

## Ristrutturazione: chi ben pianifica è a metà dell'opera

**Prima o poi ogni casa ha bisogno di essere ristrutturata. Ritardi, difetti di costruzione o superamenti delle spese possono essere motivo di preoccupazione per i proprietari. Una buona pianificazione è fondamentale affinché tutto vada secondo i piani.**



Prima di iniziare la ristrutturazione è necessario analizzare a fondo tutti gli elementi costruttivi quali tetto, facciata, riscaldamento, distribuzione del calore, elementi portanti e condutture. È importante conoscere i potenziali rischi e tutelarsi il più possibile. Tuttavia nemmeno gli esperti possono prevedere con assoluta certezza i costi da affrontare. Ad esempio, in base ai normali contratti degli architetti bisogna aspettarsi un +/- 25% di variazione sui costi in fase di progetto preliminare. Più vincolante è il preventivo di spesa dell'architetto che si basa su un elenco di misure ben definite. In questo caso il margine di tolleranza è comunemente del +/- 10%.

### Come gestire il finanziamento

Come regola pratica si possono finanziare i progetti di costruzione minori, come la ristrutturazione del bagno o della cucina, direttamente aumentando l'ipoteca. A partire da una certa entità come quella di un risanamento completo, è necessario un finanziamento di costruzione.

A tal scopo è la banca ad aprire un conto di costruzione sul quale saranno gestiti

tutti i pagamenti per artigiani, progettisti, fornitori ecc. Il consulente autorizza i pagamenti solo in presenza di un corrispondente incarico e se le fatture sono vistate dall'architetto o dal fiduciario edile e dal committente. Sia per un aumento dell'ipoteca sia per il finanziamento di costruzione vanno rispettati i requisiti per la sostenibilità finanziaria.

### Come tutelarsi dalle sorprese

- Il partner giusto: soprattutto in caso di risanamenti difficili dovete rivolgervi a un partner e un progettista esperti. Oltre alle buone referenze è importante verificare che abbia già portato a termine con successo progetti di ristrutturazione simili.

- Definizione dell'incarico: in quanto committenti affidate un incarico ad appaltatori sia in un rapporto di mandato sia con contratti d'opera che devono definire con esattezza le prestazioni pianificate mediante apposite descrizioni, compresi chiari obiettivi, eventualmente una scansione delle tappe e un tetto di spesa definito.

- Calcolo: piccole ristrutturazioni come lavori di tinteggiatura o la ristrutturazione della cucina sono controllabili. I progetti più grandi possono diventare costosi: un risanamento completo o la ristrutturazione di una vecchia casa – tutte le camere oltre a tetto, facciata e riscaldamento – può facilmente costare fino al 30-40% del valore assicurativo dell'immobile.

- Riserve: definite l'entità del finanziamento in modo tale che rimanga ancora margine per gli imprevisti o per desideri emersi in un secondo momento.

- Superamento del budget: quando le spese superano il tetto fissato, spesso è dovuto a richieste di modifica. Uno degli sbagli maggiori è la «pianificazione continua»: anche se gli artigiani sono già al lavoro, subentrano continue modifiche ed extra. In questo modo è ovvio che il preventivo di spesa vari.

- Verifica dei costi: assicuratevi che un progettista, l'architetto o eventualmente un fiduciario edile indipendente pianifichi e verifichi per voi i costi.

- Difetti di costruzione: in base alla legge e alle consuete norme SIA sono gli imprenditori responsabili di un lavoro ineccepibile. Se si tratta di difetto, dipende nella fattispecie dal contratto e dalle circostanze concrete. Ogni artigiano ha l'obbligo di lavorare in base all'attuale stato dell'arte e secondo le «regole dell'arte edilizia». Gli standard di qualità sono definiti nelle norme SIA. Importante: i difetti devono essere protocollati in occasione della consegna o successivamente segnalati per iscritto.

- Garanzie: il CO definisce per le costruzioni immobiliari, quindi una casa, un termine di prescrizione di cinque anni per i difetti. Per gli apparecchi domestici come frigoriferi, lavastoviglie ecc. sussiste di norma un termine di due anni. ●

### Newsletter UBS immo news

Abbonatevi gratis su  
[ubs.com/immonews](https://ubs.com/immonews).

### Impressum

Editore: UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Pubblicato due volte l'anno in italiano, tedesco, francese e inglese. Questa pubblicazione ha finalità solamente informative. Non deve essere intesa né come raccomandazione, offerta o sollecitazione d'offerta, né come consulenza legale o fiscale. Siete pregati di richiedere una consulenza professionale prima di prendere una decisione. UBS si riserva il diritto di modificare servizi, prodotti o prezzi in qualsiasi momento e senza preavviso. Alcuni servizi e prodotti sono soggetti a restrizioni legali e non possono, quindi, essere offerti incondizionatamente in tutto il mondo. È vietata la riproduzione, anche parziale, senza la previa autorizzazione esplicita di UBS.  
 © UBS 2019. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.  
 650395\_849991

# UBS immo news



**01** Costruire casa  
I temi principali  
Pagine 1-3

**02** Acquistare un'abitazione  
Come procedere  
Pagina 3

**03** Ristrutturare  
Un buon progetto  
Pagina 4

## Il progetto di costruzione dalla A alla Z

**Molte persone sognano di costruirsi la propria casa. Con il giusto partner, una pianificazione dettagliata, accordi scritti e una buona pianificazione finanziaria, il sogno diventa realtà.**

Come devo procedere quando decido di costruire casa? Chi è responsabile di cosa e quando? Quanto dura il progetto? E quanto costa? Queste e altre domande se le pongono quasi tutti i committenti all'inizio di un progetto di costruzione. Ecco le tappe principali:

- ricerca e acquisto di un terreno edificabile appropriato
- finanziamento del progetto di costruzione
- scelta di un architetto o partner di costruzione
- progetto preliminare: analisi e studio di possibili soluzioni
- richiesta del permesso di costruzione e relative procedure
- progetto esecutivo e assegnazione dei singoli lavori
- esecuzione dei lavori
- consegna e collaudo dell'immobile terminato

### Decisioni determinanti

Dove desiderate abitare? Che cosa è importante per voi nella scelta del luogo? Trovare un terreno edificabile è requisito necessario per la riuscita del progetto edilizio. Se si considerano delle buone posizioni in grandi città o in agglomerazioni, il prezzo medio al metro quadro in una zona edificabile si aggira spesso tra i 2000 e i 3000 franchi. Anche in zone suburbane ben collegate bisogna aspettarsi prezzi compresi tra i 500 e 1000 franchi per i terreni edificabili. Il livello di prezzo cala notevolmente in comuni molto isolati in campagna.

Volete una casa con quattro o otto camere? Avete in mente uno stile architettonico contemporaneo o qualcosa di molto originale? Sono domande che hanno effetti sui costi. Nel migliore dei casi il committente ha un'idea esatta di che tipo di costruzione vorrebbe e qual è il suo limite di spesa. Più concrete e dettagliate sono queste idee nella fase del progetto preliminare, più speditamente procederanno i lavori futuri e più corrispondente sarà la casa finita alle proprie aspettative.

*Continua a pagina 2*

## Editoriale



Cari lettori,

chi decide di costruire una casa o un appartamento secondo i propri gusti, deve prendere una decisione importante, anche dal punto di vista finanziario. Anche i progetti di costruzione minori possono infatti essere complessi e non privi di rischi. Possono emergere difetti di costruzione, ritardi e costi aggiuntivi. Vogliamo mostrarvi che cosa comporta un progetto di costruzione e di cosa tener conto nelle singole tappe.

Avete in programma di ristrutturare la vostra proprietà abitativa? Leggete nell'articolo a pagina 4 come tutelarsi da spiacevoli sorprese. Troverete inoltre consigli per la progettazione e il finanziamento.

Buona lettura!

Roger von Mentlen  
Responsabile Personal Banking

UBS Switzerland AG  
Casella postale  
8098 Zurigo

Hypoline: 0800 884 557  
ubs.com/immonews

Prosegue da pagina 1

### La scelta del giusto partner di costruzione

L'iter classico per costruirsi casa conduce a un architetto. Ci sono numerosi modi per trovare un architetto, ad esempio tramite raccomandazioni di conoscenti o se vi aggrada particolarmente lo stile di un determinato architetto. La collaborazione in un rapporto di mandato può avvenire senza grandi formalità. Si consiglia tuttavia di incaricare gradualmente l'architetto di stabilire determinati obiettivi e di fissare in un contratto scritto tutti i punti fondamentali. I relativi modelli di contratto della Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA) sono accessibili in internet gratuitamente (SIA 102). In linea di principio però i contratti e in particolare l'onorario dell'architetto possono essere stabiliti a discrezione e non in base a un determinato tariffario di categoria.

Per i grandi progetti capita che il compito dell'architetto si limiti al progetto e ai permessi di costruzione. Gradualmente elabora degli schizzi, verifica delle varianti e fornisce le prime stime della spesa. Per motivi di sicurezza il committente porta avanti la successiva realizzazione ed esecuzione dei lavori con un altro partner. Se quest'ultimo è responsabile dell'intera prestazione, ovvero sia della progettazione e dell'esecuzione, si parla di impresa generale. In questo caso il committente ha un solo partner contrattuale e interlocutore che riunisce tutte le prestazioni.

### Compiti di architetto e committente

L'architetto è sostanzialmente responsabile della consulenza al committente, della progettazione artistica e formale, dei permessi di costruzione fino al monitoraggio dell'esecuzione dei lavori. Alla fine del progetto di costruzione rimangono la consegna e il collaudo dell'immobile nonché il monitoraggio dei lavori in garanzia.

Un tema importante in tutto il processo sono le complesse procedure di autorizzazione edilizia. Infatti, esclusi i «lavori di tinteggiatura» o una piccola casetta in giardino, tutte le costruzioni in Svizzera prevedono l'obbligo di richiedere un'autorizzazione edilizia, per la quale vanno rispettate numerose norme: esecuzione

### Ipotecche UBS: i vostri vantaggi

- Interessanti offerte di finanziamento a tassi di interesse preferenziali
- Consulenza completa con strategia di finanziamento su misura comprensiva di investimenti e previdenza
- Valutazione dettagliata dell'oggetto con verifica del prezzo d'acquisto e informazioni complete sul comune
- Decisione dell'ipoteca su richiesta entro 24 ore

nel rispetto dell'ordinamento edilizio e del piano di zona, dell'altezza della costruzione e della distanza dai confini, delle norme energetiche e antincendio ecc. È compito dell'architetto preparare il dossier per richiedere il permesso di costruzione e le autorizzazioni speciali, ad es. per la pompa di calore o simili.

Anche al committente è richiesto un gran impegno. Tenete presente che sarete coinvolti praticamente in tutti i dettagli: nell'arredamento della cucina, del bagno e degli spazi abitativi, nella scelta di finestre, porte, pavimentazione, pareti ecc. Non mancherà la scelta di colori, materiali, la progettazione di giardino e ambienti esterni, senza dimenticare le fondamentali decisioni in merito a impiantistica e sistema di riscaldamento.

### Finanziare il sogno di una casa

Occupatevi il prima possibile del finanziamento del vostro progetto edilizio. Già per l'acquisto del terreno è possibile un finanziamento ipotecario o di costruzione, tuttavia con certe limitazioni. Vale la regola che il committente si assume una metà del finanziamento del terreno e la banca l'altra metà. Ogni domanda di credito viene valutata molto individualmente. In base alla solvibilità del cliente e alle limitazioni edilizie sulla parcella vanno soddisfatti altri requisiti, come ad esempio una maggiore quota di capitale proprio o un'indicazione più precisa del progetto, delle spese previste, della tempistica concreta e del permesso di costruzione. Contattate il prima possibile la vostra banca per una consulenza.

### Tenere d'occhio i rischi

L'incubo di ogni committente: versare acconti che si disperdono non si sa dove o vengono utilizzati in modo inadeguato dai partner coinvolti. Può anche succedere che un'impresa o un artigiano dichiarino fallimento. E non si può nemmeno escludere che gli acconti non vengano destinati all'azienda impegnata nella costruzione. Quindi è assolutamente necessario verificare accuratamente la solvibilità del partner contrattuale. Può inoltre offrire una certa sicurezza la semplice regola di pagare progressivamente: a ogni pagamento deve sempre corrispondere un adeguato controvalore sul cantiere.

### Consegna e collaudo della costruzione

È buona norma visitare regolarmente il cantiere durante i lavori per riconoscere in tempo danni o mancanze di grande entità. Se la costruzione è terminata, si procede alla consegna e al collaudo dell'immobile. Vale la pena coinvolgere un esperto del settore, sia esso un con-



sulente per committenti o un rappresentante dell'Associazione svizzera dei proprietari fondiari, che disponga della competenza in merito a standard di qualità e norme tecniche. Non dimenticate di verificare anche i locali secondari come cantina e garage. Va inoltre effettuato un controllo funzionale della parte tecnica, come tende, finestre, porte, prese, serrature, apparecchiature, dispositivi, sistemi di aerazione.

I difetti vanno sempre messi per iscritto e segnalati con un apposito verbale o mediante lettera raccomandata. Definite una chiara scadenza entro la quale i difetti vanno eliminati e controllate che venga rispettata. E dulcis in fundo, festeggiate: la casa dei vostri sogni è diventata realtà. ●

## Acquisto di una proprietà abitativa: come procedere

### Verifica dell'oggetto

Ci sono diversi punti da verificare prima di scegliere un oggetto. Li abbiamo riassunti nella lista di controllo «Proprietà d'abitazione: lista di controllo per la ricerca dell'oggetto»\*.

### Documentazione richiesta

Preparate la documentazione necessaria al colloquio di consulenza con la banca. La nota informativa «Proprietà d'abitazione: lista di controllo della documentazione necessaria per il colloquio di consulenza»\* vi sarà d'aiuto.

### Appuntamento in banca

Fissate un appuntamento con il vostro consulente in banca per chiarire se sono soddisfatte le condizioni quadro finanziarie e quale ipoteca è adatta per voi. In base alla variante d'acquisto va versata una somma per la prenotazione o gli acconti.

### Contratto

Di norma il contratto è redatto da un notaio e comprende sostanzialmente prezzo d'acquisto, acconti, modalità di pagamento, spese per il trapasso di proprietà e data del passaggio di proprietà. Il contratto deve essere pronto

prima dell'appuntamento dal notaio in modo tale che abbiate sufficiente tempo per verificarlo a fondo; fatevi aiutare eventualmente dal vostro consulente.

### Cartella ipotecaria

Al contempo il registro fondiario o il notaio – solitamente su richiesta della banca – emette a tutela dell'ipoteca una cartella ipotecaria o ne aumenta una esistente. La cartella ipotecaria deve coprire almeno la somma del credito ipotecario.

### Appuntamento dal notaio

L'acquisto di un immobile è giuridicamente valido solo con un'autenticazione notarile. Dal notaio esiste la possibilità di rivedere il contratto nel dettaglio. Il finanziamento invece deve essere già stato definito.

### Passaggio di proprietà

Giuridicamente diventate proprietari nel momento in cui siete iscritti nel registro fondiario.

\* Trovate entrambe le liste di controllo gratuitamente in qualsiasi filiale UBS oppure su [ubs.com/hypo-checklists](http://ubs.com/hypo-checklists).