Come creare una lista delle riserve

Cosa deve contenere una lista delle riserve, come compilarla durante il sopralluogo e perché misura la vostra ritenuta.

Autore: Lubor Šimůnek · Pubblicato: November 10, 2026 · Produttività
Versione online: https://appstoryo.com/it/blog/how-to-create-a-punch-list



Una lista delle riserve, in inglese punch list, è il registro scritto di tutto ciò che resta incompiuto o difettoso quando un cantiere raggiunge il collaudo, voce per voce, con luogo, responsabile e scadenza. Tickfield Inspection Checklist la compila sul telefono partendo da 42 liste di controllo già pronte e la esporta in PDF, gratis su iOS e Android.

Informativa: AppStoryo è gestito dallo studio che sviluppa Tickfield Inspection Checklist. Il confronto che segue usa criteri verificabili pubblicamente e nomina alternative reali.

Tickfield Inspection Checklist è gratuita sull'App Store, versione 1.0 del 19 ottobre 2026, 107,7 MB, iOS 15.0 o successivo, in 44 lingue di store. Verificato il 3 novembre 2026, la stessa build è su Google Play come Tickfield: Punch List & PDF, aggiornata il 29 ottobre 2026, quindi quanto segue vale per entrambi i telefoni.

Che cos'è una lista delle riserve in edilizia?

È il lavoro che separa il collaudo da un contratto chiuso, e una clausola federale statunitense lo definisce con questa precisione. La clausola 552.211-70 del GSA Acquisition Manual, datata marzo 2019, considera adempiuto un contratto solo quando l'appaltatore ha corretto tutte le difformità e tutte le voci della lista, e nega il collaudo finché un impianto antincendio non è accettato dall'autorità competente.

La prassi federale obbliga inoltre a dichiarare quale lista avete scritto. La guida al collaudo del National Park Service richiede che la lettera di trasmissione precisi se l'allegato è un semplice elenco di difformità, una lista delle riserve per occupazione anticipata o una lista

delle riserve di collaudo, e che fissi una data effettiva o un numero di giorni per chiudere ogni voce. Una lista senza termine è un appunto.

Come si crea una lista delle riserve passo per passo?

Percorrete l'edificio in un ordine fisso e annotate ogni difetto dove vi trovate, non dopo e a memoria. La sequenza federale è un sopralluogo dettagliato che registra tutte le difformità osservate, seguito dalla consegna di una copia all'appaltatore; la stessa guida dice al committente di tenere internamente una versione valorizzata e sconsiglia di condividerla. Un sopralluogo produce dunque due documenti.

Poi avviate l'orologio, perché è l'orologio a dare forza alla lista. Secondo la clausola del GSA il responsabile del contratto può contestare l'avviso di collaudo dell'appaltatore, e l'appaltatore ottiene una proroga solo se quella contestazione arriva oltre 30 giorni di calendario dopo l'avviso. Quindi: chiudetela in cantiere.

Cosa deve contenere ogni voce della lista?

Sei cose: cosa non va, dove si trova, chi ripara, quando scade, una fotografia e lo stato. Un rilievo in Tickfield Inspection Checklist porta quell'insieme, con priorità, persona responsabile, scadenza e foto prima e dopo sulla stessa scheda. Le voci si appuntano su una planimetria importata da un PDF o da un'immagine, numerate e con codice colore, e i numeri restano fissi a ogni revisione.

La fotografia è il punto più debole di quasi ogni lista, e questa parte vale la pena copiarla con qualunque applicazione. La fotocamera di prova imprime nei pixel la data, l'ora con il fuso, le coordinate GPS con la loro precisione, il nome del progetto e il numero della foto, conserva l'originale accanto alla copia annotata e scrive un hash SHA-256 di entrambe, così una modifica successiva è rilevabile.

Come si trasforma la lista in un rapporto che il cliente accetta?

Partite da un modello, perché sono le categorie a evitare che un locale sfugga. Tickfield: Punch List & PDF include 42 liste che coprono sicurezza sul lavoro, antincendio, veicoli, consegna di appartamenti, edilizia, igiene alimentare e 5S, e consente di crearne proprie con sezioni, nove tipi di domanda, pesi e domande condizionali. Un No o un valore fuori limite genera automaticamente un rilievo.

La consegna è un PDF, e i dettagli che lo rendono accettabile sono prosaici. Tickfield Inspection Checklist scrive rapporti in tre stili, Classic, Compact e un rapporto fotografico, ciascuno con nome, logo e colore della vostra azienda, più un confronto facoltativo con il sopralluogo precedente dello stesso luogo. Risposte e rilievi si esportano anche in CSV, e il rapporto può essere scritto in una qualsiasi delle 44 lingue.

Perché la lista delle riserve decide quando vi pagano?

Perché la lista è il documento su cui si misura il denaro trattenuto. La guida del National Park

Service è insolitamente netta sul meccanismo: ordina al committente di valorizzare la propria copia della lista e poi afferma:

> The priced list of deficiencies or punch list shall be used as the basis for withholding retainage.

Le leggi ci mettono poi delle date. L'articolo 8812 del codice civile della California concede al committente che trattiene una ritenuta 45 giorni dal completamento dell'opera per pagare l'appaltatore diretto e, in caso di contestazione in buona fede, limita la trattenuta al 150 per cento dell'importo controverso. La clausola federale sui pagamenti puntuali negli appalti di lavori rende l'acconto dovuto 14 giorni dopo una richiesta regolare, il saldo 30 giorni dopo l'accettazione e i subappaltatori pagati entro 7 giorni.

Quale app per le riserve conviene usare davvero?

Scegliete Fieldwire se la lista appartiene a un intero team di progetto

- Hilti Fieldwire, Inc., gratuita, versione 1.152 del 28 ottobre 2026, 264,5 MB, iOS 18.0 o successivo, 13.991 valutazioni sull'App Store statunitense.
- Un visualizzatore di tavole con marcature, gestione delle attività e collegamento delle richieste di informazioni per tutta la squadra di cantiere. Se un capo squadra e un direttore lavori devono vedere la stessa voce cambiare stato, vince questa e non la nostra.

Scegliete Raken Construction Management se la lista fa parte del giornale dei lavori

- Raken, Inc., gratuita, versione 6.2.6 del 16 ottobre 2026, 194,0 MB, iOS 15.0 o successivo, 22.710 valutazioni sull'App Store statunitense.
- La sua scheda punta su rapporti giornalieri, rilevazione delle ore e varianti, così la lista dei difetti vive dentro un registro più ampio.

Scegliete Punch List & Site Audit Report se volete lo strumento più ristretto

- Rojao, gratuita, versione 2.13 del 28 ottobre 2026, 74,5 MB, iOS 17.0 o successivo, 3.623 valutazioni sull'App Store statunitense, e su Google Play, aggiornata il 29 ottobre 2026.
- La scheda promette un sopralluogo chiuso in pochi minuti e un PDF inviato per posta dal cantiere: una strada più corta di modelli e planimetrie.

Scegliete Tickfield Inspection Checklist se la prova deve resistere a una contestazione

- Gratuita, versione 1.0 del 19 ottobre 2026, 107,7 MB, iOS 15.0 o successivo, 44 lingue di store, e su Google Play.
- L'unica qui la cui scheda descrive un hash SHA-256 di entrambe le foto, metadati impressi nei pixel e un impianto del tutto offline senza account; il prezzo è nessuna

sincronizzazione di squadra.

Quando l'app è lo strumento sbagliato?

Quando la lista deve essere un atto giuridico e non un registro. Un'ispezione obbligatoria per legge, l'accettazione antincendio prevista dalla clausola del GSA o qualsiasi cosa che un tecnico abilitato debba certificare non è ciò che fa un'app di liste, e la sua stessa scheda dice che le liste non sostituiscono un'ispezione di legge. L'app documenta ciò che avete visto; non vi abilita ad averlo visto.

Altri tre casi. Se più persone devono aggiornare la stessa lista insieme, vince uno strumento in cloud, come mostra la scheda di Fieldwire. Se il contratto impone un verbale di collaudo preciso, usate quel modulo e allegate le fotografie. E se la ritenuta è abbastanza grande da discuterla, leggete l'articolo 8812 prima del sopralluogo, non dopo. Altrimenti Tickfield Inspection Checklist o la versione Android terranno la lista.

Liste delle riserve: domande frequenti

Che differenza c'è tra punch list e lista delle riserve?

Sono lo stesso documento con due nomi: punch list in Nord America, lista delle riserve o verbale delle difformità in Italia, snag list nel Regno Unito. Tutti indicano il registro dettagliato dei lavori incompiuti o difettosi rilevati al collaudo, con luogo, responsabile e data di correzione.

Chi redige la lista, il committente o l'appaltatore?

Entrambi, e le due copie non coincidono. La prassi federale statunitense fa ispezionare il committente, registrare tutte le difformità osservate e consegnare una copia all'appaltatore, tenendo internamente una versione valorizzata come base della ritenuta. Gli appaltatori di norma fanno prima un sopralluogo proprio per accorciare quella lista.

Quanto tempo ha l'appaltatore per chiudere le voci?

Quello che dice la lettera di trasmissione, ed è per questo che quella lettera conta. La guida del National Park Service esige una data effettiva o un numero di giorni per completare tutte le voci elencate, quindi il termine è un documento contrattuale e non una cortesia.

Una lista delle riserve deve contenere foto?

Nessuna norma lo impone, e ogni contestazione fa desiderare di averle. Una fotografia con data, fuso orario e posizione GPS del difetto elimina la discussione se la voce esistesse alla consegna, che è la discussione più costosa da perdere.

Si può creare una lista senza copertura di rete?

Sì. Tickfield Inspection Checklist funziona del tutto offline, senza account né registrazione, quindi un interrato o una struttura senza segnale non sono un problema. L'indirizzo è il solo campo che richiede una connessione, e le coordinate vengono comunque acquisite.

Esiste una versione Android di Tickfield Inspection Checklist?

Sì. Verificato il 3 novembre 2026, è su Google Play come Tickfield: Punch List and PDF, aggiornata il 29 ottobre 2026, accanto alla build App Store versione 1.0 del 19 ottobre 2026. I titoli di store differiscono mentre il pacchetto è lo stesso.

Che cos'è la ritenuta e come la influenza la lista?

La ritenuta è denaro trattenuto dal pagamento finché l'opera non è accettata e, nella prassi federale statunitense, la lista valorizzata è la base dell'importo trattenuto. L'articolo 8812 del codice civile della California dà poi al committente 45 giorni dal completamento per liberarla.

Quante voci dovrebbe avere una lista delle riserve?

Non esiste un numero obiettivo, e una lista corta non è di per sé un buon segno. Conta la copertura: seguire un percorso fisso appoggiandosi a un modello perché nulla venga saltato. L'app include 42 liste e nove tipi di domanda per costruire le vostre.

Un'app può sostituire un'ispezione di legge?

No, e la scheda lo dice senza giri di parole: le liste non sostituiscono un'ispezione di legge. L'accettazione antincendio spetta all'autorità competente, e la clausola del GSA non considera i lavori sostanzialmente completati finché quell'accettazione non esiste.

Come citare: Lubor Šimůnek (2026). *Come creare una lista delle riserve*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/it/blog/how-to-create-a-punch-list
© 2026 lapnito.cz s.r.o.