

## Oggetto : predisposizione di una CILA

### SOTTO-PRESTAZIONI/AZIONI/MANSIONI

che il professionista, obbligatoriamente, deve svolgere per la predisposizione di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) al fine di poter realizzare un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera b del dpr 380/2001 e ss.mm.ii.

*b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, (la CILA non prevede interventi su parti strutturali) nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;*

Le caselle segnate in giallo sono certamente prestazioni da svolgere, le altre dipendono dalla fattispecie e dal tipo di manutenzione che s'intende realizzare, in taluni casi il professionista deve svolgere anche tutte le sotto-prestazioni elencate nella tabella, in altri è possibile che il professionista abbia anche ulteriori oneri.

Per fare degli esempi, con una CILA è possibile realizzare: manutenzione straordinaria per il ripristino delle facciate, frontolini, intonaci, grondaie, canne fumarie, cornicioni, muretti di recinzione di un palazzo, anche storico (quindi con obbligo della relazione paesaggistica per la soprintendenza, quindi predisposizione di rendering, foto inserimenti etc. etc.), con verifiche delle regole del piano colore della città, verifiche di regolarità urbanistica dello stato di fatto, con verifiche termiche alle pareti perimetrali etc.; è possibile sostituire impianti termici, elettrici, idrici e pavimentazioni, intonaci di un appartamento, interessando anche il problema termico e i relativi calcoli energetici, con predisposizione del progetto e deposito delle canne fumarie, con progetto e deposito dell'impianto elettrico quando si superano i 200 mq o i 6 kW di potenza impegnata, con la predisposizione del progetto dell'impianto termico etc; è possibile spostare vani in tal caso si devono predisporre verifiche delle norme di attuazione del PRG, verifiche della normativa igienica locale e nazionale, e variazioni castali etc; è possibile ristrutturare il tetto di un edificio con la predisposizione di verifiche e calcoli termici, calcoli delle pendenze in relazione al tipo di impermeabilizzazione, con il dimensionamento camera di ventilazione, con le verifiche di sicurezza e veridiche dei sistemi di fissaggio su legno, calcestruzzo o acciaio, con verifica del tirante d'aria secondo la norma UNI etc; ogni intervento di manutenzione straordinaria che fosse realizzato da più di una impresa deve aver il progetto della sicurezza realizzato ai sensi del d.lgs 81/2008, ogni progetto di manutenzione straordinaria deve a vere a corredo il progetto di calcolo del ponteggio quando questa superi i 20 metri o quando la configurazione geometrica sia di notevole importanza e complessità in rapporto alle dimensioni ed ai sovraccarichi, (art.32 D.P.R. 7/01/1956 N.164 e ss.mm.ii.) etc.

### TABELLA DELLE MANSIONI DEL PROFESSIONISTA PER LA PREDISPOSIZIONE DI UNA CILA GENERICA

Definizione delle premesse e prestazioni preliminari al progetto	
Elenco / fasi	
1.acquisizione del quadro delle esigenze della committenza al fine di comprenderne gli obiettivi da raggiungere, attraverso colloqui, telefonate, sopralluoghi ecc.	2.verifica consistenza proprietà: acquisizione titoli di proprietà del terreno, verifica titolarità e/o comproprietà e/o presenza di problematiche con terzi confinanti,
3.certificato di destinazione urbanistica	4.mappa igm con individuazione lotto
5. mappa catastale aggiornata con individuazione lotto	6.visura catastale
7.stralcio e studio di prg con individuazione lotto	8.stralcio e studio dell'eventuale piano particolareggiato attuativo
9.acquisizione e studio del regolamento urbanistico e del quadro normativo locale e dei vari estratti da allegare alla documentazione	10.studio dell'eventuale piano particolareggiato attuativo

<b>11.</b> studio preliminare delle leggi nazionali e schematizzazione della loro applicazione al caso progettuale	<b>12.</b> verifica eventuali altri elementi condizionanti il progetto di manutenzione: presenza elettrodotti, corsi d'acqua da cui mantenere distanze, strade, etc.
--	--

<b>Progetto architettonico di massima o preliminare</b>	
<b>Elenco / fasi</b>	
<b>13.</b> inquadramento territoriale in scala	<b>14.</b> mappa aerofotogrammetrica geo referenziata in scala
<b>15.</b> rilievo grafico o topografico di massima dello stato dei luoghi con o senza strumentazione	<b>16.</b> analisi ed elenco delle condizioni da considerare nel progetto : esposizione, posizione del fabbricato nel lotto,
<b>17.</b> quadro economico sommario di spesa per ipotesi di massima	<b>18.</b> relazione di asseverazione del progettista
<b>19.</b> relazione tecnica e fotografica dello stato dei luoghi con planimetria di rilievo con indicati i punti di scatto	<b>20.</b> relazione tecnica descrittiva dell'intervento
<b>21.</b> relazione sui materiali utilizzati	<b>22.</b> relazione e studio di fattibilità rispetto al prg, alle norme di attuazione, al quadro normativo nazionale
<b>23.</b> relazione e studio di fattibilità tecnico economico	<b>24.</b> relazione e studio di fattibilità rispetto ai vincoli
<b>25.</b> inquadramento planimetrico con sistemazione esterna del lotto	<b>26.</b> rappresentazione grafica del calcolo della visuale libera
<b>27.</b> studio rete fognante e area parcheggi pubblici e privati	<b>28.</b> prime proposte di progetto: schizzi anche a mano in planimetria,prospettive, sezioni
<b>29.</b> confronto con altri tecnici specialisti : verifiche di fattibilità geologica, strutturale, paesistica, impianti...	<b>30.</b> valutazione, del progetto a farsi attraverso colloqui del professionista con i funzionari dirigenti degli enti di parte terza, preposti al rilascio di specifiche autorizzazioni,
<b>31.</b> verifica presso gli enti vari delle modalità autorizzative degli allacci, delle posizioni delle linee esistenti, delle modalità di allaccio: contattare enti gestori acqua potabile, scaricoacque nere, smaltimento acque bianche, gasdi rete, energia elettrica, telefono,connessione internet, ...	<b>32.</b> rilievo materico dettagliato dell'immobile ed eventuali stratigrafie per conoscerne le caratteristiche strutturali e tecniche
<b>33.</b> crono programma di massima delle varie fasi della prestazione : indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento,	<b>34.</b> crono programma delle fasi delle lavorazioni in opera

<b>Progetto architettonico definitivo</b>	
<b>finalizzato all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'edificazione</b>	
<b>Elenco / fasi</b>	
<b>35.</b> verifiche e calcoli urbanistici: (indici, calcolo grafico dei volumi e delle superfici coperte, rapporti di copertura, carico urbanistico, calcolo altezza media del fabbricato, calcolo parcheggi pubblici e privati, distanze dai confini e dagli edifici, superfici balconi, superficie utile, altezza media delle fronti, distanze dalla ferrovia, distanze dai laghi e torrenti, distanze metanodotti, distanze elettrodotti, ecc.)	<b>36.</b> verifiche distanze sismiche
<b>37.</b> vdc verifiche di compatibilità paesaggistiche	<b>38.</b> studio compatibilità con regolamento edilizio
<b>39.</b> verifiche norme igieniche sanitarie (superfici aeroilluminanti, dimensioni ed altezze minime vani)	<b>40.</b> verifiche vincoli (monumentale, paesaggistico, idrogeologico, ecc.)
<b>41.</b> studio impatto ambientale	<b>42.</b> verifica e calcolo della rispondenza dell'isolamento acustico di progetto alle leggi nazionali
<b>43.</b> verifica e calcolo energetico e termico presunto ex. l. 10/1991 art.28	<b>44.</b> questionario statistico istat
<b>45.</b> stesura di eventuale convenzione pubblico privato	<b>46.</b> relazione su eventuale monetizzazione delle aree destinate a parcheggi e delle aree destinate a verde
<b>47.</b> verifiche e progetto per il superamento delle barriere architettoniche	<b>48.</b> verifica sicurezza e/o schema progetto impianti
<b>49.</b> verifica smaltimento acque bianche e nere con schema di progetto	<b>50.</b> schema distributivo impianti termici
<b>51.</b> schema distributivo impianti elettrici	<b>52.</b> schema distributivo impianti idrici

53.richiesta di autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico	54.55.piante copertura e di tutti i livelli quotate planimetricamente e altimetricamente e con indicazione delle varie destinazioni d'uso scala 1/200 o 1/500
55.prospetti: scala 1/200, o 1/500	56.sezioni significative con quote planimetriche e altimetriche : scala 1/200
57.dimostrazione geometrica dei volumi e delle superfici	58.indicazione grafica nell'area di pertinenza dell'edificio dei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche previsti per gli eventuali usi di innaffio del verde privato
59.elaborati grafici di progetto con il posizionamento dei pannelli fotovoltaici	60.calcolo oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione (calcolo classe edificio)
61.computo metrico estimativo per calcolo oneri (nel caso di ristrutturazione)	62.

<b>Progetto architettonico esecutivo</b> <b>Elenco / fasi</b>	
63.piante copertura e di tutti i livelli quotate planimetricamente e altimetricamente e con indicazione delle varie destinazioni d'uso scala 1/100 o 1/50	64.prospetti: scala 1/100 o 1/50
65.sezioni significative con quote planimetriche e altimetriche : scala 1/100 o 1/50	66.prospetti con individuazione dei colori e dei materiali
67.particolari architettonici decorativi e / o tecnologici 1/25 o 1/10	68.illustrazione del progetto all'ufficio tecnico
69.produzione copie del progetto	70.consegna del progetto: protocollo del progetto
71.comunicazione inizio lavori pdc o dia	72.

Nel caso in cui la manutenzione straordinaria riguardasse gli intonaci o l'involucro dell'edificio come il rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture (DPR 59/2009) è obbligatoria la fase di calcolo energetico e la rispondenza ai parametri dettati dalla legislazione vigente, quindi sono da svolgere anche le prestazioni della tabella seguente.

<b>PROGETTAZIONE ENERGETICA E/O CERTIFICAZIONE/QUALIFICAZIONE ENERGETICA</b>	
73.sopralluogo	74.reperimento dei dati del proprietario
75.reperimento dei dati generali dell'edificio (indirizzo, destinazione d'uso, anno di costruzione)	76.rilievo geometrico dell'esistente e documentazione fotografica
77.rilievo materico delle partizioni : raccolta informazioni sulle stratigrafie di tutte le strutture opache (pareti, pavimenti, solette, coperture, divisori, ecc...) raccolta informazioni sulle strutture trasparenti (dimensioni, vetri, infissi, ecc...)	78.raccolta informazioni relative agli impianti di riscaldamento, di produzione acqua calda sanitaria, di climatizzazione, ove presenti. acquisizione del libretto di impianto o di centrale e dei consumi storici
79.raccolta di tutta la documentazione presente (documenti catastali, permesso di costruire, nominativi del progettista, direttore dei lavori, costruttore, elaborati grafici, documentazione progettuale energetica, ecc..)	80.elaborazione cad del rilievo e trasposizione in software dedicato dei dati geometrici degli ambienti
81.calcolo volume lordo riscaldato, calcolo superficie disperdente; calcolo rapporto s/v, calcolo superficie utile.	82.calcolo delle trasmittanze delle partizioni opache e trasparenti
83.diagramma del rischio formazione di condensa delle superfici opache(glaser)	84.calcolo dei fabbisogni e delle prestazioni energetiche (invernali ed estive); prestazione energetica globale, prestazione raffrescamento (indice involucro epe), prestazione riscaldamento(indice energia primaria epi), rendimento medio stagionale $\eta_g$ , prestazione acqua calda sanitaria (indice energia primaria epacs)
85.calcolo degli eventuali contributi da fonti energetiche rinnovabili	86.stima delle emissioni di gas serra
87.determinazione delle raccomandazioni e prestazione energetica raggiungibile	88.determinazione classe energetica proposta
89.determinazione qualità involucro proposta (per il raffrescamento)	90.trasmisione copia del certificato alla regione o provincia autonoma competente per territorio

Tale elencazione serve per la predisposizione di una “Comunicazione Inizio Lavori Asseverata” (CILA) “*a regola d’arte*” è può essere utilizzata quale capitolato prestazionale tipo, nonché per la definizione del giusto e proporzionale compenso spettante al professionista, come previsto dall’ art. 2233 del C.C. e dal comma 4 dell’art. 9 della legge 27/2012 in relazione al valore, all’importanza, e alla complessità dell’opera da realizzare.

La tabella è utile anche alla predisposizione del “tempario” al fine di meglio comprendere la tempistica necessaria a poter svolgere, a termini di legge, le varie prestazioni professionali tecniche.