

... Proprietà per piani

La proprietà per piani è molto richiesta: c'è una tendenza all'aumento, tanto che oggi la quota della proprietà abitativa in Svizzera si attesta al 38 per cento circa. A 50 anni dalla sua introduzione, tuttavia, la più recente forma di proprietà immobiliare si trova ad affrontare una sfida importante, poiché sempre più edifici raggiungono un'età tale da richiedere interventi di risanamento.

RIVISTA DI
ALFRED MÜLLER AG

BAAR
MARIN-NEUCHÂTEL
CAMORINO

FORUM

N°65 2017 / 2018



Alfred Müller AG
Neuhofstrasse 10
CH-6340 Baar
Telefono +41 41 767 02 02
Fax +41 41 767 02 00
www.alfred-mueller.ch
mail@alfred-mueller.ch

Alfred Müller SA
Av. des Champs-
Montants 10 a
CH-2074 Marin
Telefono +41 32 756 92 92
Fax +41 32 756 92 99
www.alfred-mueller.ch
mail@alfred-mueller.ch

Alfred Müller SA
Centro Monda 3
CH-6528 Camorino
Telefono +41 91 858 25 94
Fax +41 91 858 25 54
www.alfred-mueller.ch
mail@alfred-mueller.ch

Alfred Müller AG
Giardinaggio
e paesaggistica
Allmig 1
CH-6340 Baar
Telefono +41 41 761 94 20
Fax +41 41 760 18 78

Allmig
Compostaggio
ed eco energia
Allmig 2
CH-6340 Baar
Telefono +41 41 761 07 47
Fax +41 41 760 52 02
www.allmig.ch
mail@allmig.ch

In copertina Con l'appartamento nel Feldpark di Zugo, Guido e Hanny Mettenleiter hanno realizzato il loro sogno. Sebbene soffrano di vertigini, apprezzano molto la vista meravigliosa che si gode dalla terrazza.

Foto Alfons Gut

Tutti i vantaggi della proprietà per piani

Cari lettori

La Svizzera è un paese di inquilini. Benché la quota della proprietà abitativa, pari al 38 per cento, sia relativamente bassa rispetto ad altri Paesi, il numero dei proprietari cresce di anno in anno. Con ogni probabilità, situazione da ricondurre principalmente alla proprietà per piani (PPP).



Alfred Müller AG è cresciuta con questa realtà abitativa. Quando nostro padre si è messo in proprio, nel 1965, la Svizzera attraversava un periodo di alta congiuntura caratterizzato da condizioni economiche vantaggiose e in più, nello stesso anno, la proprietà per piani ha acquisito forza giuridica come nuova forma di proprietà immobiliare. Egli ha visto così nella PPP un'opportunità da cogliere, che non si è lasciato sfuggire. Negli anni della fondazione, infatti, Alfred Müller AG si è dedicata anche alla realizzazione di immobili in proprietà per piani; solo in seguito, con lo sviluppo di spazi commerciali multifunzionali, ha esteso la propria attività a un secondo settore.

Anche oggi continuiamo a proporre appartamenti di proprietà in diverse località, come a Oberägeri, Meggen, Greppen, Gisikon e Horw. Non poteva quindi esserci momento migliore per dedicare spazio alla tematica in Forum. Infatti siamo più che mai convinti dei vantaggi offerti da questa realtà abitativa, ad esempio il minor fabbisogno di capitale rispetto a una casa unifamiliare e la grande libertà di conformare l'appartamento secondo le preferenze personali. Se si osserva l'elevata domanda, risulta evidente quanto questa recente forma immobiliare continui ad essere attrattiva per molti.

Amministrando numerosi immobili PPP, conosciamo anche le sfide legate alla proprietà per piani. A 50 anni dalla loro introduzione, anno dopo anno questi immobili raggiungono un'età tale da richiedere interventi di risanamento consistenti. Ciò crea seri problemi per diverse comunità. Ad esempio perché il fondo di rinnovamento non è sufficiente oppure i risparmi per la manu-

tenzione sono stati impiegati altrove o semplicemente perché i proprietari non riescono ad accordarsi sulle misure da attuare.

Le comunità che per tempo e con costanza risparmiano capitale per gli interventi di ammodernamento e che hanno trovato il consenso, sono soddisfatte della propria abitazione anche a decenni di distanza dall'acquisto. Lo dimostra chiaramente la testimonianza dei coniugi Ruth e Alfred Meier che dal 1971 vivono nel complesso residenziale Goldermatten a Steinhausen (pag. 25). Quale impresa immobiliare competente con servizi che coprono l'intero ciclo di vita degli immobili, siamo lieti di assistere i proprietari e di mettere a loro disposizione tutta la nostra esperienza in materia.

Christoph Müller
Presidente
del Consiglio di
amministrazione

Michael Müller
Presidente
della Fondazione
Alfred Müller

Indice

- 3 Tutti i vantaggi della proprietà per piani
- 4 Indice
- 6 In tendenza
- 8 IN PRIMO PIANO:
LA PROPRIETÀ
PER PIANI**
- 10 Un modello di successo di fronte a nuove sfide
- 14 «Chi trova la casa dei propri sogni dovrebbe acquistare»
- 18 La proprietà per piani in cifre
- 20 «Quassù è come essere al cinema»
- 23 Regolamento: i dieci comandamenti della proprietà per piani
- 25 «Siamo una grande famiglia»
- 28 Proprietà abitativa: i 10 errori più frequenti
- 31 Arredi all'ultima moda
- 39 Pianificare oggi gli allacciamenti di domani
- 42 «L'amministrazione consiglia i proprietari»
- 47 Rubrica: il lato emotivo della proprietà
- 51 A proposito
- 52 Un portafoglio energeticamente efficiente
- 54 Occhi sempre puntati sulle esigenze dei clienti
- 56 I nostri spazi
- 62 Impressum



IN PRIMO PIANO 8-49

Esaminiamo il tema della proprietà per piani da diverse angolazioni e rispondiamo a domande quali: cosa possono e non possono fare i proprietari? In che modo gli acquirenti possono ristrutturare la propria abitazione con soluzioni «smart»? Con quanto anticipo le comunità dovrebbero iniziare ad accantonare risparmi in vista di un risanamento?



«CHI TROVA LA CASA DEI PROPRI SOGNI DOVREBBE ACQUISTARE»

14-17

Flavio Ciglia, responsabile Immobilienbank presso la Banca cantonale di Lucerna, e François Bernath, Direttore Acquisizione, vendita e marketing di Alfred Müller AG, sulla domanda di appartamenti di proprietà e l'attuale andamento del mercato.



LE TENDENZE ATTUALI

31-38

Chi acquista un appartamento di proprietà deve prendere molte decisioni: scegliere i pavimenti, arredare la cucina, ristrutturare il bagno ecc. Alcuni partner di Alfred Müller AG illustrano i materiali, prodotti e colori particolarmente in voga al momento.

In tendenza



MAI PIÙ CONSEGNE MANCATE

Sempre più persone ordinano prodotti online facendosi recapitare per posta. Spesso, però, la consegna avviene quando in casa non c'è nessuno. Affinché i pacchi siano sempre recapitati in maniera sicura e prelevati dai destinatari 24 ore su 24, Alfred Müller AG ha fatto installare un'apposita cassetta nel complesso Gartenstadt a Schlieren e ne è prevista una simile per il complesso Gütsch a Oberägeri, attualmente in costruzione. «Vogliamo proporre una soluzione utile ai clienti e rispondere a questa esigenza crescente. Con il progetto di Schlieren verifichiamo inoltre se l'idea è ben accolta e con che frequenza viene utilizzato il servizio», spiega Michael Müller, membro della Direzione aziendale di Alfred Müller AG. Se l'iniziativa dovesse suscitare un reale interesse, è molto probabile che presto saranno collocate ulterio-

riori cassette anche in altri stabili o nuove costruzioni. Il PaccoboxCentro di Ernst Schweizer AG installato a Schlieren è indipendente dai citofoni e dall'impianto di cassette delle lettere e può essere utilizzato da abitanti di più stabili. Viene manovrato tramite un pannello tattile sia da chi recapita i pacchi che dal destinatario, il quale, peraltro, riceve un'e-mail di notifica non appena il pacco viene depositato nella cassetta. Gli abitanti possono utilizzare questo servizio anche per spedire o restituire pacchi.



BUSINESS PARK: UFFICI GRATUITI PER STUDENTI

Il «business park» di Zugo, che ha come sponsor anche Alfred Müller AG, offre ai giovani imprenditori e alle PMI un'infrastruttura moderna e servizi professionali. Su richiesta offre soluzioni pragmatiche alle start-up e alle aziende anche in ogni fase del loro sviluppo, le mette in contatto con autorità e rappresentanti dell'economia e promuove la creazione di una rete di contatti tra gli inquilini con la Business Community. Da poco il business park collabora con l'università di Lucerna nel quadro del progetto «Smart-up», che permette ai giovani autonomi che frequentano in parallelo un corso di studi, di utilizzare parte delle conoscenze acquisite con la formazione, per sviluppare la propria start-up. Ai partecipanti del programma «Smart-up» il business park mette a disposizione un ufficio.

www.businessparkzug.ch



ENERGIA PER IL RISCALDAMENTO INTELLIGENTE DAL SOTTOSUOLO

Il centro Pilatus, che Alfred Müller AG realizza in collaborazione con il comune di Kriens, ricorrerà a un sistema energetico ecologico e rivoluzionario che ricaverà l'energia per il riscaldamento e il raffrescamento dalle acque di scarico. Nel canale di scarico sono stati montati scambiatori di calore a piastre per una lunghezza di 81 metri: in inverno assorbiranno il calore delle acque reflue che, attraverso un ciclo dell'acqua separato, sarà convogliato nell'impianto calorifico del centro Pilatus e utilizzato da una pompa di calore per riscaldare l'edificio. In estate il sistema serve a climatizzare i locali, deviando il caldo attraverso le condutture delle acque di scarico. Per distribuire il calore, il centro Pilatus ricorrerà a radiatori tradizionali solo in qualche locale. Nelle aree adibite agli uffici e ai servizi, le solette in calce-

struzzo assolveranno sia la funzione di riscaldamento che quella di raffrescamento. Questo sistema termoattivo è un elemento innovativo che utilizza la massa dell'edificio (soletta in calcestruzzo) come accumulatore di energia e superficie radiante per il riscaldamento e la climatizzazione dei locali. Il sistema assicura un clima confortevole e, grazie alle basse temperature del riscaldamento, rende più efficiente l'impianto della pompa di calore. Nell'ambiente abitativo si ricorrerà al riscaldamento a pavimento convenzionale. Ad aumentare l'efficienza del sistema contribuisce inoltre un impianto fotovoltaico sul tetto la cui energia solare può essere impiegata per far funzionare la pompa di calore. Con questo progetto all'avanguardia, il comune di Kriens e Alfred Müller AG sfruttano la posizione vicino al canale di scarico e realizzano un sistema sostenibile conforme allo standard Minergie-P. Secondo i calcoli dei progettisti, l'impianto basato sulle pompe di

calore copre almeno l'85 per cento dell'energia necessaria a riscaldare il centro Pilatus. In caso di picchi di fabbisogno o di guasto alla pompa di calore, l'edificio dispone di un impianto a gas.

www.zukunft-kriens.ch

An aerial photograph of a modern residential development in a city. The buildings are multi-story, with a mix of white and grey facades and large glass windows. They are arranged in a grid-like pattern. In the background, there is a large body of water, likely a lake or a wide river, and mountains in the distance under a blue sky with scattered clouds. The foreground shows a road and some greenery.

In primo piano

LA PROPRIETÀ PER PIANI

... Sempre più persone in Svizzera scelgono di acquistare un appartamento di proprietà. Si tratta di un investimento importante, che consente di realizzare un sogno a lungo cullato. Nelle prossime pagine esamineremo il tema da diverse angolazioni. In particolare presenteremo le ultime tendenze nell'ambito delle finiture interne e spiegheremo perché e per chi oggi la scelta di un acquisto conviene ancora, gli errori più comuni in relazione alla proprietà per piani e gli aspetti su cui riflettere in vista di un risanamento dell'immobile.

UN MODELLO DI SUCCESSO DI FRONTE A NUOVE SFIDE

Testo Manuel Fischer | Foto Markus Bertschi

...La proprietà per piani è una forma di proprietà immobiliare molto apprezzata: dal 1965, anno in cui è stata inserita nel Codice civile svizzero (CC), il numero di appartamenti di proprietà è cresciuto costantemente. In Svizzera si conta ormai circa un milione di quote di proprietà per piani. Per alcune comunità di proprietari, il risanamento dell'immobile rappresenta una vera sfida.

> Per molte persone in Svizzera è importante abitare tra le proprie quattro mura.

La quota della proprietà abitativa in Svizzera, pari al 38,4 per cento nel 2015, è più bassa che in altri Paesi, e questo malgrado uno standard di vita generalmente elevato. Ciò nonostante, dal 1990 al 2015, il numero di appartamenti di proprietà è cresciuto di quasi il 40 per cento, ovvero da circa 605 000 a 980 000 (v. grafico a pag. 18). Nello stesso periodo il numero di appartamenti in locazione è aumentato di un più modesto 15 per cento, salendo a quasi 2,2 milioni. Circa la metà degli appartamenti di proprietà è costituita da abitazioni di vacanza. Secondo le stime, quasi 400 000 vengono utilizzati come abitazione primaria e il resto viene affittato.

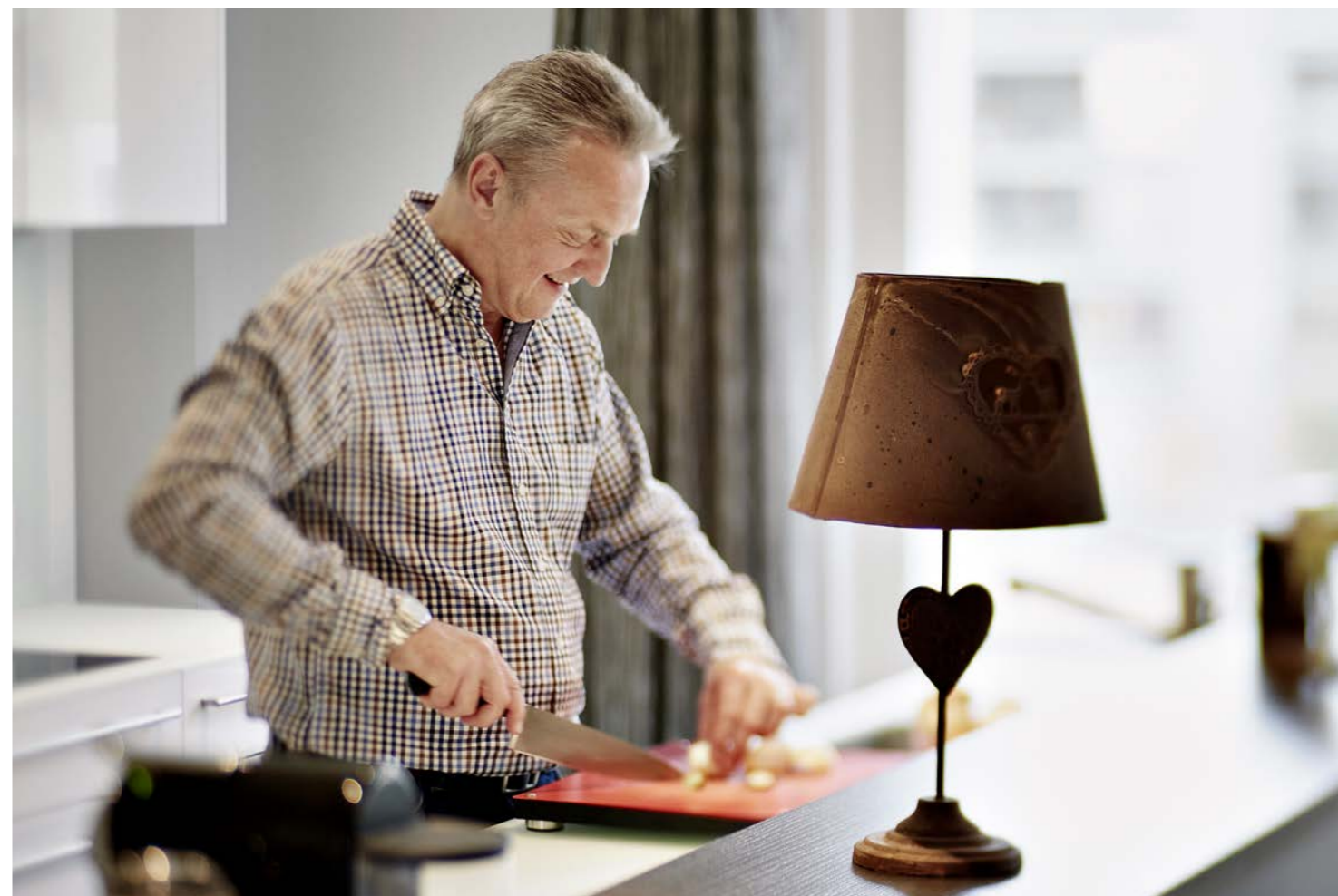
Il trend a lungo termine resta positivo, sostiene convinto François Bernath, Direttore Acquisizione, vendita e marketing di Alfred Müller AG: «La proprietà per piani è e rimane una soluzione abitativa molto apprezzata. Molti sognano da sempre di abitare in una «casa immersa nel verde», ma da tempo ormai la Svizzera è altamente urbanizzata e non c'è più spazio per tutti. L'idea di un appartamento di proprietà, quindi, risulta ancora più allettante.» Oltre alla prospettiva di un incremento di valore a lungo termine, per molti aspiranti proprietari il livello degli interessi riveste un ruolo importante nell'acquisto di una proprietà per piani, come prosegue Bernath: «Al momento gli investitori puntano sugli immobili, anche per uso personale, poiché i costi di finanziamento sono bassi e le alternative di investimento attrattive decisamente scarse.»

Nuove esigenze

Chi sono le persone più interessate all'acquisto di una proprietà abitativa? Peter Bucher, responsabile investitori immobiliari presso la Banca cantonale di Zugo, individua tre categorie di acquirenti potenziali: «La proprietà per piani può essere una buona soluzione per le coppie a partire dai 60 anni se, ad esempio, la casa unifamiliare con giardino diventa troppo grande una volta che i figli se ne sono andati. A quel punto cambiano le esigenze: si desidera avere un buon contesto sociale, possibilità di acquisto, disponibilità di mezzi pubblici e servizi sanitari nelle vicinanze.» Questo segmento di popolazione cresce, poiché sempre più anziani riescono a gestire la propria casa a lungo senza aiuti esterni e se godono di buona salute raggiungono un'età avanzata. Spesso anche le coppie senza figli con doppio reddito e i single benestanti scelgono di acquistare un appartamento di proprietà.

Prescrizioni più severe in materia di finanziamento frenano la domanda

La proprietà abitativa è ancora attrattiva e riscuote successo. Tuttavia, la cerchia di potenziali acquirenti si è ristretta poiché negli ultimi anni le norme che regolano la concessione di ipoteche si sono progressivamente inasprite. L'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA ha riconosciuto le «Direttive concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari» pubblicate nel luglio 2014.



In concreto si tratta di due condizioni: primo, gli acquirenti devono contribuire al finanziamento della proprietà abitativa con una quota di fondi propri «core» pari almeno al 10 per cento e possono effettuare prelievi limitati dalla cassa pensioni. Secondo, il debito ipotecario deve essere ammortizzato entro 15 anni (prima 20 anni) ai due terzi del valore di anticipo dell'immobile.

Affinché gli impegni risultino sostenibili per i potenziali acquirenti, le banche esigono in genere che l'onere complessivo (interessi ipotecari, spese accessorie, ammortamento) non superi un terzo del reddito lordo; agli istituti di credito viene richiesto di applicare un interesse ipotecario virtuale a lungo termine nettamente superiore al tasso di mercato attuale (pari al 5 per cento). Ciò dovrebbe servire a contenere un eventuale surriscaldamento del mercato immobiliare. Gli operatori del mercato valutano positivamente l'efficacia delle misure (v. intervista a pag. 14).

I fattori soft acquistano importanza

Oltre ai maggiori ostacoli legati al finanziamento, anche i prezzi elevati frenano sempre più la domanda di proprietà per piani. Il boom immobiliare, che prosegue dall'inizio del nuovo millennio, ha contribuito all'aumento dei prezzi così come i requisiti più severi e una rigida regolamentazione nel settore edile. Così gli standard costruttivi sono cambiati profondamente in molti ambiti: basti pensare alla protezione dal rumore e dai terremoti, all'isolamento termico, all'impiego di materiali sostenibili o alla tecnica degli edifici. Nei prossimi anni, anche la svolta energetica perseguita dovrebbe determinare un ulteriore aumento dei costi di costruzione. Inoltre, nel caso della proprietà per piani, anche chi realizza e vende immobili ha tutto l'interesse a garantire una qualità elevata dei lavori fin nei minimi dettagli. Questo, infatti, è un argomento di vendita importante, senza contare che le garanzie pluriennali obbligano i costruttori a rispondere di eventuali difetti anche a distanza di tempo.

All'acquisto di una proprietà per piani, il prezzo e il finanziamento restano criteri fondamentali, ma non sono gli unici. François Bernath commenta: «Dobbiamo proporre abitazioni più compatte, ma comunque attrattive. Fattori soft come la presenza di mezzi pubblici, l'esposizione al sole, la scelta dei materiali, l'organizzazione degli spazi e la qualità dell'ambiente esterno sono più importanti che mai.» Non va poi dimenticato di valutare la serietà dell'offerente, come precisa Peter Bucher della Banca cantonale di Zugo: «Gli acquirenti interessati dovrebbero esaminare altri immobili di riferimento, se disponibili, nonché verificare la reputazione dell'impresa in relazione alla qualità dei lavori e al rispetto delle scadenze e il supporto offerto ai clienti in caso di problemi legati all'immobile.»

Relazione a lungo termine con i clienti

Alfred Müller AG offre alle comunità di proprietari per piani una gestione da parte di un unico interlocutore. L'esperienza dimostra che questo approccio ha dato ottimi risultati, soprattutto nelle fasi iniziali della gestione di un immobile, tra l'altro per le garanzie. «Se ci assumiamo il mandato di gestione per un immobile, ne traggono vantaggio entrambe le parti: ne beneficiano i comproprietari, poiché in qualità di progettisti e costruttori dell'immobile, conosciamo perfettamente i materiali utilizzati e tutte le imprese coinvolte, e per noi, quale società immobiliare, è un apprendimento continuo. I problemi ci consentono di trarre spunti per attuare misure di miglioramento», spiega François Bernath. La comunità di proprietari è libera di trasferire in qualsiasi momento la gestione di un immobile a un'altra impresa.

Un gestore immobiliare professionista cerca di supportare la comunità di proprietari sin dall'inizio per creare un'attitudine positiva. Un inizio favorevole è dato da un «dialogo fruttuoso» tra le parti. Gli esempi che descriviamo (v. pag. 20 e 25) lo dimostrano: organizzare feste in casa, interessarsi dei problemi collettivi o invitarsi a cena rafforza la base di fiducia comune, che dimostrerà la sua solidità quando i proprietari saranno chiamati a decidere su questioni importanti come il risanamento dell'edificio e il relativo finanziamento.



< La digitalizzazione, in futuro, cambierà la progettazione, la costruzione, la commercializzazione e la gestione degli edifici. **Visualizzazione** Nightnurse Images GmbH

La sfida legata al risanamento

Il risanamento dell'edificio rappresenta una sfida per molte comunità di proprietari. Spesso la questione non viene affrontata per tempo; va però ricordato che le basi per il futuro dell'immobile vanno poste con anticipo e non quando si avvicina la fine del ciclo di vita. «Le comunità devono sviluppare strategie per il risanamento», spiega Stefan Bruni dell'università di Lucerna (v. intervista a pag. 42). Gli esperti di proprietà per piani raccomandano di stabilire, all'interno di un documento da autenticare, apposite regole in caso di dissoluzione, demolizione e costruzione di un nuovo immobile sostitutivo.

Proprietà «light» e proprietà a tempo: sono queste le nuove tendenze?

Anche in considerazione degli sviluppi economici e sociali si cerca di capire come potrebbe evolvere in futuro la proprietà per piani: nuove e diverse forme di convivenza, come le famiglie allargate, un'economia globalizzata che favorisce trasferimenti frequenti e confini sempre più indistinti tra casa e luogo di lavoro richiedono nuove soluzioni abitative? Considerata la tendenza verso la «sharing economy», in futuro ci sarà ancora domanda di proprietà abitativa? È sufficiente che gli investitori adeguino le proprie offerte o servono nuovi modelli di proprietà abitativa? Ad esempio, la più economica proprietà «light», in cui si acquista solo l'abitazione vera e propria senza parte-

cipare in alcun modo ai costi legati all'edificio o al terreno. O la proprietà con diritto di restituzione, che tiene maggiormente conto degli imprevisti della vita? A Berna si trova l'unico immobile in Europa che offre una «proprietà abitativa a tempo». La proprietà viene acquistata per un periodo fisso e limitato (ad es. 30 anni) e poi restituita all'investitore. A causa della durata di utilizzo limitata, l'acquirente paga solo una parte del prezzo totale dell'immobile.

Infine anche la digitalizzazione influirà enormemente sul mondo del lavoro, l'evoluzione delle carriere e le esigenze delle persone. E anche su come le imprese immobiliari progettano, costruiscono, commercializzano o gestiscono gli edifici. Per François Bernath questo futuro non è poi così lontano: «Grazie ai modelli in 3D potremo coinvolgere i gruppi di acquirenti già nella fase di progettazione e valutare con anticipo le loro esigenze.» Nel caso della proprietà per piani, come accade quasi sempre, il cambiamento è l'unica costante. <

«CHI TROVA LA CASA DEI PROPRI SOGNI DOVREBBE ACQUISTARE»

Intervista Esther Lötscher | Foto Martin Rüttschi

... Negli ultimi mesi, da quando sono state introdotte disposizioni più severe in materia di finanziamento, la domanda di proprietà per piani e immobili ha subito un certo calo. In questa intervista Flavio Ciglia, responsabile banca immobiliare presso la Banca cantonale di Lucerna, e François Bernath, Direttore Acquisizione, vendita e marketing di Alfred Müller AG, spiegano come si è evoluto il mercato e perché reputano tuttora consigliabile l'acquisto di un'abitazione di proprietà.

Vale ancora la pena acquistare un'abitazione di proprietà?

Flavio Ciglia: Dipende dalle priorità di ognuno. Per chi intende acquistare, il prezzo non è l'unico criterio: anche la situazione personale e lavorativa e l'orizzonte temporale dell'investimento sono aspetti primari da considerare. Se queste condizioni sono soddisfatte e l'immobile trovato corrisponde ai propri desideri, conviene acquistarlo. Sul piano finanziario l'acquisto si conferma una scelta opportuna, poiché è più conveniente rispetto all'affitto di un immobile analogo.

François Bernath: Considerati gli interessi bassi, acquistare conviene ancora. Va tenuto presente che la proprietà per piani è anche un investimento: gran parte degli acquirenti cerca una casa in cui abitare a lungo ed è anche disposto ad assumersi un impegno finanziario consistente.

Signor Ciglia, cosa intende esattamente quando afferma che, se si vuole acquistare una proprietà per piani, devono essere soddisfatte determinate condizioni?

Flavio Ciglia: Sul piano professionale è un vantaggio aver trovato un impiego e poter contare su prospettive favorevoli. A mio parere è fondamentale acquistare un'abitazione di proprietà non per uno o due anni, bensì in ottica di lungo periodo, poiché un immobile non si può vendere con la stessa rapidità di un'azione. Spesso la proprietà abitativa è un desiderio delle famiglie con bambini, che in genere hanno un orizzonte di investimento a lungo termine di 10-15 anni. In una tale situazione, l'acquisto di una casa conviene.



^
«Considerati gli interessi bassi, acquistare una proprietà abitativa conviene ancora», sostiene François Bernath di Alfred Müller AG (a sinistra). Flavio Ciglia della Banca cantonale di Lucerna condivide questa opinione e aggiunge: «Spesso l'acquisto è più conveniente rispetto all'affitto di un immobile analogo.»

Secondo uno studio di UBS, nel 2016 i prezzi immobiliari, al netto dell'inflazione, sono tornati allo stesso livello dei primi anni Novanta, quando si raggiunse l'apice della bolla immobiliare. Come valutate attualmente il pericolo di una forte correzione dei prezzi?

Flavio Ciglia: Non bisogna avere paura, ma accortezza. Negli ultimi anni si è registrato un costante aumento dei prezzi e recentemente, in alcuni segmenti del mercato, è stata apportata una correzione pari all'1-3 per cento circa. Un'evoluzione del genere, secondo me, è sana e non preoccupante. D'altra parte, nel caso delle abitazioni di proprietà, il numero dei permessi di costruzione è in calo, per cui a breve termine vi saranno anche meno abitazioni disponibili sul mercato. Questo mi fa ben sperare che potremo scongiurare un crash.

François Bernath: Negli ultimi anni l'offerta arrancava costantemente dietro una domanda surriscaldata. Ora la situazione del mercato è migliorata.

Questo è l'effetto dei maggiori ostacoli legati al finanziamento imposti di recente?

François Bernath: Le disposizioni più severe in materia di finanziamento hanno ridotto la cerchia di acquirenti. Con le nuove regole, non tutti coloro che desiderano un'abitazione di proprietà possono finanziarla. Vendiamo più spesso appartamenti in costruzione o già realizzati che non su progetto. Tuttavia, reputo questa evoluzione positiva poiché gli odierni acquirenti di una proprietà per piani saranno poi in grado di far fronte alle correzioni dei tassi nel medio termine.

Flavio Ciglia: A quanto ci risulta, le disposizioni più severe in materia di crediti non hanno inciso particolarmente sulla domanda di ipoteche. Aumentano però i casi in cui la sostenibilità è al limite o siamo costretti a rifiutare il finanziamento. Alcuni desiderano a tal punto un'abitazione di proprietà che non tengono più conto dei propri limiti.

Può spiegarci brevemente cosa prevedono le nuove norme?

Flavio Ciglia: Chi acquista un immobile deve contribuire al finanziamento con una quota di capitale proprio pari al 20 per cento e può prelevare dalla cassa pensioni solo il 10 per cento. Il resto deve essere costituito da fondi propri «core». Chi richiede un finanziamento con capitale di terzi pari all'80 per cento deve ammortizzare il debito entro 15 anni al 66 per cento del valore di anticipo. Così prevedono le norme. Affinché la Banca cantonale di Lucerna possa garantire un finanziamento, gli oneri per ipoteche, spese accessorie e ammortamenti non devono superare un terzo del reddito mensile.

«Oggi i promotori immobiliari devono affrontare sfide più impegnative.»

François Bernath
Direttore Acquisizione, vendita e marketing di Alfred Müller AG

Cosa pensate di queste restrizioni in materia di crediti?

Flavio Ciglia: Queste misure hanno dimostrato di avere un effetto calmante sul mercato. Notiamo che la clientela è diventata più prudente e pondera meglio le proprie scelte; tutto ciò aiuta a evitare un crash.

François Bernath: In linea di principio sono d'accordo. Ovviamente, quali investitori e venditori di spazi abitativi e lavorativi, a volte ci piacerebbe che fosse più facile commercializzare i nostri prodotti. Però sappiamo che ci tireremmo la zappa sui piedi se premessimo per una correzione del mercato più decisa.

Ciononostante in che modo Alfred Müller AG si adopera per vendere i suoi appartamenti di proprietà?

François Bernath: Cerchiamo di offrire prodotti vendibili, alla portata degli acquirenti. Tendenzialmente, le dimensioni degli appartamenti si sono un po' ridotte. Per noi è importante conoscere i criteri di finanziamento adottati dalle banche, per questo chiediamo loro se ritengono equi i prezzi che proponiamo e se sono disposte a finanziare i nostri prodotti.

In linea di principio oggi i promotori immobiliari devono affrontare sfide più impegnative, mentre agli investitori è richiesta una maggiore propensione al

rischio. Di conseguenza si devono avere a disposizione le riserve necessarie per far fronte a questi rischi.

Flavio Ciglia: Ritengo che questo andamento sia positivo per aziende solide come Alfred Müller AG, che dispongono di sufficiente forza per mettere a frutto il loro potenziale.

Di cosa dovrebbe tenere conto l'acquirente in relazione al finanziamento dell'immobile?

Flavio Ciglia: Per molti l'acquisto di una casa di proprietà rappresenta l'investimento della vita. La pianificazione finanziaria è molto semplice: bisogna conoscere con precisione le proprie entrate e uscite e valutare se la situazione è sostenibile nel tempo. Occorre considerare tutti gli oneri legati all'immobile e stabilire per quanto tempo si è disposti a mantenere l'impegno finanziario. Non è detto che la soluzione ideale sia l'ipoteca meno costosa: gli aspetti chiave sono le proprie possibilità e le proprie esigenze in termini di sicurezza.

Oltre al finanziamento dell'immobile si dovrebbe considerare anche una pianificazione previdenziale globale, il che secondo me avviene troppo di rado. Si tratta di esaminare la situazione finanziaria nel suo complesso e di stabilire regole sul piano del diritto matrimoniale e successorio. Dopotutto, nella proprietà abitativa si investe gran parte dei propri mezzi.

«La domanda di ipoteche si mantiene forte»

Flavio Ciglia
Responsabile banca immobiliare della Banca cantonale di Lucerna



Cosa considera la Banca cantonale di Lucerna nel finanziare la proprietà abitativa?

Flavio Ciglia: Per noi la capacità di rischio dell'acquirente è il criterio più importante. Noto continuamente che la propensione al rischio di alcuni clienti è superiore alla loro effettiva capacità di rischio. A volte le persone sono poco consapevoli dei costi legati all'acquisto di una proprietà per piani o di un immobile in generale. Ogni aumento dei tassi, però, riduce il reddito disponibile e impone di risparmiare altrove.

Come fare per trovare il miglior finanziamento possibile?

Flavio Ciglia: L'ideale è rivolgersi a una persona di fiducia o alla propria banca, che conosce la situazione finanziaria dei suoi clienti ed entro certi limiti anche il loro modo di gestire il denaro, per cui su tali basi può fornire una consulenza su misura. Inoltre è bene informarsi su Internet riguardo ai tassi d'interesse attuali e ai prodotti offerti dai vari operatori. Infine, i venditori di immobili possono raccomandare gli istituti di credito

che finanziano i loro prodotti. Per l'acquirente è importante sapere che una banca ha esaminato un certo progetto immobiliare e in linea di principio è disposta a finanziarlo.

Oltre agli interessi ipotecari, di quali costi deve tenere conto chi acquista una proprietà per piani?

Flavio Ciglia: Ovviamente le spese accessorie e, cosa ancora più importante per noi, i costi dell'investimento a lungo termine. Con l'ammortamento si costituiscono le riserve necessarie. Raccomandiamo di calcolare ogni anno l'1 per cento del valore di acquisto. In genere, i mezzi del fondo di rinnovamento non sono sufficienti. ◀



LA PROPRIETÀ PER PIANI IN CIFRE

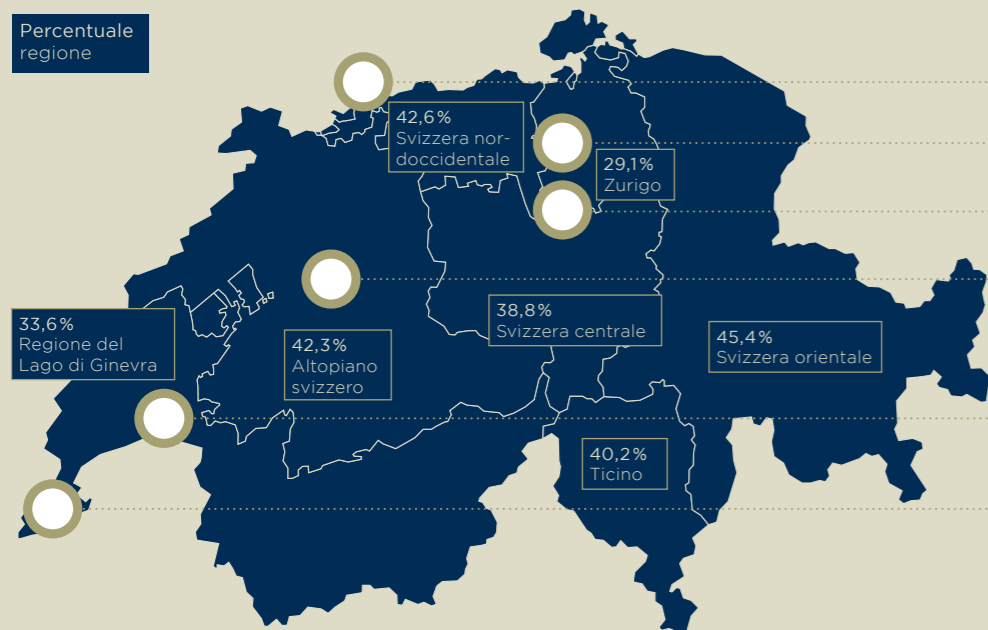
Testo Manuel Fischer | Grafica Joschko Hammermann

Da quando è stata introdotta, nel 1965, la proprietà per piani si è rivelata un successo. Questa forma abitativa ha rappresentato e rappresenta tuttora per molti un'opzione allettante. Nelle due pagine che seguono vi presentiamo, attraverso alcuni grafici informativi, diversi fatti e

cifre riguardanti la proprietà per piani, come ad esempio il numero di appartamenti di proprietà utilizzati come abitazione secondaria, l'età attorno alla quale si manifesta l'interesse per questo tipo di immobile e le preferenze riguardo alle dimensioni dell'appartamento.

Quota della proprietà abitativa nelle grandi regioni¹

Percentuale regione



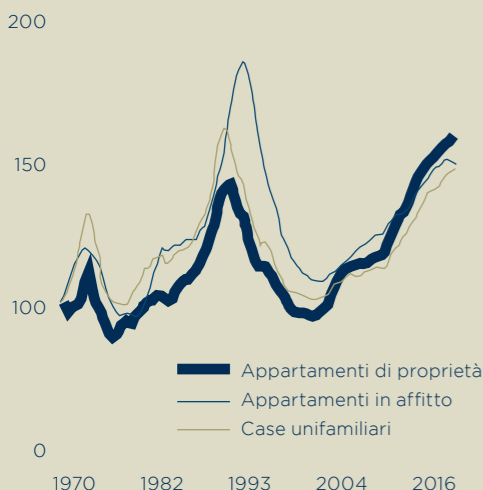
Prezzi dell'offerta

Prezzo mediano in CHF/m² nei grandi centri svizzeri, 2017²

| | |
|-----------|---------|
| 8270 CHF | Basilea |
| 11700 CHF | Zurigo |
| 10700 CHF | Zugo |
| 6690 CHF | Berna |
| 9630 CHF | Losanna |
| 11700 CHF | Ginevra |

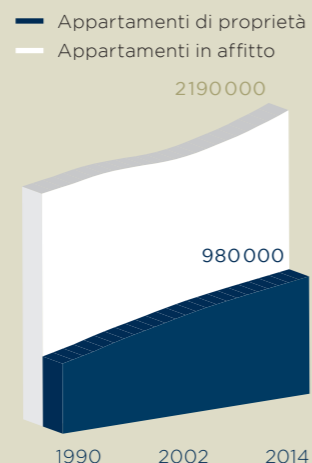
Andamento dei prezzi

Prezzi dell'offerta al netto dell'inflazione, indice 1° semestre 1970=100³



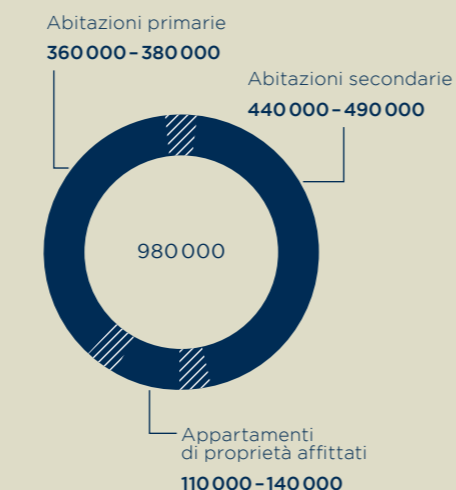
Andamento affitti/vendite

Numero di appartamenti in affitto e di proprietà⁴



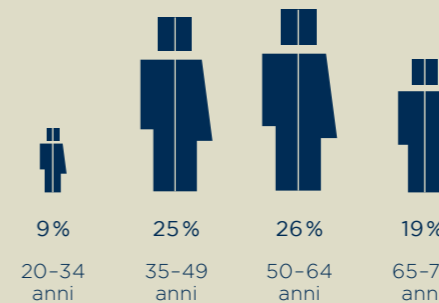
Utilizzo

Totale degli appartamenti di proprietà in Svizzera, 2014⁵



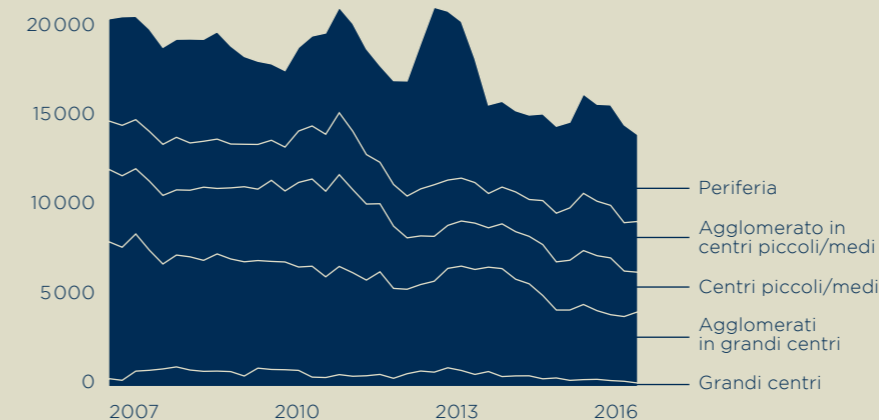
Interesse

Età intorno alla quale si prende in considerazione l'idea di trasferirsi in un appartamento di proprietà⁶



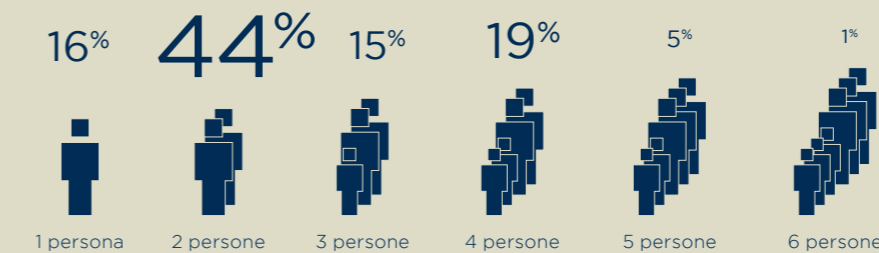
Attività edilizia

Numero di appartamenti di proprietà con permesso di costruzione⁸



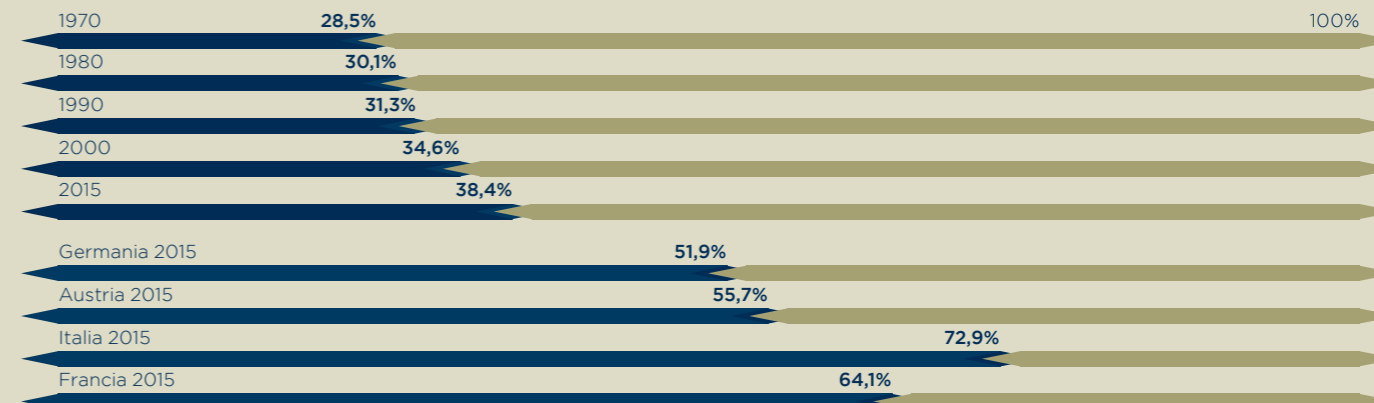
Dimensione nucleo familiare

Numero di occupanti negli appartamenti di proprietà in Svizzera, 2015⁹



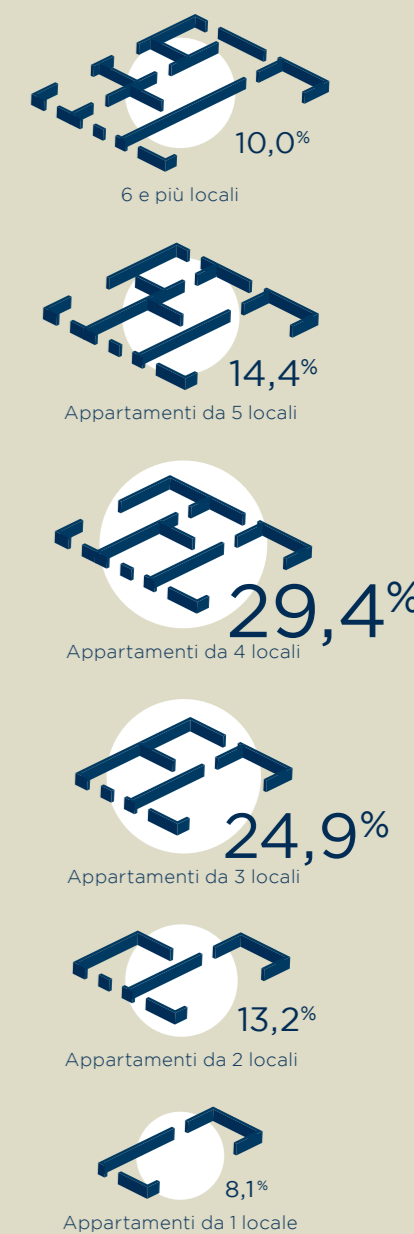
Andamento della quota della proprietà d'abitazione

in Svizzera¹⁰, in Europa¹¹



Dimensione appartamenti

Percentuale degli appartamenti di proprietà in base al numero dei locali, 2014⁷



«QUASSÙ È COME ESSERE AL CINEMA»

Testo Manuel Fischer | Foto Alfons Gut



Guido e Hanny Mettenleiter:
«Entrambi soffriamo di vertigini,
ma ci siamo abituati in fretta
all'idea di un salottino all'aperto.»

... Con l'acquisto dell'appartamento di proprietà nel Feldpark Zug, Guido e Hanny Mettenleiter hanno realizzato il proprio sogno. Per entrambi, oltre la qualità costruttiva, un buon affiatamento tra i condomini è essenziale per il benessere a casa propria.

È tutto vero. Guido e Hanny Mettenleiter ce l'hanno fatta e sono più che soddisfatti con la loro abitazione. Il loro nuovo appartamento si trova in uno dei grattacieli di undici piani del nuovo complesso Feldpark realizzato da Alfred Müller AG, non lontano dalla stazione di Zugo. Anche se la città conserva ancora i tratti di un piccolo centro urbano, qui sembra di stare a Manhattan. L'altezza degli edifici, pari a circa 35 metri, non è certo dovuta alla mancanza di spazio tipica delle metropoli, ma è stata resa possibile da un piano regolatore speciale. Il risultato? Un mix di quattro grattacieli collocati ad hoc e costruzioni in linea di cinque piani che consentono a molti condomini di godere di una vista a perdita d'occhio.

Il salotto/la sala da pranzo con cucina open space si fonde con la terrazza ad angolo grazie alle finestre completamente vetrate, dando vita a un ampio soggiorno che invita a uscire all'esterno. Non ci vuole molto a farsi conquistare dal balcone di prima classe con vista a sud e a ovest. Il divano in pelle e i tavolini in vetro dei Mettenleiter non lasciano il minimo dubbio. «Entrambi soffriamo di vertigini, ma ci siamo abituati in fretta», affermano, mostrando anche un certo orgoglio nel provare, qui all'8° piano, quella sensazione di «transatlantico». Guido e Hanny Mettenleiter amano condividere la loro felicità con amici e conoscenti che fanno loro visita. «Mentre cerchi l'ingresso in questa selva di grattacieli, non hai la minima idea di quello che ti aspetta. Poi, la prima volta che varchi la soglia del balcone rimani a bocca aperta», afferma Guido. Sua moglie

si gode il panorama a ogni ora della giornata e non ne ha mai abbastanza: «Ho bisogno di aria, luce, spazi ampi e sconfinati. Quassù è come essere al cinema. Vedi arrivare da lontano le nuvole all'orizzonte.» Tuttavia, l'ampia area all'aperto presente ai piani superiori non è sfruttabile tutto l'anno. «In estate è piacevole starci, ma in primavera tira sempre vento.»

L'arte del buon vicinato

La coppia, molto affiatata, vive all'8° piano di questo condominio a Zugo e si godono la vita. Hanny Mettenleiter lavora part-time nel centro di fitness lì a due passi: «Andare al lavoro a piedi migliora la qualità di vita.» Due volte a settimana ha il turno della mattina e inizia alle 6:30. Guido, allora, l'accompagna: «Colgo l'occasione per fare il mio allenamento mattutino prima di recarmi in ufficio.» Guido, esperto diplomato in finanza e Controlling, è da molti anni amministratore di un'impresa specializzata nell'estrazione di ghiaia nella regione. «Mi hanno chiesto se intendo continuare a lavorare oltre l'età di pensionamento ufficiale. Finché mi diverto, rimando il più possibile.»

>
Guido Mettenleiter è amministratore di un'impresa specializzata nell'estrazione di ghiaia: «Mi hanno chiesto se intendo continuare a lavorare oltre l'età di pensionamento ufficiale. Finché mi diverto, rimando il più possibile.»



L'appartamento nel Feldpark non è la prima abitazione di proprietà acquistata dai coniugi: «Abbiamo approfittato dell'aumento di valore dell'immobile precedente. Questo ci ha aiutato ad avere un buon autofinanziamento per la nuova abitazione.» I coniugi hanno disposto la nuova casa secondo i propri desideri, ad esempio rimuovendo una parete per far entrare più luce nel bagno arredato con gusto.

Guido ama collezionare vini pregiati; di sera, un buon calice di rosso è la norma. Grazie alla sua passione sono nate nuove amicizie: «Ultimamente siamo stati invitati da una giovane coppia del 4° piano, solo perché Guido in ascensore si è messo a parlare di vini con il vicino mostrando grande entusiasmo», racconta Hanny. Invitare qualcuno non è affatto cosa

rara nel Feldpark 21. Nello stabile c'è grande affinità tra i condomini, dichiara Hanny. «Una volta l'anno organizziamo un party condominiale al quale partecipano tutti.»

Impegnarsi per il condominio

Guido Mettenleiter si è guadagnato la stima dei vicini quando, dopo un accaduto, ha convinto molti proprietari a montare sulla porta d'ingresso un dispositivo di sicurezza anti-scasso. Da un anno è rappresentante dei proprietari dello stabile, nomina che si è aggiudicato senza alcuno sforzo durante una riunione condominiale: «In realtà, non sono uno che si fa avanti», afferma sorridendo. «È bastato che qualcuno facesse il mio nome e gli altri applaudissero e voilà, il posto era mio.» Hanny ama intrattenersi con gli altri condomini e con gesti premurosi cerca di favorire una buona convivenza: «Ogni volta che nasce un bambino, faccio visita alla coppia portando un piccolo dono. Penso che rientri fra le regole del buon vicinato.»

Entrambi i coniugi sono dell'idea che senza una buona cultura del dialogo sarebbe impossibile affrontare tematiche complesse all'interno della comunità di proprietari per piani. «A volte bisogna anche risolvere questioni poco piacevoli. Durante l'ultima riunione abbiamo deciso di accumulare in 20 anni, per il fondo di rinnovamento, una somma pari al valore dello stabile. Non è facile, ma nessuno si è opposto.» <

<
Hanny Mettenleiter: «Ora, in questa cucina abitabile mi sento a mio agio. Prima la pianta era concepita in maniera tale che la cuoca era esiliata in una cucina chiusa. Qui invece posso scambiare quattro chiacchiere con i miei ospiti.»



REGOLAMENTO: I DIECI COMANDAMENTI DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

Testo Flavian Cajacob

... Un numero crescente di persone ritiene che acquistare un'abitazione in cui vivere sia la soluzione ideale. Ma se si opta per un appartamento in condominio, occorre rispettare alcune regole e accettare le decisioni della maggioranza.

Per molti svizzeri, il sogno di acquistare una casa unifamiliare con giardino svanisce non appena si getta un rapido sguardo all'aver sul conto di risparmio. E a questo punto diventa allettante l'opzione di un appartamento in una proprietà per piani. Solo negli ultimi vent'anni, il numero delle abitazioni ad uso proprio ha registrato un incremento pari quasi al 50 per cento. «Oggi, in tutta la Svizzera, circa 400 000 appartamenti sono abitati dai relativi proprietari come prima casa», spiega Michel de Roche, presidente della Camera professionale della proprietà per piani dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT. «Se si contano anche tutti gli appartamenti di vacanza e gli appartamenti affittati, si arriva a un milione di unità abitative in proprietà per piani.»

Attualmente è più conveniente acquistare che affittare

Alfred Müller AG vende ogni anno da 50 a 100 appartamenti di proprietà, prevalentemente rientranti nella fascia di prezzo intermedia. «Dato l'attuale livello dei tassi, la proprietà per piani è senz'altro più conveniente rispetto a un appartamento in affitto», dichiara Andreas Büchler, Direttore Immobili e promozione. Per un'abitazione da 4.5 locali, il risparmio può ammontare a diverse centinaia di franchi al mese.

Anche lo zurighese Franz A. sa fare bene i suoi calcoli. Poco prima dell'inizio del nuovo millennio, insieme alla compagna ha acquistato un trilocale da 120 metri quadri a Zurigo Ovest, pagandolo 750 000 franchi. Oggi l'appartamento vale circa 1,7 milioni di franchi,

quindi ben più del doppio! «Per noi la proprietà per piani è contemporaneamente una soluzione abitativa e un investimento per la vecchiaia», spiega il 53enne: «un buon affare.»

Individualismo e comunità

Anche un comproprietario convinto come Franz deve però ammettere che la «convivenza porta a porta» con altri proprietari per piani può dare luogo a screzi e incomprensioni: «Abbiamo tutti esigenze diverse, è normale che di tanto in tanto nascano discussioni.» Dominik Romang, da molti anni presidente dell'Associazione svizzera dei proprietari per piani, sottoscrive in pieno questa affermazione. Conosce fin troppo bene le preoccupazioni che affliggono quanti vivono in condominio: «Mettiamola così: chi non sa rispettare le regole e accettare le decisioni della maggioranza non è fatto per vivere in una proprietà per piani.»

Regole e regolamento

La proprietà per piani garantisce grande libertà, ma vi sono alcuni limiti che riguardano le cosiddette «parti comuni» e per alcuni aspetti anche la vita tra le proprie quattro mura.



^
Non sapere cosa è ammesso e cosa è vietato in una proprietà per piani può far nascere incomprensioni tra i condomini. Leggere il regolamento aiuta a prevenire questo genere di controversie e permette di conoscere i propri diritti.
Foto Gettyimages

Link utili

www.stockwerk.ch
Associazione svizzera dei proprietari per piani

www.svit.ch
Associazione svizzera dell'economia immobiliare, Camera professionale della proprietà per piani

www.gesetze.ch
Codice civile svizzero, Della proprietà per piani, Elementi e oggetto, art. 712a e segg.

Bibliografia
Mathias Birrer, «Stockwerkeigentum. Kauf, Finanzierung, Regelungen der Eigentümerschaft», Beobachter-Edition, CHF 39.–

Le indicazioni su ciò che è consentito e ciò che non lo è sono contenute nel regolamento condominiale, che descrive la posizione giuridica dei singoli proprietari per piani. Per usare una metafora, questo documento rappresenta per il condominio ciò che i dieci comandamenti rappresentano per la cristianità. Romangs suggerisce di redigerlo in maniera dettagliata e precisa: «Deve stabilire norme chiare, in modo da non diventare esso stesso fonte di controversie.»

Mathias Birrer, avvocato e autore del libro «Stockwerkeigentum» (Proprietà per piani) edito da Beobachter, consiglia anche di leggere con molta attenzione il regolamento. «Naturalmente, all'inizio si è ottimisti: si pensa che tutto andrà bene e si mettono da parte i documenti.» Ma questo è un grave errore, perché «in una lite fra condomini la situazione può complicarsi molto velocemente. Avere già le idee chiare sui propri diritti è senz'altro un vantaggio.» Altro consiglio: una certa «distanza» dai vicini non guasta mai, anche se si instaura una bella amicizia.

All'origine di molti dissidi vi è spesso la mancanza di informazioni, che porta senza volerlo a violare il regolamento. «Un vicino posiziona un paravento sul balcone, il proprietario dell'appartamento al pianterreno rifiuta di pagare la sua quota per la manutenzione dell'ascensore... sono le classiche situazioni che innescano le liti condominiali», spiega Thomas Treichler, direttore reparto Servizio giuridico di Alfred Müller AG (v. anche l'articolo a pag. 28).

Una figura centrale: l'amministratore

Anche Franz A. ha avuto varie esperienze con vicini che non rispettano le regole. Ciò nonostante, vivere in condominio non gli dispiace. «I problemi si creano anche nelle case in affitto e tra proprietari di villette unifamiliari. La soluzione è sempre la stessa: parlarsi.» Lo zurighese ha anche osservato più volte che «la maggioranza delle persone ha lo stesso obiettivo, oppositori sono solitamente casi isolati.»

Per mantenere un clima di convivenza pacifica tra i proprietari per piani, l'amministratore condominiale svolge un ruolo chiave in quanto funge da punto di riferimento per chi, nel condominio, avanza una richiesta o solleva un problema e chi beneficia di determinate soluzioni. Non è un compito facile. Ne sa qualcosa Michel de Roche: «L'amministratore ha un obbligo verso la comunità di proprietari per piani, ma non verso il singolo proprietario; a volte si fa confusione su questo punto.»

Anche in questo caso, regole chiare permettono di instaurare rapporti chiari. «Un buon amministratore possiede una vasta esperienza in materia, grande lungimiranza e ottime referenze. Andrebbe quindi coinvolto quanto prima in ogni progetto che riguarda il condominio.» Se i proprietari per piani lo scelgono badando solo al prezzo, potrebbero pentirsi presto della loro decisione, spiega de Roche.

Se si può contare su un amministratore serio, un regolamento ben formulato, la costituzione di un fondo di rinnovamento e un clima di correttezza nei rapporti tra condomini, per Dominik Romang non ci sono dubbi: «In tempi come questi, in cui gli agglomerati urbani diventano sempre più grandi e gli spazi abitativi sempre più ristretti, la proprietà per piani diventa una soluzione perfetta per single e coppie, ma anche per famiglie con figli.»

«SIAMO UNA GRANDE FAMIGLIA»

Testo Manuel Fischer | Foto Alfons Gut

... All'inizio degli anni settanta, Alfred Müller AG realizzò a Steinhausen il complesso residenziale Goldermatten II con 22 edifici, ampi spazi verdi e piscina condominiale. Nel 1986 propose agli inquilini di Parkstrasse 2 di acquistare gli appartamenti in condominio. Alfred e Ruth Meier accettarono e non potrebbero immaginare di vivere altrove.



Alfred Meier: «Gli animali domestici sono sempre stati ben accettati dai comproprietari. Il nostro Golden Retriever è ora l'amico di casa.»



< ^
La piscina del complesso residenziale Goldermatten di Steinhausen è una rarità in un contesto del genere e riscuote grande successo tra i condomini.

Il soggiorno di Alfred e Ruth Meier, luminoso e accogliente.

Ampie zone verdi, alberi imponenti, edifici ben distanziati e nessun rumore dovuto al traffico: sono tanti i vantaggi offerti dal complesso residenziale Goldermatten II di Steinhausen, realizzato 46 anni fa. La piscina condominiale, ritenuta stravagante all'epoca in cui fu costruita, riscuote ancora grande successo tra gli abitanti dello stabile. Alfred e Ruth Meier sono condomini «della prima ora»: il 31 dicembre 1971 si trasferirono con i loro due figli da un piccolo appartamento a Zugo nella nuova abitazione in affitto, situata al 5° piano del complesso in Parkstrasse 2, e vi abitano tuttora. Sono molto grati al committente Alfred Müller, che venne incontro alle famiglie intenzionate a trasferirsi offrendo ogni mese un generoso sconto sulla pigione, proporzionale al numero di figli. Il nuovo quartiere doveva riempirsi di bambini. «Ci teneva molto», ricorda Alfred Meier.

E aggiunge che il rapporto «tra noi inquilini è sempre stato disteso e cordiale.» Già nel 1973 gli abitanti del complesso si organizzarono nella comunione d'interessi Goldermatten (IGG), che raccoglieva le istanze degli abitanti nei confronti del gestore dell'immobile e delle autorità comunali. L'associazione di quartiere nata nel 1984 dalla IGG coinvolgeva puntualmente i nuovi arrivati: «Ci siamo sempre visti come una grande famiglia, dove tutti si aiutano e si stabiliscono regole di convivenza.» Il principio è sempre stato: «Vivi e lascia vivere. Quando sentiamo schiamazzi e baldoria fino a tarda notte, all'occasione chiediamo cosa si è festeggiato.»

Sport cinofili e stock sport

Alfred Meier ha iniziato la sua carriera con un apprendistato da Landis & Gyr: «La professione appresa di tecnico taratore elettrotecnico, oggi non esiste più.» Durante la sua vita lavorativa ha seguito vari corsi di perfezionamento, è stato capo turno, capomastro, ha frequentato la scuola tecnica industriale (Werkmeisterschule) a Winterthur, si è occupato del controllo qualità e ha contribuito in modo determinante allo sviluppo del contatore elettronico. In seguito ha lavorato prima come esperto antincendio e poi è stato membro della direzione di una grande società di servizi immobiliari.

Oggi i Meier sono in pensione, ma la loro agenda è fitta di impegni. Ricevono spesso visite dai loro tre figli adulti e dai sei nipoti, alcuni dei quali sono ormai grandi. Inoltre Alfred fa parte del comitato organizzatore di un'associazione di coetanei e rappresenta i proprietari nei confronti del gestore dell'immobile. Il loro hobby in comune è la cura del loro piccolo orto. Insieme hanno superato anche un esame per cani d'accompagnamento, grazie al quale possono praticare attività sportive in un gruppo con il loro golden retriever. Infine, per promuovere l'armonia nello stabile, si ritrovano regolarmente con i vicini per una partita a Jass.

Ruth Meier ha anche un'altra grande passione: almeno una volta alla settimana gioca a stock sport e durante la stagione sportiva partecipa a un torneo due domeniche al mese. «Ho conosciuto questo sport durante un evento dell'associazione di quartiere e nel 1991 sono entrata nell'Eisstock Club di Zugo», racconta. Ruth vanta un ricco palmarès, tra cui spiccano vari titoli di campionessa e vicecampionessa svizzera. Dal 1992 è direttrice sportiva dell'ESC di Zugo e nel 2006, con una delegazione, si è recata a Torino per i Giochi olimpici invernali. Là è stato richiesto, invano, di ammettere lo stock sport tra le discipline olimpiche.

Vivi e lascia vivere

Nei tempi d'oro l'associazione di quartiere organizzava ogni anno una festa per bambini al pomeriggio e una per gli adulti alla sera. «Anche 200 bambini parteciparono alle nostre feste», racconta Ruth. Oggi al Goldermatten le famiglie con bambini piccoli sono un'eccezione. «Ormai nel quartiere ci sono più anziani che giovani. Nel nostro condominio solo in pochi lavorano ancora», afferma Ruth. Le persone non sono più unite come prima, per cui l'associazione di quartiere si è sciolta. «Ma andiamo sempre d'accordo.»

Nel 1986 agli inquilini venne offerta la possibilità di acquistare gli appartamenti in condominio. Si stenta a crederlo, ma circa quattro quinti degli abitanti dello stabile di Parkstrasse 2 sono gli stessi di allora. Circa la metà vive lì da quando fu realizzato l'immobile, quasi 50 anni fa. Ma gli inquilini non si comportano come i coralli, che passano la vita nello stesso posto a filtrare l'acqua marina ricca di nutrienti: loro hanno scelto volutamente di restare. Perché andarsene, se qui si sta così bene? «Gli appartamenti sono belli, anche per gli anziani», commenta Ruth.

Con l'avanzare dell'età, le esigenze cambiano. Per fortuna la comunità ha accantonato risparmi per effettuare gli interventi di risanamento e gli adeguamenti necessari. Alfred Meier si è sempre attivato per convincere i proprietari a raccogliere fondi sufficienti: «Il fondo di rinnovamento è sempre una questione spinosa. Abbiamo aumentato i contributi sopra la quota minima prevista dalla legge, così il fondo si costituisce più in fretta. Il prossimo progetto è il rinnovo dell'impianto di riscaldamento.» Le scale sono ormai datate. È presente un ascensore che però si ferma solo a un piano intermedio; ristrutturare questa parte dello stabile comporta davvero costi immani. Ma la comunità di proprietari non ha dubbi: «Se un domani una persona dovesse avere difficoltà a camminare, installeremo subito un montascale.»



^ <
Alfred Meier: «Nella comunità ci siamo sempre visti come una grande famiglia, dove tutti si aiutano e si stabiliscono regole di convivenza. E questo vogliamo preservare.»

Ruth Meier: «Se vogliamo fare un nuovo acquisto per il nostro immobile, ne discutiamo fino a trovare una soluzione condivisa da tutti.»

PROPRIETÀ ABITATIVA: I 10 ERRORI PIÙ FREQUENTI

Testo Flavian Cajacob | Illustrazioni Ludek Martschini

... I fondamenti giuridici della proprietà per piani si trovano negli articoli 712 e seguenti del Codice civile svizzero. «Conviene studiare a fondo questi articoli e il regolamento condominiale», consiglia Thomas Treichler, direttore reparto Servizio giuridico di Alfred Müller AG. È in questi testi, infatti, che si trovano le indicazioni per evitare i 10 errori più frequenti commessi dai condomini.

1.

Ho acquistato un appartamento in un condominio. Tra le mura di casa mia, posso fare quello che voglio!

In quanto comproprietario dell'immobile, avete un diritto esclusivo sul vostro appartamento. Potete decidere liberamente come strutturare gli spazi interni, purché ciò non pregiudichi la sostanza, la statica o l'aspetto esteriore dell'edificio.



2.

Abito al pianterreno, non uso l'ascensore, quindi non devo partecipare alle relative spese di manutenzione!

Gli oneri amministrativi legati agli impianti condominiali sono spesso all'origine di controversie tra proprietari per piani. Nei propri regolamenti, Alfred Müller AG fissa come base per la ripartizione delle spese comuni una quota di costi accessori che in taluni casi può discostarsi leggermente dalla quota di valore. Poiché alcune strutture condominiali quali ascensore, area giochi o parcheggio per biciclette vengono utilizzate in misura differente dai condomini a seconda delle loro esigenze, si concede un minimo di personalizzazione del meccanismo di ripartizione dei costi, ma entro certi limiti, dettati anche da ragioni di praticabilità. Non si può evitare un certo schematismo, pertanto anche gli appartamenti a piano terra devono contribuire di norma ai costi relativi all'ascensore, così come le coppie senza figli devono partecipare alla manutenzione dell'area giochi.



3.

Nel giardino della mia unità di proprietà per piano, pianto un melo e in autunno regalerò qualche frutto a tutti i vicini, perciò nessuno avrà motivo di lamentarsi!

Sulle proprie porzioni di giardino, come sui balconi, i proprietari per piani vantano solo un diritto d'uso particolare. In linea di massima, tutto ciò che altera l'aspetto esteriore dell'immobile o arreca disturbo agli altri condomini non è ammesso, o presuppone l'assenso della comunità.

4.

In quanto condomino, pago il salario dell'amministratore. Quindi lui lavora per me e deve fare quello che dico io!

In realtà l'amministratore lavora per la comunità dei proprietari, non per i singoli condomini. È la comunità il suo committente. L'amministratore non rappresenta gli interessi di singoli condomini, ma sempre e solo quelli di tutti i proprietari per piani.



5.

L'inquilino permanente che vive nell'appartamento di mia proprietà se ne va. Bene! ora posso affittarlo tramite Airbnb, guadagnerò un sacco di soldi!

Mentre per una locazione a lungo termine è sufficiente informare l'amministratore condominiale, un utilizzo commerciale come quello che implica un contratto con Airbnb è soggetto ad altre regole: serve il consenso della comunità di proprietari per piani, e una simile possibilità deve essere contemplata dal regolamento. Questo tipo di variazione della destinazione d'uso è comunque subordinato al consenso di tutti i condomini.

6.

Nel fondo di rinnovamento non ci sono abbastanza soldi per commissionare i lavori di riparazione del tetto. Ora ogni condomino deve contribuire, ma io non ho liquidità. Poco male: gli altri proprietari pagheranno anche la mia parte.

Gli altri proprietari potrebbero farlo, ma non sono obbligati. Se non riuscite a reperire i fondi necessari, rischiate nella peggiore delle ipotesi che il vostro appartamento venga costituito in pegno e venduto. Non potete quindi contare sulla solidarietà dei vicini.





7.

Il pavimento della nostra abitazione, appena acquistata, è rovinato in vari punti, e non per colpa nostra. Sicuramente è un problema coperto dalla garanzia: mi rivolgerò all'artigiano che ha eseguito i lavori.

Al momento della vendita delle unità in proprietà per piani, molte imprese generali cedono agli acquirenti i diritti che possono far valere nei confronti dei singoli fornitori in caso di difetti. Questa prassi è molto svantaggiosa per l'acquirente, che deve sobbarcarsi tutte le procedure necessarie per risolvere il problema. Riteniamo che non sia corretto compiere questo passaggio, che infatti nei nostri contratti di compravendita non è contemplato. Alfred Müller AG offre una garanzia di 2 anni sui vizi palesi e di 5 sui vizi occulti. Durante tali periodi di garanzia e prescrizione, rispondiamo degli eventuali vizi riscontrati dagli acquirenti, che quindi possono tranquillamente rivolgersi a noi.

8.

Il mio voto ha sempre lo stesso peso, che si tratti di decidere in merito alla ristrutturazione del tetto o alla costruzione di una piscina.

Non proprio. Gli interventi edili necessari, volti a mantenere il valore e l'idoneità all'uso dell'edificio – come ad esempio la riparazione del tetto – possono essere deliberati dalla maggioranza dei proprietari per piani presenti e rappresentati in assemblea, quindi con il sistema della maggioranza semplice. Gli interventi edili utili, che accrescono il valore o l'economicità dell'edificio – come ad esempio l'installazione di una caldaia a risparmio energetico – richiedono l'approvazione di una maggioranza qualificata, ossia la maggioranza dei proprietari per piani che rappresenti in pari tempo la maggior parte del valore dell'immobile (maggioranza delle quote valore). Le migliorie che servono solo a dare maggior pregio o comfort, come l'installazione della piscina, devono essere approvate da tutti i condomini all'unanimità.

9.

Non posso partecipare all'assemblea condominiale. Faccio avere comunque una mia presa di posizione scritta sugli argomenti all'ordine del giorno. Servirà anche quella!

No, non servirebbe a niente. Potete invece farvi rappresentare all'assemblea. Nei nostri regolamenti è previsto che un condomino possa affidare la propria delega a un convivente, a un vicino, a un discendente diretto o all'amministratore. Il rappresentante prescelto deve esibire in sede di assemblea una procura firmata dal condomino assente.

10.

Vendo il mio appartamento, mi trasferisco in un'altra città. Ho il diritto di farmi rimborsare i soldi che ho versato nel fondo di rinnovo?

Sbagliato. In caso di vendita, la quota versata nel fondo di rinnovamento passa all'acquirente, non viene liquidata.

Potete trovare altri esempi di errori nel nuovo giornale di Alfred Müller AG:
www.alfred-mueller.ch/it/giornale

ARREDI ALL'ULTIMA MODA

... Chi acquista un appartamento di proprietà ha il più delle volte ampio margine di personalizzazione dell'allestimento interno. C'è parecchio da fare, ma alla fine arrivano le soddisfazioni. A cosa occorre prestare attenzione nel riprogettare la cucina? Quali rivestimenti per il pavimento durano a lungo? Meglio uno stile moderno o classico? Nelle pagine che seguono, alcuni partner di Alfred Müller AG illustrano le tendenze del momento più in voga tra i clienti.

>
Chi acquista un'abitazione di proprietà investe spesso molto tempo e denaro nella progettazione della cucina. Per realizzare i propri desideri è quindi fondamentale una consulenza competente in materia.



Cucine

Cappe da tavolo al posto di quelle tradizionali

In cucina stanno prendendo piede le cappe da tavolo. In alternativa a quelle tradizionali, sospese o a muro, offrono diversi vantaggi, ad esempio maggiore libertà nell'organizzazione degli spazi, ampia visuale mentre si cucina, nessun pericolo di urtare la cappa, assenza di vapore che va verso l'alto e silenziosità.

Quanto ai frontali, si continuano a preferire superfici di alta qualità ed è aumentata la richiesta di materiali opachi che trasmettono una sensazione di naturalezza e di pregio. I frontali in resina sintetica con finitura opaca risultano morbidi e piacevoli al tatto nonché facili da pulire.

Restano comunque di tendenza anche i frontali lucidi in acrilico. Questi escono dalla fabbrica con una pellicola protettiva che viene rimossa dopo il montaggio. Se il materiale risulta indurito, i frontali vengono lucidati sul posto con un prodotto

che può essere utilizzato successivamente per eliminare i graffi, operazione non possibile con le superfici smaltate.

Soprattutto nelle abitazioni di proprietà, la cucina oggi è uno degli ambienti più legati alla sfera emotiva, nel quale i futuri proprietari investono molto tempo, energia e denaro. Chi è alle prese con la progettazione di una nuova cucina noterà ben presto l'immensa varietà di offerte e possibilità di configurazione degli spazi. Per realizzare i propri desideri è quindi indispensabile una consulenza competente in materia, in particolare perché due terzi delle cucine nuove montate in Svizzera sostituiscono cucine già esistenti.

www.astor-kuechen.ch

Bagno

Il bagno come zona di relax ben congegnata

Oggi, i grandi temi «lifestyle» includono anche le belle case interamente orientate al concetto di benessere. Il bagno, inteso come zona di relax privata, ha un ruolo centrale, come dimostrano le allietanti soluzioni ideate per questo locale e le varie possibilità di arredo disponibili in tutte le fasce di prezzo. Una progettazione ben studiata che tenga conto dell'arredamento completo e dell'architettura interna nonché di aspetti quali comfort, benessere, salute, igiene e delle varie possibilità di utilizzo dell'acqua, assume quindi un'importanza crescente.

Tecnologie e materiali innovativi e un design di qualità eccellente consentono soluzioni interessanti e ispirano al tempo stesso nuove idee. Un trend che attualmente si osserva nell'ambito dell'illuminazione, dove la presenza di sorgenti luminose biodinamiche garantisce la possibilità di adeguare in modo ottimale la luminosità alla luce naturale, agli stati d'animo e alle funzioni. Lo stesso dicasi per i WC con doccetta che dettano nuovi standard in

materia di igiene nonché per le docce che si possono trasformare in isole di benessere private (con o senza vapore).

Quanto all'arredo bagno, prevale l'attenzione ad aspetti quali design, finiture interne pregiate e qualità estetica e funzionale. Il comfort è un elemento che accomuna ogni fase della vita e per il quale sono disponibili numerose soluzioni attrattive. Dopotutto, un bagno è un investimento per più anni e se ne fa un largo uso quotidiano. Quindi, un programma di arredamento completo come Alterna, che risponde alle esigenze e alle richieste di stile individuali proponendo un design accattivante e senza tempo unito alla qualità elevata, è quello che ci vuole.

www.sanitastroesch.ch



<^

Da semplice locale di servizio, il bagno si è evoluto fino a diventare una zona di relax. Tecnologie e materiali innovativi e un design di qualità eccellente rendono possibili nuove soluzioni progettuali.

Parquet

Naturale, classico e vintage: così lo vogliono i clienti

Il rovere è di gran lunga la varietà di legno più apprezzata. Non a caso, infatti, quello in rovere è un parquet senza tempo, versatile, resistente e durevole. Anche in fatto di usura questo tipo di legno non teme rivali.

C'è solo l'imbarazzo della scelta

Il rovere presenta venature marcate e un ventaglio incredibilmente ampio di tonalità. Da diverso tempo la gamma va oltre il tradizionale «rovere rustico» e comprende più di 200 varianti. I buchi tipici dei rami e altre presunte imperfezioni del legno rimangono visibili e non vengono eliminati. Con l'oliatura è possibile conferire al rovere diverse tonalità. L'affumicatura fa risaltare soprattutto le tonalità

scuri, mentre la «spazzolatura» conferisce al legno un aspetto ancora più naturale e produce un effetto visivo straordinario.

In un'abitazione, un parquet in rovere può essere abbinato sia a un design classico che a soluzioni moderne. Ma anche in immobili dove si registra un gran via vai di clienti, il rovere – grazie alla sua durezza ed elasticità – assicura pavimenti durevoli e robusti.

Pavimenti tra il classico e l'originale

La posa a spina di pesce, molto in voga sia in passato che ai giorni nostri, conferisce al pavimento un design e un aspetto eleganti. Non a caso, rimane un tipo di geometria classico e senza tempo.

La posa a spina di pesce permette di creare un'ampia varietà di motivi e si abbina a molti stili di arredamento. È quindi perfetta per abitazioni o camere di albergo eleganti (v. foto a sinistra e a destra in basso) nonché per boutique e ristoranti.

Il coraggio di distinguersi

Il «Linsensparkett» (parquet lenticolare, foto in alto a destra) è un nuovo prodotto della Hans Hassler AG realizzato ad Alpnach. Sviluppato in collaborazione con gli architetti dello studio Herzog & de Meuron, si contraddistingue per l'aspetto inconfondibile della sua superficie.

www.hassler.ch



^ I committenti di una villa a Zurigo hanno scelto un parquet in rovere con posa a spina di pesce conferendo all'abitazione un tocco di eleganza e stile.



^ Anche l'hotel di lusso Bürgenstock, nella Svizzera centrale, ha optato nelle camere per un parquet in rovere spazzolato con un trattamento speciale, sottoposto a oliatura con la tonalità Scurano e con posa a spina di pesce, per un effetto elegante e intense sensazioni di benessere.

^ Il nuovo «Linsensparkett» (parquet lenticolare) può essere ammirato su un'ampia superficie dello showroom della Hans Hassler AG a Zugo.

Armadi

Vincono le soluzioni personalizzate e senza tempo

Quando si tratta di definire la sistemazione di armadi, guardaroba, librerie e credenze, oggi i clienti cercano soluzioni che rispondano alle loro esigenze personali rispetto alla nuova abitazione. Meglio orientarsi il più possibile su materiali e superfici perlopiù senza tempo, affinché gli arredi non invadano eccessivamente gli spazi e non rischino con il tempo di annoiare. Lo stesso concetto si applica anche ai colori, tra i quali al momento è in voga il bianco. Molto richiesti sono anche i toni della terra e, come colore da abbinare, il giallo.

Le superfici rivestite sono tuttora apprezzate in quanto offrono un buon rapporto prezzo/prestazione. Come variante più esclusiva i clienti scelgono superfici laccate in una delle oltre 1000 tonalità NCS, grazie alle quali possono abbinare perfettamente armadi, credenze e mensole al colore degli interni. Inoltre, la laccatura nasconde gli spigoli.

Nelle famiglie con figli adulti e ormai indipendenti si ripropone puntualmente il tema della sistemazione dei vestiti. Quelle che un tempo erano le camere dei bambini possono quindi essere trasformate in ampie cabine-armadio. Le esigenze in termini di arredo rimangono le stesse di un armadio chiuso: mensole, cassetti, bastoni, luci ecc.

Le stanze grandi sono perfette e pratiche per ricavare armadi. Se si evita di riempire le pareti con mobili chiusi, il tutto risulta più leggero. Sono quindi apprezzate le soluzioni che prevedono armadi abbinati a una libreria, a un elemento guardaroba aperto o a una postazione di lavoro. Nelle camere da letto, gli armadi svolgono in parte la funzione di testata del letto, con scaffali e punti luce integrati.

www.alpnachnorm.ch

Alpnach Norm produce armadi, guardaroba e librerie secondo i desideri del cliente. Le caratteristiche dei locali, le esigenze degli utenti finali e i requisiti richiesti sono determinanti per la progettazione.



<v Standard comprovati abbinati a una lavorazione su misura: Alpnach Norm trasforma materiali pregiati in prodotti «made in Switzerland» di grande valore estetico, durevoli e adatti all'uso quotidiano.



Piastrelle

Quando gli interni si fondono con gli esterni

Per le pareti dei bagni spesso si utilizza ancora la terraglia smaltata con il metodo classico. Grazie all'impiego universale del gres porcellanato non smaltato si è però diffuso un nuovo trend: la sostituzione della serigrafia con la stampa digitale, decisamente più versatile, permette di conferire alle superfici in gres porcellanato gli effetti più disparati come legno, marmo, granito o semplicemente un motivo a fantasia. Il gres porcellanato non smaltato è composto da una massa colorata la cui superficie viene pressata e impregnata diventando resistente alle maggiori sollecitazioni come l'usura o la formazione di macchie.

Inside out

Molte aziende offrono prodotti «inside out»: all'interno e all'esterno vengono posate piastrelle della stessa serie, anche se quelle d'esterno sono strutturate e con uno spessore di 2 cm. In tal modo, l'area esterna viene percepita come un prolungamento della zona giorno. Una tendenza rafforzata dall'architettura moderna che

< Le piastrelle di grande formato fanno sembrare le stanze più ampie.

punta su ambienti luminosi e ricchi di trasparenze con numerose vetrate a filo pavimento.

Piastrelle in formato maxi

Nella zona giorno si utilizzano sempre più spesso piastrelle in grandi formati fino a 120x120. Particolarmente apprezzati sono anche i rivestimenti per pareti che coprono vaste superfici o piastrelle realizzate in pezzi unici che rivestono tutta l'area dal pavimento al soffitto. I grandi formati e le fughe sottili fanno apparire le stanze più ampie, compresi i bagni di dimensioni ridotte, facendo scomparire l'effetto della piastrella in ceramica con fughe tradizionali. Si tende di più a giocare con un colore continuo e dominante, ma con formati e superfici differenti. Lo spazio viene percepito come un tutt'uno, all'insegna della tranquillità.

www.baubedarf-richner-miauton.ch



> Scegliendo piastrelle dal medesimo aspetto per gli interni e gli esterni, gli spazi si fondono dando l'impressione di un unico ambiente.

PIANIFICARE OGGI GLI ALLACCIAMENTI DI DOMANI

Testo David Strohm | Grafica Michael Bilgerig

... Chi costruisce oggi deve tenere conto delle esigenze di chi vi abiterà. La mobilità elettrica e i requisiti per la «smart home» del futuro impongono decisioni lungimiranti nella progettazione e nell'installazione dell'impianto elettrico.



<

Chi desidera progettare una casa «smart» può scegliere tra varie soluzioni per collegare in rete impianti, apparecchi e sistemi. Chi invece preferisce aspettare dovrebbe realizzare una predisposizione adeguata per futuri allacciamenti e installare cassette di distribuzione di ampie dimensioni.

Foto GettyImages



Smart home

In una «smart home» o «casa intelligente», gli apparecchi e gli elementi di comando – degli impianti elettrici e di riscaldamento, di climatizzazione e ventilazione nonché dei sistemi di schermatura (veneziane) – presenti nell'edificio o negli spazi abitativi sono collegati fra loro e si possono programmare per svolgere determinati compiti. Nella «smart home» trovano spazio la tecnologia di comunicazione interna ed esterna, le

tecnologie multimediali e di sicurezza e le varie opzioni di impiego degli elettrodomestici. In un sistema intelligente di organizzazione dell'edificio, inoltre, si possono integrare funzioni di assistenza e servizi legati all'«Ambient Assisted Living» nonché funzioni di sicurezza. L'utente, su richiesta, può anche «comunicare» con la propria «smart home» tramite smartphone e Internet e gestirla con l'ausilio di app.

Guardando dietro i rivestimenti delle pareti di una casa non ancora ultimata, non si vede nulla. Niente cavi né tubi, solo il buio più totale. Nel piano interrato della nuova costruzione, però, non è stato dimenticato nulla, anzi: si è lavorato con grande accortezza. I tubi vuoti nella nuova costruzione servono come predisposizione per installare in un secondo momento impianti e dispositivi vari. Ad esempio, i cavi massicci che servono per ricaricare le batterie dell'auto elettrica una volta rientrati a casa la sera. O i circuiti supplementari che nella «smart home» del futuro diventeranno la norma e permetteranno di regolare automaticamente il riscaldamento e di gestire la lavatrice e le tende da sole da remoto attraverso un'app.

Gli edifici di oggi non saranno eterni, ma dovranno durare per i prossimi decenni. Non è possibile prevedere con esattezza come evolveranno le esigenze di chi li abiterà e soprattutto la tecnologia. Quel che è certo è che ci saranno cambiamenti. «Chi progetta oggi nuove costruzioni con predisposizioni adeguate per futuri allacciamenti e installa cassette di distribuzione di ampie dimensioni potrà intervenire anche in un secondo momento per dotare gli edifici delle tecnologie di domani», afferma Thomas Lüem, titolare di uno studio di ingegneria elettronica con sedi a Dietikon, Baar, Sursee e Lenzburg.

Predisposizioni per esigenze future

Visti i rapidi progressi della digitalizzazione e la svolta energetica ormai avviata, chi acquista una casa o una proprietà per piani vuole essere informato circa le possibilità di dotare l'edificio delle più moderne tecnologie. Il tema coinvolge anche gli investitori e le imprese immobiliari, che devono adottare i necessari provvedimenti nell'interesse dei futuri proprietari.

Negli scorsi anni, la Thomas Lüem Partner AG (TLP) ha partecipato alla stesura di oltre 1500 progetti edilizi. I tubi vuoti sono stati un elemento chiave, anche se non tutti in seguito sono stati riempiti con appositi cavi. Ad esempio perché molti apparecchi oggi presenti negli impianti domestici sono senza fili e si gestiscono tramite Internet o la rete elettrica a cui si collegano. Oggi TLP tiene conto di questo aspetto sin dalla fase di progettazione. È importante soprattutto avere prese elettriche a sufficienza, perché tutti gli apparecchi necessitano di corrente.

È il committente a definire la smartness

Nella progettazione dell'impianto elettrico entra in gioco un altro megatrend: la mobilità elettrica, che in futuro, abbinata a una produzione di energia solare decentralizzata, ad accumulatori di energia locali e a una moderna tecnica di automazione degli edifici, contribuirà in modo sostanziale alla svolta energetica. La premessa è un'intelligenza «smart» trasversale, che unisce tecnica degli impianti domestici, elettrodomestici, accumulatori e controllo della rete delle centrali elettriche.

L'esempio dei veicoli elettrici dimostra tutta l'importanza di una progettazione previdente. Questi, infatti «si possono utilizzare in modo sicuro solo in presenza di infrastrutture di ricarica idonee», afferma Thomas Lüem. Pertanto le stazioni di ricarica devono avere un amperaggio adeguato e necessitano di varie dotazioni, a seconda del luogo di utilizzo. Come ben sa l'ingegnere elettronico, caricando le batterie delle auto si genera un'elevata corrente di carico per un periodo prolungato. Spesso, però, le infrastrutture allestite per gli edifici dai fornitori di energia non sono adatte a sopportare un carico del genere. Tramite una gestione intelligente, in futuro, si potrebbero ricaricare diversi veicoli in modalità scaglionata e in orari prestabiliti.

Il livello di «smartness» di una casa dipende in misura determinante dallo standard di finiture desiderato, definito dall'investitore. Una soluzione di base prevede l'installazione di veneziane intelligenti in tutti i locali per creare ombra e proteggere da sguardi indiscreti e di un sistema di regolazione della luce nella zona giorno. Un equipaggiamento completo comprende l'intera gestione della casa con «smart metering» e accumulatori di energia, climatizzatore e impianto di ventilazione, sistema di allarme e controllo degli accessi, componenti multimediali e di entertainment, fino alla gestione di attrezzature wellness.

Investimento vantaggioso

Un'abitazione così «smart» di sicuro non costa poco, ma si tratta di un investimento lungimirante poiché queste migliorie aumentano il valore dell'immobile. Benché gran parte dei prodotti citati sia già disponibile sul mercato come soluzione a sé stante, non sono stati ancora definiti in modo completo e univoco gli standard necessari. Prepararsi e attendere i nuovi sviluppi può essere quindi una strategia opportuna.

Gütsch Oberägeri getta le basi

Il complesso Gütsch Oberägeri conta oggi 22 moderni appartamenti di proprietà, tutti con vista panoramica sulle montagne e il lago. Alfred Müller AG ha posto le basi per garantire all'immobile un futuro «smart». Nel parcheggio coperto è possibile installare stazioni di ricarica per le auto elettriche: i cavi necessari sono già stati posati e il quadro elettrico dispone di spazio libero a sufficienza. Le finiture di base propongono già la regolazione delle veneziane, più una stazione meteorologica individuale per ciascun appartamento. Nella sottodistribuzione c'è spazio per ulteriori componenti della «smart home» e i tubi per l'installazione hanno dimensioni generose. A seconda che l'acquirente decida già in corso d'opera o solo a edificio ultimato di adottare un sistema di comando è possibile scegliere tra varie soluzioni.

Nel primo caso, già durante i lavori di installazione, l'elettricista può montare un sistema classico che invia i dati tramite cavo bus. Se la richiesta relativa a funzioni più avanzate giunge a lavori ultimati, sono più adatti sistemi di «power-line communication», che tramite piccoli sensori installati nelle prese e negli apparecchi consentono di gestire quasi tutto tramite segnali inviati attraverso cavi per alta tensione, senza dover posare cavi aggiuntivi in futuro.

L'azienda Thomas Lüem Partner AG ha già calcolato l'equipaggiamento completo per la «smart home», in modo che i futuri proprietari possano disporre di basi decisionali concrete sul piano tecnico e dei prezzi.

« L'AMMINISTRAZIONE CONSIGLIA I PROPRIETARI »

Intervista Esther Lötscher | Foto Martin Rüttschi

... Sono sempre di più le proprietà per piani che raggiungono un'età tale da richiedere interventi di rinnovo totale, una circostanza alla quale non tutte le comunità di proprietari si preparano in maniera adeguata. Spesso manca una strategia immobiliare e una pianificazione finanziaria ad hoc, come emerge dall'intervista a Stefan Bruni, Walter Hochreutener e Beat Stocker*.

Si legge spesso di stallo dei risanamenti della proprietà per piani. Cosa c'è di vero?

Stefan Bruni: Tutti parlano di stallo dei risanamenti, ma non esiste una definizione chiara di questo concetto. Mancano anche studi empirici che permettono di capire se questo problema interessa più gli immobili per piani che altri edifici. Molti indizi lasciano supporre infatti che lo stallo dei risanamenti non riguarda solo la proprietà per piani, ma anche gli immobili in locazione e le case unifamiliari. La proprietà per piani ha un'ulteriore sfida da affrontare, ossia spetta alla comunità decidere in merito al risanamento.

Dopo quanto tempo i proprietari devono pensare alle prime misure di risanamento totale?

Walter Hochreutener: La situazione varia a seconda del caso e dipende da molti fattori. In genere possiamo dire che dopo 15-25 anni sono necessari interventi di ristrutturazione di una certa entità.

Beat Stocker: Dobbiamo distinguere tra interventi di manutenzione, che vanno eseguiti con regolarità, e lavori di ristrutturazione. Una manutenzione professionale ha effetti positivi sulla durata dei materiali, viceversa una manutenzione carente può comportare notevoli conseguenze finanziarie, ad esempio in caso di incuria dei giunti sigillati. Entrambi gli interventi, manutenzione e ristrutturazione, devono essere programmati ed

«L'edificio sostitutivo è fattibile anche per la proprietà per piani.»

Beat Stocker
Direttore Sviluppo progetti
e impresa generale presso
Alfred Müller AG



eseguiti con la massima cura al fine di garantire il mantenimento del valore dell'immobile.

Stefan Bruni: È vero che chi acquista appartamenti di proprietà nuovi ha 15-25 anni di tempo per accantonare il capitale necessario a eseguire ristrutturazioni di una certa entità. Se, però, gli appartamenti in affitto vengono trasformati in proprietà per piani o qualcuno acquista un'abitazione di proprietà particolarmente datata, queste spese possono subentrare dopo solo qualche anno. Chi acquista un immobile di questo tipo farebbe bene a verificare attentamente se il prezzo è proporzionato alle condizioni dell'edificio, se esiste un fondo di rinnovamento e a quanto ammonta.

Le comunità di proprietari per piani sono pronte ad affrontare il momento in cui il loro immobile necessita di un rinnovamento?

Walter Hochreutener: Dipende molto dalla singola comunità. Durante le assemblee Alfred Müller AG, in qualità di amministratrice, affronta regolarmente e tempestivamente temi legati alla manutenzione e alla ristrutturazione. Alcune

comunità seguono i nostri consigli, altre invece no.

Beat Stocker: Notiamo che, a volte, i comproprietari si comportano da locatari. Negano il fatto di aver investito il proprio capitale non solo nell'appartamento di loro proprietà, ma in tutto l'immobile. È nel loro interesse sottoporre l'edificio a una buona manutenzione.

Stefan Bruni: Il problema è che molte comunità di proprietari non hanno un sistema di calcolo dei costi globali né una strategia immobiliare a lungo termine. Una buona amministrazione lo fa presente ovviamente. Tuttavia alcune comunità optano per un'amministrazione «a basso costo» e, nel peggiore dei casi, ne scelgono una che svolge questo lavoro in modo quasi marginale e non ha molta esperienza nel campo degli immobili. Nella maggior parte dei casi non è quindi presente un piano finanziario e immobiliare lungimirante.

*Gli intervistati

Stefan Bruni, docente e responsabile di progetto presso l'Università di Lucerna
Beat Stocker, Direttore Sviluppo progetti e impresa generale presso Alfred Müller AG
Walter Hochreutener, Direttore Gestione immobiliare presso Alfred Müller AG

«La pianificazione finanziaria deve iniziare fin dal primo giorno.»

Stefan Bruni
Docente e responsabile di progetto presso l'Università di Lucerna

Quando le comunità devono iniziare a pensare alle spese di ristrutturazione future?

Walter Hochreutener: La cosa migliore sarebbe creare un piano di investimento approssimativo già durante la costruzione della proprietà per piani, giusto a titolo di raccomandazione. Al momento Alfred Müller AG non lo fa ancora, ma credo che potremmo pensarci in futuro. Sarebbe un servizio importante per gli acquirenti dei nostri immobili.

Stefan Bruni: Penso che la pianificazione finanziaria debba iniziare fin dal primo giorno. Gli acquirenti devono rendersi conto di cosa significa acquistare. La «Toolbox di Lucerna»¹, progettata dall'Università di Lucerna, è uno strumento che contiene tutti gli elementi costruttivi e i relativi costi e indica cosa deve essere ristrutturato e quando.

Dal confronto tra le stime dei costi e i versamenti nel fondo di rinnovamento emerge se vi sono deficit, a quanto ammontano e quando si verificano. Le comunità che utilizzano tempestivamente questo strumento hanno tutto il tempo di versare adeguate somme di denaro nel fondo di rinnovamento. In genere queste comunità hanno bisogno di essere sensibilizzate e opportunamente consigliate dall'amministrazione.

Beat Stocker: Io andrei un passo oltre e inserirei nel calcolo anche le spese di manutenzione. Sulla base di un piano di manutenzione e investimento si potrebbe allestire una pianificazione finanziaria ad hoc per l'immobile. I versamenti nel fondo di rinnovamento potrebbero essere effettuati in funzione di tale piano.



Perché il denaro del fondo di rinnovamento spesso non è sufficiente per i lavori di risanamento?

Beat Stocker: Spesso viene prelevato denaro dal fondo per eseguire lavori di manutenzione, nonostante non sia quella la sua finalità. Quando poi servono investimenti di maggiore entità, mancano i soldi.

Stefan Bruni: Sì, è vero. Dai nostri studi è emerso che il fondo di rinnovamento viene spesso utilizzato in gran parte per pagare interventi di manutenzione. Inoltre la dotazione del fondo viene per lo più sovrastimata rispetto ai costi di ristrutturazione previsti.

Walter Hochreutener: Alcune amministrazioni appoggiano questo modo di procedere. L'abbiamo fatto anche noi in passato. Da alcuni anni, però, i nostri amministratori immobiliari fanno in modo che, per i lavori di manutenzione, non vengano utilizzati soldi del fondo e che venga costituito solo un fondo minimo.

Quindi che importo andrebbe versato nel fondo di rinnovamento?

Stefan Bruni: Secondo noi la cosa migliore sarebbe versare, ogni anno, l'1,0% del valore assicurativo dello stabile, anche lo 0,8% andrebbe bene. Tuttavia dai nostri studi emerge che i versamenti sono mediamente pari allo 0,25% circa, troppo poco.

Walter Hochreutener: Alle nostre comunità consigliamo di versare lo 0,5% del valore assicurativo dello stabile, una percentuale che viene definita anche nel regolamento che, ovviamente, ogni comunità è libera di adeguare. È un'illusione credere che il regolamento possa risolvere qualsiasi problema. Il fondo di rinnovamento non è prescritto dalla legge.

Che tipo di consigli fornisce Alfred Müller AG alle comunità di proprietari per piani in materia di rinnovamento?

Walter Hochreutener: Cerchiamo di indicare tempestivamente quali spese di manutenzione e rinnovamento dovranno affrontare negli anni successivi. Quando gli edifici hanno qualche anno in più, consigliamo di far eseguire un'analisi che segnali le condizioni degli elementi costruttivi e gli interventi necessari. Su questa base le comunità possono pianificare il da farsi.

Cosa possono fare le comunità nel caso in cui non valga più la pena di rinnovare l'immobile?

Stefan Bruni: Esaminano l'eventualità di sostituirlo con un nuovo immobile. Quando abbiamo creato la nostra toolbox, abbiamo cercato qualcosa di simile in tutta la Svizzera, ma non siamo riusciti a trovarlo. Considerato l'invecchiamento degli immobili di proprietà per piani, sarà inevitabile affrontare questo argomento nei prossimi anni. Purtroppo c'è una lacuna nella legislazione che regola la costruzione di un nuovo edificio nella proprietà per piani.

Beat Stocker: Recentemente abbiamo simulato un caso simile, ma non l'abbiamo ancora realizzato. Secondo noi l'edificio sostitutivo sarebbe fattibile anche per un condominio: la comunità potrebbe incaricarsi di eseguire uno studio di fattibilità. Noi indicheremmo le opzioni costruttive, il valore del terreno e i costi del progetto. Su questa base ogni proprietario potrebbe decidere se ne vale la pena o se acquistare uno o più appartamenti nell'edificio nuovo, tenendo conto del valore della proprietà esistente.

Quote di partecipazione e fondo di rinnovamento

fc. La proprietà per piani è una speciale forma di comproprietà regolamentata dal Codice Civile svizzero (CC) negli articoli 712a e seguenti. L'acquirente acquisisce un diritto esclusivo in una quota di comproprietà. La quota di proprietà sull'intero immobile è espressa in quote di partecipazione che costituiscono la base di calcolo dei costi accessori e dei versamenti nel fondo di rinnovamento.

Per gli immobili in proprietà per piani la creazione di un fondo di rinnovamento non è prevista dalla legge, però è consigliata in quanto consente di predisporre le risorse per eventuali lavori di risanamento e ristrutturazione. In questo modo si garantisce la disponibilità dei mezzi necessari ad affrontare spese straordinarie anche a breve termine, senza obbligare i proprietari a versare improvvisamente somme elevate. Alfred Müller AG consiglia versamenti annuali pari allo 0,5% del valore assicurativo dello stabile.

¹Luzerner Toolbox' per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani
Autori: Amelie-Theres Mayer, Stefan Haase; Editore: Università di Lucerna, Centro di competenza Tipologia e pianificazione in architettura (CCTP), Istituto di economia aziendale e regionale (IBR) e Istituto per lo sviluppo socioculturale (ISE); pagine: 144 pagine; formato in cm: 14,8 x 21,0; ISBN: 978-3-7281-3739-5; lingua: tedesco



«Molte comunità seguono il nostro consiglio, altre invece no.»

Walter Hochreutener
Direttore Gestione immobiliare
presso Alfred Müller AG

Walter Hochreutener: La sfida consiste nel convincere tutti i proprietari di un tale progetto. In genere, serve l'unanimità. L'unica eccezione è quando un immobile risulta molto danneggiato a causa di un evento o se il degrado ne comprometta l'idoneità all'uso.

Beat Stocker: Il fatto che le comunità non prendano in considerazione l'eventualità di costruire un edificio nuovo può dipendere dalla loro incapacità di riconoscere il potenziale del terreno. Quando il loro immobile diventa vecchio, si rivolgono a un esperto in ristrutturazioni che non propone nemmeno l'opzione dell'edificio sostitutivo. In questo modo sprecano un potenziale o un notevole valore aggiunto.

L'Università di Lucerna ha creato una toolbox che consente di elaborare strategie a lungo termine per la proprietà per piani. Qual è la vostra esperienza?

Stefan Bruni: Le amministrazioni utilizzano molto due strumenti: il tool per la comunicazione e la gestione dei conflitti e il tool già citato per la pianificazione delle ristrutturazioni, dove l'analisi dei gruppi di costi di costruzione è associata al fondo di rinnovamento. Le amministrazioni intervistate considerano il secondo strumento utile, ma troppo complicato; per questo stiamo cercando di semplificarlo. ◀



Rubrica

<
Per i giovani, condividere e utilizzare è più importante che possedere. Nel corso della vita, però, molte persone si rendono conto che essere proprietari significa anche godere di una certa libertà e autonomia.

Foto gateB

IL LATO EMOTIVO DELLA PROPRIETÀ

Testo Milosz Matuschek

La pubblicazione del saggio dal titolo ad effetto «The Bestseller Code», ha fatto scalpore. L'opera si basa su un'analisi «big data» di testi di libri alla ricerca di modelli ricorrenti e formule di successo. Si è evidenziato che i più grandi bestseller trattano sempre tematiche riguardanti le relazioni interpersonali.

Ma cosa c'entra tutto ciò con la proprietà? C'entra eccome. La proprietà fa sì che si instaurino rapporti tra le persone. In essa si riflettono libertà e dipendenza, sviluppo e regressione, potere e impotenza, doveri e piacere. La nostra concezione di giustizia si basa su quanto riceviamo di una data cosa. Chi non ci crede, dovrebbe assistere all'apertura di un testamento.

Attualmente assistiamo a una trasformazione epocale nel legame con la proprietà, al termine della quale non sappiamo ancora cosa rimarrà di questo concetto. Le generazioni Y e Z (i nati rispettivamente dopo il 1980 e dopo il 2000) hanno stravolto com-

pletamente il rapporto con le cose e le persone: gli status symbol di una volta non hanno più valore, la proprietà è considerata un peso e l'esclusività come qualcosa di sopravvalutato. Oggi, ciò che più conta sono l'accesso e la partecipazione. Grazie alla «sharing economy», la proprietà lascia il posto al mero utilizzo di un oggetto. Perché risparmiare per acquistare una casa di vacanza quando c'è Airbnb? Chi usa ancora i DVD nell'epoca di Netflix? A che pro tenersi un'auto in garage se posso usare, a pagamento, quella del vicino, così come il trapano o il tosaerba?

La proprietà rispecchia lo spirito di un'epoca e dei suoi valori. È così da sempre. Secondo Platone, lo Stato ideale doveva essere governato da filosofi nullatenenti, Socrate riteneva che possedere poco equiparasse gli uomini agli dei, i quali non hanno bisogno di nulla. Per contro, lo spirito protestante del capitalismo di Max Weber voleva sempre creare nuovi bisogni. Erich Fromm affrontava invece la questione dell'essere o dell'avere. Ma quale scala di valori si cela

dietro lo scetticismo delle giovani generazioni nei confronti della proprietà?

Sono più che altro le circostanze che determinano i valori e le loro priorità, e non il contrario. Il fatto che la proprietà stabile venga vista come una palla al piede dipende anche dal moltiplicarsi delle occasioni a fronte di una mobilità che è diventata sempre più grande. 150 anni fa ci si spostava nel raggio di 200 km dal proprio luogo di residenza; oggi, gli studenti alla fine del liceo volano in Thailandia o Australia. I nostri giovani non vedono di buon occhio l'idea di avere vincoli. Acquistano meno, e si limitano sempre più a «dare solo un'occhiata», sono turisti della quotidianità.

Utilizzo a caro prezzo

La «sharing economy» sembra una moda innocente (vedi il motto «sharing is caring»), ma solleva molte domande. Spesso, infatti, con l'«economia della condivisione» si finisce anche col pagare tanto quanto prima per ottenere meno. Con la musica è già una realtà, senza che ciò abbia destato grande scandalo: le canzoni scaricate da iTunes non si possono regalare né lasciare agli eredi, tutt'al più si possono ascoltare per un determinato periodo di tempo su un numero limitato di dispositivi. Anche gli e-book di Amazon sono solo licenze per copie digitali.

Il cambio epocale nel rapporto con la proprietà consiste nell'abbandono dell'attaccamento feticistico all'oggetto posseduto a favore di una custodia temporanea, e a pagamento, di qualcosa che si può solo ammirare. Se per l'economista e sociologo francese Proudhon la proprietà è un furto, cos'è allora questa forma di «sharing economy» se non una frode? Una simile considerazione lascia sicuramente impassibili i giovani, ai quali non tange nemmeno il fatto che per utilizzare Google, Facebook & Co. paghino con i loro dati, senza poter richiedere un rimborso o anche solo stabilire un prezzo.

Non è detto che la «sharing economy» sia un'economia più sostenibile, umana e rispettosa delle risorse. In essa si possono scorgere anche tratti di una «careless society», una società senza il minimo interesse a prendersi cura delle cose. Molte persone vogliono consumare e restituire o gettare, senza possedere, riparare, conservare e trasmettere ai posteri. La proprietà vincola. L'utilizzo, invece, non obbliga a farsi carico delle cose. Chi possiede e cura un giardino, sa quanto lavoro si cela nella bellezza.

Proprietà significa autonomia

Per concludere, proprietà non è solo sinonimo di avidità e accumulazione. Il rapporto con le cose coinvolge anche la sfera delle emozioni. La psicologia comportamentale parla del cosiddetto «effetto dotazione» in base al quale il proprietario tende regolarmente a sovrastimare il valore della propria casa rispetto al prezzo di mercato, proprio per il legame emotivo che si è venuto a creare. Spesso i giovani non conoscono ancora questa sensazione. Più avanti, però, quando il continuo afflusso di persone nelle grandi città farà sì che ci saranno oltre 100 potenziali inquilini interessati a un appartamento in affitto, anche loro capiranno che la proprietà è sinonimo di libertà e autonomia, mentre il semplice utilizzo di un oggetto potrebbe essere una chimera. ◀



Milosz Matuschek

Milosz Matuschek è giurista, pubblicista e speaker e vive a Berlino. Insegna alla Sorbona di Parigi e scrive periodicamente per la NZZ.

Nell'articolo gli autori esprimono la loro opinione. Questa non sempre coincide con quella della redazione.



A PROPOSITO

Forse anche voi rientrate nel gruppo, sempre più folto da alcuni anni a questa parte, dei proprietari per piani. Se è così, probabilmente avrete letto con particolare interesse questo numero di Forum. Vi sarete accorti che la vostra scelta abitativa è condivisa da molte altre persone, e avrete scoperto, ad esempio leggendo l'intervista a pag. 14, che il vostro appartamento potrebbe essere un ottimo investimento in ottica futura.

Anche Alfred Müller AG, importante offerente di spazi abitativi e lavorativi, si adopera per proporvi investimenti che si ripaghino nel tempo – come ha sempre fatto negli oltre 50 anni di storia dell'azienda, e anche meglio! Non era un compito facile in passato, e non lo è nemmeno oggi, nonostante digitalizzazione, big data e intelligenza artificiale sembrino rendere tutto più semplice. Il futuro non è prevedibile, anzi: il contesto generale si fa sempre più mutevole e complesso. E questa complessità rappresenta un'ardua sfida non solo sul fronte della gestione aziendale: riguarda tutti noi nelle più diverse situazioni della vita. Ogni decisione importante, professionale o relativa alla sfera privata, ci costringe a fare i conti con la dinamicità del mondo in cui viviamo e a individuare soluzioni appropriate.

Nella nostra posizione di importante attore del settore immobiliare, ci riproponiamo di creare valori che durino nel tempo. E per durare nel tempo, al giorno d'oggi, non basta la solidità dei materiali e della costruzione: servono anche flessibilità e adattabilità al mutare delle esigenze. Per raggiungere questo obiettivo, puntiamo su soluzioni di comprovata efficacia, ma sperimentiamo anche nuove possibilità che ci permettano di crescere. In questa strategia rientra anche la cura delle relazioni con la nostra clien-

tela, un aspetto che ci sta molto a cuore. Le aspettative dei clienti nei nostri confronti sono cambiate, e con la digitalizzazione evolveranno ulteriormente. Se in passato era sufficiente il contatto con un collaboratore competente e disponibile dell'azienda, oggi i futuri acquirenti dei nostri immobili chiedono di più: oltre a prodotti/servizi di buona qualità e a un interlocutore premuroso, vogliono anche ricevere informazioni esaustive in tempi rapidi.

La nostra azienda deve trovare la strada giusta per far fronte a queste esigenze. Negli ultimi mesi abbiamo sviluppato a questo scopo nuovi strumenti, su diversi fronti, e abbiamo in programma ulteriori innovazioni. Speriamo che gli acquirenti, i locatari e i committenti dei nostri immobili percepiranno gli effetti positivi di questo orientamento alla clientela. Ci auguriamo che il nostro impegno si concretizzi in tanti nuovi contatti, personali o digitali, e in tante proficue occasioni di incontro con voi, cari clienti.

Christoph Müller
Presidente del
Consiglio di amministrazione

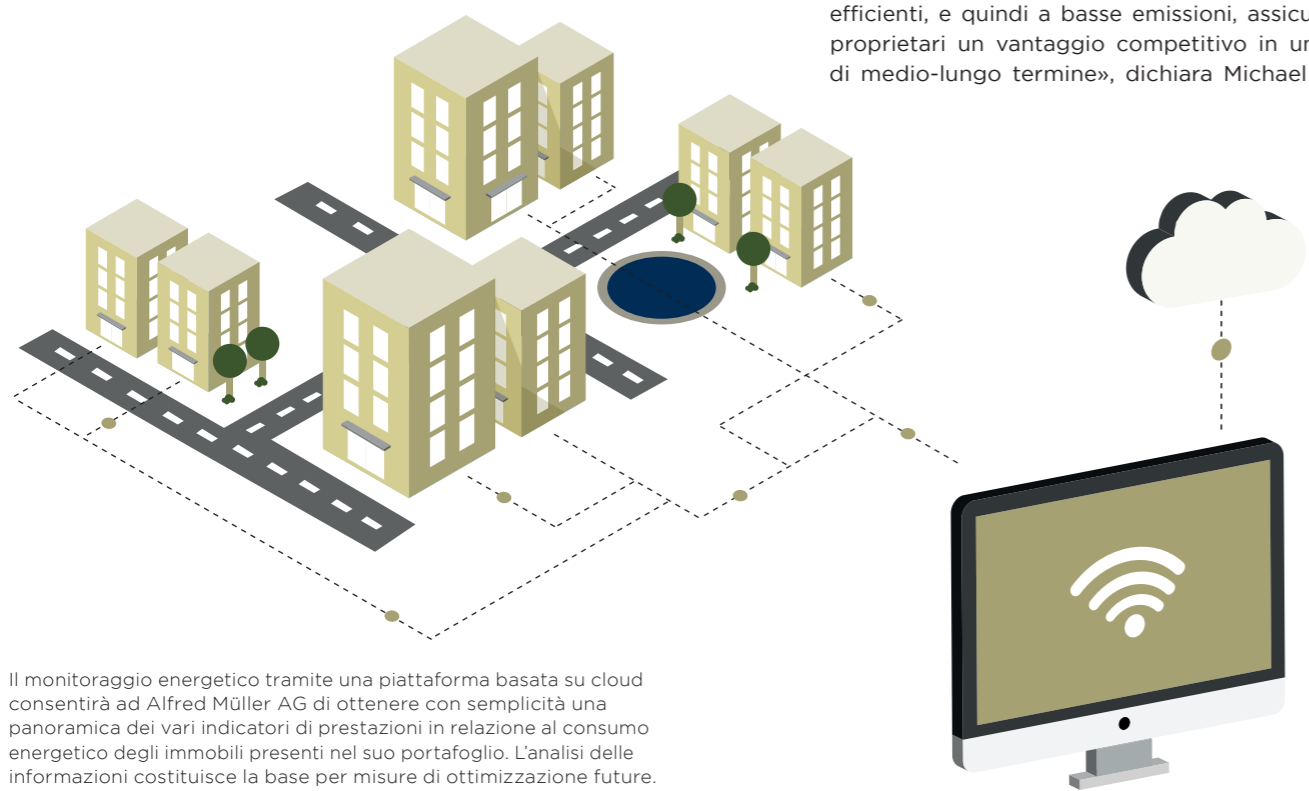
David Hossli
Direttore generale

UN PORTAFOGLIO ENERGETICAMENTE EFFICIENTE

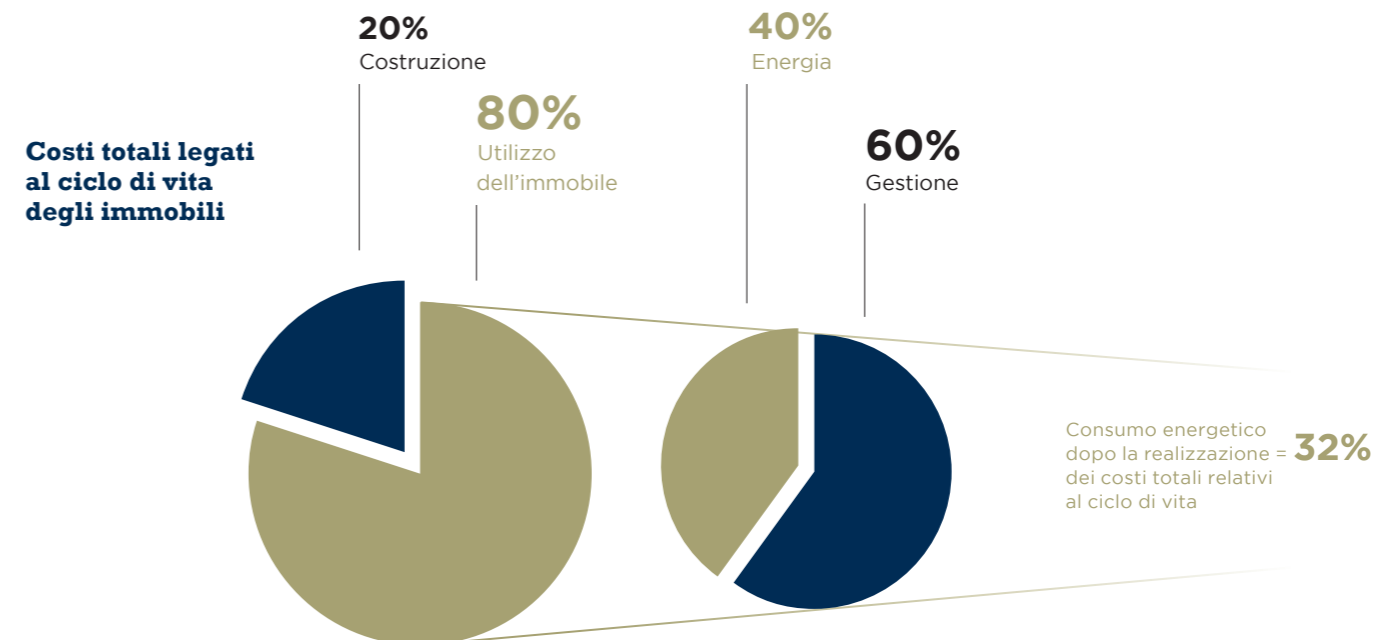
Testo Christoph Glockengiesser

... Alfred Müller AG ha deciso di monitorare il consumo energetico del proprio portafoglio immobiliare collaborando con Siemens Svizzera. Con la sua piattaforma «Navigator» basata su cloud, Siemens aiuta l'azienda a massimizzare l'efficienza, ridurre i costi e contribuire alla tutela ambientale.

Nel quadro dell'orientamento strategico dell'azienda, Alfred Müller AG ha deciso di ridurre progressivamente il consumo energetico del proprio portafoglio immobiliare. «Siamo convinti che edifici efficienti, e quindi a basse emissioni, assicurino ai proprietari un vantaggio competitivo in un'ottica di medio-lungo termine», dichiara Michael Müller,



Il monitoraggio energetico tramite una piattaforma basata su cloud consentirà ad Alfred Müller AG di ottenere con semplicità una panoramica dei vari indicatori di prestazioni in relazione al consumo energetico degli immobili presenti nel suo portafoglio. L'analisi delle informazioni costituisce la base per misure di ottimizzazione future.
Grafica gateB



Grafica Siemens Svizzera / gateB

membro della Direzione aziendale e Direttore Portafoglio immobiliare e finanziario, precisando: «Il processo attuativo della strategia ha origine dalla consapevolezza circa la necessità di disporre di un monitoraggio costante del consumo di ogni edificio.» L'azienda ha quindi optato per una soluzione globale di Siemens Svizzera, che ha permesso di affrontare questo compito tanto complesso.

Siemens Svizzera ha saputo raggruppare tutte le prestazioni necessarie e mettere a disposizione di Alfred Müller AG una soluzione tecnica avanzata per il monitoraggio e la trasmissione dei dati. «In una prima fase sono stati esaminati in loco una quarantina di siti con circa 70 oggetti, al fine di sviluppare un modello di misurazione significativo. Parallelamente ci si è dedicati alla tecnologia installata e alla relativa configurazione», spiega Christoph Glockengiesser, capo vendita Energia presso Siemens Building Technologies. Sono seguiti gli accertamenti tecnici per l'automazione del rilevamento dei dati sui consumi. Siemens Svizzera si è fatta carico dell'intera organizzazione e ha assunto la responsabilità di tutti i lavori e processi necessari fino all'installazione completa degli apparecchi di misurazione richiesti negli oltre 70 edifici.

Monitoraggio costante

La piattaforma «Navigator», unitamente alle apparecchiature di conteggio e misurazione di Siemens, assicura un monitoraggio energetico dettagliato. I dashboard permettono al personale autorizzato di ottenere con semplicità una panoramica utile per il monitoraggio costante degli indicatori di prestazioni chiave (KPI). Grazie ad analisi appositamente sviluppate per i grandi portafogli immobiliari, Navigator fornisce ai responsabili informazioni mirate che possono fungere da base per l'attuazione di misure future. La soluzione permette inoltre di tracciare un bilancio su determinati aspetti quali impatto ambientale, sostenibilità, efficienza, performance e approvvigionamento energetico.

Con l'ausilio della piattaforma, Alfred Müller AG ha una visione completa del suo portafoglio immobiliare, il che le permette di apportare migliorie significative. «Questo approccio», conclude Michael Müller, «risponde esattamente alle nostre esigenze economiche.» ◀

OCCHI SEMPRE PUNTATI SULLE ESIGENZE DEI CLIENTI

Testo Esther Lötscher | Foto Martin Rüttschi

... Christoph Müller non è solo Presidente del Consiglio di amministrazione di Alfred Müller AG. In qualità di committente, è anche responsabile di tutti i nuovi edifici che l'impresa costruisce a proprio rischio. Lo supportano in questo compito tre rappresentanti e un'assistente.

I registri degli ordini di Alfred Müller AG testimoniano un'attività a pieno regime: al momento sono in fase di sviluppo o realizzazione 25 progetti che porteranno all'edificazione di circa 1450 appartamenti e 150.000 metri quadri di spazi commerciali. La responsabilità di questi lavori ricade sul team del committente. «Il nostro compito inizia già con l'acquisto del fondo o dell'immobile o subito dopo, e termina con la consegna chiavi in mano dell'edificio alla Gestione immobiliare», spiega Christoph Müller.

I rappresentanti del committente Alex Birchler, Ivo Läuppi e Michael Schori seguono i progetti collaborando fianco a fianco con il committente, che viene coinvolto in tutte le decisioni importanti. «I miei rappresentanti, insieme alle nostre divisioni Sviluppo progetti, Impresa generale, Marketing e Gestione immobiliare e ai partner esterni, predispongono tutti gli elementi per prendere le decisioni.» Nei progetti da realizzare in Ticino o nella Svizzera occidentale è il presidente della Direzione aziendale, David Hossli, ad assumere la funzione di rappresentante del committente. L'assistente Christina Rust supporta efficacemente i colleghi grazie al suo ampio know-how in ambito amministrativo, tecnico-edilizio e finanziario.

Promuovere progetti

Uno dei compiti fondamentali dei rappresentanti del committente è la gestione del progetto orientata all'obiettivo, con gli occhi costantemente puntati sugli interessi del cliente e sulle esigenze e i desideri del committente. Perché, come sottolinea Christoph Müller, «non costruiamo per noi, ma per i locatari, gli acquirenti e gli utilizzatori dei nostri immobili.» I rappresentanti del committente consigliano il loro superiore e svolgono un'importante funzione di interfaccia verso tutti i colleghi coinvolti nel progetto nelle varie fasi della sua attuazione. All'inizio, insieme al committente, identificano l'ambito del progetto. Ne redigono poi una definizione in collaborazione con la divisione Sviluppo progetti, che successivamente affiancano e supportano. Durante l'esecuzione dei lavori, sono in continuo contatto con i responsabili dell'Impresa generale e insieme a loro garantiscono il rispetto degli elevati standard qualitativi di Alfred Müller AG. Presenziano alle riunioni con le autorità e fungono da interlocutori per i proprietari dei fondi adiacenti al cantiere. «I rappresentanti del committente seguono il progetto durante tutte le fasi di sviluppo e realizzazione, fino alla consegna. Si occupano anche della commercializzazione, garantendo così che lungo il percorso nessuna informazione vada perduta. Per me questo è molto importante», spiega Christoph Müller.

>
Il team di committenti di Alfred Müller AG segue al momento 25 progetti che porteranno alla realizzazione di circa 1450 appartamenti e 150.000 metri quadri di spazi commerciali.



In considerazione della responsabilità che sono chiamati ad assumersi, i candidati alla funzione di rappresentante del committente devono rispondere a requisiti molto severi: «L'ideale è che abbiano già fatto pratica in questo ruolo», dichiara Christoph Müller. Sono auspicabili una formazione come architetto SUP/ETH, possibilmente con perfezionamento in economia aziendale ed esperienze in progettazione e realizzazione di opere edili. L'importante è che il rappresentante del committente «mantenga la visione d'insieme in tutte le fasi, non perda d'occhio l'utilità per il cliente, porti avanti il progetto con successo e sappia cooperare con i vari partner.»

Stretta collaborazione

Christoph Müller collabora fianco a fianco con il suo team. Le riunioni sono frequenti, e spesso non mancano confronti e scambi di opinioni spontanei. «Esaminiamo in due i documenti importanti o i progetti: 4 occhi sono meglio di 2. Dato che i nostri uffici sono adiacenti, interagire così non è un problema.» Inoltre, per ogni progetto si organizzano riunioni periodiche, a cui oltre al committente e al suo rappresentante partecipano anche l'architetto e i responsabili dello sviluppo, della realizzazione dei lavori, del marketing e altri tecnici. Preparare e guidare questi incontri è uno dei compiti del rappresentante del committente.

Christoph Müller e il suo team si pongono come garanti degli elevati standard qualitativi dell'azienda: «Realizziamo edifici sostenibili dal punto di vista architettonico, dei materiali e della progettazione.» Seguendo i desideri dei suoi clienti, Alfred Müller AG

punta su materiali di comprovata affidabilità in termini di qualità e durata. «Siamo aperti a nuovi prodotti e tecnologie, ma non aderiamo a grandi esperimenti.» Gli edifici devono essere efficienti e attrattivi sul mercato anche dopo 20 anni. «Per me un progetto è ben riuscito se dopo 20 anni posso dire con orgoglio: «Questo l'abbiamo costruito noi.» <

Il ruolo del rappresentante del committente

Il rappresentante del committente consiglia, supporta e sostituisce il committente in tutti gli aspetti dello sviluppo, della costruzione e della commercializzazione di un immobile e nelle relative decisioni d'investimento. Opera tenendo conto di tutti i vincoli e i fattori di influenza rilevanti, di natura economica, legale, organizzativa o tecnica. Una delle sue competenze chiave è il project management. Per svolgere le numerose mansioni che gli competono e far valere gli interessi del committente, deve essere dotato di capacità decisionale e determinazione, ma anche saper lavorare in team. Vi sono varie possibilità per esercitare questa professione. Di norma occorre aver studiato architettura presso una scuola universitaria o una scuola universitaria professionale, oppure aver acquisito un'esperienza nel settore edile integrata da studi di architettura. Utili anche un perfezionamento in economia aziendale e una certa pratica lavorativa nello sviluppo di progetti.

I nostri spazi



^
Gütsch Oberägeri | **Visualizzazioni** Swiss Interactive AG, Aarau



^
Rigiblick Steinhausen | **Visualizzazioni** Swiss Interactive AG, Aarau



VISTA DA SOGNO

Cosa significa per voi massima qualità della vita? Abitare in un luogo unico, situato in uno splendido paesaggio con una vista spettacolare? Infrastrutture moderne e ottimi collegamenti con i centri urbani? Una casa al passo con i tempi dotata di ogni comfort, un'architettura sostenibile di qualità eccellente e un design armonioso? Allora benvenuti in Gütsch a Oberägeri!

Gütsch comprende 22 appartamenti e attici eleganti, circondati dal sole, dal lago e dalle montagne. Finestre a tutt'altezza, balconi a loggia coperti e ampie terrazze sul tetto offrono la possibilità di entrare in contatto con il panorama e la natura onnipresente. Gli interni sono proposti in varie metrature ben studiate, con superfici abitative adatte alle esigenze più diverse, allestimenti confortevoli e un design moderno. Gli appartamenti saranno consegnati a partire da maggio/giugno 2019.

www.guetsch-oberaegeri.ch

Consulente immobiliare
Petra Handschuh
petra.handschuh@alfred-mueller.ch
041 767 02 95

SUPERFICI CON VALORE AGGIUNTO

L'immobile commerciale Rigiblick, in Hinterbergstrasse 38b a Steinhausen, è perfetto per le aziende che cercano una soluzione personalizzata con un eccellente rapporto prezzo-prestazioni. Il piano terra, con soffitti alti 3,97 metri, è concepito per l'uso commerciale, mentre i piani superiori sono destinati a servizi e uffici. Tutti gli spazi sono multifunzionali e adatti a vari scopi diversi. Il piano attico dispone anche di un'ampia terrazza. I futuri locatari potranno beneficiare di un'ottima posizione: lo svincolo autostradale Zugo/Cham Est è a pochi minuti di auto; diverse linee di autobus e la S5 (fermata Rigiblick) sono comodamente raggiungibili a piedi,

così come negozi e centri commerciali. Il centro commerciale Zugerland si trova a circa 300 metri di distanza.

Consulente immobiliare
Bruno Zurfluh
bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch
041 767 02 44



^
Metropolis Emmen | **Visualizzazione** nightnurse images GmbH, Zürich

UN PROGETTO ALLE PORTE DEL NUOVO QUARTIERE DI LUCERNA NORD

Lo studio di architettura Lussi + Partner AG di Lucerna si è aggiudicato il mandato di studio «Centrum Seetalplatz» grazie al suo progetto «Metropolis». L'impresa immobiliare di Baar Alfred Müller AG lo ha realizzato per conto del Credit Suisse 1a Immo PK, di un fondo immobiliare del Credit Suisse AG e della Viscosuisse Immobilien AG. I tre edifici di nuova costruzione e i relativi annessi accoglieranno negozi, attività di ristorazione, uffici, proposte di intrattenimento e abitazioni.

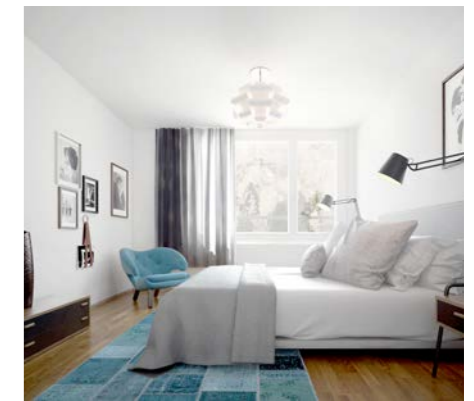
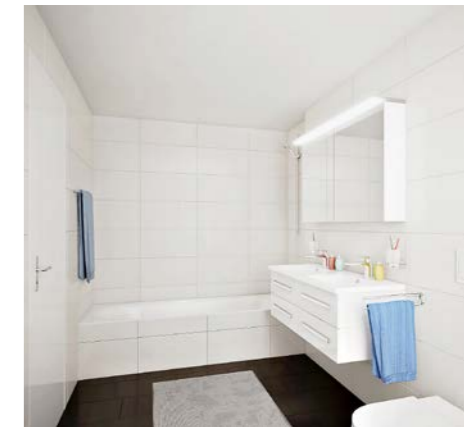
Sette studi di architettura, nell'ambito del mandato di studio «Centrum Seetalplatz», hanno illustrato la possibile progettazione del fondo circostante all'attuale cinema

Maxx di Emmenbrücke, quartiere di Emmen. Il fondo si trova nel polo di sviluppo di Lucerna Nord dove, nei prossimi anni, è prevista la nascita di un centro città avveniristico. Secondo la giuria, il progetto «Metropolis» contribuirà ad ampliare il Viscosistadt e creerà, nella Seetalplatz, un accesso inconfondibile al nuovo quartiere. Il progetto fa emergere il carattere industriale del territorio e, allo stesso tempo, propone nuovi tratti urbani, con piazze e vicoli di grande effetto che si snodano tra gli edifici. Su una superficie utile totale di circa 30000 metri quadrati sorgeranno negozi, uffici, altre sei sale cinematografiche con ampio foyer e offerte di ristorazione, nonché circa 170 appartamenti.

Il complesso, di grande effetto dal punto di vista urbanistico e architettonico, è destinato a vari scopi e rivolto a un'ampia fascia di popolazione. Come progetto iniziale nella Seetalplatz darà nuovi e importanti impulsi al comune di Emmen e al futuro centro città di Lucerna Nord. Il piano regolatore «Seetalplatz Nord» costituisce la base del progetto di costruzione. Alfred Müller AG si occuperà della successiva progettazione.



^
Bourgogne Neuenburg | **Visualizzazione** Dolci Architectes, Yverdon-les-Bains



ABITAZIONI DI GRAN PREGIO E IN OTTIMA POSIZIONE

La succursale Alfred Müller AG per la Svizzera romanda è impegnata nella realizzazione del complesso residenziale e commerciale Bourgogne di Neuchâtel. Sono previsti 51 appartamenti in locazione, da 2.5 a 5.5 locali. Al piano terra, lungo la Rue des Draizes, vi sono anche 330 metri quadrati di superfici commerciali. L'edificio Minergie è situato in ottima posizione, nelle vicinanze dei trasporti pubblici. I primi appartamenti sono stati consegnati in dicembre 2017, altri saranno pronti a partire da marzo e maggio 2018. La commercializzazione è iniziata sotto i migliori auspici: oltre al rapporto prezzo-presta-

zioni, i clienti hanno apprezzato anche l'elevata qualità delle finiture e la disposizione degli spazi interni, in grado di soddisfare esigenze diverse. Degna di nota è anche la splendida vista sul lago di Neuchâtel che si può godere da alcuni appartamenti.

Gestrice immobiliare
Christine Domeniconi
christine.domeniconi@alfred-mueller.ch
032 756 92 86



^
Neuhuspark Meggen | Foto Alfons Gut



^
Steinmatt Greppen | Foto Alfons Gut



APPARTAMENTI AMPI ED ELEGANTI

A Meggen Alfred Müller AG ha realizzato il centro residenziale Neuhuspark. Il complesso si trova a circa dieci minuti a piedi sopra il nucleo di Meggen, in una posizione tranquilla e ben soleggiata, immediatamente confinante con la zona agricola e vicino al campo da golf, l'ideale per chi ama vivere nel verde, ma non troppo distante dal centro. Con la loro forma ondulata e la massiccia facciata in klinker, gli edifici spiccano sia per originalità che per qualità. Tra gli edifici è allestita una

pregiata zona verde simile a un parco, con al centro il ruscello di Mühlebach che crea un'atmosfera calma e rilassata. Nel complesso Neuhuspark Alfred Müller AG ha realizzato 32 appartamenti di proprietà di 3.5, 4.5 e 5.5 locali e 6 appartamenti in affitto di 4.5 locali. Tutte le abitazioni sono conformi allo standard Minergie e dotate di un sistema di aerazione autonomo, inoltre si distinguono per le pratiche disposizioni degli spazi interni, con locali luminosi e finiture di alta qualità. Una proposta interessante, completata da balconi a loggia e verande, mentre i quattro attici dispongono di grandi terrazze. Le abitazioni offrono una splendida vista sulla natura e sull'ambiente circostante ricco di

alberi. Da alcune si possono anche ammirare le meravigliose Alpi della Svizzera centrale. Vi sono ancora appartamenti disponibili, per maggiori informazioni contattare:

Consulente immobiliare
Josef Helbling
josef.helbling@alfred-mueller.ch
041 767 02 39

UN COMPLESSO RESIDENZIALE MODERNO E IDEALE PER LE FAMIGLIE

In una posizione bella e soleggiata, rialzata sopra il nucleo di Greppen, Alfred Müller AG ha realizzato il complesso residenziale Steinmatt: moderno, ideale per le famiglie, ben servito dalle infrastrutture e a pochi minuti a piedi dal lago. Il complesso è costituito da 38 moderni appartamenti in affitto e di proprietà da 3.5 a 5.5 locali, con diverse disposizioni degli spazi interni. Tutte le abitazioni offrono accoglienti spazi esterni (angoli giardino, balconi a loggia, terrazze) da cui si può godere al meglio dell'ambiente naturale circostante e, a seconda della posizione, anche di una splendida vista su lago e montagne. Lo standard qualitativo degli appartamenti è alto (cucina lucida, vaporiera ecc.), inoltre gli acquirenti hanno un ampio margine di personalizzazione dell'allestimento interno. Negozio, asilo e scuola si trovano a breve distanza. Dalla

vicina fermata del bus si arriva comodamente a Küssnacht e in altre località nei dintorni.

Attualmente sono ancora disponibili appartamenti in affitto e di proprietà. Nei condomini Steinmatt 1 e 3 gli acquirenti possono esprimere alcune preferenze per l'allestimento interno. Nei condomini 2 e 4 le abitazioni presentano finiture eleganti e due, già ammobiliate, danno un'idea del risultato finale.

Consulente immobiliare
Petra Handschuh
petra.handschuh@alfred-mueller.ch
041 767 02 95

Impressum

Redazione e realizzazione

Direzione: Esther Lötscher, reparto Marketing e comunicazione

Altri autori: Benedikt Anderes, Kriens; Flavian Cajacob, Zurigo;
Manuel Fischer, Spreitenbach; Christoph Glockengiesser, Cham;
David Strohm, Zurigo

Progetto grafico

Calydo AG, Steinhausen

Composizione e fotolito

gateB AG, Steinhausen

Stampa

Victor Hotz AG, Steinhausen

Tiratura

13 000 Esemplari

Prossima edizione

Estate 2018