

COSE di CASA

[Home](#) >> [L'esperto risponde](#) >> [Risposte e soluzioni](#)

Guida alla ristrutturazione: quali lavori, pratiche edilizie e bonus

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 [Architetto Marcella Ottolenghi](#) Pubblicato il 19/02/2023 Aggiornato il 19/02/2023



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 in casa 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.

“Chiedere i permessi” per le pratiche edilizie: Scia, Cila...

- **Manutenzione ordinaria** (interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti: non occorre alcun titolo essendo attività di edilizia libera)
- **Manutenzione straordinaria pesante** (interventi edilizi per conservare l'edificio e assicurarne la funzionalità quali il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio): SCIA, Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- **Manutenzione straordinaria leggera** (sono intese le opere necessarie a sostituire parti di edifici non alterando però la volumetria complessiva degli edifici e senza che vi siano mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso): occorre la CILA, comunicazione di inizio lavori asseverata, disciplinata dall'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001-Testo Unico Edilizia introdotto dall'art. 3 d.lgs n° 222 del 2016.

- **Ristrutturazione edilizia semplice o leggera** (sono tali le opere quali il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'emissione e la modifica di nuovi elementi ed impianti a patto che non si aumenti il volume complessivo, non si modifichi la sagoma di edifici vincolati, non vi siano mutamenti d'uso): attività libera
- **Ristrutturazione pesante** che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti modifiche della volumetria complessiva degli edifici: in tal caso occorre la Scia
- **Restauro e risanamento conservativo leggero** (sono compresi interventi di ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso): CILA
- **Installazione di pompe di calore** di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw: attività edilizia libera
- **Eliminazione delle barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio: attività libera.

Case da copiare

Se cerchi idee da copiare per ristrutturare la tua casa, non perdere i nostri articoli con case progettate da architetti e ristrutturate:

- [Case moderne](#)
- [Case classiche](#)
- [Monolocale](#)
- [Bilocale](#)
- [Trilocale](#)
- [Case Fino a 50 mq](#)
- [Case da 50 a 100 mq](#)
- [Case oltre 100 mq](#)
- [Mansarda](#)

Che cosa bisogna sapere sui lavori edilizi

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.

[Demolire una parete interna](#)

[Togliere o spostare un muro nella propria casa](#) è un intervento che **modifica il lay-out**, la distribuzione delle funzioni, dell'abitazione e pertanto è **subordinato alla presentazione di una [pratica edilizia](#)**.

Se si tratta di un setto di muratura forata o di cartongesso, non vi è alcun problema tecnico, **a patto di avere prima appurato se e quali [impianti](#) vi sono alloggiati all'interno**.

La questione cambia se invece la **parete che si vorrebbe demolire è portante**, ha cioè funzione strutturale per l'intero edificio. In tal caso ne è in genere sconsigliata la demolizione. È però possibile intervenire, dopo opportuni calcoli statici e con un adeguato progetto eseguito da uno strutturista, compensando gli interventi di demolizione con l'aggiunta di altri elementi strutturali che intervengano nella funzione portante in modo da ripristinare le caratteristiche statiche dell'edificio esistenti prima dell'intervento.

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.

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

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 (prezzi 2020). 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 (prezzi 2020).

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).

Stai cercando informazioni aggiuntive sui materiali in pannelli e lastre per le ristrutturazioni edilizie? Leggi il nostro articolo:

- [Ristrutturazione: pannelli e lastre in cartongesso, polistirene, OSB... che la semplificano](#)

Cambiare 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. 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.

Serve una pratica per cambiare le finestre?

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.

Quali tipi di finestre ci sono?

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.

Trasmittanza termica delle finestre

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; Ug per il vetro, Uf per i profili e Uw 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 [trasmissione](#) 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.

Vuoi vedere nuovi modelli finestre? Leggi il nostro articolo:

- ***Come scegliere finestre di qualità***

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

Quale bonus per le finestre?

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 accede), 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.

Bonus ristrutturazione o ecobonus?

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 trasmissione termica e in questo caso il limite di spesa detraibile è di 60.000 euro. Per visionare i limiti dei valori di trasmissione 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 lavori 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.

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.

Scegliere parquet e piastrelle

Stai cercando proposte per il tuo pavimento? Parquet o piastrelle? Leggi i nostri articoli:

- [**Come scegliere il parquet? Guida all'acquisto con 15 pavimenti in legno, 10 con il prezzo al mq**](#)
- [**Piastrelle per la casa: i decori più belli**](#)
- [**Ceramica trasformista: piastrelle in gres per valorizzare gli ambienti con soluzioni d'effetto**](#)
- [**Come evitare i problemi di posa della ceramica. L'impegno di ASSOPOSA per il settore**](#)

Nuovo pavimento sul vecchio pavimento

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

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.

Preparazione sottofondo del pavimento

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

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 liscio per ottenere una superficie regolare, senza difetti.

Ci sono bonus per sostituire il pavimento?

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.

Ristrutturare il bagno

Se cerchi tante informazioni per ristrutturare il bagno, leggi i nostri articoli:

- [Ristrutturare il bagno: 10 informazioni utili](#)
- [Ristrutturare il bagno in poco tempo](#)
- [Ristrutturare il bagno: sostituzione dei sanitari più facile con alcuni modelli "speciali"](#)
- [Ristrutturare il bagno: i consigli dell'architetto](#)
- [Ristrutturare il bagno con i consigli dell'architetto. Terza puntata](#)

L'**antibagno** va sempre previsto?

Per questioni di praticità d'uso e igiene è sempre bene che **il bagno sia opportunamente separato, con un disimpegno o un antibagno** dotato di porte, dal resto della casa ma l'obbligo dipende dalla normativa locale. Vi è invece imposizione di idonea divisione per legge in caso di contiguità **tra il locale di servizio e la zona cottura: cucina e bagno devono essere separati da due porte**. Quindi tra i due ambienti occorre che ci sia uno spazio, che può essere anche il corridoio.