

MINI GUIDA

Costi nascosti, agevolazioni e consigli per chi ristruttura

Ristrutturare casa può essere un'opportunità intelligente per migliorare comfort, efficienza energetica e valore dell'immobile, ma è anche un percorso che richiede consapevolezza: errori di valutazione, costi imprevisti o scelte affrettate possono trasformare un buon investimento in una fonte di stress (e spese extra).

Questa guida pratica, basata sull'esperienza sul campo del team **Cetola S.p.A.**, ti aiuta a orientarti nei passaggi fondamentali prima di avviare una ristrutturazione.

Point One

"I 6 costi nascosti della ristrutturazione"

Molti preventivi sembrano convenienti, finché non si entra nel vivo dei lavori. Ecco sei voci spesso sottovalutate o assenti nelle fasi iniziali:

1. Demolizione e smaltimento macerie: spesso non incluso nel preventivo iniziale;
2. Adeguamento impianti (elettrico, idrico, gas): obbligatori se obsoleti o fuori norma;
3. Spese tecniche (progettazione, direzione lavori, CILA/SCIA): essenziali per ogni intervento strutturale;
4. Extra su materiali o finiture: le scelte in fase esecutiva tendono a far lievitare il costo finale;
5. Lavori strutturali non previsti: fondazioni, solai o tetti con criticità emerse solo in corso d'opera;
6. Adeguamenti normativi imprevisti: antincendio, barriere architettoniche, vincoli comunali.

Consiglio: *chiedi sempre un preventivo dettagliato – voce per voce – e prevedi almeno un 10-15% di margine imprevisti.*

Point Two

"Agevolazioni fiscali attive nel 2025"

Ristrutturare oggi conviene anche grazie ai bonus fiscali attualmente in vigore. Ecco i principali strumenti disponibili:

1. Bonus Ristrutturazione (50%): Detrazione su un massimo di €96.000 per unità immobiliare. Valido per interventi di manutenzione straordinaria, impianti, infissi, bagni, pavimenti.
2. Bonus Mobili e Elettrodomestici: Detrazione del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (classe A+) legati a ristrutturazioni.

3. Ecobonus (50–65%): Per interventi su isolamento termico, infissi, impianti a risparmio energetico, pannelli solari, pompe di calore.

4. Sismabonus: Fino all'85% per interventi che migliorano la classe di rischio sismico, nelle zone ad alta sismicità.

Attenzione: verifica i requisiti tecnici e burocratici con il tuo progettista. Molte agevolazioni richiedono asseverazioni, comunicazioni ENEA e pagamento tracciabile.

Point Three

"Domande da fare a tecnici e imprese prima di iniziare"

Una ristrutturazione di successo parte da una fase di analisi e dialogo chiaro. Ecco 5 domande fondamentali da porre prima di iniziare:

1. Il preventivo è comprensivo di tutto? (smaltimento, pratiche edilizie, IVA...);
2. Cosa succede se emergono problemi durante i lavori? (variazione costi, ecc.);
3. Chi si occupa delle pratiche edilizie e catastali?
4. Che materiali verranno utilizzati? Sono sostituibili in corso d'opera?
5. Sono previste penali o scadenze contrattuali?

Consiglio: preferisci imprese che forniscono contratti chiari e dettagliati, con tempi, fasi e responsabilità ben definite.

Point four

"Quando conviene davvero ristrutturare?"

Ecco 4 condizioni chiave per capire se una ristrutturazione è economicamente vantaggiosa:

1. L'immobile ha un prezzo d'acquisto basso rispetto alla media di zona;
2. Dopo i lavori, il valore dell'immobile supererà i costi sostenuti;
3. Puoi accorpare più lavori in un'unica fase (risparmi su gestione e logistica);
4. Puoi beneficiare di agevolazioni fiscali reali e confermate.

Come valutare? Richiedi una stima immobiliare post-intervento a un professionista e confrontala con i costi complessivi previsti.

Point five

"Check-list pre-ristrutturazione"

Prima di firmare un contratto con impresa o tecnico, assicurati di avere in mano:

- Progetto dettagliato o studio di fattibilità
- Preventivo completo e trasparente
- Piano lavori con tempi e responsabilità
- Verifica della documentazione catastale e urbanistica

- Calcolo delle detrazioni fiscali applicabili
- Margine economico per imprevisti
- Copertura assicurativa del cantiere
- Autorizzazioni edilizie ottenute o in corso
- Riepilogo materiali e forniture inclusi
- Controllo della compatibilità tra tempi dei lavori e tua disponibilità (es. trasloco, ferie, alloggi temporanei)

Non Dimenticare!

Una ristrutturazione ben pianificata può trasformare radicalmente un'abitazione e valorizzarla nel tempo. Affidarsi a professionisti esperti e preparati, ti permetterà di ridurre rischi, gestire costi e sfruttare ogni vantaggio fiscale.

Cetola S.p.A.

Diamo forma al tuo futuro