico in qualsiasi progetto edilizio. È fondamentale assicurarsi che l'impresa selezionata sia competente, affidabile e in grado di completare il progetto in modo soddisfacente. Ecco un riepilogo dei punti chiave nel processo di selezione dell'impresa:

1. **Richiesta di Preventivi:** Solitamente, vengono richiesti preventivi a tre imprese. Queste possono essere segnalate dal committente e proposte dal nostro studio. Questa è una pratica comune per ottenere diverse offerte e valutare le opzioni disponibili.
2. **Documentazione Necessaria:** Prima di redigere i preventivi, le imprese ricevono tutti i documenti necessari, tra cui i disegni del progetto definitivo, il rilievo fotografico e il CME (computo metrico estimativo). Questi documenti forniscono alle imprese le informazioni di base per formulare il preventivo.
3. **Valutazione del Cantiere:** Idealmente, è consigliabile organizzare visite in loco con le imprese per valutare lo stato attuale dell'immobile e la portata dei lavori. Questo è importante per comprendere meglio le sfide potenziali e la logistica del cantiere.
4. **Verifica dell'Adeguamento Formale:** Prima di selezionare un'impresa, è importante verificare la sua idoneità formale. Questo può includere la richiesta di documenti come il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva), l'Organico Medio Annuo e la visura camerale. Questa verifica è essenziale per garantire che l'impresa sia legalmente idonea.
5. **Subappalti e Sicurezza:** È importante verificare se l'impresa intende subappaltare parti dei lavori ad altre imprese, ad esempio, per gli impianti idrici, di riscaldamento ed elettrici. In caso di subappalto, è necessario nominare un Coordinatore per la sicurezza e redigere un PSC (piano di sicurezza e coordinamento del cantiere). Devono essere seguite le procedure previste in materia di sicurezza sul lavoro.
6. **Direttore Tecnico di Cantiere:** Un altro punto cruciale è la presenza di un Direttore Tecnico di Cantiere dedicato all'impresa. Questa figura è responsabile della supervisione degli operai in cantiere e deve avere la competenza necessaria per gestire il progetto in modo efficace.
7. **Parametro di Scelta:** La scelta dell'impresa non dovrebbe basarsi solo sul costo dell'offerta economica. Altri fattori, come l'esperienza, le competenze, la capacità finanziaria e la capacità di gestire il cantiere, dovrebbero influenzare la decisione.
8. **Contratto di Appalto Privato:** Una volta selezionata l'impresa, il committente dovrebbe firmare un contratto di appalto privato. Questo contratto dovrebbe includere dettagli importanti come il costo totale dei lavori, la durata prevista, le penali per i ritardi e le modalità di pagamento. Le modalità di pagamento possono includere un acconto alla firma del contratto e pagamenti successivi basati su stati avanzamento lavori, verificati dal direttore dei lavori.

La scelta dell'impresa è una decisione significativa e dovrebbe essere fatta con attenzione, tenendo conto di tutti questi fattori per garantire il successo del progetto edilizio.

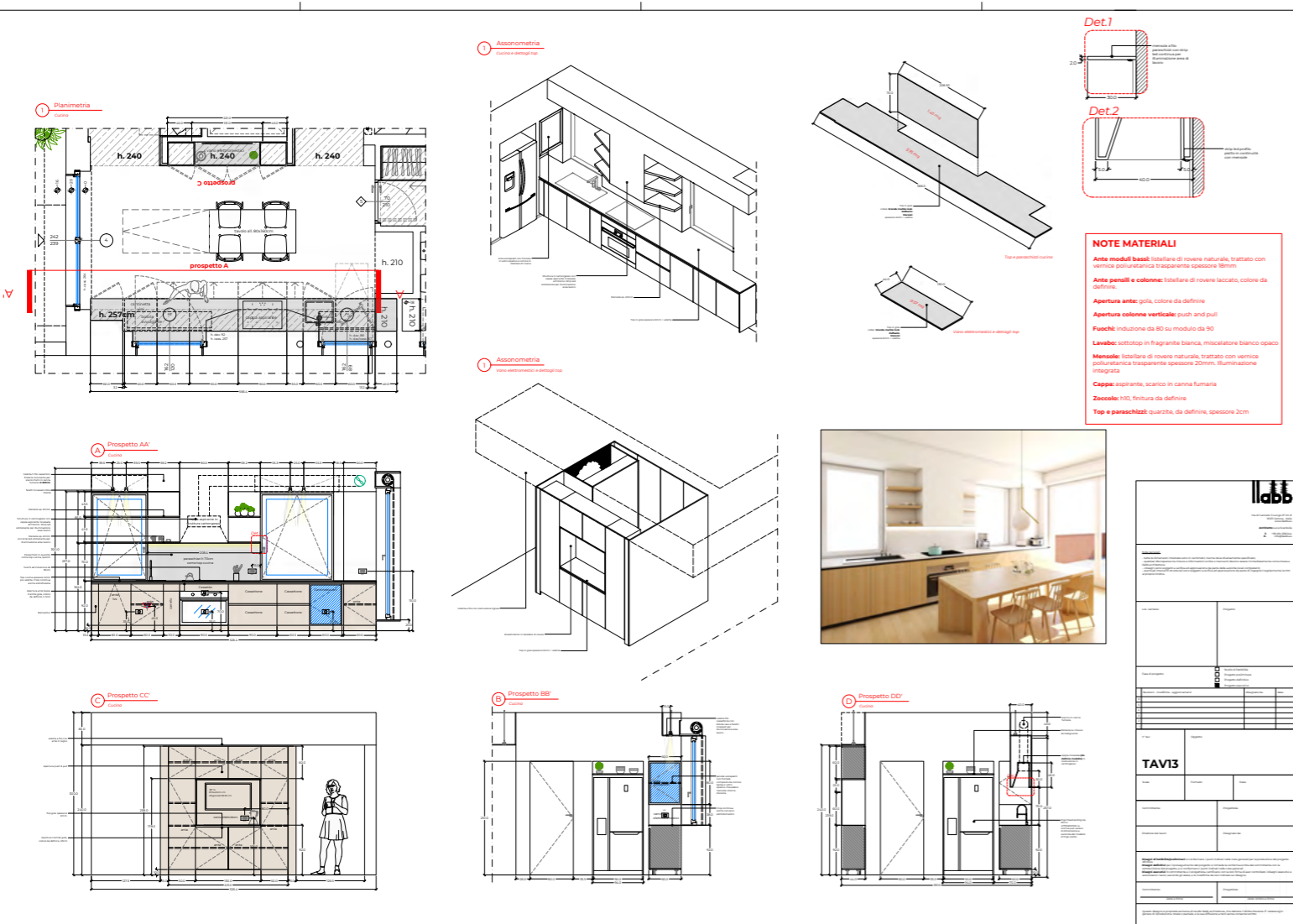


## Richiesta autorizzazioni, redazione delle pratiche per inizio lavori

La fase di richiesta di autorizzazioni e la redazione delle pratiche per l'inizio dei lavori sono passaggi essenziali in qualsiasi progetto edilizio. Questi sono i punti chiave da considerare:

- 1. Tipo di Intervento:** Il primo passo è determinare il tipo di intervento che si intende effettuare. Questo può variare dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione edilizia, al restauro o risanamento conservativo, o persino alla nuova costruzione.
- 2. Richieste di Autorizzazione:** A seconda del tipo di intervento e delle leggi locali, potrebbe essere necessario ottenere varie autorizzazioni da enti competenti. Ad esempio, se si lavora su beni tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio o se si apportano modifiche esterne in aree con vincoli paesaggistici, è necessario ottenere l'approvazione da parte di enti come la Soprintendenza o l'ente per la tutela del paesaggio.
- 3. Deroghe o Nulla Osta:** Se il progetto richiede deroghe specifiche o un nulla osta da parte di altre autorità, come l'ASL (Azienda Sanitaria Locale) o un'approvazione da parte dell'assemblea condominiale, queste richieste dovrebbero essere inoltrate in modo tempestivo.
- 4. Interventi Strutturali:** Se il progetto coinvolge parti strutturali dell'edificio, un ingegnere strutturale esterno allo studio dovrebbe essere coinvolto per la redazione del progetto strutturale e il deposito delle strutture.
- 5. Riquilificazione Energetica:** Se il progetto riguarda la riquilificazione energetica, è necessario coinvolgere un certificatore energetico esterno allo studio per la redazione della relazione prevista dalla legge.
- 6. Raccolta dei Dati e Documenti:** Per la preparazione delle pratiche, è necessario raccogliere tutti i dati pertinenti, tra cui informazioni anagrafiche del richiedente e dei proprietari, copia del documento d'identità, codice fiscale, visura catastale, atto di acquisto dell'immobile (se applicabile) e altri documenti necessari.
- 7. Presentazione delle Pratiche:** Le pratiche devono essere redatte e presentate alle autorità competenti. Questo richiede l'elaborazione di documenti grafici, relazioni tecniche e una verifica della conformità alle norme urbane locali e alle leggi vigenti.
- 8. Moduli e Pagamenti:** Il committente dovrà firmare i moduli necessari e pagare i diritti di segreteria e altri oneri richiesti dal Comune o dalle autorità competenti.
- 9. Data di Accettazione:** Dalla data di accettazione della pratica presso il Comune, l'impresa può entrare nell'immobile e iniziare i lavori di demolizione in cantiere.

Assicurarsi che tutte queste fasi vengano eseguite correttamente è fondamentale per evitare ritardi e problemi futuri nel progetto. La gestione accurata delle pratiche e delle autorizzazioni è una parte cruciale del processo di costruzione.



## Progetto esecutivo

Il progetto esecutivo rappresenta una fase cruciale della progettazione edile, in quanto prepara il terreno per l'esecuzione pratica del progetto. Ecco alcuni punti chiave relativi al progetto esecutivo:

- 1. Finalizzazione del Progetto:** Durante questa fase, il progetto viene portato al suo stadio finale. Ogni aspetto dettagliato del progetto deve essere definito e documentato in modo chiaro e preciso.
- 2. Cantierizzazione del Progetto:** Il progetto esecutivo è spesso chiamato "cantierizzazione del progetto" perché il suo scopo principale è rendere possibile l'effettiva realizzazione del progetto sul cantiere. Tutti i dettagli devono essere formulati in modo che l'impresa possa comprendere esattamente cosa deve essere fatto.
- 3. Approfondimento dei Temi del Progetto:** Durante questa fase, i temi affrontati nel progetto definitivo vengono portati al massimo livello di approfondimento. Ciò significa che i dettagli tecnici, i metodi costruttivi, le specifiche dei materiali e le relazioni con le normative locali devono essere definiti in modo completo.
- 4. Forniture:** Le forniture scelte insieme al committente vengono integrate nel progetto esecutivo. Questo include il posizionamento esatto degli elementi, le modalità di installazione, la resa estetica e le quantità precise necessarie. L'obiettivo è garantire che le forniture siano integrate in modo armonioso nell'ambiente progettato.
- 5. Comunicazione con l'Impresa:** Il progetto esecutivo deve essere facilmente comprensibile per l'impresa che eseguirà i lavori. Deve includere dettagli chiari, disegni tecnici e specifiche tecniche in modo che l'impresa possa seguire le istruzioni fornite e realizzare il progetto senza problemi.
- 6. Conformità alle Normative:** Assicurarsi che il progetto sia conforme alle normative locali e alle leggi edili è fondamentale. Ogni dettaglio deve essere attentamente verificato per garantire che il progetto sia legalmente valido e sicuro.

Il progetto esecutivo è una tappa essenziale per garantire che il progetto di costruzione venga eseguito con successo e in modo efficiente. Una buona comunicazione tra il team di progettazione, l'impresa e il committente è fondamentale per evitare problemi durante la fase di realizzazione.



### Direzione lavori e gestione fornitori

La gestione dei fornitori e la direzione dei lavori sono aspetti critici di qualsiasi progetto edilizio e richiedono una pianificazione e una supervisione attente. Ecco alcune considerazioni su entrambi gli aspetti:

#### Gestione fornitori:

1. **Selezione dei Fornitori:** La scelta dei fornitori giusti è fondamentale per garantire che le forniture siano di alta qualità e consegnate in modo tempestivo. Questa selezione dovrebbe basarsi su criteri come la reputazione, l'affidabilità e la qualità dei prodotti. Non sempre il miglior prezzo garantisce un buon servizio.
2. **Comunicazione con il Committente:** È essenziale coinvolgere il committente nella selezione delle forniture, poiché spesso hanno preferenze personali e requisiti specifici. Una comunicazione chiara con il committente può aiutare a soddisfare le aspettative e a evitare disaccordi futuri.
3. **Gestione degli Ordini:** Una volta che le forniture sono state decise, è importante gestire gli ordini in modo efficiente. Ciò include l'acquisizione delle schede tecniche dei prodotti, la negoziazione dei tempi di consegna e il coordinamento delle consegne con il calendario del cantiere.

#### Direzione lavori:

1. **Controllo Regolare in Cantiere:** Il Direttore dei Lavori (DL) svolge un ruolo cruciale nel garantire che i lavori procedano come previsto. Deve effettuare visite regolari in cantiere per monitorare il progresso, risolvere eventuali problemi e assicurarsi che gli standard di qualità siano rispettati.
2. **Verifica di Conformità al Progetto:** Il DL deve confrontare costantemente ciò che viene eseguito in cantiere con il progetto esecutivo per garantire la conformità. Ogni deviazione deve essere affrontata tempestivamente.
3. **Verifica Normativa:** È fondamentale assicurarsi che tutte le normative locali e nazionali siano rispettate. Questo include regolamenti edilizi, normative sulla sicurezza e altre disposizioni legali.
4. **Verifica Tecnico-Qualitativa:** La qualità dei lavori è un elemento chiave. Il DL deve valutare la qualità dell'operato dell'impresa, verificando che i materiali siano installati correttamente e che il lavoro sia eseguito a regola d'arte.
5. **Verifica Contabile e Amministrativa:** La direzione dei lavori coinvolge anche aspetti finanziari e amministrativi, come la tenuta dei conti relativi ai costi di costruzione, la verifica della corrispondenza tra lavori svolti e pagamenti effettuati e la gestione di eventuali pratiche burocratiche.
6. **Pratiche Amministrative:** Alla fine dei lavori, il DL deve gestire la chiusura del progetto, inclusa la documentazione finale, la consegna all'ente di vigilanza e l'archiviazione di tutti i documenti pertinenti.

La figura del Direttore dei Lavori svolge un ruolo cruciale nella supervisione e nell'assicurare che il progetto venga eseguito con successo e in conformità con quanto pianificato. La sua competenza, reperibilità e capacità di risolvere problemi sono fondamentali per il successo del progetto.



## Contabilità e SAL

La contabilità e il SAL (Stato di Avanzamento Lavori) sono aspetti fondamentali nella gestione dei progetti edili. Questi funzionano come segue.

### Contabilità delle Spese:

1. **Lavorazioni Extra Computo:** A volte, durante il corso del progetto, possono sorgere necessità di lavori extra che non erano stati previsti nel contratto di appalto originale. Questi possono includere modifiche o aggiunte richieste dal committente o problemi imprevisti scoperti durante la costruzione.
2. **Registrazione delle Spese:** Il team di progettazione e direzione dei lavori registra accuratamente tutte le spese relative a questi lavori extra, inclusi materiali, manodopera, attrezzature e qualsiasi altra spesa associata. Questa registrazione è fondamentale per il controllo dei costi.

### SAL (Stato di Avanzamento Lavori):

1. **Cos'è il SAL:** Lo Stato di Avanzamento Lavori (SAL) è un documento che riporta il progresso effettivo del progetto rispetto a quanto inizialmente pianificato. Include informazioni sui lavori completati, sui costi sostenuti e sugli importi da pagare all'impresa edile.
2. **Periodicità del SAL:** La frequenza con cui viene redatto il SAL può variare in base agli accordi contrattuali. Tuttavia, è comune che sia redatto mensilmente o con una frequenza simile. Il SAL mensile rappresenta una panoramica chiara e regolare del progresso del progetto.
3. **Contenuto del SAL:** Il SAL deve includere informazioni dettagliate sullo stato dei lavori, i costi associati, eventuali variazioni rispetto al piano originale e i pagamenti dovuti all'impresa. Questi dati forniscono un quadro completo delle finanze e dello stato del progetto.
4. **Pagamenti all'Impresa:** In base ai dati del SAL, viene determinato l'importo da pagare all'impresa edile. Questo pagamento è solitamente basato su un accordo contrattuale che stabilisce le condizioni di pagamento in base allo stato di avanzamento dei lavori.
5. **Trasparenza e Comunicazione:** La trasparenza è essenziale nella gestione del SAL. Il committente deve essere informato in modo chiaro e tempestivo su tutti gli aspetti finanziari del progetto, inclusi i costi aggiuntivi dovuti a lavori extra.

Il SAL svolge un ruolo fondamentale nel garantire che il progetto rimanga in linea con i tempi e i costi previsti, consentendo al committente di avere una visione chiara del progresso e delle spese. La sua corretta redazione e gestione sono fondamentali per la riuscita del progetto edilizio.



### Collaudo tecnico amministrativo

Il collaudo tecnico amministrativo è una fase cruciale nel ciclo di vita di un progetto edilizio. Ecco come funziona in dettaglio:

1. **Verifica della Corretta Esecuzione:** Dopo la conclusione dei lavori, il Direttore dei Lavori (DL) è responsabile della verifica della corretta esecuzione delle opere. Questo include una revisione approfondita per garantire che i lavori siano stati eseguiti conformemente al progetto, alle specifiche e alle normative vigenti. Il DL compila un elenco di eventuali modifiche o correzioni necessarie.
2. **Collaborazione con il Committente:** Il committente spesso partecipa a questo processo di verifica insieme al DL. Durante un sopralluogo congiunto, vengono discusse e documentate le modifiche o i difetti riscontrati. Questa collaborazione assicura che il committente abbia voce in capitolo nella verifica della qualità del lavoro.
3. **Documentazione delle Modifiche:** Tutte le modifiche o correzioni necessarie vengono dettagliatamente documentate in un elenco. Questo elenco verrà vidimato dal professionista (il DL) e consegnato all'impresa edile. Le imprese sono quindi incaricate di apportare le modifiche necessarie nei tempi concordati.
4. **Conclusione delle Lavorazioni:** Dopo aver apportato le correzioni, l'impresa termina le lavorazioni secondo le specifiche concordate. Il DL verifica nuovamente il lavoro svolto per garantire che tutte le modifiche siano state effettuate correttamente.
5. **Pratica di Fine Lavori:** Una volta consegnato il cantiere anche se sono necessari dei ritocchi, si procede con la stesura e la presentazione della pratica di fine lavori. Questa pratica documenta ufficialmente la conclusione del progetto edile e include tutti i documenti necessari per dimostrare la conformità alle normative locali, regionali e nazionali.

Il collaudo tecnico amministrativo è una parte essenziale del processo di costruzione. Garantisce che il progetto sia stato realizzato secondo gli standard di qualità previsti e che sia conforme a tutte le leggi e le normative in vigore. Questa fase aiuta a garantire che il committente riceva un immobile sicuro e conforme alle aspettative.



### **Presentazione fine lavori e aggiornamento catastale**

La presentazione della fine dei lavori e l'aggiornamento catastale sono passaggi fondamentali per chiudere un progetto edilizio e assicurarsi che l'immobile sia conforme a tutte le normative e che sia correttamente registrato presso le autorità competenti. Ecco come funzionano questi processi:

1. **Richiesta di Aggiornamento Catastale:** Entro 30 giorni dalla fine dei lavori, ovvero dall'avvenuta variazione dei locali, è necessario presentare una richiesta di aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate. Questo è importante perché consente di registrare eventuali modifiche apportate all'immobile durante i lavori di ristrutturazione. La ricevuta di avvenuta variazione catastale (conosciuta come DOCFA) è un documento fondamentale in questo processo.
2. **Comunicazione di Fine Lavori:** Entro 60 giorni dalla fine effettiva dei lavori, sia il committente che il Direttore dei Lavori devono darne comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia. Questo passaggio è importante per notificare alle autorità competenti che i lavori sono stati completati e che l'immobile è pronto per essere utilizzato o abitato.
3. **Pratica ENEA per Detrazioni Fiscali:** Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la committenza deve presentare la pratica ENEA necessaria per le detrazioni fiscali relative agli interventi di riqualificazione energetica. Questa pratica è fondamentale per beneficiare degli incentivi fiscali previsti per i lavori di efficienza energetica.
4. **Certificati di Conformità degli Impianti (DiCo):** Gli impianti installati durante i lavori devono essere certificati come conformi. Questi certificati, noti come DiCo, sono redatti e consegnati dall'impresa che ha eseguito gli impianti.
5. **Collaudo e Fine Lavori Strutturali:** Se sono stati effettuati lavori strutturali, è necessario un collaudo finale per verificarne la conformità e la sicurezza. Questo è svolto da un tecnico abilitato esterno al tuo studio di progettazione.
6. **Attestato di Prestazione Energetica (APE):** Se richiesto per scopi di vendita o locazione dell'immobile, è necessario ottenere un Attestato di Prestazione Energetica. Questo documento valuta le prestazioni energetiche dell'immobile ed è richiesto per rispettare le normative in materia di efficienza energetica.

Questi passaggi sono essenziali per assicurarsi che il progetto edilizio sia correttamente documentato, conforme alle normative e pronto per l'uso o la vendita. Un'adeguata documentazione e comunicazione con le autorità competenti è fondamentale per evitare problemi futuri e garantire la legalità dell'immobile.



## Contatti

### Indirizzo

Via di Canneto il Lungo 27/8, 16123 Genova, Italia

### Telefono

+39 0102361244

### Email

[info@labb.eu](mailto:info@labb.eu)

### Sito web

[www.labb.eu](http://www.labb.eu)

© Copyright  
All rights reserved

Riproduzione riservata.  
La riproduzione e condivisione del materiale contenuto nel  
presente documento è severamente proibita.

### Social network

[Facebook](#)

[Instagram](#)

[Linkedin](#)



