

UBS immo *news*

01 **Proprietà d'abitazione: comprare su progetto**

I clienti consapevoli sono esigenti e critici

02 **Nessuna diminuzione in vista**

I prezzi delle abitazioni di proprietà continuano a salire

04 **Sicurezza in ogni stagione dell'anno**

Come tenere fuori casa ospiti indesiderati



Comprare su progetto: i clienti consapevoli sono *esigenti* e critici

Chi vuole acquistare un'abitazione deve fare attenzione a molte cose: ubicazione, interni, pianta, contratto d'acquisto e numerosi altri aspetti. Particolarmente delicato è l'acquisto di un appartamento o di una casa che esistono soltanto sulla carta.

Dopo aver versato 20 000 franchi a titolo di prenotazione Franz Muster pensa di essere ormai a un soffio dal realizzare il sogno di una casa tutta sua. In concreto, si tratta di una nuova costruzione in un'ottima posizione ai margini della città: splendida vista sul verde, zona tranquilla e soleggiata, appartamenti di alto livello. La prenotazione viene effettuata in un semplice padiglione di vendita all'interno del cantiere. Un centinaio di metri più in là i lavori di escavazione delle fondamenta sono già iniziati. Solo in un secondo momento Franz Muster comincia a porsi una serie di interrogativi cruciali: nel prezzo di acquisto è compresa la cucina ultramoderna che ha sempre voluto avere? Il bagno può essere realizzato secondo i suoi desideri? L'abitazione sarà pronta entro il termine stipulato?

Chi si assume i rischi?

Spesso a comprare il terreno sono imprese generali e di costruzione o promotori immobiliari professionisti: elaborano un progetto, fanno disegnare i piani, allestiscono un dossier di vendita e si mettono alla ricerca di potenziali acquirenti. Nel settore è usanza che gli interessati all'acquisto firmino un accordo di prenotazione e versino una caparra (pagamento di prenotazione). L'accordo di prenotazione costituisce un contratto preliminare soggetto agli stessi requisiti formali del contratto definitivo. Per

Editoriale



Roger von Mentlen
Responsabile Clientela privata Svizzera

Care lettrici, cari lettori,

in molte località della Svizzera la domanda di immobili è superiore all'offerta. Nonostante ciò, l'acquisto di un'abitazione di proprietà deve essere frutto di una decisione ponderata, presa dopo una verifica minuziosa dell'oggetto e della relativa documentazione. La faccenda si complica ulteriormente quando la casa o l'appartamento dei nostri sogni esistono soltanto sulla carta: il progetto ha davvero caratteristiche e qualità che ne giustificano il prezzo?

In questo numero di UBS immo news vi spieghiamo dove si celano i rischi e a quali aspetti bisogna fare attenzione prima di firmare qualsiasi cosa.

Informatevi anche sulle misure di sicurezza per tenere fuori gli intrusi: finestre, porte d'ingresso, porte secondarie e illuminazione sono molto importanti. Per saperne di più leggete l'articolo a pagina 4.

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

Impressum

Editore: UBS SA, Lending Solutions
Pubblicazione trimestrale edita in italiano, tedesco, e francese
Abbonamenti: www.ubs.com/immonews

Nessuna diminuzione in vista per i *prezzi dell'immobiliare*

La situazione economica continua a essere propizia al mercato degli immobili. Quest'anno è prevista una crescita del 2,7%, accompagnata da un ulteriore calo della disoccupazione al 3,2%. Gli incrementi dei tassi d'interesse attesi quest'anno da parte della Banca nazionale svizzera dovrebbero far salire solo di poco i costi di finanziamento. Tuttavia l'aumento dei tassi contribuirà a limitare il rischio di un ulteriore surriscaldamento del mercato immobiliare svizzero.

I prezzi delle abitazioni di proprietà continuano a salire

I prezzi a cui vengono offerte le abitazioni di proprietà hanno registrato un nuovo incremento. Rispetto al trimestre precedente i prezzi sono saliti dell'1,2% e addirittura del 5,1% rispetto all'anno scorso. Situazione analoga per le case unifamiliari: i prezzi all'offerta sono aumentati dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 4,4% nel raffronto annuale. I prezzi di transazione (ovvero i prezzi effettivamente pagati) delle abitazioni di proprietà hanno messo a segno una vera e propria impennata: +8,6% nel raffronto annuale.

Questo sviluppo è ascrivibile alla domanda sempre robusta, trainata principalmente dalla costante espansione demografica nel primo trimestre del 2011, in aumento dello 0,3% rispetto al trimestre precedente (oltre l'1% nel raffronto annuale), e alla buona situazione congiunturale.

Sul versante dell'offerta, nell'ultimo trimestre del 2010 abbiamo rilevato un notevole incremento delle abitazioni in costruzione, pari al 12% in più rispetto all'anno precedente. Gli ultimi dati segnalano però un ristagno delle richieste di permessi di costruzione nel primo trimestre del 2011.

Minore crescita dei crediti ipotecari

Con un +4,5%, nel primo trimestre del 2011 la crescita dei crediti ipotecari è leggermente arretrata. I timori della Banca nazionale svizzera di un aumento incontrollato dei crediti appaiono così per il momento infondati.

La Svizzera, però, insieme con i Paesi Bassi e la Danimarca, presenta con quasi il 105% la quota mondiale più elevata di indebitamento ipotecario delle famiglie rispetto al prodotto interno lordo. Questo fenomeno è legato in primo luogo al diritto fiscale, ovvero alla possibilità di dedurre gli interessi debitori dal reddito imponibile, il che rende l'indebitamento finanziariamente interessante.



Appiattimento della dinamica dei prezzi

Per l'anno in corso prevediamo soltanto un lieve appiattimento della dinamica dei prezzi. La possibilità di una correzione, soprattutto nelle regioni dove la richiesta di abitazioni di proprietà è maggiore, appare, visti i fondamentali, assai remota. Come innanzi evocato, il mercato immobiliare verrà influenzato soprattutto dal graduale aumento atteso dei tassi. Rispetto a inizio 2011, ad esempio, i tassi per le ipoteche a lungo termine sono già aumentati. Questo andamento, destinato a proseguire, contribuirà a raffreddare la domanda.

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

legge, i contratti di acquisto relativi alle parcelle di terreno devono essere registrati pubblicamente, in caso contrario l'accordo di prenotazione non è legalmente vincolante per nessuna delle due parti. Molte volte, però, chi firma l'accordo di prenotazione ignora quale sia la situazione finanziaria della controparte.

L'impresario e il venditore hanno bisogno della caparra per finanziare e portare avanti i loro piani. Il rischio commerciale del progetto edilizio è quindi distribuito tra varie parti. Per questo, all'atto della prenotazione la cautela è d'obbligo: dal punto di vista dell'acquirente la caparra deve essere il più bassa possibile, tra 10 000 e 20 000 franchi. Inoltre bisogna assumere informazioni sulla serietà e l'affidabilità della controparte.

«È importante prendersi il tempo necessario per verificare attentamente tutta la documentazione di vendita.»

Per quanto la documentazione di vendita possa sembrare allettante, non è vincolante dal punto di vista legale, proprio come un'abitazione modello. Ciò che l'acquirente riceverà davvero in cambio dei suoi soldi figura nel contratto registrato pubblicamente presso il notaio e nel descrittivo della costruzione, ammeso che formi parte integrante del contratto di acquisto. Quando determinate qua-

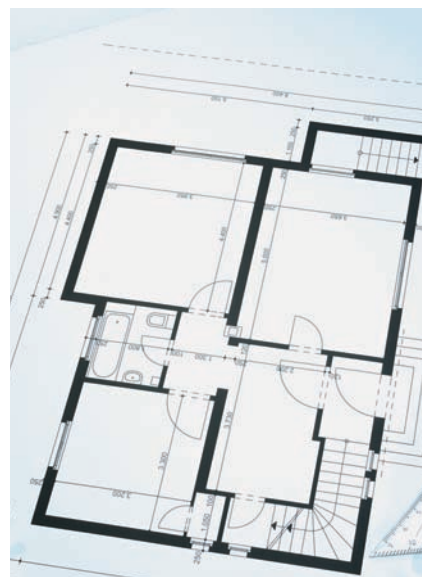
lità, caratteristiche ed elementi in dotazione sono importanti, devono essere riportati nero su bianco nel contratto.

Leggere i contratti e chiedere una consulenza

Gli esperti constatano ripetutamente che molti acquirenti, entusiasti all'idea di comprare casa o nella fretta di concludere, firmano contratti la cui portata non è loro chiara o dei quali non capiscono i dettagli. L'avvocato e presidente della Schweizer Stockwerkeigentümergegenwart (Associazione svizzera della proprietà per piani) Dominik Romang afferma: «Secondo la mia esperienza, nove acquirenti su dieci firmano il contratto senza aver riflettuto bene, o senza aver riflettuto affatto.» Per mettersi al riparo da spiacevoli sorprese bisogna prendere il tempo necessario per verificare attentamente l'intera documentazione e richiedere una consulenza indipendente: un architetto neutrale, non coinvolto nel progetto, può aiutare ad analizzare in dettaglio il rapporto prezzo-prestazioni, la pianta e la qualità tecnica della costruzione; un giurista specializzato nel ramo dell'edilizia ha le competenze necessarie per scoprire eventuali «trappole» nascoste nel contratto; infine, l'acquirente può anche rivolgersi al notaio, perché tra i suoi obblighi professionali rientra quello di informare le parti sulle varie disposizioni contrattuali.

Qualità della pianta

Un'attenzione particolare merita la pianta di un appartamento o di una casa. Non è infatti raro trovarsi di fronte ad abitazioni mal concepite, ad esempio con stanze troppo piccole in cui l'ubicazione delle finestre e l'organizzazione dello spazio non consentono un arredamento razionale. Una stanza di dimensioni sufficienti misura almeno 12 metri quadrati e deve idealmente offrire diverse possibilità di essere ammobiliata. Da non dimentica-



re inoltre che, con il passare del tempo, le esigenze che un'abitazione deve soddisfare molte volte cambiano: dopo che i figli se ne sono andati, ad esempio, la loro stanza può essere trasformata in ufficio o in stanza per gli ospiti. Ecco perché le camere sono quasi più importanti di un salotto spazioso, che in molti casi nella vita di tutti i giorni è poco utilizzato. L'architetto responsabile è in grado di rispondere alla domanda se sarebbe eventualmente possibile spostare o eliminare una parete divisoria.

Indizio sicuro di una pianta di qualità è la separazione ben riconoscibile tra zona notte, zona giorno e zona mista. Negli ultimi anni è notevolmente aumentata l'importanza degli spazi esterni, che si tratti di una veranda in vetro, di un balcone o di un terrazzo. Infine contano molto sia gli spazi destinati a uso ripostiglio che il numero di locali umidi (ad esempio un bagno completo più un locale doccia/WC).

Comprare su progetto: lista di controllo

- Pagamenti: effettuateli soltanto dopo l'avanzamento della costruzione. Le caparre non vanno versate direttamente all'impresario, ma depositate su un conto bloccato.
- Contratto: non firmate mai nulla che non abbiate letto o capito.
- Patti chiari: costi, scadenze e prestazioni devono essere definiti con precisione e in dettaglio. Tutti i documenti che descrivono l'abitazione devono formare parte integrante del contratto. Attenzione quando il descrittivo della costruzione è troppo succinto o vago.
- Prezzo: quando si parla di prezzi fissi e forfetari non fidatevi delle promesse. Numerosi dettagli non sono compresi fin dall'inizio o le modifiche vengono fatturate a costi astronomici.
- Notificare i difetti: i difetti devono essere scrupolosamente documentati e notificati subito dopo la loro scoperta, per iscritto e a mezzo raccomandata. Per fare pressione dovete dare all'impresario o all'artigiano una scadenza entro cui rimediare e, se del caso, minacciare di chiedere l'intervento di terzi, a spese dell'impresario negligente.
- Scostamenti dal contratto: se il venditore pone come condizione la necessità di accettare modifiche di piccola entità, dovete chiedere delucidazioni ed esigere una definizione più precisa per iscritto.

Come tenere fuori casa *ospiti indesiderati*

Durante le vacanze estive, ma anche in inverno, all'imbrunire, i ladri sono spesso al lavoro. Con la giusta prevenzione ed opportuni accorgimenti in casa è tuttavia possibile continuare a dormire sonni tranquilli.

Piede di porco sotto il braccio, vestito di nero da capo a piedi e il volto mascherato: così ci immaginiamo il tipico ladro. Dove, quando e come colpirà? Non lo sappiamo. Markus Stauffer, responsabile della consulenza in materia di sicurezza presso la polizia cantonale di Berna, sostiene: «I furti non avvengono soltanto nei classici quartieri di ville, ma anche in abitazioni normali.» Ciò che molti «profani» non vogliono riconoscere è che un ladro professionista è in grado di scassinare una normale finestra, porta-finestra o porta d'ingresso nell'arco di 10-20 secondi. Molte porte principali, che da fuori danno l'impressione di essere estremamente solide, in realtà cedono a una semplice spallata. I consulenti di sicurezza privati e della polizia sono concordi nell'affermare che una buona protezione tecnico-edilizia della casa è fondamentale per tenere alla larga gli intrusi, soprattutto finestre e porte che soddisfano i più elevati requisiti di sicurezza.

A scoraggiare i malintenzionati contribuisce anche una buona illuminazione, in particolare di zone strategiche come l'ingresso principale, l'entrata nell'autorimessa e il vano scale. Se di sera o quando

fa buio lasciate una luce accesa in casa, i potenziali ladri penseranno che forse c'è qualcuno. L'importante, comunque, è che persiane e tende impediscano di vedere chiaramente all'interno. Sempre per quanto riguarda l'illuminazione esistono degli accorgimenti la cui efficacia è attestata dagli esperti (cfr. riquadro).

«Persino serramenti di ottima qualità non garantiscono una protezione al 100%.»

Fare attenzione ai possibili accessi

Un luogo comune ampiamente diffuso vuole che i ladri si intrufolino durante la notte o in una giornata nebbiosa passando da un pozzo di luce o da una finestrella della cantina, il che è in parte vero. In realtà i topi d'appartamento sono attivi anche in pieno giorno ed entrano direttamente dall'ingresso principale. Particolarmente a rischio sono le finestre e porte-finestre che danno sul balcone o sul giardino al piano terra, e spesso anche al primo piano. Per questo finestre e porte, ma anche pozzi di luce che portano in cantina, ingressi secondari attraverso l'autorimessa, locali per il bricolage e sgabuzzini, nonché finestre di bagni e toilet-

te, devono essere il più sicuri possibile. Persino serramenti di ottima qualità non garantiscono una protezione al 100%. Certo, fa una notevole differenza se è possibile introdursi in una casa semplicemente forzando una porta-finestra con un grosso cacciavite oppure no.

I negozi specializzati offrono una vasta gamma di sistemi di sorveglianza elettronici e impianti antifurto. Ma anche un sistema di allarme supermoderno può non servire a molto se il punto debole sono i serramenti. Ecco che cosa dice in proposito il consulente Markus Stauffer: «Un sistema di allarme senza un'adeguata protezione tecnico-edile dell'edificio è consigliabile, ma con riserve.»



La protezione tecnico-edile giusta

- Porta d'ingresso della casa o dell'appartamento: deve essere almeno della classe di resistenza 2. Costi aggiuntivi in caso di nuova costruzione: solo 400-500 franchi. Una porta può anche essere rinforzata a posteriori (serratura con sbarra o catenaccio, rinforzi addizionali con grossi bulloni di metallo) a un costo di 600-700 franchi. Importanti sono una serratura plurima o a più punti, ad esempio battente e cornice della porta. Un indicatore di qualità dei serramenti è la capacità di resistere a una pressione di 1000 chilogrammi.
- Finestre: per avere finestre con serrature di sicurezza rinforzate, un buon sistema di chiusura e serrature a più punti dovete mettere in conto circa 500 franchi in più a finestra (anche in questo caso devono essere di classe di resistenza 2). Dotare una porta-finestra a due battenti di una serratura con sbarra e di ulteriori rinforzi costa approssimativamente 600-700 franchi.
- Illuminazione: l'accorgimento più economico sono i temporizzatori, che si trovano nei normali negozi o nei

centri bricolage già a partire da 20 franchi. I temporizzatori permettono di accendere e spegnere varie fonti di luce e anche radio e televisori.

- Sistema di allarme: un buon sistema di allarme costa a partire da circa 1000 franchi (senza sensori sismici o di scosse). A volte può essere combinato con un rilevatore di incendi e allagamenti o con un dispositivo di chiamata per persone anziane. L'allarme scatta in caso di movimento o di tentativi di effrazione a porte o finestre. Prodotti più sofisticati o l'inoltro dell'allarme a una centrale di sorveglianza, la manutenzione dell'impianto ecc. comportano spese aggiuntive. Per sapere quali sono le aziende riconosciute e certificate in Svizzera visitate il sito www.swissi.ch.
- Consulenza: di solito la polizia cantonale offre una consulenza di sicurezza gratuita. Per numerosi consigli utili leggete il prospetto «Ladri, alla larga da casa mia!», disponibile presso la Prevenzione Svizzera della Criminalità: www.skppsc.ch.