

UBS immo *news*

01 **Previdenza: tempestività innanzitutto**

Chi pianifica in modo mirato finanze, proprietà abitativa e aspetti fiscali può guardare al pensionamento con serenità.

02 **Attuale andamento dei tassi**

È bene combinare ipoteche fisse a lungo termine con durate diverse.

04 **Il tetto: elemento centrale della casa**

Il tetto è una delle componenti di uno stabile più soggette a sollecitazioni.



Previdenza e pianificazione: tempestività *innanzitutto*

Non è mai troppo presto per iniziare a pensare alla previdenza per la vecchiaia. Chi pianifica in modo mirato finanze, proprietà abitativa e aspetti fiscali può guardare al pensionamento con serenità.

Anche se da qualche anno a questa parte è sempre più difficile formulare previsioni sull'andamento dei tassi, sui redditi da capitale di risparmio e sulle rendite future, una regola d'oro è tuttora valida: occupatevi per tempo di questi aspetti e riflettete sui fattori – esigenze, sogni, hobby – che incidono sul vostro pensionamento.

È bene affrontare la questione del pensionamento già tra i 50 e i 55 anni di età. René Knoblauch, esperto UBS di pianificazione finanziaria, constata: «L'esperienza insegna che molti 55enni se la prendono comoda. In realtà, riteniamo opportuno farsi consigliare per tempo.» Chi aspetta fino ai 60-62 anni ha infatti ben poco margine di manovra per migliorare la propria situazione e prendere gli opportuni provvedimenti. La pianificazione comporta anche l'allestimento di un budget, il che è tutt'altro che facile.

Continua a pagina 3

Editoriale



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

Care lettrici, cari lettori,

in Svizzera l'aspettativa di vita è in aumento e gli anziani godono sempre più di buona salute. La terza età viene spesso vissuta con vitalità, dedicandosi a svariati interessi e godendosi la propria casa. Per poter guardare al pensionamento con serenità è opportuno pianificare il futuro e occuparsi per tempo delle questioni finanziarie di domani.

Nel numero attuale di UBS immo news forniamo una risposta ai principali interrogativi: come si rapportano i costi alle future prestazioni di rendita? Ci si può permettere l'abitazione di proprietà anche dopo il pensionamento? Come deve essere strutturato un immobile adatto agli anziani?

Plasmate il vostro futuro con serenità contando sul nostro supporto.

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline: 0800 884 557

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Solutions
Pubblicato più volte l'anno in italiano, tedesco, inglese e francese
Abbonamenti: www.ubs.com/immonews

Attuale *andamento dei tassi*

I tassi a breve e a lungo termine si mantengono sui minimi storici. Il Libor a tre mesi è in prossimità dello zero da un anno, le obbligazioni della Confederazione con durate fino a cinque anni esprimono rendimenti negativi e i titoli decennali fruttano appena lo 0,5% l'anno.

Le probabilità di un ulteriore calo dei tassi sono dunque pressoché nulle. Pur non lanciando ancora segnali di un'inversione di tendenza, i tassi a lungo termine sembrano aver toccato il fondo, tanto che le obbligazioni decennali della Confederazione evidenziano da maggio di quest'anno una fascia di oscillazione compresa tra lo 0,45% e lo 0,6%.

Modeste variazioni all'orizzonte

La Banca nazionale svizzera lascia invariata la soglia minima di cambio EUR/CHF a quota 1.20, tarpando le ali a un aumento dei tassi. Inoltre, dopo l'andamento sorprendentemente buono del primo semestre, gli ultimi dati sulla congiuntura interna indicano un rallentamento della dinamica di crescita. A fronte degli scarsi impulsi forniti dall'economia elvetica, i rendimenti dei titoli della Confederazione continueranno pertanto a dipendere dalla propensione al rischio mondiale, che per il momento – a causa del perdurare delle incertezze sullo scacchiere internazionale, Eurolandia in testa – non sembra tuttavia avviata verso una marcata ripresa. Nei prossimi 2-3 anni, il potenziale di recupero dei rendimenti è dunque limitato.

UBS real estate focus

In qualità di clienti UBS potete ordinare o abbonarvi alla pubblicazione «UBS real estate focus» dedicata al mercato immobiliare svizzero nel 2012 contattando il vostro consulente o inviando un'e-mail a: sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com



Prospettive ipotecarie

Per chi accende un'ipoteca è importante un'ottica di ampio respiro per valutare costi e rischi di una soluzione di finanziamento. Benché la nostra tesi principale preveda una normalizzazione dei tassi a partire dal 2015, per riprodurre i possibili rischi specifichiamo sia scenari di tassi elevati che scenari di tassi contenuti. Nel contesto attuale, un finanziamento a lungo termine sembra la strategia più sicura. Dall'analisi degli scenari emerge che l'ipoteca fissa a 10 anni vanta il profilo di gran lunga più interessante. In un contesto di tassi estremamente bassi, un'ipoteca Libor di CHF 1 000 000 consente di risparmiare cumulativamente circa CHF 60 000, a cui si contrappongono però possibili costi aggiuntivi di oltre CHF 200 000. Ne deriva che una strategia di finanziamento a breve termine è consigliabile solamente in presenza di aspettative assai pessimistiche in merito all'andamento congiunturale sul più lungo periodo. Per ridurre il rischio di rifinanziamento, si consiglia tuttavia di combinare ipoteche fisse a lungo termine con durate diverse.

Il vostro consulente UBS sarà lieto di rispondere a eventuali domande sul finanziamento ipotecario.

25 ottobre 2012

La presente pubblicazione si riferisce al mercato svizzero e ha esclusivamente valore informativo. Non costituisce in alcun modo né un'offerta, né una proposta, né una richiesta di offerta per l'acquisto o la vendita di prodotti ipotecari o altri prodotti specifici. Le informazioni e le opinioni contenute nella

pubblicazione provengono da fonti attendibili, tuttavia decliniamo qualsiasi responsabilità contrattuale o tacita per informazioni errate o incomplete. Le opinioni espresse possono differire da quelle ufficiali di UBS.

Naturalmente a gravare sul budget, per chi possiede un'abitazione di proprietà, sono soprattutto le spese di manutenzione e accessorie, gli interessi e gli ammortamenti. Le uscite vanno rapportate alle future entrate attese dall'AVS, dalla cassa pensione, dal capitale di risparmio dei pilastri 3a e 3b e dal proprio patrimonio.

Esempio concreto per una coppia di coniugi

Prendiamo ad esempio Mario e Marta Rossi di Zurigo. I coniugi hanno recentemente acquistato un bell'appartamento di proprietà nella zona suburbana di Zurigo per CHF 700 000, finanziandolo con un'ipoteca di CHF 500 000 a un tasso annuo fisso dell'1,7%. La coppia dispone di un reddito annuo lordo di CHF 130 000 che le consente di far fronte all'onere finanziario dell'immobile, comprese tutte le spese di manutenzione e accessorie e un ammortamento annuo di CHF 5000.

Come si presenterà il calcolo dopo il pensionamento nel 2022? Le entrate future di circa CHF 80 000, risultanti dalla rendita AVS e dalla cassa pensione, saranno notevolmente inferiori. La sostenibilità finanziaria dell'appartamento è determinata dalla cosiddetta regola di «1/3», in base alla quale le spese ricorrenti per un'abitazione di proprietà (interessi, ammortamenti e spese di manutenzione e accessorie) non devono superare un terzo del reddito lordo. Per pianificare un margine di sicurezza congruo, ai fini del calcolo non si applica un tasso attuale, bensì un tasso teorico del 5%. Nel caso dei Rossi, durante la vecchiaia le spese abitative sfiorano il budget, in quanto

mancano di fatto circa CHF 10 000 di reddito per rientrare nei limiti (vedi tabella). Le cose cambiano se al momento del pensionamento la coppia riduce ulteriormente l'ipoteca di CHF 67 000. Integrando per tempo questo intervento nella pianificazione finanziaria, i Rossi riescono a risparmiare il capitale necessario fino al pensionamento. René Knoblauch, esperto UBS di pianificazione finanziaria, dà un consiglio prezioso: «Spesso si rivela conveniente effettuare un ammortamento al momento del pensionamento per ridimensionare le spese abitative fisse rispetto al reddito più basso.»

«Con l'età, le esigenze abitative possono combinarsi radicalmente.»

Come ridurre le spese abitative

I riscatti volontari nella cassa pensione offrono a molti lavoratori una valida opportunità per migliorare la rendita futura. Con il pensionamento si possono tuttavia prendere in considerazione anche prelievi di capitale dalla cassa pensione per ridurre i debiti ipotecari a un importo ragionevole. Una soluzione vivamente consigliata consiste nell'ammortamento indiretto tramite il pilastro 3a (previdenza vincolata). In questo caso l'ammontare dell'ipoteca resta invariato. Il proprietario dell'immobile versa gli importi di ammortamento in una soluzione del pilastro 3a e li può dedurre fiscalmente. Al più tardi al momento del pensionamento gli averi di previdenza sono utilizzati per il rimborso dell'ipoteca.

Abitazione per la vecchiaia: conforme alle esigenze e priva di barriere

Non tutti gli immobili di proprietà si prestano ad essere abitati durante la vecchiaia. Con l'età, le esigenze abitative possono infatti cambiare radicalmente: la casa di più piani con un grande giardino diventa un peso e si attribuisce importanza a interni facilmente agibili e a esterni possibilmente privi di barriere architettoniche. Mezzi di trasporto pubblici, ambulatorio medico, farmacia, servizi di assistenza domiciliare e negozi dovrebbero essere nelle vicinanze e raggiungibili anche a piedi.

Per decidere se si desidera abitare tra le proprie pareti domestiche anche in vecchiaia è utile farsi un'idea dell'attuale valore di mercato dell'immobile, che potrebbe aver subito marcate oscillazioni in funzione dell'ubicazione, dello stato di conservazione e dell'anno di costruzione. «In base alla mia esperienza, molti privati scelgono di restare nell'abitazione di proprietà», riferisce René Knoblauch, aggiungendo che le vendite dettate da motivi prettamente finanziari sono per fortuna assai rare.

Considerazioni sulla generazione successiva

In fase di pianificazione vanno ponderati anche gli aspetti emotivi: dove si vede il proprio punto di riferimento a lungo termine? Quali esigenze e desideri manifestano i figli per quanto concerne la casa? È possibile lasciare in eredità l'abitazione di proprietà alla generazione successiva e continuare a viverci. Le cosiddette servitù, quali il diritto di usufrutto e di abitazione, sono strumenti importanti per ridurre le imposte di successione e sulle donazioni. Nel primo caso, l'usufruttuario ha il diritto di utilizzare l'immobile a scopo abitativo o di affittarlo, ma si fa carico di spese di manutenzione, ipoteche, assicurazioni, imposte ecc. Il diritto di abitazione è una forma particolare di usufrutto che consente a chi ne gode di vivere nella propria abitazione a vita dietro compenso o a titolo gratuito, in base agli accordi pattuiti. Il beneficiario del diritto di abitazione si assume le normali spese di manutenzione e dichiara fiscalmente il valore locativo proprio, mentre il proprietario dichiara il valore ufficiale. Per gli aspetti attinenti a pianificazione successoria, convenzione matrimoniale, contratto successorio, testamento, usufrutto ecc. è consigliabile rivolgersi a un notaio o a un avvocato specializzato.

Spese per un'abitazione di proprietà

Mario e Marta Rossi (a 10 anni dal pensionamento). Appartamento di proprietà in zona suburbana a Zurigo. Prezzo di acquisto: CHF 700 000. Ammortamento fino al pensionamento: CHF 45 000. Reddito lavorativo: CHF 130 000. Rendita futura: CHF 80 000.

	Prima del pensionamento	Dopo il pensionamento
Interesse teorico	5,0 %	5,0 %
Ammontare dell'ipoteca	CHF 500 000	CHF 455 000
Spese per interessi	CHF 25 000	CHF 22 750
Ammortamenti	CHF 5 000	–
Spese di manutenzione e accessorie all'anno	CHF 7 000	CHF 7 000
Totale spese	CHF 37 000	CHF 29 750
Spese in relazione alle entrate effettive	28,5 %	37 %
Reddito necessario	CHF 112 121	CHF 90 152

Fonte: pianificazione finanziaria UBS

Nella tabella non sono inclusi gli oneri fiscali. Il valore locativo dell'appartamento di proprietà, pari circa a CHF 20 000, aumenta il reddito imponibile (nonostante la detrazione di interessi e spese di manutenzione).

Il tetto: *elemento centrale* della casa

Il tetto è un elemento centrale di ogni edificio che però richiede particolare attenzione in termini di costruzione e manutenzione. La ristrutturazione dei sottotetti offre oggi un notevole potenziale.

Il tetto è una delle componenti di uno stabile più importanti e più soggette a sollecitazioni. Le sue superfici sono infatti esposte a forte irraggiamento solare, sbalzi di temperatura, pioggia, umidità e vento. Gli impatti ambientali e l'inquinamento accelerano l'invecchiamento dei singoli elementi. Poiché negli edifici il calore si propaga verso l'alto, il tetto svolge un ruolo di primo piano per il risparmio energetico. Un'opera di risanamento e ammodernamento finalizzata a un migliore isolamento termico permette di ridurre drasticamente i costi energetici e le spese accessorie, mentre d'estate previene il surriscaldamento del sottotetto. Tali interventi sono altamente complessi e vanno dunque affidati ad architetti esperti e società edili. Pierre Honegger, un architetto di Herdern (TG) specializzato in risanamenti energetici, commenta in proposito: «A seconda della costruzione è possibile inserire un secondo elemento isolante tra le travi o i puntoni esistenti, ma spesso è necessario sventrare e alzare il tetto.»

Risanamento di tetti piani

I cosiddetti tetti caldi sono quelli dotati di un isolamento che rende abitabile il sottotetto. In caso contrario si parla di tetti freddi. La struttura tipica delle coperture inclinate è quella del tetto a puntoni, realizzato con travi in legno disposte a coppie (puntoni).

Dagli anni Sessanta, nell'edilizia residenziale svizzera sono sempre più diffusi i tetti piani. In termini semplificati, questa struttura consiste in una copertura in cemento armato massiccio su cui vengono applicati uno strato impermeabilizzante e materiali plastici isolanti. Pierre Honegger precisa: «Solitamente, i risanamenti energetici dei tetti piani sono ancora più complessi di quelli dei tetti inclinati. Ad esempio, non è sufficiente isolare solo la superficie del tetto, bensì bisogna intervenire anche sull'intero cordolo.» Se un progetto di questo tipo non viene pianificato nel dettaglio ed eseguito con professionalità si creano ponti termici che comportano inutili perdite di calore. Un risanamento dovrebbe essere preceduto da una consulenza accurata, che può prendere le mosse dal rilascio di un Certificato energetico cantonale degli edifici (CECE) riconosciuto. L'importante è comprendere e pianificare con un approccio globale l'interazione tra riscaldamento, involucro edilizio, tetto, finestre ecc.

Corretta manutenzione del tetto

I vari elementi del tetto meritano la massima attenzione. Impurità e piccoli difetti o danni possono infatti avere gravi conseguenze. Per la manutenzione dei tetti piani è fondamentale una verifica visiva della membrana impermeabilizzante e protettiva, delle fughe e degli scoli con un tubo flessibile dell'acqua, particolarmente indicato per eseguire al contempo un controllo del funzionamento. Sporczia, foglie e piante infestanti devono essere regolarmente rimossi. Nei tetti inclinati bisogna invece prestare attenzione soprattutto alla presenza di tegole difettose o muscose, alla funzionalità dei collegamenti, ai bordi rivoltati sotto le lamiere e alle fughe.

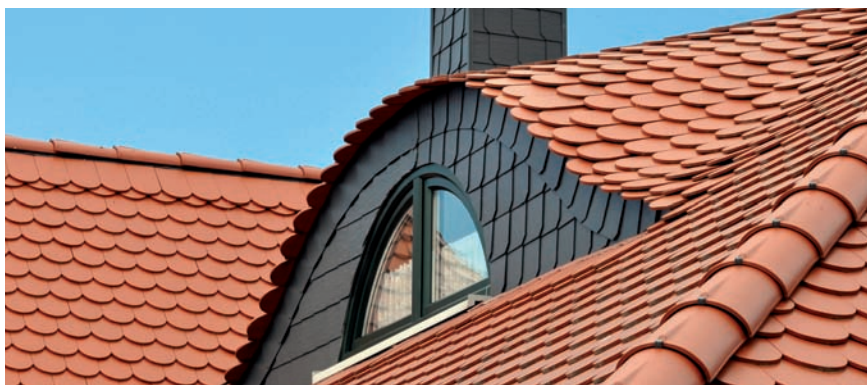
Camera con vista

Da alcuni anni si assiste a un vero e proprio revival degli attici e dei sottotetti ristrutturati, una soluzione interessante per creare spazio abitativo supplementare senza utilizzare nemmeno un metro quadrato di terreno edificabile soprattutto nelle aree urbane, dove i prezzi sono alle stelle.

«Un risanamento dovrebbe essere preceduto da una consulenza accurata.»

Chi dispone di un sottotetto inutilizzato dovrebbe chiarire con un architetto o direttamente con l'autorità competente la possibilità di renderlo abitabile nel rispetto del numero di piani e del coefficiente di superficie edificabile ammesso. Per gli interventi di ampliamento o ristrutturazione è in ogni caso necessario un permesso di costruzione.

Molti tetti si prestano all'installazione di moduli fotovoltaici (celle solari) o impianti solari termici (produzione di acqua calda). Negli ultimi anni, ai passi da gigante compiuti dalla Svizzera sul fronte tecnologico si è accompagnato un netto calo dei prezzi delle componenti e delle installazioni. A chi prende in considerazione interventi di questo tipo raccomandiamo di farsi consigliare e coordinare le misure del caso già prima del risanamento. La regola d'oro vale infatti anche per i tetti: chi ben pianifica è a metà dell'opera.



Ipoteca UBS «renovation»

L'ipoteca ideale per interventi di rinnovo: i primi 6 mesi a interesse 0%.