

COME RISTRUTTURARE CASA

La ristrutturazione o l'abbellimento della propria abitazione rappresenta non solo l'esecuzione di lavori per creare un luogo adatto a soddisfare i bisogni della propria famiglia, ma significa anche un importante impiego dei propri risparmi. La ristrutturazione esalta infatti lo sviluppo dei locali di servizio, degli impianti centralizzati, la dignità architettonica, l'igiene.

Sotto la voce "ristrutturazione" sono compresi tutti gli interventi che riguardano un edificio in una sua parte o nella sua interezza, sia all'interno sia all'esterno.

Possono così individuarsi tre tipologie di interventi:

- Ristrutturazione con manutenzione ordinaria o "piccole opere";*
- Ristrutturazione con manutenzione straordinaria o "piccole opere";*
- Ristrutturazione con "grandi opere".*

La distinzione tra queste tre categorie ha due conseguenze pratiche:

Le "piccole opere" (manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria) si realizzano senza bisogno di concessione edilizia e quindi senza pagare nulla al Comune.

Le "grandi opere" prevedono il rilascio di una concessione edilizia e quindi il versamento di oneri, in proporzione alla superficie interessata e al tipo di edificio.

LA MANUTENZIONE ORDINARIA *Trattasi di interventi su edifici già esistenti. Questa voce comprende le cosiddette opere minori o "piccole opere" che possono essere di due tipi:*

interventi che riguardano parti limitate di un edificio;

interventi che restituiscono funzionalità a un edificio, perché cadente o non abitabile.

Questi interventi possono interessare tutto il contenuto dello stabile. Devono, però, mantenere sia l'aspetto esterno sia l'ingombro precedenti. Una delle caratteristiche di questo tipo di ristrutturazione è che si realizza senza bisogno di concessione edilizia e quindi senza pagare nulla al Comune. La manutenzione ordinaria si compie attraverso le opere edilizie minori e costituisce la parte più consistente degli interventi realizzati sugli edifici e sugli appartamenti. I proprietari non devono così presentare alcuna domanda o segnalazione al Comune. Sono però responsabili della regolarità del lavoro, specie riguardo alle norme di sicurezza e di igiene. Gli impianti, in particolare quelli elettrici e del gas, devono quindi essere realizzati da personale qualificato, che deve certificare la conformità alla legge. All'interno dei fabbricati, per esempio, si possono così riparare e rinforzare senza alcuna formalità parti della struttura, delle murature e delle coperture, riparare e sostituire le finiture interne delle costruzioni, installare doppi serramenti o cancellati di sicurezza posti all'interno, installare o spostare pareti mobili, rispettando però i rapporti di area e illuminazione previsti dalla legge. All'esterno dei fabbricati vengono considerate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

rifacimento del tetto, riparazione e sostituzione dei pluviali e grondaie anche con materiali diversi, purché non siano modificate le caratteristiche tecniche delle coperture;

ripristino delle facciate con materiali aventi stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti; riparazione e sostituzione degli infissi e di serramenti esterni, di portoni, cancelli, vetrine e parti di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi, purché non siano mutate le caratteristiche esteriori;

installazione di grate al vano finestra;

realizzazione di posti auto al livello del terreno;

interventi di manutenzione del verde.

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA *Tra le opere edilizie minori rientra anche la manutenzione straordinaria. Comprende gli interventi riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti della struttura, anche portanti, delle costruzioni: per*

esempio i muri di sostegno, le architravi e le solette. Nella manutenzione straordinaria rientrano anche le opere per la realizzazione di servizi igienici e di servizi tecnologici, le opere di modificazione dell'assetto distributivo, gli interventi sulle facciate dei fabbricati, la portineria (ossia tutte le aree o le strutture al servizio di un edificio), la creazione di cortili, giardini, verde pensile e verticale. È considerata manutenzione straordinaria la trasformazione di singole unità immobiliari in più unità immobiliari e viceversa. Per realizzare interventi di manutenzione straordinaria occorre presentare un progetto edilizio, unito a una domanda di autorizzazione edilizia o a una denuncia di inizio attività. Va sottolineato che l'autorizzazione edilizia può essere ottenuta anche implicitamente, con il cosiddetto silenzio-assenso, entro 90 giorni dalla presentazione della domanda. Va ricordato però che i lavori di manutenzione straordinaria, per rientrare nella categoria delle "piccole opere" non debbono portare alla realizzazione di un edificio completamente diverso per forma, aspetto e uso dal precedente. È quindi importante verificare attentamente col progettista che gli interventi rientrino effettivamente nelle categorie previste dal Regolamento Edilizio

RISTRUTTURAZIONE CON GRANDI OPERE Sono compresi in questa tipologia tutti gli interventi che riguardano un edificio nella sua interezza, sia all'interno sia all'esterno. Sono cioè le trasformazioni che comportano cambiamenti sostanziali: cambio d'uso, aspetto estetico, dimensione dell'edificio o addirittura la ricostruzione dello stabile. Questi interventi si considerano "grandi opere": per essere realizzati hanno bisogno di una specifica concessione edilizia richiedendo il versamento di un contributo all'Amministrazione Comunale. Anche le nuove costruzioni si considerano grandi opere; così per essere realizzate necessitano di una specifica concessione edilizia e di un versamento a titolo di contributo al Comune. Nella definizione di nuova costruzione rientrano:

*la costruzione di nuovi edifici;
l'ampliamento di edifici già esistenti;
l'installazione di prefabbricati e case mobili;
gli interventi per la realizzazione di parcheggi non pertinenziali (che possono cioè essere costruiti e venduti liberamente).*

MUTUO E RISTRUTTURAZIONE Ottenere un mutuo per ristrutturare la propria abitazione è semplice. Infatti, oltre ai documenti di rito da presentare per l'acquisto della casa occorre raccogliere la seguente documentazione: **Manutenzione ordinaria**: è sufficiente un "preventivo di spesa" redatto dall'impresa che effettuerà i lavori o da un professionista abilitato; **Manutenzione straordinaria**: è necessario, oltre al "preventivo di spesa" anche il progetto edilizio unito alla domanda di autorizzazione edilizia al Comune, oppure la denuncia di inizio attività; **Ristrutturazione con grandi opere**: sono necessari, oltre al "preventivo di spesa" anche la concessione edilizia e la ricevuta del versamento del contributo all'Amministrazione Comunale

LE AGEVOLAZIONI FISCALI Nel caso di mutui stipulati nel 1997 per la manutenzione o ristrutturazione è detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% dei seguenti oneri:

*interessi passivi;
oneri accessori;
quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.*

La detrazione è ammessa a condizione che i lavori abbiano inizio nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo e che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei predetti lavori. L'importo massimo su cui calcolare la detrazione del 19% è di 2.582,28 euro. In caso di ristrutturazione è possibile detrarre (in 10 anni) dall'IRPEF lorda il 41% delle spese sostenute per i lavori di manutenzione ordinaria,

restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e altre opere per sicurezza, risparmio energetico e rimozione delle barriere architettoniche. Le spese dovranno essere documentate secondo quanto disposto dalla legge finanziaria. L'agevolazione si applica per lavori compiuti entro il 31 Dicembre 2004 e su un ammontare complessivo di spesa non superiore ai 60.000 euro per ogni comproprietario o convivente nella stessa unità. In caso di immobile ristrutturato dall'impresa venditrice l'importo detraibile non potrà in questo caso superare il 25% della spesa per l'acquisto. Se i lavori sono una prosecuzione di interventi cominciati dopo il 1997 occorre tener conto anche di quanto già speso prima del 2004 per determinare il limite massimo dei 60.000 euro. Restano valide le detrazioni stabilite nei precedenti anni per i lavori di ristrutturazione effettuati e conclusi tra il 1998 e il 2003.