



Quanto costa ristrutturare una casa? Tutto quello che si deve sapere

Che si tratti di un lavoro completo o di qualche semplice ritocco, una casa da ristrutturare è sempre fonte di preoccupazioni. Le incognite costi e tempi rischiano di gravare pesantemente sul proprietario dell'immobile. Se poi a tutto ciò si aggiunge una scarsa consapevolezza di quel che è necessario fare, incorrere in brutte sorprese diventa molto probabile.

Per fare un po' di chiarezza, *idealista news* ha posto qualche domanda a Cesare Galbiati, consigliere nazionale del CNGeGL (Consiglio nazionale geometri e geometri laureati), il quale ha spiegato perché è importante rivolgersi a un professionista, ha illustrato le voci di spesa e i passi da seguire nel momento in cui si vogliono avviare lavori di ristrutturazione.

Quando si decide di ristrutturare una casa, quali gli elementi fondamentali da prendere in considerazione?

Innanzitutto, anche se può sembrare un'affermazione banale e scontata, è fondamentale consultarsi con un Professionista serio e preparato, perché questo è un campo in cui le generalizzazioni semplicistiche possono essere altamente dannose.

In particolare, soprattutto se parliamo di ristrutturazioni e non di semplici manutenzioni, ogni caso va valutato a sé sotto ogni aspetto, a partire dall'analisi delle esigenze familiari, alla fattibilità tecnica, strutturale e normativa, fino alle valutazioni economiche e/o di convenienza energetica, fiscale, ecc.; le valutazioni possono essere molto diverse se parliamo di un appartamento in città o di una casetta indipendente in provincia.

Mi consenta di aggiungere che un geometra, per l'ampio spettro di competenza multidisciplinare che possiede, è probabilmente la figura professionale ideale per tale scopo.

In relazione al budget, quali sono le voci di spesa che incidono maggiormente?

Oggigiorno rileviamo che sono le voci riferibili agli impianti quelle che assumono sempre più importanza nel conto finale, anche in considerazione delle crescenti esigenze del vivere quotidiano e delle possibilità che gli stessi possono offrire per una maggior comodità ed i risparmi sui costi di gestione ed energetici che possono portare.

Gli incentivi possono essere un appoggio importante?

La politica degli incentivi fiscali ha effettivamente generato un positivo incremento della propensione ad investire in opere di ristrutturazione della casa. Ancora per quest'anno è possibile usufruire di detrazioni fiscali in misura del 50% delle spese di ristrutturazione (sino a € 96.000 per unità immobiliare), mentre la detrazione sale al 65% della spesa in caso di riqualificazione energetica. E' però importante considerare che questi incentivi non riducono la spesa immediata, ma consentono il recupero dei suddetti importi attraverso il meccanismo del credito fiscale per i successivi dieci anni dalla spesa.

Non sono da trascurare anche le agevolazioni I.V.A. (al 10% invece che 22%) e la possibilità anche di ottenere incentivi per acquisti di mobili e grandi elettrodomestici.

Senza uno stravolgimento completo dell'abitazione, qual è la spesa a cui si va incontro? E' possibile fare una stima?

Per le caratteristiche peculiari di cui ho già riferito precedentemente, è difficile generalizzare, e la "forbice" non può che essere molto ampia: ritengo che in un caso come prospettato si possa indicare tra i 200 ed i 600 €/mq in funzione di molti fattori variabili. Il geometra a cui ci si affiderà saprà certamente, oltre che ben consigliare, anche stimare correttamente la casistica specifica.

E i tempi necessari?

A parte il tempo di elaborazione dei progetti e delle scelte, oggi gran parte dei lavori possono essere realizzati con procedure autorizzative alquanto rapide, che a seconda dei casi possono essere semplici Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate oppure S.C.I.A o D.I.A. con tempi di 30 giorni per iniziare i lavori.

La cosa cambia, naturalmente, in caso di presenza di vincoli particolari, per i quali possa essere richieste autorizzazioni specifiche.

Riguardo ai tempi di esecuzione, una ristrutturazione “leggera” (che non intervenga su parti strutturali) mediamente può essere eseguita in uno/due mesi circa.

Per concludere, nel momento in cui si decide di ristrutturare casa, quali sono gli step da affrontare?

Definire esigenze e budget a disposizione;

Individuare un professionista serio e preparato con cui:

- individuare attraverso le priorità i lavori indispensabili e quelli eventualmente meno;
- distribuire al meglio il budget sulle varie categorie di lavori;
- definire i capitolati lavori e preventivare i lavori;
- individuare la/le imprese sulla base non solo del costo ma anche dalle capacità ed esperienze;
- inoltrare i documenti per i necessari titoli edilizi abilitanti all'esecuzione delle opere;
- seguire costantemente l'esecuzione dei lavori (Direzione Lavori e Coordinamento sicurezza L. 81/2008);
- acquisire le dovute certificazioni per i lavori eseguiti;
- procedere alle formalità di fine lavori ed eventuale aggiornamento catastale.