

UN SEMPLICE CASO PRATICO QUALE „VADEMECUM“ PER I NUOVI „EROI“ DELLE TERMOPILI

di Daniele Losi

SUCCEDE CHE SI RIVOLGONO AD UN NORMALE GEOMETRA, MARITO E MOGLIE INTENZIONATI A RISTRUTTURARE COMPLETAMENTE LA PROPRIA VILLETTA UNIFAMILIARE COSTRUITA NEGLI ANNI SETTANTA, IN UNA QUALSIASI PERIFERIA DI UN QUALSIASI PAESE DELLA NOSTRA PROVINCIA, AMPLIANDOLA INOLTRE IL PIU' POSSIBILE - VISTO CHE AL MOMENTO DELLA COSTRUZIONE NON ERA STATA SFRUTTATA TUTTA LA CAPACITA' EDIFICATORIA - PERCHE' LA LORO UNICA FIGLIA HA IN PROGRAMMA DI SPOSARSI ED ANDRA' AD ABITARE NELLA NUOVA UNITA' CHE SI RIUSCIRA' A RICAVARE, MENTRE LORO, UNA VOLTA TERMINATA LA RISTRUTTURAZIONE, CONTINUERANNO AD ABITARE NELLA PARTE PRINCIPALE.

I COMMITTENTI IN QUESTIONE, - OLTRE ALLA FIGLIA ED IL GENERO -, SONO INTENZIONATI A SFRUTTARE GLI INCENTIVI FISCALI PREVISTI DALL'ULTIMA FINANZIARIA IN MATERIA ENERGETICA, - CHE IL GEOMETRA NATURALMENTE GLI CONSIGLIERA' DALL'ALTO DELLA SUA ESPERIENZA -, INOLTRE CONSIDERANDO CHE I DUE „NUBENDI“ AVRANNO BISOGNO DI UN PRESTITO PER FINANZIARE L'AMPLIAMENTO, SERVIRA' LORO ANCHE UNA STIMA DEL FABBRICATO LA QUALE TENGA DEBITO CONTO DELLE DUE UNITA' CHE SI VERRANNO A FORMARE PERCHE' LA FIGLIA ACCENDERA' UN MUTUO IPOTECARIO SULLA NUOVA UNITA', - IL PADRE CONFIDA AL GEOMETRA CHE LUI AVREBBE I SOLDI...MA IL MUTUO LO FA STIPULARE ALLA FIGLIA PER SENSIBILIZZARLA SUL VALORE DEL DENARO...E POI PERCHE' NON SI FIDA TROPPO DEL NUOVO GENERO...-.

SITUAZIONE DIREI ABBASTANZA PROBABILE, PER UN NORMALE GEOMETRA DI FAMIGLIA.

VEDIAMO ORA QUALI SONO I NUOVI „**CIMENTI**“ CHE IL FORTUNATO PROFESSIONISTA DOVRA' AFFRONTARE, RISPETTO A PRIMA DI QUESTA ULTIMA VENTATA DI NOVITA'.

IL „FORTUNATO“ DEVE **SUBITO** OTTEMPERARE AI DISPOSTI DELLA **LEGGE SULLA PRIVACY**, FACENDO **SUBITO** FIRMARE IL DOCUMENTO CHE INFORMA TUTTI E TRE I CLIENTI, - PADRE, MADRE E FIGLIA -, DEL SISTEMA DI TRATTAMENTO DEI LORO DATI PERSONALI ALL'INTERNO DELLO STUDIO... DOCUMENTO CHE NATURALMENTE OGNUNO DI NOI HA SEMPRE AL SEGUITO NELLA PROPRIA VALIGETTA.... **PERCHE' SE COSI' NON FOSSE, LUI SA BENE CHE TRASCURANDO QUEST'OBBLIGO POTREBBE ESSERE SEGNALATO AL GARANTE IN CASO DI FUTURI DISACCORDI CON GLI STESSI CLIENTI...**

VISTO POI CHE SIAMO ALL'INIZIO E PARLIAMO DI DOCUMENTI IL „FORTUNATO“ FARA' SICURAMENTE FIRMARE A TUTTI E TRE, - ANCHE SE LA FIGLIA ANCORA NON E' PROPRIETARIA DI NULLA -, LA OVVIA E NECESSARIA **LETTERA D'INCARICO** CHE OGNUNO DI NOI HA SEMPRE AL SEGUITO NELLA PROPRIA VALIGETTA.... **PERCHE' SE COSI' NON FOSSE LUI SA BENE CHE QUESTI STESSI CLIENTI DOPO DOMANI POTREBBERO DIRE DI NON AVERGLI MAI AFFIDATO ALCUN INCARICO...E LUI AVREBBE LAVORATO FINO A QUEL PUNTO PER NULLA;**

NATURALMENTE LA LETTERA D'INCARICO, DEL PRECISO E PUNTUALE PROFESSIONISTA, SARA' GIA' STATA AGGIORNATA ED ADEGUATA AGLI OBBLIGHI IMPOSTI DALL'ART. 9 DEL CODICE DEONTOLOGICO DEL GEOMETRA RIPORTANDO LE INDICAZIONI DELLA POLIZZA RCT OBBLIGATORIA DAL PRIMO GENNAIO 2007;

INFATTI, „EGLI“ PREVIDENTE COM'E' AVEVA GIA' UNA POLIZZA DI RCT ED AVENDO VERIFICATO, - LEGGENDO PERSONALMENTE, DURANTE LE FESTE DI NATALE, L'INTERA POLIZZA APPROVATA DAL C.N.G. -, CHE LA SUA NON ERA CONFORME HA CONVOCATO IL PROPRIO AGENTE ASSICURATORE IMPONENDOGLI DI ADEGUARLA ALLO STESSO PREZZO....

VISTO CHE PARLIAMO D'INCARICO E PRIMA DI FIRMARE QUALCOSA I COMMITTENTI VOGLIONO SAPERE COSA IL PROFESSIONISTA COSTERA' PER QUESTO BEL LAVORO.....IL BRILLANTE GEOMETRA AVRA' GIA' ANCHE PROVVEDUTO ALLA FORMULAZIONE DELL'OPPORTUNO PREVENTIVO DI COMPETENZE PROFESSIONALI..... *PERCHE' SE COSI' NON FOSSE LUI SA BENE CHE POTREBBE LAVORARE PER NIENTE... INFATTI QUESTI, UNA VOLTA VISTI I COSTI POTREBBERO, SMORZATISI GLI ENTUSIASMI, FARE MARCIA INDIETRO...E QUESTO LUI NON VUOLE CHE ACCADA VISTO CHE TIENE FAMIGLIA...*

VISTO CHE „LEONIDA“ E' PREVIDENTE, MA NON UN „MAGO“.... E SAPENDO BENE DI NON POSSEDERE LE COMPETENZE PER SVOLGERE TUTTO L'INCARICO DA SOLO, NON SI E' PREOCCUPATO SOLO DELLA SUA PARCELLA, MA ANCHE DELLE FIGURE CHE COLLABORERANNO CON LUI NELLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA ED HA GIA' APPRONTATO UNA BELLA SERIE DI PREVENTIVI DI PROFESSIONISTI CHE ABITUALMENTE COLLABORANO CON LUI DA TEMPO, QUALI:

- COORDINATORE PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI SICUREZZA;
- COORDINATORE PER L'ESECUZIONE DELLA SICUREZZA IN CANTIERE;
- PERITO CHE SI OCCUPERA' DELLA PARTE ACUSTICA;
- PERITO CHE SI OCCUPERA' DELLA PARTE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI MECCANICI;
- PERITO CHE SI OCCUPERA' DELLA PARTE ELETTRICA;
- INGEGNERE CHE SI OCCUPERA' DELLA PARTE SISMICA;

(PER PUDORE IL NOSTRO „FORTUNATO“ NON RIVELA AL CLIENTE CHE IL TIPO MAPPALE E L'ACCATASTAMENTO ALL'URBANO LO FARA' FARE AD UN COLLEGA CHE SI OCCUPA SOLO DI CATASTO PERCHE' TANTO LO FIRME' LUI ED I COMMITTENTI NON SI ACCORGERANNO DI NULLA)

.... IL NOSTRO DILIGENTE „GEOMETRA LEONIDA“ ANTICIPA QUESTI ASPETTI AI PROPRI CLIENTI PERCHE' SE COSI' NON FOSSE, TEME CHE GLI STESSI POTREBBERO OBIETTARGLI CHE MAI E POI MAI LORO AVREBBERO IMMAGINATO SERVISSE TUTTA QUESTA GENTE PER SEGUIRE IL CANTIERE....E SE LO AVESSERO SAPUTO FIN DALL'INIZIO NON SI SAREBBERO NEANCHE IMBARCATI IN UNA AVVENURA DEL GENERE...

SICCOME PERO' I COMMITTENTI LO CONOSCONO E SI FIDANO, NON HANNO NULLA DA OBIETTARE SU QUESTA SFILZA DI PERSONE CHE DOVRANNO PAGARE OLTRE AL GEOMETRA STESSO E PERTANTO SI TROVANO SUBITO D'ACCORDO SUI COMPENSI DA VERSARE A QUESTI PROFESSIONISTI OLTRE CHE SUL COMPENSO DEL GEOMETRA E GLI FIRMANO SUBITO LA LETTERA D'INCARICO, CHE COME SAPPIAMO IL PROFESSIONISTA AVEVA GIA' PRONTA....

NATURALMENTE LA LETTERA D'INCARICO PREVEDE TUTTO IL PREVEDIBILE, DAL VERSAMENTO DEGLI ACCONTI, AI TEMPI DI CONSEGNA DEGLI ELABORATI, AI TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....**PERCHE' SE COSI' NON FOSSE LUI SA BENE CHE POTREBBE POI SORGERE DEL CONTENZIOSO E QUESTO LUI NON VUOLE CHE ACCADA.**

QUESTO GEOMETRA E' POI COSI' AVVEDUTO – PER I MOTIVI DI CUI SOPRA -, CHE HA GIA' ORGANIZZATO INSIEME AI PREVENTIVI, ANCHE **TUTTE** LE ALTRE LETTERE D'INCARICO DI **TUTTI** GLI ALTRI PROFESSIONISTI, OLTRE CHE LE RISPETTIVE LETTERE DI MANLEVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI DEGLI ALTRI PROFESSIONISTI;

TUTTO QUESTO, NATURALMENTE, PERCHE' I TRE COMMITTENTI, - DOVENDO FARE UNA COSA BANALE COME LAVORARE -, E NON AVENDO TEMPO PER FARE IL GIRO DELLE SETTE CHIESE, (L'ALTERNATIVA SAREBBE QUELLA DI RICEVERE AD ORARI DIVERSI PRESSO LA LORO ABITAZIONE TUTTA QUESTA GENTE) SI ASPETTANO CHE CI PENSI IL GEOMETRA....

...ANCHE PERCHE' A PENSARCI BENE SE I COMMITTENTI DOVESSERO „DA SOLI“ ANDARE A CERCARSI TUTTI QUESTI SOGGETTI PROFESSIONALI CHISSA' DA CHI CAPITEREBBERO E CHISSA' QUANDO SI POTREBBE AVERE ANCHE SOLO LONTANAMENTE L'IDEA DEL PROGETTO...E POI QUALI E QUANTI EQUIVOCI SORGEREBBERO PER CAPIRE BENE CHI FA „COSA“ E „QUANDO“....

BENE, SE INVECE IL NOSTRO GEOMETRA E' UNO NON TROPPO ANSIOSO, „EQUILIBRATO IL GIUSTO“ CHE GUARDA LE COSE DAL VERSO POSITIVO.... **SA CHE CI SONO TUTTE QUESTE NECESSITA'...“MA INSOMMA...SI DEVE POI ANCHE LAVORARE SENZA AMMAZZARE SUBITO LA GENTE....“** PUO' TRANQUILLAMENTE SALTARE TUTTA LA PRIMA FASE E **INIZIARE DA QUESTO PUNTO**, OVVERO:

- RECUPERO DEI TITOLI LEGITTIMANTI LO STATO DI FATTO, VISURE CATASTALI, ROGITO DI ACQUISTO DEL TERRENO, VERIFICA DI EVENTUALI SERVITU', ECC...;
- RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E RAFFRONTO CON LO STATO LEGITTIMATO -, CHE NEL CASO DI SPECIE NON RIVELA NESSUNA INCONGRUENZA -;
- VERIFICA DEGLI INDICI EDILIZI, CALCOLO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA, STIMA SOMMARIA DEGLI ONERI URBANISTICI DA VERSARE...;
- BOZZA DELL'AMPLIAMENTO E SOMMARIA VALUTAZIONE DELL'ORDINE DELLE GRANDEZZE ECONOMICHE IN GIOCO...;

VERIFICATA PERTANTO SIA LA **FATTIBILITA' MATERIALE** CHE LA **FATTIBILITA' GIURIDICA** DELL'INCARICO CONFERITO, IL NOSTRO GEOMETRA, NON AVENDO ASSOLUTAMENTE NESSUN TIMORE AD ASSEVERARE **ANCHE AI SENSI DELL'ART. 481 DEL CODICE PENALE L'INTERVENTO IPOTIZZATO**, PUO' INCONTRARE I COMMITTENTI ED ESPORRE LE CONCLUSIONI RAGGIUNTE, CHE NEL CASO DI SPECIE OTTENGONO LO STRABILIANTE RISULTATO DI AVVALLARE **SUBITO** IL PROSIEGUO DELL'INCARICO.

DA QUESTO PUNTO INIZIA UN'ALTRA FASE DELLE NUOVE PROCEDURE E DEI NUOVI COMPITI ED IL GEOMETRA DEVE ESSERE COSI' BRAVO DA ILLUSTRARE AI COMMITTENTI LA NECESSITA' DI OPERARE CONGIUNTAMENTE AD ALTRI PROFESSIONISTI, SPIEGANDO:

- I PROPRI COSTI ED IL PROPRIO RUOLO, DI VERO E PROPRIO „COORDINATORE“ DEL PROGETTO COMPESSIVO QUALE INTERFACCIA CON I BISOGNI EFFETTIVI DEI COMMITTENTI COME UN DIRETTORE D'ORCHESTRA A CONOSCENZA DEI RUOLI DI TUTTI GLI ALTRI MUSICISTI....
- I COSTI DI OGNUNO DI QUESTI ALTRI SOGGETTI ED I CONTESTUALI OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DI OGNUNO DI ESSI;
- LE CIRCOSTANZE CHE L'EDIFICIO NON PUO' PIU' ESSERE MISURATO IN SEMPLICI TERMINI DIMENSIONALI, MA IN TERMINI PRESTAZIONALI E DI COSTI DI ESERCIZIO NEL TEMPO;
- PER FARE QUESTO SERVE UNA NUOVA MENTALITA' E L'IMPIEGO DI NUOVE TECNOLOGIE, CHE PER LE LORO PECULIARITA' RICHIEDONO UN ALTO LIVELLO DI SPECIALIZZAZIONE DI TANTE SINGOLE FIGURE PROFESSIONALI E DELLA MANODOPERA ASSAI QUALIFICATA PER LE INSTALLAZIONI.

VEDIAMO COSA E COME.

PERIZIA GEOLOGICA E IMPIANTI GEOTERMICI

QUESTA E' FORSE LA PIU' CONOSCIUTA, - LA PERIZIA -, VISTO CHE, NON COSI' FREQUENTEMENTE DI COME SARA' NECESSARIO D'ORA IN AVANTI, MA, PIU' O MENO TUTTI CI ABBIAMO AVUTO A CHE FARE...ED ANCHE PER QUESTO AMPLIAMENTO SERVIRA'.

LA LEGGE FINANZIARIA PER IL 2007, INSERISCE GLI IMPIANTI GEOTERMICI TRA QUELLI INCENTIVABILI CON DETRAZIONI FISCALI.....QUINDI IL NOSTRO DILIGENTE „LEONIDA“ DOVRA' CONFRONTARSI CON LA QUESTIONE „GEOTERMICA“ E DOVRA' COMINCIARE A MASTICARE DI POZZI GEOTERMICI PIUTTOSTO CHE SONDE GEOTERMICHE VERTICALI, OPPURE ORIZZONTALI, OPPURE DI PALIFICAZIONI GEOTERMICHE, OPPURE ANCORA DI FONDAZIONI „FREDDE“.

CERTAMENTE NON DOVRA' PROGETTARE L'IMPIANTO STESSO, - A QUESTO PENSERA' UNA DITTA „APPOSITAMENTE“ INDIVIDUATA E SELEZIONATA -, MA IL TECNICO DOVRA' ALMENO CERCARE DI CAPIRE COME UN FLUIDO „GLICOLATO“ SCENDA A 150 METRI DI PROFONDITA' PER POI RISALIRE CALDO QUEL TANTO CHE BASTA A FAR EVAPORARE UN GAS „REFRIGERANTE“ ALL'INTERNO DI UNA „POMPA DI CALORE“ CHE A SUA VOLTA LO COMPRIMERA' GENERANDO IN QUESTO MODO ALTRO CALORE, IL QUALE, ATTRAVERSO UNO „SCAMBIATORE“ SARA' CEDUTO AL FLUIDO VETTORE DEL RISCALDAMENTO... UNA COSINA DA NIENTE....

A QUESTI IMPORTANTI ASPETTI TECNICI, - CHE SI PUO' COMUNQUE SCEGLIERE DI DELEGARE COMPLETAMENTE -, OCCORRE AGGIUNGERE ASPETTI CHE INVECE PER IL RUOLO RIVESTITO DAL „GEOMETRA“ DIFFICILMENTE SI POTRANNO TRASFERIRE AD ALTRI, OVVERO:

- GESTIONE DELLE INTERFERENZE CON LE ALTRE LAVORAZIONI DEL CANTIERE, PER ESEMPIO DELLE PERFORATRICI E DELLE LORO NECESSITA' LOGISTICHE...;
- TEMPISTICA DELLE PERFORAZIONI PER EVITARE IL DANNEGGIAMENTO DELLE SONDE UNA VOLTA INSTALLATE CON ALTRE LAVORAZIONI A SEGUIRE, QUALI SCAVI PER LINEE FOGNARIE, POSA BIOLOGICHE, LINEE PER L'IRRIGAZIONE, L'ILLUMINAZIONE ESTERNA...
- INTERFERENZE CON LE STRUTTURE PORTANTI DEL FABBRICATO „**ESISTENTE**“ E „**DELL'AMPLIAMENTO**“ COME LE AMPIE ASOLE NECESSARIE PER IL PASSAGGIO ALL'INTERNO DELLE SONDE, IL PRECISO POSIZIONAMENTO DEI POZZETTI D'ISPEZIONE INTERNI ED ESTERNI, GLI SPESSORI MINIMI DI INGOMBRO NEI MASSETTI O NELLE CALDANE...
- CONOSCERE IN ANTICIPO L'ESATTO POSIZIONAMENTO SULLE STRUTTURE DEI SERBATOI DI ACCUMULO PER L'ANALISI DEI CARICHI...IN MODO DA NON DECIDERNE „DOPO“ IL POSIZIONAMENTO, VISTO CHE OGNUNO DI QUESTI PUO' PESARE TRANQUILLAMENTE UNA TONNELLATA....;
- GESTIRE IN ANTICIPO I PROBABILI „AVVALLAMENTI“ CHE SI VERIFICHERANNO AL TERRENO DEL GIARDINO IN PROSSIMITA' DEL „POZZO GEOTERMICO“ A SEGUITO DELLA CONDENZA DELLE SONDE...;
- PREOCCUPARSI DI SEGUIRE IL CLIENTE NELLE TRATTATIVE CON L'ASSICURATORE AL FINE DI „ASSICURARE“ L'IMPIANTO DA POSSIBILI PROBLEMI LEGATI AL SUO FUNZIONAMENTO, - CONGELAMENTO FALDE...-;
- ECC...

„EGLI“ POI, PER VALUTARE I PREVENTIVI RACCOLTI, - ORA CIRCA € **20.000** PER UNA VILLETTA UNIFAMIGLIARE ESCLUSA LA POMPA DI CALORE -, NELL'INTERESSE DEL CLIENTE DOVRA' ENTRARE NEL MERITO DELLA VITA MEDIA DI UNA POMPA GEOTERMICA, - CIRCA 50.000 ORE/VITA DI FUNZIONAMENTO CONSIDERANDO CHE LAVORA DALLE 2.000 ALLE 2.500 ORE/ANNO LA VITA MEDIA E' PARI A CIRCA 20 / 25 ANNI -, OPPURE DELLA DURATA DELLE SONDE, OPPURE DELLA OBBLIGATORIA MANUTENZIONE...

FOTOVOLTAICO

LA LEGGE FINANZIARIA PER IL 2007 OBBLIGA PER I NUOVI FABBRICATI 0,2 kW DI POTENZA PER OGNI UNITA', MA SI TRATTA DI UNA BANALITA'....SEMPLICEMENTE RIEPILOGATA IN POCHE RIGHE DISTRIBUITE IN ALLEGATO AL MATERIALE...

CLIMATIZZAZIONE A PAVIMENTO, SOFFITTO E PARETE

ANCHE QUESTO TIPO DI „PREOCCUPAZIONE“ E' DELEGABILE, MA LE INTERFERENZE CON LA SFERA DI COMPETENZA DEL GEOMETRA SONO TALI E

TANTE, A PARTIRE DAGLI SPESSORI DEI PANNELLI DA POTER IMPIEGARE IN UNA RISTRUTTURAZIONE, - ORA RIDOTTI A 1,5 CM -, ALLA TIPOLOGIA DEL PAVIMENTO DA METTERCI SOPRA, AL MATERIALE DI FINITURA SUPERFICIALE DELLE PARETI, - SCELTA DELL'INTONACO PER IL COMPUTO METRICO -, AL TIPO DI FISSAGGIO A SOFFITTO...CHE DIVENTA DIFFICILMENTE EVITABILE L'APPROFONDIMENTO.

SAPERE CHE SISTEMI DI QUESTO GENERE A SOFFITTO ESISTONO ED HANNO UN COSTO DI CIRCA **150 €/MQ + IVA** (CALDAIA A PARTE) A SECONDA DELLA TIPOLOGIA, CHE NECESSITANO DI DEUMIDIFICATORE PER IL RECUPERO DEL VAPORE ACQUEO - POSIZIONABILE IN UN CONTROSOFFITTO DELLO SPESSORE DI 20 CM NEL CORRIDOIO DEL REPARTO NOTTE -, E ALTRI DETTAGLI OPERATIVI DIVENTA NECESSARIO PER PROGETTARE UNA RISTRUTTURAZIONE INTERNA IN MODO ADEGUATO AI TEMPI, FORNENDO ALTRESI' AL COMMITTENTE OPZIONI OPPORTUNE.

VENTILAZIONE A FINESTRA CHIUSA

STESSO DISCORSO, ARGOMENTO DELEGABILE – AL PERITO TERMOTECNICO -, MA SAPERE CHE ESISTE LA POSSIBILITA' DI POSIZIONARE UN MANUFATTO UGUALE AD UN NORMALE DAVANZALE O UNO, CON FUNZIONE ANALOGA, NELLO SPESSORE DEL SERRAMENTO TRA IL VETRO ED IL CORRENTE, CHE MI CONSENTONO DI VENTILARE L'AMBIENTE PER UN CERTO NUMERO DI VOLUMI ARIA ORA, - **SENZA PONTI TERMICI** OD **ACUSTICI** -, CONSENTE AL GEOMETRA DI FORNIRE INDICAZIONI DI ESTREMA UTILITA' AL PROPRIO COMMITTENTE; SAPERE COME SENZA CANALIZZAZIONI SI POSSONO POSIZIONARE, - CON **CIRCA 1.500 €** -, ALCUNI „PUNTI“ DI IMMISSIONE E DI EMISSIONE ARIA IN UN APPARTAMENTO DI CIRCA **100 MQ** AVENDO LA GARANZIA DI RISPETTARE UNA SERIE DI NORMATIVE COGENTI SUGLI AMBIENTI...NON E' DA IGNORARE.

NATURALMENTE ESISTONO POI ANCHE SISTEMI CANALIZZATI, - VERI E PROPRI IMPIANTI -, DA FARE PROGETTARE A CHI HA ESPERIENZA SPECIFICA, MA IL GEOMETRA DIFFICILMENTE POTRA' IGNORARE:

- LE DIMENSIONI DELLE CANALIZZAZIONI E LE RELATIVE ASOLE DA REALIZZARE NELLE PARETI PER GLI ATTRAVERSAMENTI IN ORIZZONTALE...;
- LE CURVE CHE QUESTE CANALIZZAZIONI POSSONO FARE;
- LE ASOLE NELLE PARETI ESTERNE E/O NEI SOLAI DI COPERTURA PER LA CAPTAZIONE DELL'ARIA E L'ESPULSIONE...;
- GLI INGOMBRI DEL VENTILATORE;
- L'ISPEZIONABILITA' E LE NECESSITA' DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO;
- L'INCIDENZA A METRO QUADRO DEL COSTO DI QUESTE TIPOLOGIE D'IMPIANTO, ANCHE SOLO PER UNA VALUTAZIONE A TAVOLINO NELL'INTERESSE DEL CLIENTE;

TUTTI ELEMENTI CHE INEVITABILMENTE „INTERFERIRANNO“ CON ALTRI ASPETTI CHE „LEONIDA“...E' COMUNQUE CHIAMATO A SEGUIRE NEL CANTIERE.

IMPIANTI ELETTRICI A BASSA TENSIONE O SENZA FILI

ARGOMENTO PRINCIPE IN QUANTO A DELEGABILITA', MA CHI NON SI E' „DOVUTO“ CONFRONTARE CON „VILUPPI“ DI CORRUGATI DI DIAMETRI SEMPRE MAGGIORI NELLE RISTRUTTURAZIONI..... CHI NON HA COMBATTUTO CON I POCHI CENTIMETRI A DISPOSIZIONE IN CORRISPONDENZA DEGLI INCROCI DEGLI IMPIANTI....

LASCIANDO PERDERE LA DOMOTICA, SAPERE CHE ESISTE LA POSSIBILITA' DI ILLUMINARE SENZA PENALIZZAZIONI DI RESA UNA CASA INTERA CON CIRCUITI A **24 VOLT** O CON **ATTUATORI A DISTANZA**, RISPARMIANDO QUINDI METRI E METRI DI TAGLIOLE, CORRUGATI, RIPRESE DI INTONACO E CAVI....PENSO SIA OPPORTUNO... POI CERTAMENTE CAPITERA' CHE VERIFICATI I COSTI, I VANTAGGI E GLI SVANTAGGI CASO PER CASO, SI POTRA' OPTARE ANCORA PER LA SOLUZIONE TRADIZIONALE....

MA SE QUESTI SISTEMI VENGONO UTILIZZATI, PENSO SIANO PIU' I VANTAGGI CHE GLI SVANTAGGI...OGGI TUTTI SANNO COSA SIA IL „**BLUETOOTH**“ MA FINO A POCO TEMPO FA NESSUNO OSAVA NEMMENO IMMAGINARE UNA COSA DEL GENERE...

GUAINE TRASPIRANTI

SAPPIAMO TUTTI QUALI E QUANTI PROBLEMI GLI IMMOBILI ULTIMAMENTE PRESENTINO A CAUSA DELLE MUFFE....ED IL **CONTENZIOSO** CHE NASCE A SEGUITO DI CIO'.

SAPPIAMO BENE TUTTI ANCHE QUALI PROBLEMI PRESENTINO LA TENUTA DELLE „CONVERSE“ IN METALLO, IL CALCOLO DEGLI SVILUPPI, I RISVOLTI, LE SALDATURE, LE SOVRAPPOSIZIONI...

USARE ANCORA GUAINE ARDESIATE, - O LISCE -, CON LE DIFFICOLTA' CHE QUESTE INNESCANO GRAZIE AL LORO PESO SPECIFICO, ALLA NECESSITA' DI BOMBOLE IN COPERTURA PER SALDARLE, AGLI INGOMBRANTI RISVOLTI NEGLI SPIGOLI UNA VOLTA FISSATE....QUANDO ESISTONO TELI LEGGERI (ANCHE **170GR/MQ**) CHE „RESPIRANO“ COME IL GORE-TEX INVECE, LASCIANDO PASSARE IL VAPORE ACQUEO, - MOLECOLA PICCOLA - **1000 GR/MQ IN 24 ORE** -, MENTRE INVECE NON LASCIANO PASSARE L'ACQUA, - MOLECOLA GROSSA -, SEMBRA DIFFICILE DA CREDERE.... INVECE PER ABITUDINE, PROBABILMENTE, SI CONTINUANO AD USARE GLI STESSI MATERIALI

TORNANDO AL NOSTRO IMPAVIDO „GEOMETRA“ COMUNQUE VEDIAMO CHE QUESTI DEVE CONFRONTARSI ANCORA CON L'ESERCITO DI „**SERSE**“ ALLE TERMOPILI, OVVERO:

- LE PRESTAZIONI STATICHE DEL FABBRICATO

- LE PRESTAZIONI ACUSTICHE DEL FABBRICATO
- LE PRESTAZIONI TERMICHE ED ENERGETICHE

TUTTE PESANTEMENTE INFLUENZATE DALLE RECENTI NORMATIVE IN MATERIA EDILIZIA....,

IL NOSTRO GEOMETRA DEVE ORA TRASFORMARSI DA „LEONIDA“ IN „HARRY POTTER“ DOVENDO OPERARE DIFFICILI SCELTE PER „CONTEMPERARE LE ESIGENZE“

INFATTI

I MATERIALI PER SODDISFARE LA „PRESTAZIONE SISMICA“ VANNO A BRACCETTO CON QUELLI NECESSARI ALLA „PRESTAZIONE ACUSTICA“, MENTRE FANNO A CAZZOTTI CON QUELLI NECESSARI ALLA „PRESTAZIONE TERMICA“.

IL „NOSTRO HARRY“ PENSERA' DI DIVENTARE UN ESPERTO DI PONTI, - IN NEGATIVO -, NATURALMENTE PERCHE' TUTTI I PROFESSIONISTI CON I QUALI SI TROVERA' NECESSARIAMENTE A COLLABORARE VORRANNO EVITARLI.... OCCORRE EVITARE **PONTI ACUSTICI**, OCCORRE EVITARE **PONTI TERMICI**....

L'ESPERTO DI ACUSTICA VORRA' DISCONTINUITA' DELLE PARETI CON I PAVIMENTI.... MENTRE L'INGEGNERE AL QUALE E' STATA DELEGATA LA VERIFICA SISMICA VORRA' PIU' VINCOLI POSSIBILI.... SE IL „NOSTRO“ RIUSCIRA' A CONTEMPERARE A TUTTI QUESTI „STIMOLI“ SARA' VERAMENTE BRAVO....

UNA VOLTA TERMINATA LA PROGETTAZIONE, PRESENTATA LA PRATICA EDILIZIA **ASSEVERATA AI SENSI DEL 481 DEL CPC**, ELABORATI I COMPUTI METRICI, - NATURALMENTE CON TUTTE LE VOCI CORREDATE DA PRECISI RIFERIMENTI ALLE **NORME UNI** PER AVERE LA CERTEZZA DELLE VERIFICHE AL MOMENTO DELLE PROVE FINALI DIMOSTRANDO DI RISPETTARE IN MODO OGGETTIVO I **REQUISITI COGENTI** PREVISTI DAL R.E. DEL COMUNE DI TURNO -, (TRALASCIANDO PER ORA LE PROBLEMATICHE INNESCATE DALL'APPLICAZIONE DEGLI „EUROCODICI“) COLLABORATO CON IL RESPONSABILE DELLA SICUREZZA PER IL PSC, PREDISPOSTO I **CONTRATTI D'APPALTO** E FATTO I RAGGI „X“ ALLA DOCUMENTAZIONE ASSICURATIVA E PREVIDENZIALE DELLE IMPRESE APPALTATRICI IL „SUPER GEOMETRA“ DOVRA' CONFRONTARSI CON LA **NORMATIVA FISCALE** AL FINE DI CONSENTIRE AI TRE SOGGETTI COMMITTENTI, - OGNUNO CON LE PROPRIE CARATTERISTICHE DI REDDITO DA LAVORO, - AUTONOMO, DIPENDENTE, O PENSIONATO...ECC.. -, DI GODERE DEGLI INCENTIVI FISCALI.

IL GEOMETRA, DOVRA' PERTANTO PRENDERE IN MANO IL TELEFONO E COLLOQUIARE AMABILMENTE CON IL COMMERCIALISTA O CON IL CAAF DEI TRE SOGGETTI CHE SOLO PER PURO CASO IN QUESTO CASO E' IL MEDESIMO, - ALTRIMENTI SARANNO TRE -, AL FINE DI ILLUSTRARGLI **CHIARAMENTE** LA DOCUMENTAZIONE PREDISPOSTA:

- **DIAGNOSI ENERGETICA;**
- **ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA, - All. „A“ al DM 19/2/2007 -;**
- **ASSEVERAZIONE DEGLI INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA;**
- **SCHEDA INFORMATIVA DEGLI INTERVENTI – All. „E“ al DM 19/2/2007**

AFFINCHE' QUESTI POI NON ABBIANO DA RIDIRE AL MOMENTO DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI....SU QUANTO PREDISPOSTO DAL GEOMETRA, CHE NATURALMENTE PRENDERA' TUTTA LA COLPA SE AL MOMENTO DECISIVO IL COMMERCIALISTA O L'IMPIEGATA DEL CAAF DOVESSERO PER QUALCHE MOTIVO, - O CIRCOLARE NEL FRATTEMPO SOPRAVVENUTA -, CAMBIARE IDEA....

IL POVERO GEOMETRA, CHE NON AVESSE PROVVEDUTO A „COSTRUIRE“ LE PROVE **A SUA TUTELA** PER DIMOSTRARE CHE AL MOMENTO OPPORTUNO EGLI AVEVA EVIDENZIATO A CHI DI DOVERE LA PROCEDURA ADOTTATA, **OTTENENDONE L'ASSENSO**, POTREBBE ESSERE CHIAMATO A RISPONDERE DELLE MANCATE FUTURE DETRAZIONI FISCALI....

SARA' PERTANTO IL CASO CHE LE COMUNICAZIONI AL COMMERCIALISTA ED AL CAAF **SIANO SCRITTE** E SARA' SENZ'ALTRO CONSIGLIBILE FARSI APPORRE UNA FIRMA **PER PRESA VISIONE**, - PER I DETTAGLI DELLE DETRAZIONI FISCALI SI RIMANDA ALLA LETTURA DELLA CIRCOLARE **A.N.C.E.** ALLEGATA ALLA DOCUMENTAZIONE -.

DURANTE IL MATURARE DEI TEMPI PER LA DIA O IL PERMESSO DI COSTRUIRE IL „VALOROSO“ NON POTRA' STARE IN PANCIOLE...MA, **TRA UN CORSO DI AGGIORNAMENTO E L'ALTRO, NECESSARI PER GUADAGNARE I CREDITI FORMATIVI OBBLIGATORI**, DOVRA' PREPARARE IL TERRENO PER LA CONCESSIONE DEL MUTUO CHE SERVIRA' A FINANZIARE L'OPERA....

IL GEOMETRA SI ATTIVERA' PERTANTO AL FINE DI PREDISPORRE IL FRAZIONAMENTO DELL'AREA IN MODO DA CONSENTIRE AL NOTAIO DI ISCRIVERE L'IPOTECA SOLO SULLA PORZIONE INTERESSATA, - TRALASCIO GLI ASPETTI DI DETTAGLIO IN MATERIA CATASTALE PERCHE' DA TEMPO IN QUESTO SETTORE, CONTRARIAMENTE AD ALTRI, **NON SI REGISTRANO SOSTANZIALI CAMBIAMENTI**.....

„**LEONIDA**“ ORA DOVRA' REDIGERE LA STIMA...DA INOLTARE ALLA LOCALE FILIALE DELL'UNICREDIT CHE, DA QUANTO RISULTA ALLO SCRIVENTE, E' UNA DELLE PRIME BANCHE IN ITALIA AD APPLICARE, PUR GRADUALMENTE I CRITERI DELL'ACCORDO **BASILEA DUE**...ACCORDI **NATURALMENTE**, NOTI A TUTTI I CITTADINI ITALIANI DA TEMPO...SFUGGITI ALL'INTREPIDO SOLO PERCHE' STAVA AGGIORNANDOSI SU ALTRI ARGOMENTI.

GLI ACCORDI DI **BASILEA DUE** HANNO INTRODOTTI ELEMENTI DI QUALITA' E PROFESSIONALITA' NELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI, CON L'ADOZIONE DA PARTE DEGLI ISTITUTI BANCARI E FINANZIARI DI UNA METODOLOGIA BASATA SU CRITERI OBIETTIVI, EFFETTIVI E CONCRETI NEL TEMPO, IN CONSIDERAZIONE DEL RUOLO CHE LA PROPRIETA' IMMOBILIARE RIVESTE COME GARANZIA DELLE OPERAZIONI DI EROGAZIONE DI UN MUTUO E AI FINI DELLA RIVALUTAZIONE PERIODICA DI TALI GARANZIE.

GLI ISTITUTI BANCARI SI SONO SEMPRE APPOGGIATI A PERITI ESTERNI CHE HANNO SEGUITO UNA IMPOSTAZIONE STORICA DI VALUTAZIONE, BASATA ESSENZIALMENTE SU UNA DISCREZIONALITA' ED ESPERIENZA SOGGETTIVA;

OGGI E' EVIDENTE CHE UNA VALUTAZIONE IMMOBILIARE EFFICACE PRECISA E STANDARDIZZATA, ACQUISISCE PER L'ISTITUTO BANCARIO UNA VITALE IMPORTANZA, IN QUANTO DEVE FORNIRE I DATI REALI E CERTI NECESSARI PER ASSUMERE DECISIONI AL RIPARO DA RISVOLTI SCONVENIENTI.

SI TRATTA DELL'APPLICAZIONE DEGLI **INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)** CHE DA TEMPO I PAESI DELL'AREA ANGLOSASSONE APPLICANO.

DOPO QUESTA ULTERIORE FATICA, **- IL CUI APPROFONDIMENTO SI RIMANDA AD UN ULTERIORE SPECIFICO SEMINARIO,** - IL „VALOROSO“ SI PREOCCUPA ANCHE DI ASSITERE I CLIENTI AL MOMENTO DEL ROGITO PER SALUTARE PERSONALMENTE IL NOTAIO E FARE DUE CHIACCHIERE CON LUI DOPO CHE FINO A QUEL MOMENTO AVEVA PARLATO SOLO CON LE IMPIEGATE DELLO STUDIO PER LA CONSEGNA DEL TIPO MAPPALE IN ORIGINALE....

ORA TUTTO E' IN FILA PER INIZIARE AD APPRONTARE IL CANTIERE...MA SICCOME SI TRATTA DI ASPETTI ASSOLUTAMENTE BANALI COME REALIZZARE EFFETTIVAMENTE L'OPERA, VISTO CHE:

- IL SINDACO E' TRANQUILLO PERCHE' NOI ABBIAMO ASSEVERATO TUTTO...E NON EFFETTUERA' NESSUN IMPROVVISO CONTROLLO...
- L'AUSL E LA MEDICINA DEL LAVORO SONO TRANQUILLI PERCHE' C'E' UN PIANO DELLA SICUREZZA E PERTANTO NON POTRA' ACCADERE NULLA...
- IL CLIENTE E' TRANQUILLO PERCHE' CI SIAMO NOI CHE SOVRINTENDIAMO A TUTTO, COORDINIAMO TUTTO E L'ABBIAMO INFORMATO DI TUTTO...
- LE IMPRESE SONO TRANQUILLE PERCHE' DEVONO SOLO PENSARE A LAVORARE E POI CON MAESTRANZE REGOLARMENTE ASSUNTE ED ALLE LORO DIPENDENZE DA TANTI ANNI SANNO BENE COME DEVONO COMPORTARSI...
- TUTTI QUANTI SARANNO AFFIDABILI E PUNTUALI, SAPENDO BENE COSA DEVONO FARE PER TEMPO, VISTO CHE LA MOLE DI DOCUMENTI DA NOI PREDISPOSTE NON GLI CONSENTE DI SGARRARE...

NON VALE NEANCHE LA PENA DI PARLARNE....

QUI TERMINO, FIDUCIOSO DI AVERE FORNITO QUALCHE SPUNTO DI RIFLESSIONE PER LO SVOLGIMENTO DI QUESTA NOSTRA BELLISSIMA PROFESSIONE DELLA QUALE SONO PROFONDAMENTE INNAMORATO.

GRAZIE DELL'ATTENZIONE E BUONA SERATA A TUTTI

DANIELE LOSI