



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

6 cose da sapere prima di ristrutturare casa

Autore: Redazione | 26/10/2020



Consigli pratici prima di affrontare i lavori in un appartamento: dal preventivo ai bonus fiscali.

Hai trovato un appartamento ad un prezzo davvero stracciato. Dopo aver letto l'annuncio su internet, hai deciso di contattare il proprietario per visionare

l'immobile. Giunto sul posto, ti sei reso conto che è necessario effettuare dei lavori di ristrutturazione: dalla pavimentazione all'impianto di riscaldamento. Oppure hai deciso di approfittare dei vari bonus stanziati dal Governo per rinnovare il nido familiare? Ebbene, in questo articolo vedremo **6 cose da sapere prima di ristrutturare casa**: ad esempio, verificare le condizioni dell'immobile, gli interventi da effettuare, i costi dei lavori, le detrazioni fiscali, ecc. Inoltre, è molto importante fissare un budget prima di procedere con i lavori. Se l'argomento è di tuo interesse, allora ti invito a metterti comodo e proseguire nella lettura.

Avere le idee chiare

Prima di eseguire dei **lavori in casa** devi aver ben chiaro in mente cosa vuoi realizzare. Spesso, infatti, ci lasciamo prendere da ciò che vediamo in televisione o sulle riviste per riprodurlo esattamente nel nostro appartamento. Un approccio del genere è sbagliato perché prima di mettere mano ad **arredi, impianti, pavimenti, muri**, ecc., bisogna avere un **progetto** ben definito per verificare se quello che abbiamo in testa si può effettivamente realizzare. Per questa ragione, ti consiglio di rivolgerti ad un professionista che saprà consigliarti al meglio. Prima però valuta diversi preventivi.

Stabilire un budget

Se hai intenzione di commissionare i **lavori** ad una ditta specializzata ti consiglio di fissare la cifra massima che puoi permetterti di spendere. Spesso, infatti, si commette l'errore di iniziare la **ristrutturazione** e sforare di tanto il **budget** iniziale, ad esempio perché non si è valutato prima il costo degli arredi. L'ideale sarebbe affidarsi ad un'impresa che fornisca un servizio completo.

Controllare lo stato della struttura

Se vuoi acquistare un **immobile** vecchio, per evitare brutte sorprese ti consiglio di rivolgerti ad un ingegnere per verificare se la **struttura** è portante o meno. Il professionista incaricato farà una diagnosi per accertarsi che non ci siano **crepe** o altre fessure anomale. Nel caso in cui lo stabile necessiti di interventi, allora è bene far redigere un **preventivo**, così da valutare se conviene investire nell'acquisto oppure è meglio demolire e ricostruire.

Quando si decide di **ristrutturare casa**, inoltre, bisogna pensare anche ai **fenomeni sismici** che si sono verificati, con una certa frequenza, negli ultimi anni. Per questa ragione è importante effettuare tutti gli interventi necessari per consolidare la struttura da questo punto di vista: ad esempio, rinforzare i muri attraverso sostegni in cemento armato, ridurre la deformabilità dei solai, introdurre dissipatori in grado di dissipare l'energia sismica che attraversa la struttura, ecc.

Infine, controlla sempre che nell'immobile non siano presenti tracce di **umidità** o di **muffa**. Si tratta di un inconveniente frequente dovuto, nella maggior parte dei casi, ad infiltrazioni che, a lungo andare, potrebbero causare danni molto seri. In casi del genere, si procede, ad esempio, con un intervento di impermeabilizzazione.

Come già detto, per effettuare simili **lavori di ristrutturazione** è necessario affidarsi a personale qualificato ed esperto.

Verificare i permessi

Prima di iniziare i lavori è necessario richiedere al Comune alcuni **permessi** che variano in base alla tipologia di ristrutturazione che si intende realizzare. In termini generali, possiamo affermare che:

- per gli interventi di **manutenzione ordinaria** relativi, ad esempio, a sostituzione o riparazione di finiture già esistenti non è necessario alcun tipo di permesso;
- per i lavori di **manutenzione straordinaria** leggera, ovvero spostamenti di muri non portanti, sostituzione di fognature, frazionamento di unità immobiliari, ecc. (a patto di non modificare il volume totale e la destinazione d'uso) il tecnico professionista dovrà richiedere la **Cila** (comunicazione di inizio lavori asseverata);
- per **interventi su parti strutturali portanti** dell'edificio, ad esempio l'abbattimento di pilastri, travi e solai, il rifacimento del tetto, ecc. bisogna richiedere il permesso di costruire o **Scia** (segnalazione certificata di inizio attività).

Calcolare bene i costi dei lavori

Prima di procedere con la ristrutturazione devi calcolare i **costi** che, naturalmente, variano in base a diversi fattori, quali ad esempio la **tipologia di lavori**, i materiali utilizzati, la dimensione dell'immobile, ecc.

Tieni presente, però, che il valore di un **immobile ristrutturato** è maggiore rispetto ad un normale appartamento. Quindi, considera gli interventi un investimento futuro per una eventuale vendita della casa.

Utilizzare gli incentivi dello Stato

Infine, anche per il 2020 sono previsti una serie di **sgravi fiscali** per coloro che decidono di ristrutturare il proprio appartamento. Le detrazioni dall'Irpef per i lavori di ristrutturazione negli edifici residenziali sono state confermate al 50% nel limite massimo di spesa di 96mila euro per ogni unità immobiliare. Rientrano nell'incentivo gli interventi di:

- manutenzione ordinaria (per condomini) e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

In alternativa, è possibile accedere all'**ecobonus**, con una detrazione al 65%, per coloro che scelgono di fare una riqualificazione energetica o per il risparmio energetico.

Non dimentichiamo poi il **bonus facciate** che prevede una detrazione pari al 90% delle spese sostenute per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici e il [superbonus del 110%](#) per tutti gli interventi di efficienza energetica, misure antisismiche, installazione di impianti fotovoltaici, ecc.