

Nicht renovierte
Rustici
ausserhalb der
Bauzone finden
kaum Käufer

‘**R**ustici interessieren niemanden’, sagt Angelo Pedoni, Direktor der Locarneser Immobilienfirma Immobiliare Orselina SA. Seit vielleicht acht Jahren verkaufe sein Unternehmen praktische keine Rustici, wie die kleinen Tessiner Steinhäuschen heissen. Renovierte Bauten seien oft sehr teuer und böten nicht den gleichen Luxus und vor allem keinen so zentralen Standort wie Ferienwohnungen in den touristischen Zentren. Viele seien nicht bereit, einen so hohen Preis für ein Häuschen in den Bergen zu bezahlen. Die nicht sanierten Rustici seien meist zerfallene Bauten oder gar Ruinen. Aber selbst gut erhaltene Gebäude genügen heutigen Ansprüchen an den Lebensstandard nicht mehr: “Die nicht sanierten Rustici sind praktisch wertlos”, erläutert Pedoni, es sei sehr schwer, eine Baubewilligung zu erhalten, um ein Gebäude ausserhalb der Bauzone bewohnbar und komfortabel zu machen.

Die Preise von nicht restaurierten Rustici reichen bei der Immobilienfirma Immoprogramm aus Bellinzona von 80'000 bis



Einen alten Stall in ein Ferienhaus zu verwandeln ist je nach Zonenplan kaum noch möglich

“ES GIBT IMMER
NUR VERBOTE”

von **Martina Kobiela**

110'000 Franken. Sanierte Rustici kosten zwischen 150'000 und 490'000 Franken. Manuele Morelli, Verantwortlicher für den Verkauf von Rustici bei Immoprogramm meint: “Gesamthaft ist die Nachfrage nach Rustici gleich geblieben. Vor allem interessieren

sich Deutschschweizer für die Objekte.” Jedoch habe er festgestellt, dass viele verunsichert seien, was den Aus- oder Umbau der Gebäude ausserhalb der Bauzone betreffe. “Die meisten Interessenten entscheiden sich für bereits sanierte Rustici oder für solche,

bei denen bereits eine Baubewilligung vorliegt”, präzisiert Morelli. Die nicht restaurierten Häuschen würde er kaum noch verkaufen. Der Architekt Giovan Luigi Dazio hat sich auf dem Umbau von Rustici spezialisiert: “Ich verwandle die Behausungen von Tie-

ren in Häuser, in denen sich Menschen entspannen können”, meint der im malerischen Fusio im Lavizzara-Tal aufgewachsene Dazio. Dabei sei es ihm wichtig, die Substanz der Gebäude zu erhalten. Er weigere sich, ein altes Haus zu vergrössern, aber fließendes Wasser und Elektrizität seien notwendig. Die Transformation eines alten Gebäudes bedeute nicht die Vergangenheit einzubalsamieren: “Ich stelle die Rustici in einen neuen, gegenwärtigen Kontext.” Die meisten seiner Rustici stehen in bebaubaren Zonen, die Verkaufs- und Auftragslage sei in letzter Zeit stabil geblieben. Dazio bedauert, dass es im Zusammenhang mit den Rustici noch nie eine tieferegehende Diskussion gab: “Es gibt immer nur Verbote.”

I rustici non riattati, al di fuori della zona edificabile, ben difficilmente trovano un acquirente

I rustici non interessano più a nessuno', dice Angelo Pedoni, direttore dell'agenzia immobiliare del Locarnese, la Immobiliare Orselina SA. È da circa otto anni che la sua agenzia non riesce praticamente più a vendere dei rustici, queste piccole casette in pietra tipiche del Ticino. Questi edifici ristrutturati sono spesso molto costosi, inoltre non offrono lo stesso lusso e, soprattutto, la posizione centrale degli appartamenti di vacanza situati nei centri turistici. Tanta gente non è disposta a pagare un prezzo così alto per una casetta di montagna. Per la maggiore, i rustici non ancora risanati sono ormai delle costruzioni diroccate, se non addirittura delle vere e proprie rovine. Sembra però che nemmeno gli edifici ben conservati bastino più a soddisfare le esigenze di oggi e a garantire l'odierno standard di vita: "I rustici non ristrutturati sono praticamente privi di valore", ci spiega Pedoni, che aggiunge "È molto difficile ottenere un permesso di costruzione per rendere abitabile e confortevole un edificio



A seconda del piano regolatore, trasformare una vecchia stalla in casa di vacanza è ormai quasi impossibile

“ORMAI CI SONO SOLTANTO DIVIETI”

di **Martina Kobiela**

al di fuori della zona edificabile.” I prezzi dell'agenzia immobiliare Impropogramm di Bellinzona per un rustico da riattare vanno da 80'000 a 110'000 franchi. Un rustico risanato costa da 150'000 a 490'000 franchi. Manuele Morelli, che si occupa della vendita di rustici presso Impropogramm, dice: “Nel complesso, la richiesta di rustici

è rimasta invariata. Sono soprattutto gli svizzero-tedeschi ad interessarsi a questi oggetti.” Ha però constatato che sono in molti ad avere delle perplessità quando si tratta di trasformare o ristrutturare degli edifici fuori della zona edificabile. “La maggior parte degli interessati decide di acquistare dei rustici già ristrutturati o quando c'è già un permesso di costruzione”,

sottolinea Morelli. Infatti, difficilmente riuscirebbe a vendere delle casette non ancora ristrutturate. L'architetto Giovan Luigi Dazio si è specializzato nella ristrutturazione di rustici: “Io trasformo gli antichi ripari per gli animali in abitazioni in cui la gente si possa rilassare”, dice l'architetto Dazio, nato e cresciuto a Fusio, una pittoresca località della Valle Lavizzara.

Di fondamentale importanza per Dazio è riuscire a conservare la sostanza della costruzione. Si rifiuta di ingrandire una vecchia casa, ma ritiene che l'acqua corrente e l'elettricità siano degli elementi indispensabili. La trasformazione di un vecchio edificio non significa “imbalsamare” il passato: “Io rimetto i rustici in un contesto nuovo e al passo con i tempi.” La maggior parte dei suoi rustici sono ubicati in aree edificabili. Negli ultimi tempi, dice, l'andamento delle vendite e delle ordinazioni è rimasto stabile. Dazio si rammarica del fatto che non si sia mai realmente approfondita la questione dei rustici: “Ormai ci sono soltanto divieti.”