



SwissLife



Guida Swiss Life

In collaborazione con la rivista Beobachter

Una casa propria.

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 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?

13 La questione della casa e la terza età

Le stanze dei bambini saranno solo una fonte di lavoro in più? Diventerà faticoso raggiungere il cinema più vicino? Se a domande simili si può rispondere in modo affermativo, allora è il caso di pensare a un altro domicilio per il futuro.

Ulteriori informazioni

→ www.beobachter.ch/swisslife

Approfondimenti e strumenti; consulenza legale su www.beobachter.ch/helponline (solo in tedesco)

→ www.comparis.ch

Confronto tra ipoteche e richiesta di offerte online

→ www.hindernisfrei-bauen.ch

Centro svizzero per la costruzione adatta agli handicappati (in tedesco e francese)

→ www.shev.ch

Hauseigentümerversand Schweiz; informazioni, mutuo ipotecario HEV (solo in tedesco)

→ www.catef.ch

Camera ticinese dell'economia fondiaria

→ www.swisslife.ch/it/hypo

Attuali tassi ipotecari

→ www.swisslife.ch > **proprietà d'abitazioni**

Informazioni sulla proprietà d'abitazioni

Beobachter
Spezialausgabe

Una collaborazione
fra Swiss Life
e Beobachter

DER SCHWEIZERISCHE
BEOBACHTER
Förrlibuckstrasse 70
Casella postale
8021 Zurigo
© Axel Springer Schweiz AG

Redazione e testi: Käthi Zeugin
Traduzione: Language Services Swiss Life
Produzione: Beobachter-Buchverlag,
Bruno Bolliger
Edizioni: Roland Wahrenberger,
editore responsabile

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.

A proposito di 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.iazi.ch); il servizio, disponibile in tedesco e francese, costa circa 300 franchi).

Il calcolo della sostenibilità finanziaria

Per sapere in che misura si può affrontare l'acquisto di un'abitazione, basta andare sul sito della propria banca. Infatti, la maggior parte degli istituti bancari mette a disposizione dei clienti calcolatori appositi, in cui immettere i propri dati-chiave. 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 quanto riguarda l'esposizione e il panorama? Quanto è importante un moltiplicatore d'imposta basso?

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.

Situazione iniziale

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

Costi annui

Interessi ipoteca di 1° grado (5%)	CHF 24 000	CHF 26 000
Interessi ipoteca di 2° grado (6%)	CHF 6 000	CHF 7 200
Ammortamento**	CHF 5 000	CHF 6 000
Spese accessorie e manutenzione (1% del prezzo di acquisto)	CHF 7 400	CHF 8 000
Totale costi annui	CHF 42 400	CHF 47 200
Quota del reddito lordo	32,6%	36,3%

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

* tasso d'interesse medio sul lungo periodo ** rimborso dell'ipoteca di 2° grado su 20 anni

Oggetto Dev'essere una casa isolata, a schiera o un appartamento in condominio? Desiderate avere una terrazza, un giardino? State cercando un edificio vecchio, un im-


mobile 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 per cento 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 100 000 ai 200 000 franchi di capitale proprio, a seconda dell'oggetto desiderato. Può trattarsi di averi bancari, del controvalore di titoli, dell' avere del 2° e del 3° 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 tutto il denaro accantonato. Bisogna poi riflettere bene sul fatto di dover limitare per lungo tempo vacanze e spese per il tempo libero. È consigliabile tenere a disposizione un margine di manovra sufficiente per affrontare le emergenze.

L'utilizzo dei fondi della cassa pensioni


Se si desidera impiegare l' avere del 2° e del 3° 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.

 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' avere della cassa pensioni non incide sulla copertura assicurativa e sul capitale di vecchiaia. Esso serve come garanzia alla banca, che in questo caso concede fino al 90 per cento 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 2° 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. Questo capitale «estraneo» è generalmente accettato dagli istituti finanziari come capitale proprio. 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 scelta del modello dipende poi dalle vostre esigenze.

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 (una check list in tedesco è disponibile su www.beobachter.ch/swisslife). 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 degli offerenti. 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.

- **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 LIBOR** 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 combinate**: per esempio abbinando un'ipoteca LIBOR a un'ipoteca a tasso

fisso oppure optando per due ipoteche a tasso fisso, ma di durata differente.

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 criteri severi nel calcolo della sostenibilità finanziaria. In cambio, le condizioni sono spesso più vantaggiose. Fungono da rivenditori la Posta, che offre ipoteche UBS e lo Schweizerischer Hauseigentümergeverband, che offre ipoteche HEV in collaborazione con l'Hypotheken-Zentrum AG. Le offerte di mutui ipotecari sono facilmente reperibili su Internet (p.es. al sito www.homegate.ch oppure 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 36 000 franchi all'anno, con un tasso d'interesse del 4,5 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, l'onere non potrebbe superare i 18 000 franchi l'anno. L'offerta dell'assicurazione:

Variante 1		Variante 2	
Capitale di decesso: Invariato CHF 300 000	CHF 1799	Capitale di decesso: decescente fino a 0 su un periodo di 25 anni	CHF 854
Rendita in caso d'incapacità di guadagno: CHF 18 000 l'anno	CHF 1134	Rendita in caso d'incapacità di guadagno: CHF 18 000 l'anno	CHF 1134
Totale premio annuo	CHF 2933	Totale premio annuo	CHF 1988

A proposito di ipoteca Yen


State 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 dei 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'assicurazione 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. Una tutela per entrambi i coniugi (polizza su due teste) non è molto più cara.

 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.

AMMORTAMENTO E MANUTENZIONE

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?

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.

✓ Fanno eccezione a questa regola alcuni cantoni, nel caso di investimenti in misure per il risparmio energetico. In questi casi si tratta di investimenti che aumentano il valore e, come tali, possono essere dedotti dalle tasse. Per saperne di più, rivolgetevi all'ufficio delle contribuzioni.

Importo forfettario o spese effettive?

Nella maggior parte dei cantoni è possibile scegliere ogni anno se dedurre un importo forfettario oppure le spese effettivamente sostenute. L'entità degli importi forfettari varia a seconda dei cantoni, in genere vale quanto segue: 10 per cento del valore locativo proprio per oggetti che risalgono a meno di 10 anni, 20 per cento per quelli più vecchi. Considerate dunque, che una pianificazione oculata permette di risparmiare tasse.

- Conviene spendere ogni anno per la manutenzione all'incirca l'equivalente dell'importo forfettario che può essere comunque dedotto.
- Ancora più conveniente è raggruppare i lavori in modo tale da poter dedurre in un

anno le spese effettive e in quello successivo l'importo forfettario.

- Non va poi dimenticato che non possono essere dedotte spese superiori al reddito imponibile. Pertanto, pianificate i lavori di ristrutturazione in modo che essi avvengano a cavallo di due anni: così facendo potrete ripartire le deduzioni su due periodi fiscali.

Fate attenzione, se avete acquistato un edificio vecchio. Se esso è in cattive condizioni, per i primi cinque anni l'ufficio contribuzionario può negarvi le deduzioni per le spese di manutenzione (prassi Dumont).

A proposito di preventivo

Chi non chiede un preventivo prima di svolgere dei lavori, dà in un certo senso carta bianca agli operai e, una volta finiti i lavori, dovrà pagare loro i costi e tutto il materiale. Con il preventivo vale quanto segue: una volta stabilito il prezzo, non siete tenuti ad accettare una fattura d'importo superiore, anche nel caso che il lavoro sia stato più dispendioso del previsto. Stando alla regola generale, la fattura può superare del 10 per cento al massimo quanto preventivato in linea di massima.

Ammortizzare in maniera giusta

La seconda ipoteca deve essere estinta, di solito nell'arco di 20 anni. Per questo ci sono due possibilità:

Ammortamento diretto Estinguette 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.

Vantaggi e svantaggi: ammortamento diretto e indiretto

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

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. Se però pensate di vendere la vostra casa, sarà meglio che riflettiate bene. Infatti, in tal caso, l'acquirente dovrebbe rilevare il vostro contratto – e questo, a seconda del livello dei tassi, potrebbe rivelarsi un ostacolo.

Ipoteca fissa e LIBOR 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 rende più difficile cambiare creditore. Nessuna banca è infatti interessata a una mezza ipoteca.

A proposito di 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

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 circa 77 000 franchi, composto dalle rendite AVS e della cassa pensioni e da un parziale utilizzo del patrimonio. Più di un terzo, ovvero 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
Ipoteca massima, con tasso d'interesse 5%*	CHF	370 000

I coniugi Z. decidono di impiegare 80 000 franchi – ricevuti in eredità – per un rimborso una parte del mutuo. Inoltre, fino al pensionamento, effettueranno un ammortamento annuo di 5000 franchi.

* tasso d'interesse medio sul lungo periodo

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 rinnovo). 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. Per motivi d'ordine fiscale, non è consigliabile estinguere completamente l'ipoteca. Inoltre, accertatevi che sia possibile aumentare nuovamente l'ipoteca in qualsiasi momento. Per esempio, qualora intendiate effettuare lavori di ristrutturazione piuttosto importanti.

LA QUESTIONE DELLA CASA E LA TERZA ETÀ

Come volete abitare a 70 anni?

Le stanze dei bambini saranno solo una fonte di lavoro in più? Diventerà faticoso raggiungere il cinema più vicino? Se a domande simili si può rispondere in modo affermativo, allora è il caso di pensare a un altro domicilio per il futuro.

Pensate per tempo a come abiterete quando sarete più anziani. Con l'avanzare dell'età, traslocare diventa sempre più fastidioso e risulta difficile mettere radici in un posto nuovo. Non dovete però prendere decisioni affrettate: dove e come abiterete, avrà un notevole peso sul vostro benessere.

Le possibilità

Chi desidera lasciare la propria casa, ha a disposizione diverse possibilità abitative - ciascuna con i propri pregi e difetti.

Proprietà per piani Quando la casa unifamiliare sta ormai diventando un peso, molte persone anziane desiderano andare ad abitare in un appartamento in condominio. Dalla vendita dell'immobile è di solito possibile ricavare una somma sufficiente a finanziare l'acquisto di un appartamento moderno, confortevole e in buona posizione. Nel caso della proprietà per piani bisogna tenere presente quanto segue. Potete decidere solo entro il perimetro del vostro appartamento. Se si tratta dell'immobile nel suo complesso, p.es. del giardino o della facciata, hanno voce in capitolo anche gli altri comproprietari.

Vantaggi e svantaggi: proprietà per piani

+ comfort moderno, ascensore, tutti gli spazi sullo stesso piano

- + lavori di giardinaggio e manutenzione dell'immobile vengono eseguiti da terzi, su incarico dell'amministrazione
- + modifiche nella propria abitazione sono possibili in qualsiasi momento
- limitazioni in base a: regolamento condominiale, regolamento interno e delibere dell'assemblea condominiale
- come in un appartamento in affitto, anche in questo caso bisogna saper convivere con il vicinato

Appartamento in affitto Lasciare la propria casa per andare ad abitare in un appartamento in affitto è un grande passo. Da una parte, vengono meno un bel po' d'incombenze, come riparazioni, cura del giardino, considerazioni circa ipoteche, tasse, ecc. Dall'altra si rinuncia a molto, come la sfera privata, la competenza decisionale, l'indipendenza.

Vantaggi e svantaggi: appartamento in affitto

- + manutenzione, cura del giardino, lavori di riparazione - sono tutte incombenze del locatore
- + più flessibilità; un appartamento in affitto si cambia più facilmente di una casa propria
- dipendenza dal locatore, rischio di disdetta o di aumenti del canone d'affitto

Consigli: evitare gli ostacoli

- ➔ Fissare i tappeti mobili al pavimento, utilizzando retine antiscivolo e, per i bordi, il nastro adesivo appositato.
- ➔ Marcare le soglie con nastro adesivo colorato per renderle maggiormente visibili.
- ➔ Dipingere i bordi degli scalini con vernice luminosa e applicarvi strisce antiscivolo; montare i corrimano su entrambi i lati.
- ➔ Non lasciare cavi elettrici volanti nelle stanze, ma fissarli lungo le pareti.

- modifiche dell'appartamento sono possibili solo con il consenso del locatore
- nessuna influenza sulla scelta degli altri inquilini



Un grande vantaggio, se si opta per un appartamento in affitto, è costituito dal denaro ricavato dalla vendita della propria casa. Esso vi permette di soddisfare desideri di lunga data. Oppure, grazie a un oculato investimento, vi garantisce una vecchiaia al riparo da ristrettezze finanziarie.

Comunità domestica di anziani Molti anziani di oggi, in gioventù hanno diviso un appartamento con altre persone. Sia come appartamento che come casa in comune, questa forma di abitazione può offrire molto alle persone sole in età avanzata. Ci sono però alcuni punti specifici da chiarire. Cosa fare, ad esempio, se uno degli inquilini ha bisogno di continua assistenza? Quanti degli effetti personali, a cui si è affezionati, possono ancora trovare posto nell'abitazione comune?

Vantaggi e svantaggi:

comunità domestica di anziani

- + forma abitativa vantaggiosa sotto il profilo economico, assistenza quotidiana reciproca

- + contatti sociali, impulsi e stimoli dai coinquilini, minore rischio d'isolamento
- sfera privata più ridotta; la convivenza richiede molta flessibilità e diverso tempo
- onere, in caso di malattia di un coinquilino

Abitare con prestazioni accessorie Appartamenti per anziani, di proprietà o in affitto; concierge, bar/ristorante e telefono interno di emergenza 24 ore su 24; aiuto domestico, cura, servizio pasti su richiesta – ecco in breve l'offerta di questa forma abitativa. L'inquilino sceglie i servizi di cui vuole usufruire, pagandoli separatamente. Questo tipo di abitazioni è di solito collegato con una casa di riposo o di cura o si trova nelle sue vicinanze.

Vantaggi e svantaggi:

abitazioni con prestazioni accessorie

- + il massimo di autonomia, il minimo di assistenza
- + non c'è sradicamento, qualora si renda necessario il ricovero in una casa di cura
- affitto o prezzo di acquisto superiori al livello medio dei prezzi locali; a questo si aggiungono i costi delle prestazioni accessorie
- a seconda del tipo di abitazioni, scarsa presenza di generazioni più giovani

- Evitare un numero eccessivo di mobili e suppellettili; sostituire quelli che potrebbero provocare cadute (spigoli, protuberanze, instabilità).
- Utilizzare tappetini antiscivolo fuori e dentro la vasca da bagno e la doccia, applicare maniglie.
- Organizzare gli scaffali della cucina in modo razionale e costantemente uguale, mettere le cose utilizzate tutti i giorni a portata di mano, quelle meno usuali più in alto o in basso.

– determinate norme da osservare, p.es. è richiesto un abbigliamento adatto in sala ristorante

L'appartamento a misura d'anziano

Cosa significa «a misura d'anziano»? È una domanda a cui dovrete rispondere, sia che cerchiate una nuova abitazione, sia che pensiate a lavori di ristrutturazione. La cosa migliore, in questo caso, è passare in rassegna una giornata qualsiasi. Che tipo di attività svolgete quotidianamente? Quali movimenti ripetete spesso? Dove incontrate maggiori difficoltà rispetto al passato? Prendendo in considerazione un'abitazione, dovrete tenere presente i seguenti aspetti:


Posizione e dintorni Convieni una posizione centrale, che consenta di raggiungere facilmente – anche a piedi – il medico, i negozi, la chiesa, ecc. Fate attenzione che i dintorni siano di facile accesso (niente gradini per la porta d'ingresso, né ghiaia sulle vie di accesso).

Pianta e 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 un servo scala. Le porte dovrebbero essere larghe almeno 80 cm e non avere soglia. Per i pavimenti è consigliabile scegliere materiali opachi e non eccessivamente lisci. Impor-

tante è un'illuminazione adeguata, senza pericolose zone d'ombra, che possa essere accesa agevolmente da qualsiasi punto della casa.

Cucina e bagno Fornello, forno, frigorifero, lavello e scaffali devono poter essere raggiunti anche in caso di mobilità limitata. In bagno è consigliabile avere, invece della vasca con doccia, una doccia con il piatto a filo del pavimento. Considerate gli aspetti della sicurezza (maniglie, pavimento antiscivolo).

Mobilia È importante che i mobili siano stabili e difficili da ribaltare. Le gambe del tavolo da pranzo devono consentire un eventuale accostamento della sedia a rotelle. Sedgole troppo morbide e basse sono scomode quando bisogna alzarsi; lo stesso vale per i divani e il letto.

 Anche se oggi siete in grado di gestire tranquillamente la vostra vita quotidiana, vale la pena di considerare attentamente tutti questi aspetti al momento di cambiare la vostra abitazione – dovete sentirvi a vostro agio e al sicuro in quella che per molto tempo sarà il fulcro della vostra vita.

Per non dover più tornare a lavorare, dopo essere andati in pensione anticipata.

Molti sognano di andare prima in pensione. Un passo importante, con notevoli conseguenze finanziarie. Per sapere cosa fare e cosa evitare, affinché un sogno non diventi un incubo, rivolgetevi ai nostri specialisti. Con una consulenza adeguata avrete le idee più chiare. E vi sentirete più sicuri. Telefonate allo 0848 841 000. www.swisslife.ch/56



SwissLife
Pronti per il futuro.