

Conviene ristrutturare l’appartamento o comprarlo nuovo?

di Cristian Angeli | 20 Aprile 2022 | Altro, Articoli Blog, Villette

Acquistare un nuovo appartamento non è facile. Le banche prima di concedere un mutuo vogliono vederci chiaro, non solo sulla capacità creditizia del mutuatario, ma anche sul reale valore del bene che si va a ipotecare.

Però non è facile neanche ristrutturare, non solo per le incertezze a cui si va incontro quando si apre un cantiere, ma anche perché oggi i rincari dell’energia hanno determinato una notevole crescita dell’inflazione, facendo raddoppiare il prezzo dei materiali e della manodopera.
Sempre più, dunque, chi è senza casa, le giovani coppie in particolare, vanno in cerca dell’occasione giusta e si pongono l’eterno dilemma se convenga ristrutturare l’appartamento di proprietà o comprarlo nuovo.

Ristrutturare il vecchio appartamento

Per chi sceglie “la tradizione”, ovvero per chi decide di recuperare un immobile preesistente, magari per non allontanarsi troppo dai genitori, lo Stato ha messo a disposizione il bonus casa, con detrazione al 50% delle spese sostenute per le opere edili (rifacimento dei pavimenti, dei tramezzi, degli intonaci, etc) e al 65% per le opere inerenti al risparmio energetico (caldaia, radiatori, impianti radianti, etc).
Ipotizziamo dunque che, in qualche modo, l’appartamento sia già di proprietà del soggetto che lo ristruttura e che si tratti di un intervento di totale rifacimento degli interni. Il costo di una ristrutturazione “pesante” di questo genere oggi può essere stimato in 1.000euro/mq più iva.
Se la superficie è pari a 100mq l’ordine di grandezza del costo di ristrutturazione si può assumere pari a 110mila euro iva compresa. Semplificando al massimo si può affermare che circa metà di questo costo, diciamo 50mila euro, potrà essere recuperato fiscalmente mediante cessione a un istituto di credito.
Non male perché in questo modo, ammesso che la cessione fiscale vada a buon fine, l’esborso economico risulta piuttosto limitato, a fronte tuttavia di un intervento che, per quanto “profondo”, non inciderà mai sulla natura dell’edificio che, se era vecchio, vecchio rimane, sia dal punto di vista dell’efficienza energetica dell’involucro e sia della sicurezza sismica.
Ad esempio potrebbe risultare assente il cappotto termico esterno. In tal caso bisogna valutare la compatibilità dei nuovi impianti ad alta efficienza che si realizzano all’interno, o dei nuovi serramenti a triplo vetro, con la trasmittanza della vecchia parete. Non è da escludere la formazione di muffe e condense.
Poi c’è la questione dell’isolamento acustico. Pochi sanno che, laddove si interviene con opere di manutenzione straordinaria su un solaio, ad esempio rifacendo i pavimenti, occorre anche adeguarlo dal punto di vista dell’isolamento acustico. I proprietari dell’unità sottostante potranno sempre contestare la regolarità della SCIA se i lavori realizzati non risultano a norma, oppure chiedere un giusto indennizzo economico.
Poi, chi decide di percorrere questa strada, dovrebbe considerare che un fabbricato realizzato molti anni fa richiede, prima o poi, manutenzione delle parti comuni. Potrebbe essere necessario rifare il tetto, le pavimentazioni esterne, le fognature… è vero che oggi anche per questa categoria di opere è disponibile il Superbonus ma, se il condominio non ne approfitta, prima o poi tutti i condomini dovranno farsi carico dei relativi costi, che vanno messi in conto.
Infine bisogna valutare la sicurezza antisismica dell’edificio che, in questi casi, non è mai scontata. Ha senso rimettere a nuovo un appartamento se la struttura non è sicura nei confronti del terremoto? Prima degli anni ’80 nella maggior parte dell’Italia non vigeva alcun obbligo di progettazione antisismica e quindi gli edifici realizzati antecedentemente risultano di solito “robusti” nei confronti dei carichi statici, ma privi di qualunque presidio antisismico.

Comprare un nuovo appartamento

L’alternativa è comprare un appartamento nuovo, anche se richiede un impegno economico maggiore. Tuttavia, se l’edificio nel quale è ubicato l’appartamento che si intende acquistare deriva dalla demolizione e ricostruzione di un fabbricato preesistente con aumento di almeno due classi sismiche e se l’intervento è

stato realizzato da una impresa di costruzioni che provvede anche alla vendita delle unità immobiliari, bisogna considerare che spetta a ciascun acquirente uno sconto sul prezzo di acquisto pari a 96.000euro (Sismabonus-acquisti).
Una agevolazione importante, che può sicuramente incoraggiare l'acquisto di un appartamento nuovo in alternativa alla ristrutturazione di uno preesistente, anche perché, grazie al contributo, diviene molto più facile per gli acquirenti ottenere un mutuo di importo inferiore al valore di mercato del bene.
L'acquisto di un appartamento "bell'e fatto" riduce i rischi per l'acquirente e offre maggiori garanzie sulla qualità dell'immobile, considerati i ferrei controlli che regolano la costruzione dei nuovi edifici.

Il Sismabonus-acquisti

Il Sismabonus-acquisti è l'agevolazione introdotta dall'art.16 co.1-septies del D.L. n.63/2013 a favore degli acquirenti di unità immobiliari derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti situati nei comuni delle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (non sono agevolabili gli interventi nella zona 4). Il Sismabonus acquisti è fruibile nelle seguenti misure forfettarie:
110% del prezzo della singola unità immobiliare entro la soglia di euro 96.000 se la compravendita avviene entro il 30 giugno 2022;
85% del prezzo della singola unità immobiliare entro la soglia di euro 96.000 nel caso di miglioramento di due classi sismiche rispetto alla situazione ante intervento se la compravendita avviene dopo il 30 giugno 2022 ed entro il 31 dicembre 2024.

https://www.cristianangeli.it/conviene-ristrutturare-lappartamento-o-comprarlo-nuovo/