



## PIANO DI MANTENIMENTO QC DEL VALORE PER LA VOSTRA COMUNITÀ PPP

Assicurare il mantenimento del valore della vostra proprietà per piani sul lungo periodo

L'eliminazione dei difetti nel momento in cui si presentano e l'esecuzione delle necessarie misure di manutenzione orientata meramente sul breve periodo non bastano per mantenere il valore del bene immobile comune sul lungo periodo. Per questo è importante una previdente pianificazione delle misure di manutenzione e di rinnovo da effettuare a intervalli regolari più lunghi. Fra questi rientrano ad esempio la ristrutturazione delle facciate e del tetto o il rinnovo delle installazioni e degli impianti tecnici. I costi per tali operazioni possono arrivare ad essere di molte volte superiori agli importi annuali solitamente sostenuti dai proprietari. Per evitare pagamenti di importi eccezionali è indispensabile un costante versamento preventivo di quote nel fondo di rinnovamento.

### I vostri vantaggi

- **Trasparenza**  
Quanto manca a quali misure di ristrutturazione e quanto costano?
- **Chiarezza dei costi**  
Quali costi e in che entità sono coperti con i soldi del fondo di rinnovamento?
- **Mantenimento del valore del bene immobile**  
Nessuna svalutazione latente per il rinvio di importanti ristrutturazioni
- **Processo decisionale più semplice in assemblea**  
Nessuna incertezza riguardo alle necessarie misure edilizie
- **Sicurezza finanziaria**  
Un sufficiente accumulo nel fondo di rinnovamento permette la ristrutturazione anche in caso di difficoltà finanziarie da parte di singoli proprietari
- **Nessun rattoppo**  
Le ristrutturazioni vengono pianificate preventivamente e globalmente



**HEV Schweiz** è partner commerciale esclusivo

Riduzioni per i soci HEV

## 1. Analisi dello stato dell'edificio QC

- Valutazione delle singole parti edilizie (ispezione dell'edificio) da parte di esperti di QualiCasa AG e conseguente determinazione della durata di vita residua delle parti edilizie comuni
- Distinzione fra le parti edilizie comuni e quelle in diritto esclusivo

## 2. Pianificazione della manutenzione a lungo termine (pianificazione delle ristrutturazioni)

- Redazione di una proposta per date di ristrutturazione sensate dal punto di vista tecnico ed economico (raggruppamento delle parti edilizie)
- Consulenza sulle più importanti misure urgenti (ad es. per quanto riguarda la responsabilità dei proprietari) e sulle manutenzioni (di piccola entità)
- Calcolo dei costi di ristrutturazione per parte edilizia (ad es. ascensore, impianto di riscaldamento, facciata, tetto, etc.)
- Modulo aggiuntivo opzionale: piano di risanamento energetico, compatibilità CECE ed eventuale certificazione Minergie

## 3. Piano di versamenti per il fondo di rinnovamento

- Esposizione della copertura dei costi con versamenti costanti nel fondo di rinnovamento (linea rossa nell'esempio illustrativo)
- Comparazione dei versamenti necessari nel fondo di rinnovamento affinché sia coperto il 100% dei costi di ristrutturazione pianificati (linea blu nell'esempio illustrativo)
- Versamenti nel fondo di rinnovamento come stabiliti dalla comunità (importo deciso a maggioranza, linea verde nell'esempio illustrativo)

## 4. Relazione sul piano di mantenimento del valore QC

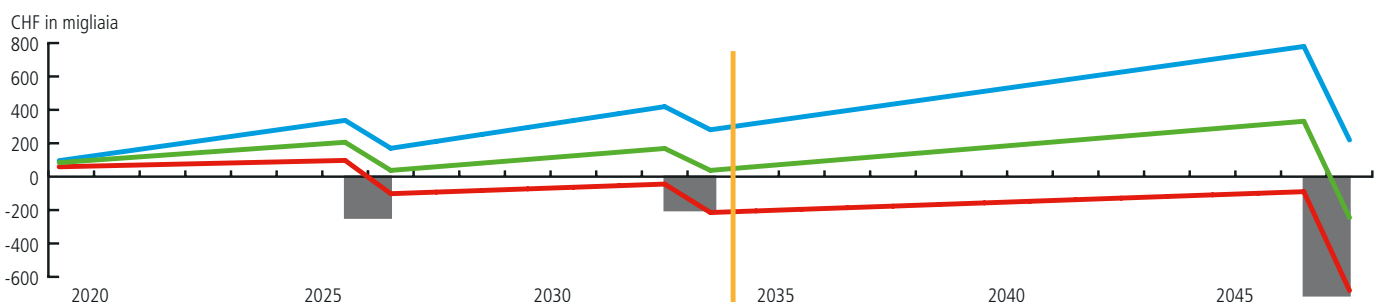
- Versione definitiva del piano di mantenimento del valore QC, inclusi grafici e informazioni in base alla definizione nell'assemblea dei proprietari per piani

## 5. Aggiornamento continuo del piano di mantenimento del valore QC

- Su richiesta, aggiornamento continuo delle modifiche, quali ristrutturazioni eseguite, denaro del fondo di rinnovamento impiegato, etc.

### Esempio illustrativo

Esempio: edificio abitativo con 7 unità di piano, anno di costruzione 2005, valore di assicurazione dell'edificio 3,9 Mio. CHF, 60000 CHF a bilancio nel fondo di rinnovamento al 2020



**Versione 1** Sviluppo del fondo di rinnovamento (FR) con i versamenti ad oggi già effettuati di  $\emptyset$  0,25% p.a. del valore di assicurazione dell'edificio (VAE)

**Versione 2** Sviluppo FR in caso di copertura al 100% dei costi di ristrutturazione con versamenti annuali di  $\emptyset$  1,10% del VAE

**Versione 3** Sviluppo FR stabilito in base a decisione individuale della comunità (esempio  $\emptyset$  0,6% p.a. del VAE)

■ Costi di ristrutturazione preventivati

■ Necessaria una nuova valutazione al più tardi nell'anno 2034 (aggiornamento continuo del piano di mantenimento del valore QC)

### Costi

Per la vostra comunità PPP il servizio di piano di mantenimento del valore QC ha un costo che parte da 4650 CHF (IVA esclusa) mentre il piano di mantenimento del valore QC light (per edifici al massimo di 10 anni) parte da 2150 CHF (IVA esclusa). I soci HEV beneficiano di uno sconto fino al 15% sul prezzo totale. Saremo lieti di preparare per la vostra comunità PPP un'offerta personalizzata.