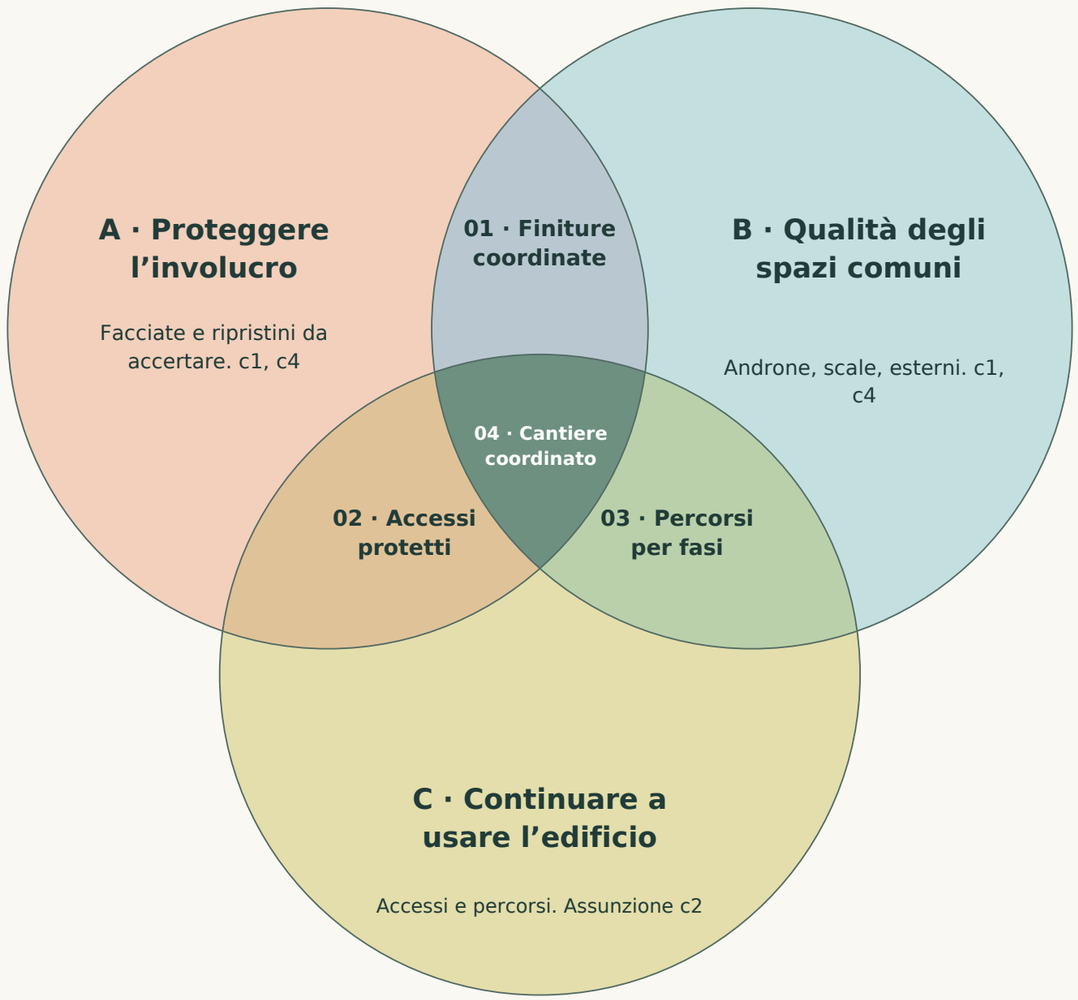
Riqualificare le parti comuni

Facciate, androne, scale ed esterni. Un incarico del condominio, rappresentato dall’amministratore; mandato e opere da definire.

Budget e tetto: da definire · Fondo e mandato: da documentare · Scadenza: non indicata · Priorità numeriche: non assegnate



Cerchi uguali: priorità non ordinate. Le aree non misurano superfici, costi o fattibilità. Le possibilità negli incroci sono ipotesi, non opere approvate.

LE INTERSEZIONI: IPOTESI DA VERIFICARE

01 / A + B

Finiture coordinate

Collegare ripristino delle facciate e identità delle parti comuni. Verificare stato dei supporti, materiali e dettagli. c1, c4

02 / A + C

Accessi durante le opere

Coordinare lavorazioni sulle facciate e protezione dei passaggi. Verificare ponteggi, accessi e condizioni d’uso. c1-2

03 / B + C

Percorsi e sequenze

Organizzare i lavori su androne e scale salvaguardando i passaggi necessari. Verificare separazioni e alternative. c1-2

04 / A + B + C

Un programma coordinato

Collegare opere, finiture e continuità d’uso con una sequenza verificata. Il beneficio dipende da progetto, risorse e decisioni. c1-7

SCELTA APERTA · programma unitario, intervento mirato o fasi? Delibera, risorse e condizioni d’uso vanno chiarite prima della scelta. c3, c5-7

Leggere il caso, decidere i prossimi passi

Fonte integrale, assunzioni dichiarate e verifiche: ogni sintesi rimanda alle risposte c1–c7 della stessa revisione.

FONTE E ASSUNZIONI

C1 Richiesta dell’utente: esempio di amministratore di condominio che chiede una ristrutturazione delle parti comuni: facciate, androne, spazi esterni, scale e altri ambiti pertinenti.

C2 ASSUNZIONE DIDATTICA: l’edificio resta abitato. Occorre mantenere accessi e percorsi utilizzabili durante le lavorazioni, con organizzazione e sicurezza da verificare.

C3 ASSUNZIONE DIDATTICA: l’amministratore raccoglie una proposta da discutere in assemblea; incarico tecnico, opere e poteri specifici non sono ancora documentati.

C4 ASSUNZIONE DIDATTICA: si desidera coordinare ripristini delle facciate e qualità degli spazi comuni. Cause, stato dei materiali, quantità e interventi indispensabili sono ancora da accertare.

C5 Budget, tetto massimo, disponibilità del fondo e ripartizione delle voci non forniti. Nessun importo assunto.

C6 Unità, corpi di fabbrica, capacità dell’impresa, avvio e scadenza non forniti: necessari per stimare tempi e lavori in parallelo.

C7 Non sono assegnate priorità numeriche né accettati rinvii: distinguere parti comuni e proprietà esclusive, accessi necessari e decisioni ancora da prendere.

RISCONTRO DELLE RISPOSTE

c1 → ambiti A/B e scenari; c2 → ambito C, incroci 02–04 e continuità; c3 → mandato; c4 → incroci e indagini; c5 → risorse; c6 → tempi e fasi; c7 → priorità, confini e decisioni.

COERENZA DEL BRIEF

N/D

0/5 dimensioni valutabili. Spazi, budget, tempi, fasi e priorità hanno dati insufficienti. N/D non equivale a zero né a un giudizio negativo.

Indice non calcolabile: nessuna media su dati mancanti. La fattibilità richiede verifiche specifiche.

TENSIONI E DATI DA CHIARIRE

Perimetro e poteri

Distinguere parti comuni, proprietà esclusive, consenso agli accessi e mandato del rappresentante. Acquisire i documenti. c1, c3, c7

Uso e cantiere

Edificio abitato e lavori su scale/ingressi: verificare percorsi e interferenze. Non è dimostrata un’incompatibilità. c2

Economia e priorità

Quantificare l’intero programma e le eventuali fasi; chiarire fondi, priorità e disponibilità. Nessun importo o risparmio presunto. c4-7

DIPENDENZE DA CONSERVARE

Accesso agli atti e rilievo/modello possono sovrapporsi dopo l’incarico. Il confronto fra documenti e stato rilevato orienta perimetro e priorità. La scelta dello scenario richiede mandato, risorse e organizzazione verificata. Le fasi rinviabili restano una decisione da accettare. Per sole facciate: circa 4 mesi fino a 6 unità; 6–8 mesi da 7 a 20; oltre, dipende da corpi e squadre. Riferimenti indicativi da verificare, non durata assegnata al caso.

Tre strade, conseguenze esplicite

Che cosa proteggiamo, che cosa cambia e come possiamo limitare le rinunce.

VINCOLI DEL CASO

Tetto complessivo: da definire | Scadenza inderogabile: non indicata

PRIMA DI RINUNCIARE Rilevare, distinguere parti comuni e proprietà esclusive, accertare le necessità, acquisire il mandato e verificare risorse e continuità d’uso. c1-7

IL CONFRONTO	01 / PROGRAMMA UNITARIO **Intervento coordinato** Ipotesi da verificare e deliberare	02 / ESTENSIONE MIRATA **Priorità accertate** Richiede una scelta esplicita sul perimetro	03 / ATTUAZIONE SUCCESSIVA **Programma per fasi** Ammissibilità delle fasi da verificare
CHE COSA PROTEGGE	Coordina facciate e parti comuni, conservando gli accessi necessari. c1-2	Privilegia necessità accertate e percorsi essenziali, con priorità da concordare. c2, c4	Mantiene il programma in più interventi, se accessi e opere lo consentono. c1-2
CHE COSA SI SACRIFICA	Concentra impegno economico e interferenze. L’uso ordinario di alcune aree può richiedere limitazioni concordate. c2, c5	Rinvia o esclude dal primo incarico alcuni completamenti di androne, scale o esterni; la scelta non è già accettata. c1, c7	Differisce il completamento e può ripetere allestimenti e disagi. Nessun risparmio è assunto. c2, c6
COME LIMITARE LA RINUNCIA	Progettare accessi protetti, sequenze e comunicazioni prima dell’avvio; verificare le condizioni effettive. c2, c7	Coordinare le predisposizioni con il programma futuro per limitare rifacimenti; verificare dipendenze e compatibilità. c4, c7	Definire un progetto unitario e predisposizioni compatibili; evitare di rifare finiture e accessi già sistemati. c4, c7
EFFETTO SUL BUDGET	Quantificare l’intero intervento, compensi, oneri e imprevisti. Fondo e disponibilità restano da documentare. c5	Stimare opere iniziali e programma completo separatamente. Un intervento mirato non prova il rispetto di un budget ignoto. c5	Verificare costo totale, riprese e disponibilità per ogni fase, senza trasformare il tetto complessivo in un tetto per fase. c5
EFFETTO SULLA SCADENZA	Avvio e durata da definire dopo indagini, decisioni, pratiche, impresa e forniture. Nessuna data garantita. c3, c6	Minore estensione non garantisce tempi brevi. Verificare indagini, autorizzazioni e continuità degli accessi. c2, c6	Concordare scadenze e funzioni garantite per ogni fase. Il completamento generale resta da programmare. c2, c6
CONDIZIONE PER SCEGLIERLA	Approvare perimetro, risorse e organizzazione dopo il confronto tecnico ed economico. c3-7	Deliberare le priorità motivate e riconoscere esplicitamente ciò che resta fuori dal primo intervento. c3, c7	Accettare i rinvii e approvare risorse e sequenza soltanto dopo la verifica della loro compatibilità. c3, c7

LE VERIFICHE CHE RENDONO POSSIBILE LA SCELTA

Rilievo e stato dei luoghi; opere necessarie all’uso; quantità e costo totale con tutte le voci; disponibilità di imprese e forniture; dipendenze prima dell’avvio. Poi confrontare le rinunce con ciò che il cliente considera irrinunciabile.

Se devono essere conclusi tutti i lavori alla data fissata, lo scenario per fasi non soddisfa quel vincolo.

Coerenza iniziale parziale: N/D · copertura 0/5. Fattibilità da verificare.

Fasi successive non equivalgono a risparmio. Budget maggiore non equivale a tempi più brevi. Nessun costo o durata dei lavori è stato inventato.

Aterno 52 · la facciata riqualificata

Una fotografia per parlare di qualità dello spazio, insieme alla mappa delle scelte.



Archivio Rehabita, Condominio Aterno 52. Fotografia rielaborata. Riferimento a un progetto distinto dal caso fittizio; non ne rappresenta stato, opere o

CHE COSA OSSERVARE

L’involucro è parte dell’immagine collettiva dell’edificio. Il confronto riguarda coordinamento delle finiture, dettagli e rapporto con gli accessi; le opere dipendono dagli accertamenti.

COME USARLA NEL CONFRONTO

La fotografia non definisce l’intervento del caso studio. Androne, scale ed esterni richiedono rilievi e condizioni specifiche; budget, mandato e programma rimangono da definire.

L’assemblea confronta programma unitario, priorità mirate e fasi. Prima di scegliere: verificare opere, poteri di rappresentanza, risorse e condizioni d’uso. c3, c5-7