

Proprietà abitativa

Finanziamento e protezione /





Sommario

Finanziabilità

Tutti i costi di un sogno

4

Calcolo della sostenibilità

La vostra posizione negoziale è calcolabile

6

Reperimento di capitale proprio

Un ostacolo troppo grande?

7

Promozione statale della proprietà d'abitazioni

Costituzione in pegno o prelievo anticipato di fondi della cassa pensione

8

Intervista

Le sfide della consulenza finanziaria

11

Ipoteche

Criteri per la scelta dell'ipoteca

12

Intervista

Le ipoteche di AXA

14

Possibilità di ammortamento

Ammortamento dell'ipoteca di 2° grado

15

Protezione finanziaria

In caso di imprevisti

16

Intervista

Garantire la sostenibilità

19

Costi aggiuntivi

Valutare correttamente imposte e costi aggiuntivi

20

Copertura assicurativa

Efficace protezione contro elevati costi dei sinistri

22



Care lettrici
Cari lettori

Avete in mente di acquistare una casa o un appartamento in condominio per la vostra famiglia? Al tempo stesso riflettete su come finanziare la nuova abitazione su basi solide a lungo termine? Pensate eventualmente a un prelievo anticipato dalla cassa pensione? E nel caso di questa variante vi domandate in che misura la vostra previdenza per la vecchiaia si ridurrà, limitando così i vostri progetti dopo il pensionamento?

Mi congratulo con voi per queste domande. Dimostrate così di affrontare con cura e serietà questi importanti aspetti relativi all'acquisto di un'abitazione di proprietà. Questo significa anche riflettere per tempo su eventi privati ed economici che possono compromettere in ogni momento la sicurezza della proprietà abitativa: problemi di salute, perdita del posto di lavoro, forte aumento dei tassi d'interesse, un infortunio o una separazione.

Noi di AXA ci siamo prefissati il compito di accompagnarvi in tutte le decisioni e gli eventi importanti della vostra vita e di garantire la vostra sicurezza finanziaria, creando per voi maggiore libertà da dedicare alla vostra famiglia, alle vostre passioni e ai vostri obiettivi per consentirvi una vita senza preoccupazioni.

Abitazione, finanziamento, risparmio e previdenza – l'elemento decisivo è la vostra situazione personale. Gli specialisti di AXA saranno lieti di fornirvi una consulenza individuale, definendo assieme a voi la soluzione più oculata nel lungo termine. Vi ringrazio per la fiducia accordataci e vi auguro di realizzare i vostri sogni!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antimo Perretta'.

Antimo Perretta
CEO AXA Winterthur

Tutti i costi di un sogno /

Canoni locativi in aumento e tassi ipotecari in flessione rendono la proprietà abitativa un'alternativa raggiungibile per un numero sempre maggiore di persone. Un serio calcolo della sostenibilità è tuttavia indispensabile affinché il sogno di un'abitazione di proprietà non si trasformi un giorno in un incubo.

Calcolo della sostenibilità

La base per la concessione di un'ipoteca è il calcolo della sostenibilità. Banche e assicurazioni prevedono procedure pressoché identiche: anche nell'attuale contesto caratterizzato da tassi d'interesse bassi, per il calcolo del mutuo ipotecario massimo viene di norma impiegato un tasso d'interesse medio nel lungo termine tra il 5% e il 5,5%. Questo pessimismo professionale si propone di tutelare i futuri proprietari di abitazioni dal rischio di sopravvalutare la propria disponibilità economica e dalle difficoltà causate dall'inversione di tendenza del contesto di mercato.

Principi collaudati

Regola del 20/80

Almeno il 20% del valore dell'immobile dovrebbe essere finanziato mediante capitale proprio. Il 10% di questa somma deve provenire da mezzi propri «effettivi», e non dagli averi del 2° pilastro. La restante quota, pari al massimo all'80%, può essere finanziata con capitale di terzi. Il valore dell'immobile comprende il prezzo d'acquisto più le spese proporzionali di costruzione, ristrutturazione o di un eventuale rinnovo necessario. Se un creditore dovesse far calcolare con una perizia il valore dell'immobile e questo risultasse inferiore al prezzo d'acquisto previsto, si prenderebbe in considerazione il valore più contenuto. Anche la differenza dovrà essere finanziata con mezzi propri.

Massimo 1/3 dei costi abitativi

Costi abitativi fino al 33% del reddito lordo sono considerati sostenibili. Nei costi abitativi rientrano non solo gli interessi per il capitale di terzi, bensì anche l'ammortamento e i costi accessori.

Almeno l'1% di costi accessori

I costi accessori vengono spesso sottovalutati e vengono computati nei costi abitativi per almeno l'1% del valore dell'immobile. A prima vista potrebbe sembrare tanto, ma si tratta invece di una stima realistica, tenuto conto della somma delle spese per energia, tasse, premi per le assicurazioni di stabili, lavori di manutenzione, accantonamenti per rinnovi e per la sostituzione di apparecchiature difettose. In caso di immobili più vecchi si devono addirittura mettere in conto costi accessori ancora più elevati.

Capitale proprio

In generale vale la regola: più elevata è la componente di capitale proprio, meno gravoso risulterà l'onere degli interessi ipotecari e migliore sarà la sostenibilità. Mai, tuttavia, tutti i mezzi liquidi dovrebbero essere vincolati nella proprietà abitativa. In caso di necessità, infatti, non si può ricorrere a questo denaro. Non si sbaglia mai quando si calcola con prudenza. Perché anche successivamente, se lo si desidera, si può investire in qualsiasi momento il proprio denaro nella proprietà abitativa.

Spesso si dimentica che anche il capitale proprio ha un costo. Sul capitale investito nella proprietà abitativa vengono a mancare i proventi risultanti dagli interessi e dagli investimenti in titoli. E questi possono ammontare a qualche migliaia di franchi all'anno. Anche le imposte dovrebbero essere prese in considerazione. Dato che con un maggior impiego di capitale proprio si riducono gli interessi ipotecari, sono possibili minori deduzioni fiscali.

Fino a quale prezzo l'acquisto è più conveniente della locazione? Utilizzate il calcolatore online all'indirizzo www.hev-schweiz.ch



Capitale di terzi

Solitamente il capitale di terzi necessario viene fornito come mutuo ipotecario. D'abitudine questo viene suddiviso in un'ipoteca di 1° grado e una di 2° grado.

- L'ipoteca di 1° grado di norma corrisponde al 66,67% del valore commerciale (valore di rivendita) e non è soggetta ad ammortamento.
- L'ipoteca di 2° grado corrisponde di norma al 13,33% del prezzo di acquisto e deve essere rimborsata (ammortizzata) nel giro di 15 anni, ma al più tardi entro il 60° anno d'età.

Casi speciali

Reddito variabile (bonus, provvigioni)

Molti istituti finanziari conteggiano almeno una determinata quota dei bonus o delle provvigioni come reddito, ma per far questo si basano su un valore medio degli ultimi anni. Redditi regolari garantiti, come gli assegni per figli, vengono invece conteggiati interamente.

Doppio reddito

Se con un singolo reddito la sostenibilità non è garantita, è possibile che il secondo reddito venga computato solo in parte oppure venga stabilito un ammortamento più elevato. I secondi redditi sono tuttavia computabili solo se entrambi i debitori formano una responsabilità solidale.

Lavoratori indipendenti

Di norma viene preso come base il reddito medio degli ultimi tre anni.

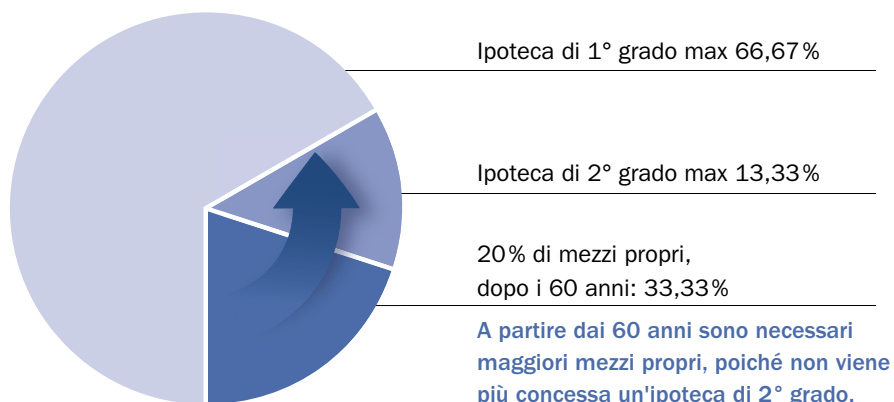
Impegni straordinari

Impegni fissi quali le rate del leasing/credito privato, il pagamento di alimenti o i costi per la casa o l'appartamento di vacanza vengono detratti dal reddito ai fini del calcolo.

Persone anziane

Per i clienti vicini al pensionamento come reddito determinante non viene considerato l'attuale reddito da lavoro, bensì il reddito di vecchiaia da rendita AVS e della cassa pensione. Invece dell'usuale 80%, inoltre, viene finanziato solo il 66,67% del valore dell'immobile alle condizioni di mercato. Per l'importo eccedente vengono richieste garanzie supplementari oppure un rapido ammortamento.

Struttura di finanziamento della proprietà abitativa



La vostra posizione negoziale è calcolabile /

La giusta valutazione dei vostri mezzi finanziari rafforza la vostra posizione negoziale nei confronti dei creditori. Quindi, meglio conoscere esattamente la vostra situazione.

Tanto più agevolmente vengono soddisfatti i requisiti di sostenibilità, quanto più facile è ottenere un credito. Al tempo stesso vi trovate così ad avere una posizione forte nei confronti del creditore quando si tratta di negoziare le condizioni.

Se la sostenibilità è scarsa, la concessione del credito viene legata a ulteriori condizioni, ad esempio il più rapido ammortamento dell'ipoteca di 2° grado. Se i criteri non possono essere soddisfatti, si deve o reperire ulteriore capitale proprio oppure optare per un'abitazione più conveniente.

Esempi di calcolo della sostenibilità

Valore dell'immobile (in CHF)	400 000.–	600 000.–	800 000.–	1 000 000.–	1 200 000.–
Finanziamento					
Capitale proprio, 20%	80 000.–	120 000.–	160 000.–	200 000.–	240 000.–
Ipoteca di 1° grado, 66,67%	266 680.–	400 020.–	533 360.–	666 700.–	800 040.–
Ipoteca di 2° grado 13,33%	53 320.–	79 980.–	106 640.–	133 300.–	159 960.–
Costi complessivi					
Interessi ipoteca 1° grado, 5,0%*	13 334.–	20 001.–	26 668.–	33 335.–	40 002.–
Interessi ipoteca 2° grado, 5,5%*	2933.–	4399.–	5865.–	7332.–	8798.–
Ammortamento ipoteca di 2° grado (15 anni)	3556.–	5332.–	7109.–	8 887.–	10 664.–
Costi accessori e spese di manutenzione, 1% del valore dell'immobile	4000.–	6000.–	8000.–	10 000.–	12 000.–
Totale costi annuali	23 823.–	35 732.–	47 642.–	59 554.–	71 464.–
Totale costi mensili	1985.–	2978.–	3970.–	4 963.–	5955.–
Sostenibilità dell'onere					
Reddito lordo necessario	71 473.–	107 207.–	142 940.–	178 680.–	214 413.–

* La sostenibilità viene calcolata con tassi d'interesse medi attesi nel lungo termine e non con i tassi d'interesse attualmente validi. Queste basi di calcolo sono pressoché identiche per tutti gli istituti di credito (banche e assicurazioni).

Per i vostri calcoli personali utilizzate il calcolatore d'ipoteca interattivo di www.axa.ch/calcolatore-ipoteca

Capitale proprio: un ostacolo troppo grande? /

Il capitale proprio richiesto è spesso il maggior ostacolo sulla strada verso l'abitazione di proprietà. Ma è un bene che ci siano altre possibilità, se i propri risparmi non sono sufficienti.

Significato e scopo

I proprietari di abitazione devono essere consapevoli del fatto che sostengono in gran parte da soli, con il loro capitale proprio, il rischio di una perdita di valore. La quota del 20% di capitale proprio serve a evitare perdite di denaro da parte degli emittenti di ipoteche. Perfino se l'oggetto perde di valore o un giorno diventa inevitabile una vendita d'emergenza in perdita, deve essere rimborsato l'intero prestito. Dal punto di vista del proprietario il capitale proprio investito occorre tuttavia principalmente a ridurre l'onere degli interessi. Se l'oggetto viene abitato a lungo dal proprietario stesso e non deve essere venduto, questo può anche essere vero.

Proprietà abitativa come previdenza per la vecchiaia

Dato il carattere di previdenza per la vecchiaia della proprietà abitativa ad uso proprio, la legge offre a determinate condizioni la possibilità di prelevare fondi del 2° pilastro e del pilastro 3a già prima del pensionamento. Questo capitale può essere utilizzato per l'acquisto, la realizzazione o il rinnovo di proprietà abitativa, per l'ammortamento di un'ipoteca o l'acquisto di quote di una cooperativa edilizia o di partecipazioni simili. Gli averi previdenziali, per contro, non possono essere utilizzati per la normale manutenzione della proprietà immobiliare o per il pagamento degli interessi ipotecari.



Reperimento del capitale proprio

Per reperire mezzi propri esistono diverse possibilità:

- propri risparmi su conti bancari e depositi titoli
- anticipo sull'eredità o donazione
- prestiti privati (i relativi interessi e le rate d'ammortamento devono tuttavia essere inclusi nel calcolo della sostenibilità dagli emittenti di ipoteche)
- prestito su polizza o riscatto di polizze di assicurazione sulla vita
- costituzione in pegno di polizze di assicurazione sulla vita
- prelievo anticipato o costituzione in pegno di averi previdenziali del 2° pilastro o del pilastro 3a nel quadro della promozione della proprietà di abitazioni (PPA)

Costituzione in pegno o prelievo anticipato di fondi della cassa pensione /

Nel quadro della promozione della proprietà di abitazioni (PPA) la legge offre la possibilità, con la costituzione in pegno o il prelievo anticipato, di utilizzare i fondi della previdenza professionale per finanziare l'acquisto di un'abitazione di proprietà.

Costituzione in pegno

In caso di costituzione in pegno l'avere della cassa pensione serve come ulteriore garanzia per l'emittente dell'ipoteca. In compenso viene concesso un mutuo ipotecario più elevato. Il capitale resta quindi nella cassa pensione, continua a essere remunerato, e non si verifica alcun tipo di riduzione delle prestazioni. Lo svantaggio sono i più elevati costi di interessi e ammortamento, poiché viene impiegato meno capitale proprio per ridurre l'ipoteca. Se gli impegni e gli accordi di un contratto di pegno non vengono più rispettati, il pegno viene realizzato. La realizzazione del pegno delle prestazioni previdenziali costituite in pegno avviene alla relativa data di scadenza. La rendita o la prestazione in capitale costituita in pegno viene dunque meno.

Prelievo anticipato

In caso di prelievo anticipato gli averi della cassa pensione vengono versati e impiegati direttamente come capitale proprio. L'onere rappresentato da interessi e ammortamento si riduce perché grazie al maggior capitale proprio deve essere richiesto un mutuo ipotecario di importo inferiore. A questo vantaggio si contrappone un importante svantaggio. Il prelievo anticipato degli averi della cassa pensione comporta una decurtazione della

rendita di vecchiaia e, a seconda della cassa pensione, eventuali riduzioni delle prestazioni in caso di invalidità o decesso. Per garantire lo scopo previdenziale, la cassa pensione deve iscrivere una restrizione del diritto di alienazione nel registro fondiario. L'importo del prelievo anticipato deve essere rimborsato all'istituto di previdenza non appena vengono a mancare le condizioni richieste, come in caso di vendita della proprietà abitativa.

Condizioni del prelievo anticipato

Importo minimo

- CHF 20 000.–
- Nessun importo minimo per l'acquisto di quote di partecipazione a cooperative di costruzione di abitazioni.

Importo massimo

- Al massimo l'insieme delle prestazioni di libero passaggio
- A partire dai 50 anni: al massimo la prestazione di libero passaggio disponibile a 50 anni o la metà della prestazione di libero passaggio spettante al momento del prelievo, a seconda di quale degli importi è più elevato.

Limitazioni

- Prelievo anticipato: al massimo ogni cinque anni
- Al più tardi fino a tre anni prima del pensionamento ordinario
- Le prestazioni derivanti da un riscatto non possono essere prelevate per tre anni

Condizioni

- Il versamento può durare fino a sei mesi.
- Spesso la cassa pensione esige il pagamento di una commissione.
- In caso di coppie di coniugi è necessario il consenso scritto del coniuge.
- In caso di vendita dell'immobile, il capitale prelevato deve essere rimborsato alla cassa pensione.
- Fintantoché l'importo prelevato non viene rimborsato, non possono essere effettuati riscatti nella cassa pensione.



Esempio di prelievo anticipato dei fondi della cassa pensione (prelievo anticipato PPA)

(Indicazioni in CHF)	Con prelievo anticipato	Senza prelievo anticipato	Lacune causate da un prelievo anticipato
Prestazioni di vecchiaia LPP, in caso di pensionamento ordinario (età 65 anni)			
Capitale di vecchiaia	290 000.–	390 000.–	-100 000.–
Rendita di vecchiaia	19 700.–	26 500.–	-6 800.–
Prestazioni LPP in caso d'invalidità			
Rendite d'invalidità	16 000.–	20 000.–	-4000.–
Rendita per figli di invalido	3200.–	4000.–	-800.–
	19 200.–	24 000.–	-4800.–
Prestazioni LPP in caso di decesso			
Rendita per partner	9600.–	12 000.–	-2 400.–
Rendita per orfani	3200.–	4000.–	-800.–
	12 800.–	16 000.–	-3 200.–

Esempio: uomo, 42 anni, reddito lordo CHF 110 000.–, prestazioni minime LPP, prelievo anticipato PPA CHF 100 000.–, aliquota di conversione LPP 6,8%

Copertura integrativa del rischio

In caso di prelievo anticipato di fondi della cassa pensione le perdite a livello di copertura dei rischi devono essere compensate in ogni caso con assicurazioni private. La copertura previdenziale originaria può essere ripristinata anche con un successivo rimborso del prelievo. Per avere la certezza di potersi permettere la proprietà abitativa anche durante la vecchiaia, dovrebbe essere chiarito se il reddito, nella vecchiaia, deve essere integrato da una previdenza privata.

Qual è la soluzione migliore?

A prima vista i costi abitativi dopo un prelievo anticipato sono decisamente più convenienti, poiché l'ipoteca e i relativi pagamenti degli interessi e degli ammortamenti sono più contenuti. Ma se si tiene conto anche dell'onere fiscale e della situazione previdenziale, si propende piuttosto per la costituzione in pegno. La deducibilità fiscale degli interessi debitori fa parte di un raffronto equo dei costi abitativi.

Sono inoltre determinanti le prestazioni soppresse in caso di prelievo anticipato. Da un lato, dovrebbe essere messo regolarmente da parte un importo per compensare la riduzione delle prestazioni di vecchiaia. Dall'altro, si devono pagare premi assicurativi per avere una copertura in caso di invalidità e decesso. La migliore soluzione finanziaria deve essere stabilita sulla base della situazione previdenziale e fiscale individuale.

Raffronto prelievo anticipato/costituzione in pegno

Prelievo anticipato	Costituzione in pegno
<ul style="list-style-type: none">+ Disponete di più capitale proprio. In questo modo avete bisogno di un credito ipotecario più contenuto.+ Grazie all'ipoteca più bassa, l'onere rappresentato da interessi e ammortamento è inferiore.+ Nel complesso pagate meno tasse sui prelievi di capitale dalla cassa pensione. Il capitale non viene prelevato tutto in una volta (al momento del pensionamento) o sotto forma di rendita ed è perciò soggetto ad aliquote fiscali più basse (progressione).	<ul style="list-style-type: none">+ Le rendite della vostra cassa pensione restano invariate. Prestazioni immutate in caso di invalidità, decesso e nella vecchiaia.+ Tutto il vostro capitale della cassa pensione continua a essere remunerato.+ Anche in futuro potete effettuare riscatti nella cassa pensione e farli valere in termini fiscali.+ Potete dedurre interessi ipotecari più elevati nella dichiarazione delle imposte e ridurre così le vostre imposte sul reddito.
<ul style="list-style-type: none">- Le vostre prestazioni di vecchiaia derivanti dalla cassa pensione, vale a dire la rendita o il capitale, saranno inferiori.- A seconda della cassa pensione la vostra copertura del rischio in caso di invalidità o decesso viene ridotta.- Nella dichiarazione delle imposte potete dedurre meno interessi ipotecari.	<ul style="list-style-type: none">- Per effetto del credito ipotecario più elevato, l'onere rappresentato da interessi e ammortamento risulta maggiore.- Può accadere che l'istituto finanziario esiga un maggior ammortamento.



Le sfide della consulenza finanziaria /



«Non ci si dovrebbe abituare ai tassi ipotecari bassi!»

Otto Balmer è dal 2010 consulente previdenziale e aziendale presso AXA nell'agenzia generale Previdenza & Patrimonio di Basilea.

Tassi ipotecari bassi, congiuntura robusta, boom del mercato immobiliare: le migliori premesse per acquistare un'abitazione!

Otto Balmer: La domanda di ipoteche è effettivamente molto elevata in periodi del genere. Tuttavia anche proprio per questo motivo si verificano situazioni di consulenza difficili. Molti clienti vengono da noi con l'illusione di poter stipulare un credito ipotecario in modo semplice e conveniente. Ma i criteri sono gli stessi che si applicano in periodi caratterizzati da tassi elevati. Ogni tanto questo provoca delusioni. Al momento, inoltre, sul mercato ci sono molti oggetti eccessivamente costosi, per i quali l'istituto finanziario non finanzia l'intero prezzo di acquisto, bensì solo il valore stimato, più basso. I clienti devono allora fornire più capitale proprio di quanto avessero previsto.

Come reagiscono i clienti quando il finanziamento auspicato non può essere concesso?

Normalmente con comprensione, perché vedono che le condizioni di sostenibilità sono fatte per tutelarli. Solitamente i clienti riescono a reperire maggior capitale proprio e a finanziare comunque l'immobile desiderato. Coloro che non riescono a farlo possono però essere frustrati. Spesso questi clienti fanno un ulteriore tentativo presso un altro istituto finanziario, da cui però ottengono lo stesso esito negativo.

La verifica della sostenibilità pone requisiti relativamente elevati.

Per quale motivo, tuttavia, ci sono continuamente immobili che devono essere venduti in tempi brevi o addirittura messi all'asta?

Non si deve dimenticare che il calcolo della sostenibilità rappresenta un'istantanea. Sfortunati eventi quali disoccupazione, divorzio, invalidità o decesso fanno spesso sì che l'abitazione di proprietà non sia più sostenibile. Per persone con modeste prestazioni di vecchiaia anche il pensionamento può far sì che l'onere non possa più essere sostenuto. Consiglio perciò ai miei clienti di costituire apposite riserve e, se possibile, di coprire eventuali rischi mediante soluzioni assicurative.

I tassi ipotecari bassi riducono notevolmente i costi abitativi per i proprietari. Cosa si deve fare con i risparmi?

In effetti i tassi influenzano enormemente la somma di denaro che l'economia domestica di un proprietario ha a disposizione per le altre voci di spesa. Ma questo vale anche per i periodi caratterizzati da tassi elevati. Per questo motivo, negli «anni buoni», si dovrebbero costituire consapevolmente delle riserve per tassi elevati. Non ci si dovrebbe abituare ai tassi ipotecari bassi. Chi spende il denaro e adegua il proprio standard di vita, in caso di aumento dei tassi dovrà tornare sui propri passi.

Criteri per la scelta dell'ipoteca /

Le economie domestiche private svizzere hanno contratto ipoteche per oltre 700 miliardi di franchi. La proprietà abitativa media è gravata da quasi mezzo milione di franchi di mutui ipotecari. La scelta dell'ipoteca e dell'offerente riveste grande importanza.

Quasi nessuno dispone di un patrimonio sufficiente per pagare un immobile interamente con i mezzi propri. I crediti ipotecari rappresentano oltre il 90% di tutti gli impegni finanziari delle economie domestiche private in Svizzera. Ciò fa del mutuo ipotecario il più importante elemento nel finanziamento della proprietà abitativa. La scelta del modello ipotecario può avere grande rilevanza, motivo per cui la decisione deve essere ben ponderata. Il ventaglio di offerte ipotecarie si può riassumere in tre modelli principali:

- ipoteca a tasso fisso
- ipoteca LIBOR
- ipoteca a tasso variabile

Esistono inoltre molte offerte speciali. Solitamente si tratta solo di combinazioni dei tre modelli classici (ipoteche combinate) o di modelli che concedono un bonus sul tasso d'interesse per determinate soluzioni (ipoteca iniziale, ipoteca ecologica).

Ipoteca a tasso fisso

Tasso d'interesse garantito per durate fino a 15 anni

Alla stipulazione del contratto di un'ipoteca a tasso fisso vengono stabiliti l'importo del credito, il tasso d'interesse e la durata dell'ipoteca. A seconda dell'importo del credito è possibile scegliere durate tra 1 e 15 anni. Il tasso d'interesse fisso non subisce pertanto alcuna variazione per l'intera durata. L'ipoteca a tasso

fisso è perciò indicata soprattutto per i proprietari di abitazione che desiderano pianificare con precisione i costi degli interessi per un determinato periodo. Più lunga è la durata, più elevato sarà il tasso d'interesse. Soprattutto in caso di scarsa sostenibilità si consiglia una durata lunga, per escludere il rischio di un aumento dei tassi nel breve termine.

► L'ipoteca a tasso fisso offre la sicurezza di un tasso d'interesse invariato per l'intera durata. La scadenza nasconde però un rischio. Se l'ipoteca scade in una fase di tassi elevati, per l'intero importo deve essere stipulata una nuova ipoteca a condizioni meno vantaggiose. Questo rischio può essere ridotto suddividendo l'importo del credito su più ipoteche a tasso fisso con diverse durate. Lo svantaggio di questa procedura è rappresentato dal forte legame con l'emittente dell'ipoteca. Alla scadenza di una tranche ce n'è sempre un'altra che resta in essere. Ciò può impedire un cambiamento dell'offerente, il che indebolisce notevolmente la posizione negoziale relativa alle condizioni dei tassi d'interesse.

Ipoteca LIBOR

Sperando che i tassi si mantengano bassi

Il tasso d'interesse dell'ipoteca LIBOR (LIBOR = London Interbank Offered Rate) è composto da un lato da un tasso base, che si orienta ai tassi a breve termine del mercato monetario, e da un margine cliente individuale. Alla stipulazione del contratto vengono stabiliti l'importo del credito, il margine cliente e una durata complessiva compresa tra i 2 e i 5 anni. Nell'arco di tale periodo vengono concordate singole tranche con durate di 3, 6 o 12 mesi per l'abbinamento al tasso di riferimento. L'ipoteca LIBOR è pertanto vincolata ai tassi a breve. Le tranche in scadenza possono essere ridefinite nel corso della durata o essere trasformate in un'ipoteca a tasso fisso a lungo termine. Per la protezione da elevate oscillazioni dei tassi d'interesse, in alcuni modelli è possibile stabilire un limite superiore per i tassi dietro pagamento di un sovrapprezzo.

► L'ipoteca LIBOR è indicata per i proprietari di abitazione che attribuiscono grande valore alla flessibilità e che desiderano beneficiare del livello più vantaggioso dei tassi a breve termine, ma che al contempo possono sostenere anche il rischio di un rialzo dei tassi. La maggior parte degli offerenti propone perciò un'ipoteca LIBOR solo a partire da un determinato importo minimo.



Ipoteca a tasso variabile

Flessibilità senza durata fissa

Il tasso d'interesse dell'ipoteca a tasso variabile cambia in funzione dell'andamento del mercato monetario e dei capitali. In questo modo si generano oneri d'interesse di varia entità. Nel rispetto di un termine di disdetta convenuto l'ipoteca a tasso variabile può essere disdetta in qualsiasi momento.

► L'ipoteca a tasso variabile si presta per il finanziamento a breve termine della proprietà abitativa. Ad esempio se un immobile deve essere venduto nel prossimo futuro.

I principali modelli ipotecari

Ipoteca a tasso fisso		Ipoteca LIBOR		Ipoteca a tasso variabile	
Vantaggio	Rischio	Vantaggio	Rischio	Vantaggio	Rischio
I costi degli interessi sono preventivabili fin dall'inizio per l'intera durata. I tassi d'interesse possono essere fissati fino a 12 mesi in anticipo dietro pagamento di un apposito premio.	Addebito di costi in caso di risoluzione anticipata.	Approfittate del favorevole livello dei tassi a breve termine, mantenendo al contempo una buona flessibilità.	Il calcolo esatto dell'onere da interessi è reso più difficile dalla volatilità dei tassi. Addebito di costi in caso di risoluzione anticipata.	La durata è illimitata. In qualsiasi momento è possibile passare a un'ipoteca a tasso fisso o LIBOR.	Il calcolo esatto dell'onere da interessi non è possibile a causa dei diversi tassi d'interesse.

Le ipoteche di AXA /



«Condizioni allettanti grazie a una politica creditizia prudente»

Daniela Hohenhaus è dal 2002 consulente previdenziale presso AXA nell'agenzia generale Previdenza & Patrimonio di Winterthur.

Per quale motivo le compagnie assicurative offrono ipoteche? Non si tratta di un classico prodotto bancario?

Daniela Hohenhaus: Da decenni le ipoteche fanno parte degli strumenti d'investimento di AXA. Uno dei compiti fondamentali di una compagnia di assicurazioni è la gestione dei capitali della clientela provenienti dalla previdenza professionale obbligatoria per la vecchiaia e dal ramo Vita individuale. Questi capitali devono essere investiti in modo sicuro nel lungo termine e con un rendimento allettante. Oltre a immobili, obbligazioni ecc., le attività ipotecarie rappresentano un'interessante possibilità di investire capitale.

Quali sono le differenze rispetto a una soluzione bancaria?

AXA persegue una politica creditizia improntata alla cautela. Per un'ipoteca presso AXA vengono presi in considerazione solo oggetti che fungono da domicilio principale del proprietario e che presentano buone possibilità di rivendita. Si attribuisce inoltre grande importanza alla solvibilità ineccepibile del mutuatario.

Alla luce di questi criteri di selezione, quali sono i vantaggi di un'ipoteca presso AXA?

Per i finanziamenti che soddisfano i criteri, AXA offre condizioni estremamente allettanti. I clienti AXA, inoltre, beneficiano del know-how di cui dispone la compagnia assicurativa. Penso ad esempio all'ottimizzazione fiscale mediante ammortamento indiretto o alla protezione della famiglia.

Quali consigli darebbe a un nuovo acquirente?

Alla luce delle conseguenze finanziarie e della complessità dell'argomento consiglio a ogni nuovo acquirente una consulenza personale. È importante essere consapevoli delle conseguenze che comporta l'acquisto di una casa di proprietà. Utili a tale scopo sono anche colloqui nella cerchia delle amicizie o nell'ambiente di lavoro. Ma si dovrebbe anche essere coerenti, e non voler realizzare il sogno delle proprie quattro mura ad ogni costo se ci sono molti fattori contrari.

Cosa devo fare per ottenere il miglior tasso d'interesse?

Alcuni clienti si concentrano forse troppo sui mercanteggiamenti per il miglior tasso ipotecario. Qui posso solo raccomandare di valutare diverse offerte, ma stando attenti a non confrontare tra loro cose che non sono paragonabili. Giorno di riferimento dell'offerta, vincolo, nonché una data certa del pagamento sono cose di cui bisogna tenere assolutamente conto.

Ammortamento dell'ipoteca di 2° grado /

Solo l'ipoteca di 2° grado deve essere rimborsata. Il modo in cui avviene l'ammortamento può essere determinante per la sostenibilità finanziaria a lungo termine. Vale perciò la pena non fare questa scelta con eccessiva leggerezza.

Diretto o indiretto

Le ipoteche di 2° grado devono di norma essere rimborsate nel giro di 15 anni, ma al più tardi entro il 60° anno d'età.

Il rimborso del debito ipotecario è possibile in due modi: diretto o indiretto.

- Con l'ammortamento diretto viene rimborsato un importo d'ammortamento annuo pattuito. In questo modo diminuiscono gradualmente il debito ipotecario e gli oneri da interessi, mentre aumenta l'onere fiscale.
- Con l'ammortamento indiretto il capitale necessario viene costituito con investimenti in un piano di previdenza. Questa assicurazione con formazione di capitale è ceduta in pegno a favore del mutuante. Alla scadenza del contratto, l'ipoteca di 2° grado viene ammortizzata mediante il capitale versato. Il debito ipotecario, l'onere degli interessi e le deduzioni fiscali restano costanti. Grazie alla protezione assicurativa integrale viene al tempo stesso garantita la sostenibilità in caso di incapacità di guadagno e decesso.

Fattori decisionali

- Onere fiscale: quanto più elevata è l'aliquota fiscale, tanto più i tassi ipotecari riducono il carico fiscale. Questo effetto positivo ha un peso maggiore in caso di ammortamento indiretto.
- Onere degli interessi: se l'onere degli interessi viene percepito come elevato, deve essere ridotto con l'ammortamento diretto.
- Rincaro: un rincaro positivo (inflazione) riduce il debito ipotecario reale. Quanto maggiore e meno ammortizzato è il debito, tanto più si beneficia di questo effetto.

Supporto decisionale concreto

Spesso aiuta rispondere a tre domande:

1. Credete che il vostro onere fiscale sia troppo elevato?
2. L'onere rappresentato dagli interessi ipotecari è ben sostenibile per voi?
3. Vi attendete tendenzialmente un rincaro (inflazione)?

Se avete risposto «sì» a tutte queste domande, l'ammortamento indiretto è la migliore soluzione per voi. Se invece avete totalizzato tre «no» si consiglia un ammortamento diretto. In tutti gli altri casi si consiglia un dettagliato calcolo comparativo.

Raffronto ammortamento diretto e indiretto

Quali sono i costi dell'ammortamento? (in CHF)	Ammortamento diretto	Ammortamento indiretto
Rate d'ammortamento o pagamenti dei premi (CHF 6667.- all'anno)	100 000.-	100 000.-
Interessi ipotecari	16 000.-	30 000.-
Risparmio fiscale dato dalla deduzione degli interessi debitori	-4 000.-	-7 500.-
Risparmio fiscale grazie alla deduzione dei contributi 3a		-25 000.-
Ricavi polizza (importo del pagamento - ammortamento)		-23 058.-
Imposta sul versamento del capitale (6%)		7 383.-
Totale costi di ammortamento netti	112 000.-	81 825.-

Differenza a favore dell'ammortamento indiretto

30 175.-

Vantaggi dell'ammortamento indiretto

Vantaggio di costo CHF 30 175.- + prestazione assicurativa in caso di decesso di CHF 93 508.-

Computo esemplificativo: l'ipoteca di 2° grado di CHF 100 000.- viene ammortizzata in 15 anni. Il tasso ipotecario è pari al 2,5%. L'aliquota fiscale marginale è pari al 25%. L'assicurazione 3a per l'ammortamento indiretto è un'assicurazione mista sulla vita, che combina risparmio fiscalmente agevolato con una prestazione in caso di decesso (Protect Plan di AXA). Valori medi per un uomo di 45 anni con una previsione media di bonus.

In caso di imprevisti /

Anche se la questione del finanziamento è stata risolta, spesso quelle relative al rischio e al futuro devono ancora trovare soluzione. Tutelatevi da tutti i rischi calcolabili. In questo modo sarete sicuri che in caso di necessità dovrete affrontare solo una disgrazia – e che voi o i vostri cari non dovrete sopportare anche la vendita forzata della vostra proprietà.

Se la situazione finanziaria viene pregiudicata da perdite di reddito in seguito al pensionamento o da circostanze sfavorevoli come un'incapacità di guadagno o un decesso, la sostenibilità della proprietà abitativa finisce presto per essere compromessa. L'emittente dell'ipoteca richiederà in questa situazione il rimborso del prestito ipotecario e, nel peggiore dei casi, la vendita dell'immobile. È pertanto opportuno tutelarsi contro questo tipo di rischi. Sempre più istituti finanziari pongono addirittura questa condizione come requisito necessario per la concessione di un'ipoteca.

Incapacità di guadagno

L'incapacità di guadagno a seguito di malattia o infortunio è un rischio spesso sottovalutato. Può colpire chiunque e non si limita alle persone con professioni a rischio o con una forte sollecitazione fisica. Sempre più spesso malattie psichiche o già i più piccoli disturbi della salute fanno sì che la professione non possa più essere svolta. Soprattutto in caso di invalidità dovuta a malattia, di norma le rendite della cassa pensione, unitamente alle prestazioni dell'assicurazione d'invalidità (AI), non sono sufficienti a garantire il reddito precedente. Se la casa di proprietà sia ancora sostenibile con il reddito restante lo si può stabilire con il calcolo della sostenibilità (pagina 4). Se dal calcolo emerge una lacuna, il rischio dovrebbe essere coperto con un'assicurazione in caso di incapacità di guadagno.

- ▶ Questa garantisce i pagamenti degli interessi e degli ammortamenti, in quanto eroga un reddito sostitutivo regolare in caso di incapacità di guadagno.

Decesso

Un decesso può provocare ai congiunti superstiti grandi difficoltà finanziarie a causa di perdite di reddito. A queste possono aggiungersi crediti successori, che in caso di figli minorenni devono essere riscossi per legge dal curatore. Tutto ciò mette spesso in discussione l'ulteriore finanziabilità della proprietà abitativa. La gravità del lutto viene acuita dalla preoccupazione circa la possibilità di restare nella casa di proprietà. Un'assicurazione in caso di decesso crea stabilità finanziaria – a condizioni vantaggiose. Ai superstiti viene versato immediatamente il capitale di decesso garantito.

- ▶ Grazie al versamento del capitale dell'assicurazione in caso di decesso il debito ipotecario viene ridotto a tal punto che l'onere rappresentato da pagamenti di interessi e ammortamenti risulta sostenibile anche nella nuova situazione reddituale.

Pensionamento

Per principio l'ipoteca di 2° grado deve essere rimborsata entro il pensionamento. Di regola, in questo modo, al momento del pensionamento le spese si riducono. Nel singolo caso, tuttavia, spesso le perdite reddituali a partire dal pensionamento hanno effetti drastici sulla sostenibilità – in particolare se per il finanziamento della proprietà abitativa è stato prelevato anticipatamente capitale della cassa pensione. Le rendite erogate dall'Assicurazione per la vecchiaia e i superstiti (AVS) e dalla cassa pensione (CP) coprono però anche senza il prelievo anticipato solo il 65% circa del reddito percepito prima del pensionamento. Se non si è provveduto a investire in una soluzione previdenziale privata aggiuntiva, la sostenibilità della proprietà abitativa può poggiare su basi incerte. Tanto più perché non solo il proprietario, ma anche l'abitazione di proprietà invecchia e, nel momento del pensionamento, spesso ai costi di finanziamento correnti si aggiungono anche le spese di ristrutturazione.

In caso di una presumibile lacuna della sostenibilità dopo l'uscita dalla vita lavorativa ci sono tre possibilità:

1. Il rimborso volontario dell'ipoteca di 1° grado
2. L'aumento del reddito per la vecchiaia attraverso versamenti nella cassa pensione
3. La stipulazione di una rendita vitalizia.

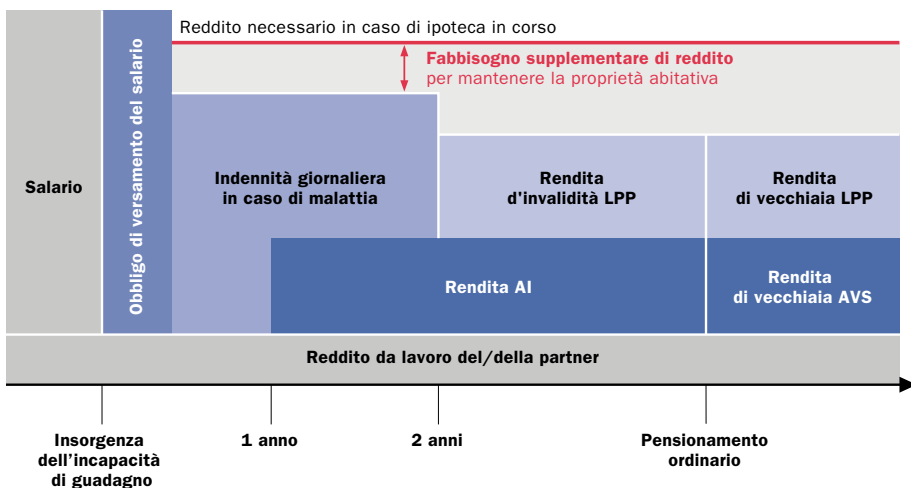
La scelta della soluzione può avvenire anche poco prima del pensionamento. Il capitale necessario a tale scopo deve però essere accumulato per tempo. Una buona possibilità di risparmio per proprietari di abitazioni è rappresentata dalle assicurazioni sulla vita 3a.

► Le assicurazioni sulla vita con formazione di capitale del pilastro 3a coniugano la previdenza per la vecchiaia con la necessaria copertura del rischio, possono essere utilizzate per l'ammortamento indiretto e permettono di beneficiare di agevolazioni fiscali.



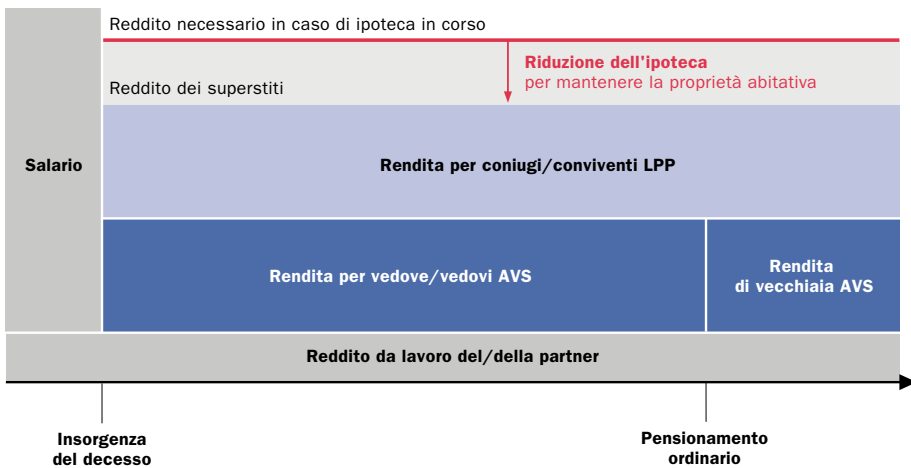
Esempi di lacune previdenziali

Lacuna di reddito in caso di incapacità di guadagno dovuta a malattia



Chi in caso di incapacità di guadagno dovuta a infortunio o malattia si basa sul 1° e sul 2° pilastro, deve fare i conti con notevoli rinunce. La netta perdita di reddito mette spesso a rischio la sostenibilità della proprietà abitativa. Questa lacuna di reddito può essere colmata da un'assicurazione in caso d'incapacità di guadagno commisurata alle esigenze.

Lacuna di reddito per i superstiti in caso di decesso



Spesso un decesso porta alla vendita forzata della proprietà abitativa, perché il finanziamento non può più essere garantito o perché i diritti di successione non possono essere pagati con il capitale proprio. Con la prestazione di capitale garantita di un'assicurazione in caso di decesso è possibile evitare entrambe le situazioni in modo conveniente sul piano dei costi. Questa assicurazione non a caso viene considerata come previdenza familiare per la proprietà abitativa.

Garantire la sostenibilità /



«Non ogni evento può essere coperto»

Beat Gyr ha oltre 25 anni di esperienza nel settore assicurativo e dal 2012 è responsabile vendite Previdenza & Patrimonio presso AXA nel punto vendita AXA di Altstätten.

Solo chi supera la verifica della sostenibilità riceve un credito ipotecario. Perché è necessaria un'ulteriore protezione?

Beat Gyr: La verifica della sostenibilità parte dalla situazione attuale e non tiene conto di eventi quali divorzio, disoccupazione o un decesso. Nessuno pensa volentieri alle sventure, ma è proprio in situazioni difficili che non si vorrebbe perdere anche la propria casa.

Quali misure si possono adottare?

Nella maggior parte dei casi i rischi di incapacità di guadagno e di decesso possono essere coperti in maniera relativamente conveniente con assicurazioni sulla vita. La situazione si fa più complessa in caso di divorzio o disoccupazione. Se non è assicurata la sostenibilità nella vecchiaia, o l'ipoteca deve essere ammortizzata tempestivamente, il che non è necessariamente ideale dal punto di vista fiscale, oppure deve essere accantonato capitale a sufficienza per il pensionamento.

L'ipoteca di 2° grado deve essere rimborsata entro il pensionamento. In questo modo l'onere non viene sufficientemente ridotto?

Dipende molto dal singolo caso. Possono esserci problemi soprattutto quando vengono prelevati anticipatamente fondi della cassa pensione, come avviene oggi in quasi due terzi di tutti gli acquisti. Ciò può avere come conseguenza notevoli riduzioni della rendita. Consiglio perciò ai miei clienti di colmare nuovamente con un piano di risparmio sistematico questa lacuna previdenziale che si è venuta a creare con il prelievo anticipato.

Non è anche nell'interesse dell'emittente dell'ipoteca che gli interessi possano essere pagati?

Certamente. Per questo motivo, oltre alla verifica della sostenibilità, viene spesso richiesta anche la stipulazione di un'assicurazione in caso di decesso. Ma ulteriori misure non sono usuali.

Valutare correttamente imposte e costi aggiuntivi /

Se si considerano solamente i costi abitativi diretti, nessun oggetto in locazione può competere con un'abitazione di proprietà. Ma questo raffronto vacilla al più tardi quando si riceve la notifica di tassazione o quando si rende necessaria la prima riparazione importante. È quindi preferibile che valutate fin dall'inizio la vostra proprietà abitativa in modo realistico.

Notevoli costi addizionali

La somma di interessi ipotecari, tasso di ammortamento e costi accessori è di norma inferiore al canone locativo di un'abitazione analoga. Ma nel pianificare il budget come proprietario di un'abitazione si deve prestare attenzione soprattutto ai punti meno evidenti, quali

- aspetti fiscali (valore locativo, valore imponibile della sostanza)
- fondi di riserva per rinnovi e trasformazioni
- premi relativi all'assicurazione sulla vita per la garanzia della sostenibilità
- versamenti in un piano di previdenza (se è stato effettuato un prelievo anticipato di fondi previdenziali)

Sarebbero da includere nel calcolo persino i costi del capitale proprio impiegato, gli interessi e i dividendi venuti a mancare. Queste voci del budget possono essere considerevoli.

Costi accessori e spese di manutenzione

Oltre ai costi accessori classici, quali energia e imposte, i proprietari di abitazioni sostengono anche altre spese per la manutenzione della loro casa. Senza una cura adeguata, infatti, l'immobile perde continuamente valore. Di norma i costi accessori e le spese di manutenzione ammontano complessivamente almeno all'1% del valore dell'immobile. In generale vale la regola: più un immobile è vecchio, maggiori sono le spese di manutenzione.

La parte preponderante riguarda per esperienza le spese correnti, come costi di gestione per energia e servizio (spazzacamino, pulizia, controlli), premi assicurativi, tasse e riparazioni. Circa un terzo deve essere conteggiato per la sostituzione occasionale di apparecchi e lavori di rinnovo di una certa entità. Ma così non si ottiene molto.

► Esempio di calcolo: per un valore dell'immobile di CHF 800 000.– dopo dieci anni si arriva solo a CHF 26 600.– circa (un terzo di $10 \times 1\%$). Con questa somma si può rinnovare al massimo una piccola stanza da bagno.

L'1% annuale può bastare per conservare il valore dell'immobile. Ma con questa somma non è possibile effettuare i necessari adeguamenti alle nuove esigenze. Si deve inoltre essere consapevoli del fatto che anche uno standard che resta immutato negli anni corrisponde a una perdita di valore. Risanamento energetico, cucina più moderna, costruzione di un camino, un giardino d'inverno o semplicemente una trasformazione necessaria – ad esempio perché i figli sono ormai adulti o lasciano la casa dei genitori. Una cosa è certa: queste esigenze nascono spesso prima di quanto si pensi. Progetti edilizi di questo genere costano molto. Dovrebbero perciò essere previsti con regolari importi di risparmio in un budget realistico. Una strategia ormai collaudata è quella di aprire un «Conto per la casa»

separato presso l'istituto finanziario e di trasferirvi mensilmente un importo fisso mediante ordine permanente. Per la proprietà per piani sussiste spesso un obbligo di effettuare un regolare versamento in un fondo di rinnovamento, con cui vengono finanziate future misure di risanamento all'intero immobile.

Sfruttare la riserva del calcolo della sostenibilità

Nella verifica della sostenibilità nel quadro della domanda di ipoteca si parte da un onere più elevato di quanto sarebbe necessario per i costi effettivi dei primi anni. In periodi caratterizzati da tassi moderati, solitamente fondi di riserva e piani di risparmio possono essere finanziati comodamente dalla differenza tra l'onere massimo finanziabile secondo la verifica della sostenibilità e i costi abitativi effettivi.



Tassazione

Il rovescio della medaglia delle possibilità di deduzione fiscale per debiti, interessi passivi e costi per proprietari di abitazioni è rappresentato dal valore locativo e dal valore patrimoniale. L'abitazione di proprietà diventa perciò non di rado una punizione fiscale. Bisogna inoltre sapere che le spese che portano a un incremento duraturo del valore dell'immobile non rappresentano spese di manutenzione e non possono essere dedotte. Attraverso il valore locativo e come patrimonio, la proprietà abitativa incrementa l'onere fiscale. Allo stesso tempo il carico fiscale viene alleggerito dalla deducibilità di debiti, interessi passivi e delle spese per manutenzione e gestione.

Rischio di tassi elevati

Prima o poi ogni ipoteca deve essere rinnovata. Se il rinnovo avviene in un periodo caratterizzato da tassi d'interesse elevati, ciò può moltiplicare i costi abitativi. A differenza di quanto avviene per i progetti di trasformazione, questi costi supplementari non possono essere rimandati.

Tassazione della proprietà abitativa

Onere fiscale	Sgravio fiscale
Imposta sul reddito	
<p>Valore locativo</p> <p>Il valore locativo è il reddito fittizio che potrebbe essere raggiunto attraverso la locazione dell'oggetto immobiliare. Il calcolo del valore locativo è complicato e varia da cantone a cantone. Questo valore viene comunicato per iscritto dall'autorità fiscale e deve essere dichiarato come reddito nella dichiarazione d'imposta.</p>	<p>Deduzioni per le spese di manutenzione e di gestione</p> <p>Le spese che servono alla manutenzione di un immobile possono essere dedotte dal reddito. Questo può essere fatto o sotto forma di un forfait che varia da cantone a cantone oppure attraverso la prova delle spese effettivamente sostenute. Determinante è il carattere che preserva il valore. Le spese che portano a un incremento duraturo del valore dell'immobile non rappresentano spese di manutenzione e non possono essere dedotte.</p> <p>Esempi di mantenimento del valore</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Riparazioni e rinnovi ■ Modernizzazione di cucina e bagno ■ Risanamento di porte, finestre, impianti di riscaldamento e isolamenti ■ Cura di giardini <p>Esempi di incremento del valore</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Costruzioni annesse o trasformazioni ■ Nuovo giardino d'inverno, ascensore ■ Urbanizzazione ■ Dotazioni di lusso <p>Deduzione degli interessi debitori</p> <p>Gli interessi ipotecari possono essere dedotti.</p>
Imposta sulla sostanza	
<p>Valore fiscale</p> <p>Il valore fiscale viene calcolato dalle autorità fiscali cantonali e deve essere indicato come patrimonio nella dichiarazione d'imposta.</p>	<p>Deduzione del debito del prestito</p> <p>I debiti ipotecari possono essere dedotti.</p>

Efficace protezione contro elevati costi dei sinistri /

Che la vostra abitazione esista già o per ora sia solo in fase di progettazione, proteggete i vostri investimenti e il vostro budget dalle conseguenze finanziarie di sgraditi imprevisti. Ricorrete alla competenza di consulenza di AXA per comporre il pacchetto assicurativo ottimale senza sottocopertura o sovracopertura.

Assicurazione costruzioni

Assicurazione lavori di costruzione

L'assicurazione lavori di costruzione copre i danni subiti dalla propria opera, quali ad esempio il crollo del soffitto o di una parete.

Assicurazione responsabilità civile del committente dell'opera

L'assicurazione responsabilità civile del committente copre le richieste di risarcimento di danni corporali e materiali avanzate contro il committente dell'opera o il proprietario del terreno da costruzione in virtù delle disposizioni legali sulla responsabilità civile.

Assicurazione di protezione giuridica per i committenti di opere

Questa assicurazione di protezione giuridica copre il committente privato in caso di controversie concernenti difetti nascosti dell'immobile, in particolare quelli che vengono scoperti solo dopo l'allestimento del verbale di collaudo o la consegna dell'oggetto per l'uso definitivo e che non sarebbero stati riconoscibili prima. L'assicurazione di protezione giuridica per i committenti di opere è stipulata a complemento dell'assicurazione costruzioni (assicurazione lavori di costruzione e assicurazione responsabilità civile del committente dell'opera).



Assicurazione di cose per stabili

Assicurazione incendio inclusi gli eventi naturali

Nella maggior parte dei cantoni, gli edifici devono essere coperti obbligatoriamente presso gli istituti cantonali di assicurazione degli stabili contro i danni causati da incendio. Nei restanti cantoni (Ginevra, Vallese, Uri, Svitto, Appenzello Interno e Ticino) il rischio incendio può essere coperto mediante l'assicurazione di cose per stabili di una compagnia privata.

Assicurazione contro i danni causati dall'acqua

Oltre ai danni causati da piene e inondazioni, l'acqua nasconde un potenziale di rischio che esula dalla copertura dei danni della natura offerta dagli istituti cantonali e dalle compagnie private. Ne fanno parte: fuoriuscita di acqua da condutture, formazione di gelo nelle condutture e negli apparecchi a esse collegati, penetrazione all'interno dell'edificio di acqua piovana e acqua originata dallo scioglimento della neve e del ghiaccio, rigurgito dell'acqua di scarico, liquidi fuoriusciti da impianti di riscaldamento, di condizionamento dell'aria e del freddo, perdite di reddito locativo dovute ai danni causati dall'acqua. Questi danni sono coperti dall'assicurazione danni delle acque per stabili.



Assicurazione contro i terremoti

In questo ambito vi sono gravi lacune di copertura, in quanto la maggior parte degli edifici in Svizzera non è assicurata contro i terremoti. Gli istituti cantonali di assicurazione contro l'incendio offrono una protezione assicurativa sotto forma di fondi contro i terremoti, che tuttavia garantiscono solo una copertura limitata e spesso senza alcuna pretesa giuridica. Nei cantoni in cui non esiste un istituto cantonale di assicurazione degli stabili non c'è neppure questa soluzione.

Assicurazione contro il furto con scasso

Per tutti i danni dovuti a furto con scasso negli spazi e alle strutture dello stabile di uso comune può essere stipulata un'assicurazione. Questa è particolarmente utile per i proprietari di case plurifamiliari, che devono sostenere anche i danni che non possono essere attribuiti chiaramente a un occupante. Per le case unifamiliari ad uso proprio i danni sono coperti dall'assicurazione mobilia domestica.

Le questioni di carattere previdenziale e assicurativo vanno trattate individualmente.
AXA vi illustra le opzioni possibili e vi propone soluzioni adeguate.

Richiedete oggi stesso una consulenza non vincolante.

AXA Winterthur
General-Guisan-Strasse 40
Casella postale 357, 8401 Winterthur
24 ore su 24: 0800 809 810

AXA Vita SA

www.axa.ch
www.myaxa.ch (portale clienti)

