

Stesso lavoro, costi raddoppiati. Un mercato completamente altalenante. Orientarsi nel mondo degli interventi edilizi è complicato. Così DCasè ha messo in gara alcune aziende per capire come risparmiare. E ottenere ottimi risultati

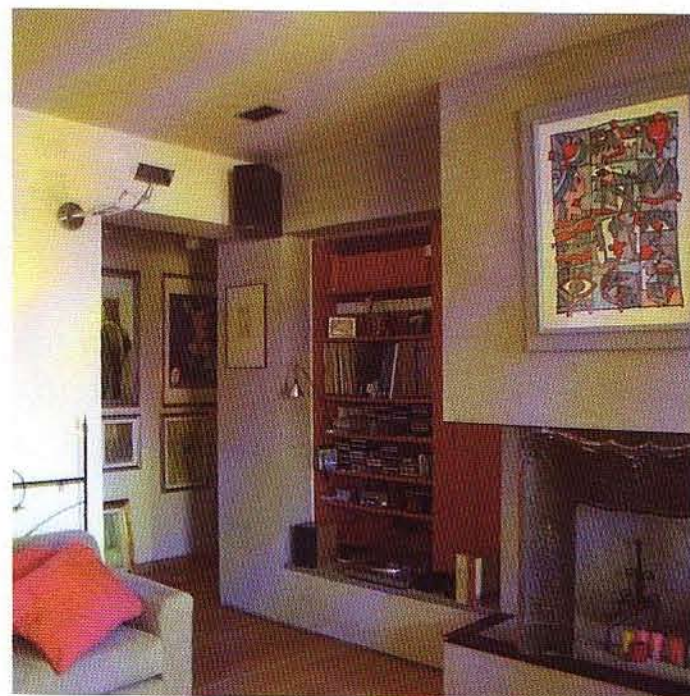
Per evitare tegole sulla testa

Marco Bortolami della Gespe in un cantiere insieme a due artigiani che lavorano con lui da diversi anni. La scelta di non avere dipendenti diretti può incidere anche sui preventivi.

Ristrutturare o non ristrutturare. Questo è il dilemma di chi deve affrontare un rinnovo parziale o completo della propria casa. A frenare è soprattutto il rischio di una scelta sbagliata dell'impresa che può pesare molto da un punto di vista economico e dei risultati. Per non ricevere tegole sulla testa, ma selezionare una ditta valida è necessario sapersi muovere con accortezza attraverso il mondo variegato degli artigiani tutt'altro che delle piccole aziende che subappaltano parte dei lavori a terzi e delle società autosufficienti con dipendenti interni.

Le differenze dei costi a volte possono oscillare anche del 30%, quindi è molto importante evidenziare in modo preciso le caratteristiche dei servizi resi da ogni impresa per valutare se, ad esempio, un preventivo più alto possa essere giustificato da una maggiore qualità.

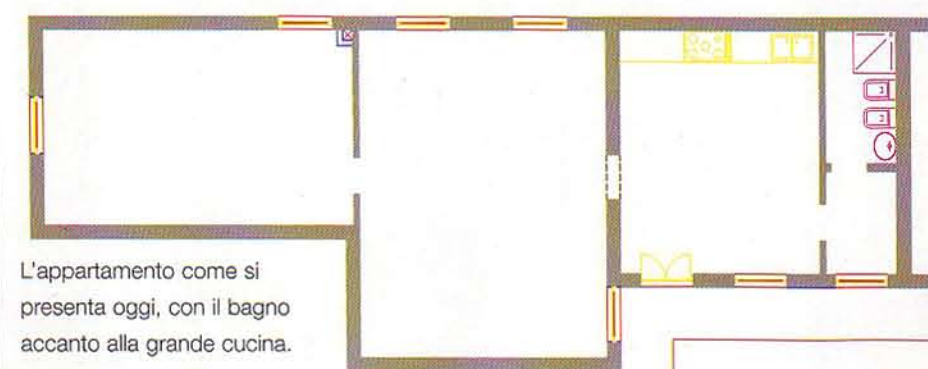
DCase ha realizzato un'inchiesta per capire quali siano le scelte giuste e le attenzioni da seguire per tutelarsi da imbrogli, lavori superficiali e conti-sorpresa. Ha quindi sottoposto a quattro imprese selezionate, con caratteristiche differenti, un progetto di ristrutturazione di un appartamento di 80 metri quadri nel centro di Milano, curato dai due architetti che ne hanno redatto il capitolato. I risultati sono interessanti. Soprattutto per capire come muoversi.



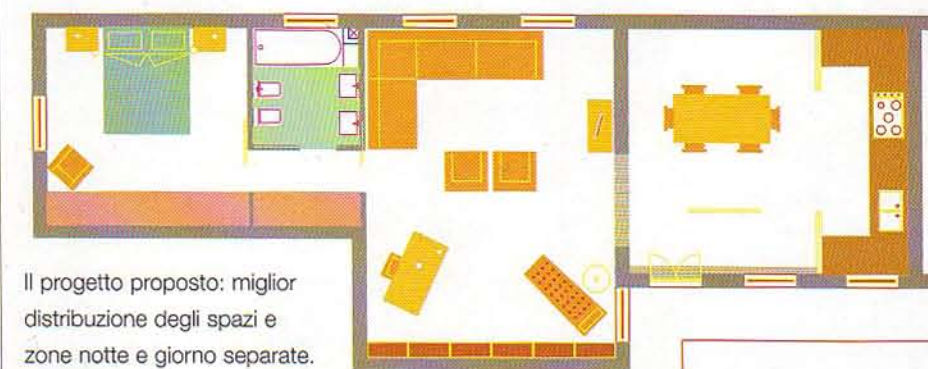
Pareti tagliate ad hoc per contenere libreria e camino, in una sapiente alternanza che scalda l'ambiente: ecco un living ben ristrutturato.

Il capitolato

Descrizione lavori	U. mis.	Totali
ALLESTIMENTO CANTIERE		
Approntamento delle necessarie protezioni a salvaguardia delle superfici comuni + carico scarico degli attrezzi di lavoro fino al piano con arganello o cesata da cantiere.	a corpo	
DEMOLIZIONI		
Tavolati interni		
Demolizione di tavolati interni in mattoni forati h 3,50 m compreso abbassamento e trasporto al piano di carico e trasporto delle macerie alle PP.DD.	mq	21,88
Muro portante		
Allargamento apertura su muro portante in mattoni spessore 25 cm da eseguirsi con taglio mediante flessibile compreso abbassamento e trasporto delle macerie alle PP.DD.	mq	3,15
Pavimenti		
Rimozione pavimenti interni, in piastrelle di ceramica gres dim. 30 x 30 cm e del sottofondo d'allettamento compreso trasferimento al piano di carico e trasporto delle macerie alle PP.DD.	mq	73
Porte		
Rimozione di serramenti n. 3 di porte in legno o profilati metallici, compreso abbassamento e trasporto al piano di carico e trasporto delle macerie alle PP.DD.	a corpo	6
Rimozioni		
Rimozione di radiatori esistenti compreso abbassamento e trasporto al piano di carico e trasporto delle macerie alle PP.DD.	a corpo	6
COSTRUZIONI		
Formazione di nuovi tavolati		
Tavolati interni in mattoni forati dim. cm 8 x 24 x 12, compresi gli occorrenti ponteggi sino a 3,20 m dal piano di appoggio.	mq	17,60
Cartongesso		
Doppia veletta in cartongesso di 460 x 30 cm per binario per porta scorrevole in vetro (locale cucina).	mq	1,38
Controsoffitto		
Esecuzione di controsoffittatura in cartongesso liscio compreso garzatura e rasatura (locali cucina, bagno e disimpegno).	mq	14,10
Rasatura		
Rasatura locali interni con intonaco premiscelato finito superiormente mediante rasatura a gesso scagliola, previa spuntatura e applicazione primer, compresa fornitura e posa di parapigoli in lamiera d'acciaio zincata. Esclusa assistenza muraria.	mq	201
Sottofondo per posa pavimenti		
Formazione di sottofondo composto di rete elettrosaldata e barriere al vapore per successiva posa di doghe di parquet.	mq	69,00
Pavimento		
Fornitura e posa di parquet rovere, tripla plancia, prefinito spesso 14 mm, largo 12 mm, lungo 70 cm, finitura cerata opaco.	mq	69,00
Rivestimento bagni		
Fornitura e posa di rivestimento interno in tessere di mosaico Bisazza, colore bianco 2 x 2 cm montate su supporto in rete sintetica, posate a colla su piano predisposto, compreso stuccatura; escluso assistenza alla posa in opera. Altezza: 2,10 m.	mq	22,00



L'appartamento come si presenta oggi, con il bagno accanto alla grande cucina.



Il progetto proposto: miglior distribuzione degli spazi e zone notte e giorno separate.

Putrella		
Fornitura e posa di due lpe 160 mm da posizionarsi come voltino nelle aperture create nel muro portante.	m	4,30
FINESTRE E PORTE		
Finestre		
Fornitura in opera di serramenti per finestre a battente singolo o doppio in legno verniciato, spessi 65 mm, muniti di doppia guarnizione su tutto il perimetro dei battenti e vetrocamera di sicurezza. Compreso falso telaio in ferro da premurare (esclusa assistenza alla posa), dimensione 100 x 180 cm.	n.	6
Porta blindata		
Fornitura e posa di porta blindata con telaio in ferro e doppia serratura di sicurezza. Dimensione 90 x 210 cm.	n.	1
Opere da vetraio		
Fornitura e posa di lastra in cristallo di dimensione 150 x 270 cm, spessore 12 mm, completa di binario da incorporare in celino di cartongesso.	a corpo	
Porte interne		
Fornitura e posa di n. 3 porte scorrevoli tipo scrigno compreso casseforme murate.	n.	3
TINTEGGIATURE		
Tinteggiatura pareti e plafoni a due mani di idropittura (col. chiaro) previa una mano di fissativo, compreso pulizia del fondo.	mq	201
IMPIANTO ELETTRICO		
Realizzazione impianto elettrico		
Quadro generale	n.	1

Compendio ai lavori

L'appartamento di 80 mq nel centro di Milano è di una giovane coppia. Nel progetto è stata rivista la distribuzione degli spazi creando una ripartizione netta tra zona giorno e zona notte. Il bagno, ora vicino l'ingresso, viene spostato nell'area notte, dove esiste una colonna di scarico. Al suo posto verrà sistemata la cucina, che lastre di vetro scorrevoli separano dalla sala da pranzo. L'apertura nel muro tra soggiorno e pranzo sarà ampliata per consentire una maggiore vivibilità. Nel bagno sono previsti 2 lavabi e una vasca scelti con buon rapporto qualità-prezzo. L'altezza dei plafoni, 3,20 m, consente di creare un controsoffitto da usare come ripostiglio nel disimpegno notte. Gli impianti idraulico, di riscaldamento ed elettrico sono da rifare per conformarli alle norme vigenti. I pavimenti saranno in tessere di mosaico bianco in cucina e bagno e in doghe di rovere prefinito negli altri locali.

Realizzazione di nuovi punti luce a parete e soffitto e interruttori di comando compresa fornitura interruttori e frutti Bticino serie Light.	n.	35
IMPIANTO IDRAULICO		
Realizzazione impianto idraulico		
Demolizione vecchi impianti	a corpo	
Impianti adduzione acqua calda-fredda	a corpo	
Impianto adduzione gas metano cucina + caldaia	a corpo	
Fornitura e posa di caldaia termoautonoma	n.	1
Fornitura e posa di termosifoni + impianto	n.	6
Fornitura e posa di n. 1 scaldasalviette serie Runtal	n.	1
Fornitura e posa di apparecchi idrosanitari		
lavabo Ideal Standard serie Liuto a pavimento	n.	1
vaso Ideal Standard serie Liuto	n.	1
bidet Ideal Standard serie Liuto	n.	1
vasche dim 170 x 70 cm Ideal Standard	n.	1
Fornitura e posa di rubinetteria Fantini modello Nostromo	n.	2
Fornitura e posa di blocco vasca a incasso con miscelatore	n.	1
Fornitura e posa di passo rapido per wc	n.	1
ASSISTENZE		
Assistenza muraria alla realizzazione dell'impianto elettrico.	variabile	a %
Assistenza muraria alla realizzazione dell'impianto idraulico e di riscaldamento.	variabile	a %



MIPAM SRL

Indirizzo: via Bartolomeo D'Alviano 21,
Milano, tel. 02.42.29.22.80,
fax 02.42.29.58.89,
e-mail mipams@libero.it.

Contatti	Geom. Minutoli
Titolare	3 soci
Dipendenti	1 segretaria Le maestranze sono tutte esterne, imprese artigiane autonome specializzate.
Inizio attività	nel 2000

€ 56.425

Dal confronto dei preventivi riportati in queste pagine la differenza più consistente è quella tra le aziende di piccola e media struttura (quasi simili nella loro valutazione) e le ditte in cui il responsabile è un artigiano che segue personalmente tutte le fasi del lavoro. Nelle prime infatti l'organizzazione interna è più onerosa perché si devono sostenere molti costi fissi come quelli relativi alle maestranze. Anche la struttura è gerarchica e il titolare segue principalmente la parte amministrativa e il coordinamento del cantiere. Questo potrebbe far pensare che convenga affidarsi al singolo artigiano perché i suoi prezzi sono inferiori. Ma in entrambi i casi ci sono pro e contro.

Attenzione ai dettagli: il prezzo sale

Quando si richiede un preventivo bisogna fare attenzione che la ditta scenda subito nei particolari per non far lievitare il prezzo al termine dei lavori. Con una generica descrizione infatti il costo si presenta più basso. In realtà spesso accade che alcuni interventi vengano eseguiti in corso d'opera con un aumento delle spese: la cifra finale potrebbe così essere pari al preventivo inizialmente scartato perché appariva meno conveniente. Se per esempio nel realizzare una porta non viene specificato



l'inserimento di uno stipite, il prezzo su carta potrebbe risultare più vantaggioso ma, una volta predisposto il vano, si potrebbe pagare molto di più. Per evitarlo è bene definire tutto per iscritto, controllando con l'architetto che il capitolato sia preciso. Questo anche in vista di possibili cambi, come sostituire la porta con un arco. In caso contrario andrebbero seguite passo per passo le varie fasi investendo non solo più soldi ma anche più tempo.

Scelta dei materiali e delle finiture

È una voce di estrema importanza nella realizzazione dei lavori: bisogna sempre confrontare nei preventivi a disposizione il tipo di finiture che vengono indicate. La qualità diversa incide infatti sul costo finale dell'opera. Si può anche optare di scorporare dal capitolato le voci relative a forniture quali sanitari, pavimenti, rivestimenti. Se correttamente specificati, si ha il vantaggio di non dover richiedere nuovamente l'intervento di un architetto per decidere, magari a lavori avanzati, quali tipi di materiale siano più adatti. Una ricerca fatta di persona tra i negozi più convenienti o negli spacci di fabbrica permette spesso di scegliere soluzioni più

CONTROFORMA S.R.L.

Indirizzo: via Pistoia 7, Milano,
tel. 02.48.91.62.90/45.32.99.47,
fax 02.45.32.99.47,
e-mail controforma@tiscalinet.it.

Contatti	Massimo Donati
Titolare	Massimo Donati
Dipendenti	3
Inizio attività	nel 1986

€ 58.942



GESPE S.R.L.
GESTIONE SERVIZI PER L'EDILIZIA

Indirizzo: via tre Vigne 11/d, Revislate
 Veruno (No), tel. 0322.83.08.53,
 fax 0322.88.19.61,
 e-mail gespem@libero.it.

Contatti	Geom.Marco Bortolami
Titolare	Geom.Marco Bortolami
Dipendenti	Coordina diverse imprese di artigiani con cui ha un rapporto decennale e di grande fiducia.
Inizio attività	nel 1999

€ 52.545

economiche e anche qualitativamente più elevate di quelle proposte dalle imprese. Non bisogna infatti sottovalutare il risparmio derivante dall'acquisto di una consistente partita di materiale di alta qualità anche per un singolo appartamento. Se il fornitore è scelto bene, 100 metri quadri di parquet di resistente doussié possono costare quanto un pavimento in rovere della stessa metratura, proposto dall'azienda.

Coordinamento in cantiere

È utile chiedere subito chi sarà il responsabile organizzativo delle varie maestranze che operano in cantiere. La sua presenza garantisce che gli operai siano sempre gli stessi ed evita così ritardi o incongruenze. Spesso le ditte di piccole dimensioni non hanno all'interno questa figura di riferimento perché subappaltano a singoli artigiani. Questa soluzione, che può ottimizzare i costi, crea però mancanza di controllo sullo stato di avanzamento dei lavori e soprattutto costituisce un rischio nella definizione e nel rispetto dei tempi. Può così capitare di aspettare inutilmente l'idraulico o l'impiantista, senza sapere su chi rivalersi oppure, se cambiano periodicamente gli operai, di trovarsi a spiegare più volte cosa è stato eseguito e cosa sia ancora da fare.



Foto: P. Prunotto

Tempi

È strategico inserire una voce sui tempi previsti per lo svolgimento e la fine dei lavori, chiedendo di aggiungere nel preventivo penali che l'impresa dovrà pagare nel caso in cui le scadenze stabilite dovessero slittare. Purtroppo, occorre segnalare che difficilmente le imprese accettano di inserire questa voce, perché di solito i termini concordati non sono mai rispettati. A meno che il referente non sia un'unica impresa: in tal caso, infatti, non ci saranno concorsi di colpa perché la responsabilità potrà essere imputata a un unico soggetto. È doveroso verificare che la ditta abbia un'assicurazione sugli infortuni dei dipendenti e sugli eventuali danni che potrebbero verificarsi durante le ristrutturazioni, soprattutto se gli interventi sono importanti.

La soluzione più comoda e sicura resta senz'altro quella di affidarsi a un architetto sia per la stesura di un capitolato sia per la realizzazione dei lavori. La sua presenza garantirà il coordinamento dei singoli artigiani, il controllo di preventivi, materiali e scadenze. E inoltre verificherà la possibilità di rivalersi sull'impresa se le opere non fossero eseguite in modo soddisfacente. Un bel risparmio di tempo e di energie.

Arch. Paola Del Fabro e Michela Buzzi Langhi

GIA.MAR.EDILE

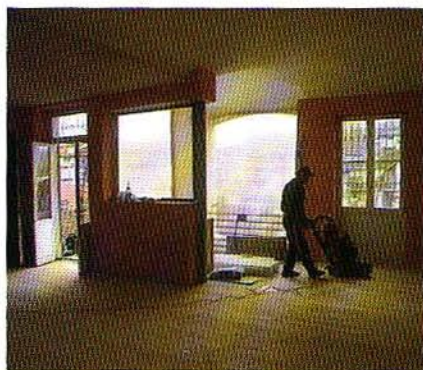
Indirizzo: via Brede 31, Urago d'Oglio (Bs),
tel. e fax 030.70.71.477,
cell. 335.63.14.258,
e-mail brgbt@yahoo.it.

Contatti	Giambattista Barbieri
Titolare	Giambattista Barbieri
Dipendenti	1 muratore
Inizio attività	nel 1999

€ 39.500

Gli indirizzi

Nel panorama delle imprese italiane DCASE ha selezionato quattro nominativi a cui fare riferimento per ristrutturare il proprio appartamento, seguendo i suggerimenti di architetti che operano a livello nazionale.



Torino

AEFFEDUE

Via Silvio Pellico 6,
10125 Torino,
tel. e fax 011.66.86.974.

Dal 1977 il geometra Cugusi, dopo aver lavorato in diversi studi di architettura, si occupa di ristrutturazioni di appartamenti e negozi con la propria impresa edile. Passione e abilità sono state premiate con lavori e restauri eseguiti nelle più importanti case aristocratiche di Torino e nei luoghi di ritrovo più prestigiosi. Cugusi ha anche sviluppato proficue collaborazioni con i migliori studi di architettura. Dal 1990 la sua attività prosegue in associazione con il geometra Fanelli.



Venezia

IMPRESA C.B.C. Srl

Cannaregio 2503,
30121 Venezia,
tel. 041.27.59.222,
fax 041.27.59.373,
e-mail info@cbcsrl.net.

A Venezia la C.B.C., impresa del geometra Cuogo, conta 15 dipendenti specializzati nelle opere murarie, più 3 persone in ufficio. Ha ottenuto nel 2005 il sistema di qualificazione per il restauro e il risanamento di edifici storici e monumentali (Soa). In questo momento sta restaurando Palazzo Mangilli Valmarana sul Canal Grande e Palazzo Mocenigo, entrambi settecenteschi.

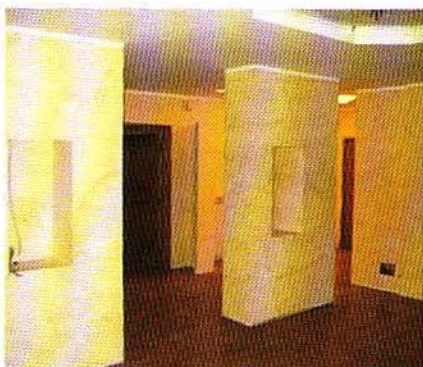


Alessandria

IMPRESA IM.GA. IMMOBILIARE GAGGINO

Via Alessandria 42,
15011 Acqui Terme (Al),
tel. e fax 0144.56.290.

Per chi deve ristrutturare nel Monferrato o in Liguria un valido indirizzo è l'impresa del geometra Gaggino che opera nel settore dal 1993. L'impresa ha otto dipendenti che seguono la parte muraria e affida il resto dei lavori a operai specializzati. Ha realizzato il restauro del Seminario e del Vescovado di Acqui Terme e del Palazzo dei Marchesi Spinola.



Roma

RCR

via Latina C.da Oville,
Colleferro, Roma,
tel. e fax 06.97.23.51.95,
e-mail silcodc@tin.it.

Dopo anni passati al servizio di altre ditte, con un bagaglio di esperienza e di contatti, alla fine del 2003 Marco Delle Chiavi ha avviato una piccola impresa edile. Grazie alla collaborazione con diversi architetti e ingegneri ha sempre seguito importanti lavori di ristrutturazione. Specializzato in consolidamenti di edifici civili e industriali, la sua impresa si avvale anche di collaborazioni esterne per opere specialistiche, in modo da offrire al cliente un servizio completo, ma con un unico referente.