

Costruire con edilizia di qualità

Il presente del settore residenziale: l'intervista con Claudio Crema

Vivere meglio, abitando in case migliori. Un'affermazione, una verità che dovrebbe sempre essere ovvia. E così rispettare l'ambiente, diminuire gli sprechi energetici, costruire in maniera intelligente...

a creare una armoniosità architettonica può predisporre una distribuzione dei volumi edificatori più razionale, e pianificata e conseguentemente una progettazione degli spazi aperti sicuramente più efficace e razionale.

che, oltre a consentire una gestione del tutto tradizionale dell'impianto elettrico di casa, consente tutta una serie di possibili utilizzi accessori ed estensioni future.

bi, ecc, si innalza il livello di umidità relativa con conseguente creazione di condense e muffe, che rendono le abitazioni insalubri.

Si parla continuamente di edilizia sostenibile, edilizia a risparmio energetico, edilizia di qualità. Ma non rischiano di diventare frasi come slogan? Cioè cretinerie, che cos'è l'edilizia di qualità?

«La mia visione dell'edilizia di qualità, riferita in particolare al settore residenziale, parte da lontano. L'obiettivo di costruire case belle e confortevoli rappresenta infatti il principale traguardo, ma questo secondo me può essere raggiunto solo attraverso un percorso che parte da una pianificazione urbanistica di ampie vedute, che interpreti e dia soluzioni funzionali alle esigenze del moderno abitante...»

Un altro importante aspetto della progettazione riguarda lo studio e l'ottimizzazione degli spazi abitativi interni agli appartamenti. La diminuzione del potere di acquisto dei potenziali acquirenti e il contemporaneo aumento dei prezzi di costruzione ha comportato negli ultimi anni una progressiva diminuzione della dimensione media delle abitazioni.

Gli impianti cosiddetti a bassa temperatura o radianti stanno progressivamente sostituendo i classici impianti a radiatori. Il loro funzionamento risulta ancora di più economico se abbinati a delle caldaie a condensazione funzionanti a metano che, mediante una combustione ad alto rendimento, riescono letteralmente a spremere il potere energetico del combustibile a tal punto che i fumi di scarico escono dal camino quasi freddi.

Qualità nel costruire significa anche qualità dei materiali e selezione degli stessi in funzione della compatibilità con l'installazione negli ambienti abitati e della loro durabilità nel tempo.

Complice però la non completa chiarezza delle norme e l'ambiguità nell'interpretazione della loro entrata in vigore, si sta assistendo da parte degli operatori del settore ad atteggiamenti diversificati nell'affrontare queste novità legislative, con una offerta di immobili che, pur rientrando tutti nella norma, hanno caratteristiche e prestazioni in fatto di risparmio energetico completamente diverse.

Un'altra dotazione impiantistica che si sta diffondendo nelle costruzioni di qualità è costituita dall'installazione, all'interno delle abitazioni, degli impianti di ventilazione meccanica controllata (VMC). Questo tipo di impianti si sostituisce al buon uso, che si dovrebbe avere in ogni casa, di aerare periodicamente gli ambienti (fa legge lo prevedere ogni 2 ore per alcuni minuti), cosa spesso impossibile a causa dei molti impegni familiari.

Fino a qui i concetti generali e le motivazioni di fondo, ma in che modo gli edifici da lei realizzati garantiscono un'edilizia di qualità?

«Avendo espresso cosa intendo per edilizia di qualità posso dire che nelle nostre realizzazioni non facciamo altro che cercare di applicare tutte le prerogative che ritengo importanti al fine di dare un prodotto finale rispondente ai molteplici requisiti che una nuova abitazione dovrebbe avere: inserimento in contesti piacevoli e funzionali, comode ai principali servizi, ma contemporaneamente sufficientemente distanziate dalle strade trafficate, dotate di spazi per lo svago, lo sport e di aggregazione anche dei bambini che devono trovare degli spazi puliti, ordinati e protetti in cui giocare in sicurezza.»

Oppure, quante volte, entrando in nuove zone residenziali, anche senza necessariamente essere degli addetti ai lavori, si percepisce un senso di disagio e di disordine architettonico di fronte a edifici costruiti con stili completamente diversi tra loro, con il risultato che i vari fabbricati, pur presentandosi gradevoli se visti singolarmente, nel loro insieme vanno a dar vita a una urbanizzazione priva di qualsiasi logica di armoniosità architettonica.

La soluzione del problema si ottiene mediante una accurata progettazione e scelta dei materiali ed inoltre e soprattutto con una cura a livello sartoriale nella posa in opera dei materiali. Una novità in fatto di impianti elettrici è rappresentata dalla domotica

sva funzione. Particolare attenzione viene posta nella finitura dei vani scala e degli spazi condominiali, ritengo infatti che questi costituiscono il vero e proprio biglietto da visita dell'appartamento. All'interno gli alloggi sono frutto di un accurato studio delle disposizioni interne, fondamentali per la fruibilità degli spazi.

Le zone giorno sono quindi caratterizzate oltre che da un notevole luminosità e ariosa, anche da un effetto moltiplicatore dello spazio percepito, dandoci modo di vivere in tutte le stagioni in simbiosi con lo spazio esterno.

E' dimostrato invece che l'«effetto densità», pur mantenendo gli stessi indici edificatori, può essere notevolmente diminuito o addirittura annullato da una progettazione iniziale integrata delle zone edificabili nella loro totalità, mediante la quale il progettista oltre

che si trova oggi ad assistere ad offerte di immobili relative a fabbricati in fase di costruzione che nascono praticamente obsoleti in quanto costruiti con i vecchi criteri e che legalmente possono essere dichiarati a norma per il solo fatto che il progetto è stato presentato in comune prima dell'entrata in vigore della nuova legge. L'ignaro acquirente, che interpreterà come una occasione un eventuale prezzo più conveniente relativo a questi immobili, si ritroverà fin da subito dei costi di gestione sicuramente più alti e, ancora peggio, un appartamento o casa che nel mercato dell'usato avranno dei valori drasticamente più bassi rispetto a un pari età con elevata classificazione energetica.

organizzazione di uno staff di progettazione continuamente monitorato e coordinato; progettazione estetica e degli spazi attenta e funzionale, a partire dagli spazi esterni, ogni dettaglio viene studiato e ideato al fine di essere di facile gestione e contemporaneamente efficace nella

L'edilizia è ancora un investimento? Il bene della casa

Edilizia di qualità come garanzia per abitazioni comode, salubri e che durano nel tempo. Ma costruire è anche un investimento. A Claudio Crema, amministratore della Crema Costruzioni Snc di Ponzano Veneto, abbiamo chiesto di ragionare anche attorno al concetto di investimento in edilizia, nei giorni della grande crisi economica. Pensando al mattone come investimento capace di durare nel tempo e di valorizzarsi.

Progetti, interventi mirati, scelta accurata dei materiali, impiego delle migliori tecnologie. Tutto questo può incidere in maniera importante sul costo dell'abitazione. Sono spese che diventano investimenti? Come si ammortizzano nel tempo?

«Pur considerando il particolare momento di mercato posso tranquillamente affermare che negli ultimi decenni gli immobili sono stati tra gli investimenti che hanno dato maggiori soddisfazioni a chi ci ha creduto. Ho personalmente assistito a delle operazioni nelle quali dei clienti avendo acquistato degli immobili nel 1990 ed avendoli rivenduti usati nel 2008 hanno realizzato un prezzo più che triplicato e a questo andrebbe computato un ulteriore rialzo relativo a diciotto anni di affitto. E' intuitivo che un risultato del genere è stato consentito dal fatto che gli immobili, pur avendo diciotto anni, conservavano una certa appetibilità che era frutto di una progettazione e di una realizzazione eseguita con criteri di durabilità. Analogamente direi che se oggi esistono nel mercato degli immobili che fin da ora rispondono ai requisiti di qualità e che sono progettati e costruiti con criteri tecnici ed estetici all'avanguardia, anche se il loro acquisto comporta un maggior esborso (quantificabile nell'ordine del 5% - 8%), questo rappresenta il miglior investimento in quanto permetterà una maggiore garanzia di tenuta di valore nel tempo oltre al fatto che tale maggior costo verrà ammortizzato in pochi anni per merito del risparmio energetico. Contrariamente ritengo poco lungimirante continuare a costruire degli immobili con criteri superati. Solamente un acquirente poco avveduto e poco informato si farebbe convincere da un prezzo allentante, ma l'affare ben presto tanto affare si dimostrerà di non essere in quanto, se è vero che ora la maggior parte dell'opinione pubblica ad oggi non ha ancora assimilato il cambiamento in corso, è altrettanto vero che ciò avverrà sicuramente entro poco tempo.

L'edilizia di qualità può costituire una risposta alla crisi economica e alle difficoltà registrate dal comparto edile? Sicuramente sì, e questo, mi dispiace dirlo, perché in questo mercato tante realizzazioni si continuano ad eseguirle puntando esclusivamente al basso costo finale. Pertanto chi vuole avere i mezzi per distinguersi è sicuramente agevolato dal fatto che la qualità media non è assolutamente elevata. Per contro, a mio avviso, tutto questo comporterà delle notevoli difficoltà ai molti operatori che continuano a costruire «al risparmio» nel momento in cui l'opinione pubblica prenderà coscienza delle novità e decreterà gli immobili invenduti e con basse caratteristiche di categoria inferiore anche se nuovi o mai usati.

già e di un impianto geotermico con sonde in profondità, l'altro fiore all'occhiello è rappresentato dal nuovo sistema costruttivo box in box che permette di ottenere un isolamento acustico tra appartamento e appartamento di eccezionale livello, sicuramente non raggiungibile con i tradizionali sistemi costruttivi; a tal proposito, presso un nostro cantiere in via di ultimazione, proprio per dimostrare l'efficacia di tale sistema, stiamo accogliendo le adesioni a degli incontri tecnici dimostrativi in occasione dei quali, con l'ausilio di apposite strumentazioni che simulano condizioni estreme di rumorosità e con l'assistenza dei tecnici, chiunque partecipi avrà modo di testare direttamente un livello di comfort acustico di qualità superiore: - impiantistica di ultima generazione, ma contemporaneamente dalla comprovata affidabilità, con impianti di riscaldamento radianti a basso consumo, impianti elettrici domotici e ventilazione meccanica controllata; - uso di materiali della provenienza e dalle prestazioni certificate; - esecuzione dei lavori di completamento mediante la collaborazione con ditte locali alle quali siamo legati da rapporti spesso ultradecennali, questa prerogativa è importante al fine di creare una sinergia reciproca, requisito fondamentale al fine di avere un lavoro di qualità; - post vendita affidabile ed efficace che può essere garantito solo da una struttura seria e organizzata.»

DALLA TRIBUNA DI TREVISO DEL 26/02/2009



Advertisement for Althea Style Residence a Ponzano Veneto. The ad features the Althea logo, the text 'Style Residence a Ponzano Veneto', and contact information for Crema Costruzioni Snc. It also includes a small graphic of a house icon.

LA CREMA COSTRUZIONI Snc PRESENTA CON ESCLUSIVA... 26 FEBBRAIO E 01-07-08 MARZO

COSTRUIRE CON EDILIZIA DI QUALITÀ'

Il presente del settore residenziale: l'intervista con Claudio Crema

Vivere meglio, abitando in case migliori. Un'affermazione, una verità che dovrebbe sempre essere ovvia. E così rispettare l'ambiente, diminuire gli sprechi energetici, costruire in maniera intelligente. Concetti sui quali siamo tutti d'accordo perché sono evidenti. Altra cosa, però, è la prova dei fatti, ed ogni edificio, ogni casa, ogni costruzione, dovrebbe rispondere a queste esigenze. Che siano poi le caratteristiche essenziali, le modalità irrinunciabili di una casa costruita bene, ovvero, di qualità. Ne abbiamo discusso con Claudio Crema, amministratore della Crema Costruzioni snc di Ponzano Veneto, imprenditore che le case, le costruisce.

Si parla continuamente di edilizia sostenibile, edifici a risparmio energetico, edilizia di qualità. Ma non rischiano di diventare frasi comode, slogan? Concretamente, che cos'è l'edilizia di qualità?

La mia visione dell'*edilizia di qualità*, riferita in particolare al settore residenziale, parte da lontano, l'obiettivo di costruire case belle e confortevoli rappresenta infatti il principale traguardo, ma questo secondo mè può essere raggiunto solo attraverso un percorso che parte da una pianificazione urbanistica di ampie vedute, che interpreti e dia soluzioni funzionali alle esigenze del moderno abitare; ci ritroviamo spesso invece di fronte a soluzioni pensate ed eseguite senza lungimiranza e a compartimenti stagni, con il risultato che intere lottizzazioni sia per la loro progettazione, sia per la loro collocazione, risultano già in partenza costituire degli ambienti abitativi scontati, privi di personalità e che si integrano male con il tessuto urbano esistente.

Per esempio, quante volte nei nuovi quartieri si deduce che le zone verdi, i parcheggi e i percorsi pedonali sono stati eseguiti in modo banale e non funzionale, praticamente per il solo fatto che le norme lo imponevano e non invece con l'obiettivo e la volontà di creare degli spazi veramente gradevoli ed efficaci nella loro funzione?

Oppure, quante volte, entrando in nuove zone residenziali, anche senza necessariamente essere degli addetti ai lavori, si percepisce un senso di disagio e di disordine architettonico di fronte a edifici costruiti con stili completamente diversi tra loro, con il risultato che i vari fabbricati, pur presentandosi gradevoli se visti singolarmente, nel loro insieme vanno a dar vita a una urbanizzazione priva di qualsiasi logica di armoniosità architettonica.

Spesso inoltre si assiste ad una edificazione estremamente frastagliata, costituita da singole costruzioni eseguite su piccoli lotti che, per effetto dell'elevato indice edificatorio, danno vita a un "effetto densità" derivato dal fatto che tutti gli edifici sono estremamente vicini l'uno con l'altro e con il risultato finale di avere una sgradevole sensazione di "ammassamento edificatorio".

E' dimostrato invece che l' "effetto densità", pur mantenendo gli stessi indici edificatori, può essere notevolmente diminuito o addirittura annullato da una progettazione iniziale integrata delle zone edificabili nella loro totalità, mediante la quale il progettista oltre a creare una armoniosità architettonica può predisporre una distribuzione dei volumi edificatori più razionale e pianificata e conseguentemente una progettazione degli spazi aperti sicuramente più efficace e razionale.

Ribadendo questi concetti sono fermamente convinto che non può esistere "edilizia di qualità" senza che la qualità stessa sia cercata anche nello studio e nella realizzazione degli ambienti urbanistici in cui sono inseriti gli edifici.

Un altro importante aspetto della progettazione riguarda lo studio e l'ottimizzazione degli spazi abitativi interni agli appartamenti.

La diminuzione del potere di acquisto dei potenziali acquirenti e il contemporaneo aumento dei prezzi di costruzione ha comportato negli ultimi anni una progressiva diminuzione della dimensione media delle abitazioni.

Il tutto ha di conseguenza fatto emergere l'esigenza di una progettazione attenta e curata della distribuzione degli spazi interni mediante la quale è possibile ottenere, anche da spazi ridotti, una estrema funzionalità e fruibilità degli ambienti.

Passando alla qualità nella costruzione degli edifici si può dire che questo che stiamo vivendo rappresenta un momento epocale di cambiamento dei sistemi costruttivi in quanto le recenti variazioni delle normative in fatto di risparmio energetico stanno comportando una notevole evoluzione dei sistemi e degli standard costruttivi applicati alle nuove costruzioni.

Complice però la non completa chiarezza delle norme e l'ambiguità nell'interpretazione della loro entrata in vigore, si sta assistendo da parte degli operatori del settore ad atteggiamenti diversificati nell'affrontare queste novità legislative, con una offerta di immobili che, pur rientrando tutti nella norma, hanno caratteristiche e prestazioni in fatto di risparmio energetico completamente diverse.

Ci si trova oggi ad assistere ad offerte di immobili relative a fabbricati in fase di costruzione che nascono praticamente obsoleti in quanto costruiti con i vecchi criteri e che legalmente possono essere dichiarati a norma per il solo fatto che il progetto è stato presentato in comune prima dell'entrata in vigore della nuova legge.

L'ignaro acquirente, che interpreterà come una occasione un eventuale prezzo

più conveniente relativo a questi immobili, si ritroverà fin da subito dei costi di gestione sicuramente più alti e, ancora peggio, un appartamento o casa che nel mercato dell'usato avranno dei valori drasticamente più bassi rispetto a un pari età con elevata classificazione energetica.

Inoltre, chiunque abbia esperienza di vita in condominio è consapevole di quanto influisca sulla qualità del vivere la mancanza di privacy derivata dalla carenza di isolamento acustico tra gli appartamenti.

La soluzione del problema si ottiene mediante una accurata progettazione e scelta dei materiali ed inoltre e soprattutto con una cura a livello sartoriale nella posa in opera dei materiali.

Una novità in fatto di impianti elettrici è rappresentata dalla domotica che, oltre a consentire una gestione del tutto tradizionale dell'impianto elettrico di casa, consente tutta una serie di possibili utilizzi accessori ed estensioni future.

Per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento la novità maggiore riguarda il fatto che, proprio per le notevoli prestazioni che caratterizzano i fabbricati realizzati secondo le nuove normative, questi impianti vanno ripensati in funzione di minori potenze erogate, il tutto a vantaggio dei costi di esercizio.

Gli impianti cosiddetti a bassa temperatura o radianti stanno progressivamente sostituendo i classici impianti a radiatori.

Il loro funzionamento risulta ancora di più economico se abbinati a delle caldaie a condensazione funzionanti a metano che, mediante una combustione ad alto rendimento, riescono letteralmente a spremere il potere energetico del combustibile a tal punto che i fumi di scarico escono dal camino quasi freddi.

Un altro passo in avanti in fatto di risparmio energetico è dato dal ritorno della gestione centralizzata degli impianti condominiali. I vecchi impianti centralizzati condividono con quelli di nuova generazione solo il nome, per il resto questi ultimi non hanno nulla in comune con i loro predecessori in quanto la tecnologia attuale consente una gestione assolutamente personalizzata dei periodi di funzionamento e delle temperature con inoltre una ripartizione dei costi di esercizio in base a una precisa contabilizzazione delle calorie consumate. In pratica ogni condomino si ritrova le stesse funzionalità dell'impianto indipendente, ma con un risparmio del 20% sui costi di gestione per una intuibile economia di scala, oltre a tutta una serie di altri vantaggi tipo la non necessità della manutenzione annuale della caldaia singola.

Ulteriori orizzonti in fatto di climatizzazione sono offerti dalla geotermia mediante la quale, attraverso un sistema di sonde interrate e delle pompe di calore a funzionamento elettrico, si sfrutta sia per la stagione invernale sia per quella estiva il fatto che a certe profondità la temperatura della terra è costante.

Notevole successo stanno ottenendo i pannelli solari, sia per la produzione di acqua calda, sia per la produzione di energia elettrica, anche se la loro

convenienza si realizza solamente calcolando nell'analisi economica o l'incentivo fiscale o il contributo del Conto Energia relativo alla produzione di energia elettrica.

Un'altra dotazione impiantistica che si stà diffondendo nelle costruzioni di qualità è costituita dall'installazione, all'interno delle abitazioni, degli impianti di ventilazione meccanica controllata (VMC). Questo tipo di impianto si sostituisce al buon uso, che si dovrebbe avere in ogni casa, di arieggiare periodicamente gli ambienti (la legge lo prevederebbe ogni 2 ore per alcuni minuti), cosa spesso impossibile a causa dei molti impegni familiari. Spesso le conseguenze sono percepibili e addirittura visibili in quanto in ambienti abitati e non aereati, oltre a concentrarsi gli inquinanti derivanti dalla presenza di colle per mobili, residui chimici dei materiali da costruzione, uso di spray, combustione della cottura dei cibi, ecc, si innalza il livello di umidità relativa con conseguente creazione di condense e muffe, che rendono le abitazioni insalubri. La ventilazione meccanica controllata, attraverso una serie di condotti opportunamente posizionati consente di effettuare un costante e lento ricambio dell'aria interna, estraendo aria viziata e sostituendola con aria prelevata dall'esterno (che, per quanto inquinata, statisticamente risulta sempre migliore rispetto a quella di un ambiente non ventilato). L'impianto è poi completato da un dispositivo denominato scambiatore di calore attraverso il quale l'aria calda e umida, prima di essere espulsa all'esterno, preriscalda o preraffresca quella in ingresso.

Qualità nel costruire significa anche qualità dei materiali e selezione degli stessi in funzione della compatibilità con l'installazione negli ambienti abitativi e della loro durabilità nel tempo.

Tutta questa carrellata di nozioni tecniche, di osservazioni e di punti di vista potrebbe essere ulteriormente implementata da una miriade di altri elementi, in ogni caso penso sia evidente e spontaneo dedurre che il buon costruire non può essere assolutamente improvvisato in quanto solamente con l'esperienza, la voglia di migliorare sempre e soprattutto la passione per questo lavoro unita all'umiltà nel portarlo avanti è possibile ottenere come risultato delle abitazioni proiettate alle esigenze future, con bassi costi di gestione e basso impatto ambientale, confortevoli e sicure e nelle quali chiunque possa vivere in modo piacevole ed in armonia con se stesso e gli altri.

Fino a qui i concetti generali e le motivazioni di fondo, ma in che modo gli edifici da lei realizzati garantiscono un'edilizia di qualità?

Avendo espresso cosa intendo per edilizia di qualità posso dire che nelle nostre realizzazioni non facciamo altro che cercare di applicare tutte le prerogative che ritengo importanti al fine di dare un prodotto finale rispondente ai molteplici requisiti che una nuova abitazione dovrebbe avere:

- inserimento in contesti piacevoli e funzionali, comode ai principali servizi, ma contemporaneamente sufficientemente distanziate dalle strade trafficate, dotate di spazi per lo svago, lo sport e di aggregazione anche dei bambini che devono trovare degli spazi puliti, ordinati e protetti in cui giocare in sicurezza;
- nel caso di edifici condominiali fondamentale è la progettazione anche dei costi di esercizio che vanno programmati insieme al progetto iniziale in quanto devono doverosamente consentire la minor spesa possibile unitamente ad uno studio personalizzato del regolamento condominiale, prerogativa fondamentale per una corretta ed agevole gestione da parte dell'amministratore e dei condomini stessi;
- organizzazione di uno staff di progettazione continuamente monitorato e coordinato;
- progettazione estetica e degli spazi attenta e funzionale, a partire dagli spazi esterni ogni dettaglio viene studiato e ideato al fine di essere di facile gestione e contemporaneamente efficace nella sua funzione. Particolare attenzione viene posta nella finitura dei vani scala e degli spazi condominiali, ritengo infatti che questi costituiscono il vero e proprio biglietto da visita dell'appartamento. All'interno gli alloggi sono frutto di un accurato studio delle disposizioni interne, fondamentale per la sfruttabilità degli spazi.

In particolare tutti i locali zona giorno sono dotati, non semplicemente di una porta finestra, ma di una vera e propria parete aperta verso l'esterno, delimitata da serramento scorrevole ad alta efficienza termica, o verso il giardino di proprietà per i piani terra, o verso le ampie terrazze per i piani superiori.

Le zone giorno sono quindi caratterizzate oltre che da una notevole luminosità e ariosità, anche da un effetto moltiplicatore dello spazio percepito dando modo di vivere in tutte le stagioni in simbiosi con lo spazio esterno.

- ricerca della massima prestazione in fatto di risparmio energetico, lavoriamo in collaborazione con Casa Clima di Bolzano e, offrendo questa prestigiosa certificazione, siamo in grado di garantire delle caratteristiche tecniche già ora ampiamente rispondenti a quanto la legge nazionale prevederà per i progetti presentati negli anni futuri;
- in alcune realizzazioni in corso miriamo alla completa autonomia energetica a livello economico delle abitazioni mediante l'installazione di un impianto fotovoltaico abbinato al Conto Energia e di un impianto geotermico con sonde in profondità,
- altro fiore all'occhiello è rappresentato dal nuovo sistema costruttivo box in box che permette di ottenere un isolamento acustico tra appartamento e

appartamento di eccezionale livello, sicuramente non raggiungibile con i tradizionali sistemi costruttivi; a tal proposito, presso un nostro cantiere in via di ultimazione, proprio per dimostrare l'efficacia di tale sistema, stiamo raccogliendo le adesioni a degli incontri tecnici dimostrativi in occasione dei quali, con l'ausilio di apposite strumentazioni che simulano condizioni estreme di rumorosità e con l'assistenza dei tecnici, chiunque partecipi avrà modo di testare direttamente un livello di comfort acustico di qualità superiore;

- impiantistica di ultima generazione, ma contemporaneamente dalla comprovata affidabilità, con impianti di riscaldamento radianti a basso consumo, impianti elettrici domotici e ventilazione meccanica controllata;
- uso di materiali dalla provenienza e dalle prestazioni certificate;
- esecuzione dei lavori di completamento mediante la collaborazione con ditte locali alle quali siamo legati da rapporti spesso ultradecennali, questa prerogativa è importante al fine di creare una sinergia reciproca, requisito fondamentale al fine di avere un lavoro di qualità;
- post vendita affidabile ed efficace che può essere garantito solo da una struttura seria e organizzata;

L'EDILIZIA E' ANCORA UN INVESTIMENTO?

IL BENE DELLA CASA

Edilizia di qualità come garanzia per abitazioni comode, salubri e che durano nel tempo. Ma costruire è anche un investimento. A Claudio Crema, amministratore della Crema Costruzioni snc di Ponzano Veneto, abbiamo chiesto di ragionare anche attorno al concetto di investimento in edilizia, nei giorni della grande crisi economica. Pensando al mattone come investimento capace di durare nel tempo e di valorizzarsi.

Progetti, interventi mirati, scelta accurata dei materiali, impiego delle migliori tecnologie. Tutto questo può incidere in maniera importante sul costo dell'abitazione. Sono spese che diventano investimenti? Come si ammortizzano nel tempo?

Pur considerando il particolare momento di mercato posso tranquillamente affermare che negli ultimi decenni gli immobili sono stati tra gli investimenti che hanno dato maggiori soddisfazioni a chi ci ha creduto. Ho personalmente assistito a delle operazioni nelle quali dei clienti avendo acquistato degli

immobili nel 1990 ed avendoli rivenduti usati nel 2008 hanno realizzato un prezzo più che triplicato e a questo andrebbe computato un ulteriore realizzo relativo a diciotto anni di affitto.

E' intuitivo che un risultato del genere è stato consentito dal fatto che gli immobili, pur avendo diciotto anni, conservavano una certa appetibilità che era frutto di una progettazione e di una realizzazione eseguita con criteri di durabilità.

Analogamente direi che se oggi esistono nel mercato degli immobili che fin da ora rispondono ai requisiti futuri e che sono progettati e costruiti con criteri tecnici ed estetici all'avanguardia, anche se il loro acquisto comporta un maggior esborso (quantificabile nell'ordine del 5% - 8%), questo rappresenta il miglior investimento in quanto permetterà una maggiore garanzia di tenuta di valore nel tempo oltre al fatto che tale maggior costo verrà ammortizzato in pochi anni per merito del risparmio energetico.

Contrariamente riterrei poco lungimirante continuare a costruire degli immobili con criteri superati. Solamente un acquirente poco avveduto e poco informato si farebbe convincere da un prezzo allettante, ma "l'affare" ben presto tanto affare si dimostrerà di non essere in quanto, se è vero che ora la maggior parte dell'opinione pubblica ad oggi non ha ancora assimilato il cambiamento in corso, è altrettanto vero che ciò avverrà sicuramente entro poco tempo.

L'edilizia di qualità può costituire una risposta alla crisi economica e alle difficoltà registrate dal comparto edile?

Sicuramente sì, e questo, mi dispiace dirlo, perché in questo mercato tante realizzazioni si continua ad eseguirle puntando esclusivamente al basso costo finale.

Pertanto chi vuole avere i mezzi per distinguersi è sicuramente agevolato dal fatto che la qualità media non è assolutamente elevata.

Per contro, a mio avviso, tutto questo comporterà delle notevoli difficoltà ai molti operatori che continuano a costruire "al risparmio" nel momento in cui l'opinione pubblica prenderà coscienza delle novità e decreterà gli immobili invenduti e con basse caratteristiche di categoria inferiore anche se nuovi o mai usati.