

**I REALI COSTI PER RISTRUTTURARE CASA:**

***UN ESEMPIO CONCRETO***

a cura di alessandro mezzina

**Ristrutturazione  
PRATICA**



Questo breve report è allegato all'articolo:

## **I reali costi per ristrutturare casa, anche quelli che ne' l'impresa ne' il tuo tecnico ti diranno mai!**

Che puoi leggere cliccando su questo link:

**<http://ristrutturazionepratica.it/i-reali-costi-per-ristrutturare-casa-anche-quelli-che-ne-limpresa-ne-il-tuo-tecnico-ti-diranno-mai/>**

*Un piccolo consiglio prima di proseguire: se non l'hai ancora fatto leggi l'articolo di cui ti ho appena lasciato il link perché nelle prossime righe vi troverai molti riferimenti e molte cose saranno date per scontate, quindi potresti non afferrare tutto quello che leggerai fino in fondo.*

Nel report che stai per leggere ti farò vedere un esempio concreto dei reali costi di ristrutturazione Che hanno sostenuto i proprietari di un appartamento che ho seguito personalmente.

Alcuni dati:

città del sud Italia, Campania, provincia di Salerno. L'appartamento si trova al secondo piano di un condominio degli anni '70. I proprietari lo hanno sempre affittato e quando l'ultimo inquilino l'ha lasciato hanno deciso che, con oltre 40 anni di onorata carriera sulle spalle, era giunto il momento di dare una sistemata alla casa. L'appartamento è di *oltre 110mq, con due terrazzi, tre camere da letto, un soggiorno, una cucina abitabile, due bagni e un corridoio.*



## LA RISTRUTTURAZIONE – GLI INTERVENTI PREVISTI

Lo scopo era quello di portare l'appartamento agli standard abitativi attuali, in modo da affittarlo con semplicità e non avere in futuro problemi di sorta.

**Viste queste esigenze non si è cercato tanto la soluzione particolare ma quanto di mantenere l'appartamento il più neutro possibile per poter essere appetibile a un maggior numero di persone**

Abbiamo scelto insieme ai proprietari di non modificare la distribuzione interna delle stanze e nemmeno le destinazioni in modo da poter consentire un'elevata flessibilità di utilizzo ai nuovi inquilini.

**Gli interventi essenziali** da fare sono stati individuati in:

- Realizzazione dell'impianto di riscaldamento che era di tipo elettrico (stufette elettriche)
- Rifacimento completo dell'impianto elettrico che era stato ampliato e rappezzato nel tempo ma non rispondeva alla normativa
- Rifacimento completo dei due bagni e della cucina sia dal punto di vista impiantistico che di finitura

Solo con questi interventi l'appartamento sarebbe stato reso nuovamente fruibile e appetibile per l'affitto.

Però, valutando la possibilità di avere ancora un margine di spesa e sapendo di rientrare negli incentivi statali per le ristrutturazioni, sono stati individuati altri interventi che hanno dato una maggiore appetibilità all'immobile e hanno permesso di affittarlo ad un prezzo maggiore:

- Sostituzione degli infissi e delle tapparelle con elettrificazione di queste ultime
- Sostituzione di tutte le porte interne
- Lucidatura dei pavimenti esistenti
- Realizzazione di un controsoffitto in cartongesso con faretti incassati nel corridoio di ingresso
- Realizzazione di un impianto di condizionamento centralizzato (multisplit con 4 unità)

La scelta di eseguire queste opere è stata fatta con la concreta prospettiva di riuscire ad ottenere una maggiore appetibilità in una zona che presentava molti appartamenti sfitti e in ultima analisi anche **un canone mensile di locazione più elevato**

## LA RISTRUTTURAZIONE – I COSTI

Vediamo quanto hanno speso i committenti per la realizzazione delle opere (al netto dell’IVA).

### A. *Costo dei lavori*

Qui sotto puoi vedere gli importi dal preventivo dell’impresa per il **costo dei lavori** che è stato redatto sulla base del progetto concordato con i committenti

OPERA	COSTO
Impianto di riscaldamento	7.000€
Impianto elettrico	5.000€
Rifacimento dei bagni	13.000€
Rifacimento della cucina	3.000€
Sostituzione di infissi esterni e tapparelle	7.000€
Sostituzione di porte interne	2.500€
Levigatura e lucidatura dei pavimenti esistenti	1.500€
Controsoffitto (faretti compresi in impianto elettrico)	1.000€
Impianto di condizionamento	4.000€
<b>COSTO TOTALE DEI LAVORI PREVENTIVATO</b>	
	<b>44.000€</b>

Come avevo preannunciato ai committenti durante i lavori sarebbero potuti emergere degli imprevisti, e puntualmente sono venuti fuori.

La pittura presente nell’appartamento è risultata essere di tipo “plastico”: queste pitture, molto utilizzate in passato, creano degli strati compatti sulle murature portando a due conseguenze:

- Non fanno “respirare” la muratura favorendo la proliferazione di muffe e batteri
- Col tempo si staccano dalla parete come fossero dei fogli

Durante i lavori parte della pittura ha cominciato letteralmente a staccarsi come delle squame. Si è reso così necessaria una raschiatura delle pittura esistente e una nuova pitturazione.

Raschiatura e nuova Pitturazione – onere aggiuntivo	3.000€
---	--------

Quindi:

**importo totale dei soli lavori: 47.000 €**

Una ristrutturazione completa di un appartamento di 110 mq a 47.000 € è stato decisamente un buon investimento: significa **meno di 500 €/mq**. Considerando che mediamente si va dai 600 ai 1.000 €/mq, i prezzi sono stati contenuti.

Proseguiamo coi costi però, perché come ormai sai **i lavori non sono l'unica voce di cui tenere conto.**

## B. Spese tecniche

INCARICO	COSTO
Rilievo, progettazione, preparazione pratiche, assistenza ai contratti, Direzione Lavori, Fine Lavori, Agibilità	3.000€
Progetto impianto di riscaldamento, Relazione contenimento consumi energetici, Attestato di prestazione energetica	800€
Coordinamento per la sicurezza	1.000€
<b>COSTO TOTALE DEI LAVORI PREVENTIVATO</b>	<b>4.800€</b>

**NB:** il costo della progettazione è inferiore 7% di cui ti ho parlato nell'articolo perchè l'intervento è stato particolarmente semplice.

## C. Spese burocratiche

Caso più unico che raro per **il Comune dove è stato eseguito l'intervento non erano previsti diritti di segreteria per la pratica necessaria (C.I.L.A.)**.

Invece per la richiesta del certificato di agibilità il costo per il committente è stato di soli 100€.

Altro punto a favore del committente è stata la **non necessità di occupare suolo pubblico** per le operazioni di carico e scarico: sebbene il condominio affacciasse su suolo pubblico con il suo prospetto principale, posteriormente aveva un cortile privato interno su cui affacciava il terrazzino della cucina: è stato quindi utilizzato questo spazio per effettuare lo scarico di tutte le macerie provenienti dalle demolizioni.

Inoltre, essendo l'appartamento al secondo piano, l'impresa è riuscita a portare tutti i materiali necessari direttamente attraverso le scale condominiali. In questo è stata agevolata dal fatto che non sono stati demoliti e ricostruiti muri, quindi il materiale non è stato molto e pertanto gestibile con un carico manuale attraverso le scale.

<b>PRATICA</b>	<b>COSTO</b>
C.I.L.A.	- €
Agibilità	100€
Occupazione Suolo Pubblico	- €
<b>COSTO TOTALE DELLA BUROCRAZIA</b>	
	<b>100€</b>

Questi sono tutti i costi vivi, ma ora vanno aggiunte le imposte.



## D. Imposte

L'**I.V.A. sui lavori** è stata applicata al 10% in quanto rientrante nelle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie, quindi l'ammontare complessivo è stato di **4.700€**

Sulle spese tecniche è stato prima necessario applicare il **contributo previdenziale** del 4%, per un totale di **192€**, e poi è stata applicata l'**I.V.A. al 22%** per un importo di **1.098,24€**

IMPOSTA	COSTO
I.V.A. sui lavori (10% del costo dei lavori)	4.700€
C.N.P.A.I.A. (contributo previdenziale 4% spese tecniche)	192€
I.V.A. sulle spese tecniche (22% spese tecniche + C.N.P.A.I.A.)	1098,24€
<b>COSTO TOTALE DELLE IMPOSTE</b>	
	<b>5.990,24€</b>

## TIRIAMO LE SOMME:

VOCE DI SPESA	COSTO
Lavori	47.000€
Prestazioni Tecniche	4.800€
Oneri Burocratici	100€
Imposte	5.990,24€
<b>COSTO TOTALE DELLA RISTRUTTURAZIONE</b>	
	<b>57.890,24€</b>

**COSTO RISTRUTTURAZIONE TUTTO COMPRESO**

**€ 57.890,24**

## LA RISTRUTTURAZIONE – LE DETRAZIONI FISCALI

Voglio ora farti vedere velocemente (e molto maccheronicamente) **le detrazioni di cui il committente sta usufruendo** per aver fatto tutto seguendo le leggi.

### A. *Detrazione 65% per efficientamento energetico*

per tutte le spese di efficientamento energetico stanno usufruendo delle **detrazione del 65% spalmata in 10 anni:**

DETRAZIONE 65% PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	IMPORTO OPERA	IMPORTO DETRATTO (65%)
Impianto di riscaldamento 7.000€ + IVA 10%	7.700€	5.005€
Sostituzione infissi esterni 7.000€ + IVA 10%	7.700€	5.005€
Spese tecniche €800 + CNPAIA 4% + IVA 22%	1.015,04€	659,78€
<b>TOTALE</b>	<b>16.415,04€</b>	<b>10.669,78€</b>

Quindi **€ 10.670 verranno detratti dalle tasse:** ogni anno per i prossimi 10 anni verranno detratti dalla dichiarazione dei redditi 1.067€, che risulta così essere un vero e proprio contributo da parte dello Stato.

## B. **Detrazione 50% per ristrutturazione**

Per le restanti spese si è usufruito della **detrazione del 50% spalmata in 10 anni**.

<b>DETRAZIONE 50% PER RISTRUTTURAZIONE</b>	<b>IMPORTO OPERA</b>	<b>IMPORTO DETRATTO (65%)</b>
Opere Restanti 33.000+ IVA 10%	36.300€	18.150€
Spese tecniche €4.000 + CNPAIA 4% + IVA 22%	5.075,2€	2.537,6€
<b>TOTALE</b>	<b>41.375,2€</b>	<b>20.687,6€</b>

Quindi **i committenti stanno detraendo € 20.687,6** in 10 rate annuali. Un altro grosso contributo dello Stato alla tua ristrutturazione.

**IMPORTO COMPLESSIVO DETRAZIONI = € 31.357,4**

A conti fatti **oltre metà dell'importo speso viene detratto**. Il tutto facendo i lavori seguendo la legge.

A ciò va aggiunto il **minor costo delle bollette** in quanto si ha un impianto di riscaldamento nuovo ed efficiente assieme a degli infissi ad alte prestazioni che abbattano le dispersioni di calore verso l'esterno. **Grazie ai lavori effettuati l'appartamento è passato da una classe energetica G ad una classe energetica C**, molto difficile da raggiungere per appartamenti in condominio.

**Grazie a tutte queste caratteristiche è stato possibile ottenere un canone di locazione maggiore del 10% rispetto agli standard della zona.**