

MENO IMMAGINE E PIÙ SOSTANZA QUESTA È LA QUALITÀ CHE FA DI UNA **CASA** UN' **ABITAZIONE MODERNA**

UN'ATTENTA PROGETTAZIONE, L'UTILIZZO DI MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE SCELTI CON CURA E RAZIONALITÀ, CONSENTONO DI COSTRUIRE UN EDIFICIO CHE POTRÀ ESSERE CONSIDERATO NUOVO PER ALMENO TRENT'ANNI



Quando si parla della casa, uno dei quesiti più frequenti è quello relativo al modo in cui si può farne crescere il valore.

Il valore garantito della casa

Si potrebbe dare una risposta semplice ma che, in realtà, cela dietro di sé questioni assai complesse: mantenerla giovane. Il valore di una casa nuova, giovane appunto, cresce in misura superiore a quello di una casa, diciamo di età avanzata o anche di mezza età, perché ha costi manutentivi e di gestione che rimangono stabili per periodi che possono variare, in relazione a come viene costruita, da 7-8 anni a 20-25. Il nodo sta appunto nella capacità di dilazionare nel tempo il momento in cui si rendono necessari interventi manutentivi particolarmente onerosi e invasivi. Non a caso la Legge n. 210/04 obbliga il costruttore a consegnare all'acquirente di una nuova abitazione una polizza assicurativa indennitaria a copertura di eventuali danni materiali conseguenti a vizi determinati da una precisa norma del Codice Civile.

La polizza, definita "Postuma decennale", individua appunto in un decennio, dal termine dei lavori, la sua efficacia. Una legge simile è stata istituita in Francia fin dal gennaio 1978 (Legge Spinetta) e mette in luce come i danni maggiori si verifichino nell'arco temporale che va dall'ottavo al decimo anno a decorrere dal termine dei lavori di costruzione.

Il valore conservato

Ecco perché riteniamo decisivo spostare in avanti lo scoccare di questa scadenza. Ciò naturalmente è possibile se fin dalla progettazione si tengono nella dovuta considerazione quegli accorgimenti che permettono la conservazione nel tempo delle caratteristiche con le quali si è proceduto alla costruzione. Materiali e tecniche costruttive consentono, se scelti con cura e razionalità, di spostare in avanti anche di oltre trent'anni la necessità di interventi manutentivi rilevanti. Può sembrare una risposta ovvia, anche se la realtà spesso dimostra che non lo è, ma il segreto per una casa di valore è racchiuso in una formula molto semplice: una buona costruzione in un contesto territoriale destinato a essere interessato dallo sviluppo dei servizi collettivi, suscettibile di miglioramenti ambientali (il verde prima di tutto) e di conseguenza funzionale e fruibile da chi lo abita. Questa formula, accompagnata da un progetto rigoroso e dall'utilizzo di materiali e tecnologie di elevata qualità, oggi reperibili sul mercato, permette a un edificio di essere considerato nuovo almeno per un trentennio.

Va da sé che tutto questo è possibile se chi opera ha una comprovata capacità professionale e un'esperienza maturata sul campo e soprattutto da realizzazioni consolidate e non da fugaci apparizioni. Questo non sempre avviene in un mercato troppo spesso frequentato da operatori improvvisati e attirati dai facili guadagni permessi da congiunture favorevoli, non certo inclini a preoccuparsi troppo - anzi per nulla - della fase successiva alla vendita e scarsamente sensibili all'esigenza di mantenere alto il livello del loro nome e del loro marchio.

La casa moderna

Merita di essere chiarita anche la definizione di modernità di un'abitazione. Spesso il termine moderno è utilizzato come se fosse un contenitore vuoto riempibile a piacimento secondo intenzioni e ambizioni, e a volte ad-

dirittura vezzi, del tutto soggettivi, come cioè se non fosse al contrario legato a criteri oggettivamente riscontrabili. Ciò ha spesso dato il via libera al desiderio di sorprendere e stupire relegando in un angolo le esigenze di funzionalità di un edificio. Immobili di impresa, uffici, complessi alberghieri possono certo consentire al progettista di realizzare le cosiddette "opere monumento" dove il fattore immagine si intreccia con la funzionalità in un rapporto pressoché paritario. Ma quando si tratta di abitazioni, cioè di case da vivere, il discorso cambia e l'aspetto funzionale deve essere nettamente prevalente.

A cavallo degli anni '60 e '70 del secolo scorso (da poco usciti da una fase storica e sociale in cui le case si realizzavano spesso in modo disordinato, destinate cioè a soddisfare *sic et simpliciter* un'esigenza primaria), quando anche i ceti sociali medio-bassi chiesero per le loro abitazioni finiture e caratteristiche di migliore qualità, prese piede la tesi secondo cui era necessario uscire da schemi progettuali abitudinari e ritenuti conformistici, dare il segno di uno scatto evolutivo. E non furono pochi gli equivoci e i danni che derivarono da questa smania di rinnovamento a tutti i costi. Crediamo in buona sostanza che moderna sia una casa nella quale siano realizzate abitazioni funzionali a ogni tipo di famiglia, capaci di consentire una vita sana, fruibile anche da chi sotto l'aspetto fisico è meno fortunato, dotate di spazi capaci di soddisfare ogni esigenza individuale e dotate anche di quel livello di comfort che fa di un appartamento un luogo appagante.

Confronto tra presente e passato

Nell'attuale contesto socioeconomico, ma diciamo anche culturale, possiamo parlare di modernità anche in termini di risparmio dei consumi. Ciò è conseguibile semplicemente grazie a un edificio costruito bene. Per capirlo è necessario operare un confronto tra un edificio costruito bene e altri tipi di edifici (si veda a questo proposito e a titolo esemplificativo la tabella 1). In questi ultimi anni quando ci si riferisce al risparmio è di fatto sottinteso che si intende quello energetico. Va da sé che il risparmio energetico implica un impatto sull'ambiente in termini di salvaguardia che alla lunga si rivela più importante del singolo immediato abbattimento dei costi: in poche parole l'altra faccia della medaglia si dimostra sul lungo periodo il lato più brillante e prezioso. Naturalmente in una costruzione non esiste solo la necessità di contenere i costi energetici ma anche le spese manutentive ordinarie e straordinarie che sul lungo termine incidono di più delle spese di riscaldamento.

A questo punto si impongono due confronti: il primo tra due edifici nuovi e il secondo tra un edificio nuovo, in condizioni ottimali, e un edificio vetusto. Sul mercato odierno la differenza dei consumi energetici tra due edifici, entrambi nuovi, può essere del 30-40% in stretta dipendenza dal tipo dei materiali utilizzati e dalle tecnologie applicate. D'altro canto la differenza tra nuovo e

vecchio (inteso per costruito prima della Legge 373/76) può arrivare addirittura al 65-70% e oltre. Non si dimentichi inoltre che la scelta di materiali di qualità permette di mantenere invariato il rendimento ottimale dell'impianto e le spese di manutenzione, il che avviene raramente quando si inizia partendo dalla preoccupazione principale di tenere bassi i costi a scapito della qualità.

Costruendo bene si spende però troppo; è questa l'obiezione più frequente e comune che viene avanzata.

In realtà un edificio ben costruito che abbia idonee caratteristiche sia in termini progettuali sia di scelte e di possibili opzioni tecnologiche, costa rispetto a uno che si limiti a ottemperare ai minimi di legge, dal 9% al 12% in più circa. Si deve però considerare che questo dato si riferisce all'appalto per la costruzione, mentre nella formazione del costo dell'abitazione l'incidenza si riduce di un terzo circa, in pratica un 3-4% in più e questo anche tenuto conto che spesso i costruttori improvvisati spendono male i loro soldi privilegiando elementi che fanno molta immagine e ben poca sostanza. A questo proposito va sottolineato che la vera qualità consente già nel medio periodo risparmi considerevoli nelle spese di gestione e manutenzione in una misura che spesso permette di rientrare abbondantemente di quel differenziale in più che si è inizialmente registrato (lo attesta ancora la tabella 1). A questo proposito è interessante fare il confronto dei costi condominiali e di riscaldamento indicativi tra un edificio moderno e quelli del passato.

Tabella 1

Raffronto per: 1) Spese condominiali + quota spese straordinarie
2) Spese riscaldamento

Anno costruzione:	A	2010	(media qualità)	(*)
	B	2000	(media qualità)	(**)
	C	1980	(media qualità)	(***)
	D	1968	(media qualità)	(****)

- (*) riscaldamento e raffrescamento centralizzato a pavimento (pompe di calore acqua/acqua + pannelli fotovoltaici) Classe "A";
 (**) riscaldamento centralizzato gestione autonoma - caldaie a condensazione Legge 10/91;
 (***) riscaldamento autonomo - caldaie a gas - isolamento Legge 373/76;
 (****) riscaldamento centralizzato - gasolio - senza isolamento pre Legge 373/76.

• Tipologia appartamento 100 m²

• Valori calcolati su base decennale

Rif.	anno	Condominiali	Riscaldamento e raffrescamento	Totale	Differenza
A	2010	900,00	630,00	1.530,00	
B	2000	1.310,00	1.040,00	2.350,00	+ 820,00 (1)
C	1980	1.680,00	1.600,00	3.280,00	+ 1.750,00 (2)
D	1968	2.150,00	1.900,00	4.050,00	+ 2.520,00 (3)

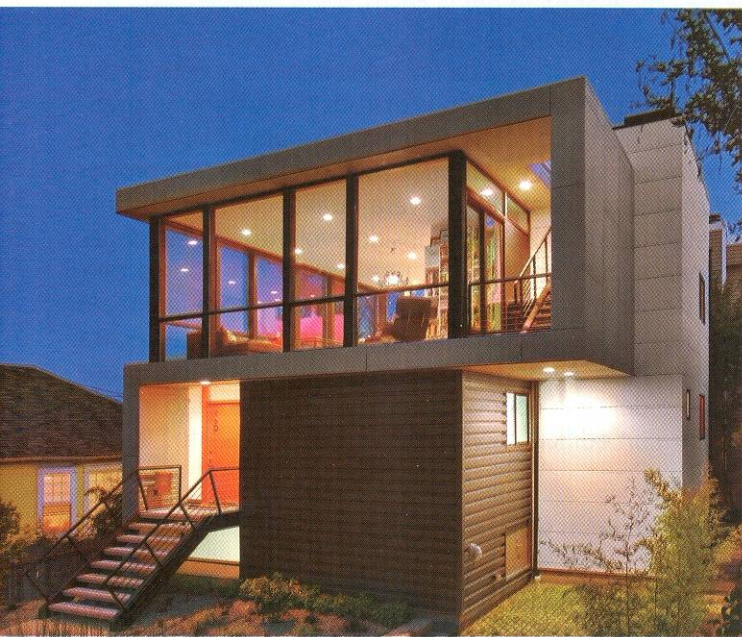
Il risparmio derivato da minori spese può essere impiegato per pagare una quota del mutuo

Acquistare per investire

Ma non è tutto. Un immobile ideale come quello che abbiamo cercato di delineare non è solo un luogo abitabile ma può a buon diritto essere anche un investimento az-

zeccato e redditizio. Questo però non può essere affermato in assoluto ma solo se si determinano specifiche condizioni.

A parer nostro infatti non vi è mai stato in Italia, né un prodotto specifico per l'investitore immobiliare, né immobili che potremmo chiamare specializzati per questo scopo. Si sono certamente costruiti immobili destinati alla locazione ma sono sempre stati realizzati per un'unica proprietà (banche, assicurazioni, enti). Spesso la scelta di un appartamento acquistato per locare dipende più dal luogo dove si trova che dalle sue caratteristiche e qualità; si privilegia un immobile vicino alla propria casa nella speranza che i figli/figlio lo scelga come propria abitazione per stare vicino ai genitori. Quando questo non avviene,



troppo spesso ci si accorge che per investimento (vero) non si sarebbe fatta quella scelta. L'immobile consente due forme di investimento: la prima è il canone che se ne può ricavare, la seconda la rivalutazione che si può ottenere negli anni. Si tratta certo di un investimento da considerare in una prospettiva a medio/lungo termine, ma, salvo momenti particolari e di breve durata, le crisi ricorrenti non sono mai state in grado - fin dal secondo dopoguerra - di soffiargli il primo posto come rendimento nei confronti di altre comuni forme di investimento (azioni, fondi, eccetera).

La consapevolezza che inizia ad assumere anche il medio investitore sull'importanza della qualità e delle tecnologie del risparmio, spingeranno i più avveduti operatori a realizzare - al di là degli obblighi di legge - edifici con caratteristiche specificatamente indicate a dare risposte positive a queste nuove richieste, se non addirittura ad anticiparle.

Proviamo quindi ad avere idee e a tradurle in progetti, anticipando che le stesse non nascono dal caso ma dall'esperienza di chi sta sul (e nel) mercato da anni e ha, forse, intuito quali saranno le possibilità di restarci (bene)

nei prossimi anni.

L'edificio ideale

Analizziamo un immobile ideale esaminandolo nelle sue funzioni per ottimizzare un risultato che riteniamo possibile già da oggi.

L'involucro: deve essere progettato e realizzato con lo scopo principale di spostare nel tempo l'invecchiamento estetico e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, vi sono modi e materiali già da tempo sul mercato che consentono di vendere "nuova" una casa per almeno 30/35 anni, sostenendo solo modeste spese di manutenzione d'ordine ed eliminando spese di rifacimenti sia di facciate che dei tetti.

Tecnologie del risparmio: pompe di calore, pannelli fotovoltaici, insieme a una fattibile riduzione dei consumi elettrici per luci, pompe "intelligenti", ascensori, consentono una notevole riduzione dei consumi.

La costante diffusione di queste apparecchiature ne ridurrà continuamente i costi industriali, consentendo nel frattempo di investire nella ricerca. Una domotica oggi facilmente applicabile diminuirà sensibilmente i rischi connessi agli impianti, faciliterà le manutenzioni d'uso e consentirà polizze assicurative meno care.

Le finiture: il mercato offre una vasta gamma di materiali che non necessitano di alcuna manutenzione onerosa e che hanno durabilità di decenni (pavimenti, rivestimenti, serramenti, tapparelle e portoncini d'ingresso); arredi parziali (bagni e cucine) tendono a escludere interventi murari degli inquilini e perciò tendono a preservare meglio la casa.

Costi condominiali: un edificio di questo tipo è in grado di ridurre sensibilmente i costi gestionali e manutentivi, consentendo risparmi che possono andare dal 35% all'80% nei confronti di altre tipologie abitative. Il vantaggio per la proprietà, anche a parità di affitto richiesto, risulta evidente. Edifici con queste caratteristiche saranno peraltro più ambiti per il "comfort" offerto.

Altri servizi condominiali: già oggi gli impianti per il trattamento dell'acqua commestibile (naturale e frizzante) sono utilizzati nei condomini più evoluti, consentendo di fatto agli inquilini un prezioso risparmio e all'ambiente un prezioso contributo per le migliaia di bottiglie risparmiate. In un futuro che riteniamo molto prossimo crediamo sia possibile importare dai paesi nordici anche la cultura delle lavanderie condominiali che consentiranno nuovi risparmi individuali.

Gestione investimento: per ottenere il massimo da edifici e appartamenti a un investimento locativo manca solo una gestione professionale e attenta, con elevato grado di tecnicità e capace di sollevare l'investitore da tutte le incombenze del "padrone di casa". Una società cioè che si occupi della gestione condominiale e del rapporto con l'inquilinato comprese le locazioni e le rilocazioni.

* Presidente Gruppo Storchi