

BCR

SRL

BONAITA COSTRUZIONI E RESTAURI

GUIDA GRATUITA ESCLUSIVA

Ristrutturare Senza Sorprese

La Guida Completa che le Imprese
Non Vogliono che Tu Legga

Cosa trovi in questa guida:

- Come scegliere un'impresa edile affidabile (e i 7 segnali di allarme)
- Come leggere un preventivo senza essere fregato
- I 5 errori che moltiplicano i costi durante i lavori
- Checklist completa per il contratto d'appalto
- Detrazioni fiscali 2025: Superbonus, Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus
- Quanto costa davvero ristrutturare: tabella prezzi zona per zona

500+

Famiglie hanno già
scaricato questa guida

20+

Anni di esperienza
nelle 4 province

350+

Cantieri completati
da BCR SRL

Perché ho scritto questa guida

E perché dovrete leggerla prima di firmare qualsiasi contratto

Ogni anno in Italia centinaia di famiglie si ritrovano con cantieri fermi, costi raddoppiati, imprese sparite nel nulla e liti legali che durano anni. Non perché siano persone ingenui, ma perché nessuno gli ha mai spiegato le regole del gioco prima di iniziare.

BCR SRL opera da oltre 20 anni nelle province di Bergamo, Milano, Brescia e Cremona. In questi anni abbiamo visto tutto: preventivi gonfiati, materiali scadenti spacciati per premium, subappalti non dichiarati, lavori consegnati in ritardo di anni.

Questa guida nasce dalla nostra esperienza diretta. Non è marketing: è ciò che diremmo a un amico prima che firmi un contratto con qualsiasi impresa — noi compresi.

Come usare questa guida

Leggila dall'inizio alla fine prima di incontrare qualsiasi impresa. Poi usa le checklist nelle ultime pagine durante le trattative. Ogni capitolo si concentra su un aspetto specifico e contiene consigli pratici immediatamente applicabili.

Chi è BCR SRL

Bonaita Costruzioni e Restauri SRL è un general contractor con sede operativa nelle province di Bergamo, Milano, Brescia e Cremona. Realizziamo ristrutturazioni chiavi in mano, costruzioni ex novo, restauri architettonici e strutturali, e piani di manutenzione per capannoni industriali.

www.impresabcr.com · info@impresabcr.com

CAPITOLO 1

Come Scegliere un'Impresa Edile Affidabile

I criteri oggettivi che separano i professionisti dagli improvvisati

Il mercato edile è pieno di operatori di ogni tipo. Distinguere chi lavora bene da chi no è difficile in fase di preventivo, ma è possibile se sai cosa cercare. Ecco i 6 criteri che devi verificare prima di firmare.

1 Iscrizione alla Camera di Commercio

Verifica su registroimprese.it che l'impresa esista, sia attiva e abbia il codice ATECO corretto per l'edilizia (41, 43).

2 DURC in regola

Il Documento Unico di Regolarità Contributiva certifica che l'impresa paga regolarmente i dipendenti e i contributi. Puoi richiederlo tu stesso.

3 Referenze verificabili

Non basta un elenco di lavori: chiedi i contatti dei clienti precedenti e chiamali davvero. Un'impresa seria non avrà problemi.

I 7 Segnali di Allarme — Scappa Subito Se...

- Ti chiede un acconto superiore al 30% prima di iniziare i lavori
- Non vuole firmare un contratto scritto dettagliato
- Non ha un'email aziendale (usa solo cellulare o email Gmail/Hotmail)
- Il preventivo è "a corpo" senza voci dettagliate di materiali e manodopera
- Non ha mai sentito parlare del D.Lgs 81/2008 (sicurezza nei cantieri)
- Propone di fatturare solo una parte e il resto "in nero" per risparmiare
- Non sa cosa sia il collaudo strutturale o la DIA/SCIA

CAPITOLO 2

Come Leggere un Preventivo Senza Essere Fregato

Voci, dettagli e clausole che la maggior parte dei clienti non conosce

Un preventivo professionale non è un foglio con tre righe e un totale. È un documento tecnico che deve proteggere entrambe le parti. Ecco cosa deve contenere obbligatoriamente.

Voce	Cosa deve specificare	Rischio se manca
Demolizioni	Superficie mq, metodo, smaltimento macerie	Costi extra a fine lavori
Muratura / Struttura	Tipo materiale, spessore, norme antisismiche	Materiali scadenti non dichiarati
Impianti idraulici	Marca componenti, UNI EN ISO di riferimento	Impianto non a norma
Impianti elettrici	CEI 64-8, numero circuiti, quadro elettrico	Pericolosità e multa collaudo
Infissi	Marca, trasmittanza termica Uw, classe acustica	Infissi economici spacciati per premii
Pavimenti / Rivestimenti	Marca, formato, PEI, posatura (a correre, spina di pesce...)	Materiale diverso in cantiere
Tinteggiatura	Marca, numero mani, preparazione superfici	Una mano sola, copritura insufficiente
Collaudo e DL	Direzione Lavori inclusa o separata? Chi collauderà?	Nessun controllo qualità indipendente

La Regola dei 3 Preventivi

Chiedi sempre almeno 3 preventivi comparabili. Se uno è più del 30% più economico degli altri, non è un affare: o mancano voci, o useranno materiali scadenti, o non finiranno il lavoro. Il preventivo più basso è quasi sempre quello più costoso a lavori finiti.

CAPITOLO 3

I 5 Errori che Moltiplicano i Costi

Come evitare le trappole più comuni in ogni ristrutturazione

1

Non fare una perizia strutturale preventiva

Prima di qualsiasi ristrutturazione importante, una perizia strutturale (€300-800) può rivelare problemi nascosti che, scoperti durante i lavori, costano 10-20 volte di più. Infiltrazioni, lesioni strutturali, impianti fuori norma: meglio saperlo prima.

Risparmio potenziale: €5.000 - €50.000

2

Firmare un contratto "a corpo" invece che "a misura"

Un contratto a corpo ha un prezzo fisso totale senza dettaglio: qualsiasi variazione è a discrezione dell'impresa. Meglio un contratto a misura con computo metrico: paghi esattamente quello che viene realizzato, verificabile voce per voce.

Risparmio potenziale: 15-25% del totale

3

Non prevedere una riserva del 15-20%

In qualsiasi ristrutturazione emergono imprevisti: una parete portante dove non ti aspettavi, un impianto da rifare, una struttura degradata. Chi non ha una riserva si trova bloccato a lavori a metà, con costi di fermo cantiere enormi.

Evita: blocchi lavori e penali fermo cantiere

4

Scegliere i materiali senza SAL (Stato Avanzamento Lavori)

Il pagamento deve essere vincolato agli stati di avanzamento documentati, non ai capricci dell'impresa. Prima rata: firma contratto. SAL 1: completamento struttura. SAL 2: impianti. Saldo: collaudo e consegna chiavi.

Protegge: il 100% del tuo investimento

5

Non nominare un Direttore dei Lavori indipendente

Il geometra o ingegnere dell'impresa lavora per l'impresa, non per te. Un DL indipendente (costo €1.500-4.000) controlla che i lavori rispettino progetto, capitolato e normative. È il tuo occhio nel cantiere quando tu non ci sei.

Risparmio potenziale: €10.000 - €30.000

CAPITOLO 4

Il Contratto d'Appalto: Clausole Fondamentali

Cosa deve esserci obbligatoriamente e cosa non deve mai mancare

Il contratto scritto è la tua unica protezione legale. Un accordo verbale vale zero in tribunale. Ecco le clausole che ogni contratto d'appalto professionale deve contenere:

**Identità delle parti**

Ragione sociale, P.IVA, sede legale di entrambe le parti. Verifica che coincidano con i documenti ufficiali.

**Oggetto dei lavori**

Descrizione dettagliata con rimando al computo metrico allegato. Il generico "ristrutturazione appartamento" non basta.

**Importo e modalità di pagamento**

Importo totale IVA inclusa, calendario pagamenti vincolato a SAL documentati, modalità (bonifico, mai contanti).

**Tempistica con penali**

Data inizio, data consegna, penale giornaliera per ritardo (tipicamente 0,5-1% per giorno di ritardo).

**Capitolato tecnico allegato**

Elenco completo di materiali con marche, modelli, caratteristiche tecniche. È il documento più importante.

**Garanzia post-consegna**

Minimo 2 anni per difetti manifesti (D.Lgs 50/2016), 10 anni per vizi strutturali (art. 1669 c.c.). Deve essere esplicita.

**Gestione delle varianti**

Qualsiasi modifica in corso d'opera deve essere autorizzata per iscritto con nuovo computo. Nessuna variante verbale.

**Piano di sicurezza (PSC)**

Il Coordinatore della Sicurezza deve essere nominato per lavori con più imprese o superiori a certe soglie.

**Foro competente**

In caso di controversia, il tribunale competente deve essere quello della tua città, non di quella dell'impresa.

CAPITOLO 5

Quanto Costa Davvero Ristrutturare nel 2025

Prezzi di riferimento aggiornati per BG, MI, BS e CR

I prezzi qui sotto sono indicativi per la zona BG-MI-BS-CR nel 2025, per lavori con impresa qualificata, materiali di buona qualità e IVA inclusa al 10% (agevolata ristrutturazioni). Usali come benchmark per valutare i preventivi che ricevi.

Tipo di intervento	Costo al mq	Variabili principali
Ristrutturazione leggera (tinteggiatura, pavimenti)	€300 – €600	Materiali scelti, preparazione superfici
Ristrutturazione media (bagno + cucina)	€700 – €1.100	Marca sanitari, tipo impianti
Ristrutturazione completa appartamento	€900 – €1.600	Stato immobile, finiture, impianti
Ristrutturazione totale con strutturale	€1.200 – €2.200	Entità intervento strutturale
Rifacimento bagno (a corpo)	€8.000 – €20.000	Dimensioni, marca, idromassaggio
Rifacimento cucina (a corpo)	€12.000 – €35.000	Layout, elettrodomestici inclusi
Cappotto termico facciata	€80 – €180/mq	Spessore, finitura, ponteggio
Costruzione ex novo (grezzo)	€800 – €1.400/mc	Struttura, fondazioni, zona
Restauro facciate storiche	€200 – €600/mq	Tecnica, materiali storici
Manutenzione capannone ind.	€30 – €120/mq	Tipo intervento, accessi

Nota importante sui prezzi

Questi sono prezzi medi di mercato per la zona BG-MI-BS-CR con materiali di qualità media-alta e impresa regolarmente iscritta, con DURC in regola. Preventivi significativamente più bassi indicano quasi sempre materiali scadenti, subappalti non dichiarati o manodopera in nero.

CAPITOLO 6

Detrazioni Fiscali 2025: Risparmiare è Legale

Guida aggiornata ai principali bonus edilizi applicabili in BG, MI, BS, CR

Bonus Ristrutturazioni 50%

50% su max €96.000 di spesa

Recupero in: Detratto in 10 anni

Interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro. Valido per abitazioni principali e altri immobili. Pagamento obbligatorio con bonifico parlante.

Ecobonus — Efficienza Energetica

50–65% su vari massimali

Recupero in: Detratto in 10 anni

Sostituzione infissi, caldaie, coibentazione, pannelli solari. Percentuale varia per tipo di intervento. Necessaria asseverazione tecnica e invio ENEC.

Bonus Barriere Architettoniche

75% su max €50.000

Recupero in: Detratto in 5 anni

Eliminazione barriere architettoniche (rampe, montascale, bagni accessibili). Tra i bonus più generosi attualmente disponibili.

Sismabonus

70–85% su max €96.000

Recupero in: Detratto in 5 anni

Interventi che migliorano la classe di rischio sismico dell'edificio. Nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Richiede professionista abilitato.

Cumulabilità dei bonus

In molti casi i bonus sono cumulabili: ad esempio Bonus Ristrutturazioni + Ecobonus sullo stesso immobile per interventi diversi. BCR SRL si avvale di un consulente fiscale specializzato: durante il sopralluogo gratuito analizziamo quali detrazioni si applicano al tuo caso specifico.

CAPITOLO 7

Come Gestire il Cantiere: Diritti e Doveri

Cosa devi aspettarti e cosa puoi pretendere durante i lavori

Il cantiere è aperto: ora inizia la fase più delicata. Molti problemi nascono non dai lavori in sé, ma da comunicazione carente e aspettative non allineate. Ecco come gestire questa fase senza stress.

I Tuoi Diritti

- Accesso al cantiere in qualsiasi momento
- Giornale dei lavori aggiornato quotidianamente
- Rendiconto SAL documentato con foto
- Risposta del capocantiere entro 24h
- Notifica immediata di qualsiasi imprevisto
- Utilizzo dei materiali specificati nel capitolato
- Pulizia dell'area a fine giornata lavorativa
- Rispetto degli orari di cantiere (8:00-18:00 LV)
- Documentazione fotografica degli impianti sotto traccia
- Verbale scritto per ogni variante concordata

Errori da Evitare

- Pagare rate non previste dal contratto
- Accettare varianti senza firma scritta
- Fidarsi di aggiornamenti solo verbali
- Perdere di vista i SAL intermedi
- Ignorare ritardi nella prima settimana
- Non documentare con foto durante i lavori
- Pagare il saldo prima del collaudo finale
- Firmare il collaudo con riserve non verbalizzate
- Smaltire i vecchi sanitari prima della verifica
- Fare bonifici a persone fisiche non indicate in contratto

Crea una chat di cantiere su WhatsApp

Crea un gruppo WhatsApp con il capocantiere e il DL. Ogni comunicazione deve passare per lì: crea traccia scritta automatica di tutto, utilizzabile come prova legale in caso di controversia. Nessuna istruzione deve essere data a voce senza poi essere confermata in chat.

CAPITOLO 8 — PER IMPRENDITORI

Manutenzione Capannoni: Obblighi e Risparmio

Cosa rischi se trascuri la manutenzione del tuo immobile industriale

Se sei un imprenditore con uno o più capannoni industriali, questo capitolo è scritto per te. La manutenzione non è un costo: è il modo più efficace per evitare spese 10 volte maggiori, sanzioni normative e interruzioni della produzione.

Cosa rischi senza un piano di manutenzione:

Cedimento strutturale

Coperture non ispezionate possono cedere sotto neve o vento. Responsabilità civile e penale del proprietario.

Impianti non a norma

Impianti elettrici e idrici fuori norma espongono a sanzioni ASL/ARPA e rischio di fermo produzione.

Infiltrazioni

Un tetto con piccole perdite non riparate può causare danni a macchinari per centinaia di migliaia di euro.

Sanzioni normative

D.Lgs 81/2008 impone manutenzione documentata. In caso di incidente, la mancata manutenzione aggrava le responsabilità.

Il Piano di Manutenzione BCR SRL

BCR SRL offre piani di manutenzione periodica personalizzati per capannoni industriali nelle province di BG, MI, BS e CR. Il piano include:

- Sopralluogo tecnico iniziale con report fotografico completo
- Piano di manutenzione annuale con calendario interventi programmati
- Verifica e certificazione coperture, gronde, pluviali
- Ispezione impianti elettrici, antincendio e idraulici
- Interventi correttivi con preventivo vincolante prima dell'esecuzione
- Reperibilità H24 per emergenze (infiltrazioni, danni da eventi atmosferici)
- Documentazione tecnica certificata per adempimenti D.Lgs 81/2008

Richiedi un sopralluogo gratuito: info@impresabcr.com · www.impresabcr.com

CHECKLIST

Prima di Firmare: Verifica Tutto Questo

Stampa e usa questa pagina durante gli incontri con le imprese

IMPRESA

- ☐ Visura camerale verificata su registroimprese.it
- ☐ DURC in regola (richiedilo tu direttamente)
- ☐ Referenze clienti precedenti contattate

PREVENTIVO

- ☐ Computo metrico dettagliato voce per voce
- ☐ Marche e modelli materiali specificati
- ☐ Nessuna voce "a corpo" non giustificata
- ☐ Confrontato con almeno altri 2 preventivi
- ☐ Nessuna differenza >30% rispetto agli altri

CONTRATTO

- ☐ Oggetto lavori con riferimento a computo allegato
- ☐ Importo totale con IVA esplicitata
- ☐ SAL documentati nel calendario pagamenti
- ☐ Data consegna con penale per ritardo
- ☐ Garanzia post-consegna minimo 2 anni scritta
- ☐ Varianti solo per iscritto — clausola presente
- ☐ Foro competente nella mia città

CANTIERE

- ☐ DL indipendente nominato
- ☐ Chat WhatsApp di cantiere creata
- ☐ Piano di sicurezza PSC ricevuto
- ☐ Accessi al cantiere documentati
- ☐ Saldo finale vincolato a collaudo

BCR SRL

BONAITA COSTRUZIONI E RESTAURI

Bergamo · Milano · Brescia · Cremona

Hai un progetto in mente? Parlaci del tuo intervento.

Sopralluogo gratuito e preventivo dettagliato senza impegno.

Ti risponderemo entro 2 ore in orario lavorativo.

RICHIEDI SOPRALLUOGO GRATUITO

Sito Web

www.impresabcr.com

Email

info@impresabcr.com

Zone

BG · MI · BS · CR

I nostri servizi

Ristrutturazioni Chiavi in Mano · Costruzioni Ex Novo · Restauri Architettonici · Manutenzione Capannoni