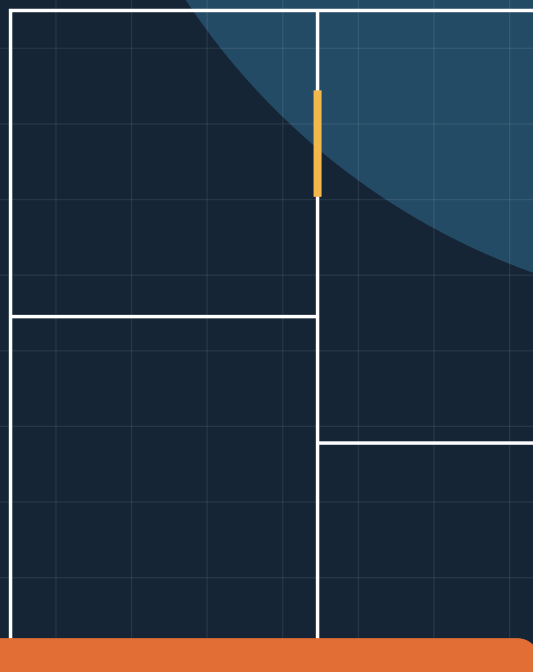


BLUE HARBOR EDITIONS

RENOVATION CONTROL BOOK

Budget, preventivi, SAL, varianti e consegna
senza perdere il controllo



31 TEMPLATE | 12 PLAYBOOK | 60 MESSAGGI | WORKBOOK EXCEL

 **BUDGET**

costo previsto

 **VARIANTI**

prima di eseguire

 **QUALITÀ**

prima di pagare

UN SISTEMA DI CONTROLLO. NON UN CORSO PER IMPROVVISARSI TECNICI.

Decisioni tracciate. Costi aggiornati. Documenti ordinati. Nessuna garanzia di risultato.

EDIZIONE 2026 | CODICE BH-017 | AGGIORNATO AL 28 LUGLIO 2026



BLUE HARBOR
STUDIO

Renovation Control Book

Budget, preventivi, SAL, varianti e consegna senza perdere il controllo

Blue Harbor Editions · BH-017 · Edizione italiana 2026

OBIETTIVO

Dare al proprietario un sistema per tracciare decisioni, costi, documenti, tempi e qualità, senza sostituirsi a progettista, direttore lavori, coordinatore sicurezza, impresa, commercialista o consulente legale.

Limiti e responsabilità

Questo manuale è uno strumento organizzativo. Non stabilisce quale titolo edilizio serva, non certifica la conformità di opere o impianti, non approva SAL, non autorizza accessi in cantiere e non sostituisce verifiche tecniche, fiscali, legali o di sicurezza. Le figure incaricate mantengono ruoli e responsabilità previsti da contratto e legge.

STOP DI SICUREZZA

Non entrare in aree non autorizzate, non rimuovere protezioni, non impartire istruzioni operative alle maestranze e non accettare lavorazioni nascoste che il professionista incaricato non ha potuto verificare. In caso di pericolo, fermati e contatta subito il responsabile competente.

Regole e agevolazioni cambiano

Titoli abilitativi, norme regionali e comunali, vincoli, obblighi di cantiere, detrazioni, aliquote, pagamenti e comunicazioni possono cambiare. Verifica sempre il caso concreto con professionisti qualificati e fonti ufficiali aggiornate.

Licenza

Copyright © 2026 Blue Harbor Editions. Un acquirente può stampare e adattare i modelli per una singola ristrutturazione privata. Vietati rivendita, distribuzione, pubblicazione, caricamento pubblico e inclusione in altri prodotti senza autorizzazione scritta.

Indice

Renovation Control Book	2
Indice	3
Quick Start: controllo operativo in 90 minuti	7
La dashboard minima	8
Controllare prima di correggere	9
1. Baseline di progetto	10
2. Ruoli e canali decisionali	11
3. Preflight documentale	12
4. Confronto preventivi	13
5. Budget e riserva	14
6. Contratto controllabile	15
7. Programma e percorso critico	16
8. Approvvigionamenti	17
9. Sicurezza e confini del proprietario	18
10. Verbali, decisioni e foto	19
11. Varianti	20
12. SAL e pagamenti	21
13. Difetti e non conformità	22
14. Consegna e archivio	23
Dalla firma alla consegna	24
Pre-avvio cantiere	25
Richiesta e confronto preventivi	26
Kickoff	27
Controllo settimanale	28

Ritardo su milestone	29
Imprevisto nascosto	30
Ordine di variante	31
Revisione SAL	32
Difetto prima della copertura	33
Condominio o vicini	34
Pre-consegna	35
Post-consegna	36
Dieci problemi realistici	37
Preventivo più basso con esclusioni nascoste	38
Demolizione rivela tubazione deteriorata	39
Piastrella fuori produzione	40
SAL superiore all'avanzamento percepito	41
Decisione tardiva blocca gli impianti	42
Lavorazione coperta prima della foto	43
Ritardo attribuito al meteo	44
Difetto estetico contestato	45
Consegna senza documenti impianti	46
Costo finale aumenta per micro-varianti	47
Il fascicolo operativo	48
Project Charter	49
Registro contatti	50
Matrice RACI	51
Preflight documentale	52
Baseline immobile	53

Scope per ambiente	54
Registro esclusioni	55
Wishlist e priorità	56
Pacchetto richiesta preventivo	57
Matrice confronto preventivi	58
Due diligence fornitore	59
Budget baseline	60
Registro riserva	61
Programma milestone	62
Procurement tracker	63
Checklist contratto	64
Agenda kickoff	65
Verbale visita cantiere	66
Indice fotografico	67
Decision Log	68
RFI Log	69
Ordine di variante	70
Revisione SAL	71
Cost-to-complete	72
Delay Log	73
Non conformità	74
Snag List	75
Handover Index	76
Warranty Register	77
Piano manutenzione iniziale	78

Indice archivio finale	79
Comunicare senza ambiguità	80
RICHIESTA PREVENTIVO	81
CHIARIMENTI E DECISIONI	82
KICKOFF E RIUNIONI	83
VARIANTI	84
RITARDI E PROGRAMMA	85
SAL E PAGAMENTI	86
QUALITÀ E DIFETTI	87
DOCUMENTI E CONSEGNA	88
CONDOMINIO E ACCESSI	89
POST-CONSEGNA	90
Mettere il sistema in funzione	92
SETTIMANA 1 — Baseline	93
SETTIMANA 2 — Costi e programma	94
SETTIMANA 3 — Controllo cantiere	95
SETTIMANA 4 — Consegna e stabilità	96
Controllo versione	97
Fonti ufficiali	98
Registro aggiornamenti del progetto	99

Quick Start: controllo operativo in 90 minuti

Non iniziare dall'Excel. Parti dai confini: cosa è incluso, chi decide, quanto puoi spendere e quale documento deve esistere prima di ogni pagamento.

Tempo	Azione	Output
0-15 min	Crea la cartella progetto	Contratto, tecnico, impresa, preventivi, foto, varianti, pagamenti, consegna.
15-30 min	Fissa la baseline	Scope, esclusioni, budget, riserva, data obiettivo e vincoli.
30-45 min	Registra ruoli	Committente, progettista, DL, sicurezza, impresa, installatori, amministratore.
45-60 min	Normalizza i preventivi	Stesse quantità, inclusioni, IVA, smaltimenti, tempi, materiali e pagamenti.
60-75 min	Apri registri	Decisioni, richieste, varianti, foto, criticità, SAL e documenti.
75-90 min	Definisci il ritmo	Riunione settimanale, report scritto, cost-to-complete e prossima verifica.

REGOLA ZERO

Nessuna modifica entra in lavorazione senza descrizione, costo, impatto sui tempi, responsabile e approvazione tracciata, salvo emergenze di sicurezza gestite dai soggetti competenti.

Il metodo C.A.S.A.

Lettera	Azione	Domanda
C	Confini	Cosa è incluso, escluso e verificabile?
A	Accordi	Chi decide, chi esegue e quale prova resta?
S	Scostamenti	Cosa cambia su costo, tempo, qualità o rischio?
A	Accettazione	Quali controlli e documenti servono prima di chiudere?

La dashboard minima

Indicatore	Formula pratica	Segnale rosso
Budget approvato	Contratto + varianti approvate	Supera baseline + riserva autorizzata
Cost-to-complete	Pagato + impegnato + stima residua	Aumenta senza variante identificata
Tempo	Fine prevista aggiornata	Milestone critica senza recovery plan
Decisioni	Richieste aperte per scadenza	Decisione oltre data necessaria
Qualità	Difetti aperti per gravità	Copertura o pagamento prima della verifica
Documenti	Ricevuti / richiesti	Consegna senza certificazioni applicabili

Ritmo settimanale da 30 minuti

- 5 minuti: sicurezza e blocchi segnalati dai responsabili.
- 5 minuti: attività completate rispetto al programma.
- 5 minuti: attività delle due settimane successive.
- 5 minuti: varianti, acquisti e decisioni con scadenza.
- 5 minuti: SAL, pagamenti, documenti e cost-to-complete.
- 5 minuti: verbale con owner, data e prova richiesta.

UNA SOLA VERITÀ

Il workbook contiene lo stato di controllo; contratto, elaborati, titoli, verbali e documenti firmati restano le fonti autorizzative. Se i dati divergono, non correggere la realtà nell'Excel: apri una verifica.