

Consulenza completa e personalizzata

## **Abitazione in proprietà** – come raggiungere il vostro obiettivo



Con noi verso nuovi orizzonti

**RAIFFEISEN**



- 1 Introduzione
- 2 Modello di consulenza Raiffeisen

#### **Le vostre esigenze**

- 4 Ubicazione e scelta dell'oggetto
- 6 Costruire, acquistare o ristrutturare
- 10 Aspetti legali
- 12 Costi ricorrenti e una tantum

#### **Soluzioni personalizzate**

- 14 Struttura di finanziamento ottimale
- 16 Prelevamento anticipato e/o costituzione in pegno
- 17 Ammortamento diretto e/o indiretto
- 18 Proposta di finanziamento
- 19 Copertura finanziaria

#### **Attuazione della soluzione scelta**

- 20 Soluzioni di finanziamento personalizzate
- 22 Le soluzioni assicurative
- 24 Il vostro desiderio diventa realtà

#### **Consulenza individuale**

- 26 Individuale, completa, costante
- 28 Il vostro primo passo

## **Come esaudire il desiderio di un'abitazione propria**

Sognate una casa immersa nel verde? Oppure un appartamento con splendida terrazza e vista impendibile all'orizzonte? O forse vi piacerebbe rinnovare o ristrutturare, completamente o in parte, le vostre mura domestiche? A progetti concreti corrispondono dubbi concreti: come procedere nella progettazione e cosa fare per il finanziamento? Il prezzo è adeguato alla posizione o all'ubicazione? Quale combinazione di finanziamento è la più indicata per la vostra situazione? Tutte domande per le quali Raiffeisen ha la risposta giusta.

Attraverso una consulenza competente e personalizzata, la conoscenza locale e finanziamenti vantaggiosi ed equi, vi accompagniamo verso nuovi orizzonti. In questo opuscolo vi illustriamo tutto ciò che possiamo fare per voi, affinché il vostro desiderio diventi presto realtà.

## Un partner affidabile per una consulenza completa per la propria abitazione



### Il modello di consulenza Raiffeisen



## Il modello di consulenza Raiffeisen vi aiuta a puntare diritti verso l'obiettivo

Rivolgetevi a noi per avere una consulenza personalizzata e globale, orientata ai vostri desideri, alle vostre esigenze e ai vostri obiettivi. Ascolteremo attentamente e approfondiremo i vostri desideri, analizzeremo la vostra situazione attuale e vi proporremo soluzioni concrete.

### La nostra consulenza si compone di quattro fasi

**Le vostre esigenze**, ma anche la vostra situazione personale, finanziaria e del rischio stanno alla base di ogni consulenza. Realizziamo i vostri sogni e le vostre idee sull'abitazione ad uso proprio insieme a voi.

Le nostre **soluzioni personalizzate** sono le fondamenta della vostra abitazione. Vi mostriamo una gamma di possibilità su come intendiamo realizzare i vostri desideri.

Nell'**attuazione della vostra soluzione** avete la libertà di scegliere fra la nostra ampia offerta di prodotti e servizi.

La nostra **consulenza personalizzata** vi accompagna per tutta la vita. Sia che si tratti di ampliare o cambiare la vostra abitazione, sia che si tratti di ristrutturarla. Siamo sempre a vostra disposizione, anche per adeguare di volta in volta la vostra soluzione conformemente alla variazione delle condizioni di mercato.

I vantaggi del modello di consulenza Raiffeisen

- Un approccio completo garantisce che vengano prese in considerazione tutte le vostre esigenze
- Trasparente e corretto, individuale e personalizzato, consente di ritrarre una panoramica completa
- Attuazione coerente della soluzione elaborata insieme
- Consulenza a lungo termine

## **Dove e come realizzare il vostro sogno?**

Nell'acquisto della vostra abitazione non lasciatevi guidare solo dal gusto architettonico o dalla convenienza. Gli elementi più determinanti sono l'ubicazione, la sua posizione, senza dimenticare il tipo di abitazione.

### **Decisivi: ubicazione e posizione**

L'ubicazione e la posizione determinano il prezzo di un immobile. È necessario considerare anche la qualità abitativa e della vita nell'ubicazione scelta, nonché la posizione (p.es. in pendenza). Ovviamente, entrano in gioco anche fattori personali come il percorso per raggiungere il posto di lavoro e le preferenze individuali. L'ubicazione e la posizione si riflettono anche sul prezzo di rivendita, sulle spese domestiche e sull'onere fiscale.

#### **Criteria principali di valutazione**

- Fattori inquinanti (rumore, odori, gas di scarico)
- Soleggiamento
- Vista
- Infrastrutture (negozi, scuole, trasporti pubblici)
- Aliquota fiscale

### **Esigenze personali: tipo di abitazione**

Le persone e le loro esigenze hanno caratteristiche svariate e diverse, che si riflettono anche sulle peculiarità delle loro abitazioni. Il tipo di abitazione dipende dalle aspirazioni personali. Anche i costi giocano un ruolo fondamentale.

#### **Scelta del tipo di abitazione**

- Casa unifamiliare
- Casa bifamiliare
- Casa a schiera
- Appartamento in proprietà
- Appartamento con balcone e/o terrazza
- Appartamento con giardino
- Loft
- Monocale soppalcato

Molti continuano a prediligere case unifamiliari indipendenti. Una casa «nel verde», l'immagine ideale, offre il massimo dal punto di vista della privacy e un giardino in proprietà è sinonimo di contatto con la natura. In ogni caso, oggi l'offerta immobiliare è piuttosto ricca e adatta a soddisfare ogni esigenza e stile di vita.

Prendete una decisione ben ponderata. Il vostro consulente Raiffeisen vi aiuta a prendere la decisione più giusta. Avvaletevi della nostra lunga esperienza e del nostro know how locale.



---

Esaminate e verificate le vostre esigenze per  
l'abitazione con l'analisi dell'oggetto «Proprietà abitativa»  
[www.raiffeisen.ch/checklist](http://www.raiffeisen.ch/checklist)

---

## **Costruire, acquistare o ristrutturare: la consulenza conviene**

Non importa se intendete costruire voi stessi l'immobile o se lo acquistate chiavi in mano, oppure se prediligete una casa già esistente o un immobile da ristrutturare: la consulenza conviene in ogni caso. Dopotutto, si tratta pur sempre di una delle più importanti decisioni finanziarie in assoluto.



### **Nuova costruzione, casa esistente o immobile da ristrutturare?**

Per realizzare una casa in base ai vostri gusti, avete innanzitutto bisogno di un terreno. Quindi dovete incaricare un architetto per la progettazione e l'esecuzione dei lavori. Si tratta della soluzione più personalizzata, ma anche della più esigente. Una valida alternativa è rappresentata da case già esistenti. Il problema del terreno si pone per entrambe queste varianti e la parola d'ordine è la stessa: approfittate della consulenza in loco.

Se avete adocchiato un immobile esistente, è consigliabile rivolgersi a un esperto imparziale – p.es. un architetto – per un secondo parere. Lui è in grado di valutare se il prezzo è in linea con la valutazione di mercato e quali spese di ristrutturazione e investimenti comporta l'acquisto.

Quando acquistate un'abitazione chiavi in mano a un prezzo stabilito, stipulate un contratto con un'impresa generale che organizza e supervisiona tutti i lavori. La progettazione e i lavori si svolgono solitamente in

base a un preventivo di costo fisso, anche se particolari desideri espressi durante la fase di costruzione possono causare spese aggiuntive.

### **Ristrutturare e rinnovare**

I rinnovamenti o le ristrutturazioni richiedono una progettazione completa come le nuove costruzioni, affinché si possa tener conto anche di tutti gli aspetti energetici. La questione della direzione lavori è molto importante: la affidate a un esperto o ci pensate da soli? Sappiate cosa vi aspetta:

- Ottenere le autorizzazioni
- Chiedere preventivi
- Negoziare i prezzi
- Valutare le offerte
- Scegliere gli artigiani
- Commissionare incarichi
- Coordinare i lavori
- Monitorare le scadenze
- Supervisionare i lavori
- Verificare i conti

---

Per ulteriori informazioni sulla ristrutturazione, consultare:  
[www.raiffeisen.ch/rinnovare](http://www.raiffeisen.ch/rinnovare)

---

## Possibili partner per la costruzione

### L'architetto

L'architetto realizza il progetto ed è responsabile della direzione lavori. Il committente stipula un contratto con l'architetto. Si stipulano altresì contratti d'appalto tra le singole aziende, ovvero gli artigiani, e il committente.

### L'impresa generale

Il committente stipula con l'impresa generale un unico contratto d'opera che prevede l'esecuzione dei lavori edilizi previsti, ma senza considerare la progettazione e la direzione lavori, affidate invece a parti terze scelte dal committente, solitamente un architetto.

### L'impresa appaltante

L'impresa appaltante, invece crea anche il progetto ed è responsabile della direzione lavori. Oggi, con il termine «impresa generale», in realtà, si indicano spesso imprese appaltanti.

Scegliete con attenzione il vostro partner per la costruzione: chiedete referenze, visitate l'immobile in loco e parlate con il proprietario e i futuri vicini.

---

Alla pagina [www.raiffeisen.ch/costruire](http://www.raiffeisen.ch/costruire) trovate informazioni riguardanti i partner di costruzione.

---



## Disposizioni comunali

Ogni comune è suddiviso in zone di destinazione (p.es.: zone residenziali, industriali e agricole). In base alla zona vigono differenti disposizioni. Il piano regolatore stabilisce se accanto al vostro terreno possono pascolare le mucche (zona agricola) o può nascere una fabbrica (zona industriale).

Le norme edificatorie dispongono come costruire in una determinata zona.

La distanza dal confine misura (orizzontalmente) la distanza più breve tra la facciata dell'edificio e il perimetro del terreno. La distanza tra edifici è la distanza più breve tra le facciate di due edifici.

L'indice di sfruttamento determina la superficie massima edificabile sul rispettivo terreno. Un indice di sfruttamento di 0,30 indica che su una superficie del fondo di 600 m<sup>2</sup> è consentita una superficie massima sfruttabile di 180 m<sup>2</sup>.

In qualità di banca locale, conosciamo le caratteristiche del luogo e gestiamo i contatti con gli uffici e le autorità locali. In questo modo, mettiamo a disposizione dei vostri progetti di costruzione e ristrutturazione il nostro know how e vi affianchiamo nel percorso decisionale più rapido.

---

Le norme edificatorie e il piano regolatore sono disponibili presso il vostro comune.

---

## Quali sono gli aspetti legali da considerare?

L'acquisto di una casa individuale, in comproprietà o in proprietà comune comporta conseguenze civili in materia di successione.

Di seguito, elenchiamo i diritti e i doveri vincolanti collegati ad un immobile.

### Forme di proprietà

#### Proprietà individuale

Se l'immobile appartiene a un'unica persona fisica o giuridica si parla di proprietà individuale. Il proprietario individuale può disporre dell'oggetto liberamente (p. es. vendere o costituire in pegno) ai sensi dell'ordinamento giuridico.

#### Comproprietà

Si ha comproprietà quando il diritto di proprietà su un immobile è distribuito in quote fisse proporzionali (p. es. il proprietario A =  $\frac{1}{2}$ , il proprietario B =  $\frac{1}{4}$ , il proprietario C =  $\frac{1}{4}$ ).

#### Proprietà per piani

Nella proprietà per piani, una particolare forma di comproprietà, il proprietario ha il diritto esclusivo di utilizzare, amministrare e modificare internamente determinate parti dell'immobile, come ad esempio

il proprio appartamento. Il proprietario può disporre liberamente di questa porzione di immobile. Per questioni riguardanti le porzioni in comproprietà (p.es. in caso di ristrutturazione di facciata) è la comunione di comproprietari per piani a decidere in base alle quote.

#### Proprietà comune

Nella forma collettiva, la proprietà appartiene congiuntamente a tutti i proprietari comuni. Un proprietario comune da solo non può disporre liberamente della sua «quota» (p.es. in caso di comunione ereditaria).

### Servitù e oneri fondiari

Le servitù e gli oneri fondiari rappresentano diritti e doveri legati al fondo. Questi possono influenzare il progetto di costruzione e il valore del terreno. Le servitù e gli oneri fondiari nascono al momento della registrazione nel registro fondiario, solitamente in base a un contratto sancito da atto pubblico.



Le servitù costituiscono un onere su un fondo a favore di un altro fondo (= servitù prediale) o di una determinata persona (= servitù personale).

Esempi di servitù:

- Diritto di passo pedonale e veicolare
- Diritto di superficie
- Diritto di costruzione a distanza ravvicinata
- Diritto d'usufrutto
- Diritto d'abitazione

Il diritto di superficie è il diritto di costruire su un fondo di proprietà altrui. Non si acquista il terreno edificabile, bensì lo si «prende in affitto» per almeno 30 e per un massimo di 100 anni, dietro pagamento di un canone del diritto di superficie. Il contratto di diritto di superficie deve essere sancito da atto pubblico. Il canone del diritto di superficie corrisponde solitamente all'interesse ipotecario corrente sul valore del terreno. Gli oneri fondiari obbligano il proprietario di un fondo a farsi carico di determinati compiti (p.es. a contribuire ai costi di manutenzione di una strada).

### **Diritti di pegno immobiliare**

I diritti di pegno immobiliare (ipoteca, cartella ipotecaria, rendita fondiaria) costituiscono una garanzia fondiaria per il credito.

### **Contratto d'acquisto**

Il contratto d'acquisto deve essere sancito da atto pubblico. Nel contratto d'acquisto devono essere regolati tra l'altro i seguenti punti:

- Esatta denominazione dei partner contrattuali
- Esatta denominazione dell'oggetto della compravendita con annotazioni, menzioni, servitù, oneri fondiari e diritti di pegno immobiliare
- Il prezzo d'acquisto e le modalità di pagamento
- Il regolamento del pagamento di commissioni e imposte

## Quanto costa in realtà un'abitazione?

Prima di progettare nel dettaglio la vostra nuova abitazione, dovrete chiarire le conseguenze finanziarie che questa comporta. Possiamo aiutarvi a stilare un piano dei costi e di finanziamento per calcolare i costi effettivi, il vostro fabbisogno di capitale e il carico finanziario. Il prezzo d'acquisto e l'onere ipotecario non rappresentano tutta la verità. Molti costi emergono solo in un secondo tempo.

### Costi d'investimento

Per evitare sorprese, è necessario considerare i seguenti costi d'investimento prima di iniziare i lavori di costruzione:

- Costi fondiari (incl. allacciamento)
- Imposta sul passaggio di proprietà
- Spese notarili
- Costi di costituzione in pegno
- Lavori preparatori
- Spese dell'edificio
- Lavori accessori e onorari
- Tasse (registro fondiario, allacciamenti)
- Assicurazioni di costruzione
- Costi del credito di costruzione

### Costi ulteriori (una tantum)

Spesso insorgono costi aggiuntivi non contenuti nei costi d'investimento:

- Nuove tende, lampade e nuovo arredamento
- Utensili e attrezzi per la casa e il giardino
- Mobili da giardino, ombrelloni, scaffali e armadi per la cantina e il garage
- Costi per il trasloco
- Commissioni per licenza di costruzione, in base alla spesa
- Tassazione separata una tantum di fondi previdenziali
- Tassa di successione e di donazione
- Eventi imprevedibili (è importante pianificare riserve)



## Costi ricorrenti

### Imposta sulla sostanza

Ad un'abitazione si applica un'imposizione fiscale come parte del patrimonio (base valore di stima fiscale). I debiti effettivi, come ipoteche e prestiti, possono essere detratti dal totale dei valori patrimoniali. La differenza viene tassata come sostanza.

### Imposta sul reddito

In caso di immobile ad uso proprio, il valore locativo è imponibile come reddito. Questo valore viene stabilito dall'Ufficio contribuzioni in considerazione del valore locativo di mercato dell'immobile. Gli interessi ipotecari e le spese di manutenzione possono essere detratti dal reddito imponibile.

### Tassa immobiliare

Il valore patrimoniale di un immobile è soggetto a ulteriore imposizione fiscale in molti Cantoni, attraverso la tassa immobiliare. Come base di calcolo si prende il valore dell'immobile. L'aliquota corrisponde solitamente a proporzioni che vanno dallo 0,5 al 2,0 per mille del valore dell'immobile. Tali tasse vengono prelevate annualmente.

### Premi d'assicurazione

Bisogna altresì considerare diversi premi di assicurazione:

- Assicurazione immobili
- Assicurazione dell'economia domestica
- Assicurazione sulla vita (copertura assicurativa in caso di decesso, incapacità di guadagno, disoccupazione; eventualmente assicurazione sulla vita a formazione di capitale)

Non vanno dimenticati le spese accessorie e di manutenzione, gli interessi ipotecari e gli ammortamenti.

## Ma quanto può spendere per un'abitazione?

Sapete cosa vorreste acquistare e quanto costa. Ma ve lo potete permettere, anche in caso di aumento degli interessi ipotecari?

### Stesura del budget e finanziamento personalizzati

Il finanziamento ideale per la vostra abitazione dipende da diversi fattori. Sono tuttavia decisivi i mezzi propri e il reddito. Solitamente almeno il 20% dell'importo dovrebbe essere capitale proprio dell'acquirente. L'onere annuale sostenibile per il finanziamento con capitale di terzi e per ulteriori costi dovrebbe, tenendo conto di un interesse medio a lungo termine, costituire al massimo il 33% del vostro reddito lordo. Tali valori possono anche variare secondo i mezzi propri e il reddito.

### Vi serve più capitale proprio?

I vostri mezzi propri si attestano al di sotto del 20% oppure il vostro reddito è appena sufficiente? Ponderate l'eventualità di incrementare i vostri mezzi propri. Ad esempio con un prestito da terzi, una donazione o un anticipo ereditario. Tramite garanzie supplementari, ad esempio sotto forma di fideiussione, la quota di capitale di terzi può ammontare fino al 90%.

Il carico annuale sul reddito lordo non deve tuttavia superare il 33%. In ogni caso, è possibile costituire in pegno anche valori patrimoniali, ricorrendo innanzitutto al vostro 2° e 3° pilastro.

### Esempio di finanziamento

#### Mezzi propri

È necessario partecipare ad almeno il 20% dei costi d'investimento, ovvero del prezzo d'acquisto, con capitale proprio: risparmi, titoli, prelevamenti anticipati o proprietà fondiaria.

<b>Costi d'investimento/prezzo d'acquisto</b>	<b>CHF</b>	<b>650'000</b>
Meno mezzi propri:		
Capitali previdenziali	CHF	40'000
Risparmi su conti di risparmio/privati	CHF	90'000
<b>Finanziamento necessario</b>	<b>CHF</b>	<b>520'000</b>

#### Credito di costruzione/ipoteche

Solitamente, il finanziamento bancario copre un massimo dell'80% dei costi d'investimento o del prezzo d'acquisto, suddiviso in due ipoteche:

<b>1<sup>a</sup> ipoteca</b>	<b>66 <math>\frac{2}{3}</math> %</b>	<b>CHF</b>	<b>433'000</b>
<b>2<sup>a</sup> ipoteca</b>	<b>13 <math>\frac{1}{3}</math> %</b>	<b>CHF</b>	<b>87'000</b>



## Onere annuo

### Interessi ipotecari e ammortamenti

Attraverso l'ammortamento (pagamento di una quota di ipoteca) compensate il deprezzamento per invecchiamento e create riserve per investimenti futuri. Riducete inoltre l'onere da sostenere durante la vecchiaia, in quanto il vostro reddito da pensione sarà certamente inferiore a quello che percepite attualmente. Potete ammortizzare l'ipoteca in modo diretto o indiretto.

### Spese accessorie e di manutenzione

Le spese accessorie e di manutenzione comportano, a seconda dell'età e dello stato dell'immobile, circa lo 0,7 – 1,5% dei costi d'investimento, ovvero del prezzo d'acquisto.

In qualità di proprietario di casa o di appartamento, si consiglia di effettuare regolari accantonamenti per lavori di ristrutturazione e modernizzazione e per la sostituzione di apparecchiature e impianti. Per quanto riguarda gli appartamenti di proprietà (proprietà per piani), il cosiddetto fondo di rinnovamento serve esclusivamente per ristrutturare le parti in comune

dell'immobile. In caso di acquisto di una proprietà per piani esistente, dovete fare attenzione che siano stati versati nel fondo di rinnovamento i mezzi corrispondenti, ovvero gli importi previsti dal regolamento della proprietà per piani.

### Esempio:

Spese accessorie e di manutenzione di un'abitazione del valore di CHF 650'000:		
Riscaldamento	CHF	1'400
Pulizia canna fumaria	CHF	200
Elettricità	CHF	1'000
Acqua/fognatura	CHF	600
Assicurazione immobili	CHF	450
Imposta immobiliare	CHF	200
Smaltimento rifiuti	CHF	350
Manutenzione giardino, riparazione e manutenzione edificio	CHF	400
Varie ed eventuali	CHF	400
<b>Totale</b>	<b>CHF</b>	<b>5'000*</b>

\*ca. 0,8% dei costi d'investimento

---

Collegandovi a [www.raiffeisen.ch/calcoliipotecari](http://www.raiffeisen.ch/calcoliipotecari) potete calcolare il capitale proprio e il reddito necessari per l'immobile che desiderate.

---

## Finanziamento tramite prelevamento anticipato e/o costituzione in pegno del 2°/3° pilastro

Spesso è possibile finanziare una parte di capitale proprio con un prelevamento anticipato e/o una costituzione in pegno degli averi del 2° o del 3° pilastro vincolato.

È possibile attingere dalla cassa pensione o dalla previdenza vincolata 3a per finanziare (parzialmente) i seguenti bisogni:

- Acquisto e costruzione di un'abitazione ad uso proprio
- Investimento nella vostra abitazione a scopo di rivalutazione o conservazione del valore dell'immobile
- Rimborso del debito ipotecario
- Acquisto di quote sociali in una cooperativa di costruzione

Attraverso il prelevamento di capitale dal 2°, oppure dal 3°, pilastro potete quindi aumentare il vostro capitale proprio e beneficiare inoltre di agevolazioni fiscali, p.es. attraverso splitting del pagamento.

In caso di costituzione in pegno il capitale resta investito presso la Cassa pensioni o nella previdenza vincolata 3a. La Banca può richiedere in qualsiasi momento il pagamento per ridurre il debito.

- Non si prelevano contanti e pertanto non si applica alcuna imposta fiscale.
- La prestazione di vecchiaia e di rischio della cassa pensione rimane integra fino al verificarsi di un evento previdenziale.

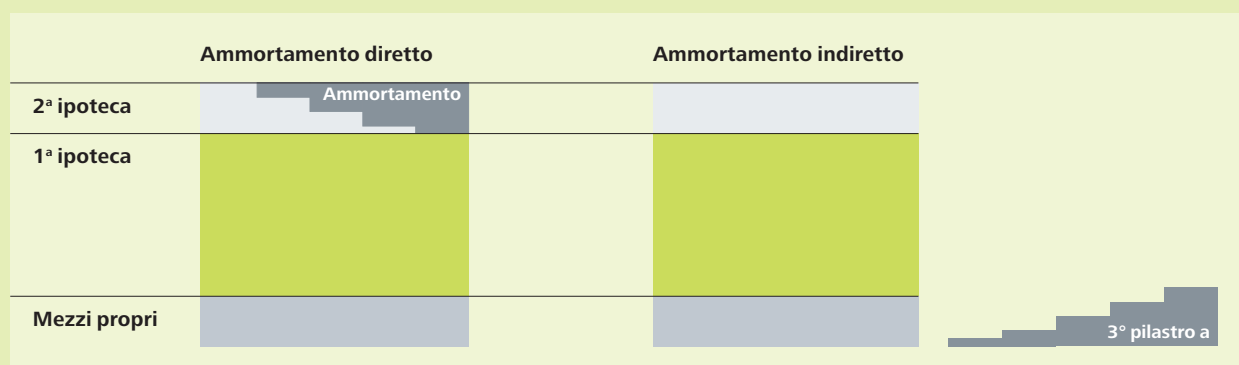
Nel prelevamento anticipato dalla cassa pensione o dalla previdenza vincolata 3a, prelevate una parte del vostro capitale previdenziale come capitale proprio:

- Il versamento avviene alla banca o direttamente al venditore dell'immobile.
- La somma ritirata anticipatamente viene tassata come prestazione in capitale dalla previdenza.
- Le prestazioni di vecchiaia della cassa pensione si riducono di conseguenza.
- Le prestazioni di rischio della cassa pensione possono ridursi.
- Obbligo di rimborso in caso di locazione e alienazione.

## Ammortamento

L'ipoteca di 2° grado, o seconda ipoteca, deve essere rimborsata entro 25 anni e entro il pensionamento. Esistono diverse modalità di ammortamento, secondo le vostre intenzioni e la vostra situazione personale.

### Ammortamento diretto e/o indiretto



In un ammortamento diretto, il debito ipotecario viene saldato con rimborsi direttamente a favore della vostra Banca Raiffeisen. A ogni pagamento, il debito diminuisce e quindi anche l'addebito degli interessi. Questo conduce a minori detrazioni fiscali e quindi a un aumento della vostra imposta sul reddito.

In un ammortamento indiretto risparmiate un importo pattuito su un conto di previdenza vincolata 3 a o con un'assicurazione vita di capitale vincolata. In un preciso momento stabilito, il capitale risparmiato viene utilizzato per ridurre l'ipoteca. Fino a questo momento, potete quindi beneficiare della detrazione di maggiori interessi passivi per l'imposta sul reddito. Contemporaneamente, sfruttate il vantaggio fiscale della previdenza vincolata 3a.

## Qual è la soluzione ipotecaria più adatta al vostro caso?

Secondo le vostre esigenze e i vostri obiettivi, nonché la vostra situazione personale, sono consigliabili diverse soluzioni.

Vanno considerati anche elementi esterni, come l'attuale situazione dei tassi e l'inflazione.



Formuliamo una strategia di finanziamento in linea con la vostra situazione finanziaria (reddito, sostanza), l'immobile desiderato (prezzo d'acquisto) e i vostri obiettivi. Conformemente alle vostre esigenze e all'attuale situazione dei tassi d'interesse, vi sottoponiamo proposte di finanziamento su misura, con una combinazione ottimale di diversi prodotti.

## Ecco come tutelare voi stessi, la vostra famiglia e la vostra abitazione

Come proprietari di una casa o di un appartamento, vi fate carico di una grande responsabilità: nei confronti della vostra banca ma anche dei vostri familiari. Come potete tutelarvi finanziariamente?

Per molti proprietari di un'abitazione, la previdenza per la famiglia e per la vecchiaia rappresenta un motivo essenziale che spinge all'acquisto di un'abitazione di proprietà. Altrettanto importante è verificare la situazione di previdenza nel suo insieme, adeguandola di conseguenza, prima dell'acquisto.

Questo aspetto è particolarmente importante se vivete in concubinato. Una relazione di questo genere non è regolata per legge. Pertanto, è opportuno conoscere in modo approfondito i regolamenti vigenti dell'AVS, della cassa pensione e della previdenza individuale e informarsi sulle disposizioni in materia di successione, tributarie e altre. Oppure, se finanziate la vostra abitazione ad uso proprio con denaro dalla vostra cassa pensione, dovete sapere che un prelevamento anticipato può avere come conseguenza, a seconda del regolamento della fondazione di previdenza, una diminuzione delle prestazioni: rendita minore in caso di invalidità, di decesso o durante la vecchiaia, a discapito dell'assicurato o dei suoi eredi.

Questi rischi finanziari possono essere in larga parte o completamente coperti dalla vostra assicurazione. Si tratta di tutelare il vostro patrimonio e il vostro reddito.



## **Le soluzioni di finanziamento: i pilastri portanti della vostra abitazione**

Aspetti essenziali dei modelli più comuni.

### **Le principali soluzioni di finanziamento in breve**

#### **Ipoteca variabile**

Ipoteca a lungo termine, il tasso d'interesse varia a seconda delle condizioni del mercato dei capitali, ammortamento diretto o indiretto tramite 3° pilastro.

#### **Ipoteca a tasso fisso**

Ipoteca con durata da 2 a 15 anni e a tasso fisso per una durata stabilita. Solitamente non può essere ammortizzata direttamente, bensì solo indirettamente tramite 3° pilastro. I tassi d'interesse possono essere fissati con 24 mesi al massimo di anticipo, dietro pagamento di un supplemento (ipoteca a termine).

#### **Ipoteca LiborTop e LiborFlex**

Ipoteca a 3, 5 o 7 anni e tasso adeguato periodicamente sulla base di un tasso del mercato monetario (tasso d'interesse a breve termine). Solitamente non può essere ammortizzata direttamente, ma solo indirettamente tramite pilastro 3a. L'ipoteca LiborTop offre inoltre una possibilità di copertura su un aumento dei tassi, grazie al tasso d'interesse massimo pattuito.

#### **Ipoteca Eco**

Ipoteca agevolata per costruzioni che soddisfano lo standard Minergie, provviste di certificato Minergie o di certificato energetico cantonale degli edifici CECE (classe A per nuove costruzioni/almeno classe C per vecchi immobili in relazione con un investimento attuale di ristrutturazione).

#### **Finanziamento della costruzione (credito di costruzione o ipoteca con conto di costruzione)**

Per finanziare una nuova costruzione o grandi ristrutturazioni si trasferisce capitale proprio su un conto di costruzione tramite il quale vengono pagate tutte le fatture fino a completamento lavori. In questo modo, potete tenere costantemente sotto controllo le fatture saldate.

#### **Finanziamento per ristrutturazione (ipoteca per ristrutturazione)**

Con il finanziamento per ristrutturazione potete liquidare i costi di ristrutturazione in modo semplice e rapido: la vostra ipoteca esistente viene direttamente aumentata per piccoli progetti. I progetti più grandi si finanziano con un credito di costruzione.



## Sonni più tranquilli con la giusta copertura assicurativa

Soluzioni assicurative per la copertura del vostro progetto immobiliare.



Il rischio finanziario può essere in larga parte o completamente coperto dall'assicurazione. Informatevi sulle possibilità assicurative presso la vostra Banca Raiffeisen.



### Copertura del vostro patrimonio con assicurazione di cose

#### *Assicurazione costruzione*

La copertura adeguata delle conseguenze finanziarie in seguito ad un eventuale danno durante la fase di costruzione, con un'assicurazione combinata per lavori di costruzione e responsabilità civile del committente.

#### *Assicurazione immobili*

Per la copertura di eventuali danni al vostro immobile provocati da incendio/danni della natura, acqua ed eventualmente rottura dei vetri. Oppure per rivendicazioni di responsabilità civile contro di voi in qualità di proprietario dell'abitazione.

### Copertura del vostro reddito con assicurazioni sulla vita

#### *Assicurazione in caso di decesso*

Con la copertura assicurativa adeguata evitate difficoltà finanziarie ai vostri eredi.

#### *Assicurazione ipoteche*

In questo modo è possibile continuare a pagare gli interessi ipotecari anche in caso di disoccupazione.

#### *Rendita in caso di incapacità di guadagno*

Se in seguito a malattia o a un infortunio non potete più lavorare o potete lavorare solo parzialmente, l'assicurazione vi corrisponde una rendita dopo il tempo d'attesa concordato.

---

### **Soluzioni assicurative assieme a un partner forte**

Grazie alla nostra fondata esperienza in questioni economiche e finanziarie, e alla cooperazione con Helvetia, possiamo offrirvi interessanti prestazioni assicurative che tengono conto delle vostre esigenze.

---

## Per esaudire il desiderio di una casa propria

L'immobile dei vostri sogni, il suo finanziamento, la copertura finanziaria: ora ne sapete abbastanza e siete pronti a realizzare il vostro sogno.

### Fate subito il primo passo

La precisione delle informazioni che ci fornite determina la qualità e il grado di personalizzazione della nostra consulenza. Saremo lieti di fornirvi la documentazione necessaria e le liste di controllo. Questi documenti rappresentano un primo passo verso il vostro obiettivo; in seguito, una consulenza con noi vi permetterà di compiere quello decisivo.



---

Per ulteriori strumenti di supporto e la «lista di controllo della documentazione da inoltrare», visitate la pagina [www.raiffeisen.ch/checklist](http://www.raiffeisen.ch/checklist)

---

### **Ecco come si procede**

La documentazione presentata (estratto del registro fondiario, progettazione lavori, perizia, ecc.) costituisce la base per la verifica del vostro finanziamento. Valutiamo la vostra domanda considerando la capacità di credito e il merito creditizio. Nella valutazione della capacità di credito rientra anche il calcolo della soportabilità. Valutiamo anche il prezzo d'acquisto o i costi d'investimento dell'immobile.

Successivamente, consegniamo o inviamo un'offerta vincolante o il rispettivo contratto. Dopo la presentazione dei documenti sottoscritti si allestiscono, tra le altre cose, i diritti di pegno e la promessa di pagamento. I pagamenti vengono effettuati puntualmente dopo la stipula del contratto d'acquisto e l'iscrizione nel registro fondiario. Per ogni transazione effettuata ricevete il giustificativo corrispondente.

Naturalmente vi affiancheremo passo dopo passo, sottoponendovi sempre una proposta di finanziamento su misura per voi. Vi assistiamo anche nella realizzazione dei vostri progetti di costruzione o d'acquisto.

#### **Suggerimento**

Per consentirvi di monitorare sempre la situazione, apriamo per voi un conto immobili per interessi ipotecari, ammortamenti e accantonamenti.

## Consulenza personalizzata in tutte le fasi della vita

Quello di un'abitazione propria è un traguardo importante, ma sicuramente non l'unico. In ogni fase della vita emergono nuovi obiettivi, sfide e prospettive. E proprio contestualmente a ogni cambiamento della situazione personale è necessario elaborare anche nuove soluzioni di natura finanziaria.

### Verso nuovi obiettivi

Una nuova situazione personale oppure la modifica delle condizioni economiche di mercato possono generare nuove esigenze. Vi accompagniamo all'acquisto dell'abitazione, offrendovi una consulenza completa e personalizzata.

Per aiutarvi a raggiungere anche altri obiettivi finanziari e individuali, elaboriamo insieme a voi le soluzioni per rispondere a richieste d'investimento, di finanziamento o di previdenza. La nostra consulenza è preziosa anche in questo caso.

### Nuove situazioni personali – nuove sfide finanziarie

- Situazione familiare: matrimonio/famiglia, i figli sono diventati autonomi, separazione/divorzio, assistenza ai parenti
- Ambito lavorativo: modifiche del salario, cambio di posizione, lavoro indipendente/dipendente, disoccupazione, pensionamento (anticipato)
- Pianificazione successoria (anticipo ereditario/donazione/donazione mista; diritto di abitazione/usufrutto)
- Acquisto, alienazione, locazione, ristrutturazione (investimenti per creare/conservare valore)
- Scadenza/rinnovo o ammortamento dell'ipoteca
- Cambio di residenza
- Nuove condizioni di mercato



---

La vostra Banca Raiffeisen vi affianca completamente,  
in ogni momento, personalmente e con competenza.

---

## **Fate subito il primo passo: parlatene con noi**

La precisione delle informazioni che ci fornite determina la qualità della nostra consulenza. Saremo lieti di assistervi personalmente e con la massima dedizione nella realizzazione dei vostri obiettivi.



Maggiori informazioni sono disponibili su  
[www.raiffeisen.ch/abitazione](http://www.raiffeisen.ch/abitazione)

Note legali

Esclusione di offerta. I contenuti pubblicati nel presente opuscolo vengono forniti esclusivamente a titolo informativo. Essi non costituiscono quindi né un'offerta agli effetti di legge né una sollecitazione o una raccomandazione individuale e non possono pertanto sostituire una consulenza al cliente.