

Ristrutturare casa per affittare: cosa conviene fare e cosa no

Ristrutturare un immobile prima di metterlo in affitto: quali lavori aumentano il canone, quali sono inutili, bonus fiscali e come pianificare il budget.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Quali ristrutturazioni aumentano davvero il canone di affitto?
2. Quali interventi conviene evitare prima di mettere in affitto?
3. Come pianificare il budget di una ristrutturazione?
4. Quali agevolazioni fiscali si possono utilizzare?
5. In quanto tempo si completa una ristrutturazione per affittare?
6. Come presentare l'immobile ristrutturato per affittarlo in fretta?

Non tutte le ristrutturazioni hanno lo stesso ritorno quando l'obiettivo è affittare. Cucina e bagno sono gli interventi che alzano di più il canone. **Ristrutturare per affittare** conviene se si sceglie dove investire.

Quali ristrutturazioni aumentano davvero il canone di affitto?

Non tutte le ristrutturazioni hanno lo stesso ritorno quando l'obiettivo è affittare. Alcuni interventi permettono di alzare il canone in modo significativo; altri hanno un impatto minimo. Cucina e bagno sono gli ambienti che un inquilino guarda

per primi durante una visita: una cucina moderna e un bagno pulito trasmettono immediatamente cura e sono l'investimento con il miglior ritorno in termini di canone.

Efficienza energetica. Infissi a doppio vetro, caldaia a condensazione e cappotto termico riducono le bollette e aumentano la classe energetica. Un immobile in classe A o B si affitta più in fretta e a un canone più alto di uno in classe F o G, a parità di metratura e zona. Con i costi dell'energia strutturalmente elevati, l'efficienza energetica è diventata un criterio di scelta prioritario: molti inquilini valutano non solo l'affitto ma anche quanto spenderanno in bollette ogni mese.

Pavimenti e pittura. Interventi dal costo contenuto ma dall'impatto visivo immediato. Un pavimento in buono stato e pareti tinteggiate di colori neutri rendono l'immobile più luminoso e spazioso. La prima impressione conta: muri segnati e pavimenti rovinati condizionano negativamente tutta la visita.

Impianti a norma. L'impianto elettrico e del gas devono essere a norma. La dichiarazione di conformità è un documento che l'inquilino può chiedere e che il proprietario deve poter esibire. Un impianto non a norma espone il proprietario a responsabilità in caso di incidente.

Quali interventi conviene evitare prima di mettere in affitto?

Alcuni lavori costosi non si traducono in un canone più alto.

Personalizzazioni eccessive. Cucine su misura con materiali pregiati, finiture di design o soluzioni architettoniche molto personali possono piacere al proprietario ma non necessariamente all'inquilino. Chi affitta cerca un ambiente neutro e funzionale. Una cucina componibile di buona qualità costa molto meno di una su misura e si sostituisce più facilmente in caso di danni.

Ampliamenti strutturali. Abbattere muri per creare open space o modificare la distribuzione interna sono interventi costosi, che richiedono pratiche edilizie e

spesso non aumentano il canone in modo proporzionale alla spesa. La metratura utile resta la stessa ed è il parametro principale su cui si basa il canone di mercato.

Ristrutturazioni di lusso senza coerenza con la zona. Finiture di pregio in un quartiere dove il canone medio è basso non permettono di chiedere un affitto molto superiore alla media. Il mercato tende a prezzare gli immobili in base alla posizione prima che alle finiture: il canone resta ancorato alla zona.

Arredamento su misura o costoso. Affittare arredato può aumentare il canone, ma l'arredamento deve essere funzionale e resistente, non di pregio. Mobili costosi si usurano e vanno sostituiti a spese del proprietario. Un arredamento essenziale e robusto, di gusto neutro, è in genere la scelta più efficiente.

CONFRONTO			Cosa conviene fare e cosa evitare		Homeflow	
			CONVIENE FARE	MEGLIO EVITARE		
Ambienti principali			Cucina e bagno rinnovati	Personalizzazioni eccessive su misura		
Efficienza vs struttura			Infissi, caldaia, cappotto termico	Ampliamenti e abbattimento muri		
Finiture			Pavimenti e pittura neutra	Finiture di lusso fuori contesto		
Arredo			Essenziale, robusto, neutro	Su misura o costoso		

Come pianificare il budget di una ristrutturazione?

Un preventivo dettagliato e un margine per gli imprevisti sono essenziali.

Costi indicativi. In termini molto generali: rifare un bagno completo può costare tra 5.000 e 10.000€. Una cucina componibile nuova con elettrodomestici tra 4.000 e 8.000€. La sostituzione degli infissi per un appartamento medio tra 4.000 e 8.000€. Tinteggiare un appartamento di 80 mq tra 1.500 e 2.500€. I costi variano sensibilmente tra le regioni italiane.

Costi indicativi di ristrutturazione

Bagno completo

5.000-10.000€

Cucina componibile con elettrodomestici

4.000-8.000€

Sostituzione infissi (appartamento medio)

4.000-8.000€

Tinteggiatura appartamento 80 mq

1.500-2.500€

Imprevisti. È consigliabile prevedere un margine del 15-20% sul preventivo per coprire problemi che emergono durante i lavori: tubazioni da sostituire, tracce di umidità, problemi strutturali. Pianificare il budget senza margine rischia di lasciare l'immobile inagibile a metà lavori e senza rendita.

Tempistiche e affitto perso. Durante la ristrutturazione l'immobile non produce reddito. Ogni mese di lavori è un mese di affitto perso. Per questa ragione, pianificare interventi mirati e veloci è spesso più efficiente di una ristrutturazione integrale. Un bagno e una tinteggiatura si fanno in due settimane; una ristrutturazione completa può richiedere tre o quattro mesi.

Quali agevolazioni fiscali si possono utilizzare?

Chi ristruttura un immobile destinato alla locazione può accedere ad alcune agevolazioni fiscali.

Bonus ristrutturazione. Prevede una detrazione IRPEF per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su immobili residenziali. La detrazione viene ripartita in più quote annuali. È bene verificare di anno in anno l'aliquota applicabile e le condizioni di accesso.

Ecobonus. Riguarda interventi di riqualificazione energetica: infissi, pannelli solari, caldaia a condensazione o pompe di calore, isolamento termico. La

detrazione è ripartita su più anni. È importante conservare tutta la documentazione tecnica e fiscale (bonifici parlanti, fatture) per beneficiare della detrazione.

Bonus mobili. Collegato a una ristrutturazione in corso, riguarda l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. Può essere utile per chi affitta arredato e deve acquistare arredi nuovi dopo i lavori.

Un avvertimento importante. Le norme sulle agevolazioni fiscali sono soggette a modifiche frequenti. Aliquote, massimali e modalità di accesso cambiano di anno in anno. Prima di iniziare i lavori, è indispensabile verificare con un commercialista quali bonus sono effettivamente disponibili e a quali condizioni.

In quanto tempo si completa una ristrutturazione per affittare?

Le tempistiche dipendono dall'entità dei lavori e dalla disponibilità delle imprese.

Interventi leggeri. Tinteggiatura, sostituzione sanitari, piccole riparazioni: da 1 a 3 settimane. Si possono fare tra un inquilino e l'altro senza perdere mesi di affitto.

Ristrutturazione mirata. Rifacimento di bagno e cucina, sostituzione infissi, pavimenti: da 4 a 8 settimane. Richiede il coordinamento di più imprese (idraulico, elettricista, piastrellista, imbianchino).

Ristrutturazione completa. Impianti, muri, pavimenti, bagni, infissi: da 3 a 6 mesi. È la soluzione da valutare quando l'immobile ha problemi strutturali o impianti completamente fuori norma

Tempistiche di una ristrutturazione

1-3 sett.

Interventi leggeri

Tinteggiatura, sanitari, piccole riparazioni

4-8 sett.

Ristrutturazione mirata

Bagno, cucina, infissi, pavimenti

3-6 mesi

Ristrutturazione completa

Impianti, muri, pavimenti, bagni, infissi

In tutti i casi, è consigliabile chiedere più preventivi, verificare le referenze dell'impresa e concordare per iscritto tempi, costi e penali per i ritardi.

Come presentare l'immobile ristrutturato per affittarlo in fretta?

Una volta completati i lavori, la presentazione fa la differenza tra affittare subito e aspettare settimane.

Fotografie. Scattare foto con buona luce naturale, inquadrando ogni ambiente da un angolo che mostri la profondità. Le foto vanno fatte a lavori finiti, con l'immobile pulito e sgombro. Un immobile fotografato bene riceve molte più richieste di uno fotografato male, a parità di prezzo e zona.

Pulizia professionale. Una pulizia approfondita con lavaggio di pavimenti, infissi e sanitari è un investimento minimo che cambia la percezione dell'immobile. Un appartamento appena ristrutturato ma sporco di polvere di cantiere comunica trascuratezza.

Documentazione pronta. Avere già disponibili l'APE aggiornato, la visura catastale, la planimetria, le certificazioni degli impianti e le ricevute dei bonus fiscali utilizzati accelera la trattativa e trasmette professionalità. Un proprietario che presenta tutta la documentazione in ordine durante la prima visita ispira fiducia.

Descrizione dell'annuncio. Indicare chiaramente i lavori eseguiti, la classe energetica aggiornata, lo stato degli impianti e le eventuali agevolazioni di cui l'immobile beneficia. Un annuncio dettagliato e trasparente attrae candidati più seri.

Questo articolo ha scopo informativo. Le agevolazioni fiscali citate sono soggette a modifiche normative: è consigliabile verificare con un commercialista la situazione aggiornata prima di iniziare i lavori.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Aiutiamo chi offre casa a ricevere richieste strutturate e profili verificati, aiutando a ridurre i messaggi a vuoto. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →