



• **Maturata la decisione di farsi la casa e ottenuto il finanziamento – le cui forme abbiamo analizzato nella prima puntata di questo lungo viaggio del GdP – ora la nostra ipotetica famiglia deve fare un'altra scelta: quale tipo di casa? A schiera, chiavi in mano, da costruire, già fatta, da ristrutturare? Ecco i consigli degli esperti, rimandando al futuro il discorso di come scegliere un'impresa valida e seria, e un terreno adeguato alle proprie necessità.**

A ciascuno il proprio tetto

Comperare o costruire? Egidio Bernasconi: «Questione di stile di vita»

Pagine a cura di Alessandro Pesce

L'investimento per la propria casa è per la maggior parte delle famiglie, quello più importante dell'intera vita. Fondamentale, quindi, avere le idee chiare per non avere brutte sorprese, ma anche per essere in grado di affrontare questa tappa importante senza ansia. Ma è proprio vero che farsi la casa è più stressante di comprarla già fatta? «Iniziamo col dire – ci spiega Egidio Bernasconi, titolare della ditta Fausto Bernasconi di Chiasso-Balerna che da cinque generazioni è attiva soprattutto nel Mendrisiotto – che diverse famiglie ci pensano giustamente molto, prima di compiere questo passo. Però, una volta presa la decisione, si fanno prendere dallo stress dell'attesa, vorrebbero vedere la loro casa crescere come un fungo. Ecco quindi che ogni giorno, ogni week-end sono sul cantiere e fino a che non vedono realizzati almeno i quattro muri grezzi, non si danno pace». Perché, come lei ha detto, occorre pensarci «giustamente» molto? «Questo è il consiglio principale, perché per farsi la casa piuttosto che comperarla già fatta, occorre essere consapevoli che l'impegno sarà maggiore. Rivolgersi a un'impresa per realizzare il proprio sogno, significa avere un certo atteggiamento mentale. Bisogna poter disporre

di un po' di tempo in più, e anche di un certo capitale di riserva». Insomma è questione anche di stile? «Comperare una casa già fatta, può essere molto più semplice, ma vederla crescere e scoprirla poco a poco, partecipando alla scelta costruttiva e architettonica, è senz'altro un piacere».

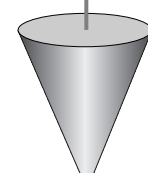
Se una famiglia ha dunque, tempo, qualche franchetto di riserva e un certo senso dell'estetica, del gusto, può optare per questo tipo di casa. Vedremo nelle prossime puntate del nostro viaggio quali sono i criteri per scegliere l'impresa seria e adeguata. Ma come muoversi all'inizio? «A rischio di ripetermi, è importante avere le idee chiare. Si dovrebbe visitare tante case e non fidarsi della prima impressione, avendo anche la capacità di mutare o adattare i propri desideri, tenendo sempre in considerazione il capitale che si ha a disposizione. Più case si vedono e maggiore è l'esperienza che si accumula. Importante anche scegliere un buon architetto, discutendo e facendo capire bene che cosa si ha in testa; modifiche al progetto si possono fare, ma attenzione che tutto ha un prezzo, soprattutto se in corso d'opera». Scelto il progetto che fa al caso nostro, ci fidiamo dell'impresa o ci affidiamo a una direzione lavori? «Se per di-



versi motivi, c'è un buon rapporto di fiducia con l'impresa e il cliente ha una certa competenza e tempo a disposizione, allora non è indispensabile la direzione lavori. Il discorso cambia se si ha poco tempo, non si ha alcuna confidenza con l'edilizia; allora la direzione lavori è molto utile perché fa da filtro tra le richieste dei clienti e le necessità dell'impresario, ma soprattutto coordina l'avanzamento del cantiere».

IN COLLABORAZIONE CON LA

SSIC



L'esperto Vi risponde

In questa rubrica ospiteremo le domande dei lettori su ogni aspetto relativo al proprio «progetto casa». Alla Società svizzera impresari costruttori saranno sottoposte per consulenza le domande spedite al GdP, «Progetto casa», via San Gottardo 50, Lugano, o inoltrate consultando il «Forum progetto casa» sul sito internet www.gdp.ch. Ci si può per esempio chiedere – e noi lo domandiamo a Edo Bobbià – quale approccio avere una volta maturata la decisione di metter su casa.

«Riflettere è laborioso, ecco perché in troppi preferiscono agire e giudicare». Con questa introduzione, vorrei suggerire a chi intende costruirsi la casa di prevedere un momento di riflessione, mirato a fissare degli obiettivi. Le domande a cui dare risposte non sono molte e sembrano banali anche se, esperienze alla mano, non lo sono proprio per nulla. Consiglierei di partire dalla circonferenza dell'ipotetico cerchio per arrivare piano piano al centro, concentricamente e vivendo senza ansia o fretta tutti i tempi necessari. Alla periferia, meglio dire alla base, ci deve essere la voglia, la motivazione forte per creare un «contenitore» esterno per ravvivare e contribuire a migliorare l'interno, il nucleo, l'attività della famiglia e la libertà dei figli. Ciò premesso e acquisito, occorre chiarire in anticipo cosa si vuole. È buona regola che prima di entrare in un negozio per degli acquisti, uno sappia cosa vuole, pur con una certa approssimazione. Stesso discorso, direi ancora più importante, vale per la casa. L'indefinito costa molti soldi. E se il venditore è capace, parte sempre dall'oggetto più bello (e più caro). È il suo mestiere. Dunque stabilire un rapporto sostenibile qualità-prezzo-necessità-funzionalità. Costruire la casa dev'essere un piacere, pur con qualche inevitabile contrattempo, ma pur sempre un piacere. Non un modo scorsolo che impedisce movimento. Non una forsennata ricerca di tutto e di più. Il perfezionismo, se non è ragionevole, può facilmente trasformarsi in mediocrità. Dunque vivere con la casa, ma non per la casa. La soglia del raggiungibile è da definire con lucida determinazione, per evitare dolorose rinunce fomentate da illusioni e desideri esagerati, cui è meglio fare a meno in partenza. Poiché esiste sempre il meglio del meglio, consiglio di individuare il meglio «ad personam», ciò che di regola lascia spazi, in anni importanti, di vivere l'investimento senza troppi problemi. Avere la casa propria è un piacere, un punto d'arrivo per ripartire. E concludo con una citazione significativa: «Un uomo non è felice quando desidera soddisfare molte esigenze, ma lo è quando ha poche esigenze e riesce a soddisfarle».

Edo Bobbià
Segretario cantonale
SSIC Sezione Ticino



• Una delle cinquecento villette costruite nel nostro Cantone da Pfister. Quello dell'impresa è un catalogo di idee che stimola la fantasia.

Nel «catalogo di idee» della Pfister prezzo e tempi di consegna garantiti

Un sogno «chiavi in mano»

«La casa deve essere come la nostra terza pelle: ci si deve sentire bene dentro». Ecco perché a chi sceglie la soluzione «chiavi in mano», Armando Pfister – che dal 1952 a oggi ha costruito oltre 500 case unifamiliari in tutto il Ticino – mostra con orgoglio il «catalogo di idee» Pfister. «Chi lo esamina – ci dice il fondatore dell'impresa – trova sicuramente una buona idea e anche la casa dei propri sogni. Costruire con noi, è come comprare una casa già fatta, perché il nostro team di professionisti si occupa di tutto, dagli allacciamenti al progetto (che può essere rielaborato per esaudire i desideri del cliente), dalla costruzione alle rifiniture, dalla sistemazione esterna alle opere del terreno».

Affidando tutti i lavori a un'impresa generale si è al riparo da numerosi imprevisti, ma soprattutto – sottolinea il nostro interlocutore – «si ha la sicurezza che il preventivo sarà rispettato al centesimo così come i tempi di consegna

(130 giorni dall'ottenimento del permesso di costruzione)».

La filosofia aziendale – come scrive a chiare lettere l'impresa – è sempre stata quella di costruire case tradizionali massicce (non prefabbricate ma vere e proprie ville), di ottima qualità, a prezzo fisso e di fornire al cliente una consulenza e un servizio completo per tutti i problemi connessi con la costruzione di una casa. Consulenza importante per l'eventuale scelta di un terreno e per la trafila bancaria. Nel primo caso se disponete già di un terreno, il consulente consiglia su quale tipo di casa Pfister sia la più adatta. E se non lo avete? Allora il consulente vi consiglia tra quelli che l'impresa ha già a disposizione, vi propone un progetto che è pronto per la realizzazione oppure vi segue nell'acquisto. E per chi odia i formulari, l'impresa si occupa anche di tutto l'iter amministrativo, salvo la vostra firma.

Quando è conveniente ristrutturare

I consigli dell'impresa Riva per chi acquista fuori o dentro un nucleo storico

L'identikit di chi sceglie di acquistare una casa già fatta, da ristrutturare, è quello della persona che non ha molto tempo e vuole godere del vantaggio di beneficiare delle infrastrutture e dei diritti già acquisiti in precedenza a differenza di chi invece vuole la casa su misura iniziando dalle fondamenta. In questo caso il discorso è analogo sia si tratti di una casa, sia si tratti di un appartamento. Diversa è invece l'ipotesi di chi sceglie una casa entro o fuori dal nucleo. Stefano Gollub, direttore dell'impresa generale Flavio Riva di Montagnola: «Chi vuole abitare in un nucleo di solito è molto legato ai valori della tradizione, vuole vivere in tranquillità e a contatto della gente; vita di paese insomma. Qui le case sono di solito molto vecchie, con murature spesse in pietra, e solette in materiale misto o di legno; nella maggior parte dei casi si impone, per motivi statici e di abitabilità la modifica dei muri e il rifacimento di tetto e solette, e anche gli interventi contro l'umidità sono, se del caso, da prevenire. Questi lavori richiedono un certo impegno e diverso tempo, per questo i costi per la ristrutturazione sono spesso forti».

Spostiamoci fuori dal nucleo? «In questo caso gli elementi più importanti da valutare sono l'impianto di riscaldamento e di distribuzione, le isolazioni, i serramenti, il tetto e i servizi. Se una casa ha più di trent'anni, si può quasi essere certi che si dovrà intervenire in modo deciso: sarebbe un errore dare solo una rinfrescata ai muri e cambiare le piastrelle, quando il rischio è di dover spaccare tut-

to perché un tubo dell'acqua si è rotto. Nel caso che i costi della ristrutturazione siano troppo elevati, si dovrebbe anche valutare l'ipotesi di demolire l'edificio (il costo per la demolizione è relativamente basso) e rifarlo ex-novo, anche perché quando si ha a che fare con edifici vecchi, le sorprese non mancano e i preventivi possono non essere precisi». Qualche

consiglio per la scelta? «Effettuare una visita con un esperto, farsi consegnare la documentazione completa con i disegni di progetto e di rilievo, verificare se gli allacciamenti funzionano e sono in buono stato, se la manutenzione è stata eseguita correttamente, se il terreno ha un valore adeguato all'investimento, che non vi siano servitù o ipoteche indesiderate».



Da Arnoldo e Luca Maspoli i suggerimenti per evitare brutte sorprese

Case a schiera: soluzione originale

Le case a schiera possono essere considerate come un condominio rovesciato. Quindi – ci spiegano Arnoldo Maspoli e il figlio Luca, terza e quarta generazione dell'impresa generale di Caslano – chi si orienta verso questa scelta, «deve essere consapevole che, pur con la propria indipendenza, dovrà avere a che fare con dei vicini». Tra i pregi della casa a schiera citiamo il fatto che di solito costa circa 100 mila franchi in meno di una casa su misura e che ha bisogno di meno terreno. Ma i titolari dell'impresa Maspoli danno un consiglio importante: «È preferibile scegliere quei complessi di casette che sono vicine, ma non sono proprietà per piani (PPP). Case che, come impiantistica, sono totalmente indipendenti; quindi non una grande caldaia per tutti, ma una caldaia

per ciascuna villetta. Spendere un po' di più, ma non rinunciare alla propria indipendenza». Altra avvertenza è quella di informarsi sul costo del terreno, perché se è basso non ha senso realizzare delle case a schiera, in quanto l'incidenza del terreno sull'investimento globale risulta bassa. Le imprese specializzate in questo settore – ci viene detto – sono in grado di occuparsi del progetto dalla A alla Z, pur rispettando le esigenze di ogni singolo cliente che può proporre le modifiche che ritiene opportune. Ma l'impresa Maspoli tiene a dare ai lettori una serie di consigli molto importanti, iniziando dal considerare che il valore della casa – secondo il mercato – dipende anche dalla zona: è inutile spendere 700 mila franchi per costruirla con tutte le rifiniture, quando la

vicinanza di una fabbrica rumorosa, al momento della vendita farà precipitare il prezzo. «Anche alla luce delle brutte esperienze che qualche proprietario ha vissuto sulla propria pelle rivolgendosi a imprese non serie, è importante che il contratto con l'impresa sia a norme SIA, con piani estremamente dettagliati e completi (non fidejuti di due o tre paginette). Mettete anche nero su bianco che periodicamente l'impresa è tenuta a sottoporvi la situazione contabile, in modo da sapere dove sono finiti i soldi degli anticipi; in questo caso le singole voci devono essere dettagliate (non accontentatevi, per esempio, di una voce generale del tipo «falegname: 20 mila franchi», ma esigente che ogni spesa del falegname sia descritta e quantificata, a tutela vostra e dell'artigiano»).