

GUIDA GRATUITA 2026

I 7 ERRORI CHE TI COSTANO FINO A **20.000 EURO**

nella Ristrutturazione Casa a Siracusa

Come riconoscerli, evitarli e risparmiare migliaia di euro.

La guida pratica del Direttore dei Lavori.

A cura di

Fabio De Masi

Direttore dei Lavori | Costruzioni De Masi Srl

www.costruzionidemasi.com | Tel. 339.7195560

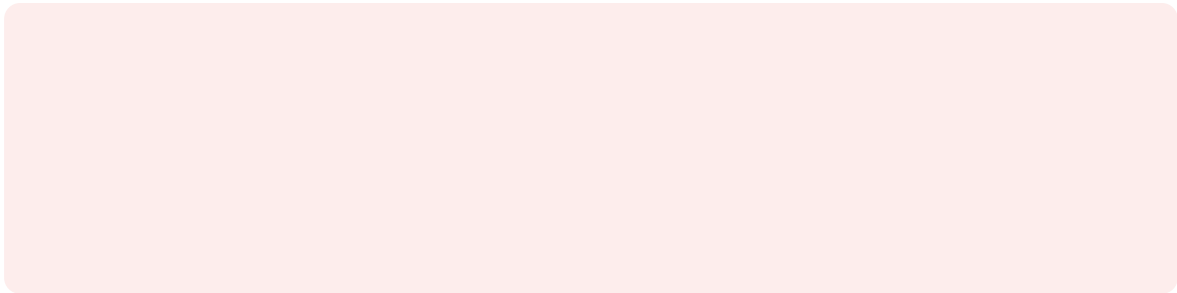
Via Carlo Forlanini, 3/E - Siracusa | Dal 1966, 3 generazioni di esperienza



ER RO RE #1

Il Preventivo "Esca" a Prezzo Troppo Basso

Un'impresa ti propone un preventivo aggressivamente basso. Ti sembra un affare. Firmi. Due settimane dopo iniziano i problemi: "Abbiamo trovato un tubo da sostituire", "Il muro è umido, serve un trattamento extra", "I materiali sono aumentati". Il preventivo iniziale era volutamente incompleto per vincere il lavoro.



ER RO RE #2

Nessun Direttore dei Lavori (o un DL "di Facciata")

Molti proprietari pensano che il Direttore dei Lavori sia un costo inutile. Oppure scelgono un tecnico che firma i documenti ma non mette mai piede in cantiere. Senza un DL presente e competente, nessuno controlla che i lavori vengano eseguiti a regola d'arte, che i materiali siano quelli concordati, che i tempi vengano rispettati.

SEGNALI DI ALLARME:

- L'impresa ti dice "non serve il direttore lavori"
- Il tecnico viene in cantiere meno di una volta a settimana
- Nessun giornale dei lavori o documentazione fotografica
- Problemi che emergono solo alla fine dei lavori

COSTO DELL'ERRORE: Da 5.000 a 20.000 euro per lavori eseguiti male e da rifare

COME PROTEGGERTI:

Il Direttore dei Lavori e la tua assicurazione. Deve essere presente in cantiere regolarmente, verificare ogni fase, documentare tutto. Un buon DL ti fa risparmiare molto piu di quanto costa.

CONSIGLIO DEL DIRETTORE LAVORI:

In Costruzioni De Masi, il Direttore dei Lavori (io personalmente) e incluso nel servizio. Non e un extra, e parte del nostro modo di lavorare. Ogni cantiere ha il giornale dei lavori aggiornato e documentazione fotografica completa.

ER RO RE #3

Materiali Scadenti Spacciati per Buoni

Alcune imprese risparmiano dove non si vede: tubazioni economiche nascoste nei muri, colle scadenti sotto le piastrelle, malte non certificate, guaine impermeabilizzanti sottodimensionate. Il risultato? Infiltrazioni dopo 2 anni, piastrelle che si staccano, impianti che danno problemi.

SEGNALI DI ALLARME:

- L'impresa non ti mostra le schede tecniche dei materiali
- Non ci sono marchi CE visibili sui prodotti in cantiere
- Prezzi troppo bassi per il tipo di finitura promessa
- Frasi come "e lo stesso materiale, solo senza marca"

COSTO DELL'ERRORE: Da 2.000 a 8.000 euro per riparazioni entro i primi 3 anni

COME PROTEGGERTI:

Chiedi sempre le schede tecniche dei materiali principali PRIMA dell'inizio dei lavori. Un'impresa seria non ha nessun problema a mostrarti esattamente cosa userà. Inserisci nel contratto i brand e le specifiche dei materiali concordati.

CONSIGLIO DEL DIRETTORE LAVORI:

Noi specifichiamo nel preventivo marca e modello di ogni materiale principale. Se il cliente vuole verificare, può visitare il cantiere e controllare le confezioni. Trasparenza totale: è l'unico modo per lavorare.

ER RO RE #4

Tempi che Si Allungano Senza Fine

"Ancora 10 giorni e finiamo" — questa frase, ripetuta per mesi, è il segnale più chiaro che qualcosa non va. Tempi che si allungano significano costi che lievitano: affitto temporaneo, doppia utenza, stress, e spesso lavori affrettati alla fine per recuperare il ritardo.

SEGNALI DI ALLARME:

- Nessun cronoprogramma scritto allegato al contratto
- Operai che spariscono per giorni senza spiegazioni
- L'impresa lavora su più cantieri contemporaneamente
- Scuse generiche: "il materiale è in ritardo", "il muratore è malato"

COSTO DELL'ERRORE: Da 1.500 a 5.000 euro tra affitti temporanei, utenze doppie e disagi

COME PROTEGGERTI:

Pretendi un cronoprogramma dettagliato con date di inizio e fine per ogni fase. Inserisci nel contratto una penale per ritardo (es. 50-100 euro al giorno). Un'impresa che accetta la penale e un'impresa che sa di poter rispettare i tempi.

CONSIGLIO DEL DIRETTORE LAVORI:

Costruzioni De Masi inserisce la penale per ritardo direttamente nel contratto. Se sforiamo i tempi, paghiamo noi. Questo ci obbliga a pianificare bene e a mantenere la parola. Negli ultimi 12 mesi, il 94% dei nostri cantieri è stato consegnato in tempo.

ER RO RE #5

Ignorare i Bonus Fiscali (o Affidarsi al "Sentito Dire")

Nel 2026 sono ancora disponibili detrazioni importanti: Bonus Ristrutturazione 50%, Ecobonus fino al 65%, Sismabonus fino all'85%. Ma molti proprietari a Siracusa non li sfruttano, o peggio, li perdono per errori burocratici: pagamenti non tracciati, comunicazioni ENEA mancanti, fatture senza i riferimenti normativi corretti.

SEGNALI DI ALLARME:

- L'impresa non menziona mai i bonus fiscali
- Ti dice "paga in contanti che ti faccio un prezzo migliore"
- Nessuna indicazione sui riferimenti normativi in fattura
- Non conosce le scadenze per le comunicazioni ENEA o ASL

COSTO DELL'ERRORE: Da 10.000 a 48.000 euro di detrazioni perse (su un lavoro da 96.000 euro)

COME PROTEGGERTI:

Affidati a un'impresa che conosce i bonus e ti guida nella procedura corretta. Ogni pagamento deve essere tracciabile (bonifico parlante), ogni fattura deve riportare i riferimenti di legge, le comunicazioni devono essere inviate nei tempi.

CONSIGLIO DEL DIRETTORE LAVORI:

Il nostro ufficio tecnico gestisce tutta la pratica fiscale: dalla scelta del bonus più conveniente alla compilazione della comunicazione ENEA. Il costo? Incluso nel servizio.

ER RO RE #6

Nessun Contratto Scritto (o un Contratto Generico)

Lavorare sulla fiducia, con una stretta di mano. A Siracusa succede più spesso di quanto pensi. Il problema emerge quando qualcosa va storto: chi paga il danno? Chi risponde del ritardo? Cosa succede se l'impresa abbandona il cantiere? Senza contratto, sei completamente scoperto.

SEGNALI DI ALLARME:

- "Ci conosciamo, non serve il contratto"
- Un foglio generico senza clausole specifiche
- Nessuna menzione di garanzie post-lavori
- Modalità di pagamento non legate all'avanzamento lavori

COSTO DELL'ERRORE: Potenzialmente l'intero importo dei lavori in caso di controversia

COME PROTEGGERTI:

Firma SEMPRE un contratto dettagliato che includa: descrizione precisa dei lavori, prezzo chiuso e vincolante, cronoprogramma con penale, garanzia post-lavori (minimo 2 anni), modalità di pagamento legate ai SAL (Stati Avanzamento Lavori), clausola di risoluzione.

CONSIGLIO DEL DIRETTORE LAVORI:

Il nostro contratto standard è di 8 pagine e copre ogni aspetto. Ogni pagamento è legato a un SAL verificato dal Direttore dei Lavori. Non chiediamo mai più del 30% come anticipo.

ER RO RE #7

Scegliere l'Impresa Solo in Base al Prezzo

Il preventivo più basso sembra il migliore. Ma il prezzo più basso spesso nasconde: lavoratori non in regola, materiali scadenti, nessuna assicurazione, zero garanzie post-lavoro. Quando qualcosa va male — e prima o poi succede — scopri che risparmiare 5.000 euro sul preventivo ti è costato 15.000 euro in problemi.

SEGNALI DI ALLARME:

- Differenza di prezzo superiore al 25% rispetto alla media dei preventivi
- L'impresa non ha un sito web o una sede fisica verificabile
- Non mostra l'assicurazione RC o il DURC
- Non fornisce referenze di lavori precedenti a Siracusa

COSTO DELL'ERRORE: Da 5.000 a 20.000 euro (o la perdita totale dell'investimento nei casi estremi)

COME PROTEGGERTI:

Verifica sempre: iscrizione alla Camera di Commercio, assicurazione RC professionale, DURC regolare, referenze concrete (possibilmente visitabili). Il prezzo giusto non è il più basso, e quello che include tutto senza sorprese.

CONSIGLIO DEL DIRETTORE LAVORI:

Chiedi di visitare un cantiere in corso o un lavoro completato. Un'impresa seria non ha nessun problema a mostrarti i risultati del suo lavoro. Noi organizziamo visite ai cantieri completati per ogni potenziale cliente che lo richiede.

La Checklist Anti-Fregatura

Prima di firmare con qualsiasi impresa edile a Siracusa, verifica questi 10 punti. Se anche solo uno non è soddisfatto, fermati e chiedi spiegazioni.

1.	Preventivo dettagliato Con computo metrico, voci separate, prezzi unitari e quantità	[]
2.	Prezzo chiuso e vincolante Il totale non può aumentare senza tua autorizzazione scritta	[]
3.	Cronoprogramma scritto Date precise di inizio e fine per ogni fase dei lavori	[]
4.	Penale per ritardo Clausola nel contratto con importo giornaliero definito	[]
5.	Direttore dei Lavori Un tecnico competente che supervisiona il cantiere regolarmente	[]
6.	Contratto dettagliato Minimo 4-5 pagine con tutte le clausole di tutela	[]
7.	Assicurazione RC Polizza in corso di validità che copre danni a terzi	[]
8.	DURC regolare Documento Unico di Regolarità Contributiva aggiornato	[]
9.	Referenze verificabili Almeno 3 lavori completati a Siracusa che puoi vedere	[]
10.	Gestione bonus fiscali L'impresa conosce e gestisce le pratiche per le detrazioni	[]

RISULTATO: Se hai spuntato tutti e 10 i punti, sei in buone mani. Se ne mancano più di 2, fermati e valuta un'altra impresa.

Vuoi ristrutturare senza rischi?

Se hai letto questa guida fino a qui, probabilmente stai valutando seriamente una ristrutturazione. Ecco cosa possiamo fare per te:

PREVENTIVO GRATUITO IN 60 SECONDI

Usa il nostro simulatore online per avere una stima immediata del costo della tua ristrutturazione.

www.costruzionidemasi.com/simulatore-preventivo

SOPRALLUOGO GRATUITO

Entro 48 ore dal tuo contatto, veniamo a vedere il tuo immobile. Senza impegno.

[Chiama il 339.7195560](tel:339.7195560) o [scrivi su WhatsApp](#)

PREVENTIVO VINCOLANTE IN 5 GIORNI

Dopo il sopralluogo, ricevi un preventivo dettagliato a prezzo chiuso. Il prezzo che firmi e il prezzo che paghi.

Nessun costo nascosto, nessuna variante non concordata

Perche scegliere Costruzioni De Masi

Dal 1966

500+ cantieri

Prezzo chiuso

Penale ritardo

3 generazioni
di esperienza

Completati a
Siracusa e provincia

Il prezzo che firmi
e quello che paghi

Se sfioriamo
i tempi, paghiamo

Contattaci oggi stesso:

Telefono: 339.7195560

Email: info@costruzionidemasi.com

WhatsApp: 392.3086813

Web: www.costruzionidemasi.com

Costruzioni De Masi Srl | Via Carlo Forlanini, 3/E, Siracusa | P.IVA 01234567890
Questa guida è stata redatta a scopo informativo e non costituisce consulenza professionale.