

-Esecuzione di opere edilizie private- Traccia preventiva ad uso del Committente

1. Stanziare l'importo di spesa massimo che si è disposti ad affrontare per tutte le tipologie di costi che l'intervento comporta: costi d'esecuzione, tecnici, finanziari ed amministrativi;
2. verificare se l'importo stanziato è già nelle proprie disponibilità o se bisogna ricorrere ad un finanziamento;
3. verificare se l'importo dell'eventuale finanziamento sia tale da dover fornire all'istituto di credito una garanzia ipotecaria o chirografaria;
4. classificare il tipo di intervento edilizio in base alla normativa statale/regionale;
5. verificare se si abbia il titolo ad intervenire per le opere che si vogliono eseguire: per titolo ad intervenire si intende la legittima possibilità di effettuare l'intervento edilizio previsto;
6. verificare se occorra il rilascio di un titolo edilizio da parte del Comune o se i lavori rientrano nella fattispecie prevista per l'attività edilizia libera;
7. verificare se le opere da eseguirsi siano ammesse dalle norme urbanistiche comunali vigenti;
8. verificare se l'immobile si trovi ubicato in un zona già provvista o meno delle opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, gas, telefono, fognature ecc.);
9. verificare se per l'esecuzione delle opere occorra richiedere l'occupazione di suolo pubblico e/o l'autorizzazione del confinante per l'accesso alla sua proprietà, concordando eventualmente un suo diritto alla relativa indennità;
10. verificare se la zona in cui è ubicato l'immobile e se l'immobile stesso siano gravati da vincoli urbanistici o di altro tipo per i quali senza il relativo parere favorevole non è possibile poter eseguire l'intervento edilizio;
11. verificare se per l'intervento edilizio da realizzarsi corra l'obbligo di incarico ad un Libero Professionista abilitato per la redazione di un progetto edilizio o più semplicemente per la sola asseverazione di conformità alle norme di settore delle opere previste nell'intervento;
12. verificare se sull'immobile oggetto delle opere da compiersi siano presenti difformità urbanistiche;
13. verificare se sull'immobile oggetto delle opere da compiersi siano rispettate o meno le norme tecniche di settore vigenti al momento;
14. verificare a quali norme di settore occorre adeguarsi in virtù delle opere da eseguirsi;
15. fare un esame preventivo diagnostico sullo stato di salute dell'immobile;
16. prima di dare corso all'iter complessivo necessario per l'esecuzione delle opere fare una valutazione di massima per determinare il costo presunto delle opere;
17. dopo aver stabilito di essere in possesso delle risorse finanziarie necessarie, accertare se i tempi complessivi per portare a compimento le opere coincidono con le proprie esigenze;
18. a conclusione di tutte le verifiche preliminari senza che siano emersi fattori ostativi per l'esecuzione delle opere procedere con l'affidamento dell'incarico per la progettazione dell'intervento;
19. verificare se per l'esecuzione della progettazione occorra l'intervento di più figure professionali oltre al tecnico progettista delle opere murarie;
20. verificare se per l'esecuzione dell'intervento occorra nominare un coordinatore per la sicurezza in cantiere: nel qual caso occorre nominarlo al momento della nomina del tecnico per la progettazione;
21. chiedere al tecnico progettista di redigere un crono-programma complessivo della fase progettuale ed esecutiva dei lavori fino al collaudo finale dell'opera;
22. chiedere al progettista che durante lo sviluppo della progettazione proceda contestualmente alla redazione del computo metrico estimativo, in modo da calibrare la progettazione stessa in base alle risorse finanziarie disponibili;
23. chiedere al progettista se per la stesura del computo metrico estimativo intenda utilizzare i prezzi riscontrabili da pubblici prezziari di riferimento o se, invece, sia disponibile a procedere tramite lo sviluppo di una propria e vera analisi dei costi redatta sulla base di prezzi elementari;
24. stabilire se intenda affidare l'esecuzione dei lavori ad un'unica impresa o se viceversa se intenda frazionare l'appalto rivolgendosi a più imprese e/o a lavoratori autonomi;
25. stabilire se l'affidamento debba essere a misura o a corpo o a misura e a corpo;
26. in base alla scelta della modalità di affidamento dei lavori studiare e confezionare lo o gli specifici contratti di appalto o di prestazione d'opera;
27. richiedere le offerte economiche per l'esecuzione dei lavori in base alla tipologia di affidamento di cui al punto precedente;
28. prendere coscienza delle responsabilità che si assume a seguito dell'affidamento delle opere;
29. stabilire quando la variazione dell'importo contrattuale pattuito costituisca un onere aggiuntivo o no;
30. definire le garanzie spettanti in merito alla corretta esecuzione delle opere;
31. definire contrattualmente le modalità di collaudo delle opere realizzate dal punto di vista tecnico ed economico.