

UBS immo news



01 Comprare casa
Evitate brutte sorprese
Pagine 1-3

02 Terreni edificabili
La Svizzera è grande abbastanza
Pagine 4

L'acquisto di un'abitazione può nascondere insidie

L'edilizia residenziale in Svizzera procede ancora speditamente e i nuovi appartamenti di proprietà vengono perlopiù messi in vendita «su carta». Prima di comprare casa, dovrete soffermarvi su alcuni punti per evitare brutte sorprese.

Ogni anno, l'offerta del mercato immobiliare si arricchisce di circa 15 000 abitazioni di proprietà di nuova costruzione. Quello delle proprie quattro mura, solitamente, è l'acquisto più importante della vita; eppure, spesso, mancano la conoscenza e l'esperienza necessarie per affrontarlo. Acquistare su carta (ossia un'abitazione non ancora costruita) cela alcune insidie.

Garantirsi contro i rischi finanziari

Se versate un acconto per prenotare l'immobile, il venditore vi garantisce che l'importo verrà conteggiato come parte del futuro prezzo d'acquisto. Spesso, però, non si conoscono i rischi connessi a tale operazione: qualora il venditore (per es. un'impresa generale) dovesse fallire durante la fase di costruzione, l'anticipo andrebbe in fumo. Spesso sono poco garantiti anche le rate e i pagamenti in acconto che il costruttore richiede in corso d'opera. Nella peggiore delle ipotesi, alla scadenza del

termine prestabilito, i lavori non sono terminati e voi rischiate di ritrovarvi proprietari di un immobile inagibile.

«L'acquisto di un'abitazione di proprietà è un impegno finanziario rilevante, quindi è necessario studiare a fondo il dossier di vendita», consiglia Stéphanie Bartholdi, giurista presso l'Associazione proprietari fondiari (Hauseigentümerverband HEV Schweiz). Sono determinanti, in modo particolare, i progetti, i capitoli e il contratto di compravendita; spesso, poi, viene stipulato un contratto d'appalto separato con un'impresa generale (IG). L'acquirente deve fare attenzione alle prestazioni promesse, ai termini, ai diritti per i vizi dell'oggetto e alle garanzie. Queste ultime devono assicurare due aspetti distinti:

- la copertura finanziaria durante la fase di costruzione (garanzia di adempimento)
- la tutela contro i rischi per vizi successivi all'acquisto dell'immobile (garanzia di buona esecuzione)

Solitamente, la prestazione di garanzia dell'IG per il periodo che intercorre tra la stipula del contratto e il collaudo dell'opera è integrata nella garanzia di adempimento. Questa garantisce

Segue a pagina 2

Editoriale



Cari lettori,

le abitazioni di nuova costruzione sono caratterizzate generalmente da un'elevata qualità architettonica, impianti energetici di ultima generazione e materiali eccellenti.

Ma cosa rende l'acquisto di un appartamento un vero affare? Solitamente, si sottoscrive un contratto di prenotazione quando l'edificio esiste solo sulla carta. Solo più tardi, a costruzione ultimata, si scoprirà se le belle immagini, gli opuscoli e le presentazioni 3D corrispondono davvero alla realtà.

Meglio non lasciarsi trascinare dall'entusiasmo per il futuro acquisto e ricordare che solo ciò che è stabilito per contratto è vincolante. Ecco perché dovete prestare attenzione a svariati punti.

Nel nostro articolo principale vi mostriamo come acquistare la casa dei sogni al riparo da spiacevoli sorprese. Attenetevi sempre al principio «comprare solo dopo aver verificato accuratamente il partner contrattuale e l'oggetto del contratto».

Vi auguriamo una piacevole lettura.

Roger von Mentlen
Responsabile Personal Banking

UBS Switzerland AG
Casella postale
8098 Zurigo
Hypoline: 0800 884 557
 ubs.com/immonews

Segue da pagina 1

l'esecuzione dei pagamenti qualora l'impresa non riesca a eseguire il progetto in conformità al contratto. Un'IG può farsi rilasciare una garanzia di questo tipo da una banca o da un'assicurazione ai sensi dell'art. 111 del Codice delle obbligazioni oppure sotto forma di fidejussione solidale, facendosi carico del relativo costo. La garanzia di buona esecuzione tutela i diritti del committente nei confronti dell'impresa, in caso di vizi dell'oggetto. Se, per esempio, un artigiano non è in grado di eliminare eventuali difetti costruttivi, questa garanzia interviene coprendo i costi delle riparazioni. Secondo le norme SIA, le garanzie di buona esecuzione sono di regola già integrate nei contratti d'appalto.

Contratto: ogni dettaglio conta

Nonostante queste garanzie, come acquirenti dovrete sempre tener conto dei rischi e della vostra sicurezza finanziaria prima di assumere qualsiasi impegno. Avete agito con tutta la cautela necessaria e opportuna? Avete scelto attentamente il costruttore? Vi siete accertati della sua solvibilità e avete controllato le referenze?

A tal proposito, Stéphanie Bartholdi sconsiglia di prendere decisioni affrettate.

Succede, ad esempio, che il compratore valuti negativamente un progetto perché la vista non gli piace o perché una camera gli sembra troppo piccola. Sorprendentemente, invece, le clausole del contratto stampate in piccolo passano spesso inosservate. «Ma è un dato di fatto che, in un acquisto, ciò che più conta sono proprio le clausole contrattuali», ci dice la giurista. Per essere sicuri che il venditore o l'IG usi realmente i pagamenti dell'acquirente per realizzare il progetto, occorre fare attenzione ai seguenti punti:

- Il primo acconto, finalizzato a prenotare l'immobile, non dovrebbe mai essere troppo alto (tra i 10000 e i 20000 franchi) e dovrebbe servire esclusivamente a coprire prestazioni preliminari dell'impresa. Osservate le formalità di legge: se il contratto di prenotazione non è redatto da un notaio, è nullo e, pertanto, non vincola nessuna delle parti.
- La tempistica degli ulteriori pagamenti dovrebbe essere in linea con l'effettivo

avanzamento dei lavori e seguire, quindi, queste fasi: inizio dei lavori di scavo, gettata della soletta della cantina, posa del tetto, ecc.

- Il compratore beneficia di un'ulteriore importante sicurezza se l'intera costruzione è finanziata da una banca che gestisce anche i pagamenti.
- Un rischio frequente e da non sottovalutare è rappresentato dall'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. In caso di pagamenti insoluti, qualora non riescano a farsi risarcire da altri, gli artigiani coinvolti nella costruzione possono rivalersi sui proprietari del fondo, quindi, eventualmente, sui compratori delle abitazioni. Pertanto, vi consigliamo di inserire nel contratto una clausola a norma della quale l'IG è tenuta a liquidare eventuali richieste o a far cancellare le ipoteche. A costruzione ultimata, esigete una dichiarazione scritta attestante che tutte le ditte e gli artigiani coinvolti sono stati pagati. La suddetta ipoteca legale può essere iscritta a registro dal momento della stipula del contratto sino, al più tardi, a quattro mesi dopo la fine dei lavori. Potete quindi tutelarvi ulteriormente pagando il conguaglio dovuto solo una volta scaduto quest'ultimo termine.

Il dossier di vendita

Negli ultimi anni, la presentazione multimediale e digitale di nuove costruzioni ha fatto passi da gigante. È però facile che si perda la visione d'insieme e che ci si confonda su quali documenti siano o meno determinanti. Opuscoli, siti internet dei



venditori, descrizioni della costruzione o progetti sono vincolanti solo se espressamente dichiarati quali parti integranti del contratto. Il contratto, d'altra parte, è vincolante solo se redatto da un notaio. Per cui, fate attenzione: il modello di abitazione perfettamente presentato nel dossier di vendita come attico o il giro virtuale 3D sono privi di valore giuridico e servono esclusivamente a scopo pubblicitario. I progetti e i capitolati dell'abitazione oggetto del rogito possono differire completamente o in parte rispetto al progetto originario.

Capitolati d'appalto: più precisi sono, meglio è

L'acquirente che vuole prestazioni ben precise e di elevata qualità deve fare attenzione a tutti i dettagli. Di conseguenza, è fondamentale che integri il contratto con un capitolato preciso dei lavori. Se si accontenta di descrizioni vaghe e fumose (per esempio: «rubinetteria svizzera» nei bagni o «parquet nelle stanze»), sta letteralmente comprando a scatola chiusa. Indicazioni così generiche permettono al costruttore di utilizzare qualsiasi tipo di materiale: dal più pregiato al più economico.

Per ogni componente dovrebbero essere definiti nel dettaglio i prodotti che verranno utilizzati e i relativi costi; ciò include una descrizione esaustiva di tutti i materiali e gli elettrodomestici della cucina. Allo stesso modo, vanno definiti anche tutti gli elementi e lo standard costruttivo per i servizi igienici e i vani abitativi. Inoltre, occorre descrivere con precisione finestre, porte, tende, apparecchi, ecc.

Di fronte a una voce del preventivo, difficilmente un acquirente inesperto sa davvero cosa riceverà in cambio dei suoi soldi. Molto probabilmente, sarà solo al momento di fare una scelta concreta (p.es., della struttura della cucina) che scoprirà che il prezzo del forno dei suoi sogni è sensibilmente più alto di quello del capitolato. La raccolta delle informazioni e la verifica accurata delle prestazioni promesse sono oltremodo importanti anche per valutare il rapporto qualità/prezzo. Solo un attento esame della qualità costruttiva mostra se un'abitazione relativamente cara vale realmente il prezzo richiesto.

Completamento dei lavori: cosa va verificato?

Altro aspetto importante a cui prestare attenzione è il collaudo dell'opera a lavori ultimati. Othmar Helbling, della Camera

svizzera dei consulenti indipendenti dei committenti (KUB), afferma a tal proposito: «L'esperienza insegna che gli acquirenti tengono in modo particolare a che muri, soffitti e pavimenti siano impeccabili.» Nel caso dell'acquisto di un appartamento si dimenticano che non stanno comprando solo un appartamento, ma anche e soprattutto una porzione di edificio. «Se, p.es., il costruttore non ha rispettato le norme edilizie per l'isolazione esterna della facciata, le conseguenze sono ben più gravi di un graffio sul parquet», sostiene l'esperto. Infatti, le opere murarie e la struttura portante dell'edificio incidono sul prezzo d'acquisto molto più dei lavori di edilizia interna.

Al momento del collaudo di un nuovo stabile, l'acquirente dovrebbe perciò fare attenzione non solo alla propria unità abitativa, ma anche e soprattutto alle parti comuni, come tetto, garage sotterraneo, impianti energetici, area giochi, spazi esterni, ecc. Errori di progettazione o di esecuzione del rivestimento esterno o della statica dell'edificio sono infatti ben più gravi di semplici vizi estetici di un pavimento o di una parete. Per esperienza, i condomini rischiano di doversi accollare oneri molto maggiori se contestano difetti al tetto o al parcheggio sotterraneo solo dopo il collaudo e la presa in consegna dell'oggetto.

Riassumendo: quando si acquista un'abitazione, conviene esaminare a fondo non solo l'oggetto e la relativa documentazione di vendita, ma anche l'impresa di costruzioni. Poiché le domande di natura edilizia, finanziaria e legale che solitamente accompagnano il processo d'acquisto sono molteplici, è consigliabile affidarsi alla guida di professionisti. Potete rivolgervi al vostro consulente bancario, accedendo così a un know-how a 360° in tema di finanziamento, stima e acquisto dell'abitazione di proprietà. Trovate ulteriori informazioni sui siti elencati di seguito.

- Contratto di appalto con impresa generale, check list per l'acquisto di immobili: Associazione proprietari fondari Svizzera, hev-schweiz.ch ▶Shop ▶Bücher
- Consulenza e informazioni: Camera svizzera dei consulenti indipendenti dei committenti (KUB), kub.ch
- Letteratura specialistica «Progettare e costruire»: sia.ch/servizi ▶sia-ius
- Letteratura specialistica «Der Weg zum Eigenheim»: beobachter.ch/buchshop ●

Acquisto di un'abitazione: a cosa prestare attenzione

Contratto: è ovvio, ma è sempre meglio sottolineare che non bisogna mai firmare nulla senza aver prima letto e compreso il contenuto.

Chiarezza: costi, scadenze e prestazioni devono essere indicati nel modo più dettagliato possibile. Tutti i documenti che descrivono l'abitazione devono essere parti integranti del contratto. Attenzione: un capitolato troppo breve e approssimativo deve far scattare il campanello d'allarme.

Prezzo: siate cauti in caso di proposte di vendita a prezzi fissi o forfettari. Non di rado, chi opta per un prezzo forfettario scopre poi che esso non comprendeva molti dettagli di allestimento, oppure che eventuali modifiche comporteranno una spesa notevolmente maggiore.

Modifiche: in caso di acquisto su carta, solitamente l'acquirente apporta qualche modifica al progetto, personalizzando cucina, pavimenti e bagni. Fate attenzione che il contratto preveda la possibilità di farlo e le relative modalità. I costi e gli oneri supplementari dell'impresa che andranno a vostro carico devono essere di volta in volta concordati anticipatamente per iscritto. Accordi verbali o poco chiari possono sfociare in un conto finale più salato.

Reclami: i vizi devono essere documentati con precisione e segnalati immediatamente dopo la loro scoperta, per iscritto e con raccomandata. Per dare più peso alla vostra segnalazione, indicate all'impresa/artigiano il termine entro il quale deve eliminare il difetto, informandola/lo che in caso contrario affiderete i lavori necessari a un terzo, ma a sue spese.

Proprietà per piani: esaminate anche i documenti sulla proprietà per piani. Tra questi, il regolamento e l'atto costitutivo notarile, con indicazione della quota di millesimi, delle dimensioni delle unità di proprietà, ecc.

Terreni edificabili: c'è posto per tutti

Secondo le previsioni, nei prossimi 15 anni la popolazione svizzera crescerà di oltre un milione di persone. Le attuali riserve di terreni edificabili sono sufficienti ad accogliere questa crescita demografica, anche senza densificazione del parco immobiliare. I terreni edificabili potrebbero venire a mancare solo nell'agglomerato di Zurigo e nei Cantoni Vaud e Friburgo.

In Svizzera, tra il 2012 e il 2017, le riserve di terreno edificabile si sono assottigliate, mentre la popolazione è aumentata di oltre 450 000 persone. In totale, la superficie delle zone edificabili non costruite (zone residenziali, miste e centrali) è diminuita di circa il 6%, ma supera ancora i 20 000 ettari. Le stime indicano che oltre la metà della nuova popolazione dovrebbe trasferirsi in aree residenziali già esistenti.

Secondo lo scenario di riferimento dell'Ufficio federale di statistica (UST), fra 15 anni in Svizzera vivrà un milione di persone in più. Considerata la densità abitativa attuale, ciò si traduce in un fabbisogno di circa 16 000 ettari di zone edificabili. A livello nazionale, quindi, la crescita demografica potrebbe essere mediamente assorbita anche senza una densificazione del parco immobiliare.

A ovest si starà un po' più stretti

Come da scenario di riferimento, nei prossimi 15 anni, la popolazione crescerà soprattutto nel Canton Friburgo (di quasi

un quarto). Tassi di crescita demografica tra il 15 e il 20% si potrebbero registrare nei Cantoni Vaud, Vallese (specialmente intorno a Sion) e, nella Svizzera tedesca, nei Cantoni Turgovia, Argovia e Zurigo. Invece, nei Cantoni di montagna Uri, Appenzello Interno e Nidvaldo, la crescita non dovrebbe superare il 5%. Infine, ci si attende che la densità della popolazione rimanga invariata nelle regioni Glarner Hinterland, Goms, Engadina, Schanfigg e Davos.

Fabbisogno soddisfatto pressoché ovunque

Solo nelle regioni in cui è prevista una crescita demografica superiore alla media, come nelle zone a ovest del Canton Zurigo, a sud del Canton Argovia e nelle regioni Sursee-Seetal e Gros-de-Vaud, le zone edificabili non ancora costruite sarebbero appena insufficienti per accogliere la nuova popolazione (v. cartina).

Nei piani direttori cantonali, la superficie della zona edificabile può essere stabilita anche in base allo scenario demografico delineato dall'UST, che prevede un incremento demografico di circa 1,5 milioni di persone nei prossimi 15 anni, ossia su una proiezione massima di 10 milioni di abitanti. Prendendo per buona questa supposizione estremamente ottimistica, in tutte le regioni dei Cantoni Zurigo, Turgovia e Argovia e, in parte, in quelli di Vaud e Friburgo, il probabile fabbisogno di zone edificabili non verrebbe coperto.

Nelle regioni di montagna, invece, si continuerebbe ad avere un eccesso di riserve inedificate.

Prospettive migliori grazie alla densificazione

Considerando la densificazione auspicata dalla nuova Legge sulla pianificazione del territorio, la superficie effettivamente necessaria per assorbire la crescita demografica è destinata a diminuire. Secondo uno studio del Politecnico federale di Zurigo e dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), le sole riserve di superfici utili e i potenziali insediativi delle zone edificate potrebbero offrire alloggio a un milione di nuovi abitanti.

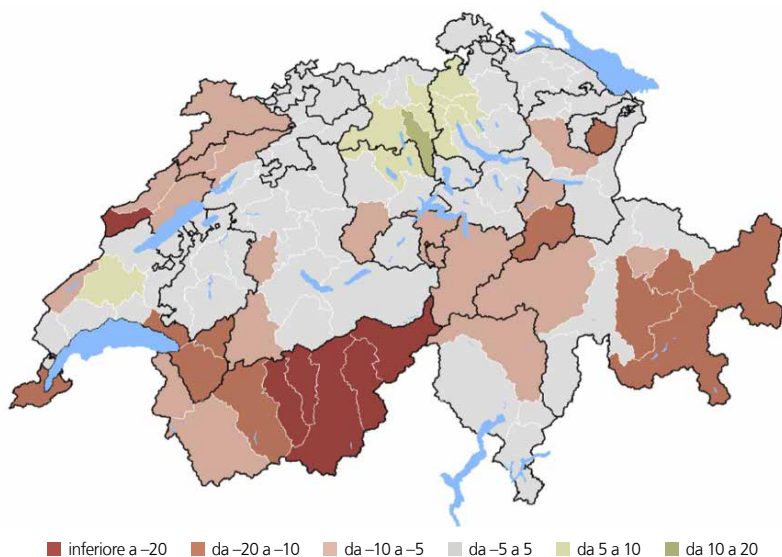
Terreno edificabile più caro solo in pochi casi

L'offerta di superfici abitative, nei prossimi 15 anni, sarà perfettamente in grado di rispondere alla domanda. L'analisi dimostra che non vi è carenza di zone edificabili per la realizzazione di nuovi edifici. Una gran parte della nuova popolazione potrebbe essere addirittura assorbita dagli immobili esistenti senza necessità di riclassificazione. Di conseguenza, il valore dei terreni non dovrebbe aumentare automaticamente su tutto il territorio nazionale, ma limitarsi a singole regioni e microaree. ●

E-Newsletter UBS immo news

La E-Newsletter gratuita UBS immo news, nelle sue quattro edizioni annuali, vi fornisce consigli e informazioni utili sul mercato immobiliare svizzero e sui temi costruire, ristrutturare, finanziamenti e fiscalità.

Abbonatevi gratis su
▶ ubs.com/immonews.



Fabbisogno di nuove zone edificabili* fino al 2032, espresso in percento delle zone abitative attuali (zone residenziali, miste e centrali)

Fonti: ARE, UST, UBS. *Incremento demografico secondo lo scenario di riferimento dell'UST; le cifre negative indicano zone edificabili in esubero.

Impressum

Editore: UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Pubblicato quattro 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 2018. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.