

Trend Valori sempre ai massimi, specie per le realizzazioni recenti. E così diventa interessante puntare sugli immobili vecchi, ma abitabili

Casa, quando conviene l'usato

In media il gap di prezzo con il nuovo oscilla da 473 a 956 euro al metro quadrato

DI GINO PAGLIUCA

A Milano è preferibile l'atmosfera bohémienne di una casa di ringhiera di 100 metri quadrati a posto nelle parti comuni e abitabile, dopo una ristrutturazione leggera, o la fredda razionalità di un appartamento nuovo costruiti accanto? Se la casa è in una buona zona la differenza non è misurabile solo con il criterio soggettivo del fascino, ma anche con quello oggettivo del denaro. E in ballo non ci sono pochi soldi: per comprare la casa più vecchia si può ipotizzare un risparmio tra i 100 e i 150 mila euro, un gap che anche nelle aree meno centrali, pur dimezzandosi, rimane sostanzioso.

Per chi cerca casa vale davvero la pena acquistare un immobile nuovo o in costruzione o piuttosto è meglio personalizzare un'abitazione usata ristrutturandola?

Per rispondere alla domanda CorriereEconomia, partendo dai dati dell'ultimo Osservatorio di Nomisma, ha messo a confronto i prezzi delle case nuove con quelli delle abitazioni immediatamente abitabili e quindi bisognose di una revisione per così dire «light» degli interni.

Il gap di prezzo sale più che proporzionalmente con il salire del valore della zona in cui l'immobile è ubicato. In media a Milano la differenza è nelle aree di maggior pregio di 1.437 euro per metro ed appare quindi conveniente scegliere l'usato. Nella periferia di una città

con i prezzi più bassi, l'operazione appare assai meno sensata da un punto di vista finanziario: per fare un solo esempio a Bari il gap è di soli 392 euro e rende invece poco appetibile un'eventuale operazione di lifting. Nella media delle 13 aree considerate la differenza va dai 956 euro al metro per le aree di pregio ai 473 delle periferie.

Nomisma fornisce anche le quotazioni delle abitazioni necessarie di totale ristrutturazione: se si considerassero questi prezzi in realtà i numeri cambierebbero di molto (un solo esempio; nelle aree centrali di Milano la differenza media di valore tra casa tutta ristrutturata e casa tutta da ristrutturare è di 2.100 euro al metro) ma il confronto rischia di non essere omogeneo, perché in genere le abitazioni considerate bisognose di rifacimento integrale avrebbero bisogno anche di lavori sulle parti comuni, che non possono essere decise dal singolo acquirente.

Quanto bisogna mettere in conto per una ristrutturazione? Risponde Claudio Lossa ex presidente degli agenti immobiliari milanesi della Fimaa: «Non è possibile fare un discorso generalizzato. Se però ci riferiamo alla ristrutturazione totale degli interni con materiali di buon livello a Milano si va dai 1.000 ai 2.000 euro al metro a parità di tipo di intervento. Il gap così forte è in buona parte dovuto all'accessibilità dell'appartamento e alla possibilità di effettuare carico e scarico in tempi rapidi. Nei centri minori la spesa si riduce. La componente di costo maggiore nei lavori edilizi è

rappresentato dalla manodopera e non dai materiali».

Se il costo della ristrutturazione è senz'altro il criterio principale di cui tenere conto vi sono anche altri aspetti da valutare nel confronto tra case nuove e usate. Il primo è la negoziabilità del prezzo. Le richieste dei venditori delle abitazioni usate in questa fase del mercato sono quasi sempre trattabili in maniera significativa, e lo sono ancora di più se il venditore deve realizzare in breve tempo perché si è impegnato nell'acquisto di un'altra abitazione. La struttura di prezzi del nuovo invece è molto più rigida.

Spiega sempre Lossa: «Anche in questa fase di difficoltà i costruttori sono costretti a tenere duro sulle loro richieste accollandosi anche il rischio di non riuscire a vendere subito. I terreni sono stati acquistati a prezzi elevati e gli oneri finanziari cresciuti hanno eroso i margini».

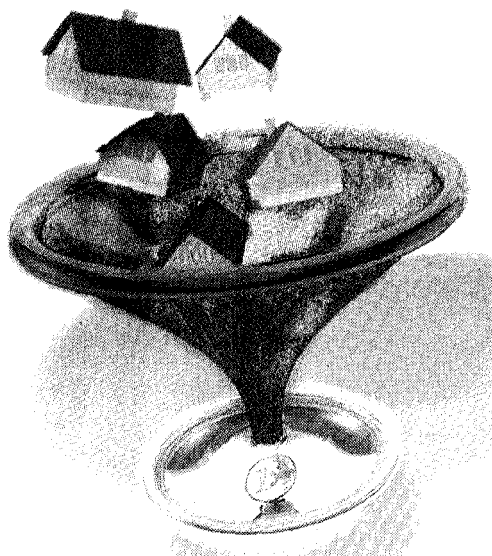
A favore dell'usato gioca per due ragioni anche il Fisco: la prima è che i valori catastali delle abitazioni vecchie sono sempre significativamente più bassi, il secondo è che fino al 2010 — se la Finanziaria 2008 verrà licenziata nella formulazione attuale — sarà possibile usufruire delle agevolazioni sulla ristrutturazione (il 36% sulle cifre spese fino a 48mila euro, spalmato però in 10 anni).

A favore del nuovo invece c'è un altro aspetto, di peso però decisivo: le case sono costruite meglio di quelle di un tempo. Non solo offrono una garanzia decennale contro eventuali danni e rotture, ma hanno una migliore efficienza energetica e in genere non hanno spreco di spazi.

La mappa dei risparmi

Le differenze di prezzo tra immobili nuovi e immobili usati, ma abitabili dopo una ristrutturazione leggera

Città	Zone di pregio	Zone centrali	Zone semi periferiche	Zone periferiche
Bari	679	576	478	392
Bologna	1.066	932	633	488
Cagliari	628	522	446	324
Catania	716	636	346	239
Firenze	1.047	880	675	599
Genova	876	632	491	459
Milano	1.437	975	718	597
Napoli	986	745	490	464
Padova	1.041	922	611	503
Palermo	538	570	328	270
Roma	909	849	547	474
Torino	861	761	454	467
Venezia città	1.583	1.280	933	717
Venezia Mestre	1.023	858	647	624
Medie	956	795	557	473



Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati Nomisma - prezzi in euro/mq

RPirola