

SoloRistrutturazione

ANTEPRIMA KIT COMPLETO

RISTRUTTURAZIONE CASA SENZA PAURA

Guarda alcune pagine reali prima di decidere.



2 GUIDE COMPLETE + TOOLKIT OPERATIVO

Pagine reali, strumenti pratici e modelli per seguire la ristrutturazione. **Disponibile dal 21 settembre - 38 EUR**

Cosa contiene il Kit Completo

Un percorso unico: prima, durante e dopo il cantiere.

VOLUME 1

Prima del cantiere: decisioni, budget, progetto, documenti, tempi, preventivi e scelta dell'impresa.

VOLUME 2

Durante e dopo il cantiere: controlli, SAL, varianti, lavori residui, documenti e consegna finale.

TOOLKIT

Workbook Excel, checklist e modelli operativi per trasformare la lettura in controllo concreto.

208 pagine di guida + strumenti operativi

Volume 1: 131 pagine | Volume 2: 77 pagine | Toolkit Excel: 9 fogli operativi

In più: checklist, contratto, comunicazioni, verbali e schede da usare quando servono.

Il principio del kit

Non devi imparare a fare il mestiere dei professionisti. Devi sapere quali decisioni prendere, cosa chiedere, cosa controllare e quando farlo.

Questa anteprima mostra pagine reali del prodotto.

Gli estratti sono volutamente parziali e marcati come anteprima. Il prodotto completo contiene i due volumi integrali e tutti gli strumenti operativi.

38 EUR Kit completo - disponibile dal 21 settembre

Volume 1 - Prima del cantiere

Dalle prime decisioni alla scelta dell'impresa



Dentro il Volume 1

- Capire cosa vuoi davvero dalla casa
- Costruire un budget reale e completo
- Decidere cosa rifare e cosa conservare
- Progettare spazi, arredi e impianti insieme
- Preparare documenti, cantiere, materiali e tempi
- Valutare l'impresa e confrontare i preventivi
- Definire contratto, pagamenti, varianti e responsabilità

Cosa vedrai nelle prossime pagine

Una tabella per distinguere bisogni e desideri, un esempio di quadro economico e una checklist finale prima dell'avvio del cantiere.

Pagine reali del Volume 1

Le pagine seguenti sono estratte direttamente dalla guida completa.

Ciò che deve esserci

Sono le esigenze senza le quali il progetto non raggiungerebbe il suo vero obiettivo.

Per esempio:

- una camera in più;
- un secondo bagno necessario alla famiglia;
- una cucina più funzionale;
- eliminare problemi impiantistici;
- uno spazio per lavorare;
- migliorare l'accessibilità;
- creare un vero spazio lavanderia.

Ciò che è importante avere

Sono elementi che migliorano molto il comfort ma sui quali, se necessario, possiamo valutare alternative.

Per esempio:

- una determinata tipologia di climatizzazione;
- una porta scorrevole;
- un controsoffitto;
- un sistema di illuminazione particolare;
- una cabina armadio;
- un certo tipo di pavimentazione.

Ciò che sarebbe bello avere

Qui entrano molti elementi estetici o accessori. Non significa che siano inutili.

Significa semplicemente che, se il budget dovesse richiederlo, potrebbero essere ridimensionati senza compromettere il funzionamento della casa.

TABELLA PRATICA – DAI BISOGNI AI DESIDERI

INDISPENSABILE	IMPORTANTE	BELLO DA AVERE
• Una camera in più • Un secondo bagno necessario • Una cucina più funzionale • Risolvere problemi impiantistici	• Climatizzazione • Una porta scorrevole • Illuminazione particolare • Una cabina armadio	• Colori • Rivestimenti • Decorazioni • Dettagli estetici

Regola pratica: se il budget cambia, proteggi prima ciò che rende la casa sicura e funzionale; ridimensiona per ultime le scelte puramente estetiche.

Esempio puramente illustrativo: serve a mostrare come distribuire il budget complessivo, non a indicare percentuali valide per ogni ristrutturazione.

Categoria	Importo esempio	%	Cosa comprende
Lavori dell'impresa	60.000 €	60%	Opere edili, impianti, massetti, finiture previste dal contratto
Forniture	14.000 €	14%	Pavimenti, sanitari, rubinetteria, porte o altre forniture non comprese
Tecnici e pratiche	7.000 €	7%	Progettazione, direzione lavori, pratiche e verifiche professionali
Cucina e arredi principali	9.000 €	9%	Cucina, armadi o elementi fissi principali
Riserva	10.000 €	10%	Imprevisti reali, varianti e margine decisionale
TOTALE	100.000 €	100%	Budget complessivo disponibile

ESEMPIO DI DISTRIBUZIONE DEL BUDGET

Budget complessivo illustrativo: 100.000 €



Valori puramente illustrativi: ogni progetto richiede un quadro economico specifico.

2.4 Il problema delle piccole differenze

È raro che il budget venga superato esclusivamente a causa di una sola scelta enorme.

Molto spesso il problema nasce dall'accumulo.

"Il pavimento costa soltanto 12 euro al metro quadrato in più."

"Questa porta costa 180 euro in più."

"Questo miscelatore è solo 120 euro più caro."

"Questa placca elettrica costa poco di più."

"Già che ci siamo, aggiungiamo qualche faretto."

Presi singolarmente sembrano piccoli aumenti. Ma facciamo un esempio.

Pavimento: +1.500 euro. Porte: +1.200 euro.

- ☐ Pagamenti e SAL sono definiti.
- ☐ Tempi e condizioni sono indicati.
- ☐ La gestione delle varianti è stata stabilita.

BUDGET

- ☐ Il quadro economico è aggiornato.
- ☐ Ho considerato le spese fuori dal contratto dell'impresa.
- ☐ So quanto ho già impegnato.
- ☐ So quanto rimane disponibile.
- ☐ Esiste ancora una riserva per imprevisti.

MATERIALI E TEMPI

- ☐ Le forniture più importanti sono state programmate.
- ☐ Conosco i materiali con tempi di consegna lunghi.
- ☐ Gli elementi necessari nelle prime fasi saranno disponibili.
- ☐ Esiste una sequenza generale dei lavori.
- ☐ So quali decisioni potrebbero influenzare il programma.

CANTIERE

- ☐ La casa è libera o correttamente organizzata.
- ☐ Gli elementi da conservare sono identificati.
- ☐ Le protezioni sono state pretese.
- ☐ Accessi e partizioni sono stati verificati.
- ☐ Sono state scattate fotografie dello stato iniziale.

SE QUALCOSA NON È ANCORA PRONTO

Se alcune caselle non sono ancora spuntate, non significa che la preparazione sia sbagliata. Significa che la checklist ha individuato ciò che deve essere risolto prima che diventi urgente durante i lavori.

Il problema non è scoprire oggi che manca una decisione; sarebbe scoprirlo quando una squadra è già ferma in attesa di una risposta.

 **CONSIGLIO:** usa la checklist per trovare le ultime zone di incertezza, non per inseguire una perfezione impossibile. Una ristrutturazione avrà sempre variabili, ma dovrebbe iniziare con quelle principali sotto controllo.

Volume 2 - Durante e dopo il cantiere

Dall'apertura dei lavori alla consegna finale



Dentro il Volume 2

- Avvio del cantiere e controllo dopo le demolizioni
- Murature, impianti e predisposizioni prima della chiusura
- Massetti, pavimenti, rivestimenti e finiture
- Controllo costi, SAL e pagamenti
- Varianti, extra e imprevisti
- Lavori residui e controllo finale stanza per stanza
- Consegna, documenti e gestione della casa dopo i lavori

Cosa vedrai nelle prossime pagine

Una tabella di controllo prima di coprire gli impianti, una guida alla lettura dei SAL, il registro varianti e la checklist finale.

Pagine reali del Volume 2

Le pagine seguenti sono estratte direttamente dalla guida completa.

14.10 Prove, verifiche e responsabilità

Alcuni impianti richiedono prove e verifiche specifiche prima o dopo la chiusura. Il libro non può sostituire le indicazioni dell'installatore, del progettista o del direttore dei lavori. Il committente deve però chiedere chi effettua le verifiche previste e quali documenti verranno rilasciati alla fine.

⚠ ATTENZIONE: non utilizzare una checklist generica del libro come certificazione tecnica dell'impianto. La checklist serve a ricordarti il momento della verifica; la responsabilità tecnica appartiene ai professionisti e agli installatori competenti.

TABELLA OPERATIVA – Prima di coprire una lavorazione

ELEMENTO	COSA DEVE ESSERE CHIARO AL COMMITTENTE	CHI VERIFICA TECNICAMENTE
Tramezzi e porte	Posizione, dimensioni, controtelai e compatibilità con arredi	Tecnico / impresa secondo incarichi
Impianto idrico	Posizioni di sanitari, docce, mobili e rubinetterie scelte	Installatore / tecnico competente
Impianto elettrico	Prese, comandi e punti principali coerenti con arredi	Installatore / progettista quando previsto
Cucina	Predisposizioni coerenti con tavola tecnica definitiva	Installatori + progettisti interessati
Climatizzazione	Posizione unità, percorsi, scarichi e accessibilità	Installatore / tecnico competente
Controsoffitti	Luci, impianti e accessi manutentivi definiti	Tecnico / impresa / installatori interessati

CHECKLIST – Murature, impianti e predisposizioni

- ☐ Tramezzi, porte e controtelai corrispondono alla versione aggiornata del progetto.
- ☐ Sanitari, docce e mobili bagno sono coordinati con scarichi e adduzioni.
- ☐ Eventuali corpi incasso sono stati definiti prima della chiusura.
- ☐ Prese e interruttori sono coerenti con gli arredi principali.
- ☐ La cucina è verificata sulla tavola tecnica definitiva.
- ☐ Riscaldamento e climatizzazione sono coordinati con arredi e controsoffitti.
- ☐ Gli elementi che richiedono manutenzione resteranno accessibili.
- ☐ Le predisposizioni future sono identificate.
- ☐ Sono state effettuate fotografie leggibili prima della chiusura.
- ☐ Le verifiche tecniche previste sono state affidate alle figure competenti.

17 – SAL E PAGAMENTI

SAL significa Stato di Avanzamento Lavori. È un'espressione tecnica, ma per il committente il concetto può essere letto in modo molto concreto: quale parte delle lavorazioni concordate è stata realmente eseguita fino a questo momento e quale pagamento è collegato a quell'avanzamento?

Un SAL ben costruito aiuta impresa e committente. L'impresa riceve pagamenti coerenti con il lavoro eseguito; il committente può leggere come il prezzo contrattuale si sta trasformando in opere reali.

17.1 Il SAL non è semplicemente una richiesta di pagamento

Una richiesta economica può essere corretta anche senza essere formalmente chiamata SAL, ma il principio dovrebbe rimanere leggibile: a quale fase o quantità di lavoro corrisponde? Se ricevi una richiesta di 10.000 euro senza riuscire a collegarla a ciò che è stato eseguito, il problema è soprattutto di trasparenza del metodo.

Nel contratto dovrebbero essere già definite le modalità di pagamento. Il SAL serve a tradurre quella regola nella funzione reale del cantiere.



17.2 Fase completata e fase parzialmente eseguita

Una lavorazione non è sempre semplicemente "fatta" o "non fatta". L'impianto elettrico può essere in corso. I tramezzi possono essere completati tranne una parete che attende un controtelaio. Il massetto può essere realizzato soltanto in una parte dell'appartamento.

18.10 Prezzo a corpo e prezzi unitari nelle varianti

Se il contratto contiene prezzi unitari per alcune lavorazioni, possono diventare un riferimento utile per quantificare aggiunte o riduzioni. Se una voce è invece a corpo, la modifica richiede una valutazione specifica.

Il committente non deve costruire autonomamente il prezzo tecnico della variante, ma può chiedere quale criterio è stato utilizzato: prezzo già presente nel preventivo, nuovo prezzo concordato, quantità aggiuntiva o altra modalità.

18.11 Autorizzare prima, quando possibile

La sequenza ideale è: descrivere la modifica, valutarla, conoscere il costo, capire l'effetto sui tempi, approvare e poi eseguire. Nei veri imprevisti urgenti non sempre è possibile avere ogni dettaglio prima di intervenire, ma la regola generale rimane preziosa.

⚠ ATTENZIONE: se molte lavorazioni extra vengono eseguite prima di essere quantificate, il controllo economico diventa progressivamente più debole e il confronto finale più conflittuale.

TABELLA OPERATIVA – Registro varianti ed extra

N.	DATA	DESCRIZIONE	MOTIVO	COSTO	EFFETTO TEMPI	STATO
01	18/09	Spostamento presa soggiorno	Nuovo layout arredo	120 €	Nessuno	Approvata
02	23/09	Modifica doccia bagno 1	Scelta nuovo piatto	450 €	+1 giorno	Approvata
03	30/09	Ripristino tubazione esistente	Problema emerso in demolizione	Da definire	Da verificare	In valutazione

CHECKLIST – Varianti, extra e imprevisti

- ☐ Ogni modifica significativa ha una descrizione chiara.
- ☐ È indicato il motivo della modifica.
- ☐ Gli imprevisti rilevanti sono documentati fotograficamente.
- ☐ Quando possibile conosco il costo prima dell'esecuzione.
- ☐ Ho chiesto se la modifica incide sul programma.

CHECKLIST FINALE – La ristrutturazione è davvero conclusa?

Lavori

- ☐ Le lavorazioni previste dagli accordi risultano completate o chiaramente gestite.
- ☐ La lista dei lavori residui è stata chiusa o contiene soltanto punti concordati e programmati.
- ☐ Le principali finiture sono state verificate.
- ☐ Le verifiche tecniche necessarie sono state affidate alle figure competenti.

Costi

- ☐ I SAL sono riconciliati con contratto e pagamenti.
- ☐ Varianti ed extra sono registrati.
- ☐ Conosco il costo finale aggiornato della ristrutturazione.
- ☐ La chiusura economica è coerente con gli accordi.

Documentazione

- ☐ Ho verificato con il tecnico gli adempimenti finali nel mio caso.
- ☐ So quali documenti degli impianti mancano e dove consegnarli e entro quale data.
- ☐ Ho raccolto fatture, garanzie, manuali e documenti dei prodotti principali.
- ☐ Ho archiviato fotografie degli impianti nascosti.
- ☐ Il fascicolo dell'opera è ordinato e consultabile.

Casa

- ☐ So dove si trovano i principali punti di controllo degli impianti.
- ☐ Conosco le manutenzioni principali indicate da produttori e professionisti.
- ☐ Ho i riferimenti delle persone che hanno realizzato le lavorazioni più importanti.
- ☐ Non esistono questioni rilevanti ancora aperte senza un responsabile o un metodo di gestione.

★ **CONCETTO CHIAVE:** quando anche queste ultime verifiche sono sotto controllo, la ristrutturazione non è semplicemente terminata. È stata chiusa in modo consapevole.

Toolkit Operativo - dalla teoria al controllo

Workbook Excel + checklist + modelli operativi

QUADRO ECONOMICO

Lavorazione	Previsto	Impegnato	Pagato	Da pagare	Stato
Opere edili	45.000	45.000	25.000	20.000	In corso
Impianti	18.000	18.000	10.000	8.000	In corso
Forniture	12.000	9.500	6.000	3.500	Da completare
Riserva	8.000	2.000	-	-	Disponibile

Dati Progetto

Preventivi

SAL e Pagamenti

Varianti ed Extra

Cronoprogramma

Decisioni e Materiali

Riepilogo

Cosa puoi gestire nel file Excel

- Budget: previsto, impegnato, pagato, da pagare e scostamento
- Confronto preventivi e condizioni economiche
- SAL e pagamenti con residui e stato
- Varianti ed extra con motivazione, approvazione e costo
- Cronoprogramma con responsabili, date e ritardi
- Decisioni e materiali ancora aperti
- Riepilogo sintetico degli indicatori del progetto

Insieme al Toolkit ricevi anche

Checklist: prima dei lavori, controllo cantiere, SAL/varianti, consegna finale.

Modelli: accordo, contratto, comunicazioni, registro lavori residui, scheda documenti e verbali.

Lo schema grafico sopra rappresenta le aree reali del workbook; il file completo contiene i fogli compilabili.

Hai visto solo una parte. Il Kit completo va molto oltre.

Le pagine che hai visto sono estratti reali. Nel prodotto completo trovi i due volumi integrali, il Toolkit Excel, le checklist e i modelli operativi per seguire la ristrutturazione dall'idea alla consegna.

KIT COMPLETO

38 EUR

DISPONIBILE DAL 21 SETTEMBRE

Volume 1 + Volume 2 + Toolkit Operativo incluso

[SCOPRI IL KIT SU SOLORISTRUTTURAZIONE.IT](https://www.soloristrutturazione.it)

**Non devi sapere fare i lavori.
Devi sapere come affrontarli.**