

Guida alla ristrutturazione: iter, pratiche e bonus per lavori in casa

Essere informati e sapere a chi affidarsi quando si deve ristrutturare o fare lavori in casa significa risparmiare su costi e tempi e avere garanzia del risultato. A titolo di esempio, tra i piccoli interventi di ristrutturazione, abbiamo scelto di analizzare i più comuni.



A cura di Antonia Solari, Floriana Morrone, Monica Mattiaci

Pubblicato il 14/04/2020 | Aggiornato il 14/04/2020



Contenuti trattati

- [La fase preliminare della ristrutturazione](#)
- [I lavori più comuni](#)
- [Che cosa bisogna sapere](#)
- [Per usufruire dei bonus casa](#)

- [Demolizione e ricostruzione di pareti divisorie](#)
- [La normativa sui lavori in casa](#)
- [Gli incentivi fiscali per chi ristruttura](#)
- [Demolizioni e costruzione: alcuni prezzi di riferimento](#)
- [La sostituzione degli infissi](#)
- [Altri interventi che sono detraibili fiscalmente](#)
- [Cambiare le finiture di pavimenti o pareti](#)
- [Nuovo pavimento sul rivestimento esistente](#)
- [Nuovo pavimento con rimozione del vecchio e rifacimento del massetto](#)
- [Sintesi foto prodotti per ristrutturazione](#)

Apportare qualche piccolo cambiamento agli interni della propria abitazione è un'esigenza spesso legata al deterioramento delle finiture o all'invecchiamento degli impianti; talvolta invece è una necessità dovuta al mutamento delle abitudini domestiche o dei gusti che vengono sollecitati dalle nuove tendenze. Intraprendere un qualsiasi intervento di rinnovamento della casa significa operare delle scelte che, a seconda dei casi, possono essere legate all'organizzazione degli spazi o riguardare l'estetica e poi metterle in pratica.

È proprio quest'ultimo aspetto a suscitare non pochi dubbi: a chi rivolgersi e come procedere? Le spese sostenute si possono detrarre, usufruendo dei bonus fiscali dedicati alla casa? Per agire a norma e nella tutela personale e altrui, prima di dar corso a qualsiasi lavoro in casa, occorre sapere quali sono gli obblighi di legge a carico e quali gli eventuali adempimenti burocratici. Le risposte a queste domande le fornisce il Comune dove è situato l'immobile oggetto dei lavori, attraverso l'ufficio tecnico dedicato all'edilizia privata.

La fase preliminare della ristrutturazione

- identificare la tipologia cui appartiene il lavoro
- verificare se occorre un iter burocratico e quale pratica presentare
- individuare un progettista cui affidare la progettazione e la relativa pratica edilizia
- individuare tre aziende o liberi professionisti a cui chiedere il preventivo dei costi
- scegliere a chi affidare i lavori

I lavori più comuni

- 1) Modificare il layout della casa procedendo con la demolizione e successiva costruzione di pareti divisorie (senza funzione strutturale!) può sembrare un intervento di routine e invece richiede un iter burocratico a cura di un progettista abilitato (geometra, ingegnere, architetto, iscritto al relativo ordine professionale).
- 2) Qualche problema lo crea anche la sostituzione degli infissi, uno degli interventi più comuni e diffusi. Il motivo risiede nella diversa classificazione del lavoro (manutenzione ordinaria o straordinaria) a seconda che i nuovi serramenti comportino o meno la modifica di materiale o tipologia rispetto a quelli precedenti.
- 3) Infine, il rinnovamento delle finiture: si tratta di opere "leggere", ma richiedono comunque un'accurata esecuzione.

Che cosa bisogna sapere

In caso di lavori edilizi, la responsabilità del committente non si limita alla presentazione della corretta pratica edilizia, ma comprende anche gli obblighi derivanti dal Codice Civile e dal Testo Unico sulla Sicurezza (D.Lgs 81/2008).

Per alcuni lavori, come quelli sugli impianti, è obbligatorio ottenere la certificazione di conformità da parte di chi ha eseguito i lavori.

In genere per i lavori che richiedono una pratica edilizia, compresa la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), il committente deve nominare un direttore dei lavori (che, tra l'altro, verifichi la corrispondenza del lavoro con il progetto presentato), altrimenti tale compito rimarrà a suo carico.

Per usufruire dei [bonus casa](#)

Per usufruire dei [bonus casa](#) occorre sempre pagare con bonifico specifico.

Si possono detrarre le spese relative a:

- realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998)
- progettazione e altre prestazioni professionali connesse
- prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- messa in regola degli impianti degli edifici ai sensi del Dm 37/2008 – ex legge 46/90 e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71)
- acquisto dei materiali
- compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- effettuazione di perizie e sopralluoghi
- imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori

Non si possono detrarre invece le spese di trasloco e di custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

Demolizione e ricostruzione di pareti divisorie

È ciò che si fa comunemente in una ristrutturazione per modificare il layout della casa. Per esempio, quando si aggiunge un bagno o si sposta la cucina nel living

Quando finalizzati a modificare la distribuzione degli spazi in un appartamento, questi due interventi rientrano nella manutenzione straordinaria. Se, invece, un tramezzo viene demolito e ricostruito nella stessa posizione, senza variare il layout della casa né le dimensioni delle stanze, si parla di manutenzione ordinaria.



Ogni lastra **Diamant Phono di Knauf** è formata da uno strato resistente a urti, umidità e fuoco e uno isolante acustico in poliestere tessile tecnico. www.knauf.it

La normativa sui lavori in casa

Gli **interventi di manutenzione ordinaria** possono essere eseguiti **senza titolo abilitativo e senza comunicazione in Comune**. Lo stabilisce il Glossario di edilizia libera, allegato al DM delle Infrastrutture pubblicato nella Gazzetta ufficiale del 7 aprile 2018 (DM 2/3/2018) ed entrato in vigore il 22/4/2018.

Nel caso di quella straordinaria, il riferimento è il D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Riguarda "le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

Esempi di **manutenzione straordinaria**

La demolizione di tramezzi modifica layout interno senza alterazione della volumetria, installazione di ascensori e scale di sicurezza, realizzazione e miglioramento dei servizi igienici, sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso, rifacimento di scale e rampe, interventi finalizzati al risparmio energetico, recinzione dell'area privata costruzione di scale interne.

Le pratiche amministrative

Per poter effettuare lavori di manutenzione straordinaria serve la Cila, Comunicazione di inizio lavori asseverata, disciplinata dall'art. 6 bis del Testo Unico, alla quale vanno abbinati gli elaborati grafici inerenti il progetto di ristrutturazione. Con la Cila è possibile iniziare i lavori subito dopo la presentazione della pratica presso lo "Sportello Unico per l'Edilizia" del Comune territorialmente competente.

Per la compilazione delle dichiarazioni e asseverazioni di competenza tecnica e per la realizzazione del progetto è necessario rivolgersi a un professionista abilitato ("progettista" o "tecnico asseverante"). Con la pratica, il tecnico dichiara che le opere realizzate tramite Cila rispettano la normativa in materia. In sostanza, è proprio lui, munito di opportuna delega o procura speciale, a presentare la Cila; tale prassi è ormai consolidata in quanto in molti Comuni sono attive procedure obbligatorie di invio online, accessibili solo a chi è dotato di firma digitale e posta elettronica certificata.

A che cosa prestare attenzione

Ci sono alcuni aspetti tecnici che non vanno trascurati quando si tratta di "spostare" le tramezze. Uno di questi riguarda la posizione: occorre rispettare i requisiti igienico-sanitari, previsti dai regolamenti edilizi comunali vigenti, per quanto concerne le dimensioni minime degli ambienti e i rapporti di illuminazione e aerazione dei locali.

Per questo motivo serve un tecnico che coordini le operazioni, dalla progettazione alla realizzazione. I lavori, poi, devono sempre essere eseguiti da maestranze qualificate e abilitate. Non bisogna dimenticare che la demolizione di un tramezzo può interessare anche gli impianti che talvolta, sono in esso contenuti.

Gli incentivi fiscali per chi ristruttura

In caso di manutenzione straordinaria, si ha diritto alla [detrazione fiscale prevista per le ristrutturazioni edilizie](#). Tale bonus permette di recuperare in 10 anni, con rate di uguale importo, il 50% della spesa sostenuta, per un massimo detraibile di 96mila euro. Tali condizioni sono valide fino al 31/12/2020. Oltre questa data, la percentuale di sconto potrebbe essere ridotta, come pure l'importo massimo detraibile.

Per usufruire dello sconto fiscale, occorre presentare in Comune la pratica edilizia ed effettuare tutti i pagamenti tramite specifico bonifico "postale o bancario". La documentazione raccolta, comprese le asseverazioni a firma del tecnico incaricato, andrà poi consegnata al proprio consulente fiscale in sede di dichiarazione dei redditi.

Dal 2018, inoltre, è stato introdotto, anche per le ristrutturazioni, l'[obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati](#), analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici. Questa nuova comunicazione è necessaria per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di ristrutturazione. Info su: acs.enea.it

Possono usufruire di questa detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno sul territorio dello Stato italiano. L'agevolazione spetta non soltanto ai proprietari degli immobili, ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese. E quindi: proprietari o nudi proprietari, titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), locatari o comodatari, soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi), che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.



L'idropittura lavabile opaca **Gypsumtop di San Marco** è indicata per l'applicazione diretta su cartongesso. Ad alta copertura, maschera le imperfezioni. www.san-marco.com

Per quanto riguarda materiali e finiture dei nuovi tramezzi non ci sono prescrizioni. Saranno il progettista e l'impresa a scegliere quelli adatti

Demolizioni e costruzione: alcuni prezzi di riferimento

Quelli della **demolizione**, il cui parametro di riferimento è il metro cubo, dipendono dal materiale con cui è costituito il tramezzo, che incide sia sull'entità di lavoro richiesto, sia sulle spese di smaltimento delle macerie. In media si può considerare un costo che va dai 30 euro ai 70 euro al metro cubo. Anche per quanto riguarda i costi della **costruzione**, per i quali però si fa riferimento al metro quadrato, tutto dipende dal materiale con cui si andranno a realizzare i nuovi tramezzi: il mattone forato (da intonacare, rasare e tinteggiare) che garantisce una miglior resistenza meccanica e all'urto il cartongesso o i pannelli in fibrocemento (da rasare e tinteggiare), consigliati per semplicità di posa e risultati il calcestruzzo cellulare, laterogesso, gasbeton, syporex (da rasare e tinteggiare), ottimi per leggerezza.

Il costo medio per la realizzazione di tramezzi, completi di rasatura, oscilla tra i 50 e gli 80 euro al mq.

Altre variabili

Per quanto riguarda i costi per tali interventi, riuscire a stabilire un importo complessivo medio è molto difficile, in quanto le variabili sono molteplici. Intervengono diverse altre voci di spesa quali l'onorario del professionista per la progettazione, la direzione lavori e l'eventuale coordinamento della sicurezza sul cantiere, i diritti di istruttoria e di segreteria per il deposito delle pratiche. In merito ai tempi di esecuzione, invece, bisogna considerare quelli della redazione della pratica Cila (si possono ipotizzare circa 7 giorni, ma dipende dalla disponibilità del progettista) e quelli di realizzazione dell'opera, che dipende dalla quantità di demolizioni e ricostruzioni (in media 15 giorni).

Si ringrazia per la consulenza l'architetto Alessandro Cariello www.smallab.it

La sostituzione degli infissi

Grazie anche alle agevolazioni statali, è uno dei lavori più effettuati negli ultimi anni.

Complici anche i vantaggi che se ne traggono. I motivi che portano a sostituire gli infissi sono generalmente due: rottura o ammaloramento dovuti al tempo e/o, esigenza di un maggiore isolamento termico e acustico. In molti casi queste due motivazioni si sovrappongono.

Secondo il parere di Alessandro Mezzina, esperto di ristrutturazioni edilizie (www.ristrutturazionepratica.it), in qualche caso un infisso danneggiato può essere riparato; ma è importante capire se ciò sia davvero conveniente, soprattutto se si tratta di infissi con trenta o più anni di vita. Infatti, in questi casi, il ripristino potrebbe trasformarsi in un'operazione molto costosa, in alcuni casi addirittura paragonabile alla sostituzione, ma senza quei benefici che, invece, gli infissi moderni garantiscono. Un'ultima considerazione da fare è che se un serramento con singola lastra di vetro risalente agli anni Settanta è al di sotto dei valori minimi di isolamento previsti attualmente per legge e risulta 6 volte più dispersivo, un infisso con vetrocamera realizzato negli anni Ottanta lo è comunque tre volte. Questo riguarda la maggior parte delle abitazioni edificate tra il secondo dopoguerra e gli anni Ottanta. Ecco perché la sostituzione dei serramenti è sempre consigliabile. Passare dai vetri singoli a quelli doppi (o tripli in alcune zone geografiche) significa risparmiare sulla climatizzazione tutto l'anno.



Con Balcone **Velux Cabrio® di Velux** la finestra sul tetto diventa balcone sul tetto, perché la metà superiore si apre come un tradizionale serramento per falda.

FIN-Slide Nova-line di Finstral è una portafinestra alzante scorrevole, con anta di aerazione Vent Cristal, esterno alluminio bronzo chiaro, interno legno abete bianco perla. www.velux.it

Cambiare infissi: non serve alcuna pratica a meno che...

La sola sostituzione degli infissi, senza altre opere a eccezione di quelle necessarie per eseguire la posa in opera correttamente, è qualificata come manutenzione ordinaria, per la quale non sono necessari adempimenti burocratici o pratiche edilizie.

Se, però, l'immobile è ubicato in una zona vincolata ai fini paesaggistici, anche per la semplice sostituzione dovrà essere comunque preventivamente richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. 42/04.

Quando, invece, i nuovi serramenti modificano le caratteristiche di quelli

esistenti (dimensione, ripartizione e quindi numero di ante, tipologia di apertura, colore esterno) l'opera diventa classificabile come **manutenzione straordinaria** e, quindi, richiede una pratica. In più, in tali casi, in condominio, può servire anche il parere dell'assemblea.



I profili finestra del **sistema SOFTLINE 76 di VEKA** coniugano estetica e qualità isolanti, elevate prestazioni tecnico funzionali e vastissima scelta cromatica. Il sistema è estruso utilizzando mescole in classe S e con spessori del profilo in classe A, secondo quanto previsto dalla Norma UNI EN 12608. Si può comporre un sistema a due oppure a tre guarnizioni, secondo le diverse esigenze d'isolamento termico ed acustico. L'elevato rendimento energetico è stato ottenuto grazie alla miglior gestione dei flussi termici, ottimizzando la geometria delle camere interne e il dimensionamento delle battute. È possibile l'alloggiamento di vetri fino a uno spessore di 54 mm, solitamente realizzati con speciali lastre triple che permettono di abbassare ulteriormente il risultato della trasmittanza termica U_w fino a $0,8 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. La robusta struttura dei profili estrusi in classe A, combinata con l'utilizzo di rinforzi in acciaio di opportuna dimensione e geometria, assicurano grande affidabilità nel tempo, anche in caso di infissi di grandi dimensioni, oltre ad offrire la possibilità di incrementare ulteriormente la resistenza all'effrazione. www.finestraitaliana.it

Tipologie di serramenti

I telai dei serramenti si possono dividere in due grandi famiglie: i mono materiale e i composti. I primi sono realizzati con un unico materiale per tutta la loro sezione, mentre i secondi prevedono due materiali diversi accoppiati, nel tentativo di sfruttare al massimo le caratteristiche di entrambi.

All'interno degli infissi mono materiale, il pvc è il più diffuso, seguito dal legno, che ancora riveste un ruolo molto importante nel mercato per la sua estetica e dall'alluminio che, grazie al taglio termico, fornisce performance concorrenziali.

Infatti l'alluminio che, essendo un metallo, è un buon conduttore e quindi poco isolante, deve la sua diffusione in questo settore all'introduzione del cosiddetto "taglio termico": il telaio in alluminio è formato da due parti separate che sono unite con un giunto isolante. Il giunto garantisce l'isolamento necessario e l'alluminio fornisce qualità estetiche, durata, resistenza agli agenti atmosferici e bassa manutenzione.

Una delle caratteristiche apprezzate, non solo dell'alluminio ma anche del pvc, è l'ampia gamma di colorazioni possibili, anche simil legno.

Gli infissi in materiali misti si presentano con varie combinazioni: pvc-legno, alluminio-legno, pvc-alluminio (il primo materiale è quello della parte verso l'esterno). In molti di questi casi il nucleo del telaio è comunque realizzato in pvc. Il profilo doppio permette di differenziare i colori tra interno ed esterno.



FIN-Window è il nuovo sistema di finestre che consente straordinarie possibilità di personalizzazione. Infatti dieci tipologie di anta in PVC e altrettante in alluminio-PVC, tre telai di profondità diversa e numerosi dettagli di design garantiscono la massima libertà di composizione. Grazie ai profili più sottili della loro categoria sul mercato e a vetri isolanti con un'eccezionale trasmissione luminosa, le finestre portano più luce naturale all'interno degli ambienti. La nuova superficie "bianco extraliscio" è facile da pulire. Grazie ad un particolare procedimento di compattazione durante l'estrusione, si riesce ad eliminare i micropori, realizzando una superficie particolarmente liscia che impedisce l'accumulo di polvere. L'elevata protezione antieffrazione già nella versione standard è assicurata da scontri di chiusura con quattro nottolini a fungo, previsti di serie, collocati dietro la guarnizione mediana in una posizione difficile da raggiungere dall'esterno. www.finstral.com

A che cosa prestare attenzione

Per evitare di intervenire sulla muratura, riducendo i tempi di posa e i costi, si può montare una nuova finestra su un vecchio telaio, ma solo se lo stato di conservazione di questo lo consente. Un nuovo telaio serve comunque e con tale sovrapposizione si riduce di 4-5 cm la parte vetrata, a meno che non si acquistino modelli con profili ultrasottili.

Nella scelta dei nuovi modelli, grande attenzione va prestata anche alle performance tecniche. Per esempio, la capacità di contrastare la dispersione di energia si chiama trasmittanza termica (espressa in W/m^2K , cioè watt su mq per grado Kelvin, e indicata con U; U_g per il vetro, U_f per i profili e U_w per l'intero infisso) e deve essere certificata da istituti qualificati e accreditati. Quanto più il valore è basso, tanto più il serramento ha potere isolante.

Per accedere alle detrazioni fiscali sono previsti limiti di [trasmittanza](#) da rispettare per i serramenti nel complesso (telaio+vetrazioni) in funzione della zona climatica in cui è ubicato l'edificio. Vi è un'ampia gamma di vetrazioni che, combinate in vetrocamera (doppi/tripli vetri), possono garantire prestazioni di isolamento ma anche di sicurezza. Nella scelta, per la tenuta termica sono utili i cosiddetti "coating" (depositi metallici basso-emissivi oppure selettivi), mentre ai fini acustici conta più lo spessore: meglio se le lastre stratificate hanno spessore differenziato.

Quanto costa cambiare una finestra

I prezzi dei serramenti sono in gran parte determinati dai diversi materiali utilizzati, dalla tipologia di vetri e dalle dimensioni. Nella tabella seguente è indicato il costo a seconda del materiale.

I COSTI

I prezzi dei serramenti sono in gran parte determinati dai diversi **materiali** utilizzati, dalla tipologia di **vetri** e dalle **dimensioni**. Nella tabella seguente è indicato il costo a seconda del materiale.

Materiali	Prezzo indicativo per infisso di 2.5 m
Alluminio	1.100 euro - 2.320 euro
Legno	620 euro - 1.100 euro
Pvc	600 euro - 1.250 euro

Tipologia di vetro	Trasmittanza termica (U)	Prezzo indicativo per mq
Vetro singolo	4,5	40 - 65 euro
Doppio vetro	1,3	60 - 85 euro
Vetro basso-emissivo	1,1	75 - 95 euro
Triplo vetro basso-emissivo	0,9	90 - 120 euro

(Fonte: Piattaforma Homedeal, www.homedeal.it/infissi)

Posa e trasporto delle finestre: quanto incidono?

Secondo **Anfit**, Associazione Nazionale per la Tutela della Finestra Made in Italy (www.anfit.it), il costo per il trasporto di solito è già inserito nel preventivo fornito dal rivenditore. Quello della posa, invece, è a parte (come l'Iva, peraltro) e merita una precisazione. Con l'introduzione della norma UNI 11163 relativa proprio alla posa dei serramenti, questa voce potrebbe incidere più di prima, soprattutto nei casi in cui la ristrutturazione prevede lavori di muratura. Facendo una media, oggi si può preventivare il costo della posa pari alla 15-20% del prezzo del serramento (15% se nuova costruzione, 20% se ristrutturazione). Variazioni possono esserci anche in funzione della tipologia della finestra. Per una valutazione precisa e senza sorprese finali è necessario fare eseguire un sopralluogo al rivenditore, prima di formalizzare l'acquisto. La norma 11673 disciplina la progettazione del nodo di posa del serramento per avere risultati eccellenti post installazione



Su misura, il serramento **B.Out di BG Legno** ha i profili in legno lamellare (interno) e in alluminio (esterno). Nonostante il telaio a sezione ridotta e le grandi vetrate, si raggiungono comunque alti livelli di isolamento acustico.

Gli incentivi per chi cambia gli infissi

Anche quest'anno (e fino al 31 dicembre) è possibile beneficiare della detrazione pari al 50% delle spese per la sostituzione dei serramenti con modifica di materiale o di tipologia (manutenzione straordinaria) o della sola sostituzione (manutenzione ordinaria) se rientra nel novero di una più ampia ristrutturazione della casa. Oppure, se l'acquisto delle finestre si configura in modo certificato quale intervento di miglioramento della prestazione energetica degli edifici, in quest'ultimo caso entra in gioco l'ecobonus.

Per ottenere il riconoscimento dello sconto fiscale, occorre pagare tramite bonifico, bancario o postale, indicando la legge di riferimento (in base al bonus cui si accedere), i dati del beneficiario e del destinatario, la causale. Per l'ecobonus è fondamentale anche inviare un'apposita documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Una volta pagata la spesa secondo le modalità previste dalla legge, il contribuente deve conservare per almeno 10 anni tutta la documentazione attestante l'intervento, visto che la detrazione totale spettante va divisa in 10 quote annuali di pari importo.

Per le finestre, bonus ristrutturazione o ecobonus? Quale scegliere?

Poiché le due agevolazioni non sono cumulabili per uno stesso lavoro, per capire quali dei due bonus è meglio utilizzare per le spese di infissi e finestre, bisogna stare attenti a che cosa prevede la legge. Dal 1° gennaio 2018, la detrazione spettante per le finestre con l'ecobonus è scesa dal 65% al 50%, sebbene l'intervento sia volto al miglioramento dell'efficienza energetica. Per accedere all'ecobonus con la sostituzione degli infissi, occorre ottenere il miglioramento degli indici di trasmittanza termica e in questo caso il limite di spesa detraibile è di 60.000 euro. Per visionare i limiti dei valori di trasmittanza il riferimento è la tabella 2 del DM 26 gennaio 2010. Visti i vincoli per gli interventi di sostituzione delle finestre inquadabili con l'ecobonus e l'abbassamento della detrazione dal 65 al 50%, **a chi deve solo sostituire le finestre conviene il bonus ristrutturazione**, che prevede una spesa massima detraibile di 96mila euro per ciascuna unità abitativa.

Se, invece, le nuove finestre rispecchiano le caratteristiche richieste dall'ecobonus e si sta eseguendo una ristrutturazione della casa, **conviene riservare a questi ultimi lavori l'ammontare detraibile del bonus edilizia (spesa max 96mila euro) e usufruire dell'ecobonus per le finestre (spesa max 60mila euro).**

Altri interventi che sono detraibili fiscalmente

Sono agevolati tutti gli interventi per: rafforzare, sostituire o installare cancellate o recinzioni; installare grate sulle finestre o la loro sostituzione; installazione e sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini; installare rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; saracinesche; tapparelle metalliche con bloccaggi; vetri antisfondamento; telecamere per la videosorveglianza; sistemi di rilevazione per prevenire atti illeciti. Nel "bonus finestre" rientrano anche: ampliamento finestre esterne; riparazione o sostituzione di davanzali di finestre e balconi (conservando i caratteri essenziali preesistenti); sostituzione senza modifica della tipologia di infissi.

Fonte Guida Fisco, www.guidafisco.it

Cambiare le finiture di pavimenti o pareti

È l'intervento di relooking per eccellenza che, insieme alla tinteggiatura, permette di rinnovare l'aspetto della casa. Talvolta anche in poco tempo

La sola sostituzione dei rivestimenti è un'operazione di manutenzione ordinaria e, pertanto, non prevede alcun percorso burocratico, né richiede pratiche edilizie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria che, come detto in precedenza, sono definiti dal Dpr 380/2001 all'art. 3 lettera a, riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare, o mantenere in efficienza, gli impianti tecnologici esistenti. **Se però l'intervento fa parte di una ristrutturazione della casa, allora rientra anch'esso nella fattispecie della manutenzione straordinaria** e pertanto si ricade nell'obbligo di redigere la relativa **pratica edilizia** relativa all'intervento nel suo complesso.



Il pavimento è della Collezione **D_Segni Colore di Marazzi**, in gres colorato formato 20×20 cm. www.marazzi.it

Nuovo pavimento sul rivestimento esistente

I casi analizzati:

1. pavimento in gres effetto marmo
2. parquet a spina di pesce



A sinistra: risultato ottenuto dalla sovrapposizione su pavimento esistente di rivestimento in gres. A destra: risultato ottenuto dalla sovrapposizione su pavimento esistente di parquet a spina di pesce.

Si può prendere in considerazione questa possibilità quando si è verificata la buona consistenza del supporto (non deve suonare a vuoto se battuto o avere distacchi di piastrelle diffusi) e l'aumento della quota di calpestio di qualche centimetro non crea grandi problemi. Si procede direttamente con l'incollaggio del nuovo pavimento su quello esistente, previa pulizia a fondo con prodotti specifici e stesura di idonei aggrappanti.

Il fatto di **non rimuovere i pavimenti comporta una riduzione drastica dei costi, un cantiere più snello** con tempi di lavorazione rapidi. Ma occorre:

- realizzare tutte le tracce per eventuali rifacimenti impiantistici e provvedere alla loro chiusura
- rendere omogeneo e uniforme in tutto l'appartamento il piano di posa. Eventualmente si può ricorrere a prodotti autolivellanti e alla successiva applicazione di resina bicomponente per l'isolamento delle tracce
- considerare, nel caso il nuovo pavimento sia parquet, che potrebbe essere più opportuno optare per una posa flottante, previa applicazione di materassino isolante
- mettere in conto che l'aumento dell'altezza del pavimento (da 1 a 2,5 cm in più) potrebbe rendere necessario tagliare le ante delle porte (compresa quella di ingresso) e modificare le portefinestra.

Nuovo pavimento con rimozione del vecchio e rifacimento del massetto

I casi analizzati:

1. pavimento in gres effetto cementine
2. parquet a spina di pesce

Per la rimozione del pavimento esistente è necessario che:

- l'appartamento sia vuoto
- siano stati individuati e messi in sicurezza gli impianti. E quindi: distacco dell'impianto elettrico dal contatore generale e installazione di uno di cantiere; chiusura e distacco dell'impianto del gas dal contatore; distacco dell'impianto idrico, con apposizione di chiavi di arresto a valle del contatore dell'appartamento; verifica dei passaggi dell'impianto di riscaldamento con individuazione dei montanti principali e messa in sicurezza.

Da non trascurare: il massetto

Bisogna specificare che un massetto tradizionale, realizzato con sabbia e cemento, richiede tempistiche che non collimano con quelle generalmente a disposizione per una ristrutturazione. Servono, infatti, circa 6 mesi, affinché il massetto sia completamente asciutto (umidità inferiore al 2% in tutto il suo spessore) e risulti idoneo alla posa del pavimento in legno e degli altri materiali che temono l'umidità.

Pertanto, si ricorre solitamente a un massetto premiscelato pronto, a rapida essiccazione, che permette la posa del pavimento già dopo pochi giorni dalla sua applicazione. Nella scelta del massetto, non bisogna trascurare gli spessori dei materiali che si intende posare, perché sono diversi: le resine e i linoleum raggiungono 5/7 mm di spessore, le ceramiche in genere si aggirano intorno a 1 cm, il parquet ha altezze variabili da 1 a 2 cm, mentre con le pietre si raggiungono facilmente 2 o 3 cm.

Conta anche la tecnica di posa dei rivestimenti (con colle, malte oppure flottanti) e il grado di sensibilità all'umidità. Infine, perché non ci siano errori, nella posa del massetto è importante la finitura del massetto stesso: dopo aver compensato o creato le adeguate pendenze a seconda delle esigenze, dovrà essere lisciato per ottenere una superficie regolare, senza difetti.

Quanto costano i lavori per rifare i pavimenti

I COSTI	
Lavoro	Costo
✓ rimozione battiscopa	(2,92 euro/m)
✓ demolizione pavimento e relativo sottofondo	(15,30 euro/mq)
✓ scarriolatura di materiale di risulta	(36,83 euro/mc)
✓ calo in basso di materiale di risulta	(34,14 euro/mc)
✓ trasporto a discarica di materiale di risulta	(69,82 euro/mc)
✓ compenso a discarica di materiale di risulta	(9,57 euro/mc)
✓ posa di massetto	
• tradizionale con sabbia e cemento	(23,94 euro/mq)
• + autolivellante	(6,80 euro/mq)
• ad asciugatura rapida	(30 euro/mq)
• + resina bicomponente isolante per massetti non completamente asciutti	(2 euro/mq)
✓ posa pavimento gres, esclusa fornitura	(20 euro/mq)
✓ posa parquet, esclusa fornitura	(20 euro/mq)
✓ posa battiscopa in EPS rigido, esclusa fornitura	(5 euro/m)



A sinistra: risultato ottenuto dalla posa su nuovo massetto di un rivestimento in gres. A destra: risultato ottenuto dalla posa su nuovo massetto di un parquet.

La preparazione del sottofondo è una fase decisamente importante per la riuscita della posa del nuovo rivestimento

Le detrazioni

In quanto manutenzione ordinaria, senza necessità di pratica edilizia, la sola sostituzione dei rivestimenti in un appartamento non rientra nei lavori agevolati dalle detrazioni fiscali. Se, invece, è un intervento compreso in una più generale ristrutturazione, rientra nella manutenzione straordinaria e quindi è scontabile fiscalmente.