

Una casa, prima e dopo



Un appartamento anni Settanta ripensato con luce naturale, rovere chiaro e dettagli sottili. Cucina aperta, camera raccolta, bagno rinnovato, studio e ingresso contenitivo.

Il caso di studio. Casa Radura è un immobile inventato, ambientato idealmente a Parma: non proviene da un archivio di immobili verificati. Prima, fase lavori e dopo sono visualizzazioni del medesimo concept, non fotografie di un cantiere reale.

Base ipotizzata: involucro interno 10 × 8 m, pari a 80 m² prima delle partizioni; altezza 2,80 m. Nessuna quota deriva da un rilievo. Le tavole sono schematiche, non esecutive.

Percorso: brief e rilievo → verifiche → distribuzione → materiali e impianti → stima e affidamento → cantiere → controlli → consegna.

Soggiorno e cucina

PRIMA · stato ipotetico



DOPO · proposta



Camera matrimoniale

PRIMA · stato ipotetico



DOPO · proposta



Bagno

PRIMA · stato ipotetico



DOPO · proposta



Distribuzione e demolizioni

Schema distributivo di progetto, non in scala. Involucro e misure di studio sono assunti, non rilevati; posizione e numero delle aperture devono essere confermati su un immobile reale.

Nord convenzionale ↑



PRIMA

Nord convenzionale ↑



DOPO

Legenda: grigio scuro = partizioni schematiche; verde = aperture ipotizzate; tratteggio rosso = tratto di parete da valutare per la rimozione. Simboli arredo puramente indicativi.

Involucro di studio. Fascia ovest 5 × 8 m: soggiorno, cucina 3,1 × 3,4 m e ingresso 1,9 × 3,4 m. Fascia est: corridoio ipotizzato 1,1 m, camera 3,9 × 4 m, studio 3,9 × 2,3 m, bagno 3,9 × 1,7 m. Sono dimensioni dei settori geometrici, non superfici nette certificate; lo spessore dei muri deve essere introdotto dopo il rilievo.

Coerenza dei confronti. Si mantengono aperture e orientamento degli ambienti nelle viste prima/dopo. Pianta e immagini esprimono la stessa intenzione, ma non sono un modello metrico coordinato: profondità, arredi e dettagli dovranno essere ricostruiti e verificati prima dell'esecutivo.

Parete cucina. Nessuna demolizione è autorizzata da questo fascicolo. Se portante o non rimovibile, si mantiene la separazione oppure si studia un'apertura con progetto strutturale dedicato.

Dal concept al progetto verificato

01 / Brief e rilievo

Su un immobile reale: esigenze, budget, misure, altezze, foto, finestre, porte, colonne e documenti urbanistici. Elaborato necessario: rilievo quotato e stato di fatto.

02 / Fattibilità

Tecnico abilitato: stato legittimo, natura dei muri, vincoli, rapporti aeroilluminanti, scarichi e impianti. Punto di controllo: niente demolizioni finché la fattibilità non è confermata.

03 / Preliminare

Distribuzione, arredi e percorsi. Proposta attuale: cucina aperta con penisola, aree umide conservate, camera e studio separati. Elaborato: alternative e layout approvato.

04 / Sviluppo e autorizzazioni

Il tecnico determina CILA, SCIA o altra procedura in base alle opere effettive; nessun titolo è dato per già sufficiente. Coordinare dettagli edili e impianti con le schede degli arredi.

05 / Computo e affidamento

Misurare quantità, definire capitolato e lavorazioni; confrontare preventivi omogenei. Ordinare cucina e arredi su misura solo dopo la verifica delle quote finali.

Questo fascicolo sviluppa il concept e la sequenza professionale del lavoro: non sostituisce sopralluogo, firma, autorizzazioni o elaborati esecutivi dei professionisti incaricati.

La fase di cantiere



Visualizzazione di una fase ipotetica, non foto di lavori eseguiti. L'apertura illustrata presuppone parete non portante verificata e adempimenti completati.

06 / Esecuzione coordinata

Proteggere parti conservate; rimuovere finiture e pareti autorizzate; tracciare gli impianti; eseguire prove prima di chiudere le tracce. Poi massetti, impermeabilizzazione, rivestimenti, tinteggiature e montaggi.

07 / Controlli

Verificare tenuta, scarichi, funzionamento elettrico e ventilazione; raccogliere dichiarazioni dovute e documentazione delle varianti. In bagno: controllo impermeabilizzazione secondo sistema e indicazioni del produttore.

08 / Consegna

Lista difetti e correzioni, verifica di ante, passaggi e apparecchi; manuali e garanzie, chiusura adempimenti applicabili ed eventuali aggiornamenti catastali a cura del tecnico.

Cucina, bagno e luce

Cucina / proposta funzionale

Composizione chiara con ritorno e penisola collegata, due sedute. Lavello e lavastoviglie nella zona degli allacci ipotizzati. Obiettivo passaggi: 100-120 cm presso la zona operativa, da controllare nel rilievo; non è una misura garantita dalle immagini.

Acqua e scarichi / da progettare

Identificare colonna, diametri, pendenze, ventilazione e spessori disponibili. Valvole accessibili; raccordi e allacci coordinati con le schede della cucina. Nessuna quota di attacco è prescritta senza modello e misure definitive.

Elettrico / da dimensionare

Definire potenza disponibile, carichi e circuiti per induzione, forno e lavastoviglie; protezioni e sezioni a cura del progettista/installatore competente. Prese piano lavoro fuori dalle interferenze con acqua e calore; niente prolunghe permanenti.

Cappa e comfort

Percorso di espulsione verificato e autorizzabile; se non possibile, valutare sistema filtrante e ricambio aria adeguato. Non presumere che una cappa filtrante sostituisca ogni obbligo di ventilazione.

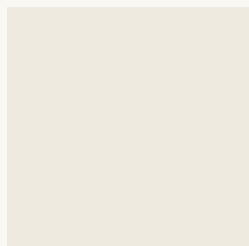
Bagno / dettagli da verificare

Doccia al posto della vasca con impermeabilizzazione continua, giunti sigillati e pavimento idoneo. Conservare le zone dei sanitari non garantisce gli allacci. Verificare sicurezza elettrica, ventilazione e accesso manutentivo.

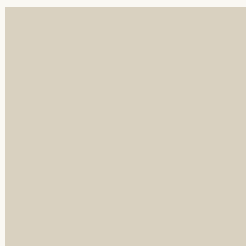
Luce / intenzione progettuale

Luce calda 2700-3000 K e buona resa cromatica: sospensione sul tavolo, luce funzionale sottopensile, lettura in camera e luce specchio. Quantità e posizione dei corpi illuminanti richiedono calcolo e coordinamento elettrico.

Materiali e dettagli sottili



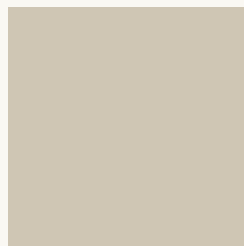
Bianco caldo



Lino



Rovere



Pietra chiara



Salvia

Pavimenti

Rovere chiaro nelle zone asciutte: campione da valutare con luce reale, finitura opaca e posa su supporto compatibile. In bagno gres antiscivolo, non parquet generico.

Cucina e bagno

Frontali bianco caldo e dettagli in rovere. Gres effetto travertino per piano e rivestimenti: conserva l'aspetto della pietra con manutenzione più semplice; il render non definisce uno specifico prodotto.

Tessili e metalli

Lino, tessuti lavabili e un accento salvia. Ottone satinato per lampade e piccoli dettagli; rubinetteria acciaio spazzolato. Evitare superfici tutte lucide o troppo uniformi.

Arredi

Penisola leggera, tavolo ovale, sedie sottili; armadio a tutta altezza. Studio con scrivania e letto di servizio: destinazione e dimensioni da validare secondo i requisiti applicabili.

Ordini e campioni

Verificare colori fisicamente e schede tecniche, poi quote per falegname e cucina, tempi di consegna e compatibilità tra prodotti. Le immagini non sono una distinta d'ordine.

Studio e ingresso

STUDIO / proposta



INGRESSO / proposta



Due spazi complementari: studio con biblioteca e ingresso con contenimento sottile. Sono visualizzazioni della proposta, non ambienti rilevati o realizzati.

Budget e tempi di studio

Ipotesi di pianificazione, non preventivo: ristrutturazione interna senza opere strutturali, involucro di studio da 80 m². Importi non basati su un computo misurato o offerte di imprese.

Protezioni, rimozioni e smaltimenti	€ 3.500–5.500
Opere edili e sottofondi	€ 6.000–9.000
Impianto elettrico e illuminazione base	€ 5.000–7.500
Idraulica e bagno completo	€ 6.500–9.500
Pavimenti, pitture e porte interne	€ 7.000–10.500
Cucina con elettrodomestici	€ 8.500–13.500
Arredi e tessuti principali	€ 6.500–11.000

Subtotale ipotizzato: € 43.000–66.500

Riserva imprevisti di studio 15%: € 6.450–9.975.

Fabbisogno orientativo con riserva: € 49.450–76.475. IVA esclusa.

Esclusi: onorari e pratiche professionali, tributi, opere strutturali, bonifiche, sostituzione serramenti, climatizzazione e interventi condominiali. Il radiatore è mantenuto come intenzione, non certificato idoneo. Range da rifare con rilievo, computo e almeno due preventivi.

Cronologia ipotetica. 3–6 settimane per rilievi e progettazione; tempi degli adempimenti variabili e non inclusi. Ordini su misura anche 6–10 settimane, in parte sovrapponibili. Cantiere 8–12 settimane, poi controlli e correzioni. Non sommare o garantire automaticamente queste durate.

Prima di usarlo con un cliente. Presentarlo come studio concettuale di ristrutturazione, non come lavoro già realizzato. Per un incarico concreto servono immobile, rilievo e professionisti competenti; il fascicolo non può essere consegnato all'impresa come progetto esecutivo.