

L'architetto Giulia Giavito ha vinto il premio Best of Houzz 2017 per i suoi lavori a Udine



Sos casa?

Ci pensa l'home stager

Si tratta di una figura pronta a cambiare la scenografia dell'abitazione per renderla più attrattiva sul mercato.

Consulente immobiliare, interior designer, arredatrice, scenografa, psicologa, sociologa, esperta di marketing. Scusi, architetto **Giulia Giavito**, ma che mestiere fa?

"Un po' tutto questo ma soprattutto home stager".

Che cosa significa?

"L'arte di scenografare la casa in vendita".

Rifate il trucco agli immobili mesi sul mercato...

"Rispondiamo a un problema che pesa nel mercato immobiliare: le case difficili da vendere".

Difficili perché il mercato non tira?

"No. Il problema è che il proprietario abbandona l'immobile pensando che si venda da sé e il potenziale compratore non viene invogliato né dagli annunci né dalle foto né dalla visita sul posto".

E allora interviene lei.

"Sì. Possiamo fare il paragone con l'auto. Perché quando mettiamo in vendita una macchina, prima di proporla la portiamo dal meccanico e dal carrozziere? Perché si vende meglio. Possiamo fare questo anche con le case".

Un po' di marketing del mattone...

"Guardi, c'è una campagna di una grande marca di auto che dice: l'usato senza il suo passato...".

In sintesi, come interviene sulle case Sos? Cominciamo da quelle vuote.

"Il 90% delle persone non riesce a immaginarsi cosa potrebbero contenere questi spazi. Così noi scenografiamo gli interni".

Li arredate?

"No. Il gioco è nei volumi che possiamo indicare con delle tecniche particolari".



PRIMA



DOPO

E se la casa è almeno in parte arredata?

"Alle volte è meglio alle volte peggio. Qui va applicata la tecnica dei colori neutri, quelli apprezzati dalla maggioranza degli acquirenti. Quasi sempre è meglio spersonalizzare...i dettagli troppo caratteristici possono fuorviare il visitatore".

Terza ipotesi, una casa abitata dal venditore o dall'inquilino.

"Togliere tutti gli eccessi e lasciare più ordine possibile".

Veniamo ai consigli pratici.

"Prima di tutto mi piace ricordare una frase di Oscar Wilde: 'Non c'è mai una seconda occasione per fare una buona prima impressione'. E io aggiungo: Sono decisivi i primi 90 secondi, come per il primo appuntamento".

Veniamo al manuale.

"Dopo la pulizia, è importante uno studio del cliente-target: un giovane, un single, un divorziato, una nuova famiglia, con un figlio o con tanti figli, una coppia di anziani, una famiglia allargata...Poi studiamo i punti deboli e quelli forti, accentuando i secondi per far dimenticare i primi. Per esempio, la luce di una grande porta finestra, l'angolo lettura vicino al caminetto,

le dimensioni generose degli ambienti, la vista senza ostacoli, la posizione con il parcheggio comodo. Un bel giardino...".

Ma questa è una banale lista dei desideri

"No. Questo è quello che gli acquirenti vogliono e noi cerchiamo di accontentarli. Cominciando dalle foto: immagini belle da pubblicare aumentano la visibilità rispetto agli immobili rivali".

Chi chiama l'home stager, il proprietario o l'agenzia?

"Le agenzie dovrebbero offrire questo servizio come uno standard. Siamo nel 2017...".

Quanto costate?

"Circa l'1% del valore dell'immobile, comprendendo il prestito di oggetti utilizzati".

In qualche caso suggerite ristrutturazioni più importanti magari fiscalmente detraibili?

"Se l'home stager è un architetto...".

Un architetto premiato con il Best of Houzz 2017. Di che cosa parliamo?

"È la nostra piattaforma web internazionale che ha valutato le recensioni degli utenti".



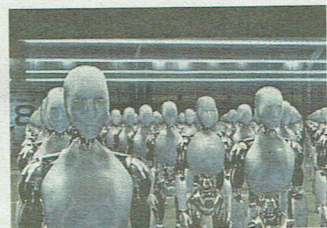
LO SMANETTONE

» DI HUBERT LONDERO

PROPOSTE NORMATIVE

L'invasione dei robot: la Ue prepara leggi da fantascienza

Che i robot comincino a far parte della nostra vita è sotto gli occhi di tutti. Auto che guidano da sole, automi impiegati in guerra (droni), chirurghi robotici in corsia sono solo alcuni esempi. E l'Ue si sta attrezzando in materia discutendo una legge davvero da fantascienza. Non solo perché nel rapporto su cui si basa la discussione si citano il Frankenstein di **Mary Shelley** e le tre leggi della robotica di **Isaac Asimov**, ma anche perché c'è la possibilità che a ogni robot (non quelli che spazzano i pavimenti in casa nostra, ma quelli che han-



Un'immagine del film 'I, Robot'

no alcune caratteristiche un tempo peculiari solo dell'uomo) sia data una carta d'identità.

Il problema da affrontare non è di natura tecnica, quanto etica. I robot avranno la responsabilità delle proprie azioni? Se no, chi dovrà rispondere? Gli automi devono avere uno status legale? Chi li utilizza nella produzione dovrà versare una quota per il welfare? Tutte domande per le quali il Parlamento continentale è chiamato a dare una risposta. Ciò che consola è che a trovare la soluzione non saranno solo i tecnici e gli informatici, ma anche gli umanisti.



family@ilfriuli.it



hubert.londero@ilfriuli.it