

La check list delle norme nazionali

1 SOPRALLUOGO IN CANTIERE

Cos'è. È una verifica di cantiere. Il sopralluogo può sembrare un passaggio a volte è scontato, ma è essenziale. Serve a mettere in evidenza problemi tecnici ancora non emersi o risolti. Una volta consegnata e arredata la casa sarà più difficile intervenire.
Chi lo deve fare: committente, progettista e impresa.
Quando: prima della consegna finale del cantiere.

2 CONTABILITÀ IN CORSO D'OPERA

Cos'è. Durante un cantiere, nonostante l'appalto sia in genere calcolato a corpo (lavorazioni a forfait), l'insorgere di imprevisti può portare alla necessità di opere aggiuntive. I pagamenti, per chi ha una ristrutturazione che rientra nel bonus edilizio al 50%, vanno sempre effettuati con bonifico parlante.
Chi lo deve fare. Committente, progettista e impresa.
Quando. Conclude tutte le opere e gli adempimenti.

3 CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Cos'è. A fine cantiere, occorre farsi consegnare le certificazioni per l'impianto idrico, del gas, elettrico, televisivo e telefonico, sugli impianti di condizionamento e gli elevatori. Dal 2008 non è più possibile realizzare impianti senza certificato di conformità.
Chi lo deve fare. La ditta installatrice dell'impianto
Quando. Concluso il cantiere e terminate le operazioni di collaudo.

4 COMUNICAZIONE FINE LAVORI

Cos'è. È la comunicazione con cui si dà conto al Comune che sono terminati i lavori. Non è prevista per la manutenzione ordinaria in edilizia libera. Se è stata presentata una Cila, non è obbligatoria, ma consigliata. È necessaria per le opere con Scia o permesso di costruire.
Chi lo deve fare. La responsabilità è del committente, ma in genere a redigerla è il progettista o il direttore lavori.
Quando. Entro 15 giorni dalla fine del cantiere.

5 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Cos'è. È necessario se si costruisce un nuovo edificio o se lo si ristruttura modificando le condizioni di «sicurezza, igiene, salubrità, contenimento energetico». La richiesta di certificato è stata sostituita da un'autocertificazione, la segnalazione certificata per l'agibilità.
Chi lo deve fare. Il committente o titolare dei permessi edilizi, ma a redigerlo è un professionista.
Quando. Entro 15 giorni dalla fine cantiere.

6 COLLAUDO STATICO

Cos'è. Richiesto per nuovi edifici o opere rilevanti. Il suo deposito equivale al certificato di conformità alle norme tecniche per le costruzioni. Per lavori di riparazione o sull'esistente è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore.
Chi lo deve fare. La responsabilità è del committente, ma l'esecuzione spetta a progettista e impresa.
Quando. Entro 15 giorni dalla fine del cantiere.

7 AGGIORNAMENTO CATASTALE

Cos'è. Questo passaggio serve ad adeguare l'alloggio per il corretto calcolo delle tasse. Scatta se le modifiche planimetriche sono state tali da variare il valore dei vani catastali (ad esempio, se è stata cambiata la superficie di una stanza o la destinazione d'uso). La segnalazione va fatta all'agenzia del Territorio.
Chi lo deve fare. La responsabilità è del committente.
Quando. Entro 30 giorni dalla fine dei lavori.

8 ATTESTATO ENERGETICO

Cos'è. L'attestato di prestazione energetica (Ape) dà evidenza di quanto consuma la casa. Va prodotto solo se gli interventi hanno modificato le prestazioni energetiche dell'appartamento o se c'è una necessità imminente di affitto o vendita.
Chi lo deve fare. Responsabile è il committente, ma l'esecuzione è affidata a un professionista.
Quando. Alla fine dei lavori

9 BONUS EDILIZIO

Cos'è. Per la detrazione del 50% bastano i bonifici "parlanti". Per il 65% la necessità è i documenti da inviare all'Enea cambiano in base al lavoro. Così anche per il conto termico (interlocutore: il Gse).
Chi lo deve fare. Chi beneficia della detrazione/contributo, ma quasi sempre è necessario chiedere aiuto all'installatore o al progettista.
Quando. Entro 90 giorni per il 65% ed entro 60 giorni per il conto termico.

10 PRATICHE REGIONALI

Cos'è. A seconda della Regione in cui sono ubicati i lavori è possibile che singole normative regionali impongano iter più o meno lunghi ad esempio per la certificazione dello smaltimento dei rifiuti di cantiere (con prova del contratto stipulato con la discarica e alla fine degli stessi).
Chi lo deve fare. Committente, progettista e impresa.
Quando. A fine lavori.