

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA D'OTTAVIO

SPECIFICHE DELLE ATTIVITA'

ANALISI EDILIZIA

STUDIO DI FATTIBILITA'

PROGETTAZIONE DI MASSIMA

PROGETTAZIONE ESECUTIVA

INTERVENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI

PRATICHE COMUNALI/ASL

DOCUMENTI PER APPALTO

DIREZIONE E SUPERVISIONE LAVORI

SICUREZZA NEI CANTIERI E LUOGHI DI LAVORO

GRAFICA DIGITALE

STRUTTURALE GENIO CIVILE (OPENGENIO)

RILIEVI DA EFFET. IN OPERA TRAMITE APPARECCHIATURA "TERMOCAMERA"

PROVA SCLEROMETRICA TRAMITE APPARECCHIATURA "SCLEROMETRO"

SERVIZI DI ISPEZIONE CON "TELECAMERA"

PRATICHE CATASTALI E SERVIZI TECNICI AGENZIA DELLE ENTRATE

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

SERVIZI DI ASSISTENZA E CONSULENZA IMMOBILIARE - AZIENDE CONTRATTI

TABELLE MILLESIMALI E REGOLAMENTI DI CONDOMINIO

ENERGIE RINNOVABILI (FOTOVOLTAICO)

PREVENZIONE INCENDI

ANALISI EDILIZIA

Rilievo ed elaborati dello stato di fatto, rilievo fotografico e documentazione varia. Valutazione dell'edificio in termini di localizzazione, struttura, modularità e frazionabilità, caratteristiche degli impianti, spazio interno; ed inoltre, valutazione dell'efficienza per permettere al cliente le prime valutazioni economiche e il livello di investimento.

- Definire i criteri rilevanti per la valutazione della localizzazione, nella misurazione dell'edificio (area netta occupabile) nell'analisi delle caratteristiche architettoniche e impiantistiche esistenti e delle potenzialità dell'edificio.
- Definire l'efficienza dell'edificio per stabilire i criteri di comparazione tra diversi immobili selezionati.
- Permettere al cliente di effettuare le prime valutazioni economiche e il livello di investimento.
- Il risultato consente la scelta dell'edificio più efficiente, contiene indicazioni preliminari per lo sviluppo del layout e della distribuzione impiantistica e definisce gli interventi da attuare e gli investimenti economici necessari.

STUDIO DI FATTIBILITA'

Fornire al cliente un quadro riassuntivo sulle possibilità di realizzazione dell'intervento, evidenziandone i costi e benefici.

PROGETTAZIONE DI MASSIMA

Progetto di massima e proposta materiali, finiture.

- Riunioni e interviste con il Cliente per la determinazione e la valutazione delle esigenze.
- Sviluppo del progetto da un punto di vista architettonico e impiantistico a partire dalle potenzialità e limiti dell'edificio.
- Presentazione del layout in scala adeguata sulla base delle modalità lavorative dei team di lavoro concordate con il Cliente, fornendo criteri per la distribuzione degli spazi.

PROGETTAZIONE ESECUTIVA

- Preparazione delle tavole di dettaglio e della documentazione necessaria per il cantiere.
- In questa fase saranno redatti tutti i disegni esecutivi necessari per la realizzazione del progetto (planimetrie, sezioni, viste, particolari, etc), nelle scale di rappresentazione adeguata.

INTERVENTI EDILIZI E AUTORIZZATIVI

Progettazione ed ottenimento dei titoli abilitativi edilizi che autorizzano gli interventi di manutenzione straordinaria, ampliamenti e nuove costruzioni (CILA – SCIA – PERMESSO DI COSTRUIRE E SCIA ALTERNATIVA), concessione in sanatoria, autorizzazione insegne pubblicitarie, certificato di destinazione urbanistica CDU e SCIA per avviamento attività produttive.

PRATICHE COMUNALI/ASL

Preparazione delle tavole e della documentazione necessaria per il Comune e ASL.

- Sarà prodotta tutta la documentazione eventualmente necessaria per ottenere permessi e autorizzazioni comunali all'esecuzione dei lavori.
- Preparazione documentazione per la richiesta di parere preventivo e la domanda di autorizzazione sanitaria.

DOCUMENTI PER APPALTO

- capitolato generale d'appalto delle opere da realizzare.
- computo metrico estimativo delle opere da realizzare.
- programma lavori dettagliato delle opere da realizzare.

DIREZIONE E SUPERVISIONE LAVORI

- Direzione Lavori ed alta sorveglianza dei lavori, emanando le disposizioni e gli ordini per l'attuazione dell'opera progettata nelle sue varie fasi esecutive e sorvegliandone la buona riuscita.
- Controllo del programma lavori concordato con il Cliente e le Imprese.
- Partecipazione alle riunioni di cantiere eventualmente indette.
- Contatto diretto con l'Impresa, con i tecnici progettisti della parte impiantistica.

SICUREZZA NEI CANTIERI E LUOGHI DI LAVORO

Notevole importanza assume la gestione delle opere, dal progetto alla consegna finale dell'opera ultimata, visto che la legge subordina al committente la responsabilità delle opere in esecuzione e del personale presente in cantiere in ogni fase dei lavori. Egli è tenuto ad osservare tutte le direttive specifiche nei cantieri in materia di edilizia e sicurezza, previste dal D.L. 81/08 e succ. Il decreto prevede il coinvolgimento di nuove e specifiche figure professionali nel campo della sicurezza in edilizia.

Pertanto i servizi dello studio, anche con l'ausilio di collaboratori, comprendono assistenza e consulenza per la redazione del Piano di Sicurezza e di Coordinamento in cantiere ai sensi del D.Lgs. 81/08.

GRAFICA DIGITALE

Per tutti coloro che necessitano di un supporto illustrativo grafico in formato digitale.

- Grafica e impaginazione.
- 3D in modellazione e Renderizzazione.
- Elaborazione grafica di oggetti di Design in prototipo 3D.
- Animazione grafica 3d.

STRUTTURALE GENIO CIVILE (OPENGENIO)

Deposito della progettazione per le opere.

Tutti i lavori di edifici o manufatti con strutture composte da cemento armato normale e/o precompresso, oppure con strutture metalliche o in legno, e tutte le opere denunciate, devono essere collaudate.

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

Il Collaudatore deve consegnare il certificato firmato, datati e timbrati, in bollo. Occorre verificare che tale certificato sia stato redatto dal Collaudatore prescelto dal Committente. Nel registro c.a. verrà riportata la data di ricevimento del certificato. In tutti i casi, il collaudo deve essere eseguito da un Professionista iscritto all'Albo da almeno 10 anni, e che non sia intervenuto in nessun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera. Ciò va dichiarato dal Collaudatore, e la dichiarazione è soggetta alla responsabilità del Collaudatore stesso.

CERTIFICATO DI IDONETA' STATICA di un edificio è un documento che attesta le condizioni di sicurezza delle strutture portanti, secondo le norme in vigore al momento della costruzione.

RILIEVI DA EFFET. IN OPERA TRAMITE APPARECCHIATURA "TERMOCAMERA"

Per effettuare un collaudo energetico abbiamo a disposizione la possibilità di effettuare prove strumentali direttamente sull'edificio, con l'ispezione termografica.

Attraverso l'utilizzo di una termocamera si eseguono controlli non distruttivi e non intrusivi. Le termocamere rilevano le radiazioni nel campo dell'infrarosso dello spettro

elettromagnetico e compiono misure correlate con l'emissione di queste radiazioni. Questo strumento è in grado di rilevare le temperature dei corpi analizzati attraverso la misurazione dell'intensità di radiazione infrarossa emessa dal corpo in esame. Tutti gli oggetti ad una temperatura superiore allo zero assoluto emettono radiazioni nel campo dell'infrarosso. Si può procedere alla verifica quantitativa del valore di trasmittanza delle pareti in corrispondenza delle zone individuate come prive di problemi (ponti termici, umidità, tubazioni) che possano influenzare la misura termoflussimetrica.

PROVA SCLEROMETRICA TRAMITE APPARECCHIATURA "SCLEROMETRO"

Le prove sclerometriche sono finalizzate ad accertare le caratteristiche meccaniche dei calcestruzzi costituenti le strutture esaminate.

Esse sono condotte applicando lo sclerometro per calcestruzzo, in successive battute sulle facce dei manufatti indagati; il rimbalzo della massa battente fornisce una lettura che, opportunamente parametrizzata in funzione dell'angolo di applicazione, fornisce un'indicazione ovviamente orientativa della resistenza del calcestruzzo.

SERVIZI DI ISPEZIONE CON "TELECAMERA"

Individuare la causa del problema

Quando un condotto presenta ovalizzazioni, schiacciamenti, sedimenti, guasti dovuti a presenza di corpi estranei o accessi abusivi, si rende necessaria l'analisi tramite videoispezione per determinare la migliore soluzione al problema.

Utilizzando una videocamera, lo Studio Tecnico di Consulenza è in grado di rilevare la causa del malfunzionamento o del guasto di condotti, tubature, canne fumarie, scarichi, pluviali, colonne fognarie e canali di ventilazione in modo da poterli riportare in stato di funzionamento ottimale. Lo Studio provvederà a fornire riscontro in tempi celeri con un preventivo di spesa.

PRATICHE CATASTALI E SERVIZI TECNICI AGENZIA DEL TERRITORIO ENTRATE

Servizio professionale che consente di effettuare visure ipotecarie e catastali, la verifica di quanti e quali immobili siano stati oggetto di compravendita in una determinata zona, la visione di un atto di vendita, la verifica della visura ipotecaria di un immobile, la visura catastale storica e ulteriori verifiche per nominativo e soggetto.

Visura Catastale Semplice o Storica: consente di visionare quanto risulta all'Ufficio del Catasto circa un determinato terreno o fabbricato - le Visure certificano i dati fiscali e i vani catastali dell'immobile oggetto di ricerca.

Visura Nazionale su Soggetto: consente di verificare, con una sola richiesta, i beni immobili intestati ad un soggetto nell'ambito dell'intero territorio nazionale.

Elenco Fabbricati: permette di ottenere tutti i dati catastali (senza intestatari) degli immobili che insistono su un determinato mappale.

Estratto di Mappa: consiste in una rappresentazione cartografica delle proprietà immobiliari indicante la mappatura dei terreni.

Recupero Planimetrie Catastali: la Planimetria Catastale è la piantina dell'immobile (appartamento, box, ufficio, negozio, ecc) registrata attualmente presso gli archivi del Catasto (se mancante si ricerca in cartaceo).

Elaborato Planimetrico: permette di visualizzare l'Elaborato Planimetrico di un fabbricato urbano, con la definizione di tutti i subalterni costituenti l'edificio allo stato attuale del recupero. L'Elaborato sarà prelevato dagli sportelli del Catasto.

Voltura Catastale: aggiornamento della Banca Dati Catastale che deve essere effettuato ogni qualvolta ci sia un trasferimento di proprietà o di altri diritti reali su immobili (terreni e/o fabbricati) da persona a persona (sia fisica che giuridica). Una Voltura può essere effettuata per Afflusso o in Preallineamento.

Certificazioni Catastali Autenticate: consultazione della banca dati catastale certificata e rilasciata dagli sportelli degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, dietro versamento dei previsti tributi speciali e dell'imposta di bollo.

Rettifica Dati Catastali: servizio rivolto a coloro che riscontrano incoerenze nella banca dati catastale dei propri immobili e vogliono richiederne la rettifica.

Ispezione Catastale Cartacea: l'ispezione dell'archivio cartaceo depositato presso l'ufficio catastale. Verrà rilasciata da parte del tecnico una relazione relativa alle ricerche effettuate.

Accatastamenti per nuove costruzioni e/o variazioni (DOCFA): offre la possibilità di presentare agli uffici tecnici competenti il modello di Accertamento della proprietà immobiliare urbana.

Frazionamenti e tipi mappali: Il servizio consiste in un atto di aggiornamento della mappa esistente al Catasto Terreni (tipo mappale) e della banca dati catastale (frazionamento).

Pertanto, lo studio è in grado di effettuare le seguenti ricerche:

- inventario di tutti i fabbricati censiti nel territorio dello Stato con elenco dei possessori o titolari dei diritti reali su detti beni;
- inventario di tutte le particelle rappresentate graficamente nelle mappe catastali e descritte con le loro caratteristiche censuarie, nonché l'inventario dei fabbricati rurali;
- consultazione dell'archivio in cui vengono trascritti gli atti concernenti i beni immobili, o iscritte le ipoteche;
- visure cartacee degli atti catastali attraverso ricerca per persona fisica o giuridica, per partita catastale o per mappale;
- estratti di mappa delle maggiori province;
- consultazione delle partite del catasto terreni alle quali sono iscritte particelle o superfici a destinazione particolare.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Normalmente i cittadini vengono a conoscenza dell'Attestato di Prestazione Energetica prima del Rogito, quando il notaio richiede tutti i documenti da allegare all'atto o quanto bisogna affittare un immobile. Un tecnico abilitato verrà nella vostra casa almeno per una volta, per effettuare un sopralluogo e successivamente elaborerà i dati rilevati. Il certificato indica i dati dell'immobile, la targa energetica, il consumo dato in kwh/mq, le raccomandazioni per migliorare l'efficienza energetica e le informazioni sugli incentivi di carattere finanziario per realizzarli. Successivamente il tecnico dovrà consegnare ad un ufficio della regione l'APE.

DAL 1 OTTOBRE 2015 ENTRA IN VIGORE IL DECRETO LINEE GUIDA PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA. IL DECRETO INTRODUCE PENE AMMINISTRATIVE PER LA MANCATA REDAZIONE DELL'APE O L'INSERIMENTO DI INFORMAZIONI NON VERITIERE.

SERVIZI DI ASSISTENZA E CONSULENZA IMMOBILIARE - AZIENDE CONTRATTI

Chi acquista un immobile mette in gioco i risparmi di una vita ma anche il venditore necessita della certezza della conclusione della vendita. Per questo la sicurezza nella transazione è l'obiettivo principale dello studio.

Forniamo all'acquirente o al venditore tutta la consulenza e l'assistenza necessaria per la conclusione del preliminare di vendita, l'assistenza per l'istruttoria di mutuo fino alla stipula del rogito notarile quale atto definitivo.

Prima della chiusura del preliminare provvediamo ad effettuare tutte le verifiche ipotecarie e catastali per una transazione certa ed esente da problemi.

Servizio di locazione immobili: la locazione/affitto è una delle specializzazioni dello studio.

Negli anni abbiamo maturato una specifica esperienza nelle locazioni di immobili sia abitativi sia commerciali e industriali; lo studio si occupa della verifica delle referenze, della stesura del contratto e della registrazione, fornendo un'assistenza completa e qualificata e integrando l'attestato di certificazione energetica obbligatorio. Affittare una casa, un ufficio o un negozio con noi non è un problema.

Gestione immobili: per chi lo desidera, lo studio fornisce il servizio di consulenza e gestione immobiliare, che parte dalla predisposizione contratti e consegna chiavi, proseguendo nel corso della locazione con l'incasso degli affitti e delle spese accessorie, con i rinnovi annuali del contratto, calcolo aggiornamento ISTAT, riparto delle spese tra proprietari ed inquilini, fino alla riconsegna e verifica finale al termine della locazione.

Stime e perizie: l'esperienza maturata in questi anni ha consentito l'esecuzione di numerosi incarichi di stima di immobili di ogni genere, abitativi, industriali, commerciali, terreni edificabili e non.

Lo studio offre servizi di stima, valutazioni immobili, perizie asseverate, stima del valore locativo di immobili civili, commerciali, industriali, perizie e assistenza per divisioni di beni immobili e CTP per controversie immobiliari.

TABELLE MILLESIMALI E REGOLAMENTI DI CONDOMINIO

Si redigono tabelle millesimali e regolamenti condominiali (di immobili, di complessi immobiliari, di supercondomini e di condomini orizzontali).

METODOLOGIA

Partendo dal presupposto che ogni condominio presenta caratteristiche specifiche, si procederà con una completa personalizzazione delle tabelle millesimali. I dati inseriti non saranno semplici numeri, ma rappresenteranno informazioni sulle qualità delle singole unità immobiliari, dei vani e dei coefficienti attribuiti. In tal modo il tecnico redigerà una vera e propria analisi peculiare dell'edificio. Per l'inserimento dei dati sarà compito dei nostri tecnici raccogliere le informazioni eseguendo accurati sopralluoghi.

Ogni unità immobiliare sarà analizzata globalmente e per singolo vano utilizzando come base di calcolo, a seconda delle esigenze, la superficie oppure il volume e saranno calcolate le superfici reali (o i volumi reali).

ENERGIE RINNOVABILI (Fotovoltaico)

L'attività di progettazione prevede oltre alla pianificazione e alla gestione di tutte le fasi di studio, anche la realizzazione dell'opera ed il supporto al Cliente nell'iter autorizzativo. Le prestazioni tecniche possono essere fornite, a seconda delle necessità del Cliente, sia in modo integrato che solo per le singole prestazioni specialistiche, ovvero:

- Analisi del terreno e/o delle strutture, rilievi preliminari.
- Dimensionamento generatore fotovoltaico.
- Progettazione definitiva delle opere civili: scelta e dimensionamento strutture di sostegno, cabine elettriche, cavidotti, recinzione e viabilità interna.
- Progettazione definitiva delle opere elettriche: scelta e dimensionamento inverter e componenti elettrici, verifiche funzionali.
- Procedure autorizzative presso gli enti regionali, provinciali e comunali competenti.
- Procedure GSE per l'accesso alle tariffe incentivanti.

PREVENZIONE INCENDI

Redazione di pratica di esame progetto da presentare presso il Comando Provinciale dei VVF con stesura del progetto.

Redazione di pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. da presentare presso il Comando Provinciale dei VVF.

Stesura della documentazione tecnica a corredo della pratica e presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.