

bulletin

La rivista del Credit Suisse | www.credit-suisse.com/bulletin | Autunno 2003

SPECIALE

Abitazioni esclusive

Dimmi chi sei e ti dirò dove abiti

Grande concorso

**In palio sette mobili di design
della collezione di Forum 8**

Ampio dossier informativo

**Consigli pratici sulla costruzione
e l'acquisto di una casa**



Abitare
Voglia di casa propria

**Invece che con i fiori
sorprenda sua moglie con
un giardino proprio.**



RE/MAX realizza i suoi sogni immobiliari.

La propria casa...e nel giardino antistante una marea di fiori strettamente personali. RE/MAX – no. 1 nell'intermediazione immobiliare. Realizzi il suo desiderio. Da noi trova persone competenti che sapranno esaudire i suoi sogni immobiliari. Poiché nessuno, in Svizzera, procura più immobili della rete di RE/MAX. Ci trova 50 volte in tutta la Svizzera. Anche nelle sue vicinanze. Dove? Questo lo può vedere sotto www.remax.ch.

RE/MAX®
servizio immobiliare mondiale



Abitare è bello

Gli uomini hanno bisogno di spazio per esprimersi al meglio e dell'ambiente giusto per sentirsi a loro agio. Le abitazioni caratterizzano gli uomini, sono espressione della loro personalità e filosofia di vita. Più spazio e più luce per potersi rilassare meglio fra le pareti domestiche: ecco i requisiti posti all'architettura moderna, che al centro non pone più l'oggetto, bensì le persone che vi abitano.

La propria abitazione, sia essa una casa unifamiliare o un appartamento, è un luogo nel quale l'uomo si ritira per trovare la tranquillità, per «staccare» e per rigenerarsi. Il desiderio di entrare in possesso della propria casa è un processo di maturazione che con il tempo si fa sempre più concreto. Affinché il sogno si traduca in realtà ci vuole un'idea ben ponderata. Inoltre occorrono partner affidabili al proprio fianco: l'architetto per la pianificazione,

l'impresa per l'attuazione e la banca per il finanziamento.

Questa edizione speciale del Bulletin ruota attorno al tema «abitare». Vi presentiamo cinque dimore esclusive con i loro abitanti. In aggiunta vi proponiamo alcune idee su come abitare in modo sano e sulle possibilità di giocare con lo spazio, la luce e i suoni. Per far sì che l'acquisto della casa o dell'appartamento dei vostri sogni diventi più concreto, nella seconda parte del Bulletin vi proponiamo informazioni pratiche sul finanziamento e su molti altri temi relativi alla proprietà abitativa.

Volete trasformare in realtà il sogno di possedere una casa tutta vostra? In tal caso avete scelto il momento giusto. Perché? Ve lo spieghiamo volentieri in questa rivista. Buona lettura!

Hanspeter Kurzmeyer,
Responsabile Retail Banking Credit Suisse

Sigla editoriale

Editore Credit Suisse, Casella postale 2, 8070 Zurigo, telefono 01 333 11 11, fax 01 332 55 55 **Redazione** Daniel Huber (dhu) (responsabile), Marcus Balogh (ba), Ruth Hafen (rh), Martina Roos (mr) **Marketing** Veronica Zimnic, telefono 01 333 35 31, e-mail redaktion.bulletin@credit-suisse.com, Internet www.credit-suisse.com/bulletin **Traduzione** Servizio linguistico di Credit Suisse Financial Services, Zurigo **Progetto grafico** www.arnolddesign.ch **Inserzioni** Yvonne Philipp, Strasshus, 8820 Wädenswil, telefono 01 683 15 90, fax 01 683 15 91, e-mail yvonne.philipp@bluewin.ch **Stampa** NZZ Fretz AG/Zollikofer AG **Riproduzione** consentita con l'indicazione «Dal Bulletin del Credit Suisse».

idealbau

www.idealbau.ch

B. & M. Bern



Kreative Architektur zum Festpreis!

Ihre Kreativität – unser Idealbau-Haus –
Ihr individuelles Traumhaus. Verantwortung abgeben
und preiswerter bauen. Wir setzen auf Qualität.

Idealbau AG
Architekturbüro und Totalunternehmung
www.idealbau.ch
info@idealbau.ch

4922 Bützberg
Schlossstrasse 3
Telefon 062 958 86 86
Fax 062 958 86 87

4410 Liestal
Rosenstrasse 25
9500 Wil/SG
Bleichstrasse 20



Vermarktung

- Immobilienhandel (Verkauf und Vermittlung)
- Erst- und Wiedervermietung
- Immobilien-Bewertung und -Beratung
- Projektentwicklung und Nutzungsstudien

Asset- und Portfolio-Management

- Immobilien-Management
- Vorbereiten von Investitions- und Devestitionsentscheiden
- Controlling und Riskmanagement
- Geschäftsbuchhaltung
- Periodisches, standardisiertes Reporting

Immobilienbewirtschaftung

- Zukunftsorientierte, flexible und massgeschneiderte Immobilienbewirtschaftung
- Optimierung der Unterhalts- und Betriebskosten
- Einheitliche Reportings und Liegenschafts-abrechnungen
- Aufbereitung der Unterlagen für Steuererklärungen etc.

Baumanagement

- Umnutzungen, Renovationen u. Sanierungen
- Koordination von Projektierungsarbeiten, Baubewilligungsverfahren, Submissionen, Bauleitung, Inbetriebsetzung, Übergabe und Garantiearbeiten
- Bautreuhandschaften

**Basel
Bern
Genf
Lausanne
Liestal
Luzern
Schaffhausen
St. Gallen
Zürich**

Peter Merian-Str. 58
CH-4002 Basel
Tel. 061 205 22 22
info@serimo.ch
www.serimo.ch



Bulletin Speciale «Abitare»

7 Illuminazione

La luce giusta al posto giusto

10 Abitazione

Case di terra, cassette e castelli

15 Pianificazione

Idee per un utilizzo migliore del territorio

18 Concorso

Vincete sette mobili di design firmati Forum 8

27 Notizie in pillole

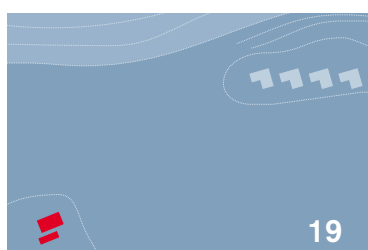
Pagine online, corsi e prospetti

29 Clima abitativo

Istruzioni per abitare in modo sano

32 Studio immobiliare

Perché la Svizzera è ancora un popolo di inquilini



19 Informazioni pratiche

20 Finanziamento

Intervista con l'esperto ipotecario Martin Hauser

22 Lista di controllo

Chi ben si prepara è a metà dell'opera

23 Consigli di risparmio

Per tutelare l'ambiente e il portafoglio

24 Esempi di costo

Il sogno di una casa propria tradotto in cifre

26 Tasso fisso o variabile?

Modelli ipotecari ritagliati su misura

Abitare



Quando la luce mette in scena lo spazio

Materiali inediti schiudono possibilità sinora impensabili alla configurazione degli interni. Eppure, solo un'illuminazione adeguata consente allo spazio di rivelare i propri suadenti segreti.

Ruth Hafen, redazione Bulletin



Il segreto sta tutto nel giusto collocamento: la fonte luminosa dev'essere situata dove l'uomo si sente a proprio agio. E non dov'è installata la presa di corrente.

► Le giornate si accorciano e le attività all'aria aperta cedono lentamente il passo a un'indolenza pantofolaia. L'attenzione viene rivolta con crescente intensità allo spazio in cui si vive. Non avremmo forse dovuto sostituire da un pezzo quella moquette tutta chiazzata? La decisione è immediata: bisogna cambiare qualcosa. Sì, ma cosa? Moquette o parquet?

Stefan Zwicky, rinomato architetto di Zurigo, rilancia la domanda con maggior enfasi: invece del parquet perché non scegliere il terzazzo, o preferire una tappezzeria al solito, pallido intonaco? Il promotore della mostra di design «neue räume 03» (nuovi spazi 03), che aprirà i battenti a inizio novembre a Zurigo-Oerlikon, ha ideato una rassegna speciale dal titolo «Vom Materialklang zum Raumklima» (Dal timbro dei materiali al clima degli spazi). Arredare significa ben altro che limitarsi a scegliere mobili e tendaggio. Non bisogna infatti sottovalutare il ruolo assunto dall'involucro, ossia come si presentano pavimenti e pareti. «Negli appositi centri espositivi, chi sta costruendo una casa o vuole ridare smalto al proprio appartamento si ritrova spesso disorientato», afferma Zwicky. La rassegna precisa vuole ora porvi rimedio.

Tre pannelli di 1,20 metri per 1,20 metri vengono montati formando una scatola aperta. «In questo spazio aperto convivono tre materiali diversi. È entusiasmante osservare cosa succede se si accosta ad esempio il parquet al sughero». Zwicky è un paladino del timbro e dell'eleganza dei materiali. In fondo è come nella musica, solo l'accostamento armonico di diversi toni dà vita a un accordo, ripetere tre volte la stessa nota non è certo sufficiente. «Consentito toccare» è il motto ispiratore della rassegna. L'idea è semplice: sul visitatore i materiali non devono avere soltanto un effetto ottico, ma consentirgli di sperimentare anche sensazioni tattili.

Durante la rassegna potranno essere osservati e toccati 60 pannelli montati formando 20 cubi. Chi sarà interessato a un determinato materiale potrà trovare tutte le indicazioni utili su produttori e punti vendita nel compendio della rassegna. Mobili chic a parte, Zwicky e il suo team vogliono attirare l'attenzione del pubblico sugli aspetti misconosciuti dell'arredamento. Il loro desiderio è accendere la scintilla, dare libero corso all'ispirazione.

Ora, una volta accesa la scintilla e scelti i materiali, l'involucro è completo. Pareti e pavimenti si fondono in un accostamento riusci-



La luce è per così dire la quarta dimensione dell'arredamento. Una buona illuminazione di base, integrata da installazioni luminose alle pareti, lampadari da soffitto e una giusta dose di luce diurna, conferiscono allo spazio l'atmosfera auspicata.

to, conferendo ai locali un'apprezzata abitabilità. Ma se dal soffitto pende solo una misera lampadina il rilevatore del benessere non segnerà mai il punto massimo. «L'architetto d'interni può condensare il meglio delle sue doti tecniche e costruttive in un progetto, prodigarsi nella fusione del suo senso estetico con la gamma di materiali e di colori, ma se l'illuminazione degli spazi sarà carente o lasciata al caso tutti gli sforzi risulteranno inutili», scrive Rudolf Schricker nel suo libro «Licht – Raum, Raum – Licht» (Luce – Spazio, Spazio – Luce). Per il professore di design e architetto d'interni la luce è la quarta dimensione dell'arredamento. Come vettore visivo è paragonabile al timbro nell'acustica, si esalta soltanto nell'abbinamento, ossia nell'interazione con lo spazio.

«Rischiare è semplice», esordisce Pablo Pabst. «Ma la luce», continua il presidente dell'Associazione Svizzera dei light designer, «è ben altro: la luce è emozione, creatività, senso dello spazio, coinvolgimento». Fino a poco tempo fa le soluzioni illuminotecniche era-

no appannaggio degli ingegneri elettronici o degli elettricisti. Tuttavia, relegare la luce alla sua dimensione fisica sarebbe riduttivo. Nel nostro Paese è l'Associazione Svizzera per la luce a stabilire i parametri dell'illuminazione. Esistono norme per i lampioni, i punti luce nelle scuole dell'infanzia e le lampade da bagno. Il light designer padroneggia l'aspetto tecnico, ma vi aggiunge un tocco di creatività. La figura professionale è recente e non ha ancora trovato una collocazione stabile. Dal 2000 soltanto è possibile frequentare un corso di diploma alla scuola superiore di Winterthur.

«Ci si può attenere alle specifiche tecniche fino al parossismo, ma se poi la luce non infonde benessere ogni fatica è vana», dichiara Pabst. Non è detto che un locale ben illuminato emani automaticamente la giusta atmosfera. Nella sua funzione di light designer si impegna affinché gli spazi non vengano semplicemente rischiarati, bensì illuminati in base a criteri ponderati per soddisfare le esigenze di chi ci vive. Oggi molto spesso una lampada viene collocata vicino

alla presa. «Invece dovrebbe essere installata dove si desidera la luce». Il professore di design Schricker esige inoltre: «La luce non dovrebbe essere considerata un accessorio di lusso da aggiungere a uno spazio in un determinato momento, bensì essere parte integrante della progettazione degli spazi».

E proprio di questo si tratta e non, come puntualizza Pabst, di convincere il cliente ad acquistare un paio di costose installazioni di design. In genere ai suoi clienti consiglia di pazientare, concentrarsi sull'illuminazione di base, ammobiliare i locali e iniziare a vivere. L'improvvisazione dei primi mesi permetterà di capire dove sono necessari altri punti luce. «Spesso la gente si autocondiziona e crede di avere delle esigenze che a livello pratico risultano aleatorie», commenta.

Senza luce non c'è vita. «E senza un'illuminazione ragionata», postula Rudolf Schricker, «l'uomo non può assaporare tutti i riflessi di una vita umanamente degna di essere vissuta». Eppure la luce, da sola, non crea l'ambiente, così come non lo fanno pareti e pavimenti. Sono sempre gli effetti luminosi che caratterizzano i corpi e le superfici, che rendono tangibile l'ambiente mettendo in scena lo spazio. **I**

Pianificare bene per illuminare meglio

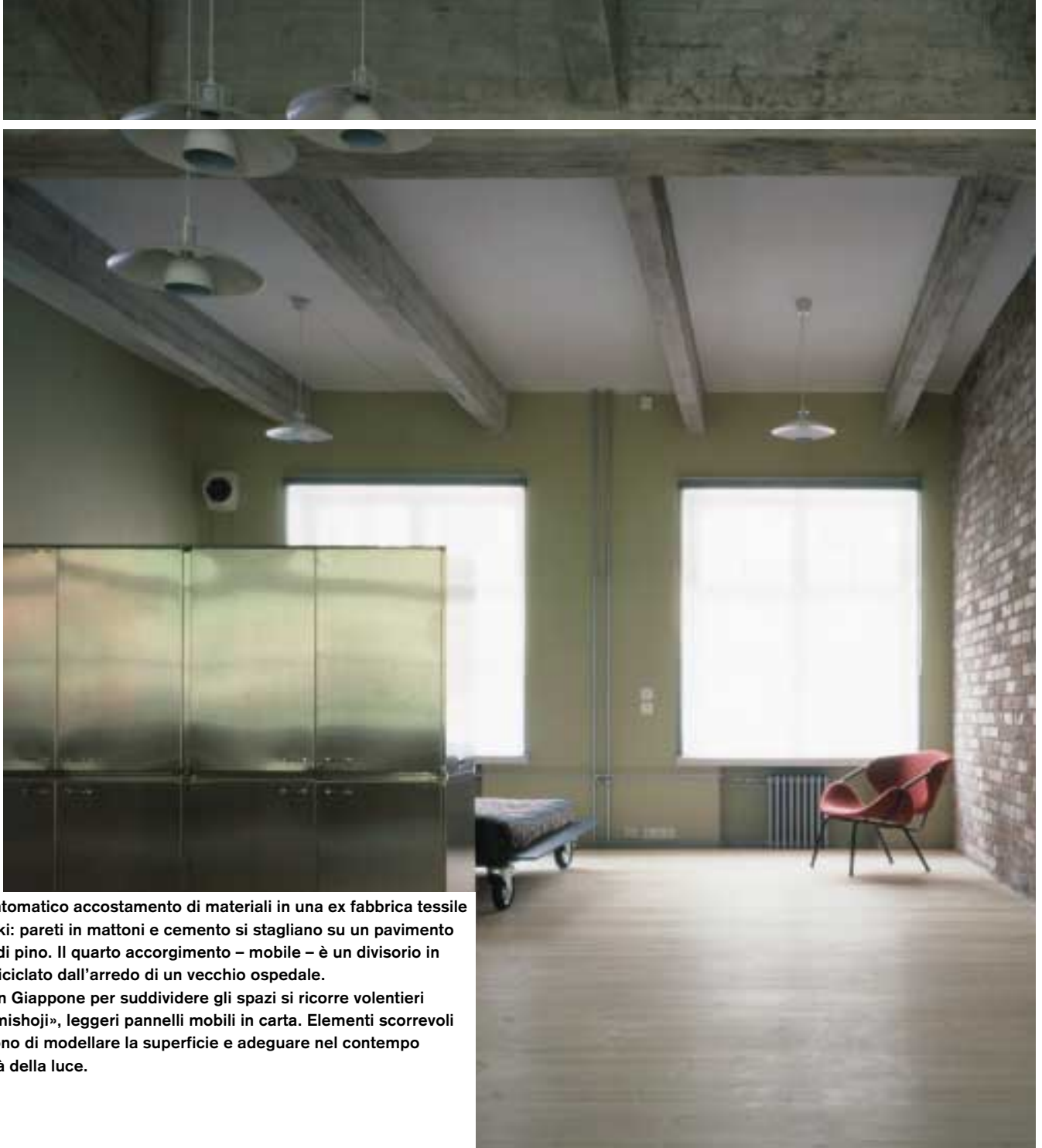
Al momento di pianificare le installazioni illuminotecniche vengono appurate le esigenze basilari. Chi utilizza gli spazi, e in che modo? Si desidera creare una particolare atmosfera? Che impronta si vuole dare all'arredo? Per valutare i bisogni del cliente, planimetrie o fotografie sono di grande aiuto.

L'intervento del light designer si conforma alle necessità dell'oggetto. Di recente l'associazione di categoria ha varato delle linee direttrici per il calcolo degli onorari. Il lavoro di pianificazione comprende il colloquio di base di un'ora circa. Per un'abitazione di quattro o cinque locali l'elaborazione del progetto di massima dura più o meno tre ore, la realizzazione pratica quattro ore. Con una spesa attorno ai 1000 franchi il cliente riceve l'intero dossier. I costi aumentano invece se si desidera una versione visualizzata sotto forma di bozza a matita o ancora di presentazione tridimensionale. ► www.lightmakers.net

neue räume 03

Dal 5 al 9 novembre 2003 i padiglioni 550 dell'ABB di Zurigo-Oerlikon ospiteranno la mostra «neue räume 03». Nell'arco di cinque giorni 100 produttori di mobili, cucine, installazioni luminose, tessuti e accessori d'arredamento svizzeri ed esteri esporranno il meglio delle rispettive gamme. Fra i presenti anche «Forum 8», un gruppo d'interessi ed espositori svizzeri, cui aderiscono sette innovativi fabbricanti di mobili e luce. Il programma è arricchito da stimolanti rassegne speciali. ► www.neueräume.ch ► www.forum8.ch

In collaborazione con «Forum 8», Bulletin mette in palio sette mobili firmati da designer svizzeri. Per ulteriori informazioni sul concorso rimandiamo alla pagina 18.



In alto **Sintomatico** accostamento di materiali in una ex fabbrica tessile di Helsinki: pareti in mattoni e cemento si stagliano su un pavimento in legno di pino. Il quarto accorgimento – mobile – è un divisorio in metallo riciclato dall'arredo di un vecchio ospedale.

In basso In Giappone per suddividere gli spazi si ricorre volentieri ai «yuki-mishoji», leggeri pannelli mobili in carta. Elementi scorrevoli consentono di modellare la superficie e adeguare nel contempo l'intensità della luce.



Case che non sono un caso

Dove e come voglio vivere? Il Bulletin presenta sei persone che a questa domanda hanno dato una risposta piuttosto singolare.



Georges de Coulon ha voluto restaurare il Salon de Réception rispettando lo stile originario, conservando il motivo della tappezzeria stampato con antichi blocchi di legno intagliati a mano e il pregiato parquet di quercia posato a fine Ottocento.



Piccolo mondo antico

► Una cappella, un'osteria, alcune case di vacanza. E in più la famiglia Tuor, che vive in una vecchia casa contadina segnata dal tempo. Surrein è piccola. E adesso, nella canicola estiva e sotto un sole abbacinante, il panorama sembra la scena di un film. Idilliaco. E vivere qui è altrettanto idilliaco? «Direi di sì. È un piccolo mondo, quello che ci vuole per me. Sono nato e cresciuto in questa regione: qui per me la terra non è solo terra e il bosco non è solo un insieme di alberi. La nostra casa ha già visto diverse generazioni. E questo fatto in qualche modo si sente». Leo Tuor è uno scrittore romancio: la sua ultima fatica «Onna Maria Tumera ni lls antenats» (Onna Maria Tumera o gli antenati) sarà pubblicata in tedesco nella primavera del 2004 dalla Limmat Verlag di Zurigo. L'ha scritta qui, nel suo studio, dove il soffitto non raggiunge i due metri. «A volte questo posto mi va stretto e mi manca la città – Berlino, Parigi, Mosca. Ma la mia patria è qui. Al giorno d'oggi può suonare strano parlare di radici e di forza del legame con la terra. Tuttavia non sono un romantico sognatore, semplicemente per me è così». Questo pragmatismo e attaccamento alla realtà locale pervade anche casa Tuor, dove Leo vive con la famiglia. Una casa antica, sì, ma adattata ai bisogni di oggi. Senza la minima traccia di kitsch nostalgico: quello che è nuovo, è nuovo e si vede; quello che è vecchio, è vecchio e basta. L'impianto di riscaldamento, il bagno, la cucina e il piccolo caseificio attiguo della moglie Christina non nascondono la loro modernità, ma tutto si fonde in perfetta armonia con le vecchie strutture. Il «focolare» è costituito da due vecchie stufe di pietra ollare, originariamente posizionate da un lato e dall'altro della parete divisoria della casa bifamiliare. Erano sistemate nei due soggiorni: uno è diventato la stanza da lavoro della moglie di Leo Tuor, mentre l'altro funge ancora oggi da soggiorno-sala da pranzo. «In questa stanza, una volta l'unica riscaldata della casa, durante l'inverno si svolgeva gran parte della vita familiare. In quanti, prima di me, si sono seduti su questa stufa? Anche se le stanze sono piccole e i soffitti sono bassi, lo spazio della fantasia è grande». Marcus Balogh



Prima di Leo Tuor, su questa stufa si sono sedute generazioni di suoi predecessori. La botola a sinistra sopra la sua testa, che conduce direttamente alla stanza matrimoniale, serviva per riscaldare il piano superiore.



Ulteriori informazioni su Leo Tuor, la sua casa e lo Château d'en Haut al sito: www.credit-suisse.com/emagazine (rubrica «Gesellschaft»).

«Adoro i brevi momenti dal sapore romantico»

► Un castello di proprietà di famiglia dal 1806, un bosco, dei vigneti e un parco di vecchi platani: la descrizione corrisponde alla più fiabesca delle immagini... Ma la realtà, come ce la racconta Georges de Coulon, è ben più prosaica: «In effetti, sono io il primo vero castellano qui a Eclépens, almeno da quando lo Château d'en Haut appartiene alla mia famiglia». Nei secoli passati vivere nel maniero comportava notevoli inconvenienti. Il riscaldamento, ad esempio, non era certo centralizzato: nel migliore dei casi le 20 stanze erano dotate di camino, e non sempre funzionante. Quando, nel 1935, il gigantesco focolare della cucina fu acceso per l'ultima volta, la stanza si riempì immediatamente di fumo; i segni sono visibili ancor oggi. «I miei predecessori hanno acquistato il castello anche come investimento. Vivevano a Neuchâtel e al massimo ci venivano d'estate». Poi, per oltre 20 anni, il castello, la fattoria e il terreno circostante sono stati affittati, «ma il ricavato non bastava più a mantenere la struttura. Allora ho deciso di prendere in mano la situazione». La grande fattoria e il secondo piano sono stati trasformati in appartamenti, mentre

al primo piano riattato si è trasferito lui stesso con la moglie Maude. Naturalmente sono stati installati bagni, cucine e un riscaldamento centrale. Attualmente sono gli amministratori ad occuparsi del terreno e dei vigneti. Per ironia della sorte, oggi – molto più che un tempo – la vita di de Coulon somiglia al cliché radicato nell'immaginario collettivo: è proprietario e abitante del castello, quindi anche padrone di un'azienda che la contabilità designa poeticamente come PMI. Ma l'impronta romantica originaria non è stata del tutto spazzata via. Al pianterreno, restaurato con gusto, si trovano ambienti ricchi di fascino d'altri tempi: l'elegante Salon de Réception, un'antica camera da letto, il grande studio e la spaziosa cucina, oggi adibita a soggiorno. Aggiunge il proprietario: «D'estate organizziamo feste e concerti, e il castello si trasforma in un maniero fiabesco con candele, musica e tanti ospiti. Una favola. Anche se si tratta solo di brevi momenti». Marcus Balogh





La «casa a cassetto» di Herisau: malgrado il pendio, lo spazio abitabile si estende comodamente su un solo piano. Il peso di 220 tonnellate poggia su due robusti pilastri in acciaio.

«Cassetto con vista»

➤ Suono il campanello, ma nessuno vi dà ascolto. Scorgo Michaela Barasch nel giardino di fianco alla casa, mentre si gode gli ultimi raggi del tiepido sole autunnale. «Salve!», segnalo la mia presenza e imbocco la scala di pietra per raggiungerla. Dalla porta del balcone la signora Barasch mi invita a entrare, poi improvvisamente si ferma ed esclama: «Facciamo le cose per bene, entriamo dalla porta principale!» Quindi risaliamo le scale, apriamo la porta d'entrata e la «casa a cassetto» di Herisau ci regala un primo spettacolare colpo d'occhio sul suo interno davvero fuori dal comune. Lungo il soffitto con il colmo di vetro corre una specie di fessura, da cui entra la luce, fino alla parete dirimpetto: nello stesso punto sbocca l'arioso corridoio formato da una striscia di vetro lungo il pavimento, che apre la vista sul giardino. Il tutto in uno stupendo ambiente con un panorama sul massiccio dell'Alpstein. Da più di cinque anni Michaela Barasch guarda questo spettacolo con immutato stupore. E pensare che all'inizio si era opposta al marito Amnon, che voleva acquistare la casa, poiché vedeva soprattutto gli svantaggi della strada ripida e poco frequentata. Ancora oggi la percorre spesso per accompagnare a scuola i figli di 11 e 15 anni. Per il resto è ben lieta di abitare in questa casa di acciaio e vetro, ariosa e libera sui lati. L'architetto di Herisau Reinhard Waldburger voleva proprio che sembrasse un «cassetto» tirato fuori dalla collina: infatti, la complessa costruzione in acciaio, sorretta da due robusti pilastri, sporge dal terreno per circa 20 metri. Così, nonostante il pendio, l'intero spazio abitabile si trova sullo stesso livello. In effetti, ammette Michaela Barasch, quando imperversa la bufera qualche lieve oscillazione in salotto si sente. Ma non ha mai temuto che la casa potesse cadere. Non la pensa così Lee, la figlia undicenne: l'anno scorso, la notizia di uno smottamento avvenuto a Lutzenberg nel canton San Gallo, che aveva travolto una casa con i suoi abitanti, la impressionò a tal punto che decise di traslocare nella parte posteriore dell'abitazione, nell'unica stanza dove si può sentire la terra ben salda sotto i piedi. Daniel Huber

Trovate altre foto e informazioni sulle case presentate su queste pagine al sito
 ► www.credit-suisse.com/emagazine
 (rubrica «Gesellschaft»).

«La mia casa? Abitarvi è un sogno!»

► Chi pensa che le cosiddette «case di terra» siano umide, buie e scomode non è mai stato da Edy Gnehm a Dietikon, nel canton Zurigo. Viste dal di fuori, le casette bianche con il tetto ricoperto di erba, progettate dall'architetto Peter Vetsch, fanno pensare a tane di volpi o a rifugi di creature misteriose in un paese delle fiabe; all'interno, invece, le stanze sono ampie e luminose e, grazie agli angoli smussati e ai soffitti senza spigoli, sembrano fondersi l'una nell'altra senza soluzione di continuità; di freddo, atmosfera opprimente e odore di muffa nessuna traccia. Edy Gnehm, membro della direzione della Greuter AG, l'impresa di costruzioni che ha tradotto in realtà le idee di Vetsch, è uno dei nove proprietari delle case di terra costruite a Dietikon. Da dieci anni vive in una casa originale, e il piacere di rientrarvi si rinnova ogni giorno: «Per abitare, la mia casa è semplicemente un sogno». Ma cosa l'ha spinto a fare questa scelta? «Il motivo è puramente estetico: trovo che queste case siano semplicemente belle. Le forme arrotondate fanno sembrare più gran-

di gli ambienti. I vantaggi economici, come il risparmio energetico, non erano prioritari al momento dell'acquisto». Alcuni potrebbero pensare che una casa senza angoli e spigoli sia difficile da arredare in modo pratico e razionale. Giriamo la perplessità a Gnehm, che ribatte: «Arredare una casa di questo tipo non è né più facile né più difficile di ammobiliare un'altra abitazione. Si possono appendere quadri e sistemare armadi, solo che non ci sono gli angoli».

Le nove case firmate da Vetsch, ubicate in circolo attorno a un biotopo, con il loro stravagante look hanno già attirato molti curiosi. Sentiamo Edy Gnehm: «Complessivamente saranno venute a farmi visita circa mille persone, comprese classi di istituti tecnici, diversi reporter di giornali e la televisione. La maggior parte dei visitatori è rimasta entusiasta». Eliane Ritler



Dopo dieci anni Edy Gnehm conferma con entusiasmo la sua scelta: la casa senza angoli e spigoli gli piace ancora. Ed evidentemente piace anche ai visitatori, che arrivano numerosi a Dietikon per ammirare le originali costruzioni fiabesche attorno al biotopo.



Paglia pressata e nasi contro le finestre

► Durante l'ultimo carnevale di Disentis la casa di paglia di Christiane Dubuis e Urs Braun è stato uno dei soggetti preferiti per lazzi e frizzi. Non che i due psicologi, venuti da fuori e innamoratisi anni or sono della Valle del Reno Anteriore, se ne siano preoccupati troppo. Il tempo gioca a loro favore: tanto per cominciare, la casa ha superato brillantemente il test dei rigori invernali. Sull'intonaco bianco, che cela una struttura formata da balle di paglia d'orzo pressata dello spessore di 125 cm, non vi è traccia di crepe o macchie d'umidità, e neanche nei giorni più freddi c'è stato bisogno di accendere la piccola stufa a legna.

Con la primavera è arrivato il disgelo anche nei rapporti tra il villaggio e la casa di paglia. Intanto, il comune di Disentis l'ha inserita nel suo sito Web tra le attrazioni turistiche. Durante la mia breve visita ho visto passare una processione di escursionisti che davanti alla casa rallentavano il passo: evidentemente erano giunti fin qui con il solo scopo di dare un'occhiata alla curiosa costruzione. «Quando arriviamo per il fine settimana, spesso troviamo impronte di mani o nasi schiacciati contro le finestre» sorride Christiane Dubuis. Anche

se di paglia non se ne vede, chi compie questo pellegrinaggio architettonico si troverà davanti a una costruzione piuttosto eccentrica. La casa a due piani poggia verso valle su pilastri di cemento e ha un tetto spiovente che aggetta per oltre due metri sui versanti nord e sud. Le pareti sono praticamente senza finestre su tre lati, mentre la quarta, esposta a sud, è costituita da una grande vetrata con terrazza panoramica.

Un idillio, quindi, che però ha alle spalle una storia non sempre «serena»: la casa è stata costruita l'anno scorso, nel bel mezzo della piovosa estate, tanto che ogni millimetro di paglia ha dovuto essere scrupolosamente ricoperto di plastica. Anche l'intonacatura della facciata ha richiesto più tempo e denaro del previsto. Ma i committenti sarebbero pronti a ripetere l'avventura: «La mia amicizia di vecchia data con l'architetto Werner Schmidt non si è affatto incrinata, proprio come la casa» commenta Urs Braun.

Peccato per gli organizzatori del carnevale locale, che l'anno prossimo dovranno scegliere un altro soggetto per le loro burle. ■

Andreas Thomann

Foto: Oliver Lang (pagine 10-14)



Una meta di pellegrinaggi che fa concorrenza al monastero benedettino di Disentis: la casa di paglia di Christiane Dubuis e Urs Braun.



«Per la pianificazione del territorio svizzero, presto sarà troppo tardi»

Il Paese ha bisogno di visioni grandangolari. A colloquio con Alain Thierstein, professore all'Istituto per lo sviluppo del territorio e del paesaggio dell'ETH di Zurigo. Intervista a cura di Daniel Huber, redazione Bulletin


Daniel Huber Quante persone può accogliere il territorio svizzero?

Alain Thierstein Diversamente da quanto accade con la flora e la fauna, per l'essere umano un simile valore non può essere rilevato. L'uomo ha infatti la possibilità di ricavare sempre più nutrimento dal medesimo suolo semplicemente accrescendo l'efficienza produttiva. Di conseguenza, in Svizzera la ricerca del nutrimento non pone un autentico argine naturale alla crescita demografica. Viceversa, un effetto limitativo potrebbe essere maturato prima o poi dalla percezione della densità insediativa, che per molti individui è una componente della qualità della vita, giacché circoscrive l'ampiezza dello spazio libero personale. È peraltro un'interessante peculiarità dell'uomo fare un distinguo fra densità e rarefazione.

Che intende dire? Un principio della scienza della percezione afferma che solo la differenza fa la qualità. Con riferimento allo spazio abitativo, questo punto pone un problema emergente soprattutto per le agglomerazioni sempre più diffusamente in concrescita. Se mancano differenze chiaramente riconoscibili, l'attenzione dell'individuo scema: egli diviene più indifferente a quanto lo circonda, ossia all'evoluzione esteriore dell'habitat, e il benessere diminuisce.

I pianificatori territoriali concepiscono e sviluppano a frotte idee futuristiche grandangolari che finiscono poi puntualmente in qualche cassetto. Non è frustrante a lungo andare?

In Svizzera il problema basilare è che la competenza effettiva di pianificare è riser-



In «Stadtland Schweiz», lo studio di architettura olandese MVRDV ha messo a punto idee pionieristiche per la futura pianificazione del territorio svizzero. Perché non concentrare, a beneficio di un minore impatto ambientale, lo sport invernale in poche località sciistiche con innevamento sicuro?



Il 46enne Alain Thierstein ricopre dal 1° maggio 2000 la funzione di professore assistente di ordinamento del territorio all'Istituto per lo sviluppo del territorio e del paesaggio dell'ETH Zurigo. Ha studiato economia politica all'università di San Gallo, dove si è laureato nel 1987. In seguito ha abbinato l'attività scientifica a vari incarichi didattici in ambito universitario.

vata ai comuni. Attraverso la legge sulla pianificazione del territorio la Confederazione non ha pressoché modo di influire affinché i singoli progetti si configurino in un tutto funzionale e pensato in grande. Si tratta nella fattispecie di un processo decisionale dal basso verso l'alto che preclude una pianificazione su ampia scala. Siccome poi nel comune il potere di pianificare il territorio è abbinato alla sovranità fiscale, questa competenza esercita un influsso diretto sulle entrate tributarie, tanto che in una prima fase numerosi comuni hanno dichiarato zona edificabile quanto più terreno possibile. Proprio nell'area di Zurigo ciò determina una vera e propria urbanizzazione selvaggia.

E dove lo nota in particolare? Ad esempio lungo la sponda sinistra del lago di Zurigo. Nella parte svizzera, negli anni Ottanta e all'inizio di quelli Novanta il paesaggio venne deturpato da costruzioni innalzate senza alcuna pianificazione coerente. Ma misfatti sono rinvenibili anche nelle regioni di montagna. In Vallese sono state rilasciate con rara generosità licenze speciali per la trasformazione di edifici originariamente ad uso industriale o commerciale in case di abitazione al di fuori delle zone edificabili.

Come impedire che fra 30 anni il paesaggio fra Wil e Zurigo o persino Berna sia punteggiato di nuove costruzioni? Abbiamo condotto per il libro «Stadtland Schweiz» di Avenir Suisse uno studio analitico sulla cosiddetta «Glattal Stadt», ossia l'area ad alta concentrazione abitativa attorno all'aeroporto

di Zurigo che si estende sino alla città omonima e comprende otto comuni. Si tratta di un paesaggio culturale urbano venutosi a creare sull'arco di decenni. È una nuova forma di urbanità che non ha nulla a che vedere con quella vissuta quotidianamente nei centri delle vecchie città. La nuova urbanità è caratterizzata da punti di riferimento inediti come i centri commerciali o anche gli assi di comunicazione che non possono più essere annullati. Cionondimeno, in questi spazi insediativi la qualità della vita può essere migliorata attraverso una maggiore strutturazione e identificazione.

Come sono articolate queste misure di strutturazione? Ebbene, esse comprendono in particolare la pianificazione selettiva di spazi liberi che può tradursi nella conservazione di corridoi verdi uniti, nella rinaturalizzazione di corsi d'acqua o, ancora, nella creazione di veri e propri parchi regionali. Pure ipotizzabile è la maggiore integrazione o valorizzazione di costruzioni pregevoli. Questi elementi strutturanti sono importanti perché l'individuo percepisca il suo ambiente circostante non solo come spazio di passaggio, ma anche come spazio vitale o habitat generatore di identità.

D'accordo, ma questi progetti sovraregionali che si estendono a più territori comunali sono davvero realizzabili? Non si scontrano forse troppi interessi diversi? È per questo che auspico per il futuro anche una maggiore responsabilità progettuale dei cantoni. Dobbiamo staccarci dalla pianificazione dell'utilizzazione per il momento squisitamente co-

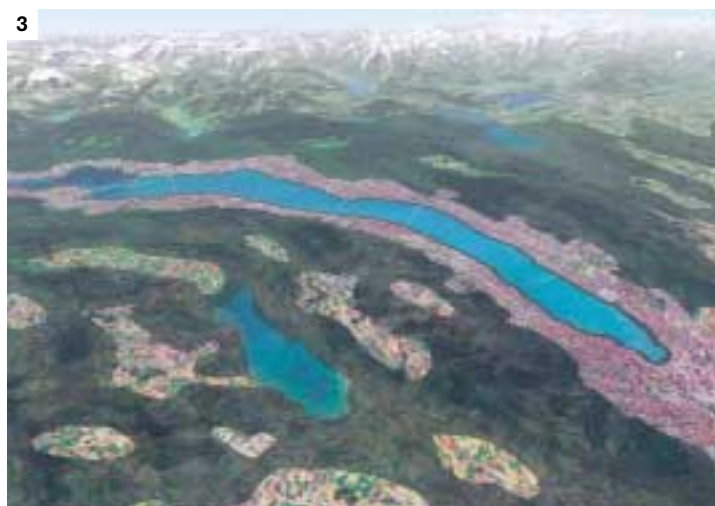
munale e aprirci a una politica di sviluppo interregionale.

Ma i politici pensano e agiscono preferibilmente entro i confini del loro circondario elettorale. Gli esperti di pianificazione del territorio e di economia ragionano in termini di spazi funzionali, gli esponenti della politica in termini di spazi istituzionali. Queste due logiche divergono sempre più nitidamente e contrastano con una pianificazione interregionale. Nel frattempo però anche la Confederazione ha compreso che alla pianificazione degli agglomerati urbani va rivolto un occhio più attento, visto che questi spazi accolgono il 73 per cento della popolazione e l'80 per cento dei posti di lavoro. L'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ha promosso un programma sperimentale che sostiene 25 progetti innovativi. Al suo interno, comuni e ampie frazioni di comuni collaborano al fine di scoprire come affrontare efficacemente questi problemi collettivi inerenti ai grandi spazi. Sullo sfondo di una visione condivisa sul futuro delle aree si intravedono quindi determinati approcci risolutivi. Cionondimeno, per la pianificazione e lo sviluppo del territorio svizzero, presto sarà troppo tardi. Di conseguenza non potremo fare altro che modificare l'odierno diritto sulla pianificazione del territorio.

La nostra buona rete di trasporti pubblici incentiva forse la definitiva conurbazione della Svizzera? È un'argomentazione difficile. La conseguenza dovrebbe invero tradursi in un freno agli investimenti, ciò che peraltro non produrrebbe un ridimensionamento ad hoc delle reti di comunicazioni, ma piuttosto una disgregazione generale che non gioverebbe a nessuno. Nel dibattito incentrato sul «service public», nei trasporti pubblici scaturiscono tuttavia idee che si spingono oltre un semplice depauperamento dell'offerta nelle zone periferiche. In queste aree sarebbe ipotizzabile nei prossimi 20 o 30 anni un ridimensionamento territoriale selettivo dell'infrastruttura generale. Per dare forma e concretezza a questo scenario occorre l'attuazione del processo democratico di formazione dell'opinione e un incentivo. Chi intende vivere in queste realtà insediative dovrebbe sapersela cavare in assenza pressoché totale di servizi pubblici. In tal modo verrebbero a crearsi nuovi spazi liberi che non mancherebbero di esercitare il loro fascino.



Visione dello studio MVRDV: sulle rive del lago di Zurigo sorge una metropoli di grattacieli con 2,5 milioni di abitanti. Le due sponde sono collegate da ponti imponenti e maestosi. L'ambiente può essere rinaturalizzato attraverso l'alta concentrazione abitativa. Le superfici forestali concretescono senza soluzione di continuità trasformandosi in un ampio parco per l'attività ricreativa periurbana (figura1: situazione attuale). La sempre preziosa acqua dolce, presente in abbondanza, è raccolta in laghi aggiuntivi e venduta all'estero, contribuendo in misura determinante alla salvaguardia del benessere in Svizzera.



La Svizzera nella prospettiva di «città-nazione»

Alla luce della sempre crescente densità degli insediamenti, in Svizzera i confini fra città e campagna sono sempre più vaghi. Nel volume «Stadtland Schweiz», Avenir Suisse pubblica una serie di studi condotti da esperti svizzeri e stranieri che si dedicano alla geografia inse-



diativa in Svizzera e ai suoi cambiamenti. L'opera, riccamente illustrata e disponibile in tedesco e inglese, è un'arringa a favore di una coscienza urbana ed è intesa a gettare le basi per un dibattito sulla pianificazione futura del territorio nazionale.

Stadtland Schweiz – Untersuchungen und Fallstudien zur räumlichen Struktur und Entwicklung der Schweiz. Angelus Eisinger, Michel Schneider (Hrsg.), Avenir Suisse, Birkhäuser, Basel 2003, ISBN 3-7643-6964-7 (tedesco), ISBN: 3-7643-69961-2 (inglese). Prezzo: 88 franchi.



Concorso: Bulletin e Forum 8 mettono in palio sette mobili di design per un valore complessivo di oltre 12 000 franchi.

Per partecipare al sorteggio che designerà i vincitori dovete trovare la parola richiesta. Ecco la procedura da seguire:

1. Individuate il giusto abbinamento fra i logo e i rispettivi mobili di design. Un consiglio: troverete preziose indicazioni consultando il sito www.architonic.com, rubrica «Product Catalogue», voce «Manufacturer».

2. Inserite il carattere di ciascun logo nel campo vuoto del relativo prodotto.

3. Tutti i caratteri posti nella giusta sequenza danno la parola richiesta.

4. Riportate la soluzione sul modulo allegato, nelle caselle appositamente riservate.

Scaffale a muro
Design: Nicole Naas,
Tom Bisig



Una tavola multiplex in betulla, dello spessore di 12 millimetri e prodotta industrialmente, viene trasformata in uno scaffale con una perdita di materiale esigua. Le parti tagliate sono fissate mediante una stanghetta in acciaio e fungono da ripiani. Appoggiato alla parete, lo scaffale si stabilizza con il peso che grava sui ripiani. Non occorre nessuna fissazione ulteriore.

Twilight
Design: John
e Samantha Ritschl-
Lassoudry



Twilight è un'elegante colonna di luce che incarna la luminosità in modo suggestivo e in pari tempo abbina ambiente, funzionalità ed estetica. Con un tubo alogeno aggiuntivo di 300 watt, Twilight diffonde nello spazio la luce riflessa dal soffitto. La luce indiretta e quella nel cilindro di vetro artificiale sono regolabili separatamente.

Panca/sideboard
Design: Andreas
Christen



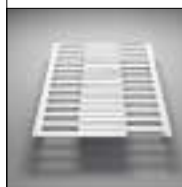
Questo mobile, utilizzabile sia per sedersi sia come sideboard, è fabbricato con alluminio anodizzato naturale che lo rende resistente agli agenti atmosferici. È rafforzato da una diagonale stabilizzante che fa apparire la struttura del mobile particolarmente leggera e conferma il trend favorevole dei mobili senza gravità. Se usato come panca è munito di una stuoia in feltro.

Tour d'Oï
Design: Atelier Oï



La Tour d'Oï figura tra le numerose novità della settima edizione della collezione Röthlisberger. La torre girevole, di colore rosso, celeste, nero o verde, è formata da quattro cubi sovrapposti che prevedono altrettanti spazi larghi 46 centimetri, suddivisibili in ulteriori scomparti. La torre può essere completamente libera o far bella mostra di sé appoggiata a una parete, per risparmiare spazio.

Letto SN/2
Design: Urs Esposito



Da un pannello di compensato di betulla fresato in due parti nasce un telaio flessibile che può essere allargato ottenendo una superficie che va da 90 a 180 centimetri. Il telaio senza piedi funziona già da letto per bambini e accompagna i proprietari attraverso le varie situazioni abitative e di vita. A seconda delle esigenze è possibile montare o rimuovere singole parti, come piedi o materassi.

Tavolo a forbice
Design: Benjamin Thut

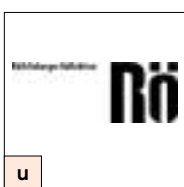


Grazie a un raffinato movimento a forbice questo tavolo può essere piegato con una semplice manipolazione. Il mobile, fabbricato nelle dimensioni 80 x 160, 80 x 210, 90 x 180 centimetri, è ottenibile in MDF, nero laccato o in alluminio anodizzato. Le forbici sono in CNS, i piedi in alluminio. Il tavolo è disponibile con o senza rotelle bloccabili.

Torre ellittica
Design: Benny
Mosimann/Greutmann/
Wogg



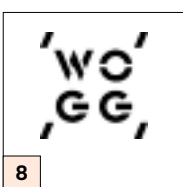
Wogg 17 è composto da un modulo basilare a forma di ellisse (altezza 35 centimetri, diametro 50/65 centimetri), al quale possono essere aggiunti altri elementi che vanno a formare torri di varia grandezza (44, 79, 114, 149 centimetri). Superfici mobili lisce e trasparenti avvolgono come una membrana ogni ellisse mobile. Le porte scorrevoli senza arresto consentono l'apertura e chiusura autonoma di ogni unità.



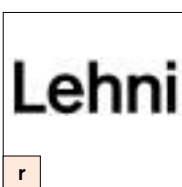
u



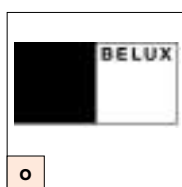
f



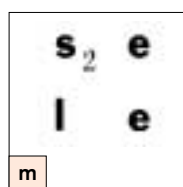
8



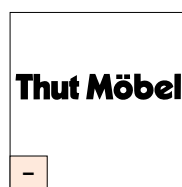
r



o



m



-

La soluzione deve essere riportata sul modulo di ordinazione allegato! Termine d'invio: 15 gennaio 2004

Il sogno di una casa propria

Tutto quello che dovete sapere



Sommario

20 **Finanziamento**

Intervista con l'esperto ipotecario Martin Hauser

22 **Lista di controllo**

Chi ben si prepara è a metà dell'opera

23 **Consigli di risparmio**

Per tutelare l'ambiente e il portafoglio

24 **Esempi di costo**

Il sogno di una casa propria tradotto in cifre

26 **Tasso fisso o variabile?**

Modelli ipotecari ritagliati su misura



«Ogni finanziamento va valutato individualmente»

Nel pensare al finanziamento della propria casa, si sa, vanno presi in considerazione diversi fattori, come l'andamento dei tassi ipotecari, le fonti dalle quali attingere i mezzi propri e via dicendo. Martin Hauser, esperto ipotecario del Credit Suisse a Soletta, risponde alle principali domande in materia di finanziamento di un'abitazione propria. Intervista a cura di Daniel Huber, redazione Bulletin

Daniel Huber Quand'è stata l'ultima volta in cui si è registrato un livello altrettanto basso dei tassi ipotecari?

Martin Hauser Per le ipoteche variabili siamo ai minimi storici, e anche per le ipoteche fisse i tassi non sono mai stati così bassi. Va tuttavia ricordato che è solo da poco più di 20 anni che rientrano nell'offerta delle banche svizzere.

Il punto minimo è stato raggiunto? Negli Stati Uniti, in Eurolandia e in Svizzera i tassi guida si situano a un livello molto basso. Il potenziale per ulteriori flessioni è dunque limitato, anche se un lieve calo dei tassi entro fine anno non è da escludere. Dati gli attuali minimi storici, è chiaro che il rischio di un aumento dei tassi è maggiore di quello di un'ulteriore diminuzione. Nel corso delle ultime settimane è stata osservata

una leggera ascesa dei tassi a seguito delle valutazioni ottimistiche dell'andamento economico, segnatamente negli Stati Uniti.

Questa tendenza si basa però su previsioni che devono ancora trovare conferma. La ripresa economica non avrà luogo dall'oggi al domani e anche il pronosticato aumento dei tassi seguirà un andamento analogo.

Quali sono le probabilità, e quindi i rischi, di tornare nuovamente al livello del sette per cento e oltre osservato all'inizio degli anni Novanta? Fare previsioni a lungo termine è senza dubbio difficile. Un riposizionamento del livello dei tassi ipotecari tra il sette e l'otto per cento non è da escludere, tuttavia lo reputo poco probabile. L'elevato livello negli anni Novanta era, non da ultimo, frutto del comportamento della Banca nazionale che era intervenuta solo quando

il tasso dell'inflazione era già molto alto, causando un forte e repentino aumento dei tassi. Oggi saprebbe invece reagire per tempo, evitando oscillazioni estreme.

Riguardo al tasso d'interesse, qual è la peggiore ipotesi che prendete in considerazione per il calcolo della sostenibilità di un'ipoteca? Il cinque per cento, ossia il valore medio storico. Considerando l'ammortamento e una percentuale del capitale d'investimento per la copertura delle spese accessorie, l'onere mensile non dovrebbe superare un terzo del reddito lordo complessivo dell'economia domestica.

Questa regola vale anche per i redditi più elevati? In questo caso si può anche pensare di impegnare una fetta di reddito maggiore. Ad ogni modo ciascun finanziamento va valutato individualmente.



Contiamo di farvi abitare

In linea di principio, per un finanziamento le banche chiedono di contribuire con il 20 per cento di mezzi propri. Cosa può fare un cliente se non riesce a soddisfare questo requisito? Per riunire il capitale proprio richiesto si può valutare il prelievo o la costituzione in pegno degli averi della cassa pensione. In tal caso occorre però procedere a un'analisi accurata della situazione previdenziale, dato che attingere alla cassa pensione comporta una riduzione delle prestazioni. Anche le conseguenze di una costituzione in pegno non vanno sottovalutate: partiamo infatti dal presupposto che agli averi della cassa pensione il cliente possa aggiungere un 5-10 per cento di capitale proprio risparmiato, che può anche provenire da un terzo pilastro o da eventuali donazioni. Vi sono inoltre possibilità come la costituzione in pegno di averi bancari o titoli, il pegno immobiliare, ecc. In questo caso, i valori patrimoniali da costituire in pegno possono anche essere di proprietà di terzi.

Viste le attuali polemiche sui buchi miliardari, non sarebbe consigliabile ritirare comunque gli averi della cassa pensione? La risposta a questa domanda non può certo essere data solo nell'ottica delle discussioni in corso



«Ritengo improbabile un repentino aumento dei tassi d'interesse.»

Martin Hauser, esperto ipotecario del Credit Suisse

sui problemi di copertura. Il ritiro degli averi della cassa pensione – sia sotto forma di prelievo anticipato nel quadro delle misure di incoraggiamento alla costruzione di abitazioni, sia sotto forma di ritiro del capitale in luogo del versamento delle rendite al raggiungimento dell'età pensionabile – è

una questione oltremodo complessa e deve sempre essere valutata individualmente. In questi casi è meglio chiedere consiglio a un consulente previdenziale della banca per farsi illustrare nel dettaglio i pro e i contro.

A un proprietario con un'ipoteca fissa poco vantaggiosa conviene sciogliere o cambiare il proprio contratto? Sciogliere anticipatamente un contratto d'ipoteca fissa è possibile, anche se ciò comporta il versamento di un indennizzo d'uscita o di scadenza anticipata. L'importo da pagare dipende dal livello del tasso della scadenza originaria al momento della stipulazione del contratto e dal livello del tasso della durata residua. Si può anche fissare un tasso per un'ipoteca fissa la cui durata inizierà solo in data futura. Il tasso d'interesse sarà più elevato rispetto a un mutuo di pari durata giunto a scadenza per il pagamento con effetto immediato. Il premio da corrispondere si basa sul periodo d'attesa, ossia sul lasso di tempo che intercorre tra la conclusione del contratto e l'inizio della durata. Nel caso di un'ipoteca fissa di cinque anni, con inizio fra sei mesi, attualmente la maggiorazione corrisponde allo 0,25 per cento circa.

**CREDIT
SUISSE**

meglio. Gli specialisti in ipoteche.

24h ☎ 0800 80 20 44 www.credit-suisse.com/ipoteche

Consigli per l'acquisto di un'abitazione

L'acquisto della propria casa va pianificato con cura. Solo una consulenza ipotecaria completa consente di vederci chiaro. Il Bulletin Speciale ha raccolto alcuni suggerimenti di importanza basilare. Martina Roos, redazione Bulletin

Grazie all'attuale basso livello dei tassi, per molte persone il sogno di una casa propria può diventare realtà. Attenzione però: nell'acquistare un'abitazione i fattori da valutare sono tanti e una consulenza globale assume importanza fondamentale. Una pianificazione accurata consente di prendere in considerazione le esigenze individuali, evitando inutili costi e tutelandosi dai rischi.

Principi di finanziamento

In linea di massima vale la regola che il 20 per cento del prezzo d'acquisto debba essere finanziato con mezzi propri, mentre il resto è a carico della banca. Se non si dispone di sufficienti mezzi liquidi, ecco le alternative:

- Costituzione in pegno o prelievo anticipato degli averi del pilastro 3a.
- Costituzione in pegno di un deposito titoli, se disponibile.
- Prelievo o costituzione in pegno degli averi della cassa pensione. Questa variante comporta tuttavia dei rischi.
- Un terreno edificabile non costituito in pegno è anch'esso considerato capitale proprio. Presso i comuni è possibile informarsi sui prezzi di mercato.

Si consiglia inoltre che il totale dei costi annui per l'abitazione non ammonti a più di un terzo del reddito lordo annuo.

Prima e seconda ipoteca

La prima ipoteca copre fino al 66 per cento del prezzo d'acquisto. L'importo restante è costituito dalla seconda ipoteca, con un tasso d'interesse dello 0,75 per cento superiore e rimborso da effettuare prima dei 60 anni.

Ammortamento diretto o indiretto?

Per ammortamento diretto si intende la riduzione periodica del debito ipotecario. Diminuendo il debito a cadenza regolare, si ridu-

ce anche il carico degli interessi, con conseguente aumento degli oneri fiscali. Per evitare questo inconveniente si può estinguere il debito ipotecario mediante ammortamento indiretto: invece di accreditarlo direttamente sul conto dell'ipoteca, l'importo dell'ammortamento viene versato su un conto o un'assicurazione di previdenza vincolata (pilastro 3a). Con questa variante il debito si riduce in un secondo tempo e si beneficia dei vantaggi fiscali seguenti:

- Gli interessi ipotecari e i contributi al pilastro 3a sono deducibili dall'imposta sul reddito.
- I versamenti nel pilastro 3a vengono remunerati con un interesse preferenziale.

Il Credit Suisse offre la possibilità di scegliere tra il Conto di previdenza 3° pilastro e la Previdenza in titoli 3° pilastro. Per questa seconda variante vengono offerti quattro gruppi d'investimento LPP, che si distinguono per strategia d'investimento e composizione.

Scelta del modello ipotecario adeguato

Oggi in fatto di modelli ipotecari c'è solo l'imbarazzo della scelta (per quelli del Credit Suisse si rimanda a pagina 26), ma per non sbagliare occorre considerare vari fattori. Oltre agli andamenti economici come l'attuale livello dei tassi e le rispettive previsioni, anche i criteri personali hanno il loro peso. La sicurezza, la valutabilità e la propensione al rischio sono indicatori importanti.

Attualmente combinare diversi modelli ipotecari va per la maggiore. Frazionando il credito ipotecario su durate diverse, lo stesso viene fatto rientrare in differenti scenari di tassi, ripartendo così i rischi in modo efficiente.

Calcola-ipoteche e calcola-imposte

Grazie a questi due strumenti informatici si possono raffrontare diverse possibilità di risparmio fiscale e varianti di tassi (si veda www.credit-suisse.com/ipoteche).

Nuovo progetto o casa già costruita?

È meglio realizzare un proprio progetto di costruzione o acquistare un immobile fatto e finito? Entrambe le varianti hanno pro e contro. Nel primo caso è possibile tenere conto di desideri individuali e integrare installazioni di standard moderno. Tuttavia vanno considerati i tempi di costruzione. Il doppio onere finanziario – affitto e credito di costruzione – come pure le assicurazioni e l'allacciamento del terreno presuppongono un budget più elevato. Inoltre, su un progetto proprio incide anche la collaborazione con l'architetto. Un immobile già costruito, invece, non comporta oneri finanziari doppi e il prezzo d'acquisto fisso consente di pianificare le spese in modo preciso. Nel caso di immobili che sono già stati abitati, tuttavia, potrebbe essere necessario effettuare riattazioni. Norme edilizie e indici di sfruttamento limitano lo spazio di manovra individuale: occorre dunque essere disposti a compromessi.

Scelta dell'ubicazione

Per scegliere l'ubicazione migliore è indispensabile considerare fattori quali la rete di comunicazioni, la qualità del posto, il carico fiscale o, ancora, la sicurezza. È anche importante sapere se si intende lavorare in casa, invitare spesso ospiti o avere bambini. Si consiglia inoltre di visitare l'immobile in diversi momenti della giornata (una lista di controllo per l'analisi dell'immobile e dell'ubicazione può essere scaricata al sito www.credit-suisse.com/ipoteche).

Iter per il finanziamento

1. **Scelta dell'immobile:** innanzitutto occorre stabilire quanto si vuole e si può spendere.
2. Raccolta dei documenti
3. Richiesta del credito ipotecario
4. Conclusione del contratto
5. Versamento

Risparmio energetico fatto in casa

Secondo gli esperti basterebbe un pizzico di attenzione in più e in Svizzera si potrebbero risparmiare circa 250 milioni di litri di nafta all'anno. Con un effetto secondario non trascurabile: un sensibile calo dei costi energetici. Il Bulletin Speciale ha raccolto i principali consigli in tema di risparmio. Martina Roos, redazione Bulletin

Assicurazioni

Oltre a proteggersi contro i generali rischi locativi, nel costruire un'abitazione occorre tutelarsi anche dai rischi di altro genere.

- **Assicurazione RC del committente:** in caso di nuovi edifici o di riattazioni non si può escludere il verificarsi di danni con conseguenze in materia di responsabilità civile. Se terzi (fornitori, artigiani, pasanti) subiscono danni possono per legge far valere richieste di risarcimento. In questi casi risponde l'assicurazione RC del committente, che garantisce anche una copertura contro pretese ingiustificate o esagerate.
- **Assicurazione lavori di costruzione:** un immobile in costruzione è protetto da influssi esterni solo fino a un certo punto. Imprevisti possono arrecare ingenti danni all'edificio e questa assicurazione permette di tutelarsi contro le conseguenze finanziarie.
- **Assicurazione di cose per stabili:** tutela contro i danni all'edificio conseguenti a incendio, inondazione, furto o rottura di vetri. Raggiunge il valore assicurabile definitivo solo a costruzione ultimata, in precedenza viene stipulata un'assicurazione progressiva.
- **Assicurazione mobili domestica e oggetti di valore:** effettuando nuovi acquisti, il valore del mobile aumenta considerevolmente. Queste assicurazioni vanno dunque verificate a cadenza regolare.
- **Assicurazione in caso di decesso o di incapacità di guadagno:** nell'acquistare una casa propria occorre assicurarsi in considerazione degli impegni finanziari. Soprattutto alle coppie sposate si consiglia una copertura reciproca, anche se fosse solo il marito a lavorare. La morte della moglie potrebbe comportare importanti conseguenze finanziarie, come le spese per la scuola materna o l'aiuto domestico.

Inutile dire che, in materia, il buonsenso è d'obbligo. Mobili e tende, per esempio, non vanno mai posizionati davanti ai caloriferi, per non ostacolare l'irradiazione del calore. All'inizio della stagione fredda si consiglia inoltre di pulire il locale caldaia. La polvere sospesa nell'aria rende il bruciatore più soggetto alle avarie, provocando un incremento del consumo e della produzione di sostanze tossiche. Per questo motivo andrebbero svolti controlli regolari per individuare per tempo eventuali disfunzioni tecniche. Anche in assenza di un contatore, il consumo di nafta o gas è rilevabile in modo relativamente semplice consultando la fattura.

Gli accorgimenti da adottare

- Riscaldare il minimo indispensabile i locali che utilizzate poco o per nulla.
- Per i riscaldamenti a serpentine impostate il regime di risparmio tre ore prima dell'ora in cui andate a dormire. Per i radiatori basta un'ora prima. La ripresa dell'attività normale può essere impostata automaticamente prima dell'orario del risveglio mattutino.
- Se il calorifero è sprovvisto di valvole termostatiche, installatene una: ridurrete il consumo del 20 per cento.
- Nei locali che non riscaldare rivestite le condutture del riscaldamento e dell'acqua calda con materiale isolante per evitare perdite di calore.
- La quantità d'acqua che scorre dai rubinetti dovrebbe essere al massimo di sei litri al minuto. Un eccessivo consumo può essere ridotto tramite i limitatori di flusso. Per ottimizzare il consumo idrico si consiglia di utilizzare le docce a risparmio di consumo; un afflusso limitato a 12 litri al minuto è considerato accettabile.
- L'acqua calda dovrebbe segnare una temperatura massima tra i 55 e i 60° C. La temperatura indicata dal termostato dello scaldabagno o la misurazione della temperatura d'uscita aiutano a tenere sotto controllo il consumo energetico. Una temperatura dell'acqua troppo elevata provoca un incremento del consumo energetico e dei depositi di calcare e, di conseguenza, dei costi di manutenzione. Per la regolazione si consiglia di rivolgersi a un tecnico.

Riscaldare in base alle stagioni

- Impostate il riscaldamento sulla modalità notturna o estiva a seconda del tempo atmosferico.
- Evitate di lasciare le finestre aperte a ribalta; è preferibile arieggiare i locali solo per breve tempo ma a fondo. Arieggiando trasversalmente contenete le perdite di calore.
- In inverno controllate regolarmente che le prese d'aria del caminetto e la serranda della canna fumaria siano chiuse.
- Se avete riscaldamenti un po' vecchiotti, nello spegnerli non dimenticate la pompa di circolazione.
- Non correggete la temperatura dei locali aprendo le finestre ma regolando i termosifoni. Ideali sono le valvole termostatiche.

Garanzia di prestazione

Se effettuate nuovi acquisti vale la pena di controllare la garanzia di prestazione. Non accettate offerte senza questa garanzia debitamente compilata e firmata dall'installatore. Solo così potrete essere certi di disporre di un impianto di riscaldamento conforme alle più recenti disposizioni energetiche e ambientali e di poter raffrontare le varie offerte in modo trasparente. La garanzia di prestazione è disponibile per i riscaldamenti a gas e a nafta, le pompe di calore, i riscaldamenti a legna e centralizzati, come pure per i collettori solari.

Ordinazione dell'opuscolo gratuito «Riscaldare efficacemente» chiamando la hotline di SvizzeraEnergia al numero 0848 444 444; per la garanzia di prestazione chiamare il numero 0800 86 86 87. Per informazioni su SvizzeraEnergia: www.svizzeraenergia.ch

Quanto costa realizzare il sogno della casa propria?

Una cosa è certa: mai come oggi i finanziamenti per le case di proprietà sono stati altrettanto vantaggiosi. Ma concretamente questo cosa significa? Il Bulletin Speciale ha calcolato le spese complessive che dovrebbero sostenere tre potenziali acquirenti con esigenze diverse per una casa nel Seeland. Daniel Huber, redazione Bulletin



L'immobile:

casa unifamiliare di due piani nel Seeland, anno di costruzione 1984, 5 ½ locali, caminetto, WC, WC/doccia e WC/bagno (2002), cucina (1999), doppio garage e locale multiuso nel seminterrato, superficie abitabile lorda circa 220 m², terreno 800 m² con grill, piscina e capanno da giardino separato, vicino al bosco, infrastrutture necessarie facilmente raggiungibili a piedi (negozi, trasporti pubblici, scuole)
Valore commerciale circa CHF 820 000.–

Esempio 1

Giovane famiglia in cerca di casa

Padre anni 34, madre 32, figli 10 e 8. La madre lavora a tempo parziale tre mattine a settimana. Grazie a un anticipo ereditario e a una buona fetta di risparmio comune, la coppia dispone di una discreta quota di mezzi propri. Vogliono una casa spaziosa che soddisfi anche le esigenze di sviluppo dei figli.

Reddito lui (età 34):	CHF 110 500.–
Reddito lei (età 32):	CHF 26 000.–
Mezzi propri:	CHF 89 000.–
Prelievo CP:	CHF 75 000.–

Se il 16.9.2003 avessero stipulato un'Ipoteca con bonus iniziale della durata di tre anni, l'onere mensile sarebbe il seguente:

Condizione dei tassi dal 16.9.2003 al 15.3.2005:			
1ª ipoteca	CHF 270 500.–	al 2,40%	CHF 9 738.–
	CHF 270 500.–	al 2,90%	CHF 11 766.75
2ª ipoteca	CHF 57 500.–	al 3,15%	CHF 2 716.90
	CHF 57 500.–	al 3,65%	CHF 3 148.15

Condizione dei tassi dal 16.3.2005 al 15.9.2006:			
1ª ipoteca	CHF 541 000.–	al 2,90%	CHF 23 533.50
2ª ipoteca	CHF 115 000.–	al 3,65%	CHF 6 296.25
Totale interessi annui (media dei tre anni)			CHF 19 066.50
Spese accessorie (calcolo basato sull'1% del prezzo d'acquisto)			CHF 8 200.–
Ammortamento (la 2ª ipoteca va rimborsata prima del compimento del 60° anno d'età)			CHF 4 500.–

Totale spese abitative mensili	CHF 2 647.20
---------------------------------------	---------------------

A queste spese si aggiungono:

- il premio per la copertura dei rischi in seguito al prelievo anticipato dalla CP
- la compensazione della lacuna previdenziale dovuta al prelievo anticipato dalla CP

Per i tassi d'interesse attuali delle offerte ipotecarie del Credit Suisse vi rimandiamo al sito www.credit-suisse.com/ipoteche

Esempio 2

Coppia con doppio reddito vuole investire

Lui 38enne, lei 36enne. Entrambi svolgono funzioni manageriali e cercano una casa in una zona tranquilla. Come mezzi propri intendono apportare quanto risparmiato in comune. Non da ultimo considerano la casa come un investimento sicuro e a valore aggiunto.

Reddito lui (età 38):	CHF 110 500.–
Reddito lei (età 36):	CHF 91 000.–
Mezzi propri:	CHF 100 000.–

Se il 16.9.2003 avessero stipulato un'Ipoteca con bonus iniziale della durata di tre anni, l'onere mensile sarebbe il seguente:

Condizione dei tassi dal 16.9.2003 al 15.3.2005:			
1 ^a ipoteca	CHF 270 500.–	al 2,40%	CHF 9 738.–
	CHF 270 500.–	al 2,90%	CHF 11 766.75
2 ^a ipoteca	CHF 89 500.–	al 3,15%	CHF 4 228.90
	CHF 89 500.–	al 3,65%	CHF 4 900.15

Condizione dei tassi dal 16.3.2005 al 15.9.2006:			
1 ^a ipoteca	CHF 541 000.–	al 2,90%	CHF 23 533.50
2 ^a ipoteca	CHF 179 000.–	al 3,65%	CHF 9 800.25
Totale interessi annui (media dei tre anni)			CHF 21 322.50
Spese accessorie (calcolo basato sull'1% del prezzo d'acquisto)			CHF 8 200.–
Ammortamento (in caso di anticipo > 80%, è auspicato un rientro all'80% entro 5–7 anni)			CHF 10 000.–

Totale spese abitative mensili	CHF 3 293.55
---------------------------------------	---------------------

Esempio 3

Coniugi in cerca di casa per la vecchiaia

Lui 52enne, lei 48enne. Siccome i figli sono oramai grandi, la coppia vuole vendere la grande casa che possiede nell'agglomerato e traslocare in un'abitazione più piccola in campagna. I mezzi propri provengono dalla vendita della casa in cui abitano attualmente. Valutano l'acquisto dell'immobile anche nell'ottica della previdenza per la vecchiaia.

Reddito lui (età 52):	CHF 84 500.–
Reddito lei (età 48):	CHF 32 500.–
Mezzi propri:	CHF 250 000.–

Se il 16.9.2003 avessero stipulato un'Ipoteca fix della durata di tre anni, l'onere mensile sarebbe il seguente:

1 ^a ipoteca	CHF 541 000.–	al 2,90%	CHF 15 689.–
2 ^a ipoteca	CHF 29 000.–	al 3,65%	CHF 1 058.50
Totale interessi annui			CHF 16 747.50
Spese accessorie (calcolo basato sull'1% del prezzo d'acquisto)			CHF 8 200.–
Ammortamento (la 2 ^a ipoteca va rimborsata prima del compimento del 60° anno d'età)			CHF 3 500.–

Totale spese abitative mensili	CHF 2 370.65
---------------------------------------	---------------------

Il modello ipotecario ideale

Nello scegliere il modello ipotecario adeguato non vanno considerati solo gli andamenti economici come il livello dei tassi d'interesse, bensì anche le esigenze e le preferenze prettamente personali. I modelli ipotecari del Credit Suisse. Martina Roos, redazione Bulletin

Ipoteca con bonus iniziale

Questa modalità prevede che, nel corso di metà della durata, alla metà dell'importo dell'ipoteca sia applicato un tasso agevolato inferiore dello 0,5 per cento. Il tasso d'interesse viene stabilito all'inizio della durata, consentendo una precisa pianificazione del budget. La durata è di fino a 10 anni. Tanto maggiore è l'arco di tempo in cui il tasso è fissato, tanto più a lungo il cliente potrà beneficiare del bonus iniziale.



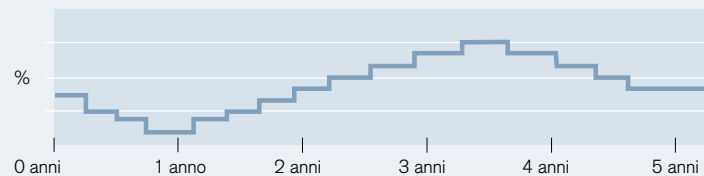
Ipoteca fix

Dato che l'interesse viene fissato all'inizio della durata, l'ipoteca non è esposta ad alcuna oscillazione dei tassi. In questo modo si possono calcolare le spese complessive. Essa si presta soprattutto in periodi di tassi bassi, in quanto al loro aumentare il tasso d'interesse rimane invariato. Il tasso d'interesse può essere fissato fino a due anni prima del pagamento del mutuo.



Ipoteca flex rollover

Il tasso d'interesse viene fissato a cadenza regolare in base alla situazione del mercato monetario. A seconda dell'ammontare dell'importo, viene adeguato ogni 3-12 mesi. Le oscillazioni degli interessi del mercato vengono trasmesse periodicamente sull'arco di tutta la durata. Per evitare drastiche variazioni ci si può tutelare con una copertura individuale.



Ipoteca flex con fascia di oscillazione del tasso

Ogni tre mesi il tasso d'interesse viene adeguato all'evoluzione dei tassi, fissando comunque un tasso minimo e uno massimo. Il rischio di variazione dei tassi è dunque calcolabile, in quanto il tasso può oscillare solo all'interno di una determinata fascia.



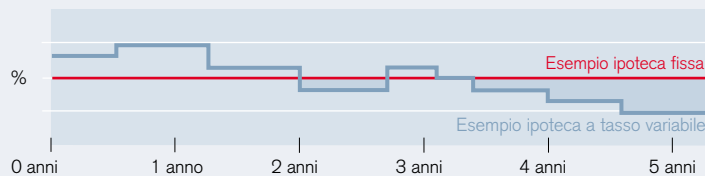
Ipoteca mix

Il tasso d'interesse rispecchia per metà l'andamento del mercato monetario e per l'altra metà quello del mercato dei capitali e viene ridefinito ogni tre mesi. Per tutelarsi da un eccessivo aumento dei tassi, all'inizio della durata viene stabilito un tasso massimo.



Ipoteca a tasso variabile

Non è vincolata a nessuna durata. Il tasso d'interesse viene adeguato in base alla situazione di mercato. Le variazioni di mercato incidono sul tasso d'interesse.



Tutti possono beneficiare dell'attuale vantaggiosissimo livello dei tassi, anche chi ha già acceso un'ipoteca.

Scioglimento anticipato di un'ipoteca in corso

In taluni casi può essere vantaggioso valutare la possibilità di estinguere l'ipoteca accesa. Ciò comporta tuttavia un indennizzo per scadenza anticipata, in quanto nel sottoscrivere il contratto di credito il debitore si impegna a versare un determinato tasso d'interesse per una durata precedentemente stabilita. Contestualmente la banca, nel concedere il credito, effettua un rifinanziamento dell'importo ipotecario concordato, di pari durata, ai tassi di mercato allora in vigore. In caso di scioglimento anticipato, il Credit Suisse deve trovare un'alternativa d'investimento corrispondente al fabbisogno di rifinanziamento. Dato l'attuale basso livello dei tassi, tale tasso di reinvestimento è tuttavia inferiore al tasso di riferimento iniziale. Al cliente vengono dunque addebitate la conseguente perdita, la differenza di margine e le spese amministrative.

Stipulazione di un'ipoteca fix a termine

Questa variante consente di fissare il tasso d'interesse fino a due anni in anticipo e conviene se l'ipoteca attuale è vincolata per ancora diversi mesi a una durata fissa.

Desiderate maggiori informazioni? Visitateci presso una delle nostre succursali o telefonateci allo 0800 80 20 44 (24h). Ulteriori ragguagli anche al sito www.credit-suisse.com/ipoteche

Servizio online sul tema ipoteche



Qual è l'attrattiva dell'ubicazione di un immobile visto dall'alto, ma anche in relazione alla rete di comunicazione, all'onere fiscale o al livello d'istruzione della popolazione? A queste domande, che richiederebbero una lunga ricerca, si può rispondere in modo esauriente nel

giro di pochi minuti visitando il sito www.credit-suisse.com/ipoteche. Alla rubrica «Ricerca in Svizzera» è possibile osservare l'immobile desiderato e il suo ambiente circostante, per lo più in una veduta aerea. Inoltre, sotto la rubrica «Attrattiva ubicazione», è possibile confrontare fattori di localizzazione convalidati statisticamente quali livello d'istruzione, potere d'acquisto e onere fiscale con quelli dell'attuale comune di residenza o con la media nazionale. Sono considerati tutti i comuni svizzeri con più di 2000 abitanti. Naturalmente questa pagina propone anche i più aggiornati tassi d'interesse del Credit Suisse, fornisce importanti consigli su questioni fiscali e giuridiche e calcola modelli concreti di finanziamento. (dhu)

Il Credit Suisse vince il test della rivista Beobachter

Nell'estate 2003 la rivista Beobachter ha svolto un test in tema di ipoteche. Il risultato ha sorpreso la cliente protagonista, ma non il Credit Suisse. Dall'articolo: «Il chiaro vincitore è il Credit Suisse, che ha esaminato la domanda di credito con molta attenzione, ha chiesto ulteriore documentazione e ha rilasciato velocemente alla cliente una promessa scritta di credito. «Il CS mi ha offerto una consulenza estremamente competente e cortese», afferma la cliente. Il CS ha battuto chiaramente la concorrenza regionale non solo per quanto riguarda il servizio, ma anche con l'offerta di un tasso d'interesse ipotecario del 2,8 per cento. Per la cliente protagonista del test il confronto ha dato i suoi frutti: nei prossimi cinque anni, infatti,

con il Credit Suisse risparmierà circa 2600 franchi di interessi rispetto alla propria banca, e in più potrà contare su un'ottima consulenza e sulla massima flessibilità.» (Beobachter 12/03). (schi) Il testo integrale di Beobachter è consultabile al sito www.credit-suisse.com/emagazine.



Foto: PhotoDisc



LA NOVITÀ VELUX 2003!

PERSIANA AVVOLGIBILE ESTERNA AD ENERGIA SOLARE

- nessun cavo
- con radiotelecomando
- economica
- robusta
- resistente
- ideale per il montaggio supplementare



AZIONATA DALL'ENERGIA

- Ulteriormente disponibili:



LA PERSIANA AVVOLGIBILE A MANOVELLA



LA PERSIANA AVVOLGIBILE ELETTRICA

Se desiderate ulteriori informazioni, richiedete il nostro prospetto speciale "Protezioni solari esterne VELUX".

VELUX Schweiz AG
Industriestrasse 7, 4632 Trimbach
Telefono 062/289 44 44
www.VELUX.ch

VELUX®

PIÙ LUCE ALLA VITA



www.credit-suisse.com/emagazine: forum sul finanziamento della casa propria

L'acquisto di un'abitazione suscita molte domande. emagazine ha creato una pagina informativa con utili consigli per nuovi proprietari, con link relativi a prodotti, tassi ipotecari, calcola-ipoteche e pratici download. La piattaforma, inoltre, contiene numerose risposte degli esperti del Credit Suisse alle domande più frequenti sul finanziamento della proprietà abitativa, raccolte in occasione di un forum online svoltosi il 20 ottobre.

Queste nuove conoscenze facilitano non solo l'acquisto di un'abitazione propria, bensì aumentano anche le possibilità di vincere il concorso indetto da emagazine sul tema ipoteche. Chi risponderà correttamente alle cinque domande parteciperà all'estrazione di un buono regalo della ditta Interhome del valore di 2500 franchi, con cui il vincitore o la vincitrice potrà prenotare un appartamento o una casa di vacanza dall'offerta Interhome. Si può scegliere tra oltre 20000 proposte in ben 16 paesi. In bocca al lupo! (ml)

Al concorso: www.credit-suisse.com/emagazine/wettbewerbe

Casa in proprietà: consigli per i meno esperti

L'Associazione svizzera dei proprietari fondiari, con una vasta offerta di corsi, cerca di colmare le lacune informative in materia di immobili. Una delle novità in programma è il corso «Proprietà abitativa per principianti». Le referenti Franziska Schima e Esther Peglow sono manager di prodotto per crediti e ipoteche presso il Credit Suisse.

Il corso affronta l'intero percorso che va dalla scelta dell'immobile alle questioni fiscali e assicurative, passando attraverso il finanziamento. Oltre agli aspetti puramente finanziari della questione viene dato particolare risalto all'analisi individuale delle esigenze. Si desidera avere dei figli? Si ricevono spesso ospiti? Bisogna tener conto anche di riflessioni del genere.

Al primo incontro, tenutosi nel marzo del 2003, le esperte del Credit Suisse hanno accolto oltre due dozzine di partecipanti al corso serale, durato quasi tre ore. La richiesta di una manifestazione del genere è stata confermata anche a settembre, in occasione del secondo corso, che ha visto una partecipazione ancora maggiore.

Il prossimo appuntamento è fissato per l'11 novembre 2003 a Berna. (mr)

Ulteriori informazioni sull'offerta dei corsi dell'Associazione svizzera dei proprietari fondiari sono disponibili al sito www.hev-schweiz.ch.

Per informazioni approfondite sul tema ipoteche

Il progetto di acquisto di una casa comincia sempre con la raccolta di informazioni. Con il modulo allegato potrete ordinare gratuitamente, oltre agli opuscoli del Credit Suisse «Benvenuti a casa» e «Suggerimenti e consigli per futuri proprietari d'immobile», anche il manuale «Handbuch des Bauherrn» (solo in tedesco). Sia che vogliate realizzare il vostro progetto da soli, sia che vi rivolgiate a un architetto o a un'impresa generale, avete bisogno di molte informazioni. Costruire è un compito impegnativo, spesso sottovalutato dagli stessi specialisti. Le 976 pagine del manuale vi accompagneranno dalle prime fasi del progetto fino alla realizzazione e al finanziamento. (dhu)



Consigli per abitare in modo sano

Elettrosmog, polvere, materiali tossici: innumerevoli fattori favoriscono l'insorgere di patologie dentro le nostre stesse quattro mura. Il microclima degli spazi abitativi incide assai più sul nostro benessere di quanto crediamo. **Jacqueline Perregaux**

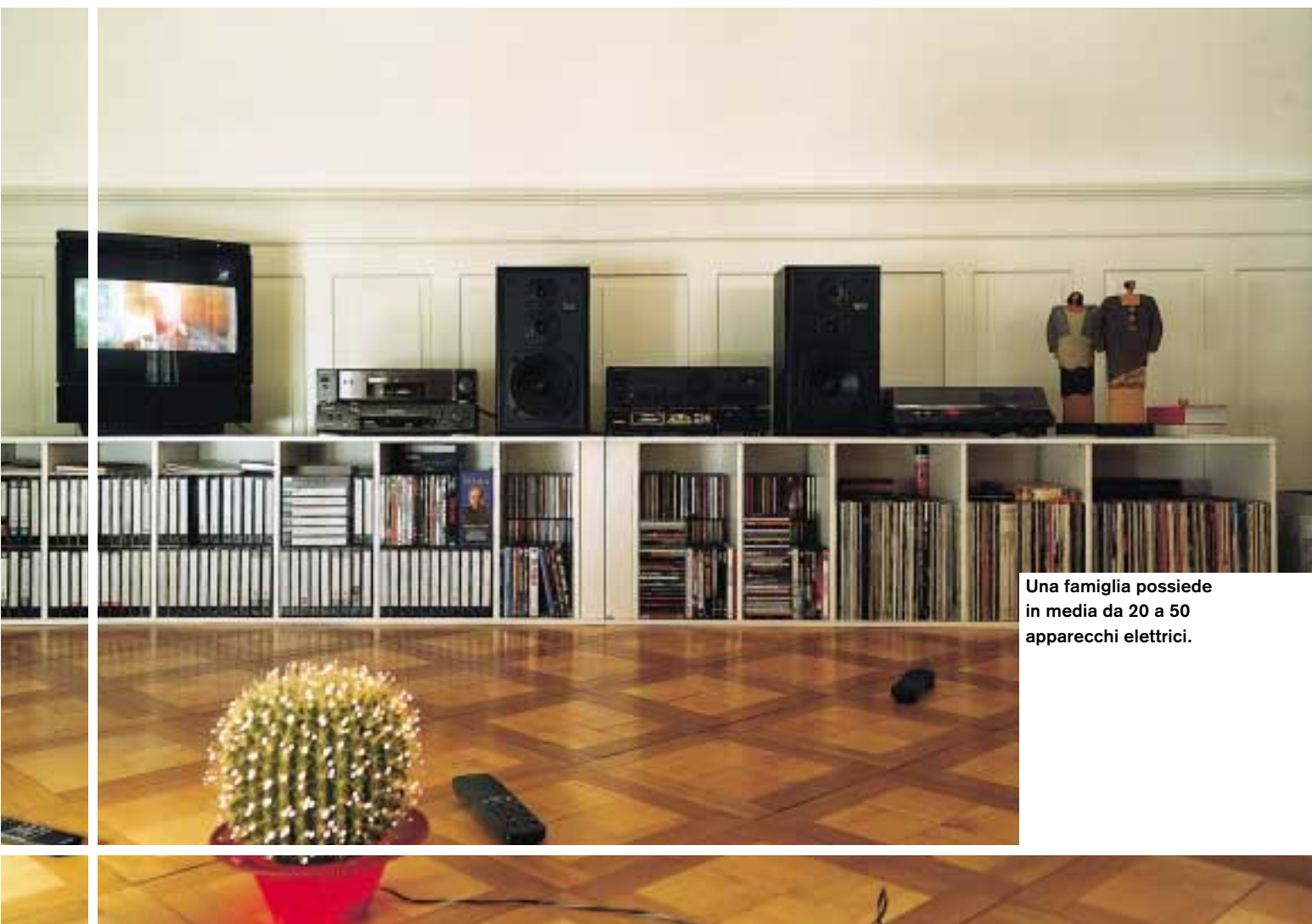
► «Una capanna può essere più salutare di una reggia», asserisce Dorothe Gerber dell'Istituto Svizzero per la Costruzione Bioecologica (ISCB). Che la salute non si compra è risaputo, ma che sia direttamente connessa con gli ambienti in cui siamo soliti sostare appare forse meno evidente. Sebbene i fattori in gioco siano molteplici ed eterogenei, la maggior parte di essi può essere controllata; e non solo dal proprietario di un alloggio, bensì anche da chi ne fruisce, inquilino o lavoratore che sia. È davvero indispensabile far brillare specchi e pavimenti con una dozzina di prodotti dagli elevati livelli di tossicità? Fumare nello spazio ridotto dell'ufficio? E perché non prediligere rivestimenti atossici al momento di costruire o ristrutturare un alloggio? Alla luce del fatto che, perlomeno in Europa, trascorriamo oltre la metà del nostro tempo tra le pareti di casa e buona parte del resto sempre in ambienti chiusi, vale la pena di analizzare materiali e prodotti impiegati nell'edilizia, giacché gran parte di essi

contengono sostanze che, a seconda dell'impiego o della concentrazione, possono risultare nocive.

Il comfort in casa propria o alla sede della propria attività lavorativa dipende in larga misura dalla salubrità dello spazio. Buone condizioni di luce e aria incontaminata sono fra i criteri più rilevanti nella valutazione della qualità dell'edificio. Infatti ci sono, e ci sono sempre state, le case che fanno ammalare. Vivere in condizioni di salubrità è stato a lungo una prerogativa delle classi abbienti. Agli albori dell'industrializzazione i meno privilegiati sopravvivevano come potevano in insalubri tuguri, umidi, freddi e bui. Nei suoi romanzi, Charles Dickens ha saputo cogliere e ritrarre con dovizia di particolari le desolate condizioni di vita delle classi popolari urbane del XIX secolo.

Da allora, il problema delle abitazioni foriere di malattie è soltanto cambiato, ma non è stato risolto. Se insalubrità o pareti umi-

Foto: Martin Stollenwerk



Una famiglia possiede in media da 20 a 50 apparecchi elettrici.

de saltano agli occhi, emissioni velenose e inquinamento elettromagnetico non sono altrettanto facilmente identificabili, e sono pertanto spesso trascurati in sede di diagnosi di un problema di salute.

Di pari passo con l'incremento delle nostre esigenze, l'edilizia è andata mutando profondamente sull'arco degli scorsi decenni. Pure il migliorato comfort abitativo ha un prezzo. La temperatura di molti appartamenti supera i 20 gradi: abbinata a un elevato tenore di umidità, favorisce il proliferare di aspergillo, muffa a pennello e acari. I serramenti moderni sono ermetici, da qui l'esigenza di ventilare regolarmente e a fondo gli ambienti per mantenere un adeguato ricambio d'aria.

Per di più, gli edifici in cui viviamo sono solcati da una invisibile rete elettromagnetica: una famiglia possiede in media da 20 a 50 apparecchi elettrici. Ogni cavo sotto tensione, ogni prolunga e ogni elettrodomestico collegato al circuito elettrico genera un campo magnetico, anche senza passaggio di corrente. Per quanto la sensibilità individuale possa variare in misura più o meno ampia, è stato accertato che la permanenza prolungata in un campo magnetico di una certa entità incide fortemente sullo stato di salute. Fra i sintomi più comuni si annoverano disturbi del sonno, stanchezza che persiste anche dopo una lunga dormita, tensione muscolare, mal di schiena cronico e difficoltà di concentrazione. Rimane purtroppo difficile ricondurre tali sintomi direttamente all'inquinamento elettromagnetico. Una buona norma è cambiare la posizione del letto ogni sette anni. Disturbi come l'insonnia possono essere riconducibili a svariate cause: accanto a fattori fisici e psichici, occorre considerare anche le correnti telluriche.

Chi lavora tutto il giorno davanti al computer o nei pressi di stampante, telefono, fax o altri apparecchi dovrebbe, perlomeno di notte, concedersi un vero sonno riparatore. Ma, come riporta uno studio effettuato in tutta la Germania dall'Istituto tedesco di Consulenza in Bioedilizia con sede a Münster, un letto su due è esposto a valori di elettrosmog superiori ai valori soglia ammessi per una postazione di lavoro con computer! Non deve sorprendere che l'organismo non si possa rigenerare in una camera da letto stipata di apparecchi quali televisore, radiosveglia e telefono sul comodino che generano campi magnetici nocivi a poca distanza dalla testa.

Spostare il letto risulta spesso già sufficiente. È inoltre consigliabile ubicare la radiosveglia ad almeno un metro di distanza dal cuscino. Se gli effetti negativi dell'inquinamento elettromagnetico trovano ampio spazio nelle discussioni pubbliche, è altrettanto importante evidenziare che le misure protettive sono in realtà costituite da semplici accorgimenti.

Ma le sostanze inquinanti non sono tutte qui! Spontaneamente tendiamo ad associarle a prodotti chimici, dimenticando sovente che la sostanza inquinante per eccellenza è il fumo di tabacco. Il fumo di sigaretta, sigaro o pipa, una combinazione di gas di combustione e numerosi altri composti chimici, è un vero e proprio cocktail di sostanze tossi-

che che impregna tende, rivestimenti e tappeti, deteriorando in maniera permanente la qualità dell'aria.

«Se si fuma dentro casa, tutti i criteri della corretta progettazione bioclimatica vanno perduti», avverte Dorothe Gerber.

Nel maggio 2002 l'ISCB ha pubblicato un video dedicato all'abitare in modo sano. L'idea era sorta tre anni prima, sulla scia del «Piano d'Azione Ambiente e Salute» promosso dall'Ufficio federale della sanità pubblica, allo scopo di colmare le lacune informative che sussistono a dispetto degli studi clinici effettuati relativamente all'inquinamento indoor e alle sue conseguenze. L'obiettivo era far sì che, entro la fine del 2002, l'80% della popolazione avesse nozione dei fattori che incidono sulla salute all'interno delle abitazioni e sapesse agire di conseguenza: anche in Svizzera infatti il numero delle persone che soffrono di allergie è in aumento.

Questa presa di coscienza ha indotto a intensificare la ricerca sui materiali edili alternativi. Una sfida che è stata vinta: oggi si può infatti abbinare bioarchitettura a edilizia a prezzi di mercato. Un'opera pionieristica furono le case a energia zero dell'architetto Andrea Rüedi a Flims, che si avvalgono dell'energia solare e fanno del tutto a meno di impianti termici. Un esempio che ha fatto scuola: nell'autunno 2002 sono state inaugurate le prime case bioedili costruite dalla Basilese Assicurazioni a Stäfa, alloggi a consumo energetico contenuto. Costruire alloggi secondo i canoni della bioedilizia e nel contempo dagli affitti accessibili è divenuto una realtà. La domanda non manca: all'incremento delle allergie degli ultimi anni si è accompagnata una crescente presa di coscienza della necessità di vivere in case sane.

Homestories – un documentario sull'abitare sano

Nel maggio 2002 l'Istituto Svizzero per la Costruzione Bioecologica ha realizzato un documentario in tre parti (in tedesco) che illustra i più svariati aspetti dell'abitare sano. Si tratta di un lungometraggio di divulgazione con il proposito di sensibilizzare lo spettatore all'interdipendenza tra clima abitativo e benessere psicofisico. Il filmato offre all'inquilino spunti precisi per migliorare il proprio comfort abitativo. La prima parte, «Home sweet home», si incentra sui fattori dell'inquinamento indoor legati al vivere quotidiano: mobili, prodotti per la pulizia, abitudini di arieggiamento. La seconda, «My home is my castle», verte su criteri di progettazione ed edilizia bioarchitettoniche quali materiali ecocompatibili, protezione dai campi elettromagnetici, orientazione. La terza parte, «Unter Strom» (Sotto tensione), analizza gliflussi elettrici ed elettromagnetici. Vi vengono impartiti consigli circa la scelta di elettrodomestici a bassa emissione, l'ubicazione degli apparecchi hi-fi, nonché l'uso della telefonia cellulare e fissa.

Videocassetta e opuscolo illustrativo sono ottenibili (solo in tedesco) presso Schmid Media Distribution, Erlachstrasse 21, 3000 Berna 9, fax 031/791 39 47, e-mail hs@schmidmedia.ch.



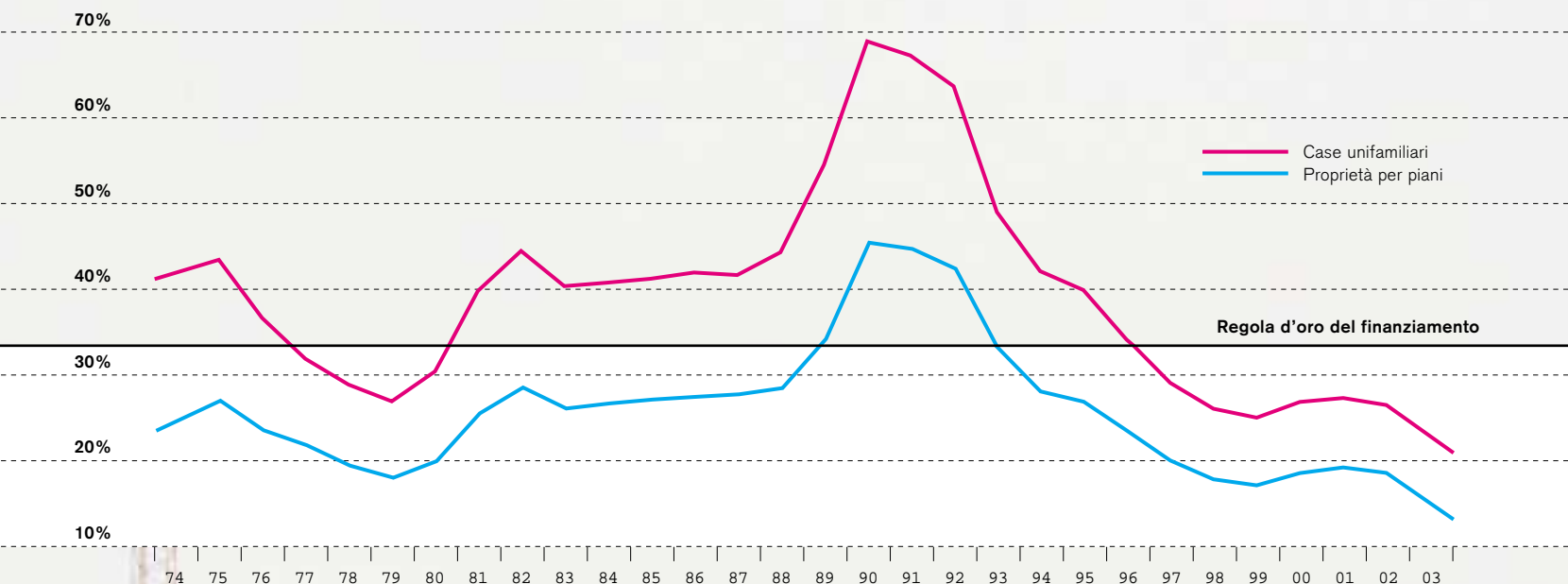
In alto **Veleni anche nel bagno: non tutti i prodotti per la pulizia sono innocui come un dentifricio.**

Sotto **Uno studio rivela che un letto su due è esposto a valori di elettrosmog superiori ai valori soglia ammessi per una postazione di lavoro con computer.**



Abitazioni di proprietà: costose, ma raramente così convenienti come oggi

Gli anni Ottanta, quando per molti il sogno di una casa propria doveva rimanere nel cassetto, sono oramai lontani. Attualmente, la quota degli interessi ipotecari che incide sul reddito di un'economia domestica media è addirittura inferiore alla regola d'oro del 33 per cento. Fonte: BNS, Credit Suisse Economic & Policy Consulting



Mercato degli alloggi e mercato dei sogni

Sondaggi svolti di recente lo confermano: sono molti gli svizzeri a sognare una casa propria. Ma solo poco più di un terzo ne possiede una. Come mai questa divergenza tra sogno e realtà?

Ulrich Braun, Economic & Policy Consulting

L'offerta abitativa di un paese non può certo cambiare dall'oggi al domani. Negli anni scorsi, in Svizzera sono stati costruiti da 28 000 a 35 000 appartamenti all'anno, pari all'uno per cento circa del quantitativo totale di abitazioni disponibili. Quasi due dei tre milioni di alloggi presenti in Svizzera sono abitati da locatari o da soci di cooperative, il resto è costituito da 810 000 (com)proprietari di case e da 238 000 proprietari di piani.

Se in passato possedere la propria abitazione rimaneva un sogno finanziariamente irraggiungibile, dalla metà degli anni Novanta – grazie al calo dei costi di costruzione e dei prezzi degli immobili – questo sogno è diventato accessibile a fasce di popolazione sempre più ampie. La conferma empirica è data dal cosiddetto Housing Affordability Index (HAI), che esprime il rapporto tra il prezzo dell'abitazione e il reddito medio di un'economia domestica privata. Un HAI pari a nove significa che il prezzo medio di un appartamento o di una casa unifamiliare in Svizzera è nove volte il reddito medio annuo dell'economia domestica. Tanto più elevato è questo indice, tanto più difficile è permettersi una casa. Una valutazione di lungo periodo dell'HAI getta luce su una situazione più o meno nota: in Svizzera le abitazioni di proprietà, rispetto ad altri paesi, non solo sono proporzionalmente più costose, ma rimangono per molti difficilmente accessibili. Se in Inghilterra per acquistare una casa basta una cifra pari a cinque volte un reddito annuo medio, in Svizzera occorre un importo quasi doppio. Lo scorso decennio lasciava sì presagire una flessione dell'HAI verso il basso – circostanza che si è subito tradotta in una vivacizzazione della domanda di alloggi di proprietà – ma da qualche tempo



«In Svizzera le abitazioni di proprietà sono proporzionalmente più costose.»

Ulrich Braun, Economic & Policy Consulting

l'indice è nuovamente in rialzo, dato che i prezzi delle case di proprietà salgono più velocemente dei redditi delle famiglie. La disparità con l'estero rimane molto marcata.

Oltre all'accessibilità della proprietà abitativa, occorre tenere conto della sostenibilità. L'indice HAI (Composite) mostra a quanto ammontano gli oneri annui di una famiglia media se l'abitazione è finanziata per l'80 per cento da terzi ed è stata scelta un'ipoteca fissa (si veda il grafico a pagina 32). Un indice inferiore al 33 per cento significa che la famiglia è in grado, con il suo reddito, di far fronte alle spese comportate dall'ipoteca e anche di ottemperare alla regola d'oro del finanziamento, secondo la quale i costi annui per gli interessi non dovrebbero superare un terzo del reddito lordo. Con l'attuale livello di tassi, un'economia domestica media può in

linea generale permettersi sia una proprietà per piani sia una casa unifamiliare. In questi due casi gli oneri per interessi ipotecari gravano sul reddito lordo in misura rispettivamente del 15 e del 21 per cento: un livello mai osservato prima negli ultimi 30 anni. Gli oneri più bassi si registrano nei cantoni Vallese, Sciaffusa, Glarona e Vaud, mentre per una casa unifamiliare un'economia domestica media nei cantoni Ginevra, Obvaldo e Basilea Città soddisfa la regola d'oro solo a malapena.

Esaurito l'effetto baby boom

La dinamica della proprietà abitativa è nettamente rallentata, soprattutto sul fronte della costruzione di case unifamiliari. Dagli anni 1999 e 2000 – in cui si era registrato il picco – in questo settore i permessi sono diminuiti di circa un terzo, nonostante il rapporto prezzo/prestazioni nell'ambito delle abitazioni in proprietà sia tuttora considerato estremamente vantaggioso. La spiegazione è semplice: il drastico calo della domanda di case unifamiliari è dovuto all'andamento demografico. Negli anni passati i «baby boomer» hanno attraversato la fascia d'età tra i 30 e i 39 anni, in cui il desiderio di una casa propria si manifesta maggiormente. Dato che le generazioni successive sono meno rappresentate, la domanda è logicamente inferiore.

Lo scorso anno, i prezzi per le case unifamiliari e le proprietà per piani sono aumentati rispettivamente del quattro e sette per cento. Questo incremento è assai più elevato rispetto al reddito nazionale ed è già oggi oggetto di correzioni. Contrariamente a molti altri paesi europei, non si è però formata nessuna nuova bolla immobiliare con un tasso di crescita dei prezzi a due cifre,

cosicché non si dovrà fare i conti con un crollo del mercato degli immobili residenziali.

Nel settore ipoteche fisse sono stati raggiunti i livelli minimi, nei prossimi 3–4 mesi è atteso tutt'al più un ulteriore lieve calo. Dal 2004 i tassi per le ipoteche fisse dovrebbero ricominciare a salire.

Nel corso dei prossimi mesi, le famiglie che intendono realizzare il sogno di una casa propria potranno ancora beneficiare di un livello dei tassi favorevole. Ma anche in un'ottica di più lungo periodo la proprietà abitativa manterrà la sua attrattiva, in quanto nel corso del 2004 le prospettive di reddito dovrebbero migliorare.

La Svizzera ha uno dei tassi di proprietà abitativa più bassi del mondo occidentale. Questo tasso definisce la quota degli alloggi in cui risiedono i proprietari stessi rispetto al totale degli alloggi abitati. Nel 1990 era del 31,3 per cento, mentre nel 2000 è salito al 34,6 per cento (+3,3 per cento). Dei circa 225 000 nuovi appartamenti e case unifamiliari costruiti tra il 1999 e il 2000, 170 000 – ossia il 75 per cento – sono abitazioni di proprietà. Le differenze regionali permangono e, in taluni casi, si sono addirittura accentuate. Il tasso di proprietà abitativa più elevato si registra nel Vallese (61,4 per cento), davanti ad

Appenzello Interno (57,6 per cento) e Giura (51,5 per cento). Nel Vallese la possibilità di acquistare proprietà per piani era stata introdotta già prima del 1965. Con il 18,4 per cento (media svizzera: 6,7 per cento), questo cantone è dunque quello che di gran lunga registra la quota più elevata di proprietà per piani. I tassi di proprietà abitativa più bassi si riscontrano nei cantoni fortemente urbanizzati come Basilea Città (12,6 per cento), Ginevra (15,8 per cento) e Zurigo (24,8 per cento).

Il motivo principale del marcato aumento del tasso di proprietà abitativa è l'invecchiamento della popolazione: lo scorso decennio

Uno studio completo sul mercato immobiliare in Svizzera è consultabile al sito <http://research.credit-suisse.ch>, rubrica Pubblicazioni.

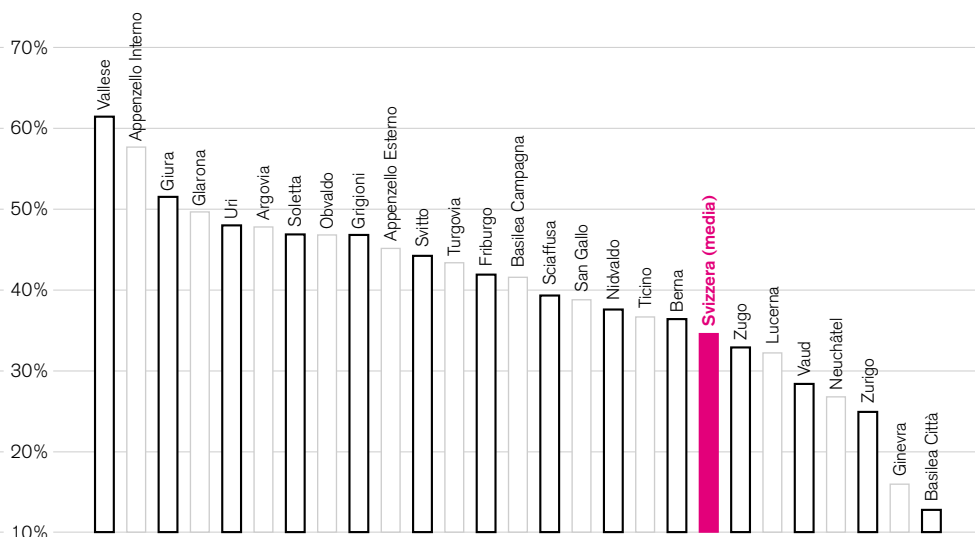
le fasce d'età maggiormente rappresentate («baby boomer») sono entrate nella fase di vita in cui si è più propensi ad acquistare un'abitazione. Tendenza assecondata inoltre da un livello dei prezzi degli appartamenti di proprietà piuttosto moderato – nel raffronto storico – come pure dal vantaggioso livello dei tassi d'interesse.

Ulrich Braun

Tel. 01 333 89 17, ulrich.braun@credit-suisse.com

Proprietà abitativa: ampie le differenze regionali

Con il 61,4 per cento, il Vallese è il cantone con il tasso di proprietà abitativa più elevato. Ultimo in classifica è Basilea Città, con il 12,6 per cento, che si situa quindi nettamente al di sotto della media svizzera del 34,6 per cento. Fonte: Ufficio federale di statistica (UST), dati per il 2000



«Proventi costanti in ogni contesto»

Markus Graf,
responsabile Credit Suisse Asset
Management Real Estate

Quali investimenti immobiliari indiretti offre il Credit Suisse?

Tutti, dai fondi alle società anonime, fino alle fondazioni per investitori privati e istituzionali.

Potrebbe quantificare l'entità di questo settore d'attività?

Nel 1997 in Svizzera abbiamo iniziato con immobili per un valore pari a un miliardo di franchi e, entro la fine del 2003, supereremo la soglia dei 10 miliardi.

Di quanti immobili si tratta?

Di oltre 55 000 oggetti in locazione.

Come funzionano i vostri prodotti?

Prendiamo ad esempio il nostro SIAT, un fondo accessibile anche a piccoli investitori privati. Oggi vi sono investiti 1,5 miliardi di franchi in immobili. Ogni anno, circa il 40 per cento dell'utile di pigione viene reinvestito per manutenzioni e ristrutturazioni e, con gli aumenti di capitale, vengono comprati nuovi immobili per un valore di 150 milioni di franchi circa. Anche i proventi dai canoni di locazione vengono costantemente ottimizzati. La distribuzione avviene poi in base alla chiusura annuale.

A quanto ammontava nel 2002?

Il SIAT ha fruttato un rendimento diretto del 4,53 per cento, un ottimo risultato visto il contesto attuale. È il vantaggio di queste forme d'investimento, che offrono rendimenti costanti a prescindere da repentini mutamenti borsistici. (dhu)

Alì ha appena scoperto
il prezzo di un'arancia:
dieci mesi



Terre des hommes s'impegna a favore dei bambini in conflitto con la legge per una vera giustizia rispettosa dei minorenni! Ecco perché si batte per ottenere sanzioni alternative alla prigione: assistenza giuridica, provvedimenti educativi e reinserimento sociale al termine dell'eventuale periodo trascorso in carcere. Ciascuno di loro conta su di noi.



Terre des hommes

Non ignorare il mio sguardo – Aiutami!

Tel. e fax 091 / 942 59 49 oppure www.tdh.ch



LOCHER

Locher AG Zürich

Bauunternehmer
www.locher-ag.ch

Pelikan-Platz 5
Postfach
CH-8022 Zürich
Tel. 01 218 92 92
E-Mail: bauunternehmer@locher-ag.ch

**Die gute Hypothek
ist gefragt – und erst recht
der Bauunternehmer.**