

PERFEZIONARE LA CASA UNIFAMILIARE PER LA FASE SUCCESSIVA DELLA VITA:

COSTRUZIONE CONTINUA – NUOVA COSTRUZIONE – VENDITA?

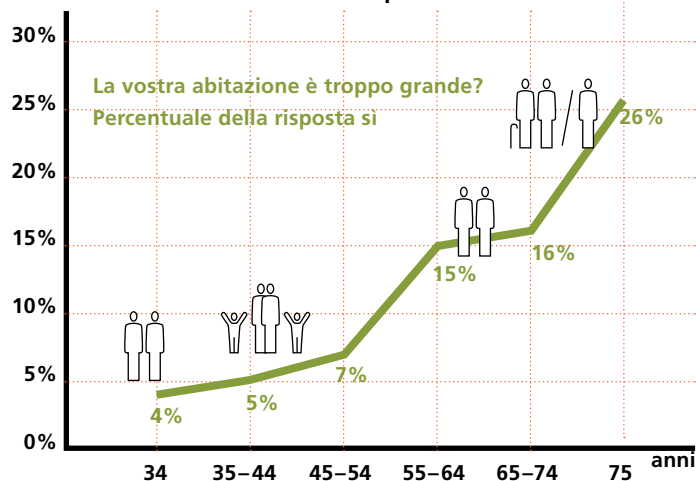
Quando cambia il contesto della propria vita, ad esempio quando i figli lasciano la casa, vale la pena verificare la propria situazione abitativa. È importante e consigliabile riflettere tempestivamente sul modo in cui si desidera abitare e vivere. La casa unifamiliare offre spazio a diverse visioni abitative personali. La presente scheda informativa vi illustra tre possibilità sul modo in cui cogliere questa opportunità come proprietari. Proprio quando dopo la partenza dei figli la casa è percepita come troppo grande o quando si prospettano rinnovamenti, vale la pena considerare in modo creativo casa e giardino nonché i propri desideri abitativi!

Scegliete la strategia corretta avvalendovi di una solida base decisionale. Fate analizzare il vostro immobile per determinarne il potenziale (non ancora sfruttato). Coinvolgete anche i vostri parenti nel processo decisionale! Poiché si tratta di decisioni di grande portata finanziaria, si consiglia di coinvolgere tempestivamente anche degli esperti (edilizia, finanze).

CREARE LA BASE DECISIONALE: LO STUDIO SULLA COSTRUZIONE CONTINUA E SULL'EDIFICAZIONE

Sulla base degli strumenti di pianificazione finanziaria comunali (piano di zona o di quartiere), il regolamento edilizio e un estratto del registro fondiario, l'esperto è in grado di determinare il volume e le superfici massimi ammessi edificabili sulla parcella, tenendo conto delle distanze limite, delle linee di costruzione, delle altezze degli edifici e delle servitù. Il terreno edificabile è molto costoso; la soluzione ideale risiede pertanto nel miglior sfruttamento possibile. Lo studio informa sulle superfici abitative realizzabili (base per la definizione degli scenari abitativi, della progettazione dello spazio e delle superfici): su tale base può essere allestita una prima valutazione sommaria dei costi. Lavorate con partner professionali e puntate al raggiungimento di uno standard come Minergie. Lo studio offre una base ideale per scegliere con cognizione di causa la costruzione continua, una nuova costruzione o la vendita. Rappresenta la base per lo sviluppo del futuro progetto di costruzione nonché per la discussione con i partner del finanziamento e gli esperti di diritto/i notai (ad esempio per la pianificazione della successione o la definizione della forma di proprietà). Uno studio sulla costruzione continua o sull'edificazione costa tra 3000 e 5000 franchi.

Valutazione delle dimensioni abitative dell'economia domestica per età



Fonte: Schweizer Haushaltspanel SHP I & II, 2013 Rütter Soceco, calcoli propri

COME PROCEDERE



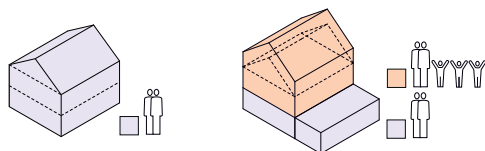
Adattate la vostra abitazione alle vostre nuove esigenze.

Sostituite il vostro attuale immobile con una nuova costruzione.

Vendete il vostro immobile e cedete la proprietà.

Autori della presente scheda informativa: Werner Hässig (www.sustech.ch) e Mariette Beyeler (www.metamorphouse.ch); disegni delle opzioni: Mariette Beyeler Approfondimento: Mariette Beyeler, www.weiterbauen.info, libro «Weiterbauen, Wohneigentum im Alter neu nutzen», Christoph Merian Verlag, Basilea, 2010 / La presente scheda informativa è stata realizzata nel quadro del progetto «EnWiA – Energieeffizientes Wohnen im Alter» (Abitazioni ad alta efficienza energetica per la terza età), SvizzeraEnergia, (direzione progetto: www.ruetter-soceco.ch, www.sustech.ch)

COSTRUZIONE CONTINUA



Adattate l'attuale immobile alle nuove esigenze abitative e create al tempo stesso un utilizzo supplementare. A tale scopo è essenziale una conoscenza precisa dello stato costruttivo ed energetico dell'attuale sostanza architettonica. Lo strumento a livello energetico si chiama «CECE Plus». Questa procedura standardizzata mostra in modo rapido ed efficiente allettanti potenziali miglioramenti. Inoltre ricevete informazioni sulle sovvenzioni e sulle modalità con cui ottenere una certificazione MINERGIE. Sotto il profilo temporale le misure energetiche devono essere coordinate con i periodi di rinnovamento edili. A tale scopo, consultate la seguente tabella della durata di vita.

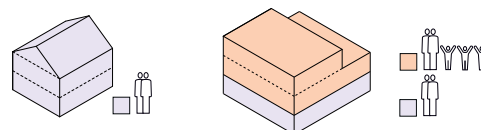
ELEMENTO COSTRUTTIVO	DURATA DI VITA (in anni)
Riscaldamento, boiler e impianto elettrico	15–20
Finestre (legno, legno-metallo, plastica)	25
Tinteggiatura, guarnizioni	10–20
Rivestimento in legno (pareti esterne)	30
Tetto spiovente con tegole	50/30

Parallelamente fate valutare il potenziale di costruzione continua e di edificazione del vostro immobile (si veda il riquadro relativo allo studio sulla costruzione continua e sull'edificazione). Gli attuali edifici sfruttano solo in parte i diritti di costruzione ammessi e dispongono pertanto di una riserva che può essere utilizzata per la realizzazione di un nuovo scenario abitativo. Ciò è legato anche a una valorizzazione del vostro immobile. Forse casa e giardino possono essere riconfigurati in modo tale da disporre di due abitazioni anziché di una e una di queste può essere perfetta come abitazione per la vecchiaia. La costruzione continua crea spazi abitativi indipendenti per nuovi inquilini che contribuiscono a un migliore utilizzo dell'immobile, ai contatti sociali e alla manutenzione di casa e giardino.

CECE Plus significa una consulenza energetica degli edifici con un piano delle misure: comprende un sopralluogo e una consulenza con esperti CECE. Le misure consentono una pianificazione a lungo termine nonché uno scaglionamento a tappe efficiente. Costi da 1500 franchi per una casa unifamiliare (dedotte le sovvenzioni). www.cece.ch

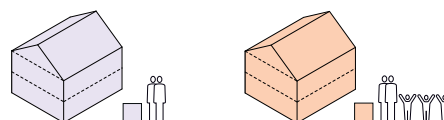
MINERGIE: un certificato Minergie aumenta il valore dell'immobile e migliora il comfort. In molte località beneficate di sovvenzioni per Minergie. www.minergie.ch

NUOVA COSTRUZIONE



Prima di optare per una nuova costruzione, fate analizzare se per il vostro immobile è preferibile una nuova costruzione o una costruzione continua (si veda il riquadro sullo studio sulla costruzione continua e sull'edificazione). La nuova costruzione si addice soprattutto se l'edificio si trova in un pessimo stato e/o non consente uno sfruttamento ottimale dei diritti di edificazione. Una nuova costruzione può valere la pena anche nel caso in cui fosse possibile riunire le parcelle con i vicini. È utile chiarire questo aspetto, perché spesso su parcelle più grandi è possibile edificare in modo più semplice e più economico.

VENDITA



Una vendita consente il trasloco in un'abitazione più pratica! Rivolgetevi a un esperto immobiliare o a chi effettua perizie professionali per allestire una perizia sul valore di mercato (perizia tradizionale ed edonistica). Una vendita mette in gioco parecchi soldi: prendetevi il tempo necessario e rivolgetevi a degli esperti. Coinvolgete nella discussione anche i vostri parenti.

COME PROPRIETARI AVETE LA POSSIBILITÀ DI CONFIGURARE IL VOSTRO FUTURO ABITATIVO SECONDO I VOSTRI DESIDERI E AL TEMPO STESSO DI PROMUOVERE LA SOSTENIBILITÀ. COGLIETELA! CONTATTATE DEI PROFESSIONISTI ESPERTI.