

UBS immo news



Indice

- 1 I prezzi continuano a tendere al rialzo
- 2 Proprietà per piani anziché casa unifamiliare
- 3 «La proprietà per piani è disciplinata da regole precise»
- 4 Breve glossario sul tema della proprietà per piani

Previsioni interessi ipotecari

Ipotecche UBS	Trend
Ipoteca Libor UBS a 3 mesi	↘
Ipotecche fisse UBS a 5 anni	→
Ipotecche fisse UBS a 10 anni	→
Ipoteca Portfolio UBS a 2 anni	→

I prezzi continuano a tendere al rialzo

Nel 2007 i prezzi sia delle proprietà per piani che delle case unifamiliari sono aumentati in quasi tutte le regioni. Questa tendenza dovrebbe proseguire anche nell'anno in corso poiché la popolazione svizzera continua a crescere e il finanziamento è tuttora relativamente conveniente.

Anche nel 2007 i prezzi delle proprietà per piani sono aumentati, per la nona volta consecutiva. L'incremento in tutta la Svizzera si è attestato al 2,1%, cifra che ha sorpreso a fronte della vivace attività edile in questo settore nell'anno scorso e dell'appiattimento della curva dei prezzi. Ad eccezione della Svizzera interna (-2,0%), i prezzi sono lievitati ovunque, in modo più marcato nelle regioni del lago Lemano, di Zurigo e della Svizzera meridionale. Mentre le prime due grandi aree hanno approfittato del «bonus urbano», la Svizzera meridionale ha beneficiato soprattutto del turismo. I prezzi sono aumentati in ugual misura sia per i grandi che i piccoli appartamenti, benché siano nuovamente prevalse le costruzioni di ampi appartamenti di quattro e più stanze.

Case unifamiliari: gli oggetti di qualità sono rari

Sulla scia della congiuntura svizzera (ancora) robusta anche la domanda di case unifamiliari si è rafforzata. Grazie all'aumento dei redditi negli ultimi anni gli immobili disponibili sono diventati accessibili a un numero maggiore di acquirenti. Tale crescita della domanda ha inciso sui prezzi

che sono nuovamente saliti del 2,0%, valore solo di poco inferiore alla media quinquennale. Complessivamente si individuano due tendenze nel segmento delle case unifamiliari: da un lato gli oggetti di alta gamma in aree privilegiate sono diventati piuttosto rari e raggiungono prezzi esorbitanti mentre, dall'altro, le case unifamiliari senza comfort moderni e che non soddisfano più i requisiti qualitativi dei potenziali acquirenti sono sempre meno richieste.

L'immigrazione sostiene i prezzi

Con l'1,1%, nel 2007 la crescita della popolazione in Svizzera è stata molto più accentuata rispetto agli anni precedenti e ciò è da ricondurre per circa l'80% all'immigrazione, sulla scia del buon andamento economico, nonché alla libera circolazione delle persone. La solida domanda dovrebbe continuare a sostenere i prezzi; va inoltre tenuto conto del calo tendenziale dell'offerta. Le cifre attuali relative alle autorizzazioni di nuove costruzioni indicano una leggera flessione dell'attività edilizia. Per di più le condizioni di finanziamento restano convenienti: nel confronto sul lungo periodo i tassi sono tuttora bassi.



Dieter Goerdten
Responsabile Gestione segmento
Clientela privata

Cara lettrice, caro lettore,

deve proprio essere tutta una casa? Non necessariamente. Anche un appartamento offre notevoli vantaggi. Da un punto di vista puramente finanziario l'acquirente di un appartamento di proprietà riceve di più rispetto a quello di una casa unifamiliare, poiché i costi del terreno e delle aree comuni dell'immobile vengono suddivisi tra tutti i proprietari. L'appartamento di proprietà può anche significare meno lavoro e più tempo libero: solitamente un custode si occupa della cura e manutenzione delle aree comuni e i vicini rappresentano un fattore di sicurezza da non sottovalutare.

È tuttavia importante conoscere i vantaggi e gli svantaggi di una proprietà per piani. Il presente numero di «UBS immo news» è interamente dedicato a questo argomento. Soltanto se si conoscono tutti gli aspetti si è in grado di giudicare se questa forma abitativa è in linea con le proprie esigenze.

Vi auguro una lettura interessante e istruttiva.

UBS SA
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline 0800 884 557
E-mail: immonews@ubs.com

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Products

Foto: UBS SA

Pubblicazione trimestrale edita in italiano, tedesco, francese e inglese

Abbonamenti: www.ubs.com/immonews

Proprietà per piani anziché casa unifamiliare

La proprietà per piani è un'alternativa interessante alla casa unifamiliare ma, naturalmente, ha anche le sue particolarità.



Rispetto alla casa unifamiliare la proprietà per piani ha un vantaggio significativo: i costi del terreno, che in Svizzera costituiscono una parte cospicua del prezzo di un immobile, vengono ripartiti, vale a dire, per lo stesso importo si ottiene di più: più superficie abitabile o più finiture qualitativamente migliori rispetto a una casa unifamiliare.

Ciò che mi appartiene...

L'appartamento appartiene al proprietario per piani che può utilizzarlo, metterlo a disposizione di terzi, ristrutturarlo e gestirlo a suo piacimento; si tratta quindi di un diritto esclusivo, praticamente di una proprietà individuale. L'uso è tuttavia limitato dal fatto che bisogna tener conto degli interessi degli altri proprietari. Pertanto si è soltanto comproprietari del bene immobile complessivo ed è necessario assoggettarsi alla volontà collettiva. In una comunione di proprietà per piani i vari diritti e doveri sono disciplinati in modo preciso (vedi intervista a pagina 3).

... e ciò che appartiene alla comunità

Il proprietario per piani è comproprietario dell'intero immobile. Delle parti comuni fanno parte:

- il terreno, compresi i parcheggi esterni e il giardino;
- tutte le strutture dell'edificio quali fondamenta, muri maestri e travi portanti, tetto;
- tutti gli elementi che caratterizzano l'architettura e la facciata dell'edificio;
- le aree o gli impianti che servono a tutti gli inquilini o a una maggioranza, ad esempio le scale, l'impianto di riscaldamento centrale, ecc.

Coloro che comprano una proprietà per piani devono consultare tutta una serie di documenti per poter giudicare esattamente ciò che acquistano: la costituzione di proprietà per piani, l'estratto del registro fondiario della proprietà per piani e della particella di base, il regolamento della comunione di proprietà per piani nonché il contratto di compravendita. Nel caso in cui all'acquisto l'edificio sia già in parte occupato si consiglia di leggere i verbali delle ultime assemblee dei proprietari per piani. Un regolamento non è obbligatorio, ma è decisamente consigliabile e quindi molto diffuso. Il regolamento è importante soprattutto per quanto riguarda i diritti esclusivi d'uso, ad esempio della terrazza sul tetto o dell'angolo giardino, che non sono registrati nel registro fondiario. (Continua a pagina 4)

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.

Avete domande o suggerimenti per la newsletter? Inviare una mail a: immonews@ubs.com

«La proprietà per piani è disciplinata da regole precise»

I proprietari per piani fanno parte di una comunità con regole predefinite. L'avvocato Mathias Birrer sa bene come sia vivere in una proprietà per piani.

Signor Birrer, quando si parla di proprietà per piani non manca mai il tema dei conflitti. Questa forma abitativa cela davvero un tale potenziale di litigi e controversie?
No. Tra proprietari per piani non ci sono più conflitti che tra locatari. Il proprietario per piani è tuttavia più vincolato, non può semplicemente traslocare. In veste di comproprietario è necessario occuparsi anche di questioni importanti che non concernono i locatari, ad esempio la manutenzione o il rinnovo. I conflitti vengono pertanto risolti con grande impegno personale.

Chi non vuole avere problemi con i vicini non farebbe meglio a comprarsi una casa unifamiliare?

I moderni complessi di case unifamiliari sono costruiti in modo da lasciare pochissimo spazio tra una casa e l'altra e quindi si vive quasi come in un appartamento di proprietà. Il potenziale di conflitti non è minore, ma vi è una grande differenza: la comunione di proprietà per piani dispone di un regolamento che prescrive precise regole di convivenza.

All'acquisto di una proprietà per piani solitamente esiste già un regolamento. A quali aspetti occorre prestare attenzione?
In particolare alle regole fondamentali della convivenza contenute nel regolamento. Sono pure importanti tutte le altre disposizioni che descrivono l'estensione della propria unità per piani, soprattutto i diritti particolari inerenti l'uso. Se, ad esempio, sono interessato all'appartamento al pianterreno devo assicurarmi di essere veramente l'unico ad avere il diritto di utilizzare l'angolo giardino, poiché ogni parte del giardino che non mi è stata attribuita in modo esclusivo può essere utilizzata da tutti. Occorre anche prestare attenzione alle regole concernenti le delibere.

Che cosa occorre verificare con cura nel contratto di compravendita?
Le disposizioni di garanzia. Nel caso di una proprietà per piani di nuova costruzione le imprese edili dispongono di diritti di garanzia nei confronti di lavoratori e artigiani che tentano di trasferire all'acquirente per

evitare complicazioni future. Quest'ultimo ottiene così tutti i diritti ma anche tutti i doveri: se qualcosa non funziona dovrà rivolgersi personalmente a chi ha eseguito il lavoro, cosa spesso difficile, costosa e a volte, se nel frattempo l'impresa non esiste più, praticamente impossibile.

Ci si può tutelare?

Si può provare a far togliere la relativa clausola dal contratto, ma più l'appartamento di proprietà è ambito minori sono le possibilità di modificare il contratto di compravendita.

A cosa occorre fare attenzione quando si acquista un appartamento direttamente dal proprietario?

È assolutamente necessario consultare tutte le decisioni della comunione di proprietà per piani che potrebbero contenere delle modifiche al regolamento senza che quest'ultimo sia stato aggiornato. Qui si possono individuare eventuali conflitti e quindi, se del caso, evitare di entrare a far parte di una comunità in cui regna la discordia.

Da quarant'anni esiste in Svizzera la proprietà per piani, i risanamenti diventano sempre più frequenti. Come assicurarsi preventivamente?

Il restauro di parti comuni, come muri maestri e tetto, deve essere deciso dalla comunione di proprietà per piani. Le cose diventano problematiche quando singoli comproprietari non dispongono dei mezzi finanziari a tale scopo e quindi si oppongono a progetti di rinnovo. Spesso anche il fondo di ristrutturazione accumulato appositamente non è sufficiente per risolvere il problema poiché, nella pratica, tali fondi sono spesso esigui e per di più non sono nemmeno obbligatori.

Esiste una responsabilità solidale se un comproprietario non paga?

In teoria no. Se un proprietario non è in grado di versare la sua parte, spesso gli altri comproprietari non hanno scelta e devono finanziare anche la sua quota, ad esempio per pagare l'olio combustibile o i premi assicurativi della comunione.



Mathias Birrer

Mathias Birrer è avvocato, specializzato SFA nel diritto di costruzione e immobiliare, è contitolare dello studio legale Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte a Lucerna. È presidente della «Genossenschaft für Haus und Wohneigentum» (Società cooperativa per l'abitazione di proprietà) e docente alla Scuola superiore di ingegneria e architettura a Lucerna. Tra l'altro ha redatto la guida «Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft» (Proprietà per piani: acquistare, finanziare, vivere in una comunione) pubblicata dalla casa editrice del Beobachter.

Che cosa bisogna fare se si giunge ai ferri corti?

In primo luogo non perdere il buon senso. Se non si riesce a trovare un accordo, può essere utile ricorrere a una mediazione. Con l'aiuto di avvocati si può giungere a una soluzione extragiudiziale; le conoscenze giuridiche acquisite possono contribuire a trovare una risoluzione costruttiva. Le procedure legali sono l'opzione peggiore: sono molto care, solitamente non vince nessuno e si creano soltanto inimicizie e rancori.

In conclusione, come dovrebbe essere il profilo di un proprietario per piani?

Deve essere disposto ad accettare determinate regole e avere la capacità di integrarsi in una comunità. In caso contrario le cose si complicano.

(Prosegue da pagina 2)

Meno lavoro, più libertà

Acquistare solo una parte di un immobile ha i suoi vantaggi: chi ama il giardinaggio sceglierà il pianterreno e chi preferisce la comodità opterà per un appartamento con un grande balcone. Solitamente l'appartamento occupa tutto un piano e l'ascensore è ormai uno standard, molto apprezzato dalle persone anziane. Le assenze prolungate non sono un problema poiché l'immobile non è mai vuoto; vicini attenti sono un fattore di sicurezza da non sottovalutare. La cura delle parti in comune viene generalmente affidata a un amministratore che si occupa di pagare le fatture, stipulare contratti di assicurazione e manutenzione, sorvegliare il lavoro del portinaio e del giardiniere, acquistare l'olio combustibile e impartire incarichi per piccole riparazioni. I proprietari per piani non devono nemmeno occuparsi dei lavori ricorrenti come la cura del giardino, la pulizia delle scale, ecc. I compiti dell'amministratore possono essere definiti dalla comunione di proprietà per piani in un contratto di amministrazione.

Finanziamento analogo a quello di una casa unifamiliare

Le possibilità di finanziamento di una proprietà per piani sono fondamentalmente analoghe a quelle di una casa unifamiliare: capitale proprio, credito privato, anticipo di eredità, averi della cassa pensione e ipoteche. È importante vagliare le varie possibilità e i differenti modelli ipotecari nonché la questione dell'ammortamento diretto o indiretto. Per qualsiasi domanda relativa al finanziamento non esitate a rivolgervi al vostro consulente UBS a disposizione per elaborare una soluzione ottimale in linea con le vostre esigenze.



Breve glossario sul tema della proprietà per piani

Proprietà per piani

La proprietà per piani è una forma speciale di comproprietà di un fondo che dà al proprietario il diritto esclusivo di usare e modificare determinate aree interne dell'immobile, nella misura in cui non viola gli stessi diritti degli altri comproprietari. Riguardo alla sua proprietà, questo diritto esclusivo è equiparabile a quello di una proprietà individuale.

Comunione di proprietà per piani

La totalità dei proprietari per piani costituiscono la comunione di proprietà per piani che si serve dello stesso fondo, lo amministra, ne dispone e ne mantiene il valore economico. La comunione è libera di adire le vie legali e di fare domanda d'esecuzione ma può anche accadere l'inverso. Essa viene creata automaticamente con la costituzione della proprietà per piani.

Regolamento

Nel regolamento la comunione di proprietà per piani può disciplinare l'amministrazione e l'uso comune dell'immobile. Anche se la legge non prescrive un regolamento, ogni proprietario per piani ha il diritto di richiederne l'allestimento.

Fondo di ristrutturazione

Per coprire i costi di futuri lavori di rinnovo o manutenzione può essere costituito un fondo per ristrutturazioni. Ogni proprietario versa regolarmente un importo definito dall'assemblea dei proprietari per piani.

Amministrazione

L'amministrazione rappresenta gli interessi della comunione di proprietà per piani e ne gestisce le parti comuni. Le sue competenze vengono fissate dall'assemblea dei proprietari per piani. Essa attua le decisioni dell'assemblea nonché le disposizioni giuridiche e regolamentari.

Costi comuni

In base alla propria quota di valore, il proprietario per piani deve versare un importo per i costi comuni che comprendono la manutenzione corrente, le riparazioni e i rinnovi delle parti comuni del fondo e dell'edificio nonché l'onorario dell'amministratore.

Quota di valore

La quota di valore rappresenta una percentuale che esprime l'entità del diritto proporzionale di ogni singolo proprietario rispetto al fondo comune. Le quote di valore di ogni singola unità sono fissate nell'atto di costituzione.