



Manuel Pistore Studio
progettazione architettonica

Guida alla ristrutturazione Bonus casa 2026: come scegliere, ottenere e gestire le detrazioni.





Anche nel **2026 I BONUS EDILIZI** restano un'opportunità concreta per **ottimizzare il budget**, aumentare **comfort e sicurezza** e migliorare **prestazioni energetiche** del proprio immobile. Il punto critico, però, è sempre lo stesso: un bonus non “vive da solo” ma va **integrato nel progetto**, nelle **pratiche edilizie**, nella **sequenza corretta dei lavori** e nella **documentazione** (pagamenti, asseverazioni, comunicazioni, ecc.).

Vediamo **COSA CAMBIA RISPETTO AL 2025** e quali sono i bonus principali, rispondendo a 4 quesiti principali:

- **cos'è,**
- **quanto vale,**
- **chi può beneficiarne**
- **qual è la documentazione necessaria per ottenerlo.**



Bonus ristrutturazione



Cos'è

È l'agevolazione di riferimento per gli **interventi su immobili esistenti**, che supporta lavori per **migliorare funzionalità, distribuzione degli spazi e qualità dell'abitare**, dalla **manutenzione straordinaria agli interventi più strutturati**. Spesso punto di partenza di un progetto, costituisce la base su cui possono innestarsi altri bonus.

Valori dell'agevolazione in sintesi

fino al **50%** solo per interventi sull'**abitazione principale**, valido dal **1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2026**

fino al **36%** per gli altri casi (seconde case, ecc.) nello stesso periodo

Il massimale di spesa detraibile è 96.000 € per unità immobiliare.

Ripartizione in 10 quote annuali.

Requisiti e chi può avvalersene

Il bonus può essere richiesto da più soggetti (proprietari e non solo), ma la **maggiorazione al 50%** è legata a titolarità del diritto e destinazione ad abitazione principale.

Cosa fare per ottenerlo: pratiche e documenti

Per ottenere il Bonus ristrutturazioni 2026 bisogna impostare e conservare correttamente per tutta la durata della fruizione:

- **Abilitazioni amministrative** (titolo edilizio/atto abilitativo o, dove previsto, autocertificazione) con data e tipologia lavori;
- eventuale **comunicazione preventiva ASL** (se obbligatoria);
- **pagamenti tracciati** e documentazione di spesa (bonifici, fatture/ricevute);
- altri documenti di cantiere e oneri (urbanizzazione, bolli, diritti, ritenute) dove il pagamento non passa da bonifico.



Sismabonus



Cos'è

Detrazione per interventi di **riduzione del rischio sismico e miglioramento della sicurezza strutturale**, applicabile anche a edifici destinati ad attività produttive e con spese detraibili che includono anche verifiche/classificazioni sismiche.

Valori dell'agevolazione in sintesi

50% per interventi su **abitazioni principali** (spese sostenute nel 2025 e nel 2026)

36% negli altri casi

Tetto massimo di spesa detraibile 96.000 €
Ripartizione in 10 quote annuali.

Requisiti e chi può avvalersene

Possono accedere **persone fisiche e imprese** proprietarie o titolari di un diritto reale sull'immobile, come usufrutto o diritto di abitazione, purché nel rispetto dei requisiti previsti.

Cosa fare per ottenerlo: pratiche e documenti

Documentazione tipicamente richiesta:

- eventuale **comunicazione preventiva ASL** (se obbligatoria);
- **abilitazioni amministrative** (o autocertificazione dove ammessa);
- **bonifico parlante** (per i soggetti non titolari di reddito d'impresa, nei casi in cui è richiesto);
- **fatture/ricevute** e documenti di spesa;
- **asseverazioni**: classe di rischio pre e post intervento, conformità al progetto depositato (dove previsto);
- per condomini: dichiarazioni dell'amministratore/quote, ecc.



Bonus garage (o box auto pertinenziali)



Cos'è

Detrazione legata al Bonus Ristrutturazione, per **realizzazione o acquisto di box/posti auto di nuova costruzione**, purché **pertinenziali** all'unità abitativa – che quindi risulti formalmente collegato ad essa e sia indicato come tale negli atti, così da risultare a servizio diretto dell'immobile.

Valori dell'agevolazione in sintesi

fino al 36% per seconde case dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2026

50% (se collegato ad **abitazione principale**) nello stesso periodo

Ripartizione in 10 quote annuali.

Requisiti e chi può avvalersene

Deve esistere e risultare formalizzato il **vincolo pertinenziale** (atto con data certa). Agevolabile solo **“ex novo”** (nuova costruzione) e, in caso di acquisto da impresa, solo per le **spese imputabili alla realizzazione** con attestazione del venditore.

Cosa fare per ottenerlo: pratiche e documenti

Documenti tipicamente richiesta:

- **atto di acquisto/preliminare registrato con pertinenzialità, dati catastali;**
- **dichiarazione del costruttore** sui costi di costruzione imputabili;
- **bonifici** e documentazione dei pagamenti;
- in caso di costruzione: **concessione/titolo edilizio** con vincolo pertinenziale.



Ecobonus 2026 (con focus su cappotto e serramenti)



Cos'è

Incentivo per interventi che migliorano l'**efficienza energetica** dell'edificio: tra i più rilevanti sono **coibentazione dell'involtucro** (cappotto termico) e **sostituzione di finestre comprensive** di infissi.

Valori dell'agevolazione in sintesi

50% per interventi sull'**abitazione principale** (spese 2025-2026)

36% negli altri casi

Ripartizione in 10 quote annuali.

Requisiti e chi può avvalersene

Dipende dall'intervento e dal rispetto dei requisiti tecnici. Per cappotto e serramenti è essenziale impostare correttamente **progetto, stratigrafie, prestazioni** e verifiche, oltre alla coerenza con lo stato legittimo e le pratiche edilizie quando richiesto.

Cosa fare per ottenerlo: pratiche e documenti

In genere serve predisporre e conservare:

- documentazione tecnica dell'intervento e delle spese;
- ove previsto, **comunicazione ENEA** e adempimenti correlati (in base alla tipologia di intervento e alle regole applicabili);
- pagamenti e fatture correttamente tracciati e intestati.



Quando è opportuno rivolgersi a uno studio di progettazione?



La gestione dei bonus edili non riguarda solo la detrazione fiscale. Significa coordinare **pratiche edilizie, documentazione tecnica, scadenze, pagamenti tracciati e adempimenti normativi**, in un contesto soggetto a continui aggiornamenti. Un'impostazione non corretta può comportare ritardi, integrazioni documentali o, nei casi peggiori, la perdita dell'agevolazione.

Affidarsi a professionisti che operano quotidianamente in questo ambito permette di:

- **impostare correttamente il progetto fin dall'inizio;**
- **coordinare in modo coerente aspetti tecnici e fiscali;**
- **ridurre il rischio di errori procedurali;**
- **ottimizzare tempi e costi complessivi dell'intervento.**



Manuel Pistore Studio: al tuo fianco dalla progettazione alla gestione delle pratiche.

Manuel Pistore Studio è uno studio di progettazione architettonica e interior design con sede a Schio (VI).

Specializzato in residenze private, aziende e locali commerciali, lo studio segue ogni progetto in modo integrato: concept, progettazione architettonica e degli interni, direzione lavori, sicurezza, coordinamento dei fornitori, pratiche tecniche e soluzioni avanzate come rendering e realtà virtuale.

La filosofia dello studio unisce cura sartoriale del dettaglio, attenzione ai materiali, funzionalità e coerenza estetica, con l'obiettivo di creare spazi che raccontano l'identità di chi li vive e li utilizza.



MP **Manuel Pistore Studio**
progettazione architettonica

HQ Via Lago di Garda, 80 - 36015 Schio (VI)
TEL 0445 1716796
MAIL info@manuelpistore.it

progettazione

ristrutturazione

interior design

sicurezza cantieri

pratiche & documenti