



Necessità - Opportunità - Esigenze

Mutano e si evolvono nel tempo le società e le tecnologie e pertanto le necessità e le opportunità

(da cogliere o evitare) nella vasta area della norma urbanistica, edilizia e procedurale per gli adempimenti.

L'architetto ed il professionista tecnico in genere, è già da tempo il "traduttore di esigenze" con ruoli, compiti e responsabilità sempre più ampie.

La necessità è dunque una delle condizioni per potersi avvalere con buon senso del professionista.

La opportunità è quella di effettuare scelte calibrate e coerenti per investimenti immobiliari, manutenzione, adeguamento e conservazione del proprio patrimonio immobiliare.

L'esigenza potremo distinguerla in reale, reale apparente o solo apparente.

Quando l'esigenza la consideriamo reale, viene dettata da contingenze tecniche e / o amministrative cogenti rispetto l'investimento fatto e/o la vetustà della proprietà immobiliare considerata, mentre può essere - reale apparente - quando di fatto non è necessario ottemperare a nuovi disposti normativi del settore ma appare alla proprietà, che questo o quell'intervento, sia imperante.

Apparente è la necessità dettata dal proprio piacere, volontà e possibilità di nuovi investimenti immobiliari, dallo status della proprietà e perché no, dalle novità e comodità proposte dalla tecnologia domestica (home technology).

Le note di approfondimento a seguire, (allegati pdf) offrono una semplice linea per meglio far comprendere e valutare sommariamente:

A) Scegliere di avvalersi delle nostre prestazioni.

B) Le prestazioni professionali

Distinguiamo fin da subito che la prestazione può essere prodromica ad un intervento, ad un investimento di carattere edile-immobiliare e comunque necessaria per effettuare le valutazioni tecnico-amministrative, nel rispetto alla **"idea di intervento"** dell'interessato ma soprattutto verificare insieme la compatibilità che, il quanto desiderato, lo sia anche con il mercato reale e suo possibile sviluppo nel medio termine e non ultimo l'intervento sia veramente e totalmente realizzabile nel rispetto delle norme vigenti.

Gli iter necessari per la considerazione e l'espletamento del nostro lavoro, sono indipendenti dalla dimensione o tipologia dell'intervento (ristrutturazione, restauro, nuova costruzione, etc.) o della consulenza da effettuare.

A titolo di ESEMPIO ripartiamo alcune fasi logiche di una procedura standard che prevede:

- 1) appuntamento presso ns. sede in Venezia di carattere esplorativo e non impegnativa.
- 2) verifica dello stato dei luoghi indicati dal richiedente e del carteggio legittimante.

In base ai precedenti punti 1 e 2 e sulle evidenze e carteggio consegnato, vengono effettuate da parte nostra le valutazioni necessarie e sufficienti per effettuare e compilare nell'interesse del richiedente:

- tipo di intervento necessario e tipologia di richieste amministrative (CIA, SCIA, PdC, etc.)
- preventivo di spesa sommario per la prestazione tecnica globale.
- specifiche delle attività di Progettazione – Direzione Lavori – Coordinamento Sicurezza per la prestazione globale.
- specifiche della attività e nomina di Responsabile dei Lavori, Collaudatore, Liquidatore e quanto altro non incluso da determinare nell'incarico professionale da assumere.
- elenco eventuali partners necessari (geologo, urbanista, perito esterno).
- valutazione sintetica dei costi e modalità di intervento.
- raccolta dati secondo dettami del GDPR (privacy)
- bozza di incarico professionale.

Altre procedure e servizi, in base al tipo di incarico da assumere, una volta considerate le difficoltà e per la doverosa prudenza di erogazione, vengono in questa sede solo elencate:



- analisi contesto e dei punti di forza dell' intervento.
- relazione sintetica del proto-progetto.
- proiezione costi e proiezione tempi.
- rianalisi e controllo della procedura.
- varianti e opzioni su osservazioni e richieste del committente
- riepilogo tempi e costi.
- integrazioni di bonus fiscali.
- valutazione ed opportunità di sponsor commerciali, finanziamenti, erogazioni pubbliche, etc.
- contrattualistica con fornitori-prestatori ed se del caso, assistita con l'ufficio legale.
- assistenza esterna per eventuali formule assicurative.
- inoltro formale atti e progetto con delega
- ritiro formale atti e progetto con delega

Contestuale alla accettazione dell'incarico professionale, viene assegnato al committente il codice pratica e le modalità del suo utilizzo nelle comunicazioni di carattere operativo.

Tale codice alfanumerico, può permettere, se attivato formalmente, un accesso on-line ad una area riservata e protetta (cloud) per la visione di documenti, progetti, preventivazione, foto, video, etc. in relazione alla prestazione in esecuzione.

Saretta arch. Francesco