



4 PROGETTO CASA

• Nel nostro viaggio verso la realizzazione del proprio sogno, una tappa importante è quella della scelta del terreno. Molte famiglie, infatti, preferiscono costruire la casa invece che acquistarla già fatta. Ma la ricerca del terreno idoneo richiede una sottile analisi delle esigenze, in altre parole un «progetto esistenziale». Non esistono ricette sicure, di certo è che l'ubicazione ha un'importanza preponderante, per cui la sua scelta va indirizzata in funzione delle proprie esigenze, dell'aggancio alle strutture pubbliche, del suo contenuto e non da ultimo in funzione del prezzo. Ecco quindi utili consigli, contenuti anche nelle risposte ai lettori o a chi partecipa al forum virtuale del GdP.

(a.p.)

Affinché il «terreno» sia fertile

La scelta deve far parte di un progetto di vita responsabile, rigoroso e sereno

di Gianluigi Piazzini*

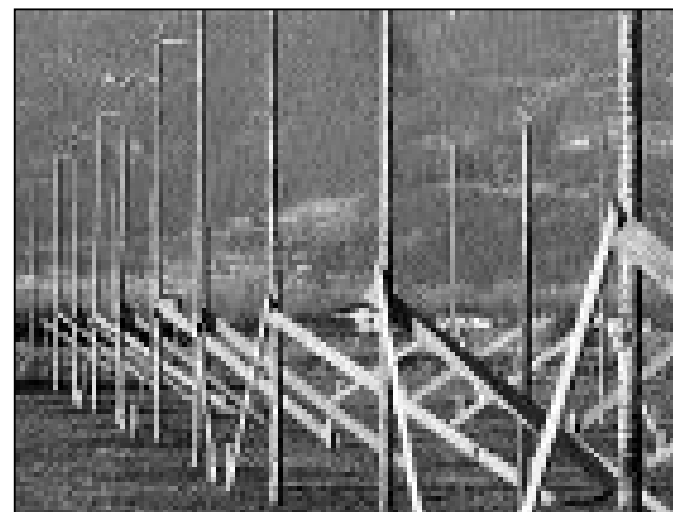
È evidente che se l'acquisto di un terreno è per una destinazione ad uso proprio, la propria casa tanto per intenderci, gli accenti sono differenti da quelli per una destinazione «a reddito». Per quest'ultimo caso sono infatti preponderanti considerazioni di mercato e di ubicazione allargata. Tanto per fare un esempio un supermercato deve rispondere a specifici requisiti come pure un immobile per uffici. Per farla breve, la destinazione «a reddito» è orientata più al mercato che quella a uso proprio che si caratterizza nel tentativo di ottimizzare esigenze oggettive, soggettive e disponibilità finanziarie immediate e prospettabili a medio e lungo termine. Possiamo quindi definire l'uso proprio come un progetto «esistenziale» che coinvolge in genere il nucleo familiare. È quindi una ponderazione che fa perno sulla responsabilità, sul rigore e non da ultimo sulla serenità.

Un primo consiglio che possiamo dare a chi è intenzionato a realizzare una propria casa è un'entrata in materia serena, tesa a calibrare le proprie forze, focalizzare i tempi e definire le esigenze. In gergo la potremmo definire la fase intenzionale. È ovviamente la fase più importante, dove si deve verificare la fattibilità di una volontà comune oppure singola. Una volta definite le esigenze-aspettative bisognerà verificarle in funzione delle disponibilità finanziarie presenti e future. In altre parole occorre fare il passo secondo la gamba.

Una volta definito il profilo dell'impegno o del «sogno» sarà possibile orientare la ricerca. A questo proposito esistono diverse pubblicazioni gratuite come quelle degli istituti bancari o assicurativi interessati alla concessione di un mutuo ipotecario o a una copertura assicurativa. Basta entrare in qualsiasi istituto e in poco tempo potrete raccogliere tutta la documentazione necessaria. Essa serve per un ripasso generale e per orientare la ricerca. È materiale facilmente leggibile che riassume tutto quanto bisogna conoscere per passare alla fase decisionale. Riassumere tutti i punti ci sembra perciò fuori luogo, visto la facile accessibilità a questa documentazione messa in bella mostra agli sportelli. Anzi, questa raccolta potrebbe testimoniare la volontà di voler approfondire gli argomenti e di agevolare la discussione. Ci limitiamo, quindi, a qualche considerazione generale.

Anzitutto i canali della ricerca. Per quanto riguarda gli agenti consigliamo di indirizzarsi a professionisti abilitati, membri dell'associazione SVIT e riconosciuti come agenti immobiliari secondo la legge cantonale. Professionisti quindi, meglio ancora se sorretti da una consolidata esperienza. Sempre nell'ambito dei professionisti possiamo inserire anche gli architetti che in genere hanno disponibilità in terreni a portafoglio.

Questi canali possono attivarsi anche nella ricerca di prodotti finiti, in rivendita oppure appena realizzati. Il prodotto esistente



Qualche consiglio? Orientarsi su terreni solidi e regolari, ben serviti, attornati da progetti simili ai propri, in Comuni gestiti bene e con infrastrutture pubbliche complete.

Foto Morello

non va scartato. Il mercato, se debitamente sollecitato, può magari offrire la soluzione ottimale, senza particolari patemi d'animo.

Per il terreno. Tutto dipende dal tema scelto e dalla sua ubicazione. Si vuole realizzare una superficie coperta di mq 200? Allora si ha bisogno di un terreno di almeno 500-600 mq. Se si vuole risiedere in periferia oppure nella corona urbana, allora i prezzi sono evidentemente diversi e quant'altro.

Le cautele: orientatevi su terreni solidi e regolari, ben serviti, attornati da destinazioni similari, in Comuni gestiti bene e con infrastrutture pubbliche complete. Non temiate una volta focalizzate una o due alternative di passare agli approfondimenti. Fatevi consegnare un estratto di registro aggiornato, la radiografia di un sedime che riporta oneri e diritti, una planimetria leggibile e le norme di Piano regolatore. Anche un colloquio con la segreteria comunale competente per una verifica degli in-

dirizzi del Comune in fatto d'infrastrutture, viarie e non, è sempre consigliabile. Oltretutto i funzionari comunali conoscono il mercato locale e qualche dritta la possono sempre dare.

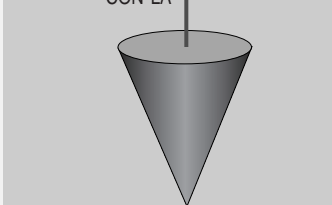
Infine, dopo aver fatto i «compiti in classe», lasciatevi consigliare dai professionisti. Meglio spendere qualche franco, garantendosi una buona consulenza, che lasciar sgarnita qualche posizione di difficile digestione. Per concludere: prepararsi serenamente, focalizzare il tema, sollecitare il mercato, non disdegnare l'esistente, prendere contatto con il banchiere preposto alla concessione dei crediti per la consulenza di tipo finanziario e non temere di formulare domande semplici e pertinenti. Non insistere eccessivamente, infine, sull'abito su misura. La vita non scorre sempre come prospettata e dover vendere il «convenzionale» è sempre più facile.

*presidente della Camera ticinese di economia fondiaria



Gianluigi Piazzini: «Farsi consigliare da professionisti».

IN COLLABORAZIONE CON LA **SSIC**



L'esperto Vi risponde

In questa rubrica ospitiamo le domande dei lettori su qualsiasi aspetto del proprio «progetto casa». Alla SSIC-Ticino (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.

Esistono raccomandazioni federali recepite a livello cantonale e comunale

Come valutare l'altezza del camino

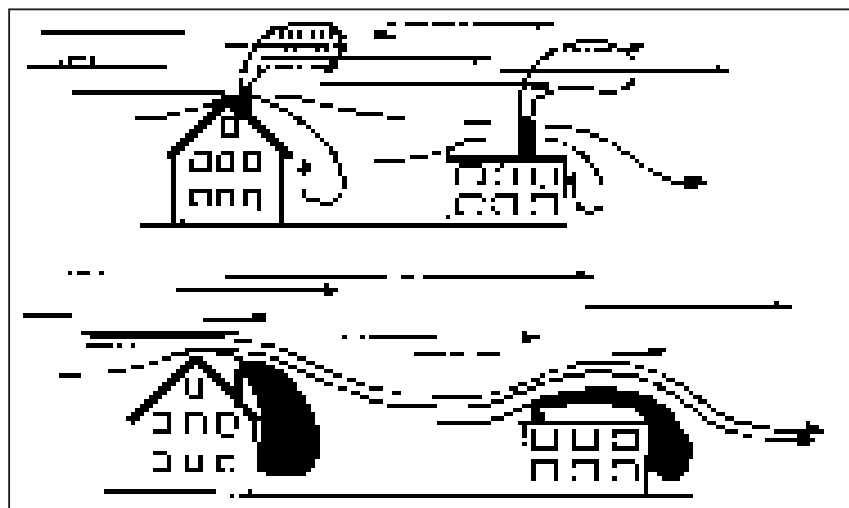
In una lunga lettera, un lettore chiede spiegazioni sulle «Raccomandazioni concernenti l'altezza minima dei camini sul tetto» del 15 dicembre 1989, emanate dall'Ufficio federale dell'ambiente.

In assenza di altre precisazioni nelle leggi o nelle ordinanze in vigore, le raccomandazioni di regola assumono carattere vincolante per il tramite di decreti specifici di applicazione da parte di Cantoni o Comuni, o a seguito di sentenze di tribunali le cui decisioni si basano appunto su tali documenti. Abitualmente, la verifica del rispetto delle norme avviene nell'ambito della procedura di autorizzazione dei Comuni. In questo caso le raccomandazioni sono immediatamente vincolanti per il committente. I tecnici comunali che esaminano la domanda di costruzione, solitamente notificano l'eventuale altezza in-

sufficiente del camino. Se, durante l'esecuzione non viene soddisfatta la raccomandazione, l'irregolarità viene segnalata nella fase di collaudo dell'edificio. In caso di inosservanza di queste indicazioni, le parti interessate (ad esempio i vicini che possono essere danneggiati) possono opporsi al progetto avvalendosi dei contenuti proprio delle raccomandazioni. Va inoltre ricordato che tutti gli impianti termotecnici (anche se riguardano unicamente la sostituzione della canna fumaria) richiedono, prima della messa in esercizio, il collaudo antincendio effettuato da un tecnico cantonale riconosciuto. Ribadiamo

ciò in quanto le normative antincendio sono, in casi specifici, più severe di quelle ambientali. Un riassunto di queste raccomandazioni è contemplato nel promemoria del 20 ottobre 2000 «Altezza minima dei camini per impianti a combustione di piccole dimensioni» (pubblicato dall'Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio). Per una risposta puntuale rimandiamo alla Sezione protezione aria e acqua del Dipartimento del territorio.

Ing. Vittorino Anastasia
Segretario cantonale aggiunto
SSIC Sezione Ticino



• Nelle immagini sopra camini secondo le norme: i fumi vengono evacuati nell'atmosfera e vi si possono diluire sufficientemente. Sotto: se i camini non sono alti abbastanza i gas in forma concentrata gravano sull'edificio e i suoi abitanti, nonché sulla zona circostante e sul vicinato. Fonte Ufficio federale dell'ambiente.

di costruzione? È più oneroso rispetto a una normale ipoteca?

«Un'ipoteca può essere iscritta solo su un bene esistente. Per poter far fronte ai pagamenti correnti durante la costruzione dell'immobile, bisogna però disporre già di un certo capitale. Se i mezzi propri sono insufficienti per coprire i relativi pagamenti, è regola far capo ad un credito di costruzione presso l'Istituto che in seguito concederà l'ipoteca. Siccome la garanzia di questo credito non può ancora essere coperta dall'immobile, l'aumentato rischio del creditore viene compensato con un tas-

so di interesse più elevato, rispetto a quello dell'ipoteca. Per ulteriori informazioni facciamo riferimento al primo numero di «Progetto Casa», (GdP 31 gennaio 2002)».

Per una casa «normale» con 4 camere, soggiorno, 2 bagni, cucina, eventualmente lavanderia/ripostiglio, 1 garage, 1 posteggio esterno, piccolo giardino quanto terreno serve?

«Supponendo di edificare su due piani, per costruire una casa «normale» con i locali indicati nella domanda, occorrono 400-450 m² di terreno».

Ing. Vittorino Anastasia

La verifica preliminare

Un nostro lettore delle Tre Valli ci invia alcuni interessanti suggerimenti sull'ubicazione della futura casa.

✓ Tenere in considerazione il tempo di trasferta da e per il posto di lavoro con orari usuali, verificando la possibilità del pranzo a domicilio o dei costi supplementari per pranzo fuori casa. Verifica dei mezzi di trasporto.

✓ Posizione della casa rispetto ai punti cardinali in rapporto alla posizione soleggiata nel periodo invernale. E in zona pianeggiante o in collina, in relazione alle difficoltà causate dalla neve? La zona è umida, ventosa o nebbiosa?

✓ Vicino alla futura casa si trovano fonti di rumore come fabbriche o officine, discoteche, esercizi pubblici, bocciodromi, aerodromi, stadi, stand di tiro, canili, parco giochi, ecc.? Ci sono fonti di fumi e odori molesti?

✓ Verificare la vicinanza di centri di vendita, FFS, PTT, chiesa, scuole, centro di quartiere, servizi di trasporto urbani e attività per il tempo libero specialmente per singoli membri della famiglia.

✓ Valutare anche la vicinanza di autostrade, strade con traffico intenso o di quartiere, sensi unici, accesso alla casa per trasporto merci, varianti di accesso per sbarramenti temporanei. Ci sono riali o fiumi che possono straripare a seguito di forti precipitazioni? Fare verifiche nel passato e chiedere in zona.

✓ Informarsi sul grado di fiscalità comunale, tasse annuali comunali per servizi, piano regolatore per future strade con esproprio e spese di miglioria.

✓ Tipo di terreno (roccia, ripiena, argilla) che può incidere in modo sostanzioso sul costo dello scavo. Chiedere una perizia tecnica prima del preventivo.

✓ Verifica degli allacciamenti tecnici come fognature, acqua, gas, luce, telefonia e via cavo, in funzione del preventivo del progettista.

✓ Accertarsi se in futuro possono essere realizzate costruzioni che tolgano la vista panoramica circostante ed eventuali diritti di passo a registro fondiario sul terreno oggetto della casa.

Comperare o costruire?

Pro e contro di una decisione che non è solo finanziaria

È più conveniente acquistare una casa già fatta o comperare il terreno e poi costruire?

«Rispondere alla domanda solo in termini finanziari è impossibile, in quanto un immobile nuovo non è mai - per motivi quali forma, posizione, materiali - uguale ma nemmeno simile, a uno esistente. La scelta tra acquistare il terreno per costruirvi la casa rispetto ad acquistare l'abitazione nuova già costruita, non può pertanto essere imposta sulla convenienza economica. Sono infatti altri i parametri che normalmente fanno optare per l'una o l'altra soluzione. Tra questi vi è il tipo di approccio all'accesso alla proprietà privata. Una volta definite esigenze, aspettative e budget, è necessario integrare il tutto con la parte soggettiva dettata dai propri gusti. In tal senso, è evidente che la nuova costruzione permette di realizzare la propria idea con una maggior personalizzazione del progetto. Questa fase richiede però tempo, impegno e la capacità di immaginarsi l'opera che si intende modellare sul ter-

ritorio. Non si può poi escludere a priori qualche rischio legato al costo finale, soprattutto legato alla natura del terreno. L'acquisto della casa già costruita consente, per contro, di prendere atto con esattezza e in modo tangibile di tutte le peculiarità dell'edificio (impatto visivo sul territorio, architettura interna, luminosità dei locali, rifiniture proposte, ecc.) oltre che di entrare in casa propria in tempi brevi. Spesso, l'imprenditore che costruisce un'abitazione con l'intenzione di venderla, cerca l'acquirente una volta conclusa la costruzione grezza. Ciò consente di personalizzare le rifiniture a seconda delle indicazioni del futuro proprietario (scelta delle piastrelle, serramenti interni, cucina, ecc.). Se si dispone della necessaria pazienza per attendere, si possono presentare delle buone occasioni di stabili costruiti da imprenditori che sfruttano i tempi di poco lavoro, aumentando la produttività dell'impresa e diminuendo così i costi».

Come funziona il credito bancario