

# UBS immo news

## Proprietà abitativa: parte della previdenza personale

A cosa dovrete prestare attenzione nella fase di pianificazione – pagina 1

## Risanare la casa: ne vale la pena!

Per prima cosa occorre effettuare un'analisi accurata dello stato attuale – pagina 3

## Esperto immobiliare

Abitazione durante la vecchiaia: meglio di proprietà o in affitto? – pagina 4



## Proprietà abitativa: parte della previdenza personale

**Non è mai troppo presto per pensare alla previdenza finanziaria. Chi possiede o intende acquistare le quattro mura domestiche, dovrebbe pianificare con cura l'operazione e procedere di conseguenza. Al riguardo occorre fare una distinzione tra le fasi di acquisto, ottimizzazione del patrimonio e pianificazione del pensionamento.**

Comprare un'abitazione di proprietà vuol dire fare un acquisto per la vita e, quindi, pensare anche a parte della previdenza per un domani. Se avete in programma di acquistare una casa o un appartamento, per prima cosa dovrete riflettere sulla fase della vita in cui vi trovate e sugli obiettivi che volete raggiungere. In genere, infatti, a 30 o 35 anni si hanno priorità diverse rispetto a 50 e oltre. Punto di partenza è la definizione di una strategia di finanziamento individuale. Proprio come per gli investimenti di capitale, dovrete puntare a una diversificazione ottimale: con un mix di prodotti e durate diversi ridurrete al minimo il rischio di dover rinegoziare l'intero finanziamento in un contesto di interessi sfavorevoli.

### Fase 1: finanziare la proprietà abitativa e colmare la lacuna

Chi già in giovane età sogna di possedere le quattro mura domestiche, nei limiti del possibile dovrebbe porsi per tempo un obiettivo sull'entità del patrimonio da accantonare.

Questo perché il prezzo massimo pagabile per un immobile dovrebbe orientarsi alle possibilità finanziarie individuali. Le linee guida attualmente vigenti in materia di finanziamento richiedono come garanzia la capacità di sostenere le spese correnti dell'immobile anche a fronte di oneri da interessi superiori. Per l'acquisto o la costruzione di un'abitazione è oggi necessario il 20 per cento di mezzi propri. Almeno il 10 per cento deve essere rappresentato da «vero» capitale proprio: risparmi personali, titoli, averi del 3° pilastro o valori di riscatto di polizze assicurative. Vengono riconosciuti anche anticipi ereditari o prestiti di parenti, sempreché non siano soggetti a interessi o non debbano essere rimborsati. Il restante 10 per cento può provenire dalla cassa pensione sotto forma di prelievo anticipato o costituzione in pegno. L'80 per cento viene generalmente finanziato dalla banca attraverso le ipoteche.

*Segue a pagina 2*

# Editoriale



**Roger von Mentlen**  
Responsabile Clientela privata

Cari lettori

Prendete una persona di 35 anni. Stando al sistema odierno, andrà in pensione fra circa 30 anni. Non sappiamo come si evolverà nel frattempo il livello di interessi e prezzi e quale sarà allora l'entità dei pagamenti della rendita. Per questo è importante pianificare accuratamente le finanze in un orizzonte di più ampio respiro. Una casa o un appartamento di proprietà possono costituire parte della previdenza finanziaria. Nel nostro articolo principale spieghiamo quali sono le tematiche e le misure più importanti per una pianificazione finanziaria nelle varie fasi della vita.

A pagina 3 scoprirete come far misurare l'efficienza energetica e i punti deboli di una casa, ad esempio in vista di un risanamento pianificato.

Vi auguro una piacevole lettura.

*Segue da pagina 1*

Quali futuri proprietari di un immobile dovrete pensare anche alla tutela della famiglia. E, se decidete di ricorrere agli averi della cassa pensione, dovete riflettere sulle conseguenze di questa scelta: a seconda del regolamento dell'istituto di previdenza sono possibili perdite a livello di prestazioni. La cosa migliore da fare è dunque chiedere alla cassa pensione quali prestazioni sono prevedibili in caso di invalidità o morte. I prelievi anticipati comportano in ogni caso anche lacune nella previdenza per la vecchiaia. Esse potranno essere colmate in un secondo tempo tramite riscatti nella cassa pensione. Con l'assicurazione infortuni obbligatoria, i lavoratori sono assicurati relativamente bene in caso di perdite di guadagno dovute a infortunio. Tuttavia, in caso di inabilità al lavoro o morte per malattia, spesso si può andare incontro a considerevoli perdite di reddito. Perché una famiglia possa continuare a farsi carico della propria abitazione anche in caso di inabilità al lavoro o morte della persona che provvede principalmente al suo sostentamento, è possibile stipulare una polizza di rischio in caso di decesso pari all'ammontare della seconda ipoteca: la somma assicurata versata andrebbe a ridurre l'indebitamento. Oltre a ciò è bene verificare se le prestazioni del primo (AVS) e del secondo pilastro (cassa pensione) sono sufficienti per far fronte agli obblighi finanziari. In caso contrario si renderebbe necessaria l'adozione di ulteriori misure.

## **Fase 2: pianificare le uscite e ottimizzare il patrimonio**

Nella successiva fase della vita si tratta soprattutto di tenere sott'occhio il quadro delle finanze. Ciò significa pensare alla manutenzione corrente dello stabile, a eventuali riparazioni o anche al rischio di interessi crescenti. Ecco un consiglio: quello che oggi riuscite a risparmiare grazie a interessi ai minimi storici, non dovrebbe essere speso per altre cose. Al contrario, cercate di mettere da parte questi risparmi creando un margine di sicurezza per tempi che potrebbero riservare interessi più alti.

Previdenza finanziaria nella fase 2 è anche sinonimo di ottimizzazione del patrimonio. La cosa più importante è garantire le spese correnti e la liquidità. Subito dopo è bene riflettere su come impiegare i fondi liberi per ammortamenti o investimenti al di fuori della proprietà immobiliare. Chi ha ancora lacune previden-

ziali da colmare (ossia ha effettuato prelievi anticipati dalla cassa pensione), dovrà tenere conto anche di questo aspetto nella pianificazione. Da ultimo gioca un ruolo anche l'interazione tra indebitamento (ammontare dell'ipoteca) e carico fiscale. Alcuni proprietari di case lasciano in vita una parte dei debiti per poter dedurre gli interessi passivi nel conteggio fiscale (a compensazione della tassazione del valore locativo proprio). Questo calcolo, però, non sempre funziona e deve essere considerato caso per caso.

## **Fase 3: preparare il pensionamento**

Le rendite dell'AVS e della cassa pensione non sono in genere sufficienti per mantenere il tenore di vita abituale. A partire da 65 anni, le entrate diminuiscono spesso di oltre il 20 per cento rispetto alla fase lavorativa. Per questo dovrete (far) calcolare le rendite previste per il periodo dopo il pensionamento e allestire un budget. Idealmente si dovrebbe porre mano alla pianificazione del pensionamento già a partire dai 50 anni. Le eventuali lacune possono essere colmate mediante riscatti nella cassa pensione, la previdenza privata, il 3° pilastro o la costruzione del patrimonio al di fuori dell'immobile. Fedeli al motto: prima lo fate, meglio è.

Uno degli errori più frequenti riguarda l'ammontare dell'ipoteca durante la vecchiaia. La maggior parte delle persone ama vivere nella propria casa e ne apprezza la qualità abitativa, però vuole affrontare la vecchiaia con debiti ipotecari possibilmente contenuti. Siate prudenti nel non sottovalutare le uscite per la vita di tutti i giorni. In vecchiaia sopraggiungono spesso l'una o l'altra spesa – ad esempio per riparazioni e adattamenti della casa, esborsi per un aiuto assistenziale o prestazioni mediche. Tuttavia, dato che le entrate dell'AVS e della cassa pensione sono inferiori al reddito durante la fase lavorativa, aumentare l'ipoteca in un secondo tempo risulta spesso difficile proprio per il venire meno della sostenibilità finanziaria. L'ipoteca andrebbe dunque ammortizzata solo nella misura in cui è comprovata la sostenibilità e tenendo adeguatamente conto del fabbisogno di liquidità. Oltre i 65 anni giova poco ai proprietari di case avere un patrimonio immobiliare prestigioso sulla carta, se poi faticano a coprire le spese correnti. Risultato: chi pensa per tempo alla previdenza, anche in vecchiaia potrà godersi la vita nell'abitazione di proprietà al riparo da preoccupazioni finanziarie. ●

# Risanare la casa: ne vale la pena!

**Alcune delle case più datate consumano quattro o cinque volte più energia per riscaldare e produrre acqua calda rispetto a un edificio di nuova costruzione. Per potere pianificare misure di risanamento, occorre un'analisi accurata dello stato attuale. Ad esempio con il Certificato energetico cantonale degli edifici ufficiale, il CECE®. Qui trovate le risposte alle principali domande sull'argomento.**

**Quali sono i tipici punti deboli degli edifici?**

Le parti più nevralgiche dell'edificio sono il tetto, le pareti o l'isolamento termico, le finestre, i pavimenti e l'impiantistica. Moltissimi stabili sono ancora riscaldati con combustibili fossili. Per i non addetti ai lavori non è sempre facile valutare correttamente l'involucro dell'edificio esistente o l'impiantistica. Però: una vecchia caldaia a nafta, da sola, se non dimensionata correttamente o non regolata in modo ottimale causa un notevole aumento dei consumi energetici.

**Come si può effettuare un'analisi dello stato attuale per la propria casa?**

Una possibilità è offerta dal Certificato energetico cantonale degli edifici ufficiale (CECE®). Questo documento fornisce informazioni affidabili sullo stato attuale dell'efficienza energetica dell'involucro e dell'edificio nel suo insieme. Nel contempo mostra il potenziale di miglioramento sia dell'involucro sia dell'impiantistica. In modo analogo alle ormai famose etichette per gli elettrodomestici, il CECE® distingue gli edifici in classi energetiche da A a G.

**Quale standard deve raggiungere oggi una nuova costruzione?**

Ai sensi delle norme edilizie vigenti, una nuova costruzione non deve consumare più di 4,8 litri (convertiti) di equivalente di olio combustibile per metro quadrato. Questo valore corrisponde oggi all'eti-

chetta energetica B. Nel corso dei prossimi anni, però, i cantoni continueranno ancora a inasprire le norme edilizie.

**Vi sono grosse differenze tra le singole classi energetiche?**

Le differenze sono enormi. Le case più datate che necessitano di risanamento (etichetta energetica F o G) consumano spesso quattro o cinque volte più energia per riscaldare rispetto a un edificio di nuova costruzione. L'obiettivo dovrebbe essere il risanamento di questi immobili in modo da poterli portare almeno alla classe C.

**È vero che tra le vecchie costruzioni esistono tuttora moltissimi edifici con valori pessimi?**

Gli edifici nelle classi energetiche F e G consumano troppa energia: spesso viaggiano su 15-20 litri (convertiti) di equivalente di olio combustibile per metro quadrato. Questi immobili ad uso abitativo hanno urgente necessità di risanamento. Stimiamo che in questo gruppo rientrino all'incirca da 1 a 1,5 milioni di abitazioni.

**Ogni anno soltanto l'1 per cento circa di tutti gli edifici in Svizzera viene sottoposto a risanamento totale: una percentuale troppo bassa. Perché non si fanno più risanamenti?**

Molte persone partono da ipotesi sbagliate e non si rendono conto che i miglioramenti energetici hanno un risvolto economico positivo. Spesso si tende anche a dimenticare che il non far nulla potrebbe costare caro. Un edificio che non viene sottoposto a buona manutenzione e a risanamenti periodici subisce infatti una perdita di valore.

**In alternativa al CECE® è possibile rivolgersi anche a un consulente energetico?**

Un consulente è sicuramente in grado di giudicare un immobile con competenza. Ma solo il CECE® fornisce una chiara classificazione dello stabile e, nel contempo, informazioni sulle possibilità di miglioramento dell'involucro e dell'impiantistica. Quindi rappresenta anche uno strumento di progettazione ideale.



Un rapporto ancora più dettagliato può essere commissionato con il CECE® Plus. Quest'ultimo fornisce proposte concrete e fino a tre varianti per il risanamento, adatte alla situazione individuale del proprietario dell'immobile.

**Prendiamo il caso degli immobili molto datati. Che balzo di qualità potrebbero compiere a livello di classe energetica?**

Vi è un aspetto che in genere si conosce troppo poco: anche per i risanamenti si devono rispettare determinati requisiti minimi per i singoli componenti (ad esempio le finestre). Un risanamento conforme a questi requisiti può fruttare anche a un immobile datato almeno l'etichetta energetica C. Se poi lo stabile è dotato di un ottimo isolamento termico e anche l'impiantistica viene convertita a energia rinnovabile, può ottenere un'etichetta energetica A. E, se l'installazione di un impianto fotovoltaico sul tetto consente di generare anche energia, l'edificio può ambire addirittura al livello di una cosiddetta Energy Plus House. A seconda dei cantoni sono previsti, per ciascuna classe energetica superiore, sussidi differenti a sostegno dei progetti.

**I risanamenti completi vengono a costare abbastanza. È possibile procedere per tappe?**

L'importante è procedere in base a un buon progetto. Ad esempio vale la pena cominciare dal tetto, quindi risanare l'involucro dell'edificio e, un anno dopo, mettere mano all'impianto di riscaldamento e all'impiantistica. Sarebbe invece sbagliato partire dagli impianti energetici, perché un nuovo riscaldamento senza risanamento dell'involucro pecca spesso di cattiva progettazione e dimensionamento eccessivo.

**Informazioni tecniche:** Ulrich Nyffenegger, presidente del comitato direttore dell'associazione CECE®. Sul sito ► [cece.ch](http://cece.ch) trovate la lista degli esperti che possono rilasciare un certificato energetico. ●

## Approfittate di un premio Cash fino a 650 franchi

Se stipulate una nuova ipoteca presso di noi, aumentate o prorogate la vostra ipoteca attuale, partecipiamo alle vostre spese di consulenza energetica CECE® con un premio Cash una tantum fino a 650 franchi. Così facendo rimborsiamo ai nostri clienti la tassa d'incentivazione sul CO<sub>2</sub> della Confederazione. L'offerta è valida fino a esaurimento dell'importo di circa 300 000 franchi, tuttavia non oltre il 31 dicembre 2016. Per saperne di più sul premio Cash ► [ubs.com/geak](http://ubs.com/geak).

# Esperto immobiliare – Abitazione durante la vecchiaia: meglio di proprietà o in affitto?

**Una casa di proprietà fa pensare a sicurezza finanziaria in vecchiaia. Nonostante i bassi interessi ipotecari attuali, il rischio di un acquisto immobiliare non va però sottovalutato. E andrebbero anche messe a confronto le spese di acquisto e di affitto.**

Gli attuali interessi ai minimi storici alimentano il sogno di una casa propria. Le spese correnti della proprietà abitativa non si limitano però ai soli interessi ipotecari. A questi si aggiungono infatti i seguenti fattori:

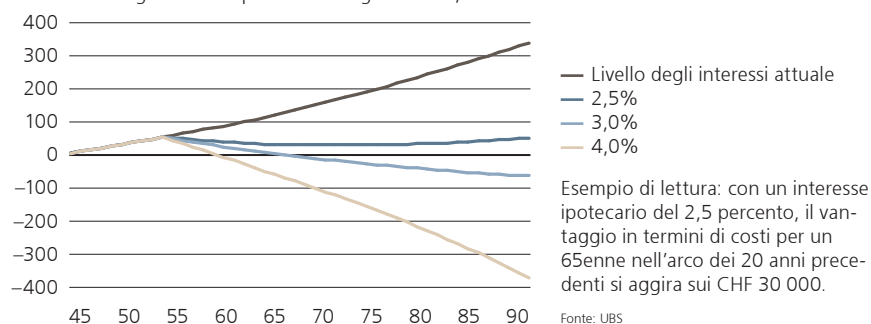
- All'acquisizione di una proprietà abitativa, nei calcoli vanno inglobati i costi di manutenzione e le spese accessorie dell'immobile, così come le imposte (valore locativo proprio, imposta immobiliare) e i costi di risanamento (spesso sottostimati).
- Dato che il finanziamento con capitale di terzi può rappresentare al massimo l'80 per cento del prezzo di acquisto, è richiesta una quota relativamente alta di mezzi propri. Si vincola così capitale che non può più essere investito. Per un finanziamento parziale del capitale proprio, si possono prelevare anticipatamente gli averi della cassa pensione: scelta che riduce però il capitale di vecchiaia, quindi la successiva rendita.
- Al più tardi dopo 15 anni, l'ipoteca deve essere estinta su massimo due terzi del valore d'anticipo dell'immobile.

## Andamento dei costi

La famiglia Rossi (composta da due figli con genitori di 45 anni) desidera andare ad abitare in un nuovo appartamento in un comune medio della Svizzera. Per i genitori dovrebbe trattarsi dell'appartamento in cui trascorrere il resto della vita. I Rossi potrebbero acquistare un immobile di proprietà per 1 milione di franchi, con un anticipo dell'80 per cento e un finanziamento a medio-lungo termine (interessi ipotecari dell'1-1,5 per cento). O potrebbero affittare un'abitazione per 3000 franchi al mese. Considerando i suddetti fattori, le spese correnti di un'abitazione di proprietà sono attualmente inferiori di 5000 franchi all'anno rispetto a quelle di un appartamento in affitto. Quale sarà, sul lungo periodo, la strategia finanziaria migliore fra proprietà e affitto? Molto dipenderà

## Risparmi accumulati rispetto all'affitto

In funzione degli interessi ipotecari a lungo termine, in CHF 1000



dall'andamento a lungo termine degli interessi e del valore dell'immobile.

## Andamento degli interessi

Nell'esempio partiamo dal presupposto che i risparmi annui conseguiti rispetto a un appartamento in affitto vengano investiti in forma redditizia. Inoltre, i Rossi accantonano dei risparmi in un fondo di rinnovazione che viene rimpinguato ogni anno con 8000 franchi (0,8 per cento del prezzo di acquisto) e che frutta interessi. Dopo 20 anni, al pensionamento, i Rossi procedono a un risanamento completo da 200 000 franchi.

Per i Rossi le cose vanno meglio con una casa di proprietà finché gli interessi ipotecari a più lungo termine non superano il 2,5 per cento. In pratica possono contare su un margine che li mette al sicuro anche in caso di raddoppiamento dei costi ipotecari. In questo scenario rimangono anche abbastanza risparmi per finanziare il risanamento dopo 20 anni. Qualora gli interessi ipotecari dovessero salire al 3 per cento, il risanamento sarebbe comunque coperto, ma nel complesso costerebbe meno affittare un appartamento. Se però il livello degli interessi ipotecari a più lungo termine arrivasse al 4 per cento o addirittura oltre, anche il risanamento sarebbe a rischio. I costi per la casa di proprietà risulterebbero inoltre superiori di un terzo rispetto al reddito dopo il pensionamento. Il finanziamento sarebbe pertanto possibile solo con una sensibile contrazione dei consumi.

## Andamento del valore

Acquistare o affittare? Oltre ai costi, va tenuta presente l'oscillazione di valore della proprietà abitativa. Gli immobili mettono senz'altro al riparo dall'inflazione.

E chi ha acquistato una casa negli ultimi 15 anni ha potuto approfittare di un considerevole aumento dei prezzi (+60 per cento in termini reali dal 2000). Ulteriori aumenti dei prezzi reali appaiono però improbabili e non sono da escludere rimbalzi dovuti alla congiuntura, all'attrattiva della piazza economica o a un deciso incremento degli interessi. Attualmente, rispetto a un appartamento in affitto, può essere assicurato un vantaggio in termini di costi pari a 5000 franchi all'anno nell'arco di un decennio: un margine che potrebbe arrivare ad assorbire un ribasso dei prezzi intorno al 5 per cento. Ma che non sarebbe sufficiente, se i prezzi dovessero scendere fino al 40 per cento (come si è potuto osservare in passato). Per evitare debiti se costretti a vendere a causa dei costi (o tramandarli ai figli se la casa fosse lasciata in eredità), l'acquisizione di una proprietà abitativa in vecchiaia è allora consigliabile con un adeguato patrimonio supplementare o un sufficiente ammortamento dell'ipoteca. ●

## E-Newsletter UBS immo news

Abbonarsi subito gratuitamente su  
[ubs.com/immonews](https://ubs.com/immonews).

## Impressum

Editore: UBS Switzerland AG, Lending Solutions  
 Pubblicato più volte l'anno in tedesco, francese, italiano e inglese.

La presente pubblicazione ha finalità esclusivamente informative e non rappresenta in alcun modo una raccomandazione, un'offerta o un invito ad allestire una. Prima di prendere una decisione dovrete richiedere una consulenza professionale in materia. UBS si riserva il diritto di modificare i propri servizi, prodotti e prezzi in ogni momento e senza preavviso. Alcuni prodotti e servizi sono soggetti a restrizioni legali e non possono quindi essere offerti incondizionatamente in tutto il mondo. È vietata la riproduzione, anche parziale, senza l'autorizzazione di UBS.

© UBS 2016. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.