

INTRODUZIONE

I Un mercato in espansione

Perchè in Italia non avvengono fenomeni di urban renewal, cioè operazioni edilizie e urbanistiche che prevedono l'abbattimento degli edifici esistenti per sostituirli con altri nuovi, più aderenti agli standard di vita contemporanea? Le risposte possono essere molteplici. Il primo e più forte impedimento consiste certamente in una sorta di conservatorismo culturale: qualunque manufatto, anche il meno interessante, rappresenta per noi italiani un documento storico e, solo per questo motivo, è in qualche modo degno di essere conservato.

Una seconda motivazione può ricercarsi nell'estrema difficoltà con la quale si ottiene una licenza di costruzione. A Roma, per esempio, per avere un permesso di edificazione occorrono diversi anni e quasi trenta firme per acquisire le quali a volte occorre conoscere bene i segreti della burocrazia. Vi è poi una terza motivazione, di ordine economico. In Italia più del 60 % della popolazione possiede almeno un'abitazione, con il risultato che vi è un'enorme frammentazione della proprietà edilizia. Per abbattere e ricostruire un palazzo occorre, in questi casi, mettere insieme molte volontà divergenti, spesso di persone che utilizzano l'immobile per propria abitazione e che quindi non hanno alcuna intenzione di affrontare i disagi di un trasferimento sia pure temporaneo.

Se poco si distrugge, in compenso molto si ristrutturava. La città, vista da questo punto di vista, è un enorme cantiere. Considerato, anzi, che alla scarsa propensione alla distruzione e alla ricostruzione degli edifici esistenti si affianca il non meno significativo fenomeno del decremento demografico, possiamo prevedere che il campo della ristrutturazione rappresenterà, per diversi anni a venire, uno dei maggiori banchi di prova dell'edilizia residenziale.

Quando parliamo di ristrutturazione, infatti, non intendiamo solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che devono essere affrontate ogni tanto per rinnovare l'abitazione, ma anche le opere che vengono approntate da coloro che vogliono abbellire la propria abitazione a seguito di un cambiamento di status. Intendiamo, infine, due grandi categorie di fenomeni: la ristrutturazione motivata da fini tecnologici e quella dovuta ad un diverso modello di vita.

La prima deriva dal bisogno di adeguare l'abitazione agli standard che con il tempo si vanno imponendo: è il caso della scoperta di nuovi accorgimenti nel campo degli impianti e delle relative nuove normative (per es.: impianti elettrici e del gas), di nuove attrezzature (pensiamo ai cambiamenti nella

concezione del bagno e della cucina), di nuovi punti di vista (sostituzione dell'impianto centralizzato con quello autonomo o centralizzato contabilizzato), di nuovi sistemi di sicurezza (porte blindate, sistemi di allarme ecc.).

La seconda deriva dal mutamento della struttura della famiglia. Pensate per ospitare padre, madre e due figli o comunque nuclei familiari con abitudini tradizionali, le abitazioni che si trovano sul mercato sono inadeguate ad ospitare nuovi soggetti: persone che vivono da sole, anziani che vogliono essere autosufficienti, genitori con un solo figlio. I lavori di ristrutturazione, in mancanza del nuovo, servono allora ad adeguare l'abitazione, rendendola così più idonea alle esigenze nuove dell'utente.

Di fronte al crescente sviluppo del mercato della ristrutturazione (che in molte città ha superato quello della nuova edificazione) e alle somme sempre più consistenti impiegate (somme, a volte, anche maggiori di quelle utilizzate per la costruzione ex novo), c'è una sostanziale impreparazione ad affrontarne le specifiche problematiche. Considerato come un ripiego, molti studi lo affrontano sostanzialmente impreparati. I risultati sono quelli di ogni pratica dilettantistica: genericità e imprecisione.

II Il rapporto con il cliente

Lo stretto rapporto con il cliente è sicuramente il carattere specifico della ristrutturazione, così come di tutte le piccole opere edilizie in cui il committente è anche colui che in prima persona usufruirà dell'opera.

La risposta dei professionisti a tale problematica è spesso insoddisfacente, con una conseguente ineliminabile conflittualità. Su un campione di studi professionali intervistati in proposito, è stato rilevato che più del 70% dei lavori di ristrutturazione sono stati segnati da incomprensioni più o meno rilevanti con il committente. Viceversa sono numerosi i potenziali committenti che pensano di poter procedere da soli nell'esecuzione dei lavori per evitare di scontrarsi con un professionista che - loro credono - non terrà in dovuto conto i loro desideri.

Ma se lo scarso coinvolgimento del cliente è sicuramente un errore, ugualmente è il coinvolgerlo, al di fuori di un metodo che stabilisca le reciproche competenze. Un cliente che lavora accanto all'architetto sul tavolo da disegno può sviare la progettazione dai suoi logici binari e, inoltre, sarà sempre portato a sottovalutare la figura del tecnico, sovrapponendogli in tutte le fasi, soprattutto in quelle esecutive.

Il sistema che appare più efficace è quello dell'istruzione preliminare, delle interviste e delle verifiche.

Istruzione preliminare vuol dire che il cliente deve sempre sapere in quale fase del processo si trova e, conseguentemente, che cosa egli debba decidere.

Le interviste, oltre a prospettare nella sua interezza la problematica trattata, costringono il cliente ad esplicitare scelte e/o preferenze e impongono al progettista di seguire un percorso progettuale che vada in direzione delle esigenze prospettategli.

Si crea in tal modo un sistema logico di decisioni sulle quali, ovviamente, si può sempre ritornare, ma che comunque costituiscono un punto di riferimento valido per entrambi i soggetti. Il progettista non potrà, dopo un'intervista, rifugiarsi nell'alibi che una tale esigenza non gli era stata prospettata e, viceversa, il cliente, se cambia idea, non può dare la colpa al progettista che, invece, aveva basato la propria elaborazione sulla base di precedenti suoi input.

Le verifiche servono ad entrambi i soggetti per valutare le ipotesi progettuali, per verificarne i costi e stabilire un punto fermo per procedere verso un'altro gradino del processo progettuale.

La chiarezza del processo decisionale è assolutamente importante: anche in funzione economica. L'aggravio dei costi per la redazione di ipotesi supplementari deve essere giustificato e può esserlo solamente se tutte le fasi del processo sono chiare e seguono una logica corretta.

III Il costo del progetto

E veniamo, così, ad un altro motivo di incomprensione tra il professionista ed il cliente. In genere si parla poco di costi di progettazione e ancora meno si definiscono le prestazioni che verranno fornite. Una buona soluzione consiste nel presentare, già dalle prime fasi, un preventivo redatto secondo le voci della tariffa professionale. Tuttavia occorre dire che la tariffa professionale, proprio perchè copre un insieme di prestazioni estremamente differenziate, è per certi aspetti generica.

Molto meglio sarebbe presentare un preventivo dettagliato con indicate le prestazioni che lo studio può offrire e il loro costo. In questo modo il cliente può scegliere sia in funzione delle sue esigenze ma anche in funzione delle sue disponibilità economiche.

Si perdoni la franchezza, anche un pò brutale, ma con lo stesso diritto con cui noi chiediamo al ristorante di sapere quali siano le portate e i relativi costi e ce la prendiamo a male per oneri non chiaramente espressi quali il servizio ed il coperto o per frasi non chiare relative alla qualità degli ingredienti adoperati, nello stesso modo il cliente ha il diritto di sapere quali sono le prestazioni, in cosa effettivamente consistano ed a quali costi.

Il cliente può così, per esempio, orientarsi verso un tipo di progettazione «minima» consistente in un progetto di massima oppure può richiedere anche la progettazione dettagliata di uno o più ambienti. Oppure, richiedere allo studio anche un progetto completo della parte impiantistica o degli arredi fissi e delle opere di falegnameria. Sempre in base alla tariffa e alle sue esigenze può scegliere il tipo di assistenza ai lavori (direzione artistica, direzione lavori, assistenza al cantiere) e la conseguente presenza di tecnici in cantiere.

È bene, pertanto, che il preventivo che abbiamo suggerito sia il più possibile analitico: ad esempio sul preventivo di parcella non comparirà solo la voce «progetto di massima» ma l'elenco di tutte le prestazioni relative a queste voci, quali: il rilievo, l'intervista sulle esigenze abitative, la presentazione di più ipotesi di organizzazione spaziale dell'appartamento con computo sommario dei relativi costi, la valutazione delle ipotesi ed infine la stesura di un elaborato con l'ipotesi conclusiva.

È bene inoltre che le voci nel preventivo siano raggruppate in modo tale da configurare un tipo di prestazione completa. Per rimanere nell'esempio del progetto di massima, il cliente deve sapere che con quel tipo di elaborati e con il contratto e il computo fornitogli dallo studio egli potrà convocare una ditta e iniziare i lavori, anche se quel tipo di configurazione che ha scelto - il progetto di massima appunto - non ha quel grado di completezza che una progettazione più dettagliata gli può garantire.

La suddivisione del lavoro per fasi, oltre a trasmettere al cliente un'idea precisa dell'iter progettuale e delle prestazioni che gli verranno fornite, serve anche a tranquillizzarlo. Molto spesso coloro che devono eseguire dei lavori hanno paura di affidarsi ad un professionista perché temono che il tipo di progettazione da questi proposto non li soddisfi per ragioni economiche, estetiche o funzionali. Questa scarsa fiducia è dovuta sia ad una cattiva fama dei tecnici, in particolare degli architetti (basta citare tutta la letteratura popolare ricca di affermazioni del tipo: meglio un capomastro che un architetto), sia al fatto che il cliente difficilmente ha un rapporto continuativo con un tecnico dell'edilizia. Da un medico o da un commercialista è probabile che ci si vada più volte anche nell'arco di un anno, mentre la casa si ristruttura ogni dieci, venti anni al massimo.

Il cliente, allora, anche se non conosce bene il professionista, sa che se non sarà soddisfatto potrà recedere dall'incarico alla fine di ciascuna fase; e questa certezza lo spinge ad affrontare le prime fasi ed eventualmente andare avanti in un processo di conoscenza e di apprezzamento graduale.

Il sistema delle fasi presenta indubbi vantaggi economici anche per il progettista che può scadenziare le proprie entrate ancorandole ai momenti di consegna di parti già previste del lavoro.

IV L'organizzazione dello studio

Da quanto sinora abbiamo detto emerge che ciò che proponiamo è un metodo essenzialmente analitico: l'iter progettuale, in sostanza, è suddiviso nelle sue fasi tipiche e strutturato logicamente.

Questa logica si riflette, ovviamente, nell'organizzazione dello studio e, in particolare, degli elaborati e delle prestazioni. Riprendiamo l'esempio del progetto di massima. Se, come abbiamo detto, questo consiste in un certo numero di prestazioni tipiche (rilievo; intervista sulle esigenze abitative; presentazione di più ipotesi di organizzazione spaziale dell'appartamento con computo dei relativi costi; valutazione delle ipotesi; stesura di un'ipotesi conclusiva; fornitura di un contratto tipo per l'impresa, fornitura di uno schema in base al quale l'impresa potrà fare la sua offerta), buona parte di queste possono essere pre-organizzate.

In particolare buona parte dei documenti possono essere preparati sotto forma standard: è il caso, tanto per restare nell'esempio dell'intervista, dello schema che fornisce la griglia per valutare più ipotesi, del contratto tipo per l'impresa.

La tipizzazione delle procedure produce due effetti positivi: innanzitutto permette l'abbattimento dei costi dello studio, un abbattimento che diventa sempre più rilevante a mano a mano che lo studio si specializza nel settore. Secondariamente permette un formidabile controllo sulla qualità della produzione. Sperimentando su più clienti lo stesso documento ed arricchendolo con il risultato delle esperienze che via via si susseguono, si abbandona il dilettantismo della soluzione improvvisata e si perviene ad una sorta di conoscenza cumulativa tipica di tutti i settori produttivi più avanzati.

Non tutti gli elaborati ovviamente possono essere completamente standardizzati come può esserlo la base di una intervista. I disegni di progetto, per esempio, devono contenere soluzioni diversificate ed assolutamente innovative se non si vuole trasformare il mestiere di progettista in una attività routinaria di scarso interesse e soddisfazione.

Tuttavia anche all'interno degli elaborati di progetto si possono individuare parti ricorrenti che possono anch'esse essere standardizzate e ripetute. Ne citiamo tre: le mascherine con le legende, i particolari costruttivi ricorrenti, gli specchietti con le indicazioni relative ad un oggetto o ad una struttura.

Li esamineremo adesso brevemente. Prima, però, vorremmo aprire una parentesi riguardante l'organizzazione dello studio in funzione della verifica di qualità.

Spesso gli studi che lavorano nel campo delle ristrutturazioni hanno personale limitato, sovente formato da studenti o giovani laureati che fanno le lo-

ro prime esperienze. Il controllo della produzione è affidato in tali casi ad un'unica persona, il titolare, che nello stesso tempo deve fare promozione, andare sui cantieri, seguire altri lavori.

Controllare un disegno di progetto non è semplice. Pensiamo ad un impianto elettrico: compaiono centinaia di segni (prese, interruttori, suonerie, deviatori) e non è difficile dimenticarne qualcuno o posizionarlo senza tener conto di altre variabili.

Per evitare che in fase di progetto si commettano questi frequenti errori occorre fornire anche il giovane progettista di una serie di supporti che lo aiutino durante la redazione degli elaborati.

Come vedremo, le legende, i particolari costruttivi ricorrenti, le schede con le specifiche relative ad un oggetto o ad una struttura, oltre a ridurre i tempi di progettazione, possono contribuire proprio a fornire tale supporto nella direzione della verifica di qualità del progetto.

MASCHERINE CON LE LEGENDE

Una mascherina ben strutturata è molto più di una semplice legenda; serve per verificare se nel disegno sono stati considerati tutti gli aspetti che dovevano essere presi in considerazione. In una buona legenda, infatti, compaiono i principali oggetti e/o le principali lavorazioni che devono essere fatte oppure quelle indicazioni sulla simbologia relativa alle quote, alle sezioni, alla numerazione delle stanze e degli infissi che permettono, anche al più sprovveduto disegnatore, di produrre un lavoro in linea con gli standard dello studio.

DISEGNI CON PARTICOLARI COSTRUTTIVI RICORRENTI

Si tratta di tutti quei particolari standard che lo studio usa e che con il tempo sono stati testati come validi. Il tipo di apertura degli sportelli, il particolare costruttivo della porta, il piano del lavandino, il nodo dell'infisso. La ripetitività di queste indicazioni consente un controllo sul cantiere sia della fattibilità del dettaglio scelto, sia dei costi, e inoltre consente la produzione di un buon prodotto anche ad un disegnatore con scarsa esperienza nella piccola scala.

LE SCHEDE CON LE SPECIFICHE RELATIVE AD UN OGGETTO O AD UNA STRUTTURA

Si tratta di specchietti dove il compilatore deve semplicemente evidenziare quali tra le specifiche possibili devono essere utilizzate nel caso particolare esaminato. Prendiamo ad esempio un piano con lavabo in marmo: nello specchietto sono indicate tutte le caratteristiche ricorrenti (altezza del marmo, necessità di un'armatura sottostante, presenza di un'grebiule, ampiezza dei fori per il rubinetto) e inoltre sono proposte alcune alternative

tra le quali scegliere (lavabo soprincasso, sottincasso o altezza del grembiule). Utilizzando lo specchietto si è sicuri della completezza dell'ordine per il marmista e non si corre il pericolo di aver dimenticato qualche importante elemento di informazione.

Insieme alle legende, ai particolari costruttivi ricorrenti ed agli specchietti con le specifiche, esistono altre due modalità per il controllo di qualità dell'elaborato.

Della prima abbiamo, sia pur implicitamente, parlato e sono le interviste con il cliente. Servono, lo ripetiamo, a verificare che il progetto corrisponda alle aspettative di qualità. Sulle seconde, le check list, ci soffermeremo brevemente.

Le check list sono liste di controllo che servono a ricordare al progettista la complessità degli elementi in gioco. Utilizzate, sia in fase di progetto che di controllo, permettono di focalizzare l'attenzione sui singoli aspetti di un problema complesso spesso, con centinaia di variabili relative all'impianto elettrico, idrico, termico, del gas, di sicurezza per eliminare periodi sia di incidenti, sia di ladri, al confort, alla posizione dei mobili e delle attrezzature. Sono, insomma, la logica integrazione dei supporti progettuali che abbiamo visto in precedenza (legende, particolari ricorrenti, schede, interviste con il cliente) e lo strumento definitivo per controllare che non si sia dimenticato qualche elemento, oppure lo si sia posizionato male: pensiamo ad interruttori messi nei posti sbagliati, a norme di sicurezza non rispettate, a rubinetti che impediscono l'apertura di finestre, a prese aggiunte o spostate all'ultimo momento, ad ante che non possono aprirsi del tutto. Inconvenienti questi che, quando si presentano in cantiere, allungano i tempi, influiscono sui costi e, infine, minano la fiducia del committente nei confronti del progettista, distogliendo l'attenzione dagli aspetti spaziali ed artistici – realmente rilevanti – e spostandola a quelli tecnico-realizzativi, sicuramente meno importanti ma non per questo da sottovalutare.

V L'informatizzazione delle procedure

La suddivisione del lavoro secondo procedure standard e la relativa evidenziazione di parti ricorrenti permette un corretto approccio all'informatizzazione dello studio, anche senza ricorrere al supporto di una costosa strumentazione.

Tutti i documenti standard possono essere elaborati e processati. Pensiamo, ad esempio, alle interviste, ai moduli in uso nello studio, agli scritti da dare al cliente.

Alcuni altri documenti, oltre a servire in sé e per sé possono essere utili come librerie di simboli da adoperare. Pensiamo alla legenda dell'impianto elettrico o idrico dalla quale si possono duplicare tutti i segni necessari per organizzare il disegno in pianta degli impianti stessi.

I particolari costruttivi possono, inoltre, far parte della libreria dei simboli e degli oggetti utilizzati correntemente dallo studio.

Comporre ed eseguire un elaborato grafico, ricorrendo a questi supporti, è estremamente semplice e non richiede abilità informatiche particolari: basta montare le parti standard scegliendole tra quelle che possono essere più idonee a supportare l'idea di progetto. Prendiamo ad esempio la pianta con l'impianto idrico: mascherina e legenda sono disegni già memorizzati, la pianta è quella base sulla quale si lavora, i simboli grafici che indicano gli apparecchi sanitari, i rubinetti, la caldaia fanno parte della libreria o si possono duplicare prendendoli dalla legenda, gli specchietti con le indicazioni su determinati oggetti particolari, le check list e le interviste con il cliente possono essere inseriti nel disegno o collocate su finestre nelle quali è possibile consultarli.

La ripetizione di procedure standardizzate, nel caso di una maggiore familiarità con il mezzo informatico, permette di approfondire l'uso di specifici programmi e la loro personalizzazione in funzione delle esigenze dello studio. Pensiamo, per esempio, ai programmi di computo che possono essere organizzati e semplificati in relazione ai tipi di intervento che effettivamente si usa praticare; oppure alla possibilità di trovare procedure che permettano di relazionare i vari documenti di lavoro tra di loro, per attivare forme di controllo automatico, evitando così inutili duplicazioni di lavoro.

VI Struttura del libro

Il testo che qui proponiamo è suddiviso in sette capitoli, ciascuno dei quali tratta una fase specifica delle prestazioni professionali in gioco nella ristrutturazione: il rilievo, il progetto di massima, il consolidamento, il progetto architettonico, degli impianti, l'appalto dei lavori, le opere che richiedono prestazioni artigianali. I vari capitoli, come si vede dal diagramma presente alla fine del capitolo, corrispondono ciascuno ad un modulo dell'intero processo.

Ciascun modulo, che occupa un'intera fascia lungo l'asse orizzontale, può essere suddiviso in più fasi: una preliminare di informazione e di sondaggio, una mediana di confronto tra ipotesi diverse, una di messa a punto e di formalizzazione dell'ipotesi scelta tramite la redazione di elaborati tecnici, una operativa di scelta e valutazione degli strumenti realizzativi e, infine, una relativa alle richieste di autorizzazioni e permessi.

Ciascuna fase è, a sua volta, caratterizzata da documenti (interviste, scritti esplicativi, elaborati tecnici) che, nei capitoli del libro, verranno volta per volta analizzati e proposti.

Per una migliore comprensione della struttura del testo, osserviamo sin da adesso che ciascun documento è individuato da una coppia di numeri e da una lettera. I numeri individuano rispettivamente il modulo, riferito al capitolo del libro e la fase, (4.3. vuol dire modulo del progetto architettonico, fase della messa a punto degli elaborati tecnici) la lettera individua il documento rispetto agli altri che si trovano nella stessa posizione (la lettera D, per esempio, caratterizza il disegno dei pavimenti e dei controsoffitti, mentre la lettera A caratterizza gli esecutivi dei bagni).

Completano la trattazione tre appendici: una legislativa con i principali riferimenti normativi che interessano il campo della ristrutturazione, le rimanenti dedicate a documenti e schemi, non specificatamente legati ad una particolare fase, che possono con profitto essere adoperati dallo studio durante tutto l'iter del progetto e della sua realizzazione.

Struttura del lavoro

Localizzazione, all'interno del diagramma a blocchi, degli argomenti trattati nel Capitolo

1. INTERVISTE E SCRITTI

2. IPOTESI PRE-SCELTE

3. DISEGNI TECNICI

4. VALUTAZIONI SCELTE

5. AUTORIZZAZIONI

