

LA GUIDA COMPLETA

# Ristrutturare casa a Milano



Daniele Agostinelli  
Architetto



# Indice

## Premessa

### **Capitolo 1 - Il Progetto: la base per il successo della tua ristrutturazione**

- 1.1. Parti dal progetto
- 1.2. Scegli un Professionista qualificato ed adatto alle tue esigenze
- 1.3. Decidi che lavori realizzare e quali eseguire successivamente
- 1.4. Definisci con precisione il tuo budget
- 1.5. Commissiona il rilievo completo della tua casa
- 1.6. Informati sulle normative comunali e sulla regolarità edilizia del tuo immobile

### **Capitolo 2 - Dalle idee alla realtà: trasforma la tua casa con una ristrutturazione di successo**

- 2.1. Concorda con il Professionista il progetto definitivo di ristrutturazione
- 2.2. Esegui una stima dei costi
- 2.3. Verifica se sono necessarie autorizzazioni per realizzare l'intervento di ristrutturazione
- 2.4. Scegli una Impresa Esecutrice dei lavori affidabile e referenziata

### **Capitolo 3 - Ristruttura la tua casa con i materiali giusti: ecco come**

- 3.1. Seleziona materiali di qualità, duraturi e sostenibili
- 3.2. Considera il budget a disposizione nella scelta dei materiali
- 3.3. Valuta i tempi di consegna e la disponibilità dei materiali

### **Capitolo 4: Trasforma la tua casa con un nuovo look: inizia ora i lavori di ristrutturazione**

- 4.1. Verifica che il cantiere sia in sicurezza ed a norma
- 4.2. Collabora con il Professionista durante tutto lo svolgimento dei lavori

### **Capitolo 5: Completa i lavori di ristrutturazione della tua casa: scopri come fare**

- 5.1. Assicurati che tutti i lavori siano stati eseguiti e completati correttamente
- 5.2. Controlla che tutti gli impianti siano a norma
- 5.3. Esegui un controllo finale con il Professionista
- 5.4. Assicurati che le pratiche edilizie e catastali siano state completate

## Conclusione

## Premessa

Ciao, mi chiamo Daniele Agostinelli e sono un **Architetto indipendente** che lavora *“per il Committente e con il Committente”*.

Sono un Architetto specializzato in Interior Design e ristrutturazioni di abitazioni a Milano.



Nella mia carriera ventennale di Architetto ho aiutato moltissime persone a ristrutturare casa ed ho visto cosa può succedere quando **l'intervento di trasformazione** delle loro abitazioni inizia con *“il piede sbagliato”*.

Ad esempio, affidandosi a professionisti non adeguati e poco competenti, può succedere che:

- il budget venga “sforato” anche del 70-80%;
- il cantiere duri parecchi mesi od anche alcuni anni senza che le opere vengano completate a regola d'arte ed i proprietari siano costretti a vivere in spazi non finiti od addirittura fuori casa;
- quasi subito dopo la fine dei lavori emergano parecchi problemi che debbano essere risolti con un notevole impiego di risorse e contenziosi con l'Impresa Esecutrice;

- gli impianti vengono realizzati non conformi con la normativa vigente e che le certificazioni non vengono rilasciate;
- la pratica edilizia venga presentata incompleta e/o con gravi errori.



Dopo la laurea in Architettura al Politecnico di Milano, come molti ragazzi, iniziando subito a lavorare negli studi, confrontandomi immediatamente con la realtà della professione di Architetto in Italia e soprattutto a Milano, mi sono reso conto che progettare, costruire, realizzare e ristrutturare in questa meravigliosa ma complicata città, rappresenta un'impresa molto impegnativa.

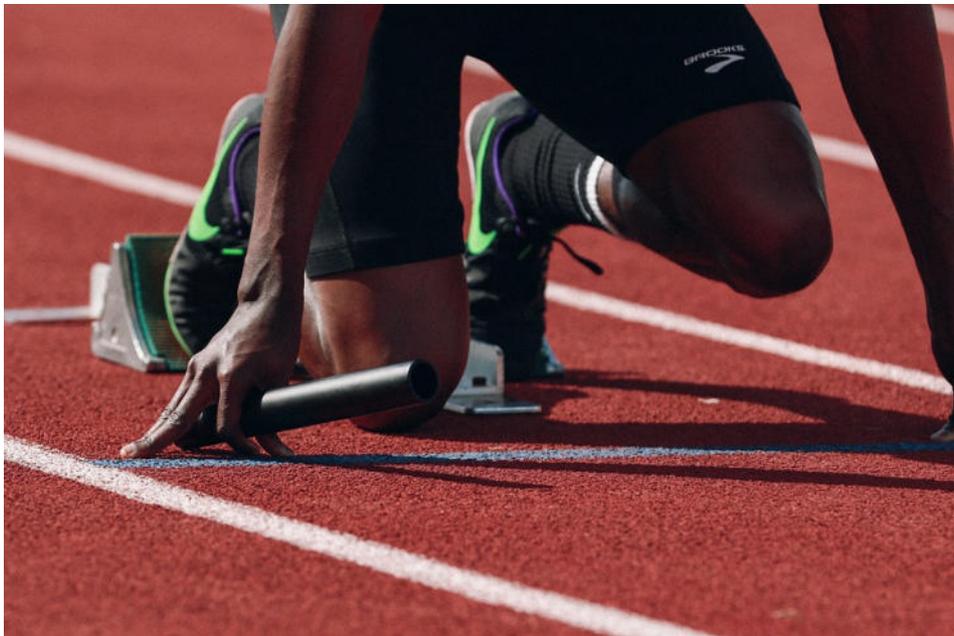
**Ristrutturare la propria casa a Milano** è molto diverso da affrontare una simile sfida in un'altra città italiana o paese. Esistono molti **vincoli e problemi** che possono essere affrontati e risolti ma solo se si è dotati di una notevole esperienza del contesto normativo, territoriale, produttivo e sociale milanese.

In questa mini - guida sulla ristrutturazione casa a Milano ti mostrerò come progettare, realizzare e gestire una **ristrutturazione di successo** nella città di Milano.

Imparerai come scegliere i materiali giusti, come organizzare tempi e costi, come scegliere il miglior team di lavoro e come gestire gli inevitabili imprevisti che si possono verificare durante l'intervento di ristrutturazione.

Inoltre, ti fornirò alcuni consigli su come ottenere i migliori risultati in termini di qualità, estetica e funzionalità.

Se decidi di iniziare un progetto di ristrutturazione a Milano, questo e-book è l'ideale per aiutarti a raggiungere i tuoi obiettivi. Iniziamo!



## Capitolo 1 - Il Progetto: la base per il successo della tua ristrutturazione

Molte persone, che si "affacciano" per la prima volta alla appassionante ma impegnativa avventura della ristrutturazione della propria casa, non hanno ben chiaro il significato della parola "*progetto*" che negli Architetti ed Interior Designer (progettisti in genere) suscita sempre una forte emozione.

Chi vuole ristrutturare casa, spesso parte dalle immagini trovate sulle riviste di architettura ed arredamento o sui siti web, individuando le soluzioni che più piacciono in quel momento ma non pensano di partire da **un progetto comune ed organico** di tutte le parti dell'abitazione che

rappresenta invece l'elemento centrale dell'intervento di sistemazione e ristrutturazione della propria casa.

*Un **progetto di architettura** è un documento dettagliato che presenta una visione generale di un edificio o di uno spazio. Include una descrizione molto precisa delle caratteristiche architettoniche degli ambienti, come il layout, le dimensioni, i materiali, l'estetica e le tecnologie utilizzate. Un progetto di architettura è uno strumento fondamentale nella pianificazione e realizzazione di una casa o di un immobile ed è indispensabile per assicurarsi che esso soddisfi i desideri e le necessità di chi lo abita e i più elevati standard di funzionalità, sicurezza e di qualità.*

Immagina di dover partire da Milano per arrivare a Roma: il progetto è la mappa che ti guida a destinazione!



## 1.1 Parti dal progetto

Il progetto di ristrutturazione di una casa a Milano inizia con il determinare i tuoi **obiettivi e desideri**.

Prima di iniziare, devi tenere a mente due cose: la prima è che i **tempi di ristrutturazione** possono variare notevolmente, in base alla complessità dei lavori ed alla disponibilità dei materiali giusti; la seconda è che i **costi di ristrutturazione** variano radicalmente a seconda del

tipo di intervento che si vuole eseguire; dovresti quindi prendere in considerazione ed identificare tutti i possibili costi nascosti.

Molte persone, nell'approcciare alla ristrutturazione della propria casa, commettono il primo e più **grande errore** che si possa fare: rivolgersi direttamente ad una impresa e chiedere un preventivo di ristrutturazione senza aver ben chiare le proprie esigenze e soprattutto **senza un progetto** ben preciso e dettagliato elaborato da un Professionista esperto e competente.

In questo modo, chiedendo un'offerta basata su vaghe idee di ristrutturazione non meglio specificate e dettagliate da un progetto di architettura, si rischia di andare incontro a spese ingenti rispetto al preventivo iniziale dell'Impresa Esecutrice perché molti aspetti non sono stati affrontati nel modo giusto e quotati economicamente.

Per evitare questo primo grande errore, una volta fissati in modo chiaro e preciso i tuoi desideri e le tue necessità, è necessario contattare un **Professionista qualificato (Architetto od Interior Designer)** per aiutarti a concretizzare i tuoi sogni ed idee. Un Professionista esperto in ristrutturazioni può aiutarti a comprendere le normative edilizie ed i regolamenti locali, oltre a gestire tutti i lavori necessari, compresa l'installazione delle nuove finiture e l'adeguamento degli impianti. Inoltre, un Professionista può aiutarti ad inquadrare e determinare l'adeguato budget ed a trovare i materiali giusti per rendere la tua casa unica e speciale.

## 1.2 Scegli un Professionista qualificato adatto alle tue esigenze

Se vuoi ristrutturare la tua casa a Milano, scegliere un Architetto od Interior Designer esperto è una delle cose più importanti da fare. La scelta di un Professionista qualificato e competente può fare la differenza tra una **ristrutturazione di successo** e una che non è all'altezza delle tue aspettative.

Quando si sceglie un Designer, è importante considerare il suo "portfolio" lavori, la sua esperienza, le sue capacità ed anche la sua appartenenza ad associazioni professionali che possano certificarne la competenza e professionalità.

Un Interior Designer professionista dovrebbe avere inoltre una buona capacità di vedere gli spazi, le loro potenzialità e le loro possibilità di trasformazione per ottenere ambienti razionali, funzionali e confortevoli capaci di soddisfare tutte le tue esigenze ed aspettative.

Prima di prendere la decisione finale, consulta e parla con alcuni **Interior Designer** per comprendere quali sono i loro stili, i loro modi di lavorare, quali sono i loro prezzi e quali le loro idee per la tua casa. Dovresti anche assicurarti che abbiano una profonda conoscenza delle normative locali e delle norme di sicurezza in vigore a Milano.



Assicurati inoltre di concordare preventivamente le attività da svolgere, i relativi costi ed i tempi di consegna dei lavori. Prendersi il tempo per fare la ricerca giusta può aiutarti a trovare l'Interior Designer perfetto per ristrutturare la tua casa a Milano.

Infine, prima di conferire l'incarico all'Architetto od Interior Designer prescelto, è sempre consigliabile fissare un incontro nel suo Studio per conoscerlo in modo da poter essere sicuri di scegliere **un professionista che ha le tue stesse idee e visioni sulla ristrutturazione ed arredo della casa che vuoi trasformare.**

L'Architetto od Interior Designer deve avere elaborato una **procedura di progettazione** e delle regole che consentano di ottimizzare il lavoro e garantire i massimi standard di qualità del servizio.

Per questo, ho elaborato un flusso di lavoro composto da alcuni brevi e semplici punti capaci di risolvere i problemi del Committente legati alla ristrutturazione della propria casa:

**Modalità di incarico.** Non potendo i preventivi per un nuovo progetto essere formulati senza un incontro preliminare con il Committente e l'invio di informazioni e materiale riguardante l'immobile sul quale intervenire, il contatto con lo Studio avviene in 3 fasi:

- La prima fase attraverso una chiamata telefonica della durata di 15 minuti circa dove poter esporre le proprie esigenze e richieste;
- La seconda fase avviene attraverso un incontro in Studio della durata di circa 1 ora dove si analizza il materiale precedentemente inviato allo studio e si discute di alcuni dettagli inerenti il progetto;
- La terza fase avviene sempre in Studio dove vengono espone le problematiche illustrate nella seconda fase, vengono proposte delle possibili soluzioni e viene presentato il preventivo della Consulenza relativo all'intervento da effettuarsi.

*Assicurati di includere nell'incarico al Professionista anche la **Direzione dei Lavori** durante tutto lo svolgimento del cantiere. Quest'ultima, anche se rappresenta un costo importante, ti consentirà di risparmiare molte risorse evitando errori grossolani da parte dell'Impresa che dovranno poi essere risolti anche con un notevole esborso di denaro ed il rischio dell'insorgenza di importanti contenziosi.*



### 1.3 Decidi che lavori realizzare e quali eseguire successivamente

Prima di iniziare qualsiasi intervento di ristrutturazione di casa a Milano, è importante **pianificare con cura i lavori necessari**, in modo da evitare sprechi di tempo e denaro, decidendo anche quali opere realizzare subito e quali eventualmente rimandare ed eseguire in un secondo tempo.

La prima cosa da fare è valutare le strutture esistenti e decidere quali parti devono essere rinnovate o sostituite. Se si sceglie di rifare gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento, sarà necessario adeguarli alle normative vigenti. Se la ristrutturazione prevede la realizzazione di nuove pareti o la demolizione di alcuni muri, è necessario occuparsi dei necessari permessi. È altresì importante ricordare di effettuare lavori di isolamento acustico, termico e di coibentazione, al fine di garantire il risparmio energetico e rendere gli spazi piacevoli e confortevoli.

Nel caso si opti per non intervenire sulla distribuzione planimetrica della casa ma di rinnovare solo le finiture e gli impianti, l'intervento consisterà in una semplice manutenzione ordinaria per la quale non è necessaria nessuna autorizzazione particolare.

### 1.4 Definisci con precisione il tuo budget

Il **budget**, nella ristrutturazione di una casa a Milano, è una parte essenziale del processo. È importante determinarne uno **realistico** che sia adatto ai desideri ed alle esigenze della proprietà che consideri tutti i tipi di costi associati alla ristrutturazione, come la manodopera, le materie prime, le tasse e le spese tecniche e legali. Una volta determinato il budget, è importante essere realistici e rispettarlo anche se, nell'esperienza, dal valore dell'appalto, per opere impreviste e non prevedibili o per ulteriori "desideri" del Committente emersi in corso d'opera, tale importo potrebbe subire un massimo incremento percentuale pari a circa il 10% dell'importo lavori appaltato.

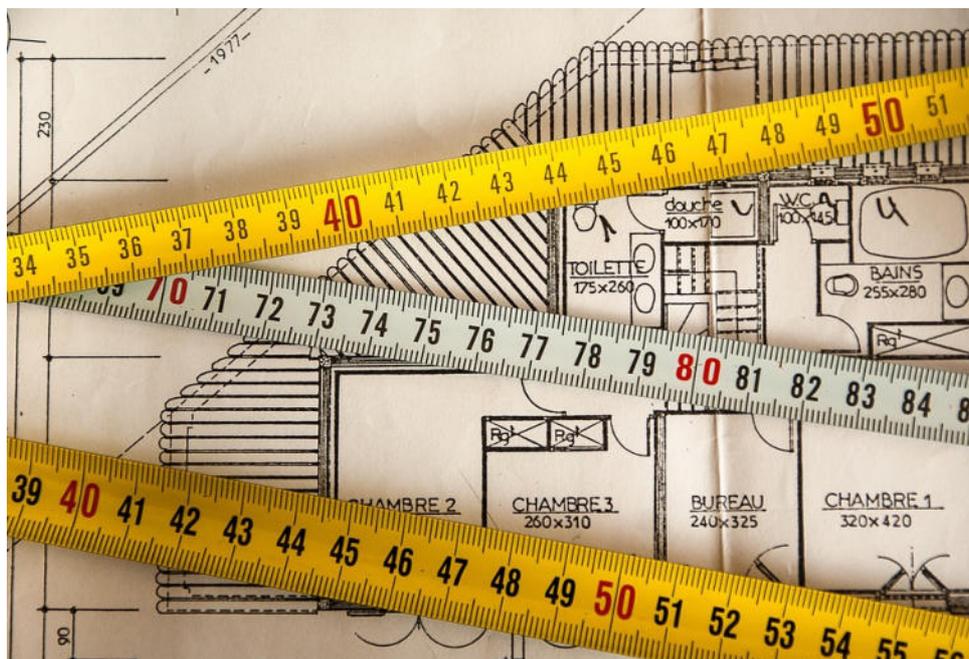
Ciò significa che è necessario prendere precise decisioni su quali elementi possono essere inclusi nella ristrutturazione e quali no (tenendo conto del budget). Tale decisione consentirà di gestire meglio le aspettative ed a garantire che la casa venga ristrutturata in modo efficiente ed a regola d'arte.



### 1.5 Commissiona il rilievo completo della tua casa

Commissionare un **rilievo completo della casa**, prima di procedere con una ristrutturazione, rappresenta un vantaggio enorme. Innanzitutto, il rilievo fornirà una visione chiara di tutti gli elementi strutturali e non della casa. Ciò consentirà di comprendere meglio come poter ristrutturare nel modo più efficiente e sicuro possibile oltre a capire e **conoscere la potenzialità degli spazi e la fattibilità delle soluzioni progettuali** di trasformazione dell'immobile come, ad esempio, la possibilità di ricavare una ulteriore camera, bagno o la rimozione di una parete esistente per incrementare e migliorare gli spazi.

Un rilievo completo fornirà anche una migliore comprensione di qualsiasi problematica di sicurezza o di efficienza energetica presente nell'abitazione oltre a consentire di prevedere e prevenire la maggior parte dei problemi macroscopici che potrebbero emergere durante l'intervento. Tutto ciò può aiutare a risparmiare tempo, denaro ed energia durante l'intero processo di ristrutturazione.



## 1.6 Informati sulle normative comunali e sulla regolarità edilizia del tuo immobile

Un'ultima operazione, ma di fondamentale importanza, da effettuare prima di iniziare i lavori di ristrutturazione della propria casa, è quella di informarsi, attraverso il Professionista incaricato, sulle **normative comunali** in vigore e sulla **regolarità edilizia dell'immobile** attraverso l'accesso agli atti presso il competente Ufficio tecnico comunale, dove si possono richiedere i documenti necessari a verificare che sull'immobile non siano state eseguite delle opere abusive. Tali informazioni, a Milano ed in Regione Lombardia, sono necessarie per il deposito dell'eventuale pratica edilizia (C.I.L.A. – S.C.I.A. o Permesso di Costruire) che consente di comunicare e/o ricevere dal Comune l'opportuna autorizzazione ad eseguire i lavori progettati. La regolarità edilizia della casa può essere anche verificata tramite la documentazione in possesso del Committente (a patto che sia completa e vidimata dai competenti Uffici e/o Enti e con data certa), come l'atto di proprietà, le concessioni edilizie, le visure e le schede catastali. Inoltre, è necessario verificare se le modifiche apportate all'unità immobiliare rispondano alle vigenti normative, sia in termini di sicurezza (strutturale, impiantistica, antincendio, termica, acustica, esecutiva, etc.) che di estetica.

Una volta che ci si è informati su questi aspetti e si è raccolta tutta la documentazione esistente e disponibile, è possibile iniziare e programmare i lavori con la massima serenità.



## Capitolo 2 - Dalle idee alla realtà: trasforma la tua casa con una ristrutturazione di successo

### 2.1 Concorda con il Professionista il progetto definitivo di ristrutturazione

In questa fase l'Architetto o l'Interior Designer svolge un ruolo fondamentale nel processo di definizione del **progetto definitivo di ristrutturazione**. Il Professionista si assicurerà che la soluzione progettuale elaborata rifletta le esigenze ed i desideri del Committente e sarà responsabile di individuare le aree e le strutture che devono essere rinnovate e di fornire informazioni dettagliate riguardo i materiali, i costi, i tempi di completamento ed altri fattori fondamentali.

Il progetto definitivo, frutto di un intenso **lavoro di interscambio di idee** tra l'Architetto ed il Committente, è redatto sulla base del progetto preliminare che considera le esigenze e le necessità della proprietà.



## 2.2 Esegui una stima dei costi

Quando si pianifica di rinnovare una casa a Milano, innanzitutto, è importante considerare i **costi relativi al progetto di ristrutturazione**. Se si decide di assumere un Architetto od un Interior Designer, è necessario valutare i costi di progettazione, che possono variare all'incirca **dal 8% al 12% dell'importo dei lavori**. Se si sta lavorando con un budget più limitato, è possibile considerare l'utilizzo di un servizio online per la progettazione.

In secondo luogo, è importante valutare i **costi di esecuzione** dell'intervento. I costi di demolizione e di rimozione dei materiali possono variare notevolmente a seconda della complessità dei lavori ed all'organizzazione e costi delle locali discariche autorizzate.

Inoltre, è necessario prendere in considerazione i **costi** relativi all'acquisto di **materiali da costruzione** e tutta la componentistica che, nell'ultimo periodo, sono aumentati notevolmente a causa della situazione economica, sanitaria e geo-politica recente.

Tali costi possono includere materiali ed elementi come pareti, pavimenti, porte, finestre, piastrelle, elettrodomestici, arredi e altro ancora. I prezzi di questi beni possono variare sensibilmente, a seconda del tipo di materiale, delle dimensioni e dell'area geografica in cui ci si trova. È consigliabile effettuare una ricerca approfondita per confrontare i prezzi prima di completare l'acquisto. Infine, bisogna analizzare con particolare attenzione i **costi per la**

**manodopera** che rappresentano spesso uno dei fattori più significativi di una ristrutturazione dal punto di vista economico.

In sintesi, i costi di una ristrutturazione di una casa a Milano possono variare notevolmente a seconda del progetto, dei materiali utilizzati e dell'Impresa Esecutrice a cui ci si affida.

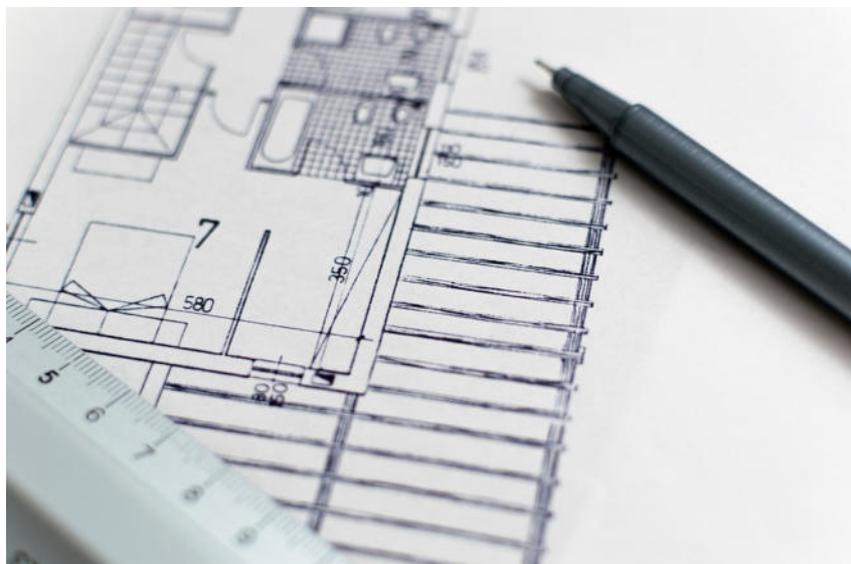
È importante che si prendano seriamente in considerazione tutti i costi prima di iniziare i lavori.

### 2.3 Verifica se sono necessarie autorizzazioni per realizzare l'intervento di ristrutturazione

Prima di poter iniziare a ristrutturare la tua casa a Milano, è necessario che tu sia in possesso di tutte le autorizzazioni richieste che dipendono dal tipo di intervento che vuoi realizzare.

In primo luogo, in ogni caso, dovrai **presentare al Comune un progetto di ristrutturazione**, che dovrà essere redatto da un tecnico abilitato ed includerà tutte le informazioni necessarie, (relative ai lavori da svolgere) come le misure delle stanze, la tipologia dei materiali e tutte le eventuali modifiche strutturali.

Se si tratta di semplici **modifiche interne** (allargare un locale, ottenere un bagno aggiuntivo, demolire o costruire una parete divisoria, etc) sarà sufficiente depositare in Comune una **C.I.L.A. – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata**. Se i lavori previsti comportano l'esecuzione di opere strutturali (apertura di vani porta su muri portanti, la realizzazione di vani scala nei solai, etc.), l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento della volumetria dell'edificio, sarà necessario protocollare una **S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività**.



Nel caso le opere coinvolgano le facciate del fabbricato, oltre alla S.C.I.A., la prima autorizzazione da richiedere è quella di **occupazione di suolo pubblico** quando la ristrutturazione preveda l'utilizzo di tali aree, ad esempio, per l'installazione di un ponteggio di facciata.

Una volta ottenuti tali permessi, potrai iniziare a lavorare in tranquillità e sicurezza.

#### **2.4. Scegli una Impresa Esecutrice dei lavori affidabile e referenziata**

Scegliere una **Impresa Esecutrice dei lavori affidabile e referenziata** per ristrutturare casa a Milano può sembrare un compito difficile visto l'attuale numero e tipologia di realtà aziendali presenti ad oggi sul mercato milanese anche a causa della straordinaria attività edilizia degli ultimi anni in città.

La prima cosa da fare è quella di raccogliere informazioni su più imprese, cercare di ottenere il maggior numero possibile di referenze ed assicurarsi di controllare la loro qualità.

Verifica anche le recensioni degli utenti sui diversi siti web e sui social media. Inoltre, assicurati di leggere le informazioni sulla garanzia offerta dall'impresa e di chiedere un preventivo dettagliato con tutti i costi inclusi e le informazioni sui tempi di consegna.

Converrebbe anche fare una visita alla sede dell'impresa, magari anche con il Professionista di fiducia scelto per la realizzazione della ristrutturazione, così da poter parlare con i loro rappresentanti e controllare la qualità dei materiali proposti.



Infine, assicurati di firmare **un contratto ben dettagliato** con l'Impresa in cui siano incluse tutte le informazioni sui tempi di consegna, le garanzie e gli eventuali costi aggiuntivi.

In questo modo, potrai iniziare i lavori e completare la ristrutturazione con la massima tranquillità e serenità.

## Capitolo 3 - Ristruttura la tua casa con i materiali giusti: ecco come

### 3.1. Seleziona materiali di qualità, duraturi e sostenibili

Ristrutturare casa a Milano può essere un'impresa complessa, soprattutto se si vuole ottenere un buon risultato impiegando materiali di qualità, duraturi ed ecologici.

La scelta dei materiali è infatti un passaggio fondamentale per una ristrutturazione di successo, sia dal punto di vista della qualità che della sostenibilità. Per ottenere una casa sostenibile con ambienti sani e durevoli, è necessario selezionare **materiali certificati e garantiti**.

La sostenibilità deve essere considerata non solo dal punto di vista ambientale ma anche economico: non tutti i materiali possono infatti essere sostenibili dal punto di vista economico, ecco perché è importante valutare con cura le offerte prima di scegliere i materiali da utilizzare.

Una buona idea è quella di rivolgersi a un professionista del settore, in modo da ottenere una consulenza specializzata sui materiali più adatti alle proprie esigenze ed al proprio budget. Inoltre, si consiglia di fare ricerche approfondite sugli elementi da utilizzare, informandosi sulle loro caratteristiche, modalità di impiego e posa e sui relativi certificati di qualità.

Scegliendo materiali di questo tipo, si può infatti essere certi di ottenere una ristrutturazione di successo ed una casa sana, duratura nel tempo ed ambientalmente sostenibile.



### 3.2. Considera il budget a disposizione nella scelta dei materiali

La selezione dei materiali da utilizzare per ristrutturare una casa a Milano, come visto nel paragrafo precedente, rappresenta un passo importante che deve essere valutato con cura ed attenzione.

Oltre a considerare la qualità, la durabilità e la sostenibilità, è necessario **individuare** anche il **budget che si ha a disposizione**. Determinarne uno realistico e tenere conto di tutti gli elementi che entrano in gioco, come ad esempio eventuali costi extra, imprevisti e costi di trasporto, è fondamentale per evitare di superare la propria disponibilità economica per questo importante “capitolo” della ristrutturazione della propria casa.

Non bisogna dimenticare che i materiali, soprattutto quelli di finitura e di arredo, sono quelli che si “vedono” in un’abitazione; di conseguenza non è possibile risparmiare o non valutare in maniera corretta il budget necessario ad acquistarli e posarli.

Se il budget a disposizione è limitato, conviene essere creativi e cercare **alternative più economiche** che possano permetterti di raggiungere lo stesso risultato. Si possono scegliere materiali con un buon rapporto qualità - prezzo o cercare fornitori che offrano sconti e promozioni.

Solo una volta fissato un budget, sarà possibile passare alla scelta dei materiali da utilizzare.

### 3.3. Valuta i tempi di consegna e la disponibilità dei materiali

L'organizzazione dei tempi per l'ordine e la consegna dei materiali necessari per ristrutturare una casa a Milano richiede una valutazione accurata.

Infatti, soprattutto in questo periodo di difficoltà dei comparti produttivi a causa degli elevati costi dell'energia, non avere la disponibilità pressochè immediata dei materiali (soprattutto per alcune lavorazioni), può determinare il fermo del cantiere con importanti e significative conseguenze sulla durata delle operazioni ed i tempi di consegna dell'opera finita.

La prima cosa da considerare è quindi la **disponibilità dei materiali** e la puntualità e la precisione nella consegna. Infatti, come anticipato, è fondamentale **verificare le tempistiche** con il fornitore ed assicurarsi che i tempi di consegna siano in linea con i programmi di lavoro previsti per il cantiere. È importante, inoltre, valutare la logistica necessaria per l'acquisto e la consegna dei materiali; se questi vengono acquistati da una fonte esterna (ad esempio l'Impresa Esecutrice dei lavori), è importante considerare i costi di spedizione e di stoccaggio.

Infine, è necessario prevedere un margine di tempo per eventuali imprevisti proprio per evitare lo slittamento dei tempi di completamento dei lavori di ristrutturazione.

## Capitolo 4: Trasforma la tua casa con un nuovo look: inizia ora i lavori di ristrutturazione

### 4.1. Verifica che il cantiere sia in sicurezza ed a norma

Il primo passo per assicurarsi che il cantiere per la ristrutturazione della tua casa a Milano sia in sicurezza ed a norma, è quello di verificare, con il Professionista al quale sono stati affidati i lavori, che tutte le autorizzazioni necessarie siano state ottenute e rilasciate dal Comune.

Una volta acquisite le autorizzazioni, è necessario verificare che tutti i lavori di ristrutturazione siano conformi alle vigenti norme in materia di sicurezza.

L'attuale legislazione prevede che, con la presenza in cantiere di più di una impresa (ragione sociale), è necessario che il Committente (il proprietario dell'immobile) nomini un Coordinatore della **Sicurezza** che, attraverso la redazione del **Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC)** e la richiesta e verifica di tutta la documentazione dell'Impresa Esecutrice, si assicuri che siano

stati adottati tutti i dispositivi di sicurezza necessari per prevenire incidenti o lesioni a lavoratori e visitatori, compresa la previsione di dispositivi di protezione individuale come guanti, occhiali e maschere.



E' importante inoltre che le opere siano realizzate in **conformità con le normative vigenti in materia di igiene** e che siano state adottate le misure necessarie per prevenire qualsiasi tipologia di inquinamento (compreso quello acustico) durante i lavori.

Prima dell'inizio delle opere assicurati che siano esposti gli avvisi ai condomini (in caso di ristrutturazione in Condominio), sia stato avvisato l'Amministratore, sia stata esposta la necessaria cartellonistica e che la pratica edilizia (C.I.L.A. o S.C.I.A.) sia presente in cantiere con tutta la documentazione di legge.

Una volta che tutti i requisiti di sicurezza e normativi sono stati soddisfatti, il cantiere può essere considerato sicuro ed a norma ed i lavori possono iniziare e proseguire senza particolari preoccupazioni.

#### **4.2. Collabora con il Professionista durante tutto lo svolgimento dei lavori**

Lavorare con un professionista, Architetto od Interior Designer, durante un cantiere di ristrutturazione è un processo che richiede tempo, lavoro e molta collaborazione.

Prima di iniziare il cantiere, come anticipato in precedenza, è importante essere chiari sulle esigenze e gli obiettivi del progetto. Un buon Professionista sarà in grado di aiutare a definire tutti i dettagli progettuali ed aiutare il Committente nella scelta dei materiali.



**La comunicazione è la chiave per un lavoro di successo.** È importante che il Committente ed il Professionista discutano apertamente le loro idee ed obiettivi, che siano ben consapevoli delle rispettive responsabilità e che lavorino insieme per raggiungere il miglior risultato finale possibile. Una buona comunicazione tra Proprietà e Professionista aiuta a sincronizzare le aspettative, a identificare i problemi in anticipo ed a sviluppare soluzioni che soddisfino tutti.

È importante anche essere disposti ad **ascoltare i suggerimenti del Professionista**, poiché lui o lei ha una grande esperienza nella ristrutturazione di immobili maturata in anni di professione.

Inoltre, è importante **essere chiari sui tempi e sui costi** e definire le attività da svolgere. Un progetto ben pianificato è la chiave per un cantiere di ristrutturazione efficiente e ben gestito.

## Capitolo 5: Completa i lavori di ristrutturazione della tua casa: scopri come fare

### 5.1. Assicurati che tutti i lavori siano stati eseguiti e completati correttamente

Una volta che la ristrutturazione della tua casa a Milano è stata completata, è fondamentale assicurarsi che **tutti i lavori siano stati eseguiti correttamente** ed a regola d'arte dall'Impresa Esecutrice, sotto **l'alta sorveglianza del Direttore dei Lavori** (il Professionista incaricato dalla proprietà). A tal fine, è bene eseguire un controllo finale per verificare che tutte le opere siano state effettuate secondo le specifiche indicate dal progetto.

Dovrà essere ispezionata ogni area della casa, dai pavimenti alle porte, ai muri, agli intonaci, ai rivestimenti e pavimenti per verificare che non vi siano difetti o problemi. Si dovrà anche **controllare** che tutti i **dispositivi elettrici** siano stati installati correttamente, funzionino e che non vi siano pericoli per la sicurezza degli abitanti.

Una volta completata l'ispezione, dovrà essere compilato un **rapporto finale di collaudo** che dettagli i lavori eseguiti e quelli che devono ancora essere completati. Questo aiuterà a garantire che tutte le opere siano state eseguite correttamente e che la ristrutturazione della tua casa a Milano sia stata realizzata con successo.

### 5.2. Controlla che tutti gli impianti siano a norma

Una volta che i lavori di ristrutturazione nella tua casa a Milano sono stati completati, è fondamentale assicurarti che tutti gli **impianti siano a norma**.

Se dovessero sorgere dei dubbi, la prima cosa da fare è quella di contattare un professionista del settore (esterno all'Impresa) che esegua una revisione degli impianti per verificare che siano sicuri e conformi alle normative vigenti, incluso l'impianto elettrico per assicurarsi che l'inserimento dei nuovi dispositivi non causi sovraccarichi od altri problemi di sicurezza.

E' inoltre opportuno **controllare** anche **l'impianto idraulico**, in particolare la presenza di eventuali perdite d'acqua che potrebbero comportare problemi non solo di salubrità della casa, ma anche di sicurezza per gli occupanti.

Per questo motivo è fondamentale controllare che tutti i tubi siano collegati correttamente e che non ci siano perdite d'acqua.

Una volta conclusa questa fase, è consigliabile anche procedere con la **verifica degli impianti di riscaldamento, climatizzazione e condizionamento**. La presenza di un impianto di riscaldamento efficiente può assicurare un maggiore comfort nella casa; per questo è necessario che la climatizzazione sia stata installata in conformità alle normative vigenti in materia, in modo da garantire un clima piacevole all'interno dell'abitazione.

Una volta eseguiti tutti i controlli sopraindicati, l'installatore rilascerà un **certificato di conformità** da presentare all'Ufficio tecnico comunale competente. In questo modo potrai essere certo che la tua casa soddisfi tutti i requisiti di sicurezza previsti.



### 5.3. Esegui un controllo finale con il Professionista

Prima di chiudere i lavori di ristrutturazione di una casa a Milano, è importante assicurarsi che tutto sia stato eseguito nel modo corretto. Per questo motivo, è necessario eseguire una **ricognizione completa dell'immobile con il Direttore dei Lavori** per effettuare un controllo finale.

Durante l'ispezione, l'Architetto effettuerà un'ultima verifica riguardo l'accuratezza dei lavori (comunque seguiti e controllati dal Direttore dei Lavori durante l'intero svolgimento del cantiere), testando materiali, layout e disposizione degli arredi.

Una volta completato il controllo, l'Architetto rilascerà un **verbale** che certificherà l'esecuzione di tutti i **lavori a regola d'arte**.

#### 5.4. Assicurati che le pratiche edilizie e catastali siano state completate

Una volta completata la ristrutturazione, è importante assicurarsi che tutte le pratiche edilizie e catastali siano state correttamente redatte e chiuse.

Il tecnico incaricato redigerà la **pratica di aggiornamento catastale** con la procedura D.o.c.f.a. dell'Agenzia delle Entrate, protocollando la nuova planimetria aggiornata agli ultimi lavori eseguiti.



Successivamente, provvederà a protocollare la **Comunicazione di Fine Lavori** in Comune a chiusura della pratica edilizia presentata.

Seguendo questi passaggi, potrai essere certo che tutti i documenti necessari siano stati ottenuti, che la ristrutturazione sia stata completata in modo corretto e che **lo stato di fatto dell'immobile sia conforme** dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico.

## Conclusione

Leggendo questo e-book, hai potuto constatare che la ristrutturazione di una casa a Milano, se non si sa come affrontarla, può diventare un'impresa difficile e costosa, ma può anche essere un'esperienza piacevole e gratificante che ha, come "ricompensa finale" per tutti gli sforzi sostenuti, la **"casa dei sogni"**.

Abbiamo esplorato alcune delle principali considerazioni da fare in fase di pianificazione e sviluppo, come la definizione del progetto, la scelta di un Professionista qualificato, l'individuazione del budget, la selezione dei materiali, la gestione dei lavori ed i tempi di consegna.

Abbiamo inoltre discusso di alcune delle possibili complicazioni e delle problematiche che potrebbero presentarsi durante i lavori, problemi che puoi evitare se inizi la progettazione con il *"piede giusto"* ed imposti i lavori correttamente.

Se vuoi il mio aiuto in questo, richiedi il nostro servizio di consulenza preliminare **"Chiedi all'Esperto"** riservato a chi, come te, sta pensando di iniziare la sua ristrutturazione.

Grazie a questo servizio, saprai come:

- ottenere ESATTAMENTE la casa che vuoi, con il design che desideri veramente;
- quantificare il giusto budget per il tuo progetto ed evitare di "sforare" dopo che i lavori sono ormai iniziati;
- definire le tempistiche correttamente per finalizzare i lavori ed entrare nella tua casa con tempi certi;
- evitare problemi burocratici e amministrativi identificando le opportune pratiche per il tuo progetto di casa;

E molto altro!

## “CHIEDI ALL’ESPERTO”

Stai pensando di ristrutturare la tua casa e non sai da dove iniziare?

Chiedi una **consulenza gratuita di 30 minuti** con me ed il mio staff, durante la quale ti aiuteremo a fissare i tuoi obiettivi per capire che tipo di abitazione vuoi realizzare, evidenziando i problemi da risolvere, le tue esigenze e quelle della tua famiglia per ottenere la casa dei tuoi **sogni!**

Contattaci a questa pagina oppure invia una e-mail all’indirizzo:

**[studio@danieleagostinelli.it](mailto:studio@danieleagostinelli.it)**

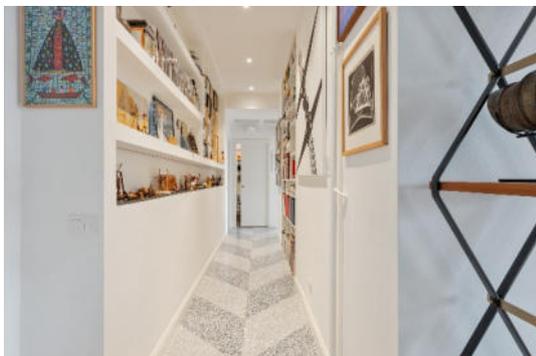
per prenotare la tua consulenza gratuita.

Daniele Agostinelli Architetto

[www.agostinelliarchitetti.com](http://www.agostinelliarchitetti.com)



## Testimonial



*“Diversi architetti contattati in precedenza ci avevano suggerito di desistere in quanto non avremmo potuto ricavare una seconda camera da letto per nostra figlia e un secondo bagno. Il **progetto dell’Arch. Agostinelli** invece ci ha permesso di **soddisfare tutte le nostre esigenze**, sfruttando al meglio gli spazi in modo efficiente e funzionale. L’Arch. Agostinelli ci ha seguito inoltre nelle scelte dei materiali e degli arredi su misura di cui ha curato anche il disegno. E’ stato sempre molto disponibile e sempre reperibile durante il corso dei lavori e molto presente sul cantiere. Tempistiche e costi previsti da progetto sono stati rispettati.”* **Umberto Antonelli**



*«Grazie a Daniele da una planimetria di un appartamento degli anni 80 si è riusciti a migliorare gli spazi rendendo confortevole e di qualità l’abitabilità. Daniele ha dimostrato **professionalità e cura dei particolari** a partire dalla costituzione della CILA fino ai disegni tecnici e cura dei lavori. I **tempi** sono stati **rispettati** come da contratto con l’impresa. il budget condiviso per la progettazione ed esecuzione lavori è stato rispettato e tutte le modifiche sono state condivise sempre insieme. Assolutamente consiglio il supporto del professionista Daniele Agostinelli»*

**Gianluca Agrusa**



«Daniele Agostinelli è un **professionista eccellente, competente, attento ai dettagli, disponibile, bravissimo nel cogliere le esigenze del cliente. Del tutto soddisfatta del lavoro che ha svolto, ha superato le mie aspettative.»** *Valentina Mariniello*



«**Ottima collaborazione, abbiamo realizzato diversi progetti con l'Arch. Agostinelli. Affrontando le varie problematiche che emergono sempre nei cantieri, è sempre riuscito a trovare la soluzione ottimale dimostrando sempre grande professionalità e serietà.**»

**Real Impresa s.r.l.**



«Dopo aver acquistato un laboratorio di circa 40 mq da trasformare in residenza, ho affidato il progetto all'Arch. Agostinelli che è riuscito ad **ottimizzare gli spazi** ricavando un appartamento comodo, funzionale e moderno. Sono **soddisfatta del progetto** e della **professionalità dimostrata**». **Prakela Grazhdani**



«L' Arch. Agostinelli ha svolto per conto delle nostre società diverse consulenze per immobili industriali e civili. Si è sempre occupato con grande professionalità e perizia dei progetti e incarichi attribuitigli, dimostrando competenze e flessibilità a fronte di insorgere di varianti non preventivate e problematiche inattese». **Gianni Pisapia**