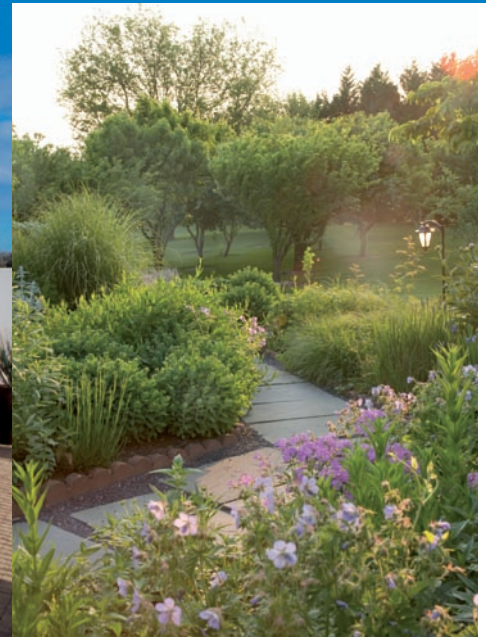


# UBS immo news



## Contenuto

- 1 Dal vecchio al nuovo
- 2 L'efficienza energetica conviene!
- 3 Una ristrutturazione che prolunga l'estate
- 4 Wellness per il bagno

## Dal vecchio al nuovo

### **Chi intende mantenere il valore del proprio immobile, prima o poi dovrà affrontare delle ristrutturazioni.**

Le piastrelle sono rovinate e il rubinetto gocciola? Quale occasione migliore per ristrutturare il bagno? In tante famiglie si fanno riflessioni simili. Quasi due terzi degli immobili residenziali svizzeri sono stati costruiti negli anni del boom successivi alla seconda guerra mondiale. E all'incirca la metà degli edifici con più di 20 anni è già stata oggetto di ristrutturazione.

### **Rinviare vuol dire spendere di più**

Una ristrutturazione non aumenta soltanto il comfort del vostro immobile, bensì ne incrementa anche il valore. Inoltre, ristrutturazioni e rinnovamenti, come finestre termoisolanti, spesso permettono di risparmiare energia.

Ciononostante una ristrutturazione non è certamente un'impresa da poco. Prima di conferire l'incarico agli operai, occorre aver ben chiari gli obiettivi e l'entità dei lavori. Una ristrutturazione può infatti costare decine di migliaia di franchi. Chi ogni anno mette da parte almeno l'1-1,5% del valore assicurativo dell'immobile, dopo 10 anni può permettersi di sottoporre il proprio immobile a una cura di ringiovanimento senza essere costretto a tirare la cinghia.

### **Mantenere o incrementare il valore?**

Le autorità fiscali distinguono tra gli investimenti volti a mantenere il valore dell'immobile e quelli volti a incrementarlo. La decisione di rinnovare il bagno degli anni Sessanta potrebbe essere considerata dalle autorità fiscali come un investimento volto a mantenere il valore. I costi di tali lavori sono deducibili dalle imposte nella maggior parte dei cantoni e presso la Confederazione. Al contrario, se il bagno viene trasformato in un'oasi di benessere, si tratta di un investimento volto a incrementarne il valore e non è deducibile dalle imposte.

Si consiglia comunque di conservare le ricevute degli investimenti volti ad aumentare il valore dell'immobile. Nel caso di una successiva vendita, è infatti possibile dedurre tali costi dagli utili da sostanza immobiliare imponibili e quindi risparmiare sulle imposte.

La differenza tra mantenimento e incremento del valore è importante anche per il finanziamento: se l'ipoteca è bassa rispetto al valore dell'immobile, spesso è possibile aumentarne l'importo. Una ristrutturazione volta all'incremento del valore accresce anche il margine di manovra.

[www.hausinfo.ch](http://www.hausinfo.ch)



**Roger von Mentien**  
Responsabile Clientela privata Svizzera

Cara lettrice, caro lettore,

in alcune città svizzere i passanti hanno l'impressione che ci siano «cantieri eterni». Ma nulla dura per l'eternità. Chiunque possieda un immobile può osservare come il passare del tempo si faccia sentire sull'edificio. Una gran parte dei proprietari continua tuttavia a rimandare i lavori di ristrutturazione fino al momento in cui si verifica un urgente bisogno di intervento. Numerosi esperti ritengono pertanto che in Svizzera, dove un'unità abitativa ha in media 45 anni, si possa parlare di un ingorgo di risanamento.

L'esperienza mostra che rimandando i lavori si risparmia dove non si dovrebbe, tanto più che gli attuali tassi d'interesse bassi consentono spesso finanziamenti a condizioni vantaggiose e che per quasi tutte le ristrutturazioni si possono attuare misure ecologiche e risparmiare su energia e costi.

Un motivo sufficiente per considerare i lavori di ristrutturazione come un'opportunità? In questa edizione di UBS immo news vi mostriamo le cose di cui dovete tenere conto e il modo in cui noi vi supportiamo.

**UBS SA**  
Casella postale  
8098 Zurigo  
Hypoline 0800 884 556  
E-mail [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

## L'efficienza energetica conviene!

**I lavori di ristrutturazione secondo criteri ecologici costano qualcosa in più, ma a lungo termine consentono di risparmiare, scrive Claudio Saputelli, analista immobiliare di UBS.**

Quando si acquista un'automobile si parla subito di efficienza energetica, soprattutto da quando l'anno scorso i prezzi del greggio sono aumentati vertiginosamente. Per gli immobili, gli investitori sembrano essere più cauti a tale proposito. Perché? Per molto tempo non è stato chiaro se i costi supplementari per la ristrutturazione di un immobile efficiente dal punto di vista energetico (al massimo 10%) potessero essere ammortizzati in tempi brevi.

Nel settore degli immobili abitativi in Svizzera, nel 2007, solo una nuova costruzione su dieci è stata certificata secondo lo standard Minergie. La maggior parte degli investitori Minergie è rappresentata da privati che hanno optato per un tipo di costruzione ecologica anche a causa del proprio credo ambientale. Inoltre, va segnalato che tra le costruzioni Minergie spiccano tante case unifamiliari sebbene queste conseguano un guadagno minore in termini di efficienza rispetto alle case plurifamiliari.

Oltre agli aspetti ideali, anche altri argomenti realisti parlano a favore di Minergie. Il comfort abitativo, ad esempio grazie al climatizzatore, è maggiore e la dipendenza dal prezzo dell'energia minore. I proprietari di abitazione tengono in considerazione tali riflessioni. Diverso è il caso degli oggetti di reddito come le case plurifamiliari. Per ora, i costi accessori interessano i locatori solo in modo indiretto, poiché possono rifarsi perlopiù sui locatori.

### I locatori sbagliano spesso i loro calcoli

Nei calcoli convenzionali dei rendimenti vengono utilizzati i canoni di locazione netti, quindi i guadagni derivanti da una costruzione efficiente dal punto di vista energetico non sono subito visibili ai proprietari. Pertanto questi ritengono spesso non redditizio un miglioramento dello standard energetico. Per vari motivi questa valutazione dei locatori potrebbe presto dimostrarsi sbagliata. I prezzi dell'energia potrebbero di nuovo aumentare notevolmente quando l'economia mondiale si riprenderà. Già per il 2010 è previsto un

incremento dei prezzi del petrolio a circa 90 dollari, per cui diventerà nuovamente indispensabile il risparmio energetico dal punto di vista finanziario.

Inoltre, in futuro la leva dei prezzi dell'energia si ripercuoterà maggiormente anche sugli oggetti di reddito. Da agosto 2009 è disponibile il Certificato energetico cantonale degli edifici ([www.geak.ch](http://www.geak.ch)). In una prima fase, il test verrà effettuato su base volontaria. In seguito all'esperienza positiva dell'UE, il certificato potrebbe diventare obbligatorio entro i prossimi due anni, aumentando così notevolmente la trasparenza sul mercato immobiliare. Sempre più locatori effettueranno un calcolo dei costi complessivi che tiene conto dei costi accessori (canone di locazione lordo). Accetteranno quindi i maggiori costi relativi a riscaldamento e climatizzazione dovuti a un isolamento insufficiente solo se i normali canoni di locazione saranno ridotti di conseguenza. Questa situazione si ripercuoterà negativamente sul rendimento dei locatori.

### Attenzione alle riduzioni dei prezzi

Studi recenti mostrano tuttavia che i costi maggiori sostenuti per le costruzioni efficienti dal punto di vista energetico vengono rimborsati già oggi dal mercato svizzero. E viceversa sono prevedibili riduzioni dei prezzi, ad esempio per immobili isolati in modo insufficiente. Secondo un sondaggio effettuato tra le agenzie immobiliari tedesche, in Germania tali edifici vengono penalizzati con una riduzione dei prezzi che può arrivare fino al 20%. In futuro vi potrebbero essere contenuti oneri ambientali superiori o standard minimi legali.

I nuovi modelli di calcolo dei rendimenti prendono in considerazione tali rischi di perdita di valore. Gli ammortamenti immortali potrebbero far avanzare l'ingorgo di ristrutturazioni. I risanamenti totali o le ricostruzioni diventerebbero così nuovamente più lucrative. I proprietari di immobili lungimiranti dovrebbero puntare sulla rivalutazione del proprio edificio prima che la crescente domanda di risanamento spinga i rispettivi prezzi verso l'alto.

### Impressum

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

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](mailto:immonews@ubs.com)

## Una ristrutturazione che prolunga l'estate

Per Monica e Fabio Rossi\* il sogno di un giardino d'inverno diventa realtà grazie all'accurata pianificazione e a un adeguato finanziamento da parte di UBS.

Anche se non sono stati loro a scegliere la tranquilla zona in cui vivono vicino all'area agricola di un paese in Turgovia, Monica (56) e Fabio Rossi (58) si godono la calda serata estiva sulla loro terrazza e il panorama dei campi fino al bosco.

Hanno ereditato la loro casa a schiera 9 anni fa dai genitori di Fabio. Da allora hanno effettuato dei lavori di manutenzione e sostituito il vecchio piano cottura e i sanitari con apparecchi moderni. Ora che il figlio più grande ha lasciato la casa, desiderano realizzare un sogno a lungo accarezzato: un giardino d'inverno mediterraneo per poter prolungare un po' la breve estate svizzera.

### Verifica di diverse offerte

I Rossi hanno già ricevuto e accuratamente analizzato diverse offerte. Alla fine hanno optato per un imprenditore con una buona fama nella regione. Il suo preventivo ammonta a circa 95 000 franchi.

Per pianificare il finanziamento della ristrutturazione, la coppia incontra il consulente presso UBS. Poiché l'ipoteca per la casa a schiera è stata estinta fino alla metà del valore dell'immobile, i Rossi possono finanziare i lavori con un'altra ipoteca. Come per qualsiasi ipoteca, anche in questo caso il consulente verifica in che misura i Rossi sono in grado di assumersi i costi di finanziamento (ammortamento e interessi). Un punto cruciale del colloquio è l'imminente pensionamento di Fabio, poiché in genere, in questa fase di vita, il reddito diminuisce. Un altro aspetto da considerare è quello



© ATRIUM-design ag 5734 Reinach

dell'ipoteca fissa già in essere che scadrà fra alcuni mesi e che i Rossi vogliono rinnovare già ora visto il livello conveniente dei tassi.

### Finanziamento adeguato

Come emerge dal colloquio, i Rossi intendono rimborsare il finanziamento della ristrutturazione in pochi anni, ancora prima del raggiungimento dell'età pensionabile obbligatoria. Pertanto è adatto un finanziamento mediante un'ipoteca fissa UBS a 3 anni. I Rossi non sono vincolati a lungo termine e restano flessibili. Per il rinnovo dell'ipoteca già esistente i Rossi beneficiano inoltre dell'iniziativa Ipoteca fissa UBS 8 per 6. Così facendo, possono allestire un budget sicuro, poiché determinano il tasso d'interesse a lungo termine con l'ipoteca fissa UBS a 8 anni, ma pagano per tutta la

durata dell'ipoteca solo il tasso d'interesse dell'ipoteca fissa UBS a 6 anni.

Dal punto di vista fiscale, la costruzione di un giardino d'inverno è un investimento volto a incrementare il valore dell'immobile. I Rossi non possono quindi dedurre le spese dal reddito imponibile. Ciononostante documentano in maniera coscienziosa i lavori effettuati. In caso di vendita della casa a schiera potranno così dedurre l'importo dagli utili da sostanza immobiliare imponibili e risparmiare sulle relative imposte. Ma prima i Rossi vogliono godersi indisturbati il giardino d'inverno.

\* I nomi sono stati modificati

[www.ubs.com/hypo](http://www.ubs.com/hypo)

### Ipotecche UBS: tendenze per i prossimi 3 mesi

Ipotecche UBS	Tendenza
Ipoteca Libor UBS a 3 mesi	→
Ipoteca fissa UBS a 5 anni	→
Ipoteca fissa UBS a 10 anni	↗

Il vostro consulente UBS vi aiuta a realizzare il vostro sogno di una casa di proprietà.

Troverete maggiori informazioni sui prodotti ipotecari UBS e sulla situazione dei tassi del momento al sito

[www.ubs.com/Immonews](http://www.ubs.com/Immonews)

→ Ipotecche UBS nell'attuale contesto dei tassi

## Offerta speciale: ipoteca fissa UBS 8 per 6.

Approfittate per 8 anni del tasso a 6 anni più conveniente.  
Offerta valida fino al 30 novembre 2009.

[www.ubs.com/hypo](http://www.ubs.com/hypo)



## Wellness per il bagno

**Sempre più proprietari immobiliari desiderano trasformare il proprio bagno in un locale wellness. Stefan Schärer, specialista nella progettazione di bagni e presidente della cooperativa BadeWelten, illustra le varie possibilità.**



### **Signor Schärer, quali tendenze si delineano nel design della sala da bagno?**

La sala da bagno diventa sempre più uno spazio abitativo. Infatti, non serve più solo per l'igiene del corpo, ma deve essere anche un luogo dove rilassarsi. Per questo motivo vengono richiesti design ricercati, materiali pregiati e colori adeguati. A seconda della combinazione è possibile creare particolari emozioni o armonia. Con un pizzico di creatività e una pianificazione competente si può trasformare il bagno in un'oasi di benessere.

### **Si deve rinunciare alla gioia del wellness nei piccoli bagni di una volta?**

No. Ogni ambiente è diverso e diverse sono anche le esigenze di ogni utente. Il compito dello specialista nella progettazione di bagni consiste proprio nel mettere a punto un design che sia in linea con le diverse condizioni ed esigenze. Ecco un esempio: per guadagnare spazio è possibile sostituire la vasca da bagno con una doccia a vapore con seduta. Inoltre, anziché una vasca tradizionale si può installare una vasca idromassaggio per rilassarsi durante il rituale di igiene quotidiana.

### **Impianti quali la doccia a vapore hanno più vantaggi delle docce tradizionali?**

Sì, la doccia a vapore soddisfa qualsiasi esigenza. Una doccia a vapore o una doccia a pioggia sono ideali per rilassarsi. Le docce a vapore possono essere inoltre completate con l'aromaterapia o la foto-

terapia. La gamma di aromi va dalla rosa al mango, dall'eucalipto alla lavanda. Per la luce sono disponibili diversi programmi che servono a ristabilire l'equilibrio, a rilassare o a recuperare le energie. Le temperature fino a 50 gradi procurano un calore piacevole senza però compromettere la circolazione. Dopo il vapore, gli ugelli integrati nella doccia rilasciano una fresca nebbiolina che rinfresca la pelle calda e dà una sferzata di energia. Regolari docce a vapore rafforzano le difese immunitarie e prevengono i raffreddori. In commercio si trovano docce a vapore per ogni tasca che oggi vengono spesso pianificate individualmente e personalizzate.

### **La toilette è irrinunciabile. A che cosa occorre fare attenzione?**

Per le normali toilette è decisiva la forma interna della ceramica. Nel caso ideale, dopo essere andati alla toilette basta poco per «tenere pulito». Attualmente, il più gettonato è il WC con funzione bidè che con un getto d'acqua regolabile garantisce un'igiene delicata. L'acqua provvede all'igiene e al benessere al posto della carta. La cura delle parti intime non solo sarà più accurata, ma anche semplice, grazie a un piccolo telecomando che si può tenere in mano. Dal punto di vista ecologico, il risultato del WC con funzione bidè è buono quanto quello del WC tradizionale, se non addirittura migliore, se si abbassa la temperatura dell'acqua o si acquista la corrente ecologica.

### **In che misura l'efficienza ecologica è al centro della pianificazione del bagno?**

I sanitari moderni utilizzano meno acqua rispetto a quelli più vecchi. Chi intende risparmiare acqua ed energia dovrebbe comunque utilizzare acqua fredda invece di quella calda quando si lava le mani e rimanere meno tempo sotto la doccia. Infine, per risparmiare energie e risorse fossili è indispensabile che vengano utilizzate le energie rinnovabili, ad esempio nel riscaldamento dell'acqua o nella produzione di elettricità con l'ausilio dell'energia solare o nel settore del riscaldamento e dell'aerazione.

### **Che tipo di budget bisogna considerare per rinnovare completamente il bagno?**

È il committente a determinare il budget. Con qualche trucco è possibile aumentare sostanzialmente il benessere nella sala da bagno, senza generare notevoli costi supplementari. Tuttavia, la dimensione del bagno e la scelta dei prodotti sono tra i principali fattori d'incidenza. Uno specialista nella progettazione di bagni fornisce la propria consulenza obiettiva e competente. In media, è possibile sottoporre il proprio bagno a una cura di ringiovanimento con una spesa minima di circa 50 000 franchi.

### **Cinque fasi per trasformare il bagno in un'oasi di benessere**

1. Rivolgetevi a uno specialista nella progettazione di bagni.
2. Lo specialista determina le caratteristiche locali e chiarisce con voi i vostri desideri.
3. In base alle vostre richieste, lo specialista prepara degli schizzi e allestisce un preventivo.
4. Una volta conferito l'incarico, lo specialista comincia con la pianificazione dettagliata, incluse le scadenze dei lavori e la determinazione degli impianti.
5. Lo specialista nella progettazione di bagni si occupa della corretta esecuzione dei lavori, del controllo dei costi, del coordinamento degli operai e del rispetto della tabella di marcia.

[www.badewelten.ch](http://www.badewelten.ch)