



100MQ INSIDER · REPORT 2026

# Ristrutturare a Milano. I costi reali al metro quadro.

Benchmark di budget, tempistiche e gli errori da evitare,  
raccontati da chi i cantieri li vive ogni giorno.

# Quanto costa davvero ristrutturare?

Chi affronta una ristrutturazione a Milano incontra quasi sempre lo stesso problema: preventivi non confrontabili, voci di costo opache e una forbice di prezzi che sembra arbitraria. Questo report nasce dall'esperienza diretta dello studio sui cantieri e mette ordine: quali sono i costi reali al metro quadro nel 2026, da cosa dipendono e dove si annidano gli extra.

## I benchmark 2026 al metro quadro

| Tipologia intervento                  | Fascia base                  | Fascia media                 | Fascia alta                  |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Rinfresco (pitture, pavimenti, porte) | € 350–450/m <sup>2</sup>     | € 450–600/m <sup>2</sup>     | € 600–750/m <sup>2</sup>     |
| Parziale (bagni, cucina, impianti)    | € 600–800/m <sup>2</sup>     | € 800–1.000/m <sup>2</sup>   | € 1.000–1.300/m <sup>2</sup> |
| Ristrutturazione completa             | € 900–1.100/m <sup>2</sup>   | € 1.100–1.500/m <sup>2</sup> | € 1.500–2.000/m <sup>2</sup> |
| Completa con redesign e arredo        | € 1.300–1.600/m <sup>2</sup> | € 1.600–2.200/m <sup>2</sup> | € 2.200/m <sup>2</sup> +     |

*Valori indicativi IVA e oneri professionali esclusi, rilevati su cantieri residenziali a Milano 2025–2026. Documento dimostrativo.*

## Le 5 voci che fanno la differenza

**1. Impianti.** Rifare elettrico e idraulico incide per il 25–30% del budget: è la voce meno visibile ma quella che determina la qualità dell'intervento nel tempo.

**2. Bagni e cucina.** Sono gli ambienti più costosi al metro quadro: un bagno completo varia da € 8.000 a € 25.000 a seconda di finiture e sanitari.

**3. Il fattore epoca.** Negli stabili d'epoca milanesi (ante 1950) mettete in conto un +15–20% per imprevisti strutturali, massetti e verticali condominiali.

**4. Direzione lavori.** Una direzione lavori professionale costa il 6–10% ma evita mediamente il doppio in errori, ritardi e contenziosi con l'impresa.

**5. Tempistiche.** A Milano una ristrutturazione completa di 100 m<sup>2</sup> richiede 4–6 mesi di cantiere, più 6–10 settimane di progettazione e permessi.

# Il metodo 100 Metri Quadri

Il nostro approccio integra ricerca immobiliare, progettazione e direzione lavori in un unico interlocutore. Il cliente conosce budget e tempi prima di iniziare — e spesso prima ancora di acquistare l'immobile: è in quella fase che uno studio di fattibilità ben fatto vale più di qualsiasi sconto in trattativa.

## Gli errori più comuni (e come evitarli)

**Comprare senza studio di fattibilità.** Il 40% degli extra-budget nasce da vincoli scoperti dopo il rogito: verificare prima costa una frazione e cambia la trattativa.

**Scegliere l'impresa solo sul prezzo.** Un preventivo più basso del 20% rispetto alla media nasconde quasi sempre voci mancanti che riemergono in corso d'opera.

**Decidere le finiture in corsa.** Ogni cambio in cantiere costa il doppio: moodboard e capitolato chiusi prima dell'apertura del cantiere sono la migliore assicurazione.

**Sottovalutare la burocrazia.** CILA, SCIA, pratiche condominiali: i tempi amministrativi vanno pianificati quanto quelli di cantiere.

## Parliamone

Ogni progetto parte da una conversazione. La prima consulenza è senza impegno: raccontaci il tuo spazio, o quello che stai cercando.

**stefano@100metriquadri.com** · +39 348 48 98 438 · @100.metri.quadri

© 2026 100 Metri Quadri S.r.l. — Contenuto dimostrativo a scopo di test. I dati riportati non costituiscono preventivo né consulenza professionale.