



Presente e futuro nel mercato immobiliare

di LUCIA MODICI
foto MANUELA GOMEZ

Quale è lo 'stato di salute' del mercato immobiliare torinese?

Come costruire vantaggi oggi per il suo futuro?

Ecco quello che ci ha raccontato Domenico Intonti, fondatore del marchio domus-design che raggruppa architetti, ingegneri, produttori di materiali, investitori, allo scopo di portare innovazione e qualità nel settore edilizio



I perdurare della crisi finanziaria, penalizza e riduce investimenti su beni rifugio come quello degli immobili, anche a Torino. Può confermare questo trend? «Effettivamente anche il mercato immobiliare torinese risente in modo significativo delle difficoltà rilevabili in buona parte del nostro paese e non solo.

Alcune iniziative, però, continuano a raccogliere consensi da parte di un segmento di clientela più qualificata e lungimirante: parliamo di situazioni in cui è evidente la qualità della location e la qualità architettonica del contesto e della specifica iniziativa. Caratteristica altrettanto fondamentale è il progetto architettonico dell'edificio e di ogni singolo apparta-



Questa è un'attività che aiuta a capire con più facilità quali sono i vantaggi delle nostre proposte.

mento, da non confondersi con la stravaganza ma da intendersi come architettura in cui la forma deve essere sempre a servizio della funzione e non viceversa. Quando si acquista un immobile, si desidera che sia certamente bello, ma anche che 'funzioni bene': qui vengono chiamati in causa componenti



quali la progettazione degli impianti termici, idraulici, elettrici, di ventilazione, ecc.».

Lei insiste sul concetto di progettazione quasi tralasciando la fase di realizzazione di queste caratteristiche. Per quale motivo?

«Uno degli enunciati di domus-design riguarda la convinzione che, per fare le cose bene, occorre aver definito con chiarezza quali siano le caratteristiche (tecniche, estetiche, distributive) a cui la clientela attribuisce maggiore valore, averle analizzate in modo approfondito per individuarne la soluzione che dovrà essere facilmente interpretata da chi dovrà occuparsi dell'esecuzione, raccogliere direttamente dagli esecutori le proposte di miglioramento, formalizzarle, e solo al termine di questo processo iniziare i lavori, che a quel punto risulteranno senz'altro più rapidi e spesso anche più economici».

Intende dire che il prodotto migliore non incide sul prezzo?

«La qualità, quella vera, difficilmente è anche a buon mercato, ma è comunque necessario tentare di mantenere in equilibrio diversi fattori, non ultimo il prezzo. Il prezzo al metro quadrato però non è più un valore assoluto: un appartamento di 60 metri quadrati può risultare assai più vivibile di uno da 80 ed un prezzo di acquisto di 5mila euro al metro quadrato può risultare più conveniente di uno più basso, se i costi di manutenzione del primo sono nettamente inferiori al secondo. Senza dimenticare la tenuta del prezzo, la facilità di rivendita e, non ultimo, il piacere che si ottiene dall'utilizzo del bene».

Ma questa innovazione viene davvero percepita dalla clientela?

«Abbiamo motivo di credere che la clientela si stia evolvendo più rapidamente di quanto sembri: la difficoltà che è intervenuta con la crisi finanziaria degli ultimi anni, obbliga ed obbligherà tutti ad una maggiore attenzione. Il miglior cliente resta comunque quello che arriva nella nostra domus-design gallery (ndr. lo spazio allestito da domus-design in via Cernaia 18 per presentare la propria offerta immobiliare) dopo aver valutato numerose offerte; in caso contrario siamo noi stessi a consigliare di ritornare dopo una analisi delle offerte concorrenti. Questa è un'attività che aiuta a capire con più facilità quali sono i vantaggi delle nostre proposte. Siamo infatti convinti che un acquisto tanto importante come quello di un immobile deve essere il frutto di una analisi e di una comparazione accurata. Tale approccio contribuisce al miglioramento del prodotto a vantaggio della clientela. È su questo processo di miglioramento continuo che domus-design formula la sua scommessa per un futuro migliore».▷▷|