



MANUALE DI ISTRUZIONE PER L'USO

OVVERO APPUNTI PER UN BUON INTERVENTO

*Sede legale : Piazza Manfredo Fanti n° 30 – 00185 ROMA
Tel.fax 06.44.64.183 cell. 329.59.63.776
www.costruzioniroma.it – e-mail ifo@costruzioniroma.it
P.IVA 06709041005 – CCIAA di Roma n° 987131*



*Ci complimentiamo e Vi ringraziamo per averci richiesto un preventivo di spesa **gratuito e non impegnativo** dei lavori che vorrà eseguire.*

*Siamo lieti di offrirle un sopralluogo presso l'appartamento da parte di un nostro architetto della **Costruzioni Roma s.r.l.** per poter consigliarle la miglior soluzione di ristrutturazione.*

*Vi segnaliamo che la **Costruzioni Roma s.r.l.** esegue :*

- *Progettazioni e consulenze ;*
- *Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ;*
- *Interventi di restauro, recupero e ristrutturazione ;*
- *Nuove costruzioni edili ;*
- *Interventi per abbattimento barriere architettoniche, risparmio energetico, inquinamento acustico, adeguamenti impianti termoidraulici ed elettrici ;*
- *Opere di pittura e finiture ;*
- *"Pronto Intervento"*
- *Appalti ed Arredamenti "chiavi in mano" ;*
- *Falegnameria e mobili "su misura" ;*

Il presente manuale che offriamo consente di aiutarVi ad orientare al meglio le decisioni migliori investendo il denaro positivamente. Il manuale vuole essere il primo passo di collaborazione tra la società ed il committente. Esso descrive tutte quelle informazioni ed i consigli che consentono di seguire il cliente dalla prima visita di sopralluogo, alla firma del preventivo fino alla consegna e collaudo dei lavori.

E' possibile contattare il personale per ulteriori informazioni e ragguagli.

*Sede legale : Piazza Manfredo Fanti n° 30 – 00185 ROMA
Tel.fax 06.44.64.183 cell. 329.59.63.776
www.costruzionioroma.it - e-mail costruzioniorom@inwind.it
P.IVA 06709041005 – CCIAA di Roma n° 987131*

PREMESSA

Gli interventi edili sono operazioni piuttosto complesse in quanto coinvolgono molte persone e per questo occorre pianificare le procedure al fine di ottenere le migliori soluzioni progettuali, gli interventi eseguiti a regola d'arte e costi certi. In uno si devono ottimizzare le procedure poiché vanno pianificate le risorse umane, gli ordinativi ed i tempi di esecuzione.

Occorre conoscere bene cosa occorre quando si è in procinto di realizzare quello che desideriamo per la propria casa oppure per il proprio fabbricato. Le cose più importanti sono :

- 1. Progetto ;*
- 2. Preventivo di spesa ;*
- 3. Agevolazioni fiscali ;*
- 4. Adempimenti burocratici ;*
- 5. Procedura lavori e responsabili ;*
- 6. Lavori di variante e/o suppletivi ;*
- 7. Imprevisti ;*
- 8. Avanzamento lavori e pagamenti ;*
- 9. Finiture, collaudo ;*
- 10. Garanzia ;*

*Infine per rendere la casa più bella, **Costruzioni Roma s.r.l.** Vi guida e consiglia sulle varie lavorazioni che si riscontrano durante un intervento edile.*

Consigli utili ;

- Tinteggiature e decorazioni ;*
- Pavimenti ceramici, in cotto, marmo, parquet, moquette ;*
- Porte, finestre ;*
- Tegole ed isolanti ;*
- Impianti ;*
- Arredamenti ;*

1 - PROGETTO

***Costruzioni Roma s.r.l.** è una società che cura ed esegue progettazioni. Una buona progettazione consente di ottimizzare sulla carta le idee e le soluzioni funzionali per organizzare al meglio gli spazi .*

Una buona progettazione riduce al minimo gli imprevisti che si possono verificare durante il corso delle opere.

2 - PREVENTIVO DI SPESA

*Se ci consegnate un progetto già redatto da un tecnico abilitato oppure avete un Vostro disegno con riportate le idee progettuali e le indicazioni, la **Costruzioni Roma s.r.l.** è in grado ed ha competenza per fornirVi risposte rapide ed un preventivo di spesa.*

*Se avete idee e soluzioni di quello che si desidera per la propria casa ed intendete rivolgere la stesura del progetto a noi, **Costruzioni Roma s.r.l.** Vi renderà un progetto con le indicazioni necessarie per ottenere i permessi comunali per l'inizio dei lavori ed un preventivo di spesa in tempi rapidi.*

Accordando con la firma il preventivo di spesa successivamente il progettista con cui avete definito il progetto e la scelta delle forniture interverrà durante le opere qualora si verificassero delle varianti progettuali. Un responsabile dei lavori controllerà lo stato dei lavori ed il direttore dei lavori verificherà i lavori secondo quanto stabilito per contratto.

3 - AGEVOLAZIONI FISCALI

E' prevista una detrazione IRPEF pari al 36% delle spese sostenute per le opere di recupero edilizio, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuate su unità immobiliari residenziali.

La detrazione va commisurata per un importo massimo di spesa di £. 150 milioni e fino alla concorrenza dell'imposta lorda. Tale limite si intende riferito a ciascuno dei periodi di imposta e ciascuno dei titolari dell'immobile, nonché ad ogni immobile oggetto delle opere di recupero.

La detrazione compete anche al familiare convivente (coniuge,, i parenti fino al 3° grado – genitori, figli, fratelli, nonni, bisnonni, nipoti - e gli affini fino al 2° grado – generi, nuore, suoceri, cognati) del possessore o detentore dell'immobile.

I soggetti ammessi sono i soggetti IRPEF residenti e non residenti che siano proprietari o nudi proprietari; familiare convivente ,titolare del diritto reale (usufrutto, uso, abitazione) ; futuro acquirente che è entrato in possesso dell'immobile previa esistenza di un preliminare di compravendita regolarmente registrato ; inquilino o comodatario ; soci assegnatari di cooperative; soci di società semplici e di persone e assimilate. Anche gli imprenditori purchè l'immobile oggetto dell'intervento non sia strumentale all'attività né immobile merce. Se le abitazioni sono adibite promiscuamente all'esercizio di attività professionali o d'impresa, la detrazione è ridotta al 50%..Stesso limite si applicano per le società commerciali.

Sono ammesse anche le spese di progettazione e le prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie ed alla messa a norma degli edifici

La detrazione deve essere utilizzata nell'anno di sostenimento della spesa e nei quattro periodi d'imposta successivi, oppure in tale anno e nei nove successivi in quote annuali costanti e di uguale importo su opzione irrevocabile del soggetto, da esprimere nella dichiarazione dei redditi. La quota annuale che eccede l'irpeflorda non può essere riportata a nuova né chiesta a rimborso.

E' prevista la cumulabilità con le agevolazioni previste per i beni vincolati nella misura del 50%.

4 - ADEMPIMENTI BUROCRATICI

Se trattiamo interventi di opere che:

- *non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici ed il regolamento edilizio ;*
- *non recano pregiudizio alla statica dell'immobile ;*
- *rispettano le norme di sicurezza, igienico-sanitarie, del codice stradale ;*
- *sono esclusivamente interne all'immobile e non comportano modifiche alla sagoma architettonica ;*
- *non comportano aumento delle superfici e del numero delle unità immobiliari ;*
- *non modificano la destinazione d'uso ;*
occorre richiedere un autorizzazione all'Ente Comune.

Occorre presentare istanza d'inizio attività (D.I.A.) al Comune di appartenenza, allegando copia di progetto e relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato, Nulla Osta del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali Sovrintendenza Archeologica in caso di apertura cavi, Nulla Osta dell'Ente proprietario in caso di lavori da effettuarsi su proprietà di enti pubblici, copia dell'atto d'obbligo e verbale di assenso del condominio per interventi sulle parti comuni degli immobili soggetti alla legge 167.

Gli uffici tecnici richiedono che trascorrono dalla presentazione della D.I.A. 20 giorni per consentire il controllo della conformità alle leggi del progetto. Scaduto il periodo esiste il silenzio-assenso e quindi non è necessario attendere autorizzazioni.

5 - PROCEDURA LAVORI e responsabili

Una volta firmato il preventivo di spesa e il successivo contratto di appalto vengono consegnate le chiavi dell'immobile. Da questo momento passano 30 giorni solari per i seguenti motivi :

1. *realizzazione disegno esecutivo e presentazione istanza e progetto al Comune per l'autorizzazione ;*
2. *verifica e scelta dei materiali con i clienti, scelta e determinazione degli impianti, ordinativi materiali (che devono essere disponibili per l'inizio dei lavori) ;*
3. *effettuare da parte del cliente richieste per allaccio di corrente elettrica, dell'acqua necessari per lo svolgimento dei lavori ;*

*Nel caso che le forniture intendono acquistarle i clienti oppure nel caso che l'acquisto delle forniture siano previste a carico della società i tecnici di **Costruzioni Roma s.r.l** sono disponibili, qualora ne venga richiesto, ad offrire consulenza anche presso fornitori di fiducia dei*

clienti. Prima dell'inizio dei lavori le forniture devono essere state ordinate e devono essere disponibili. La prima spedizione di materiali devono essere : piatto doccia e vasca, gruppi e cassette da incasso, rubinetteria, sifoname, depliant di water e bidet, misure e disposizione di maioliche, faretti da incasso.

Prevedere lo sgombero dei mobili esistenti salvo particolari situazioni dove può essere previsto lo spostamento in ambienti diversi da quelli oggetto delle lavorazioni. In questo caso andrebbero concordate le modalità.

La corrente elettrica e l'acqua sono necessari per le lavorazioni. Si tenga presente che qualora viene prevista l'arrotatura dei pavimenti occorrerà ottenere temporaneamente una fornitura di energia trifase per 6/10 kw. Inoltre, si dovrà considerare il carico elettrico progettato per la nuova sistemazione che potrà richiedere all'ente un contatore con energia maggiore di 3 kw.

Condominio. Per apprezzata forma di cortesia è importante avvisare il condominio dell'inizio dei lavori. Comunicare gli orari di lavoro ricordando che le lavorazioni più rumorose in genere durano due settimane. Nel caso si prevedono lavori di : canne fumarie, interventi su facciate, termosifoni di impianti di riscaldamento centralizzati, carico e scarico di materiali di risulta, su pertinenze, ecc. si dovrà richiedere l'autorizzazione di assenso dell'amministrazione condominiale.

Riepilogando inizieranno i lavori quando :

- 1. E' stata consegnata la chiave dell'immobile ;*
- 2. E' stata presentata l'istanza al Comune ;*
- 3. E' stato concordato il progetto e le disposizioni degli impianti ;*
- 4. Sono state ordinate le forniture per l'inizio dei lavori ;*
- 5. Abbiamo concordato lo sgombero o lo spostamento del mobilio ;*
- 6. Abbiamo ottenuto l'energia elettrica e l'acqua ;*
- 7. E' stato avvisato l'Amministratore del condominio ed abbiamo ottenuto eventuali assensi ;*
- 8. Sono scaduti i termini del silenzio-assenso dalla data di presentazione della D.I.A. ;*

I responsabili sono :

- Progettista colui che ha redatto il progetto ;*
- Responsabile dei lavori colui che dirige il cantiere ;*
- Direttore dei lavori colui che verifica la rispondenza del progetto ;*

6 - LAVORI DI VARIANTE E/O SUPPLETTIVI

In generale, l'effettuazione di eventuali lavori non compresi nel contratto potranno essere effettuati solo dopo la accettazione di un nuovo preventivo riguardante gli stessi. In tal modo si può essere informati sui costi e sui tempi aggiuntivi.

E' quasi sempre inevitabile il cambiamento di alcune scelte durante i lavori : e questi comportano comprensibili rallentamenti oltre a spese aggiuntive ; è buona norma cercare di limitare al massimo ed avvertire quanto prima la volontà di modifica direttamente al progettista od al titolare o che ne fa le sue veci. Quindi prima si comunica la necessità e meno inconvenienti ci saranno nel protrarsi dei lavori.

7 - IMPREVISTI

Affidarsi ad una società che offre garanzie di professionalità e solidità è importantissimo. E' il primo determinante passo per evitare spiacevoli sorprese in cantiere.

Gli imprevisti sono qualvolta "prevedibili" ma in molti casi, no. Alcuni interventi possono individuare la presenza, ad esempio, di intonaci fatiscenti, o tubazioni di scarico oppure perdite di umidità ed altro. Ma esiste alle volte anche un altro tipo di "imprevisti". Capita non di rado che il materiale consegnato non risponda a quello ordinato oppure che non venga rispettato i tempi di consegna.

8 - AVANZAMENTO LAVORI E PAGAMENTI

Come specificato nei preventivi l'avanzamento dei lavori corrispondono ai saldi che avvengono ogni 15 giorni tramite rilascio fattura. In tal modo si può pianificare i pagamenti conoscendone subito i tempi e le somme da versare.

9 - FINITURE, COLLAUDO

Le finiture fanno la differenza dell'abitazione, danno "l'impronta personale di chi ci abita", si tratta di come rendere più bella la propria casa.

Sono molto importanti le decisioni da prendere con il dovuto anticipo riguardante, ad esempio, il tipo di tinteggiatura e il colore od anche la carta da parato. Il trattamento del parquet, la disposizione degli accessori del bagno, le finiture decorative, ed altro.

Terminate tutte le lavorazioni e contestualmente alla riconsegna delle chiavi, avviene il collaudo. Per questa data la società consegna i locali sgombri dei materiali di risulta e privo di scarti di cantiere, pronto per l'inizio dei traslochi. In tale data avviene il saldo del dovuto.

Può succedere dopo la consegna dei locali che entro 20-30 giorni si possono verificare l'assettamento delle murature tali da mostrare alle pareti imperfezioni che vengono risolte agevolmente con delle opere gratuite di finitura e ripresa da parte del personale della società.

In tal caso previo avviso la società fornirà la manodopera necessaria.

10 - GARANZIA

La società garantisce gli interventi effettuati secondo le norme previste per legge.