

CERCASI TERRENO EDIFICABILE



DEBORAH FONTANA, SALES DIRECTOR DI FONTANA SOTHEBY'S, ESAMINA LE PROBLEMATICHE DA AFFRONTARE PER PORTARE A TERMINE UN'EDIFICAZIONE, A COMINCIARE DALLA SCELTA E DALL'ACQUISTO DEI TERRENI.

Costruire la propria casa dei sogni è ancora in voga?

«Senz'altro, da sempre poter costruire la propria casa su misura, assecondando i desideri e le esigenze personali resta la soluzione preferita. Non solo si può dare sfogo alla fantasia architettonica ma anche organizzare gli spazi abitativi in maniera ottimale. Purtroppo però costruire oggi la propria casa resta comunque un sogno. Non facile da realizzare».

Per quale motivo?

«Principalmente occorre confrontarsi con la scarsità di terreni edificabili nelle vicinanze dei centri urbani. La forte domanda condiziona i prezzi dei terreni che spesso sono proibitivi, incidendo in modo considerevole sul costo complessivo dell'edificazione. Inoltre su alcuni terreni si trovano costruzioni già esistenti in stato precario che implicano lavori di demolizione e di smaltimento, e anche questi ultimi vanno a gravare ulteriormente sull'acquirente. Un'altra tematica da non sottovalutare, per chi desidera costruire la propria casa di vacanza, sono i vincoli imposti dalla recente Lex-Weber che limita l'edificazione di residenze secondarie».

Di che prezzi parliamo?

«Ad esempio trovare oggi un terreno al di sotto dei CHF 1000 al metro quadrato nelle vicinanze di centri urbani diventa veramente difficile. Le richieste sono principalmente incentrate su terreni in una buona posizione sia di soleggiamento che panoramico, e ancor meglio se con vista lago. Anche l'accesso e la vicinanza ai servizi sono di primaria importanza. Ci sono delle ubicazioni particolarmente richieste, anche per le ville, che comprendono il Monte Brè, la Collina d'Oro, la Collina di Porza e Morcote. In queste località i prezzi si situano tra i CHF 1500 e i CHF 2500 al metro quadrato. Trovare un fondo direttamente a lago oggi è quasi impossibile ed il costo in questo segmento supera facilmente i CHF 2500 al metro quadrato».



Dall'acquisto del terreno alla realizzazione della casa, con cosa occorre confrontarsi?

«Realizzato il progetto ed inoltrato all'autorità cantonale e comunale, trascorre un periodo di circa tre mesi sempre se non prolungato da possibili ricorsi da parte dei confinanti, oggi sempre più frequenti. Superato questo iter si dovrà affrontare l'edificazione dell'immobile che senza intoppi in media dura circa 18 mesi. Dunque dal momento dell'acquisto all'entrata in casa si devono calcolare circa due anni. I tempi incerti e l'incognita di possibili ricorsi, spesso fanno optare per l'acquisto di case già esistenti per le quali nella mag-

giore parte dei casi sono necessarie delle opere di ristrutturazione che comportano tempi più ridotti, ma che per contro vincolano l'aspetto architettonico e richiedono una maggiore flessibilità nell'organizzazione degli spazi interni».

Che consiglio dare dunque a chi desidera acquistare un terreno?

«Orientarsi su terreni che non vanno ad incidere in modo sproporzionato sull'edificazione e rivolgersi preferibilmente al mediatore di fiducia che potrà dare da subito un quadro completo sull'edificabilità, sui vincoli pianificatori, sui diritti ed oneri nonché sul corretto prezzo di mercato». [W](#)



FONTANA SOTHEBY'S
INTERNATIONAL REALTY

Via G. Luvini 4
CH-6900 Lugano
T +41 (0) 91 911 97 41
www.fontanasothebysrealty.com