

# Il vecchio costa più del nuovo: le ristrutturazioni gonfiano la spesa

Messa a norma dello stabile, umidità e impianti fanno lievitare il prezzo

Spesso si pensa che ristrutturare sia più conveniente che comprare una casa nuova. Se si mettono a confronto, però, i costi si equivalgono e a volte vincono le nuove costruzioni.

Ristrutturare o comprare nuovo? È questo il dilemma di chi vuole comprare casa e cerca il risparmio. In molti pensano che comprare un immobile non di nuova costruzione sia più conveniente, ma analizzando i costi spesso non è così. Anzi in alcuni casi, ristrutturare è più caro.

**IL CONFRONTO.** «Le opere di ristrutturazione stanno costando di più», spiega Guido Perrotti dei Cantieri Sud di Carbonia, aderente a Confartigianato. «Solo in alcune categorie di immobili i conti tra nuovo e ristrutturazione si chiudono in pareggio». Prendendo, ad esempio, una palazzina nel centro della città, i lavori di ristrutturazione sono importanti. «Spesso gli appartamenti hanno le pareti piene di umidità quindi, se non si può demolire e ricostruire, i costi saranno alti. Pensiamo all'intonaco: dovrò usarne uno deumidificante che costa 30 euro al metro quadro, contro i 18 di uno normale».

Stesso discorso per il parquet che

«con la ristrutturazione costa il 40-50% in più rispetto a una casa nuova». I costi di ristrutturazione quindi variano «ma la media è di 1.200 euro al metro quadro». Alcuni tipi di appartamenti, poi, non comportano lavori costosi, ad esempio, se la ristrutturazione si limita agli impianti. Ma, al costo delle opere, si deve sommare il prezzo di acquisto dell'appartamento. «Il 50% delle nostre case sono vecchie e hanno bisogno di interventi radicali», precisa Perrotti.

**SICUREZZA.** Oltre al capitolo dei costi, poi, c'è da considerare l'aspetto della qualità delle strutture. «La maggior parte del panorama edilizio di Cagliari, ma il discorso vale per tutta Italia, risale al secondo dopoguerra», fa notare l'Ance Sardegna. «Quando cioè si è dovuto costruire in quantità, di fretta sulle macerie delle città per dare una casa alle persone e con pochi materiali a disposizione». Questo è un problema perché i palazzi hanno più di 50 anni e non rispecchiano i parametri attuali. Da qui l'esigenza di controllare gli edifici e metterli a norma soprattutto per la staticità. Un problema che quindi si traduce in un ulteriore costo.

**MERCATO.** Secondo i dati dell'Ufficio studi Gabetti, nei principali capoluoghi sardi il mercato è poco dinamico. «Sebbene au-

menti in alcuni casi la domanda

dell'usato, dall'altra le opere di ristrutturazione sono eseguite dai privati», dicono, «ma possiamo dire che il mercato non raccoglie l'interesse degli investitori». Anche se in tono minore, nell'Isola le case usate si continuano a vendere e questo per **Remax** «è un vantaggio perché mette in moto il sistema», dice Alessandro Onali, responsabile dell'agenzia per Cagliari, Sassari e Olbia. «Spesso, poi, gli immobili vengono resi appetibili con piccoli interventi che danno un minimo di vivibilità». Altro fenomeno che anima il mercato «è la richiesta di immobili nel centro storico di Sassari e Cagliari per aprire un B&b: il 30% delle richieste risponde a questa esigenza».

**FISCO.** Ristrutturare ha comunque i suoi vantaggi. Per le spese sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è prevista una detrazione del 36%. Se poi l'intervento comporta anche un risparmio energetico, la detrazione sale al 55%: importo previsto per l'installazione di pannelli solari o per la rottamazione di vecchie caldaie. In ogni caso, però, bisogna sempre considerare alcuni fattori: l'affidabilità della ditta costruttrice, l'entità dei lavori da eseguire e il valore dell'immobile ultimato, in modo da conoscere in anticipo l'importo più adeguato da richiedere alla banca per il finanziamento. (an. ber.)

