Checklist anti-imprevisti

Venti controlli per preparare le domande prima dei lavori.

Una predisposizione mancante, un preventivo poco chiaro o una lavorazione coperta troppo presto possono rendere più difficile decidere. Questa checklist aiuta il proprietario a mettere in ordine ciò che sa e ciò che deve ancora chiarire.

Come usarla

Rispondi a tutte le domande: Sì, In parte, No oppure Non lo so.

Conta le risposte No e Non lo so. Segna separatamente i punti In parte.

Porta i punti aperti nel confronto con i professionisti che seguono il lavoro.

Cinque aree da mettere in relazione

1. Contratti, preventivi e responsabilità
2. Coordinamento tra le lavorazioni
3. Impianti e tecnologia
4. Tempi, materiali e logistica
5. Il controllo del proprietario

La checklist orienta le domande. Non certifica un progetto o un cantiere, non misura la probabilità di danno e non sostituisce verifiche tecniche sul caso.

Contratti, preventivi e responsabilità

1. È chiaramente definito chi deve fare ogni lavorazione?

Non basta sapere che “se ne occupa l’impresa”. Deve essere chiaro chi esegue concretamente ogni attività e dove termina la responsabilità di un soggetto e inizia quella dell’altro.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

2. Nei preventivi sono indicate chiaramente anche le esclusioni?

Demolizioni, ripristini, tracce, assistenze murarie, collegamenti elettrici, scarichi, finiture: spesso i problemi nascono da ciò che non è scritto.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

3. È stato stabilito come verranno gestite le eventuali varianti?

Una modifica dovrebbe essere descritta, quantificata e approvata prima dell’esecuzione. Non scoperta nel conto finale.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

4. Esiste un interlocutore chiaramente identificato per le decisioni di cantiere?

Quando nasce un dubbio, chi decide? Una catena decisionale poco chiara produce attese, errori e continui rimbalzi di responsabilità.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

Note / documenti da chiedere

Coordinamento tra le lavorazioni

5. È stata definita la sequenza delle lavorazioni?

Chi entra prima? Chi entra dopo? Quali attività devono essere concluse prima che possa iniziare la fase successiva?

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

6. Ogni artigiano sa cosa deve trovare pronto quando entrerà in cantiere?

L’idraulico non dovrebbe arrivare per scoprire che mancano le tracce. L’elettricista non dovrebbe trovare una parete già chiusa. L’installatore non dovrebbe scoprire sul posto che lo spazio tecnico è insufficiente.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

7. Le tracce e le predisposizioni sono state concordate con gli impiantisti?

Prima di rompere una parete bisognerebbe sapere cosa dovrà passarci dentro. “Qui non posso passare” è una delle frasi più costose di un cantiere.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

8. Sono state individuate le interferenze tra le diverse lavorazioni?

Tubazioni, linee elettriche, scarichi condensa, canalizzazioni, controsoffitti, arredi e domotica devono convivere nello stesso spazio.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

Note / documenti da chiedere

Impianti e tecnologia

9. Gli impianti sono stati pensati come un sistema unico?

Pompa di calore, climatizzazione, fotovoltaico, accumulo, termoregolazione e domotica devono dialogare. Installare correttamente ogni componente non garantisce da solo un buon risultato complessivo.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

10. Sono stati verificati gli spazi tecnici necessari?

Macchine, collettori, quadri, accumuli, filtri e valvole hanno bisogno di spazio non solo per essere montati, ma anche per poter essere manutenuti.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

11. Sono stati previsti correttamente passaggi, scarichi e alimentazioni?

Scarichi condensa, linee elettriche, tubazioni e canalizzazioni dimenticati prima possono diventare demolizioni dopo.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

12. Gli impianti saranno accessibili per la futura manutenzione?

Un componente tecnico non dovrebbe semplicemente essere nascosto. Deve poter essere ispezionato, riparato e sostituito senza demolizioni evitabili.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

Note / documenti da chiedere

Tempi, materiali e logistica

13. Esiste un cronoprogramma realistico delle lavorazioni?

Una sequenza scritta permette di capire quando dovranno entrare le squadre e quali lavorazioni dipendono da quelle precedenti.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

14. I materiali con tempi di consegna lunghi sono già stati individuati?

Aspettare una macchina, un componente o una fornitura può bloccare anche tutte le attività successive.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

15. Sono state organizzate le aree di deposito, passaggio e lavoro?

Un cantiere congestionato rallenta tutti. Due squadre nello stesso ambiente, nello stesso momento, raramente lavorano entrambe in condizioni ottimali.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

16. È stato previsto cosa succede se una lavorazione ritarda?

Se una fase slitta di tre giorni, quali altre squadre vengono coinvolte? Un piccolo ritardo non governato può trasformarsi in settimane.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

Note / documenti da chiedere

Il controllo del proprietario

17. Qualcuno verifica le lavorazioni prima che vengano coperte?

Tubazioni, scarichi, collegamenti, isolamenti e predisposizioni possono sparire dietro muri, pavimenti e controsoffitti. Dopo sarà molto più difficile controllarli.

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

18. Qualcuno verifica che una modifica non crei problemi alla lavorazione successiva?

Spostare una tubazione o una presa può sembrare semplice. Ma cosa dovrà passare, essere montato o essere ispezionato in quello stesso punto?

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

19. Qualcuno sta verificando l’intervento nel suo complesso?

Il muratore guarda il proprio lavoro. L’elettricista il proprio. L’idraulico il proprio. Ogni specialista vede una parte: chi continua a vedere la casa intera?

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

20. Hai qualcuno che rappresenta esclusivamente il tuo punto di vista?

Non quello dell’impresa, del fornitore o del singolo artigiano. Qualcuno che possa chiedersi: questa scelta tutela davvero il proprietario e il risultato finale della casa?

☐ Sì ☐ In parte ☐ No ☐ Non lo so

Note / documenti da chiedere

I punti da chiarire

N = risposte No + risposte Non lo so

N: _____ Risposte In parte: _____ Risposte Sì: _____

0-3 punti aperti

Se hai completato tutte le venti domande e non hai risposte In parte, la preparazione appare impostata. Se ci sono risposte In parte, restano punti da completare anche con N basso. Verifica i Sì sui documenti.

4-7 punti aperti

Ci sono aspetti da chiarire prima della prossima fase. Ricostruisci con i professionisti le informazioni che mancano.

8 o più punti aperti

Molti elementi non risultano ancora chiariti. Metti in ordine le domande e prepara un confronto prima di procedere con nuove decisioni.

Le soglie sono orientative: descrivono le risposte del proprietario, non la qualità tecnica dei lavori. Non comportano automaticamente la sospensione di lavori o pagamenti.

Un primo confronto di 30 minuti

La telefonata iniziale con Franco Cerrito è gratuita. Racconta lavori, fase e domanda principale. Analisi, sopralluoghi e incarichi successivi si definiscono separatamente, con attività e compenso concordati.

Questionario online e richiesta appuntamento:
casaaroma.org/checklist/

Data e modalità si concordano su WhatsApp. La richiesta non conferma l’appuntamento.

Dai materiali di Franco Cerrito, rielaborazione Casa a Roma. Origine e criteri: casaaroma.org/fonti/#materiali-franco