

# UBS immo news



**01** Proprietà per piani  
Come funziona  
Pagine 1-3

**02** Per i proprietari di appartamenti  
Domande e risposte  
Pagina 3

**03** Appartamenti di vacanza  
Prezzi in lieve aumento  
nella regione alpina  
Pagina 4

## Proprietà per piani: come funziona

**In quanto proprietari di un'unità di piano non si è solo comproprietari dell'immobile ma anche parte di una comunità. Ci sono, dunque, diversi fattori da considerare riguardanti regolamenti, aspetti finanziari, diritti e doveri.**

Mentre in passato molti svizzeri sognavano una «casetta nel verde», oggi è in voga la proprietà per piani. Stando ai dati dell'Ufficio federale di statistica (UST), il numero degli appartamenti di proprietà è aumentato, tra il 2000 e il 2013, da 237 700 a 404 876, cioè di circa il 70%. Secondo l'Immo-Monitoring della società di consulenza Wüest Partner, ogni anno si registrano fino a 25 000 trasferimenti di proprietà o acquisti di unità di piano.

### **Comunità o diritto esclusivo?**

Acquistando un'unità di piano si acquisisce una quota di comproprietà su un fondo e sull'edificio costruito sopra. Ciò implica il cosiddetto diritto esclusivo, vale a dire il diritto di utilizzare e rifinire internamente parti dell'edificio,

come l'appartamento, la cantina o i vani accessori. Di norma, anche verande, balconi e logge rientrano nel diritto esclusivo del singolo appartamento. Esso garantisce libertà analoghe a quelle del proprietario di una casa unifamiliare: dentro le proprie quattro mura si può fare e disfare a vostro piacimento, purché si rispettino gli interessi dei comproprietari e della comunità.

La comunità decide invece sulle parti comuni dell'edificio tra cui tetto, facciata, strutture portanti, aree comuni come il vano scala, impianto idraulico e di riscaldamento e aree esterne (p.es. parchi gioco e garage sotterraneo). Ancora oggi i giuristi discutono sulle finestre: appartengono alla comunità o rientrano nel diritto esclusivo dei proprietari? Per evitare discussioni, bisognerebbe disciplinare la questione nel regolamento di comproprietà. Ciò vale anche per il diritto d'uso di terrazze sul tetto o di parcheggi, che può essere concesso in esclusiva a singoli condomini.

*Segue a pagina 2*

# Editoriale



Cari lettori,

la proprietà per piani è la forma abitativa del futuro. Dal 2000 la tipologia di abitazione di proprietà che ha riscosso maggior successo è l'appartamento.

Nonostante la sua popolarità, conoscere e applicare le disposizioni legislative relative a questa forma di proprietà richiede un certo impegno. In quanto comproprietari di un immobile avete il diritto di utilizzare liberamente il vostro appartamento e tutti i vani accessori. Per quanto concerne le parti comuni esistono però delle regole, che possono anche essere definite insieme, ma che devono essere rispettate da tutti.

Nel nostro articolo principale vi mostriamo le peculiarità di questa forma abitativa a cui prestare attenzione sia in ambito giuridico sia nel rapporto con i condomini.

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](http://ubs.com/immonews)

Segue da pagina 1

## Da tener presente prima dell'acquisto

Prima di acquistare un'unità di piano dovrete familiarizzare con regole e norme e firmare dopo aver studiato i seguenti documenti.

- **L'atto costitutivo** notarile definisce le singole unità abitative. Attenzione alle quote di valore, cioè la quota della singola unità d'abitazione in rapporto all'intero edificio.
- **Il regolamento condominiale** contiene, di solito, disposizioni dettagliate in materia di amministrazione, ripartizione dei costi, diritti e modalità di voto, diritti d'uso esclusivi, ecc. Ogni comproprietario può presentare domanda per eventuali modifiche che, per essere accettate, devono essere approvate dalla maggioranza.
- **Il regolamento della casa** regola la convivenza quotidiana, come l'uso del vano scale, gli orari di silenzio, ecc.
- **Il contratto di amministrazione** definisce il mandato dell'amministrazione incaricata.
- Se acquistate un appartamento in un condominio già abitato, dovete assolutamente esaminare i **verbali e le delibere delle assemblee condominiali** per farvi un'idea sul rapporto tra i comproprietari, sul finanziamento della manutenzione corrente e su importanti questioni in sospeso.

## Costi sotto controllo

Prima dell'acquisto di una proprietà per piani è importante stimare, meglio se con l'aiuto di un consulente bancario, l'entità dei costi a vostro carico, nei quali rientrano anche gli interessi dell'ipoteca e gli ammortamenti. Per avere un margine di sicurezza sufficiente, la sostenibilità finanziaria andrebbe stimata sulla base di un tasso d'interesse calcolatorio del 5% sull'importo totale del finanziamento.

A ciò si aggiungono le spese accessorie e di manutenzione. Il singolo proprietario deve sostenere di tasca propria tutti i costi di riparazione e di manutenzione, la tinteggiatura, ecc. della sua casa. L'importo da preventivare dipende essenzialmente dalle condizioni e dalla data di costruzione dell'appartamento. Una base di calcolo attendibile è l'1%

del suo valore. Altrettanto complessa è la stima delle spese di manutenzione e di amministrazione, soprattutto nel caso di nuove costruzioni. Michel de Roche, avvocato di Basilea e presidente della Camera professionale della proprietà per piani, consiglia: «È opportuno chiedere queste informazioni al venditore o all'impresa generale.»

Per quanto riguarda le parti comuni, tutti i condomini devono contribuire alle spese di amministrazione e di manutenzione, solitamente ripartite in base alle quote di comproprietà. Ciò vale anche per le ristrutturazioni e il finanziamento di investimenti consistenti.

## Fondi di rinnovazione: risparmiare per il futuro

È necessario esaminare con occhio critico se sono stati creati accantonamenti sufficienti, soprattutto nel caso di immobili di una certa età. «In base alla nostra esperienza, i fondi di rinnovazione sono spesso esigui», commenta Michel de Roche. La mancanza di riserve adeguate per interventi futuri (p.es. tetto, riscaldamento, facciata, impianti energetici, isolamento termico) può causare spiacevoli litigi tra i comproprietari. Sebbene non sia prescritto dalla legge, il fondo di rinnovamento è fortemente raccomandato dagli esperti.

## Ruolo dell'amministrazione

L'amministrazione svolge un ruolo di grande importanza. I suoi doveri sono solitamente definiti per iscritto nell'atto costitutivo e descritti in modo dettagliato nel regolamento. Oltre alla gestione



e alla contabilità (assicurazioni, portinaio, spese di riscaldamento e dell'acqua calda), rientrano tra i compiti dell'amministrazione la redazione del consuntivo, la manutenzione e l'esercizio dell'edificio nonché la rappresentanza dei condomini di fronte a terzi. Nel caso di lavori di rinnovo dell'immobile, l'amministrazione si occuperà anche delle analisi dell'edificio, della pianificazione del budget, del conferimento degli incarichi agli architetti, ecc.

L'avvocato de Roche precisa che:  
«L'amministrazione ha anche il compito

di far rispettare il regolamento.» Chi, ad esempio, nel proprio appartamento e nelle aree con diritto d'uso esclusivo, non si attiene alle regole va redarguito. Se l'ammonimento dell'amministratore non va a buon fine, l'argomento dovrebbe essere inserito nell'ordine del giorno dell'assemblea annuale. Un esempio: se una proprietaria, a dispetto del regolamento, adibisce il suo appartamento a centro estetico o studio dentistico, è possibile con una delibera a maggioranza vietarle di utilizzare l'abitazione a tali scopi. Se si giungesse a querela per la non osservanza del regolamento, sarà

poi un tribunale a dover giudicare il caso. L'esperto de Roche fa notare che: «L'amministrazione si muove in un campo minato. La situazione, pertanto, richiede tatto.» Infatti, diversamente da quanto avviene nelle abitazioni in locazione, l'amministrazione dovrebbe, in certe situazioni, procedere nei confronti dei propri clienti. ●

## Informazioni utili per i proprietari di appartamenti

*In quanto proprietario cosa posso detrarre dalle imposte?*

Tanto per cominciare, potete detrarre gli interessi ipotecari. A seconda della situazione iniziale può rivelarsi sensata un'ammortizzazione indiretta: l'ipoteca rimane invariata (il che è un vantaggio fiscale) mentre gli ammortamenti possono essere versati su un conto del pilastro 3a. Inoltre, potete detrarre le spese di manutenzione che preservano il valore del vostro appartamento, quali tinteggiatura, sostituzione di elettrodomestici, rinnovamento dei pavimenti, ecc. Lo stesso vale per i costi di amministrazione e di manutenzione se affidate queste mansioni a terzi: fate attenzione, però, alle direttive delle autorità fiscali cantonali. Detraibili sono anche i versamenti nei fondi di rinnovazione, purché il denaro sia poi utilizzato per gli scopi previsti e non per altro. Anche le misure a tutela dell'ambiente (impianto fotovoltaico, finestre a risparmio energetico, ecc.) sono, in genere, completamente detraibili. Non lo sono invece gli investimenti che accrescono il valore dell'immobile nonché le spese che sono parte dei costi per il mantenimento del vostro stile di vita, quali premi dell'assicurazione economia domestica e spese per elettricità, acqua calda e riscaldamento.

*Cosa fare per evitare conflitti con i condomini?*

Vale il motto «la cortesia è la chiave di ogni cuore». Coltivate i contatti con i vostri comproprietari. Se il comportamento di un vicino vi infastidisce, è meglio cercare il dialogo. In un secondo momento potete far intervenire

l'amministrazione. Per una convivenza pacifica, sarebbe già bello se tutti i condomini conoscessero il regolamento e agissero di conseguenza.

*Alla annuale si è deciso a favore di un risanamento integrale molto costoso, che mi sembra eccessivo. Posso contestare la delibera?*

In linea di massima si può contestare ogni delibera. Tuttavia, non è detto che abbiate successo. Se l'assemblea ha deciso questo rinnovo, potete ritornare sull'argomento solo se la delibera non è stata approvata correttamente da un punto di vista formale; ad esempio, se si è discusso e deciso su temi che non erano in agenda. Ciò potrebbe essere una svista dell'amministratore perché, in realtà, per questa questione tecnica sarebbe stata necessaria un'altra maggioranza, ecc. Se da un punto di vista formale non c'è nulla da obiettare, la decisione della maggioranza va attuata.

*Un proprietario che ha diritto d'uso esclusivo sul giardino può impiantarvi uno stagno o una pergola?*

No. Lo stagno è parte del fondo, dunque, è proprietà comune. Il comproprietario può utilizzare il giardino esclusivamente nel senso letterale del termine, cioè prendere il sole, mettervi un barbecue o un tavolo, ecc. Qualsiasi costruzione presuppone, di norma, una maggioranza dei voti in assemblea, diversa a seconda che l'intervento sia ritenuto «utile» o «necessario». Disposizioni speciali nel regolamento possono anche imporre altre regole.

### Indirizzi utili

- **Camera professionale della proprietà per piani SVIT**  
www.fkstwe.ch  
La Camera professionale della proprietà per piani dell'associazione di categoria SVIT si occupa delle questioni specifiche relative alla proprietà per piani. I membri sono

essenzialmente amministratori professionisti e aziende connesse alla proprietà per piani.

- **Associazione Svizzera Proprietari Fondiari (APF)**  
www.hev-schweiz.ch
- **Associazione svizzera dei comproprietari di piano**  
www.stockwerk.ch

Maciej Skoczek, Chief Investment Office WM

# I prezzi degli appartamenti nella regione alpina sono di nuovo in lieve aumento

**Il mercato degli appartamenti di vacanza nella regione alpina svizzera dà segni di ripresa. Dopo una lunga fase al ribasso, dall'anno scorso i prezzi sono leggermente aumentati dell'1,1%.**

L'Engadina/St. Moritz, la regione della Jungfrau e Saas Fee hanno registrato dall'anno passato un chiaro aumento dei prezzi, in parte superiore al 5%. Non così per è Gstaad Laax/Flims, Andermatt, Zermatt e Davos/Klosters dove la crescita è stata più contenuta. Ad Arosa ed Engelberg i prezzi sono saliti lievemente poco sotto il 2% mentre Verbier e Crans-Montana, località principale del Vallese, hanno subito un drastico calo, all'incirca del 3% rispetto all'anno scorso.

**Il numero degli appartamenti di vacanza dovrebbe continuare a crescere**

Se non se ne possono costruire di nuovi, il prezzo degli appartamenti esistenti aumenta proporzionalmente alla domanda. Per i loro proprietari il quadro normativo pare al momento vantaggioso, poiché in Svizzera la legge sulle abitazioni secondarie pone severi limiti alla loro costruzione in località turistiche. Ciononostante, l'offerta di nuovi appartamenti di vacanza non dovrebbe esaurirsi così velocemente.

**Appartamenti costruiti secondo il diritto anteriore: una grande riserva di abitazioni secondarie**

Ai sensi della legge sulle abitazioni secondarie, gli appartamenti che soggiacciono al diritto anteriore sono quelli che in data 11 marzo 2012 esistevano già o per i quali esisteva una licenza di costruzione valida. Poiché nella legge federale sulle abitazioni secondarie, essi non sono soggetti ad alcuna restrizione d'uso, esistono grandi riserve di potenziali abitazioni secondarie. Va notato che in circa due terzi delle località esaminate, la loro riconversione è limitata dai regolamenti comunali. Già prima dell'approvazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie nel 2012, la maggior parte delle località turistiche (soprattutto nei Grigioni) ha influenzato il mercato con

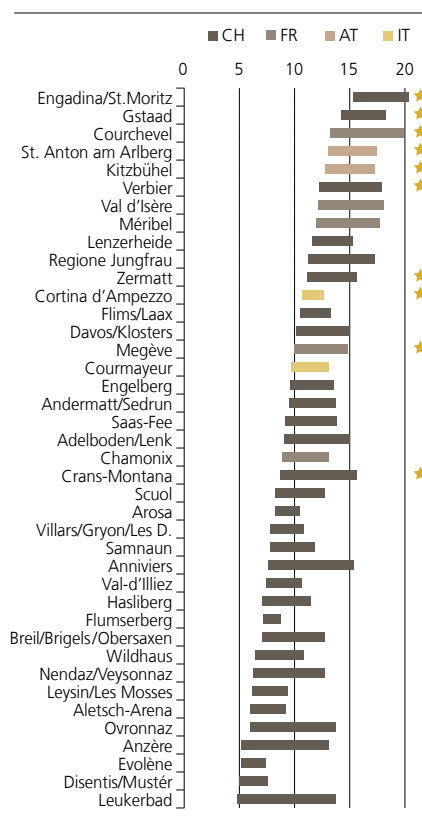
le quote di residenze primarie, i contingenti di superficie, le tasse d'incentivazione o i regolamenti di zona. Ciononostante, in molte località la quota delle abitazioni che beneficiano del diritto anteriore soggette a restrizione d'uso è inferiore al 10%. Solo nell'Alta Engadina, dove i comuni avevano introdotto le restrizioni d'uso già negli anni 80, circa un terzo degli appartamenti realizzati secondo il diritto anteriore è registrato nel registro fondiario come abitazione primaria.

**Il calo della popolazione aumenta le abitazioni secondarie**

Circa 80 000 case (40% dell'effettivo complessivo) sono usate come abitazioni principali nelle località turistiche. Se solo l'1% di questi appartamenti fosse trasformato in abitazioni secondarie, esse aumenterebbero ogni anno dello 0,6%. Quante abitazioni primarie giungono effettivamente sul mercato come abitazioni secondarie dipende innanzitutto dall'andamento della popolazione nelle rispettive località. Con il crescente bisogno di abitazioni primarie, come nel Basso Vallese, la quota di abitazioni secondarie sul mercato è minore. Un confronto tra le licenze di costruzione e la crescita della popolazione mostra attualmente una sovrapproduzione di abitazioni primarie e, di conseguenza, un aumento di quelle secondarie. Il fatto che le abitazioni primarie, grazie a modifiche mirate, possano essere usate per un altro scopo non è quanto voluto dalla legge sulle abitazioni secondarie. Se questa possibilità sarà usata in maniera spropositata come scappatoia legale, saranno necessarie altre restrizioni a livello comunale, la cui introduzione è già oggi oggetto di dibattito in diverse località (tra cui Davos e Zermatt). ●

## Prezzi delle località

Prezzi degli appartamenti di vacanza nel segmento alto, in migliaia di CHF per m<sup>2</sup>.



Fonte:  
Wüest Partner, Callon, Nomisma, immi.at, UBS  
★ Mercato di lusso = località con un segmento alto senza limiti massimi di prezzi.

## Newsletter UBS immo news

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

## Impressum

Editore: UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Pubblicato tre 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.  
650508