

ANSELMO STUDIO · PROGETTAZIONE E RISTRUTTURAZIONI

GUIDA PRATICA · EDIZIONE 2026

Ristrutturare senza sbagliare.

I 10 errori che fanno lievitare costi e tempi di un cantiere, e le risposte chiare alle domande che mi sento fare ogni settimana.

Davide Anselmo

Progetto, pratiche edilizie, direzione lavori e coordinamento imprese.

Un solo referente dalla prima idea alla consegna delle chiavi.

Perché ho scritto questa guida

In quasi tutti i cantieri che ho seguito, i problemi non nascono in cantiere. Nascono prima: in una decisione presa di fretta, in un preventivo letto male, in una domanda che nessuno ha fatto in tempo.

Quando una persona mi chiama, il più delle volte ha già in mano due o tre preventivi molto diversi tra loro e non sa quale scegliere. È il momento più delicato di tutta la ristrutturazione, ed è anche quello in cui si è meno preparati: si ristruttura casa una o due volte nella vita, mentre l'impresa lo fa tutti i giorni.

Ho messo insieme questa guida partendo da quello che le persone cercano davvero online prima di ristrutturare — quanto costa al metro quadro, quanto dura, se serve la CILA o la SCIA, quali bonus valgono ancora, come si sceglie l'impresa — e dalle domande che mi arrivano in studio. Le ho analizzate e ho provato a rispondere come faccio a voce: in modo semplice, senza tecnicismi inutili e senza promettere miracoli.

Non è una guida per farti fare da solo. È una guida per farti arrivare preparato: che tu decida di lavorare con me, con un altro professionista o direttamente con un'impresa, saprai cosa chiedere, cosa pretendere e dove si nascondono i costi che nessuno ti ha ancora detto.

Una premessa onesta

Le cifre che trovi qui dentro sono valori di mercato aggiornati al 2026 e servono a darti un ordine di grandezza. Ogni immobile fa storia a sé: due appartamenti identici nello stesso palazzo possono costare il 30% di differenza per come sono fatti sotto l'intonaco.

Parte 1 · I 10 errori che costano di più	03
Parte 2 · Le domande che mi fanno tutti	07
Parte 3 · Come lavoro io, fase per fase	11
Parte 4 · La checklist prima di firmare	12

I 10 errori che costano di più

Sono gli stessi da anni. Nessuno di questi errori è dovuto a disattenzione: sono tutti scelte che sul momento sembrano ragionevoli, e che presentano il conto tre mesi dopo.

01 Chiedere il preventivo prima di avere un progetto

Impatto tipico: +15/25% sul costo finale

È l'errore da cui derivano quasi tutti gli altri. Senza un progetto e un elenco preciso di lavorazioni, ogni impresa quota cose diverse: i tre preventivi che hai in mano non sono confrontabili, e quello più basso è quasi sempre quello che ha scritto meno righe. Le voci mancanti non spariscono — torneranno come "extra" a lavori iniziati, quando ormai non puoi più cambiare impresa.

COME LO EVITO

Preparo il progetto e un capitolato con le stesse identiche voci per tutte le imprese. Ricevo preventivi confrontabili riga per riga, e scegli sapendo esattamente cosa stai comprando.

02 Costruire il budget senza una riserva per gli imprevisti

Impatto tipico: 5/15% del totale

Il budget viene calcolato al centesimo su quello che si vede. Poi si aprono i muri e si trova un solaio da consolidare, un impianto condominiale fuori norma, una traccia elettrica che non rispetta niente. A quel punto o si sfora, o si tagliano le finiture — e si finisce con una casa a metà.

COME LO EVITO

Nel budget iniziale metto sempre una riserva del 10-15%, che alzo al 20% negli edifici ante 1970. Se non serve, resta in tasca tua: diventa il bagno migliore o la cucina che volevi.

03 Scegliere l'impresa solo sul prezzo più basso

La manodopera vale il 40-55% del costo di una ristrutturazione. Un preventivo molto più basso degli altri non ha trovato un modo magico di risparmiare: ha tolto lavorazioni, ha previsto materiali di fascia inferiore, o ha messo in cantiere squadre meno qualificate. Il risparmio iniziale si paga in ritardi, rifacimenti e contenziosi.

COME LO EVITO

Lavoro con imprese che conosco e che ho già visto lavorare. Verifico DURC, assicurazione e referenze, e confronto i preventivi a parità di capitolato: se una voce è molto più bassa, chiedo perché prima di firmare.

04 Firmare senza contratto, capitolato e cronoprogramma

Un preventivo di una pagina con scritto "ristrutturazione completa appartamento" non ti protegge da niente. Se non c'è scritto lo spessore del massetto, la marca dei sanitari, la data di fine lavori e la penale per il ritardo, non puoi pretenderli. La discussione diventa parola contro parola, e a perdere è sempre chi ha pagato.

COME LO EVITO

Preparo contratto d'appalto, capitolato tecnico, computo metrico, cronoprogramma e piano di pagamenti a stato avanzamento lavori. Tutto scritto prima che arrivi il primo martello.

05 Sottovalutare pratiche edilizie e conformità

Sanzioni fino a 10.000 €

Molti scoprono solo in cantiere che la casa ha difformità storiche: una finestra mai autorizzata, una planimetria catastale che non corrisponde, una veranda chiusa dal proprietario precedente. Iniziare i lavori senza il titolo corretto espone a sanzioni e alla sospensione del cantiere — e una difformità non sanata può bloccare la vendita o il mutuo dell'acquirente.

COME LO EVITO

Prima di qualunque disegno faccio la verifica di conformità urbanistica e catastale. Se ci sono difformità le saniamo prima, quando costano poco, invece che dopo, quando bloccano tutto.

06 Decidere impianti, luci e prese troppo tardi

Gli impianti si decidono quando i muri sono ancora aperti. Se scegli la cucina, il divano o l'illuminazione dopo che le tracce sono chiuse, ti ritrovi con la presa dietro l'anta, il punto luce fuori asse rispetto al tavolo, il termoarredo dove volevi lo specchio. Rifare significa demolire e ritinteggiare: centinaia di euro per ogni ripensamento.

COME LO EVITO

Progetto l'arredo insieme alla casa, non dopo. Prima delle tracce consegno le tavole con la posizione esatta di ogni presa, interruttore, punto luce e attacco idraulico, ragionate su come vivrai davvero le stanze.

07 Cambiare idea a lavori iniziati

La variante in corso d'opera è il modo più caro che esista per ottenere quello che volevi. Fuori concorrenza, l'impresa la quota al prezzo che decide lei; in più ferma la squadra, sposta le forniture e allunga il cantiere. Tre o quattro ripensamenti "piccoli" valgono facilmente qualche migliaio di euro e due settimane in più.

COME LO EVITO

Faccio decidere tutto prima, con render e campionature dei materiali: vedi la casa finita prima che esista. E se una variante serve davvero, la quoto e la faccio approvare per iscritto prima che venga eseguita.

08 Progettare inseguendo il bonus fiscale

Il bonus è uno sconto sul progetto giusto, non un motivo per farne uno sbagliato. Ho visto sostituire caldaie perfettamente funzionanti o comprare mobili non necessari solo "perché c'è la detrazione". E ho visto perdere il bonus per un motivo banalissimo: un bonifico fatto male, un pagamento in contanti, una comunicazione ENEA non trasmessa.

COME LO EVITO

Prima definiamo cosa ha senso fare per la tua casa e il tuo budget, poi verifico quali agevolazioni riesci a intercettare. E controllo che ogni pagamento e ogni adempimento sia fatto nel modo che ti fa mantenere la detrazione.

09 Dimenticare il condominio e i vicini

I lavori che toccano parti comuni — facciate, colonne di scarico, tetto, pianerottoli — richiedono il via libera dell'assemblea, e l'amministratore va avvisato con giorni di anticipo. Chi non lo fa rischia la diffida a metà cantiere. E attenzione: dei danni alle parti comuni risponde il proprietario, anche quando a causarli è stata l'impresa.

COME LO EVITO

Gestisco io le comunicazioni all'amministratore, verifico il regolamento condominiale e gli orari consentiti, e controllo che l'impresa abbia una polizza adeguata prima di aprire il cantiere.

10 Non avere un unico responsabile

È l'errore più costoso in assoluto, perché li contiene tutti. Quando il cliente coordina da solo impresa, elettricista, idraulico, serramentista e fornitori, ogni ritardo diventa colpa di qualcun altro: l'elettricista aspetta il muratore, il muratore aspetta le piastrelle, le piastrelle erano da ordinare tre settimane fa. Nel frattempo l'affitto o il mutuo continuano a correre.

COME LO EVITO

Sono io l'unico interlocutore. Coordino imprese e fornitori, controllo l'avanzamento in cantiere, verifico gli stati avanzamento prima di ogni pagamento. Tu hai un solo numero da chiamare e una sola persona che risponde del risultato.

Le domande che mi fanno tutti

Ho preso le ricerche più frequenti su Google in tema di ristrutturazione e ho risposto a ognuna come farei di persona: senza giri di parole, con i numeri che uso davvero quando faccio una stima.

→ Quanto costa ristrutturare casa al metro quadro nel 2026?

Dipende da quanto scendi in profondità. Sono questi gli intervalli con cui ragiono per una stima di partenza:

TIPO DI INTERVENTO	COSA COMPRENDE	€/MQ
Leggera	Tinteggiature, pavimenti, bagno, piccole opere	700 – 1.000
Media	Rifacimento impianti, nuovi bagni, infissi, alcune modifiche distributive	1.000 – 1.500
Completa	Casa svuotata, tutto rifatto, nuova distribuzione, finiture di livello	1.500 – 2.000+

Su queste cifre pesano tre variabili: la zona (nelle grandi città del Nord si sale anche del 20-30%), l'accessibilità del cantiere (piano alto senza ascensore, centro storico, ZTL) e l'età dell'edificio. Aggiungi poi le spese tecniche, che valgono in genere l'8-15% dell'importo lavori.

In studio faccio una stima di massima già dopo il primo sopralluogo, così sai subito se il progetto sta dentro il tuo budget prima di spendere un euro in progettazione.

→ Come faccio a capire se un preventivo è affidabile?

Un preventivo serio non è un totale: è un elenco. Deve contenere le quantità (metri quadri, metri lineari, numero di pezzi), il prezzo unitario di ogni lavorazione, le caratteristiche dei materiali, i tempi di esecuzione e le condizioni di pagamento. Se leggi righe come "opere murarie a corpo" o "impianti come da accordi", quel preventivo non ti protegge.

E controlla sempre due cose che fanno saltare il budget silenziosamente: l'IVA (10% sulla manutenzione straordinaria, 22% su alcune voci) e lo smaltimento delle macerie.

Se vuoi, leggo io i preventivi che hai già ricevuto e ti dico voce per voce cosa manca e cosa non torna.

→ Quanto dura una ristrutturazione?

Per un appartamento di circa 100 mq, un cantiere ben organizzato dura tra i 60 e i 90 giorni lavorativi. Ma il tempo "porta a porta" è un'altra cosa: aggiungi 3-4 settimane di progettazione e pratiche prima, e i tempi di consegna di infissi, cucina e arredi dopo. Realisticamente: **4-6 mesi dal primo incontro alle chiavi.**

FASE	DURATA INDICATIVA
Progetto, capitolato e pratiche	15 – 20 giorni
Allestimento cantiere e demolizioni	3 – 5 giorni
Opere murarie	15 – 20 giorni
Impianti elettrico, idraulico, termico	10 – 15 giorni
Massetti, pavimenti e rivestimenti	8 – 12 giorni
Finiture, pittura e consegna	7 – 10 giorni

Consegno un cronoprogramma scritto e lo aggiorno durante il cantiere: sai sempre a che punto siamo e quando potrai entrare.

→ Serve la CILA, la SCIA o il permesso di costruire?

Dipende da cosa tocchi, non da quanto spendi. In sintesi:

TITOLO	QUANDO SERVE	AVVIO LAVORI
Edilizia libera	Manutenzione ordinaria: tinteggiature, riparazioni, sostituzione sanitari	Subito
CILA	Manutenzione straordinaria senza opere strutturali: impianti, tramezzi non portanti, nuova distribuzione interna	Dal deposito
SCIA	Opere su parti strutturali, parti comuni, prospetti, cambio di destinazione d'uso	Dal deposito*
Permesso di costruire	Aumento di volume o superficie, modifica di sagoma, sopraelevazioni, recupero sottotetto	Dopo il rilascio

* Il Comune mantiene 30 giorni per i controlli. Se l'immobile è vincolato o in centro storico servono autorizzazioni ulteriori, con tempi più lunghi.

Delle pratiche non ti occupi tu: le predispongo e le deposito io, e mi confronto con l'ufficio tecnico prima di partire per non trovare sorprese a cantiere aperto.

→ Quali bonus posso usare nel 2026?

Il quadro aggiornato, in due righe: la detrazione per ristrutturazione, l'ecobonus e il sismabonus valgono il **50% se l'immobile è la tua abitazione principale** e il **36% negli altri casi**, su un tetto di spesa di 96.000 € per unità immobiliare, recuperati in 10 quote annuali. Il bonus mobili ed elettrodomestici resta al 50% su un massimo di 5.000 € fino al 31 dicembre 2026, ma solo se collegato a lavori di ristrutturazione.

Due cose da sapere: dal 2027 le percentuali sono destinate a scendere, e il bonus barriere architettoniche al 75% si è chiuso a fine 2025. Per non perdere la detrazione servono il bonifico "parlante" e, per gli interventi di efficienza energetica, la comunicazione all'ENEA.

Verifico caso per caso quali agevolazioni ti spettano davvero e curo gli adempimenti — bonifici, ENEA, documentazione da conservare — in modo che la detrazione non salti per un dettaglio formale.

→ Quanto costa un progettista e conviene davvero?

Le spese tecniche complete — progetto, pratiche, direzione lavori, sicurezza — valgono in genere tra l'**8% e il 15% dell'importo lavori**, in base alla complessità e ai servizi inclusi. Su un cantiere da 100.000 € parliamo di un ordine di grandezza di 10-15.000 €.

Ha senso? Il progetto e la direzione lavori si ripagano quasi sempre da soli, in tre modi: preventivi confrontabili che abbassano il prezzo di aggiudicazione, varianti evitate, e la certezza che quello che paghi sia stato effettivamente eseguito. Senza contare il valore che aggiunge un progetto fatto bene quando la casa la venderai o la affitterai.

→ Posso vivere in casa durante i lavori?

Se rifai tutto, no: senza acqua, luce e riscaldamento la casa non è abitabile, e la polvere delle demolizioni entra ovunque. Su interventi parziali si può lavorare per zone, isolando la parte in cantiere, ma metti in conto tempi più lunghi (dal 20 al 40% in più) e una convivenza faticosa. Nel budget vanno previsti anche il trasloco e l'eventuale affitto temporaneo.

→ Quando e quanto si paga l'impresa?

Mai tutto in anticipo e mai a percentuali scollegate dai lavori. Lo schema corretto è un acconto contenuto alla firma (in genere il 10-20%), poi pagamenti a stato avanzamento lavori verificati, e un saldo finale del 5-10% che si versa solo dopo il collaudo e la consegna della documentazione. Quel saldo è la tua unica leva per far sistemare le finiture non perfette.

Firmo io la verifica di ogni stato avanzamento: paghi quando il lavoro è stato fatto, non quando viene chiesto.

→ Cosa succede se sotto l'intonaco troviamo una brutta sorpresa?

Succede spesso, soprattutto negli edifici datati: solai da consolidare, tracce non a norma, infiltrazioni vecchie, in alcuni casi materiali da bonificare. Non è un fallimento del progetto, è la ragione per cui esiste la riserva imprevisti. La differenza tra un cantiere gestito e uno no sta in cosa accade dopo: chi valuta l'imprevisto, chi quota la soluzione, chi decide.

Faccio io il sopralluogo tecnico prima di iniziare per ridurre al minimo le incognite. E quando un imprevisto emerge, ti arrivano due o tre opzioni con costi e tempi, non una comunicazione a cose fatte.

→ Chi risponde se qualcosa va storto?

Dipende da cosa: l'impresa risponde dell'esecuzione, il progettista del progetto, il direttore dei lavori del controllo. Ma verso il condominio e i vicini il primo responsabile sei tu, proprietario. Per questo prima di aprire il cantiere vanno verificate la polizza dell'impresa e la sua regolarità contributiva. La garanzia di legge sui difetti dell'opera copre i vizi per un periodo definito dal contratto e dalle norme civilistiche: pretendi che sia scritto.

→ Devo avvisare il condominio? E quali orari devo rispettare?

Sì. All'amministratore va data comunicazione preventiva — di norma 7-15 giorni prima, secondo il regolamento — con descrizione dei lavori, durata prevista e dati dell'impresa. Se tocchi parti comuni serve anche la delibera dell'assemblea. Gli orari tipici per le lavorazioni rumorose sono circa 8:00-12:30 e 15:00-19:00 nei giorni feriali, il sabato solo la mattina, mai la domenica e nei festivi: ma regolamento condominiale e ordinanze comunali possono essere più restrittivi.

→ Conviene comprare una casa da ristrutturare o già ristrutturata?

Da ristrutturare conviene quando il prezzo d'acquisto sconta i lavori più di quanto costeranno davvero, e quando puoi accedere alle detrazioni: in quel caso ottieni una casa fatta come la vuoi e, spesso, un valore finale superiore alla somma spesa. Non conviene quando l'immobile ha problemi strutturali seri, difformità pesanti o vincoli, oppure quando non hai liquidità per i lavori — perché il mutuo copre l'acquisto, non sempre la ristrutturazione.

Faccio sopralluoghi pre-acquisto: prima di firmare il compromesso ti dico cosa si può fare in quell'immobile, cosa no e quanto costerà. È la consulenza che fa risparmiare di più in assoluto.

→ Quanto aumenta il valore della casa dopo la ristrutturazione?

Non tutti gli interventi rendono allo stesso modo. Quelli che incidono di più sul valore e sui tempi di vendita sono il miglioramento della classe energetica (cappotto, infissi, pompa di calore), il rifacimento completo degli impianti con relative certificazioni, e una distribuzione degli spazi più funzionale — che vale più di qualsiasi finitura costosa. Le personalizzazioni molto marcate, al contrario, restringono la platea di acquirenti.

Se ristrutturi per rivendere o affittare, imposto il progetto sul ritorno: dove spendere, dove fermarsi, e quali certificazioni avere in mano il giorno del rogito.

Le informazioni fiscali e normative sono aggiornate ad agosto 2026 e hanno finalità divulgativa. Percentuali, massimali e requisiti possono cambiare: prima di impegnarti verifica sempre la situazione aggiornata insieme a me e al tuo consulente fiscale.

Come lavoro io, fase per fase

Il mio studio segue la ristrutturazione dall'inizio alla fine: progetto, pratiche, scelta dell'impresa, direzione lavori e consegna. Tu prendi le decisioni, io mi occupo che vengano eseguite come le abbiamo pensate.

1

Sopralluogo e fattibilità

Vedo l'immobile, verifico conformità urbanistica e catastale, controllo strutture e impianti esistenti. Alla fine sai cosa si può fare, cosa no e con quale ordine di grandezza di spesa.

Prima di ogni impegno economico

2

Progetto e budget

Distribuzione degli spazi, materiali, luci, arredo. Render e campionature per farti vedere il risultato prima di costruirlo, e un budget dettagliato con la riserva per gli imprevisti già dentro.

2 – 3 settimane

3

Capitolato, gara e contratto

Computo metrico e capitolato tecnico identici per tutte le imprese, confronto delle offerte riga per riga, contratto d'appalto con tempi, penali e pagamenti a stato avanzamento. In parallelo deposito le pratiche edilizie.

2 – 4 settimane

4

Direzione lavori

Sopralluoghi programmati in cantiere, coordinamento tra imprese e fornitori, controllo qualità delle lavorazioni, verifica di ogni stato avanzamento prima del pagamento, aggiornamento del cronoprogramma. Aggiornamenti costanti anche se sei lontano.

Per tutta la durata del cantiere

5

Consegna e documentazione

Verifica finale con lista dei ritocchi da chiudere prima del saldo, raccolta di certificazioni e dichiarazioni di conformità, aggiornamento catastale e documentazione completa per le detrazioni fiscali.

Alla fine dei lavori

Un solo referente, dall'idea alle chiavi

Il vantaggio più concreto non è estetico: è che nessuno può scaricare la responsabilità su qualcun altro. C'è una persona sola che risponde di costi, tempi e qualità — e sono io.

La checklist prima di firmare

Stampa questa pagina e usala come filtro. Se anche solo tre caselle restano vuote, fermati: non sei ancora pronto a firmare.

- ☐ Ho fatto verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile
- ☐ So quale titolo edilizio serve (edilizia libera, CILA, SCIA, permesso di costruire)
- ☐ Ho un progetto definito prima di aver chiesto i preventivi
- ☐ Tutte le imprese hanno quotato lo stesso identico capitolato
- ☐ Il preventivo indica quantità, prezzi unitari e caratteristiche dei materiali
- ☐ So se l'IVA è inclusa e con quale aliquota
- ☐ Sono previsti smaltimento macerie, allacci e allestimento cantiere
- ☐ Ho accantonato una riserva del 10-15% per gli imprevisti (20% se l'edificio è datato)
- ☐ Ho verificato DURC, assicurazione e referenze dell'impresa
- ☐ C'è un contratto d'appalto scritto, con data di fine lavori e penali per il ritardo
- ☐ I pagamenti sono legati a stati avanzamento verificati, con saldo finale trattenuto
- ☐ Ho un cronoprogramma con le date di ogni fase
- ☐ Ho deciso posizione di prese, interruttori, punti luce e attacchi idraulici
- ☐ Ho scelto e ordinato infissi, cucina e arredi tenendo conto dei tempi di consegna
- ☐ Ho avvisato l'amministratore e verificato regolamento e orari del condominio
- ☐ So quali detrazioni posso usare e come vanno effettuati i pagamenti
- ☐ So dove abiterò durante i lavori e ho messo a budget trasloco e affitto
- ☐ C'è una persona sola responsabile del coordinamento del cantiere

Se hai una casa in mente, partiamo da lì.

Il primo passo non è un preventivo: è capire se quello che hai in mente si può fare, quanto costa davvero e in quanto tempo. Portami la planimetria e le foto, e ne parliamo.

PARLIAMONE

design@anselmodavide.com

Anselmo Studio · Progettazione, pratiche edilizie e direzione lavori