



SwissLife



Una casa propria.

Guida Swiss Life  
In collaborazione con l'editore  
Beobachter

## Contenuto

### 3 L'oggetto giusto

Finalmente una stanza da adibire a studio e una camera per ciascun bambino. Al piano di sopra, niente vicini che schiamazzano e un giardino in cui fare il barbecue quando se ne ha voglia. Il sogno di una casa propria è comune a molti.

### 5 Finanziamento

Almeno 20 per cento di mezzi propri, il resto come mutuo – ecco la semplice formula per finanziare l'acquisto dell'abitazione propria. Ma non dimenticate di pensare anche al futuro.

### 9 Dopo il trasloco

Chi possiede un'abitazione, ha sempre qualcosa a cui pensare. Come conservare il valore dell'immobile? Qual è la via più conveniente per estinguere un mutuo ipotecario? A cosa bisogna prestare attenzione, se si fanno degli ammodernamenti?

### 13 Progettare per il futuro

Ciò che al trasloco nella nuova abitazione era perfetto, oggi potrebbe non essere più tanto comodo. Per sentirvi sempre a vostro agio a casa, ogni tanto sono necessari dei cambiamenti.

## Ulteriori informazioni

- [www.beobachter.ch](http://www.beobachter.ch)  
Approfondimenti; consulenza legale su [www.beobachter.ch/beratung](http://www.beobachter.ch/beratung) (solo in tedesco)
- [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch)  
Confronto tra ipoteche e richiesta di offerte online
- [architettura-senzaostacoli.ch](http://architettura-senzaostacoli.ch)  
Architettura senza ostacoli  
Il centro svizzero specializzato
- [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)  
Hauseigentümergebund Schweiz;  
informazioni per proprietari di casa (solo in tedesco)
- [www.catef.ch](http://www.catef.ch)  
Camera ticinese dell'economia fondiaria
- [www.immopulse.ch](http://www.immopulse.ch)  
Informazioni su vendita, acquisto e ristrutturazione della proprietà d'abitazioni
- [www.swisslife.ch/proprietari](http://www.swisslife.ch/proprietari)  
Informazioni su proprietà d'abitazioni e ipoteche

## L'OGGETTO GIUSTO

# Dal sogno alla realtà

Finalmente una stanza da adibire a studio e una camera per ciascun bambino. Al piano di sopra, niente vicini che schiamazzano e un giardino in cui fare il barbecue quando se ne ha voglia. Il sogno di una casa propria è comune a molti.

Andare a vedere case da sogno, ma al di fuori delle proprie possibilità, è una frustrazione. Per questo è consigliabile, per prima cosa, calcolare approssimativamente quello che potrebbe essere un prezzo abbordabile. Ciò permetterà di selezionare meglio l'ampia offerta, individuando gli oggetti economicamente accessibili e potenzialmente interessanti.

### » Parola chiave «prezzi immobiliari»

I prezzi degli immobili sono il frutto dell'interazione fra domanda e offerta. Per questa ragione, nella città di Zurigo il prezzo di un appartamento equivale a quanto si pagherebbe per una casa unifamiliare con giardino in campagna. Se il prezzo richiesto è giusto, potrete agevolmente verificarlo su Internet ([www.iazicifi.ch](http://www.iazicifi.ch); il servizio, disponibile in tedesco e francese, costa 350 franchi).

### Il calcolo della sostenibilità finanziaria

Per sapere in che misura si può affrontare l'acquisto di un'abitazione, basta andare sul sito della vostra banca o assicurazione. Infatti, la maggior parte degli istituti bancari mette a disposizione dei clienti calcolatori appositi, in cui immettere i propri dati-chia-

ve. L'acquisto di un immobile è sostenibile se i costi abitativi non superano più di un terzo il reddito lordo. Come effettuare tale calcolo è spiegato dettagliatamente nel riquadro a pagina 4. Per il calcolo della sostenibilità finanziaria si applicano tassi d'interesse medi e sul lungo periodo, superiori a quelli pubblicati. In tal modo, se i tassi d'interesse dovessero aumentare, resterebbe un margine di manovra sufficiente a sostenere i costi dell'abitazione propria.

### Cercare a colpo sicuro

L'offerta immobiliare su giornali e Internet è vastissima. Prima di andare a vedere dozzine di oggetti, è consigliabile definire i requisiti più importanti della vostra futura casa. Ecco i criteri principali:

**Spazi** Quante persone abiteranno nella nuova casa? Necessitate di spazi separati per l'ufficio, gli ospiti o un hobby? Di che spazio necessiterete tra cinque, dieci anni? Vorreste poter ampliare la casa in un secondo tempo?

**Ubicazione** In città o in campagna? Di quale infrastruttura deve disporre la località (scuole, custodia dei bambini, negozi, sport, cultura)? Che distanza può avere il tragitto fino al posto di lavoro (con mezzi pubblici o auto privata)? Quali sono le vostre esigenze per

**Beobachter**  
EDITION

Questa guida è il frutto della collaborazione tra Swiss Life e l'edizioni Beobachter ed è pubblicata dalla casa editrice Beobachter-Edition.

**Editore:** Swiss Life, 8022 Zürich; © Ringier Axel Springer Schweiz AG, 8021 Zürich

**Distribuzione:** Swiss Life, 8022 Zürich

**Testi:** Käthi Zeugin, Beobachter-Edition, in collaborazione con Marketing, Swiss Life

**Produzione:** Bruno Bolliger, Beobachter-Edition

**Edizioni:** Beobachter-Edition, Ringier Axel Springer Schweiz AG

**Esempio: finanziariamente sostenibile oppure no?**

Milena e Fabio R. sono interessati a una casa a schiera. L'oggetto sul lato esterno costa 800 000 franchi, quello nel mezzo 740 000 franchi. Milena e Fabio dispongono insieme di un reddito lordo di 130 000 franchi e di 160 000 franchi di capitale proprio.

	Casa a schiera mediana	Casa a schiera esterna
<b>Situazione iniziale</b>		
Prezzo di acquisto dell'abitazione propria	CHF 740 000	CHF 800 000
Capitale proprio	CHF 160 000	CHF 160 000
Reddito annuo lordo	CHF 130 000	CHF 130 000
Capitale estraneo		
- Ipoteca di 1° grado (65% del prezzo di acquisto)	CHF 480 000	CHF 520 000
- Ipoteca di 2° grado (differenza tra capitale estraneo e ipoteca di 1° grado, al massimo 15% del prezzo di acquisto)	CHF 100 000	CHF 120 000
<b>Costi annui</b>		
Interessi ipoteca di 1° grado (4.75%*)	CHF 22 800	CHF 24 700
Interessi ipoteca di 2° grado (5.25%*)	CHF 5 250	CHF 6 300
Ammortamento**	CHF 6 666	CHF 8 000
Spese accessorie e manutenzione (1% del prezzo di acquisto)	CHF 7 400	CHF 8 000
<b>Totale costi annui</b>	<b>CHF 42 116</b>	<b>CHF 47 000</b>
Quota del reddito lordo	32,4%	36,2%

I coniugi R. non possono sostenere l'acquisto di una casa a schiera esterna, ma di una mediana sì.

\* tasso d'interesse medio sul lungo periodo \*\* rimborso dell'ipoteca di 2° grado su 15 anni

quanto riguarda l'esposizione e il panorama? Quanto è importante un moltiplicatore d'imposta basso?

**Oggetto** Dev'essere una casa isolata, a schiera o un appartamento in condominio? Desi-

derate avere una terrazza, un giardino? State cercando un edificio vecchio, un immobile nuovo, una casa speciale sotto il profilo ecologico? Quali sono le vostre esigenze per quanto riguarda gli interni?

## FINANZIAMENTO

# Il finanziamento della casa

Almeno 20 percento di capitale proprio, il resto come mutuo ipotecario. Questa è la semplice formula per finanziare l'abitazione propria. Ma non dimenticate di pensare anche al futuro.

Sono necessari dai 150 000 ai 200 000 franchi di capitale proprio, a seconda dell'oggetto desiderato. Può trattarsi di averi bancari, del controvalore di titoli, dell'aver del secondo e del terzo pilastro, di un acconto della quota ereditaria o di un prestito privato. Vale la pena di pianificare a lungo termine. Perché la vendita di titoli frettolosa comporta spesso delle perdite. E chi preleva somme consistenti dal conto di risparmio deve rispettare i termini di disdetta, se non vuole dover pagare commissioni. A meno che non accenda un'ipoteca presso la stessa banca in cui ha i suoi risparmi.

- Non conviene impiegare tutti i soldi accantonati. È consigliabile conservare una riserva sufficiente per affrontare le emergenze.

**L'utilizzo dei fondi della cassa pensioni**

Se si desidera impiegare l'aver del secondo e del terzo pilastro per finanziare la casa propria, le possibilità sono due:

**Prelievo anticipato** L'entità della somma a disposizione per l'acquisto della casa di proprietà è riportata sul certificato della cassa pensioni. Con il prelievo anticipato si incrementa la quota di capitale proprio al finanziamento, riducendo l'onere ipotecario. Lo svantaggio consiste nel fatto che si riduce anche il

capitale di vecchiaia e - presso certe casse pensioni - anche le prestazioni in caso di decesso e invalidità.

Attenzione: dall'estate 2012 gli istituti finanziari pretendono almeno il 10 percento di capitale proprio «vero», ovvero capitali che non provengano dalla previdenza professionale.

- Va poi ricordato che per il prelievo anticipato da parte di persone sposate è necessario il consenso scritto del coniuge.

**Costituzione in pegno** Un'eventuale costituzione in pegno dell'aver della cassa pensioni non incide sulla copertura assicurativa e sul capitale di vecchiaia. L'aver serve come garanzia all'istituto finanziario, che in questo caso concede fino al 90 percento del prezzo di acquisto come ipoteca. Ciò comporta però anche tassi d'interesse maggiori. Quindi, tutto sommato, è più conveniente la costituzione in pegno. Un prelievo anticipato può in certi casi mettere a repentaglio la previdenza per la vecchiaia - per esempio, in caso di perdita del posto di lavoro e di vendita dell'immobile a prezzo inferiore di quello originario. Bisogna poi pensare che spesso, dopo il pensionamento, le prestazioni ridotte della cassa pensioni non sono più sufficienti a pagare la casa.

- Anche i mezzi accantonati nel pilastro 3a possono essere impiegati per finanziare l'acquisto di un'abitazione a uso proprio. In questo caso valgono pressoché le stesse condizioni applicate per i fondi del secondo pilastro.

### Acconto della quota ereditaria e prestito privato

L'acconto della quota ereditaria consiste in una determinata somma che i genitori, ancora in vita, lasciano ai figli. La legge prescrive che essa venga successivamente considerata, al momento della divisione ereditaria (obbligo di collazione). Tuttavia, per iscritto, i genitori possono anche disporre diversamente. Per evitare contenziosi con altri eredi, bisogna tenere presente i seguenti punti:

- I genitori devono stabilire per iscritto se e in che misura l'acconto della quota ereditaria debba confluire nella massa ereditaria.
- La parte legittima degli altri eredi non deve essere pregiudicata.
- La trasparenza previene i conflitti: è bene dunque informare i propri fratelli e sorelle dell'acconto e delle relative condizioni.

Invece di un acconto della quota ereditaria, i genitori – o qualche conoscente o amico –

possono concedere un prestito a titolo personale. Di solito esso comporta un tasso d'interesse analogo a quello di un'ipoteca di 1° grado. I prestiti sono spesso accettati come capitale proprio solo se non devono essere rimborsati. L'importante è che la durata, gli interessi e la scadenza del prestito vengano stabiliti contrattualmente. Fate dunque controllare l'accordo scritto da un notaio o da un legale.

- Il termine di disdetta da concordare non dovrebbe essere inferiore ai sei mesi, in modo da permettervi di regolare, se necessario, il nuovo finanziamento. Se non è stato disposto in merito per contratto, i prestiti privati possono essere disdetti in qualsiasi momento, con una scadenza di appena sei settimane.

### Il giusto mix di ipoteche

Nella scelta dell'ipoteca si può risparmiare notevolmente: già uno scarto dello 0,25 per cento del tasso d'interesse significa un migliaio e più di franchi l'anno.

**Che ipoteca scegliere?** Per prima cosa occorre farsi un'idea delle diverse offerte, utilizzando Internet (cfr. i link alle pagg. 2 e 7). La scel-

## 5 passi verso l'ipoteca giusta

- 1. Offerta – Fase 1** Inviare alla vostra banca e ad altri due o tre offerenti una documentazione completa, con i dati relativi all'oggetto e alla vostra situazione finanziaria. Fatevi inviare entro una settimana delle offerte con i diversi tipi di ipoteca.
- 2. Individuare l'offerta più vantaggiosa** Per un raffronto, vi consigliamo di immettere su una tabella Excel i dati delle diverse offerte.
- 3. Offerta – Fase 2** Mandate a tutti gli offerenti la variante più conveniente (resa anonima) e pregateli di farvi una seconda offerta, definendo, anche in questo caso, entro quando.
- 4. Colloquio** Scegliete tre offerenti. Nel colloquio chiarite le questioni ancora in sospeso e presentate gli ultimi argomenti che depongono a favore di condizioni ancora più vantaggiose.
- 5. Contratto** Una volta che avete deciso per uno degli offerenti, pregatelo di preparare il contratto. Controllate che esso contenga tutti i punti che sono stati considerati.

Importante: comunicate la vostra decisione negativa agli altri offerenti solo dopo aver ricevuto conferma scritta delle condizioni pattuite.

ta del modello dipende poi dalle vostre esigenze.

- L'**ipoteca variabile** vi offre la massima flessibilità – però è legata al rischio di un aumento dei tassi d'interesse.
- Se desiderate pianificare le spese abitative, è bene scegliere un'**ipoteca fissa**. Infatti, per tutta la sua durata (da 1 a 15 anni), il tasso d'interesse concordato non cambia. In caso di estinzione anticipata ci sono però costi elevati.
- Con le **ipoteche basate sul mercato monetario** beneficiate subito di un eventuale calo dei tassi d'interesse. Però, anche gli aumenti incidono altrettanto rapidamente. Pagando un supplemento, si può concordare un limite massimo (cap). Conviene prediligere durate brevi, in modo da poter cambiare modello senza problemi.
- Il rischio legato ai tassi d'interesse può essere dosato bene mediante le **ipoteche combi-**

**nate:** per esempio abbinando un'ipoteca basata sul mercato monetario a un'ipoteca a tasso fisso oppure optando per due ipoteche a tasso fisso, ma di durata differente. Eppure può diventare difficile, quando scade un'ipoteca, cambiare la banca, perché difficilmente un istituto finanziario assicura solo una «mezza» ipoteca su un immobile.

**Chi offre mutui ipotecari?** Le banche gestiscono oltre il 90 per cento degli affari ipotecari. Anche le grandi compagnie di assicurazione offrono prodotti ipotecari. In massima parte esse si limitano a ipoteche fisse e variabili, applicando spesso, in caso di durate più lunghe, condizioni più vantaggiose. Le offerte di mutui ipotecari sono facilmente reperibili su Internet (p.es. al sito [www.homegate.ch](http://www.homegate.ch) oppure [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch)). Entrambi gli operatori collaborano con diverse banche e compagnie di assicurazioni.

### Esempio: assicurazione di rischio

La famiglia H. ha un'ipoteca fissa di 800 000 franchi, per la quale paga 24 000 franchi all'anno, con un tasso d'interesse del 3 per cento. Se il signor H. dovesse venire a mancare, sarebbe sostenibile solo un'ipoteca di 500 000 franchi. Se invece presentasse un'incapacità di guadagno, gli occorrerebbe una rendita supplementare di 18 000 franchi all'anno. L'offerta dell'assicurazione:

Variante 1			Variante 2		
Capitale di decesso: invariato CHF 300 000	CHF	948.10	Capitale di decesso: decescente fino a 0 su un periodo di 25 anni	CHF	433
Rendita in caso d'incapacità di guadagno: CHF 18 000 l'anno	CHF	660.40	Rendita in caso d'incapacità di guadagno: CHF 18 000 l'anno	CHF	660.40
<b>Totale premio annuo</b>	<b>CHF</b>	<b>1508.50</b>	<b>Totale premio annuo</b>	<b>CHF</b>	<b>1093.40</b>

#### » Parola chiave «ipoteca Yen»

Stare alla larga da ipoteche di origine sconosciuta, pubblicizzate con inserzioni in cui si decantano i tassi d'interesse estremamente bassi. Questo genere d'ipoteche sono di solito finanziate tramite valute estere. Le variazioni dei cambi possono determinare un aumento massiccio dei tassi d'interesse. Non vale dunque assolutamente la pena di correre rischi!

#### Al sicuro anche in futuro

Il finanziamento è stato definito e perfezionato. Avete pensato anche all'eventualità che nel vostro ménage subentri un'incapacità di guadagno della persona che è fonte di reddito principale o addirittura che essa venga a mancare? Un'assicurazione di rischio vi garantisce di poter continuare a finanziare comunque la vostra casa. Il vostro budget deve assolutamente prevedere anche i premi per un'assicu-

razione di questo tipo. E, al momento di stipulare l'assicurazione, dovrete pensare a questo:

- non scegliere un capitale assicurato troppo basso.
- se ammortizzate gradualmente l'ipoteca, potete scegliere una polizza con somma assicurata decrescente. È una variante molto conveniente.
- Anche un padre di famiglia che guadagna bene può trovarsi in difficoltà se la moglie viene a mancare e deve affrontare le spese per la custodia dei figli. A seconda del caso è raccomandabile verificare se sia opportuno tutelare entrambi i coniugi.

- **La scelta della soluzione giusta per la vostra situazione dipende da molti fattori. Fatevi consigliare. L'acquisto di un'abitazione è il momento giusto per fare un'analisi globale della propria situazione personale.**

## DOPO IL TRASLOCO

# Ammortamento e manutenzione

Chi possiede un'abitazione ha sempre qualcosa a cui pensare. Come conservare il valore dell'immobile? Qual è la via più conveniente per estinguere un mutuo ipotecario? A cosa bisogna prestare attenzione, se si fanno degli ammodernamenti?

La maggior parte di coloro che possiedono una casa, sa che dovrebbe accantonare delle riserve per le spese di manutenzione e le spese accessorie. Circa l'entità di questi accantonamenti ci sono opinioni diverse. È ormai prassi convalidata mettere da parte circa l'uno per cento del prezzo di costruzione o di acquisto per le spese di riparazione e rinnovo, per costi operativi (riscaldamento, gas, corrente elettrica, ecc.) e assicurazioni. Chi possiede una costruzione vecchia, che potrebbe necessitare in qualsiasi momento di notevoli riparazioni, dovrebbe aumentare questa quota.

- **Si tratta comunque di accantonamenti sufficienti a conservare il valore dell'immobile, che tuttavia non bastano a coprire le spese di ampliamento e ristrutturazione o gli investimenti volti a incrementarne il valore.**

#### Manutenzione con agevolazioni fiscali

Non solo gli interessi sui mutui ipotecari, ma anche gli oneri legati alla manutenzione del vostro immobile possono essere dedotti dal reddito sulla dichiarazione d'imposta. A patto che si tratti di una manutenzione volta a mantenere il valore; p.es. la sostituzione della vecchia vasca da bagno con una nuova. Se invece

fate montare anche una cabina per la doccia separata, non potrete dedurre tutti i costi.

- **Il risanamento energetico in genere costituisce un aumento di valore, quindi di norma non potrebbe essere dedotto dalle imposte. All'insegna del risparmio energetico, però, per questi investimenti si applicano regole particolari: dal 2010 è consentita una deduzione del 100 per cento.**

**Risanamento energetico** I prezzi di petrolio, gas ed elettricità sono in costante crescita; i costi dell'energia sono ormai una voce essenziale del budget. Vale la pena, quindi, prestare attenzione al dispendio energetico della casa, p.es. quando si prevede il rinnovo della facciata. Investire su qualche centimetro di isolamento in più comporta un costo esiguo ma vi fa risparmiare ogni anno sulle spese di riscaldamento, specialmente impiegando anche finestre a triplo vetro con valore U basso (unità di misura per l'isolamento termico).

Gli edifici realizzati o risanati secondo gli standard di Minergie hanno un dispendio di energia molto basso. Ciò è possibile grazie a un involucro ben isolato e una ventilazione controllata con scambiatore di calore (maggiori informazioni sugli standard Minergie al sito [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)).

- Al momento il risanamento energetico è particolarmente interessante. La Confederazione offre degli incentivi (per dettagli: [www.ilprogrammaedifici.ch](http://www.ilprogrammaedifici.ch)). Vi sono inoltre numerosi programmi d'incentivazione di cantoni e comuni (ulteriori informazioni al sito [www.energie-experten.ch/energiefranken](http://www.energie-experten.ch/energiefranken)).

### Ammortizzare in maniera giusta

La seconda ipoteca deve essere estinta, di solito nell'arco di 15 anni. Per questo ci sono due possibilità:

**Ammortamento diretto** Estinguete il prestito in rate a scadenza regolare. In tal modo riducete l'importo del mutuo e i relativi interessi. Lo svantaggio consiste nel fatto che anche l'importo deducibile dalle tasse diventa minore.

**Ammortamento indiretto** Versate l'importo da ammortizzare su un conto della previdenza 3a oppure lo investite in una polizza 3a. Il capitale resta vincolato fino al raggiungimento dell'età di pensionamento. Successivamente, il denaro viene prelevato per estinguere tutta l'ipoteca di 2° grado. Ciò presenta alcuni vantaggi: l'importo che potete dedurre come interessi ipotecari sulla vostra dichiarazione d'imposta resta invariato per tutto il

tempo. Potete dedurre dalle imposte anche la somma investita nel pilastro 3a, usufruendo inoltre dei tassi d'interesse preferenziale applicati a tale tipo di risparmio.

- L'ammortamento indiretto conviene soprattutto in caso di redditi elevati e interessi ipotecari bassi. Lasciatevi consigliare sulle soluzioni più adatte alla vostra situazione familiare e finanziaria.

### Il rinnovo dell'ipoteca

Non bisogna mai perdere d'occhio il mercato ipotecario. A seconda del tipo di contratto scelto per il prestito ipotecario, possono essere prese in considerazione altre varianti.

**Ipoteca variabile** I tassi d'interesse – attualmente bassi – si profilano in aumento sul lungo periodo? In questo caso sarebbe il momento giusto di passare a un'ipoteca fissa.

**Ipoteca fissa e basata sul mercato monetario** Al più tardi sei mesi prima della scadenza dovrete informarvi sulla situazione dei tassi e le prognosi in merito. Così avrete il tempo necessario di adottare le misure adatte a evitare improvvise difficoltà finanziarie.

**Ipoteca combinata** Contraddistingue questo modello di ipoteca il fatto che le singole componenti non devono venire rinnovate contemporaneamente. Questo naturalmente

### Vantaggi e svantaggi: ammortamento diretto e indiretto

	Ammortamento diretto	Ammortamento indiretto
<b>Vantaggio</b>	Progressiva riduzione dell'onere ipotecario	Maggiore deducibilità fiscale per i tassi d'interesse ipotecari e per il versamento nel pilastro 3a
<b>Svantaggio</b>	Minore deducibilità fiscale a causa della riduzione dei tassi d'interesse ipotecari	Onere ipotecario costantemente elevato

rende più difficile cambiare creditore. Nessuna banca o assicurazione è infatti interessata a una mezza ipoteca.

### » Parola chiave «verifica del credito»

Non bisogna dimenticare che anche la controparte, alla scadenza dell'ipoteca, valuterà se restare in affari con voi o meno. Può darsi che vi proponga il rinnovo, ma a condizioni più svantaggiose – perché ad esempio il vostro immobile ha perso di valore oppure la vostra situazione finanziaria è peggiorata in modo tale che il calcolo della sostenibilità ha un risultato negativo.

**Cambiare creditore?** Se il vostro interlocutore è competente e vi offre condizioni vantaggiose, probabilmente non vi porrete la questione. Tuttavia, dedicate un po' del vostro tempo a esaminare le offerte correnti. Potrete seguire la stessa procedura adottata per richiedere la prima ipoteca (cfr. pag. 7). Se

un altro istituto di credito vi propone un'offerta nettamente più vantaggiosa, utilizzate quest'argomento per entrare in trattativa con il vostro creditore attuale.

### La giusta entità dell'ipoteca

Vale la pena di ammortizzare non solo l'ipoteca di 2° grado, ma anche una parte di quella di 1° grado? Oppure è meglio investire il denaro in altro modo? A titolo indicativo bisogna considerare quanto segue: ammortizzare quel tanto che necessita affinché la casa di proprietà resti agevolmente finanziabile anche dopo il pensionamento. Dovete dunque analizzare la vostra situazione finanziaria. Da una parte le entrate, composte di prestazioni dell'AVS e della cassa pensioni, forse di una rendita finanziata privatamente e di altri proventi patrimoniali. Dall'altra le uscite, in cui vengono a mancare alcune voci (spese professionali, premi per l'assicurazione contro la perdita di guadagno), e se ne aggiungono altre (maggiori spese per malattia, un rin-

### Esempio: quanto ammortizzare?

Anita e Alfredo Z. hanno entrambi 55 anni. L'abitazione di loro proprietà è ancora gravata da un'ipoteca di 1° grado di 500 000 franchi. È il caso di lasciare le cose come stanno oppure è meglio ridurre l'onere ipotecario? I coniugi Z. calcolano di avere a disposizione un reddito annuo di oltre 77 000 franchi, composto dalle rendite AVS e della cassa pensioni e da un parziale utilizzo del patrimonio. Più di un terzo, ovvero al massimo 26 000 franchi, dovrà coprire gli oneri relativi all'abitazione di proprietà. L'entità delle spese accessorie e di manutenzione dovrebbe aggirarsi intorno ai 7 500 franchi l'anno.

#### Ragionevole ammontare dell'ipoteca

Onere massimo	CHF	26 000
- spese accessorie e manutenzione	- CHF	7 500
Tasso d'interesse ipotecario	CHF	18 500
<b>Ipoteca massima, con tasso d'interesse 5%*</b>	CHF	<b>370 000</b>

I coniugi Z. decidono di impiegare 80 000 franchi - ricevuti in eredità - per rimborsare una parte del mutuo. Inoltre, fino al pensionamento, effettueranno un ammortamento annuo di 5 000 franchi.

\* tasso d'interesse medio sul lungo periodo

novo). Quale importo è ancora possibile come ipoteca?

Per un primo calcolo, in via approssimativa, potete prendere spunto dal calcolo della sostenibilità finanziaria (cfr. pag. 4). Per un'analisi esatta, che tenga conto anche di come pianificate la vostra vita, è necessario ricorrere a una consulenza professionale.

- **Quanto più bassa è l'ipoteca, tanto più contenuti saranno gli interessi che potete dedurre dalle imposte. Il criterio fondamentale, tuttavia, è la sostenibilità dell'abitazione propria. Se questa è garantita, potete anche procedere a considerazioni di tipo fiscale.**

## PROGETTARE PER IL FUTURO

# Ristrutturare o vendere?

Ciò che al trasloco nella nuova abitazione era perfetto, oggi potrebbe non essere più tanto comodo. Per sentirvi sempre a vostro agio a casa, ogni tanto sono necessari dei cambiamenti.

Negli anni vi siete sistemati bene nella vostra abitazione. Ma corrisponde ancora tutto alle vostre esigenze? Avreste bisogno di più spazio? Volete rinnovare casa in modo adeguato alla vostra età per renderla comoda ancora a lungo? Oppure pensate di venderla?

### Creare più spazio

Volete trasformare il sottotetto in una camera con bagno e rendere il giardino d'inverno adatto a tutte le stagioni per sfruttarlo come ufficio. Per un rinnovo simile avrete bisogno d'aiuto:

- un architetto che colga tutto il potenziale dell'abitazione, realizzi progetti, coordini e sorvegli gli artigiani
- un esperto immobiliare che sappia quali lavori aumentano il valore dell'abitazione
- un consulente bancario o assicurativo che vi aiuti nella pianificazione finanziaria

Non dimenticate: per ristrutturazioni e ampliamenti è necessario un permesso di costruzione. I lavori richiedono diverse settimane.

### » Parola chiave «preventivo»

Pretendete un preventivo scritto anche per piccoli lavori. In caso contrario sarete costretti a pagare la fattura anche se sarà molto superiore a quanto

concordato. Se nel preventivo l'artigiano indica un prezzo fisso, non siete tenuti ad accettare un prezzo superiore, nemmeno se il lavoro si rivela più dispendioso del previsto. Stando alla regola generale, la fattura può superare del 10 per cento al massimo quanto preventivato in linea di massima.

### La vostra casa per la terza età

La nostra casa è adatta alla terza età? Anche se oggi siete in grado di gestire tranquillamente la vostra vita quotidiana, vale la pena pensarci. Quali azioni, quali percorsi ripetete ogni giorno. Dove possono insorgere difficoltà.

**Accesso** Fate attenzione che i dintorni siano di facile accesso (niente gradini per la porta d'ingresso, né ghiaia sulle vie di accesso). Un appartamento deve disporre di ascensore.

**Interni** La vita quotidiana si svolge più facilmente se tutti gli spazi si trovano sul medesimo piano. In caso contrario, dovrebbe essere possibile l'installazione di una servoscala. Le porte dovrebbero essere larghe almeno 80 cm e non avere soglia. Importante è una buona illuminazione che possa essere accesa agevolmente da qualsiasi punto della casa.

**Cucina e bagno** Fornello, forno, frigorifero, lavello e scaffali devono poter essere raggiun-

ti anche in caso di mobilità limitata. In bagno è consigliabile avere una doccia con il piatto a filo del pavimento. Maniglie e pavimento antiscivolo offrono sicurezza.

### Pianificare una vendita

Avete un'interessante opportunità di lavoro, dall'altra parte della Svizzera. Oppure la casa con giardino è diventata troppo grande da quando i figli si sono trasferiti e desiderate un appartamento più piccolo e centrale. Qualunque siano le motivazioni, la vendita di un'abitazione richiede tempo. Chi è costretto a vendere subito di solito realizza un prezzo poco conveniente.

**Estinguere le ipoteche** Nel momento del trasferimento della proprietà estinguate l'ipoteca e rimborsate il credito all'istituto finanziario. Tuttavia, riscattando un'ipoteca a tasso fisso, potreste dover pagare tasse elevate. Per questo, consultate per tempo l'istituto finanziario e, se possibile, passate a un prodotto con termini di disdetta più brevi.

**Il prezzo di vendita giusto** Amate la vostra casa con tutte le sue particolarità. Ma quanto vale sul mercato? Questo dipende dalla posizione dell'immobile, la dimensione, l'anno di costruzione e lo stato. Una stima affidabile può essere fornita da un valutatore immobiliare o una valutazione edonistica (cfr. pagina 3).

L'esperienza dimostra che i proprietari di immobili tendono a sovrastimare il prezzo, rischiando di allontanare gli acquirenti.

**La prima impressione** Prima della vendita vale la pena risistemare e abbellire l'immobile. Bisogna mettere ordine e fare le pulizie. Le stanze troppo piene appaiono piccole; ripulite anche cantina e sottotetto. Potrebbe essere conveniente un piccolo investimento: p.es. tinteggiare, riparare una maniglia difettosa, ripulire la facciata. Non dimenticate di tagliare l'erba, sistemare i cespugli ed estirpare le erbacce: un giardino curato è più invitante.

- Molto importanti sono la cucina e il bagno. Devono essere puliti e funzionanti. Generalmente però non vale la pena cambiare la cucina. Di solito gli acquirenti non sono disposti a pagare un sovrapprezzo per questo.

### Assistenza nella vendita

Se avete tempo e siete un buon venditore, potete benissimo occuparvi voi stessi della vendita. Per sapere quali siano le pratiche da sbrigare consultate il riquadro a pagina 15. Se tutto questo è troppo per voi, assicuratevi un sostegno competente. Potete delegare singole mansioni o affidare a mani competenti dall'inizio alla fine l'intera vendita.

---

## Pratiche per la vendita di un immobile

### Preparazione

- Determinare un prezzo di vendita realistico
- Predisporre le necessarie migliorie
- Allestire la documentazione di vendita: foto di interno ed esterno, descrizione dell'immobile, planimetria, estratto del registro fondiario, piano catastale, informazioni sul comune...

### Commercializzazione

- Fare inserzioni nei giornali e nelle piattaforme Internet appropriate
- Rispondere alle richieste di persone interessate

- Coordinare ed eseguire le visite
- Rispondere a domande relative all'immobile

### Conclusione della vendita

- Condurre le trattative di vendita
  - Controllare la bozza del contratto di vendita
  - Controllare la documentazione del finanziamento dell'acquirente
  - Calcolare e garantire l'imposta sugli utili fondiari
  - Organizzare la firma del contratto e l'iscrizione nel registro fondiario
  - Consegnare l'immobile e la documentazione
- 

**Una persona di fiducia** Collaborate con un esperto immobiliare che conosce bene il mercato della vostra regione. Solo così potrà proporvi il prezzo giusto. Chiedete consiglio ai vostri conoscenti. Richiedete un'offerta per il mandato di vendita da vari fornitori: onorario, spese aggiuntive, valutazione delle possibilità di vendita. Chiedete anche le referenze. Infine, fidatevi del vostro istinto. Dovete avere fiducia del vostro esperto immobiliare.

- Un intermediario si occuperà della vendita dell'immobile, dalla valutazione e dall'allestimento della documentazione fino alle visite e alle trattative contrattuali. Anche banche e assicurazioni possono aiutarvi, sia su singole questioni sia con soluzioni complete (p.es. [www.immopulse.ch](http://www.immopulse.ch)).

