



Perchè ristrutturare casa fa impazzire le persone?

Una buona parte della risposta si nasconde in questa chiave di lettura:

**una volta, quando l'economia "tirava", molte imprese avevano le spalle più larghe e contenevano al loro interno tutte, o quasi, le maestranze necessarie per completare un'operazione edilizia!**

Quindi oltre ai muratori avevano in squadra elettricisti, idraulici, cartongessisti, imbianchini, piastrellisti, posatori, ecc. ecc.

Oggi le cose non stanno più così, tantissime grandi imprese sono crollate sotto il loro stesso peso a causa della diminuzione delle costruzioni ex-novo. Quelle che sono rimaste si sono ridimensionate e quindi sempre più spesso ci troviamo a che fare con:

- **piccole imprese che si occupano solo dei lavori di muratura**, cerchiatura, consolidamento e tutto ciò che riguarda gli interventi sulla struttura della casa;
- affiancate da realtà di **lavoratori autonomi o altre piccole imprese di idraulici, elettricisti, cartongessisti, pittori, fabbri, vetrai, falegnami, piastrellisti, posatori di parquet, decoratori** e chi più ne ha più ne metta.



A causa di tutto questo il proprietario e il suo tecnico si trovano spesso a dover fare i conti con una schiera enorme di maestranze, tutte slegate sia professionalmente che a livello contrattuale, da coordinare e far procedere in armonia operativa...e questo non è per niente facile!

**E' importante capire che in una ristrutturazione c'è un lavoro enorme da fare prima, cercando di prevedere tutte le situazioni a cui si andrà incontro con ognuna delle maestranze.**

Un lavoro che parte da un rilievo super-dettagliato della casa, e che si può raccogliere sotto una parola che in Italia è quasi sconosciuta negli interventi più piccoli e privati, ovvero il **“Progetto Esecutivo”**; vedremo bene più avanti cosa intendo.



Inoltre dovremo avere la consapevolezza che in corsa, a volte, sarà necessario farsi trovare pronti ad aggiustare il tiro e a prendere decisioni su questioni che si solleveranno solo a demolizioni iniziate, quando si renderanno evidenti le composizioni di certe murature, la salute di certi archi, il reale percorso di certi scarichi igienici e tanto altro.

**Quindi come fare per non doversi segnare più di una decina di numeri di telefono da dover chiamare, sollecitare, coordinare e pagare? Come fare ad evitare di occuparsi di brontolare ed esaurirsi per diversi mesi??**

La soluzione è composta da due possibilità:

UNA PARTE DELLA SOLUZIONE E':

**chiedere che l'impresa madre si renda responsabile di tutto il processo costruttivo, “gestendo” sia operativamente che economicamente le varie maestranze coinvolte.**

Ad esempio l'impresa edile offre anche i lavori di idraulica appoggiandosi e sub-appaltando ad un idraulico di sua fiducia; lo stesso vale per gli elettricisti ed ogni altra figura utile all'opera.

In questo modo l'impresa madre è responsabile e risponde di tutto, ma come potete capire su ogni passaggio ci sono costi di logistica e rischi d'impresa e questo aumenta la cifra da spendere per avere il lavoro finito.

Ma ricordate che aumenta anche la garanzia del risultato, perchè se qualcosa non va si evita perlomeno la rincorsa delle responsabilità di questa o di quella lavorazione dato che a rispondere è un'unica Impresa.

Ciò non toglie che il vostro tecnico debba comunque dirigere varie maestranze su tutto e per tutto, perchè le piccole Imprese non hanno certo il geometra di cantiere come accade sui grandi lavori o sulle grosse Imprese di Costruzioni.

L'ALTRA PARTE DELLA SOLUZIONE E':

**far dirigere tutta la somma di operazioni di cantiere delle varie maestranze da una serie di tecnici competenti!**

E adesso voi direte: "Vabbè ma questo era scontato!" ....beh, "non esattamente" dico io!



Negli anni del boom del mattone e delle nuove costruzioni la ristrutturazione di "normali" edifici residenziali veniva considerato un tema minore, anzi diciamo che per molti tecnici era proprio una bella rottura, da liquidare con un progetto di massima, una piantina tirata via di una redistribuzione interna, "e poi vedremo sul cantiere".

**In questo "clima" si sono fatti le ossa molti tecnici fino ad oggi** che spesso hanno tirato via i progetti di ristrutturazione e di restyling degli interni di case e appartamenti,

evitando di approfondire l'Interior Design e i livelli di ottimizzazione di questi interventi, liquidandoli con una ri-distribuzione delle stanze in pianta e una relazione tecnica....

Un pò perchè la committenza non era educata a pretendere di più e poi perchè fino alla crisi del 2008 gli studi tecnici erano troppo concentrati a inseguire una qualunque lottizzazione di villette a schiera ex-novo!!! (perchè nel seguire le nuove costruzioni di case c'era più "soddisfazione" intesa spesso come "meno ammassamento e più guadagno").

Poi con la frenata delle operazioni ex-novo in edilizia, molte imprese hanno chiuso, altre si sono ridimensionate e vale lo stesso per gli studi tecnici che sono passati da svariati dipendenti al solo titolare e poco più.

**Molte di queste realtà professionali si ritrovano oggi con poca, a volte pochissima esperienza approfondita sul tema che è diventato il nuovo protagonista del settore edilizio: la ristrutturazione del patrimonio esistente con le sue complessità, le sue unicità, la sua necessità di un approccio umanistico e tecnico differente.**



Nelle ristrutturazioni di edifici che magari hanno diverse decine di anni troviamo situazioni che non sussistono quando un tecnico si misura con le progettazioni di abitazioni di nuova concezione, vi faccio alcuni esempi:

- muri fuori squadra, ergo stanze storte oltre ogni immaginazione
- stanze piccolissime o stanze grandissime

- ambienti di ingresso e corridoi sproporzionati rispetto a tutto il resto della casa
- stanze senza finestre o con un rapporto aero-illuminante insufficiente
- altezze degli ambienti interni inconsuete (troppo alte o troppo basse, o che variano)
- muri portanti che dividono in maniera penalizzante gli spazi
- ...e chi più ne ha più ne metta....

In molti di questi casi si tratta di **inventare soluzioni uniche e su misura, di Interior Design Sartoriale che andranno a togliere, o aggiungere o cucire gli elementi costitutivi della casa.**

Soluzioni eccezionali che riescano a svoltare una situazione apparentemente impossibile in un risultato addirittura affascinante e caratterizzante l'intero appartamento.

Soluzioni che proprio grazie alle inconsuete condizioni di partenza e grazie al modo in cui ve le ha risolte il vostro Progettista finiranno per restituirvi punti della casa molto caratterizzati, che avrete voi e solo voi!!!

Capite bene che tutto questo riguarda un esercizio abbastanza complesso che richiede esperienza di dettaglio su muratura e falegnameria e tanto altro.

Quindi serve molta esperienza sul tema delle ristrutturazione, molta conoscenza dei palazzi più o meno storici, e molta pratica nell'aver più e più volte migliorato e rivoluzionato appartamenti e case, incidendo a volte anche sulle strutture e sulla redistribuzione degli ambienti per inventare spazi nuovi e ottimizzare la funzionalità di quelli vecchi.

**Ogni centimetro va sfruttato bene quasi fossimo nello Yacht Design, come dico sempre.**



Poi c'è il fatto che i confort delle case è andato di anno in anno impennandosi, determinando un aumento della complessità di tutte le discipline che riguardano l'Interior Design, come ad esempio:

- il modo sofisticato in cui si sono evoluti gli universi delle cucine, dei bagni, dei mobili con finiture di mille tipi e l'arrivo dei nuovi elettrodomestici e delle apparecchiature Hi-Fi
- l'arrivo della cultura del risparmio energetico che ha spesso trasformato il mondo degli impianti
- il diffondersi dei materiali naturali della bio-edilizia che permette alle persone di vivere le case in modo più salutare
- il continuo rinnovarsi del mondo degli accessori, dei materiali, delle tendenze, degli stili, degli oggetti di design di ogni tipo.

Insomma fare una casa di livello oggi significa conoscere una disciplina, quella dell'Interior Design che fino a pochissimi anni fa era quasi inesistente nella casa media, senz'altro era un universo meno sofisticato, e comunque fare un progetto di Architettura d'Interni era una roba esclusiva delle ville e delle famiglie molto abbienti con spazi enormi da dover arredare.

Oggi non è così. Gli appartamenti nelle città importanti sono sempre più piccoli (a volte anche quelli esclusivi) e in generale siamo giunti ad una cultura della casa per cui si deve ricavare il massimo da metrature non più grandi come quelle medie di una volta.

E quindi è impensabile procedere senza un progetto dettagliato di ogni angolo, con tutte le previsioni impiantistiche, tecnologiche e di arredamento su misura, perchè la complessità di una casa del 21 secolo non è neanche paragonabile ad una, anche solo di fine secolo scorso.

Eppure si pensa di poter sottovalutare l'operazione come se si trattasse di aggiungere una presa qua, dare una tinteggiata là e appoggiare una nuovo mobile porta TV alla parete, divertendosi magari ad andare a scegliere una cucina, un paio di bagni e poi risolvere tutti i disagi in opera in un paio di mesi.



**Chi procede così sottogamba ne paga le conseguenze e finisce per avere i lavori in casa per mesi e mesi, a volte anni, spendere un sacco di soldi in più del previsto e ovviamente impazzire...**

Quindi ricapitolando quello che fa impazzire nelle ristrutturazioni è una serie di maestranze scollegate tra loro e seguite poco e male dal team di tecnici professionisti, il tutto senza un vero progetto d'Interior Design di dettaglio che faccia da mappa delle lavorazioni da realizzare, blindando tutti con Capitolati e Contratti.

Nel [prossimo articolo](#) vedremo quali sono le dovute precauzioni per non impazzire più!

Juri Favilli