

## Ristrutturazione casa: cosa fare prima di iniziare i lavori

di **Amministratore Sito**

26 Ottobre 2020 - 14:56



**Rimodernare il proprio appartamento** è un processo che richiede tempo, attenzione e cura del dettaglio. Sono molte infatti le attività di cui ci si deve occupare, e solamente pianificando in tempo tutto quello che c'è da fare sarà possibile anche **assicurare la buona riuscita dell'intervento edilizio**, rispettare i tempi prefissati e non avere brutte sorprese.

Ecco tutto quello che c'è da sapere.

### **Fissare un budget di spesa**

Sembrerebbe scontato ma è molto importante **stabilire una cifra massima da destinare alla ristrutturazione**, per orientare le proprie scelte in linea con le reali capacità di spesa. In questo modo sarà possibile anche evitare interventi non strettamente indispensabili.

### **Predisporre il progetto**

Questo è sicuramente un passo importante per concretizzare le proprie idee. Grazie al **supporto di un professionista esperto**, ovvero architetto, ingegnere o geometra abilitati sarà possibile pianificare tutti i dettagli tecnici della ristrutturazione.

Una volta fatto il rilievo e definito il progetto preliminare, si entra nel cuore della progettazione. Il tecnico, dunque, provvederà a **disegnare il progetto esecutivo**, tenuto conto di tante variabili, fra cui le esigenze del cliente, i vincoli strutturali, paesaggistici, degli impianti etc. In base alle necessità del caso è possibile che il tecnico chieda il supporto di altri professionisti per definire tutti gli aspetti progettuali.

Non basta infatti abbozzare gli schizzi del nuovo appartamento sulla planimetria catastale. Quello che serve è un **rilievo dettagliato**, passaggio indispensabile per sviluppare un progetto ben realizzato.

Finito il progetto e gli elaborati tecnici di piani, prospetti e sezioni, oltre che identificate le pareti da demolire e quelle da ricostruire, si stila il **computo metrico**. Trattasi di un documento che racchiude tutti i lavori che bisogna eseguire. Ogni voce verrà descritta con quantità, misure e prezzi medi. In buona sostanza grazie al computo metrico si definisce il costo della ristrutturazione.

## Richiedere e confrontare i preventivi

Ottenuto il computo metrico sarà possibile contattare le varie imprese edili per ottenere **i relativi preventivi e confrontarli fra loro**, per poi scegliere quello più competitivo. Un preventivo chiaro e trasparente indicherà i prezzi delle singole voci e i tipi di materiali utilizzati, come ad esempio la “Formula Zena” fornita dalla ditta di ristrutturazioni appartamenti **Zena Costruzioni**, operante a Genova. In alternativa sarà possibile provvedere autonomamente all’acquisto di rivestimenti e altre forniture. In questo caso basta chiedere al progettista di omettere dal computo metrico queste voci.

## Nominare il coordinatore per la sicurezza e direttore dei lavori

Trattasi di un **obbligo di legge** che potrebbe ricorrere anche quando i lavori vengono affidati ad una sola ditta. Il **coordinatore per la sicurezza**, scelto tra tecnici abilitati per questa mansione, si occupa di **stilare il piano della sicurezza sui cantieri**, di portare avanti l’iter burocratico previsto e le incombenze che coinvolgono l’Asl territorialmente competente.

Il ruolo di **direttore dei lavori** (obbligatorio solo in caso di S.C.I.A.) viene solitamente rivestito dal progettista ma non mancano casi in cui la figura del direttore dei lavori venga rivestita da altri tecnici. Compito del direttore dei lavori è quello di **vigilare sul corretto operato della ditta** effettuando controlli periodici.

## Presentare la pratica edilizia al Comune

Redatto il progetto, eseguita la nomina di tutte le figure necessarie, il progettista dovrà provvedere a **raccogliere la documentazione necessaria per presentarla al comune**. Nel caso di **SCIA o CILA** dovrà anche fissare una data di inizio ristrutturazione. Quando l’immobile ricade in una zona sottoposta a vincoli urbanistici, sarà necessario acquisire le prescritte autorizzazioni per evitare spiacevoli conseguenze e forti ritardi nella realizzazione degli interventi.

## Usufruire dei bonus fiscali: l’Ecobonus 2020

In caso di ristrutturazioni edilizie esiste la possibilità di **ottenere una detrazione fiscale** fino al 50%, suddivisa in quote annuali di uguale importo che vengono spalmate nell’arco

di 10 anni. Si tratta di un'importante opportunità che permette di ottenere un rimborso ai fini IRPEF, ma l'importo della ristrutturazione d'interni non deve superare la soglia massima di spesa che ammonta a 96mila euro IVA inclusa. In caso di **Ecobonus**, si potrà detrarre le spese per i lavori di miglioramento dell'efficienza energetica di un immobile, come spese per sostituzione di finestre ed infissi, caldaie, installazioni di pompe di calore, interventi di domotica fino al 65%.

Oggi, grazie alle ultime novità introdotte, è possibile usufruire dello "**sconto diretto in fattura**" **tramite la cessione del credito**. Sono poche le imprese edili che - ad oggi - sono in grado di offrire questo servizio per le ristrutturazioni di interni. In pratica, si decide di usufruire immediatamente dello sconto (all'interno della fattura) cedendo il proprio credito (capienza fiscale) all'impresa che a sua volta rivenderà all'ente preposto (banca), anziché scegliere di usufruire delle detrazioni al 50% e 65% nel corso dei 10 anni.

Coloro che intendono beneficiare dell'ecobonus per interventi mirati alla **riqualificazione energetica della casa**, dovranno rispettare tutta una serie di adempimenti fra cui la comunicazione all'ENEA.