

Acquistare o ristrutturare casa?

Alcune considerazioni per aiutarvi a capire se conviene acquistare un immobile nuovo o ristrutturare. E cosa tenere in considerazione in entrambi i casi.

Acquistare una casa nuova

Acquistare casa sulla carta significa comprare un immobile ancora in fase di progettazione o a costruzione poco più che iniziata. Una scelta del genere comporta alcuni vantaggi oggettivi.

Tra i primi va segnalato che un immobile nuovo non avrà bisogno di grandi spese di manutenzione per lungo tempo; a questo si aggiunge la libertà di modificare il progetto iniziale della casa in base alle proprie esigenze. La Confappi – Confederazione piccola proprietà immobiliare – segnala che l'acquisto di una casa sulla carta consente un risparmio del 10-20% rispetto all'acquisto di una già costruita.

Acquistando una nuova casa avrete diritto ad alcune agevolazioni come l'aliquota IVA prevista al 4% per l'acquisto dal costruttore (invece che al 10%, oppure al 20% se si tratta di abitazioni di lusso) purché si tratti di prima casa nel comune di residenza dell'acquirente o dove quest'ultimo esercita la sua attività.

Scegliere la ristrutturazione

Se la vostra scelta è la ristrutturazione ecco una serie di informazioni, tra cui come farsi un'idea della spesa da affrontare.

Divisione interna

Se la divisione degli spazi non vi convince, chiedete il parere di un tecnico per capire come e in quali punti si può modificare. La prima cosa da fare è individuare i muri portanti, che è meglio non eliminare, e i pilastri, assolutamente intoccabili. Per ridisegnare la pianta con nuovi tramezzi (parti non portanti) c'è ampia libertà, ma nelle case molto vecchie e realizzate in economia occorre verificare la tenuta della soletta.

Bagno cieco

Il bagno cieco non è un handicap. Anzi, spesso è la scappatoia per ricavare il secondo bagno o la camera in più. A volte è peggio una finestra che affaccia su una zona esterna di passaggio. L'importante è che abbia un buon impianto di ventilazione forzata con uscita sul tetto.

Cucina

Bisogna controllare la predisposizione per gli elettrodomestici e dove passano le tubature. L'ideale sarebbe sistemare tutti gli elettrodomestici su una sola parete.

Solaio

Per verificare l'abitabilità di un solaio sarebbe bene rivolgersi a un tecnico perché occorre fare il calcolo della cosiddetta altezza media ponderale. Inoltre, la richiesta della concessione è onerosa, ci sono parecchi vincoli e spesso non si riesce a ricostruire di chi è il solaio.

Riscaldamento

Visitando molte abitazioni vi imatterete in tanti tipi di riscaldamento. Quello a pannelli potrebbe essere un vantaggio a pianoterra contro l'umidità, ma è più difficile da riparare e nuoce alla circolazione delle gambe. L'impianto centralizzato senza regolazione autonoma, invece, è il tipo più costoso, anche se è comodo perché la gestione personale richiede pochissimo impegno. Il riscaldamento autonomo è comunque preferibile. Oggi, però, esiste una soluzione ancora più valida: si tratta dei nuovi modelli centralizzati a regolazione autonoma.

Costi

Ecco le cifre che potete calcolare di spendere considerando l'utilizzo di materiali di qualità media. Tenete presente che i costi aumentano se la casa è poco accessibile per gli operai. Una ristrutturazione completa vi può costare da 750 a 1.500 € al metro quadrato. Quindi, c'è il costo degli eventuali permessi comunali necessari: se il direttore dei lavori non è abilitato a richiederli, bisogna interpellare una persona apposta e pagarla.

Se è un appartamento osservate come si presenta lo stabile per vedere se necessita a breve termine di lavori di ristrutturazione alle parti comuni. Controllate gli infissi (si parte da 1.000 € a finestra); le condizioni dei bagni (per uno standard a quattro elementi con rivestimenti e sanitari di qualità media si parte da circa 7.500 €); la cucina (per 8-10 moduli da 60x60 cm con rivestimenti, allacciamenti e arredi fatti su misura dal falegname ed elettrodomestici calcolate circa 10.000 €). Informatevi sul tipo di impianto idraulico, elettrico e di riscaldamento: se non hanno il certificato di conformità previsto per legge e non dovete modificarli – altrimenti il certificato andrebbe comunque rifatto – potete esigerlo o chiedere uno sconto. Per la parcella di un eventuale consulente che vi segua la ristrutturazione si calcola una media del 10-15% sull'importo dei lavori.