

# UBS immo *news*

## 01 Rinnovi: pianificare e finanziare

*Molte case in Svizzera mostrano ormai i segni del tempo e necessitano di un «lifting».*

## 02 Iniziativa sulle case secondarie

*L'attuazione dell'iniziativa lascia aperti ancora molti interrogativi.*

## 04 Terrazze e balconi, oasi di verde

*Quando piante, colori, mobili e accessori si fondono in un tutt'uno armonico.*



## Rinnovi: pianificare e *finanziare* accuratamente

**Molte case in Svizzera mostrano ormai i segni del tempo. Prima o poi i proprietari dovranno occuparsi del rifacimento delle facciate o eseguire lavori più approfonditi di rinnovo per riportare gli immobili al loro splendore iniziale.**

Di solito la decisione di procedere al «lifting» del proprio immobile è motivata dal desiderio di avere infrastrutture più moderne, ad esempio una nuova cucina, o più efficienti in termini di costi, ad esempio un nuovo impianto di riscaldamento. Gli esperti mettono in guardia i proprietari dal rivolgersi subito agli operai per ogni singola riparazione. Soprattutto per gli edifici più vetusti è consigliabile procedere prima a un esame generale per constatare concretamente quali interventi sono possibili alla luce delle condizioni strutturali esistenti e delle norme locali in materia di pianificazione e costruzione. In molti comuni i fondi sono sottoposti a specifiche riserve d'uso. Ciò significa che sulla superficie già edificata si potrebbe ottenere una licenza edilizia per costruire un fabbricato annesso, un piano aggiuntivo o addirittura una seconda abitazione. Il recupero o la demolizione di uno stabile non seguono regole fisse: vi sono oggetti fatiscenti ma di grande pregio architettonico e altri in buono stato di conservazione all'esterno i cui locali sono però insanabili.

*Continua a pagina 3*

## Editoriale



**Roger von Mentlen**  
Responsabile Clientela privata Svizzera

Care lettrici, cari lettori,

una casa nuova brilla subito di una luce particolare. Ma il tempo appanna inesorabilmente il suo splendore. I materiali si usurano e gli impianti diventano obsoleti. Anche se la qualità architettonica resiste inalterata, l'edificio finisce per assumere un'aria «vissuta». Senza dimenticare il fatto che, nel corso della vita, le esigenze abitative cambiano, così come le aspettative in termini di posizione geografica e fruizione dei servizi.

Alle pagine 1 e 3 di UBS immo news sono riportati consigli utili su come procedere per eseguire lavori di rinnovo al vostro immobile.

Suggerimenti sull'ideazione, sulla disposizione e sull'uso del vostro balcone o della vostra terrazza sono sintetizzati a pagina 4. Tante informazioni per augurarvi di vivere a fondo il piacere della vostra casa.

A primavera è stata accolta l'iniziativa sulle abitazioni secondarie. Trovate maggiori informazioni al riguardo a pagina 2.

**UBS SA**  
**Casella postale**  
**8098 Zurigo**  
**Hypoline: 0800 884 557**

# Iniziativa sulle *abitazioni secondarie*

**L'iniziativa «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie», accettata dal popolo e dai Cantoni l'11 marzo 2012, limita al 20% le abitazioni secondarie presenti in ogni comune. L'attuazione dell'iniziativa lascia aperti però ancora molti interrogativi.**

Nelle intenzioni dei promotori, i proprietari delle abitazioni secondarie già esistenti in regioni turistiche sono tutelati contro l'esproprio; potranno infatti rivendere gli appartamenti di vacanza come tali. Del tutto imponderabili restano invece le ripercussioni sui proprietari di prime case, dato che non è chiaro se sia possibile convertirle in abitazioni secondarie. La Legge sulla pianificazione del territorio, entrata in vigore il 1° luglio 2011 nella versione emendata, obbliga Cantoni e comuni ad adottare tempestivamente delle misure volte a ridurre, entro il 1° luglio 2014, il numero di nuove abitazioni secondarie e a sfruttare meglio quelle già a catasto. Anche in tale ambito sarà necessario probabilmente procedere a una revisione della legge.

### **Imminente un'imposta sulle abitazioni secondarie?**

Un potenziale rischio per i proprietari di abitazioni secondarie è rappresentato dall'eventualità che i comuni interessati vogliano rientrare dalla perdita di plusvalore mediante un'imposta speciale (ad esempio per rimborsare i proprietari di prime case). Un tentativo in questo senso è stato realizzato a Silvaplana con l'introduzione di un'imposta sulle abitazioni secondarie esistenti, un provvedimento peraltro già impugnato dai proprietari di case di vacanza. La limitazione delle abitazioni secondarie al 20% dell'intera consistenza immobiliare causerà verosimilmente un ulteriore aumento dei prezzi delle case di vacanza (di vecchia e nuova costruzione). I proprietari di quelle già edificate dovrebbero quindi trarre profitto dalla regolamentazione delle licenze



edilizie per abitazioni secondarie. Chi ci rimette chiaramente sono i proprietari fondiari nelle regioni turistiche che subiranno perdite del valore dei loro terreni in alcuni casi molto ingenti.

### **Prospettive**

Gli effetti dell'iniziativa potranno essere valutati solo fra alcuni mesi, quando sarà formulata una proposta per l'attuazione a livello legislativo. Qualora non si riesca a trovare un accordo sulle misure giuridiche, dall'11 marzo 2014 il Consiglio federale emetterà le disposizioni necessarie tramite ordinanza. I punti cruciali nell'attuazione appaiono il trattamento della proprietà delle prime case e le deroghe per le abitazioni secondarie date in locazione. In generale riteniamo esagerati i prezzi e i relativi aumenti in molti comuni del turismo di punta, destinati peraltro a subire nei prossimi anni una nuova impennata a causa della contrazione dell'offerta.

### **Impressum**

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

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.

### Durata di vita di un immobile

È importante vagliare attentamente i punti di forza e di debolezza dell'immobile, un compito complesso per un profano. Per questo conviene rivolgersi a un architetto o a un perito. Un'analisi dettagliata della sostanza edile consente di capire se sia possibile e opportuno eseguire lavori di risanamento e a quali costi. I professionisti del settore sono in grado di valutare in modo preciso la durata di vita delle diverse componenti dell'edificio. Riscaldamento, involucro e impiantistica devono essere sostituiti dopo circa 20-25 anni. Tra le altre considerazioni, un tema di grande attualità è l'efficienza energetica. In genere, gli immobili che hanno avuto una buona manutenzione e un'accurata gestione possiedono un solido valore e una rivendibilità notevolmente migliore.

### Domande strategiche

La fase successiva di pianificazione dipende dalle necessità a più lungo termine. La volumetria risponderà anche in futuro alle esigenze abitative? L'edificio ha la giusta dimensione? L'agibilità dei locali è garantita anche a persone meno giovani? Invecchiando si apprezzano sempre di più le comodità. Si preferisce quindi lasciare la campagna o le zone suburbane per trasferirsi in un appartamento in città, più piccolo e più facile da tenere in ordine.

Nel prossimo passo vengono affrontate le questioni finanziarie. A quanto ammontano le prestazioni in capitale dopo il pensionamento? Ci si potrà permettere ancora una casa di proprietà e i relativi lavori di risanamento? A questo proposito è utile fare una stima delle entrate e delle uscite future insieme al vostro consulente UBS e stendere un piano finanziario. Oltre alle cifre e ai dati di fatto occorre considerare anche gli aspetti personali ed emozionali, come ad esempio

l'importanza della casa per la famiglia sul piano affettivo e il luogo ideale per vivere in avvenire. In molti casi la casa viene ceduta alle nuove generazioni quando i genitori sono ancora in vita in cambio di un diritto di usufrutto.

### Progetto e finanziamento

Una volta chiariti i principali interrogativi si traccia un progetto di massima che serve da base per le fasi successive. Per lavori di grossa portata, la stesura del piano preventivo, la stima dei costi e la richiesta delle autorizzazioni necessarie vengono fatte dall'architetto.

*«Il progetto di massima serve da base per le fasi successive.»*

Le varie opzioni di finanziamento vanno chiarite insieme alla banca. Per l'acquisizione di crediti principali o supplementari occorre valutare la situazione reddituale futura in modo che l'onere risulti sostenibile per il cliente. Nel caso di abitazioni ad

uso proprio, l'ammontare complessivo del mutuo ipotecario non deve superare l'80% del valore dell'immobile stimato dalla banca. Si consiglia di ammortizzare totalmente la seconda ipoteca prima del pensionamento. Se è in programma un grosso progetto di ristrutturazione è possibile che si debba disporre di un capitale proprio aggiuntivo. Nel quadro della consulenza della vostra banca viene appurato come reperirlo nel modo più conveniente. Accanto ai valori patrimoniali posseduti possono essere impiegati i fondi del terzo pilastro e gli averi della cassa pensione. In questo caso vengono verificate le conseguenze sulla situazione previdenziale e assicurativa del cliente.

Una consulenza finanziaria a 360 gradi considera anche le implicazioni fiscali. Quando si prevedono lavori di rinnovo si deve tenere presente che le spese sostenute per la conservazione del valore dell'immobile (sostituzione di componenti obsolete, riattamento) possono essere detratte dall'imponibile. Gli investimenti che aumentano il valore devono essere attestati nel dettaglio, in quanto il proprietario potrà farli valere in occasione di una futura imposta sugli utili da sostanza immobiliare.



### App Ipotecche UBS: una buona consulenza ovunque

Con l'app gratuita\* Ipotecche UBS potete calcolare l'ammontare massimo sostenibile del vostro carico ipotecario e trovare la combinazione di ipoteche più conveniente per voi. Avete inoltre la possibilità di fotografare o filmare l'oggetto voluto memorizzando i dati principali, coordinate GPS comprese, sul vostro iPhone. Così si possono documentare più edifici. Desiderate un colloquio di consulenza? Inviatelo comodamente e semplicemente i dati dell'immobile al vostro consulente UBS. Altri servizi relativi alla proprietà abitativa:

- Consigli: verso l'abitazione propria in 5 fasi
- Panoramica dei prodotti ipotecari UBS
- Tassi di interesse aggiornati
- Glossario
- News

\* Il download o l'utilizzo possono comportare dei costi da parte dell'operatore di telefonia mobile.

### Finanziamenti UBS per rinnovi

#### Ipoteca UBS «renovation»

Con l'Ipoteca UBS «renovation» approfittate durante i primi sei mesi di un tasso pari allo 0%. L'agevolazione vale per le spese di rinnovo che vanno da CHF 50 000 a CHF 150 000.

#### Premio in contanti

Fino al 31 dicembre 2012 UBS ricompensa le ristrutturazioni volte a incrementare l'efficienza energetica con un premio in contanti compreso tra CHF 2500 e CHF 8500. Maggiori informazioni sui finanziamenti UBS per rinnovi sono riportate al sito [www.ubs.com/renovation](http://www.ubs.com/renovation)

# Terrazze e balconi trasformati in *oasi di verde*

**Sempre più appartamenti dispongono di un ampio balcone, di una terrazza, di un giardino o di una veranda. Se piante, materiali, colori, mobili e accessori riescono a fondersi in un tutt'uno armonico, lo spazio esterno privato acquista un reale valore aggiunto.**

## **Tutto comincia dalla pianificazione**

È importante che disegniate lo spazio esterno privato secondo i vostri desideri, avvalendovi dei consigli di un architetto paesaggista o un costruttore di giardini. Fatevi preventivamente un'idea dello stile che dovrà avere il vostro balcone o giardino e fissate il budget massimo.

*«Una disposizione ottimale si compone di diversi livelli chiaramente individuabili.»*

## **Posizione**

L'esposizione è a sud o a nord? Quali agenti atmosferici occorre considerare? Si tratta di fattori che influenzano la crescita delle piante. In taluni casi è necessario porre una protezione contro il vento o il sole. Per balconi, terrazze o giardini fortemente assolati sono indicate piante mediterranee in vaso, aromatiche, profumate, grasse, delosperme, esotiche come le palme. Nelle calde giornate estive le innaffiature dovranno essere quotidiane e abbondanti per i balconi esposti a sud. Altre piante, come la clematide e l'edera, temono invece l'irraggiamento diretto. Gli spazi esposti a nord si addicono a piante amanti dell'ombra, ad esempio felci, heuchere sanguinee e arbusti pluriennali.



## **Disposizione delle piante**

Una disposizione ottimale si compone ad esempio di diversi livelli chiaramente individuabili e crea un quadro variegato di materiali, piante, dimensioni e colori. Graticci per rampicanti o terrapieni servono all'inverdimento delle pareti verticali. Con piccoli accorgimenti mirati è possibile ingrandire otticamente piccoli spazi esterni. Un giardino a tema – un roseto o piantato a spezie aromatiche – crea un'atmosfera più suggestiva di un miscuglio casuale di vegetali.



## **Arredo**

Oggi vanno molto le sedie e poltrone ultracomode che trasformano la terrazza in una sorta di lounge. All'atto dell'acquisto si deve scegliere un arredo pratico, resistente e non soggetto a mode. I mobili in hularo, una fibra sintetica intrecciata, rispondono perfettamente a tutti e tre i criteri. In alternativa, si possono scegliere materiali come il teak, l'alluminio o il cromo. In funzione dello spazio disponibile e delle esigenze personali è possibile allestire diverse zone: l'angolo relax, sitting e pranzo.

## **Parasole e accessori**

Uno degli elementi più importanti da considerare è rappresentato dal sistema di protezione dal sole – di solito grandi ombrelloni orientabili. Spesso planner e architetti usano vele o coperture parasole ideate appositamente. A seconda del gusto e del budget possono essere aggiunti anche altri accessori, ad esempio sculture, giochi d'acqua, fontane, pietre fluorescenti, lanterne, fiaccole o altri fonti luminose. In commercio si trova una varietà di lampade di tutti i tipi per l'esterno, dotate di dimmer e variazioni cromatiche.