

immobilia

LA PPP FA ACQUA?

RIFLESSIONI CRITICHE A 50 ANNI DALL'ENTRATA IN VIGORE
DELLA LEGGE SULLA PPP

DIRITTO IMMOBILIARE. La PPP chiede interventi.....	08
EDILIZIA E ABITAZIONE. Passare ora alla rete del futuro.....	14
PROFESSIONE IMMOBILIARE. Ribasso delle tasse d'esame.....	22

La garanzia dello Stato

Risparmio sicuro **con BancaStato**

Un importante dettaglio che di solito non si vede!

Si tratta della garanzia dello Stato che vi permette di dormire sonni tranquilli poiché i vostri risparmi sono al sicuro da imprevisti. Anche in futuro. Pensateci.

www.bancastato.ch

la mia banca

 **BancaStato**

BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO

«UNA NUOVA PRIMAVERA PER IL CONDOMINIO»



ALBERTO MONTORFANI
«Il boom del condominio ha messo in evidenza che la nostra legislazione sulla PPP inizia a mostrare la corda.»

● Non si è mai parlato così tanto di PPP come in questi ultimi quindici anni. E non si è mai costruito così tante abitazioni in PPP come in questi ultimi quindici anni. Una cosa è conseguenza dell'altra, e tutte e due ci danno l'occasione di presentare in questo numero un po' "speciale PPP" alcuni contributi e l'esito di incontri di riflessione a livello nazionale sulla PPP. Siamo forse in Europa la nazione con la legislazione sul condominio più stringata e con la "cultura" del condominio più recente. Stiamo però recuperando terreno, e anche in questo ci stiamo adattando al resto del continente politico e geografico. Il boom del condominio ha però messo in evidenza che la nostra legislazione sulla PPP, che nel suo specifico, miracolo dell'essenzialità svizzera, è composta di un (proprio così: uno!) articolo di legge (712a CCS, anche se poi con un po' di creatività legislativa lo estendiamo fino al 712t e riprendiamo pari pari, applicandole alla PPP, le norme sulla comproprietà ordinaria e quelle sull'associazione), inizia a mostrare la corda. La situazione sta sempre più stretta a molti neocomproprietari, ma anche agli amministratori, che sempre di più si vedono confrontati con questioni giuridiche da pelo nell'uovo quando il buon senso potrebbe più facilmente suggerire soluzioni pragmatiche per tante questioni che prolungano inutilmente le assemblee condominiali, ormai campo di battaglia per fini giuristi. In una tale situazione è forte la tentazione di chiamarsi fuori e lasciare che siano i tribunali a sostituire il buon senso e la ricerca di concordanza fra comproprietari.

Svit Ticino, da oltre venti anni, ha scelto invece la strada dell'informazione e della formazione, sia con gli ormai noti e imprescindibili corsi di preparazione agli esami per l'attestato federale di gestore immobiliare, sia con la pubblicazione dell'altrettanto apprezzato volume "IL CONDOMINIO" di Marco Piozzini, diventato un punto di riferimento per tutti gli operatori e i proprietari. È su questo tema che Svit Ticino, questa volta con CA-TEF, sta preparando un nuovo capitolo di quella "informazione e cultura condominiale" cui ha sempre voluto contribuire. Non vogliamo anticipare troppo e togliervi la sorpresa... affaire à suivre!

Alberto Montorfani
Presidente SVIT Ticino



Suggestiva foto della Residenza 35 a Locarno con i piedi a mollo.
Photo By FOTOEARTE SA
Locarno

INDICE

04 LA PROPRIETÀ PER PIANI COMPIE 50 ANNI

06 LA PPP CHIEDE INTERVENTI

A 50 anni dalla sua introduzione, la PPP è al banco di prova.

08 UTILE O DI LUSSO?

Il TF respinge il ricorso del proprietario di un'unità in una proprietà per piani che voleva imporre alla comunione i costi per il rifacimento della terrazza sul tetto a lui assegnata in uso preclusivo.

10 DIRITTI DI GARANZIA PER DIFETTI NELLA PPP

I difetti dell'opera e i difetti del contratto di compravendita sono un classico nel settore immobiliare.

11 PAGAMENTO DI IMPOSTE DOPO UN'ESPROPRIAZIONE

Il TF ha deciso che l'imposta sull'utile immobiliare dericante da un'espropriazione non può essere riversata sull'espropriante.

12 LA LOGISTICA CAMBIA IL MERCATO

Mentre il mercato degli immobili direzionali è sotto pressione, il segmento degli immobili logistici si sta trasformando in un settore in crescita.

14 PASSARE ORA ALLA RETE DEL FUTURO

Swisscom rinnova la rete fissa e con la nuova tecnologia IP, getta le basi per l'era digitale.

15 FINESTRA SUL MERCATO IMMOBILIARE

16 HOME STAGING UN SUCCESSO PROVATO DIRETTAMENTE

Anche le emozioni giocano un ruolo importante nella decisione di acquisto di una proprietà.

18 PETRATOOL: AIUTO ALLA DECISIONE PER L'ANALISI DEGLI EDIFICI

La SUPSI con il Poli di Losanna ha sviluppato uno strumento online che permette di identificare i dati sensibili di un edificio.

22 RIBASSO DELLE TASSE D'ESAME

SVIT TICINO

19 CONGRESSO IMMOBILIARE 2015

20 ATTIVITÀ DELL'ASSOCIAZIONE

23 FORMAZIONE

24 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

26 CORSI SVIT TICINO

26 IMPRESSUM

La proprietà per piani compie 50 anni

La proprietà per piani esiste già da secoli. Forme diverse di proprietà per piani esistevano in quasi tutti i cantoni, in particolare in Ticino e nel Vallese, considerato la patria della proprietà per piani.



MARGRIT HAUSER* ●

INTRODUZIONE DEL CC 1912. Nella discussione del CC del 1907 (in vigore dal 1912) la proprietà per piani è stata bocciata nel vero senso della parola. L'autore del CC, Eugen Huber, era un aperto oppositore della proprietà per piani. Huber la definiva infatti «un residuo di una legge primitiva, un gravoso retaggio di un'epoca che dovrebbe essere liquidato il più rapidamente possibile».

Ma la proprietà per piani del vecchio diritto ha resistito ostinatamente. A causa della mancanza di possibilità di una rifondazione, ci si accontentò di forme sostitutive, servitù personali (ad es. diritto di abitazione). Nella Svizzera Occidentale apparvero, inoltre, le cosiddette società immobiliari di azionisti inquilini, in cui l'inquilino sottoscriveva delle azioni e otteneva in cambio il diritto di utilizzare una determinata abitazione, generalmente mediante un contratto di locazione.

INTRODUZIONE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI NEL CC. La situazione giuridica dei diversi tipi di proprietà per piani rimase poco

trasparente e la possibilità di partecipare a negozi giuridici limitata (mancava un registro fondiario vero e proprio). A partire dagli anni '50, un gruppo di persone interessate si impegnò indefessamente per la reintroduzione della proprietà per piani. Si costituì così l'attuale Schweizer Stockwerkeigentümerverband (Associazione svizzera proprietari di PPP). Nel 1955 il Prof. Liver ricevette l'incarico di elaborare una proposta per una nuova legge e una revisione del diritto in materia di proprietà per piani. La prevista reintroduzione della proprietà per piani offrì un'opportunità favorevole per rivedere l'ordinamento della comproprietà, una delle poche parti del diritto privato che non si era affermata.

Il 1° gennaio 1965 il Consiglio Federale poté approvare il 4o Libro del CC, comprendente Comproprietà e Proprietà per piani. Con la revisione dei diritti reali immobiliari, entrati in vigore l'1.1.2012, alcuni articoli rilevanti ai fini della proprietà per piani sono stati modificati o integrati.

EVOLUZIONE DAL 1965 A OGGI. A partire dall'1.1.1965 fu possibile costruire la

nuova proprietà per piani. Inizialmente le costituzioni di PPP compirono scarsi progressi. Lo scetticismo e, soprattutto, le riserve mentali degli svizzeri erano troppo grandi. Dopo il superamento di una piccola recessione generalizzata nel 1968, tuttavia, la domanda registrò una forte crescita. La proprietà per piani acquisì slancio per la prima volta all'inizio degli anni '70. Dopo una stagnazione, ascrivibile prevalentemente alla crisi petrolifera, alla cattiva qualità delle costruzioni e ai prezzi eccessivi, agli inizi degli anni '80 si creò nuovamente un mercato di dimensioni significative. Fino al 1990 vennero costruite e anche vendute ogni anno migliaia di unità. Questo vero e proprio boom prosegue immutato fino a oggi.

RILEVANZA ECONOMICA E POLITICA DELLA PROPRIETÀ PER PIANI. Il principale motivo della reintroduzione della proprietà per piani è la necessità dell'uomo di possedere le sue quattro mura. Le cifre note fino al 2013 indicano che la domanda di proprietà per piani cresce costantemente e oggi la quota della proprietà per piani è arri-

vata al 37,5%. Il numero di proprietà per piani occupate dai proprietari stessi si atesta oggi intorno alle 405.000 unità, che corrispondono all'11,5% delle abitazioni occupate. In Svizzera ci sono divari importanti tra i vari cantoni. Le aree più rurali sono quelle che registrano le quote di proprietà più alte. Con il 57,4% di abitazioni in proprietà, il Canton Vallese si colloca al primo posto, mentre nel Canton Zurigo tale percentuale ammonta al 28,6%. Ancora più bassa è la percentuale del Canton Ginevra (17,9%) e quella del Canton Basilea Città (15,3%). Nel confronto europeo e mondiale della percentuale di proprietà, la Svizzera si colloca sempre ampiamente sotto la media.

50 ANNI DI PPP. In linea di massima, la proprietà per piani nella forma attuale si è sviluppata e affermata e non può più essere ignorata. La domanda di abitazioni in proprietà rimane costantemente elevata, in particolare nelle fasi in cui i tassi di interesse rimangono persistentemente bassi. La proprietà per piani è una valida alternativa alla casa unifamiliare. Per lo più il prezzo di acquisto per un'abitazione di proprietà di questo tipo è più conveniente di quello di una casa unifamiliare e pertanto finanziariamente accessibile a un numero superiore di persone.

L'esperienza, tuttavia, mostra che le norme legali non rispondono più incondizionatamente alle esigenze della moderna proprietà per piani. Molti aspetti non sono regolamentati o le esperienze maturate in 50 anni hanno dimostrato che non tutte le regole sono applicabili nella pratica. Ecco

alcuni punti che richiederebbero una revisione delle norme attuali:

- parti di giardini, balconi, terrazze.
- Parti non chiuse dell'immobile non possono essere assegnate in diritto esclusivo.

» La proprietà per piani è ormai parte della nostra vita quotidiana, è un tipo di abitazione assolutamente moderno che gode di grande popolarità.»

vo. Una disposizione in tal senso è possibile solo nel regolamento.

- Il calcolo delle quote di valore. Non c'è nessuna norma che disciplini questo aspetto. Ciò significa che oggi non si possa definire un calcolo delle quote di valore come sicuramente corretto o errato.
- Il fondo di rinnovo non è previsto dalla legge. Un fondo di rinnovo insufficiente o la mancanza di fondo di rinnovo porta regolarmente a problemi in caso di finanziamento di lavori di risanamento o rinnovo.
- Le modalità di votazione (le diverse maggioranze) nella pratica sono spesso oscure e portano a discussioni, divergenze di opinione e tensioni.

SERVONO ADEGUAMENTI. Le numerose carenze a livello legislativo lasciano aperto un grande spazio d'azione. Le lacune devono essere colmate mediante le sentenze dei tribunali. Poiché spesso gli importi oggetto delle controversie non sono ingenti, il numero dei processi concernenti la proprietà per piani e le sentenze dei tribunali federali che ne risultano è relativamente basso.

Ciò ha come conseguenza che molto spesso i professionisti del settore immobiliare si ritrovano a dover affrontare situazioni molto impegnative. Una prima e importante base per il buon funzionamen-

to di una comunione di comproprietari è che la costituzione venga allestita da parte di un professionista e che vi sia un regolamento che risponda alle caratteristiche dell'immobile e della comunione. È essenziale che ogni costituzione e ogni regolamento siano creati su misura per il relativo immobile in base al motto: ogni immobile è unico e quindi anche la costituzione della comunione e il regolamento devono essere unici.

In conclusione: la proprietà per piani è ormai parte della nostra vita quotidiana, è un tipo di abitazione assolutamente moderno che gode di grande popolarità. Un'esperienza di 50 anni ci indica però che le disposizioni legali devono essere modernizzate. ●



***MARGRIT HAUSER**

L'autrice è fiduciaria immobiliare ed è responsabile dell'amministrazione di Sunnenrain, Horgen ZH.



Sisma Informatica SA Via ai Mulini 15, 6817 Maroggia

Sviluppo progetti, personalizzazioni, soluzioni

ISAWIN business software

Tel. 091 993 27 21

Fax. 091 993 27 40

E-Mail: info@sisma.ch

web: www.sisma.ch

La PPP chiede interventi

A 50 anni dalla sua introduzione, la proprietà per piani è al banco di prova. La Camera Professionale della Proprietà per Piani di SVIT ha sottoposto a verifica l'ordinamento giuridico, individuando molteplici punti che richiedono un intervento.



MICHEL DE ROCHE*

RAFFORZARE LA COMUNIONE. L'attuale ordinamento giuridico che pone al centro il singolo proprietario, è, almeno in parte, da correggere. La comunione va rafforzata e la possibilità che un'unica persona possa bloccare la comunione va ridotta. La comunione deve aver accesso al credito, anche in riferimento a imminenti lavori di risanamento integrale. Va almeno verificato se a tal fine è necessaria la personalità giuridica. Nel contempo il legislatore deve verificare se è ancora valido il principio di unanimità per determinate decisioni. Oggi, una singola persona può impedire il rinnovo di un diritto di superficie (ciò che ha come conseguenza l'estinzione della comunione) o la ristrutturazione di una facciata. Tuttavia, il principio di unanimità presenta dei rischi anche dal punto di vista della società. Soprattutto nelle città e negli agglomerati urbani, i quartieri che incominceranno a invecchiare si troveranno sotto pressione per una possibile riconversione. Se gli immobili ubicati in tali quartieri sono suddivisi in proprietà per piani, un singolo proprietario può impedire la ristrutturazione o la riconversione di un intero quartiere. Questo non è certo in sintonia con una adeguata pianificazione del territorio e della città.

CONSENTIRE INTERVENTI COMPLETI SULL'EDIFICIO. Molte comunioni di comproprietari devono affrontare il problema dell'eterogenea struttura di età dei proprietari. Se

i proprietari più vecchi non hanno nessun interesse né dispongono dei mezzi finanziari necessari per interventi di risanamento integrale, i proprietari più giovani possono mancare delle riserve necessarie per affrontare interventi di rinnovo o risanamento importanti. Questo porta al blocco del progetto di risanamento che non può essere risolto mediante il fondo di rinnovo, la cui dotazione è spesso per lo più insufficiente. Poiché la soluzione odierna, in cui la costituzione e l'alimentazione del fondo di rinnovo vengono lasciati alle comunioni stesse, nella pratica non ha dato buoni risultati, costituzione e alimentazione devono essere imposti per legge. È inoltre necessario cercare delle soluzioni per consentire il finanziamento esterno di interventi completi sull'edificio. L'obiettivo deve essere quello di rimborsare il credito il più possibile a breve termine con i futuri versamenti al fondo di rinnovamento. Per garantire il credito deve essere verificata la possibilità di introdurre una responsabilità in solido di tutti i comproprietari, la costituzione di pegno sui futuri versamenti nel fondo di rinnovo o anche la possibilità che la Confederazione preli una fideiussione nel senso di un'agevolazione per l'edilizia abitativa. Per garantire un incasso efficiente, appare importante anche un'amministrazione il più possibile professionale delle comunioni. La deliberazione di lavori completi sull'edificio spesso è possibile solo all'unanimità perché per esempio in caso di risana-

mento di facciate sono interessati anche i lati interni di balconi, che in parte sono considerati diritto esclusivo. Anche quando non è così, una singola persona può bloccare per anni il progetto contestandolo o semplicemente non versando i contributi perché la procedura di recupero crediti è complessa e onerosa.

GARANZIA DI CREDITI DA CONTRIBUTI. Il diritto vigente consente di garantire i crediti da contributi degli ultimi tre anni. Nella pratica questo sistema si dimostra complicato e non efficace, soprattutto perché le unità di molti proprietari sono spesso gravate da ipoteche fino a concorrenza del valore di mercato. La Camera professionale Svit della proprietà per piani suggerisce, pertanto, un privilegio dei crediti da contributi che la comunione vanta alla registrazione del diritto di pegno, analogamente alla prassi per la costituzione di diritti di pegno sul canone del diritto di superficie di primo grado.

VERIFICARE LA STRUTTURA DEL DIRITTO ESCLUSIVO. La Camera professionale della proprietà per piani è arrivata alla conclusione che quantomeno debbano essere attribuiti come diritto esclusivo anche i posti macchina in garage sotterranei non chiusi. A seconda delle necessità si può così rinunciare alla costituzione di una comunione di comproprietari separata e risparmiare costi.

BASI GIURIDICHE COMPLESSE. Il diritto della proprietà per piani è oggi distribuito in varie parti del CC. Oltre all'art. 712 a-t vanno applicate anche le disposizioni sulla comproprietà dell'art. 646 e segg. e sul diritto delle associazioni dell'art. 60 e segg. CC. Questa costruzione va ripensata nell'ambito di un'eventuale revisione e, se necessario, sostituita con una normativa quadro che si basi interamente sulle attuali regole del CC e tragga spunto da un'ordinanza dettagliata sulla proprietà per piani.

PUNTO DI VISTA DELLA POLITICA. Negli anni scorsi la politica si è interessata al tema della proprietà per piani da punti di vista diversi. Il postulato Caroni, che richiede una visione generale sul tema della proprietà per piani, va in una direzione giustissima, a giudizio della Camera

professionale per la proprietà per piani. I pareri del Consiglio Federale in merito, che richiedevano di rifiutare gli interventi, non convincono. Nella risposta al postulato Caroni, ad esempio, il Consiglio Federale osserva correttamente che gran parte delle norme della proprietà per piani sono dispositive. Molte questioni potrebbero pertanto essere disciplinate nel regolamento. Questo parere del Consiglio Federale ignora il fatto che i futuri comproprietari, al momento della costituzione della proprietà per piani si conoscono a malapena e i problemi si materializzeranno solo quando sarà troppo tardi per implementare delle soluzioni mediante il regolamento. La «toolbox di Lucerna» annunciata nella risposta del Consiglio federa-

le all'interpellazione di Vogler come panacea universale non avrà praticamente nessuno degli effetti ipotizzati. Ora tocca pertanto al legislatore, il Consiglio Federale, con l'approvazione del postulato Caroni di assegnare l'incarico di sottoporre a verifica il diritto della proprietà per piani.

Bibliografia

Dr. Markus W. Stadlin – Gebäudesanierung an STWE-Liegenschaften – Jusletter, 4 maggio 2015

Prof. Dr. Amédéo Wermelinger – Stockwerkeigentum: Überlegungen zur Überwindung der gesetzgeberischen Krankheiten – Swiss Real Estate Journal N. 9, 2014

Davide Scruzzi - Zwist unter Wohnungseigentümern wird zum Politikum – NZZ 24. Gennaio 2015-10-28

Christopher Tillman – Aktuelle Herausforderungen – Immobilienia Settembre 2015

INCARICO ALLA CAMERA PROFESSIONALE PPP

La Camera professionale della proprietà per piani è stata costituita da oltre quattro anni con il mandato, tra l'altro, di sottoporre a un esame approfondito l'ordinamento legale ed eventualmente di presentare proposte per la revisione. Il gruppo di progetto, composto da tre amministratori di PPP (Benno Zoller, Tony Ronchi e This Mugglin) e dall'autore, ha raccolto idee e sottoposto la legge a un'accurata verifica. I risultati di questa verifica sono stati gradualmente distillati in singole idee e discussi successivamente con gli specialisti, in particolare con il Prof. Dr. Amédéo Wermelinger. Il presente contributo riassume i risultati del progetto.



*MICHEL DE ROCHE

L'autore è avvocato a Basilea e fornisce consulenza prevalentemente a clienti del settore immobiliare. È inoltre presidente della Camera professionale Svit della proprietà per piani.

“Immobile acquisito e già venduto perchè con l'ho gestito”

Cronistoria immobile: Archivio di tutti gli immobili gestiti e salvataggio di tutti gli eventi associati (informazioni immobile, richieste cliente e appuntamenti)

Incroci automatici: Trova facilmente i potenziali immobili più adatti ai tuoi clienti o viceversa

Agenda: Possibilità di fissare, sincronizzare e condividere appuntamenti ed eventi in un'unica agenda per tutti gli agenti



About-X SA | Via al Fiume 1 | 6929 Gravesano | www.about-x.com | Tel. 091 612 85 85 | Fax 091 600 27 27

Utile o di lusso?

Il Tribunale Federale respinge il ricorso del proprietario di un'unità in una proprietà per piani che voleva imporre alla comunione i costi per il rifacimento della terrazza sul tetto a lui assegnata in uso preclusivo.



L'assegnazione in uso preclusivo non comporta nessun obbligo di pagamento a carico della comunione (Fig.: 123rf.com).

RED. ●
I FATTI. L'immobile, costruito nel 1967, è stato suddiviso in proprietà per piani nel 1995. Dal 1999 i coniugi A sono proprietari dell'attico. L'immobile presenta un tetto piano. Dalla costruzione dell'edificio, una parte del tetto piano funge da terrazza piastrellata dell'attico (circa 20 m²). La terrazza era delimitata per mezzo di fioriere dal resto del tetto piano non piastrellato (circa 100 m²). Dalla costituzione della proprietà per piani, avvenuta nel 1995, la situazione è rimasta inalterata dal punto di vista costruttivo. All'attico, tuttavia, è stato assegnato in uso preclusivo (o riservato) l'intero tetto piano (ad eccezione del bordo esterno).

Nell'ambito del risanamento integrale dell'immobile, i coniugi A hanno presentato all'assemblea dei comproprietari la richiesta di rivestire con piastrelle anche il resto della superficie del tetto a lo-

ro assegnata e di trasformarla in terrazza agibile. La maggioranza dei comproprietari ha respinto la richiesta.

Con domanda di ordine per lavori di costruzione ai sensi dell'art. 647c CC, i coniugi A hanno richiesto di posare un rivestimento di piastrelle completamente agibile, con le necessarie integrazioni e modifiche della struttura sottostante (letto di sabbia stabilizzato) sul tetto piano. Il Tribunale di Distretto ha respinto la domanda, così come il Tribunale Superiore del Canton Zurigo. I coniugi A hanno adito il Tribunale Federale contro la sentenza di ultimo grado.

DAI CONSIDERANDI. Il Tribunale Superiore ha ritenuto che il processo sia incentrato sulla questione se i lavori di costruzione siano necessari ai sensi dell'art. 647 cpv.2 n. 1 CC svizzero. Pertanto, sarebbe necessario mantenere distinte la

questione dell'agibilità del tetto piano e quella della necessità del rivestimento in piastrelle. Il Tribunale Superiore ha ritenuto che i lavori di costruzione necessari riguardino la conservazione del valore definito attraverso il materiale presente. I ricorrenti non potrebbero dimostrare che senza la posa delle piastrelle il materiale presente verrebbe danneggiato o quanto meno messo in pericolo.

I ricorrenti rivendicano la necessità di essere messi finalmente in grado di esercitare pienamente il diritto di utilizzo esclusivo dell'unità loro assegnata. Solo con un rivestimento di piastrelle il tetto potrebbe diventare agibile. La copertura in ghiaia dell'area oggetto della controversia non sarebbe sufficiente.

Le disposizioni dell'art. 647 e segg. CC trovano applicazione secondo l'art. 712 cpv. 1 CC in particolare nella proprietà per piani che, legalmente, è strutturata

come forma particolare di comproprietà. Qualora per un lavoro di costruzione necessario ai sensi dell'art. 647c CC non venga adottata una delibera maggioritaria, ogni comproprietario può richiedere al tribunale che vengano eseguiti gli atti amministrativi necessari per conservare il valore e la fruibilità della cosa sulla base dell'art. 647 cpv. 2 n.1 CC, quindi in tali atti rientrano in particolare anche i lavori di costruzione.

I tetti riguardano la struttura e l'aspetto esterno dell'immobile, pertanto, sono parti comuni (che non possono essere oggetto di diritti esclusivi) (art. 712b cpv. 2 n. 2 CC) e rimangono comuni anche nel caso in cui sussista una assegna-

zione per piani può quindi essere necessario solo se concerne la conservazione del valore e la fruibilità della parte comune, nel caso presente ad esempio l'impermeabilizzazione di un tetto piano, cosa cui hanno interesse tutti i comproprietari in pari misura. Lo stesso vale per i lavori utili ai sensi dell'art. 647d CC, come nel caso presente, che potrebbe essere quindi un miglior isolamento del tetto piano, il quale sarebbe da approvare nell'interesse comune di tutti i comproprietari perché consentirebbe di ridurre i costi di riscaldamento. La questione della necessità o dell'utilità si definisce sempre dal punto di vista della comunione. Se invece il lavoro di costru-

teresse del comproprietario in oggetto. La motivazione addotta in merito, ossia che l'aumento di valore dell'appartamento al pianterreno avrebbe determinato un aumento di valore dell'intero immobile, non è sostenibile perché dopo la costituzione delle unità queste e non più il fondo originario costituiscono l'oggetto della transazione (art. 655 cpv. 2 punto 4, art. 712c cpv. 1 e 2, art. 943 cpv. 1 punto 4 CC), per cui gli altri comproprietari non beneficiano di un aumento del valore di un'unità. Inoltre la somma dei valori commerciali delle singole unità corrisponde anche nei casi minimi al valore commerciale che l'intero oggetto presenterebbe se appartenesse a un singolo proprietario.

Nel caso presente, l'utilità della posa di piastrelle sull'intera superficie assegnata in uso preclusivo è indubbiamente utile dal punto di vista dei ricorrenti, perché il lavoro aumenta le possibilità di uso e lo rende più confortevole, perché facilita l'accesso alla terrazza e in particolare il collocamento di mobili. Non è evidente in che modo debba sussistere un interesse della comunione a una migliore possibilità di utilizzo da parte dei proprietari dell'attico, tanto più che il tetto piano è accessibile solo dal loro appartamento. Poiché la superficie non è visibile dal basso né da altri appartamenti, non ne risulta nemmeno un interesse estetico della comunione, a prescindere dal fatto che qui comunque non si tratta di una necessità.

Il ricorso viene respinto, nella misura in cui è ammissibile. ●

SENTENZA 5A_407/2015 DEL 27 AGOSTO 2015

» Un lavoro di costruzione può essere necessario o utile solo nella misura in cui tutti i comproprietari hanno interesse allo stesso in egual misura.»

zione in uso preclusivo. I coniugi A non detengono un diritto esclusivo, ma piuttosto una assegnazione in uso preclusivo sulla terrazza del tetto. Poiché si tratta di una parte comune, la competenza amministrativa in materia edile spetta alla comunione indipendentemente dall'assegnazione in uso preclusivo e i lavori di costruzione sono quindi soggetti alle disposizioni dell'art. 647 segg. CC.

Secondo quanto detto, ai sensi dell'art. 647 cpv. 2 n. 1 e art. 647c CC un lavoro di costruzione nel caso della pro-

zione è nell'interesse esclusivo di uno o pochi comproprietari, nell'ottica della comunione deve essere considerato come di lusso.

CORREZIONE DI UNA PRECEDENTE SENTENZA.

Unicamente nella sentenza non pubblicata 5C.110/2001 del 15 ottobre 2001 in riferimento all'innalzamento del giardino al livello del balcone di un appartamento al pianterreno si è supposta l'utilità di un lavoro di costruzione, sebbene tale lavoro fosse esclusivamente nell'in-



SCHWEIZERISCHE MIETZINSGARANTIE
GARANTIES DE LOYER SUISSES
GARANZIE DI LOCAZIONE SVIZZERE
GARANZIAS DA LOCAZIUN SVIZRAS

Diritti di garanzia per difetti nella PPP

I difetti dell'opera e i difetti del contratto di compravendita sono un classico nel settore immobiliare. Il presente contributo mostra alcune aree problematiche della PPP.

MICHEL DE ROCHE

IL CONCETTO DI DIFETTO E I DIRITTI DI GARANZIA PER DIFETTI.

Un difetto sussiste quando l'oggetto della prestazione è difforme dal contratto. In questo quadro rientra la mancanza di una caratteristica garantita o prevista secondo il principio dell'affidamento. Se un oggetto della prestazione contrattuale è affetto da difetti, all'acquirente o al committente (di seguito per semplicità il cliente) spettano i diritti di garanzia per difetti. Salvo diverso accordo contrattuale, i diritti sono i seguenti: in presenza di un contratto di compravendita, l'acquirente ha la facoltà di ridurre il prezzo (diritto alla riduzione del prezzo) o di risolvere il contratto (diritto alla risoluzione del contratto). Se sussiste un contratto di appalto, ha diritto inoltre a richiedere la riparazione a titolo gratuito. Se le parti hanno richiamato nel contratto la Norma SIA 118, in primo luogo l'appaltatore o il venditore ha il diritto di eliminare il difetto mediante riparazione. Solo se non lo fa, il cliente può procedere alla risoluzione o alla riduzione del prezzo nella misura in cui non voglia imporre la riparazione. Inoltre, in base alla giurisprudenza gli spetta il diritto di farsi anticipare dall'imprenditore i costi della riparazione.

Condizione essenziale per la corretta applicazione dei diritti di garanzia per difetti è il rispetto delle formalità. Subito dopo la consegna, il cliente deve verificare che l'opera non presenti difetti e contestare gli eventuali difetti individuati. Ciò avviene con lettera raccomandata. Inoltre, i diritti di garanzia per difetti decadono entro cinque anni. Se la Norma SIA 118 è inclusa nel contratto, vi è un periodo di due anni entro il quale il cliente può contestare senza limiti eventuali difetti. Come è previsto anche dalla normativa vigente, in seguito il cliente deve dimostrare che si tratta di un difetto occulto che ha scoperto solo in un secondo momento e subito contestato.

Il Tribunale Federale (TF) parte dal presupposto che di norma il diritto di riparazione sia cedibile. Al contrario il diritto di riduzione e di risoluzione non sono cedibili. Nella pratica, a volte il cliente deve essere autorizzato a far valere i diritti dell'appaltatore a proprio nome e per proprio conto. L'accettabilità di una tale procedura è controversa.

DIRITTI DI GARANZIA PER DIFETTI DELLA PPP.

Nella misura in cui la struttura interna è interessata dal diritto esclusivo di un comproprietario, di norma lo stesso può disporre autonomamente secondo l'art. 712a CC. Questo nonostante il comproprietario sia «solo» un comproprietario anche in riferimento al proprio diritto esclusivo. Per quanto attiene al proprio diritto esclusivo, il comproprietario può decidere autonomamente se esercitare i diritti di garanzia per difetti. Se tuttavia la cosa interessa delle parti comuni, la questione diventa complessa. Già negli anni '80 il TF ha stabilito che i diritti di garanzia per difetti concernenti delle parti comuni vengono ceduti legalmente alla comunione e possono essere esercitati da questa. Ne consegue che i diritti di garanzia per difetti spettano a ogni singolo comproprietario. Se sussista un difetto o no deve essere determinato sulla base degli effettivi contratti. Nel caso vi siano diversi contratti, può sussistere un difetto in riferimento a una parte del comproprietario, ma non in riferimento a un'altra parte.

LA RIPARAZIONE IN DETTAGLIO.

Di norma ogni comproprietario può richiedere la riparazione dalla propria controparte contrattuale perché anche a lui è stata promessa l'assenza di difetti dell'intero oggetto. Se però è un solo comproprietario a richiedere la riparazione di una parte che interessa anche altri comproprietari, egli deve partecipare ai costi della riparazione che toccano al venditore in proporzione al valore delle quote degli altri comproprietari che non hanno chiesto l'eliminazione del difetto. Si aggiunge che, fatti salvi i casi urgenti secondo l'art. 647 cpv.2 n.2 CC, un singolo comproprietario non è autorizzato a intervenire nelle parti comuni in comproprietà. Deve pertanto presentare all'assemblea dei comproprietari le seguenti domande:

1. che siano deliberati i lavori di costruzione che la riparazione richiede;
2. che ogni comproprietario sia obbligato a contribuire ai costi della riparazione, in proporzione al valore della propria quota, qualora non possa far valere il diritto a una riparazione gratuita;
3. che un comproprietario (o più di uno) sia incaricato di richiedere la riparazione come rappresentante indiretto della

comunione, tuttavia direttamente a proprio nome e per proprio conto ed eventualmente a imporla;

4. che la comunione sia tenuta a rimborsare al comproprietario che li richiede i costi che gli sono stati presentati in fattura correttamente dal venditore/dall'appaltatore, nella misura in cui non sussistono diritti a una riparazione gratuita.

Se una parte dei comproprietari ha solo un'utilità limitata o addirittura nessuna utilità dalla riparazione, l'importo deve essere ripartito tra gli altri comproprietari secondo l'art.712h cpv. 3 CC. Tutte le deliberazioni devono essere approvate con la maggioranza dei voti presenti o rappresentati. Salvo diversa disposizione del regolamento, ogni persona dispone di un solo diritto di voto. Se queste delibere vengono prese, anche eventuali comproprietari che si sono opposti devono accettare i lavori e versare contributi corrispondenti, nella misura in cui non dispongono di un diritto alla riparazione gratuita. Questo è anche il motivo per cui un singolo comproprietario deve essere cauto nell'esercitare i diritti di garanzia per difetti in riferimento al suo diritto esclusivo. Se per esempio si accorda con il venditore/l'appaltatore su una riduzione del prezzo di acquisto in cambio della rinuncia a tutti i diritti, perde il proprio diritto alla riparazione in riferimento alle parti comuni e ha l'obbligo di versare il contributo alla comunione. Lo stesso vale per un comproprietario che non ha comperato direttamente la propria unità dal venditore originale, ma da un primo acquirente senza farsi cedere i diritti di garanzia ancora in essere. Se le delibere non vengono prese, un comproprietario soccombente può adire le vie legali e chiedere che sia il giudice a disporre i lavori relativi se la riparazione è necessaria per conservare il valore e la fruibilità della cosa. A tal fine, è necessario presentare un atto di citazione entro il termine di un mese presso le autorità di conciliazione. Se le misure di riparazione non sono necessarie ai sensi dell'art. 647 cpv. 2 n. 1 e art. 647c CC, il comproprietario soccombente deve accettarle e chiedere una diminuzione del prezzo o la risoluzione del contratto di compravendita.

Pagamento di imposte dopo un'espropriazione

Il Tribunale federale ha deciso che l'imposta sull'utile immobiliare derivante da un'espropriazione non può essere riversata sull'espropriante. In effetti, l'espropriazione non è la causa, bensì l'origine per l'imposizione di un utile immobiliare.



SERAINA LUCREZIA KIHM*

INDENNITÀ PER DANNO SOGGETTIVO E IMPOSTA SULL'UTILE IMMOBILIARE IN CASO DI ESPROPRIAZIONE FORMALE. Stando alla giurisprudenza costante del Tribunale federale, per la cessione involontaria di una proprietà sussiste, in casi eccezionali, il diritto a un'indennità per danno soggettivo pari al massimo al 20% del valore, qualora vi sia una particolare lesione personale. L'indennità per danno soggettivo non compensa tuttavia gli svantaggi economici, bensì costituisce la contropartita per i legami affettivi del proprietario verso il suo bene, ed è pensata per indennizzare l'espropriato per il torto morale subito con l'espropriazione forzata della sua proprietà. L'indennità per danno soggettivo persegue dunque il medesimo scopo della riparazione secondo le norme della responsabilità civile.

Il Tribunale federale conferma la giurisprudenza costante, secondo cui una persona giuridica non può subire un torto morale e, di conseguenza, non può avere alcun diritto ad una indennità per danno soggettivo.

Il Tribunale federale ha inoltre confermato la giurisprudenza costante, in base alla quale l'imposta sull'utile immobiliare derivante da una espropriazione formale non può essere ricaricata sull'espropriante.

In effetti, l'espropriazione non è la causa ma unicamente l'origine per l'imposizione di un utile immobiliare, derivato indipendentemente dall'espropriazione.

DTF 1C_201/2015 del 24 agosto 2015

CONTROLLO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE. Un accordo di diritto privato fra acquirente e venditore di un immobile, secondo il quale l'acquirente farà controllare gli impianti elettrici solo dopo il trapasso di proprietà è ammesso, sebbene in base a una scheda informativa (7) dell'Ufficio federale dell'energia del 22 aprile 2003 è il proprietario stesso dell'impianto (venditore) a dover fare in modo che vengano eseguiti i controlli previsti.

DTF 4A_155/2015 del 24 agosto 2015

PRESCRIZIONE DI DIRITTI ALLA RIMOZIONE NEI RAPPORTI DI VICINATO. Il diritto di un proprietario immobiliare a far rimuovere un grosso albero situato sul fondo confinante può decadere, in tempi diversi secondo il Cantone, se la violazione delle norme sul rispetto delle distanze minime viene tollerata nel tempo senza reagire. La definizione dei termini per il diritto alla rimozione incombe al diritto cantonale.

Se tuttavia un ordinamento cantona-

le, come ad esempio quello argoviese, non conosce una norma di legge esplicita in materia di scadenze dei termini (o di decadenza del diritto) di corrispondenti diritti di rimozione a causa del mancato rispetto delle distanze minime, nell'interesse della certezza del diritto e della pace legale si adotta come valore indicativo il termine di trent'anni della prescrizione straordinaria (CC Art. 662 cpv. 1). Non sarebbe infatti conciliabile con il principio della buona fede accordare a un confinante il diritto di richiedere l'eliminazione di alberi che, nonostante il mancato rispetto delle distanze, egli ha accettato senza reagire per un periodo prolungato. In quei Cantoni che prevedono per legge un termine (o la decadenza) per i diritti di rimozione a causa del mancato rispetto delle distanze minime, vigono termini massimi di dieci anni, in prevalenza tuttavia da uno a cinque anni.

DTF 5D 80/2015 del 7 settembre 2015



*SERAINA LUCREZIA KIHM

L'autrice è avvocatessa e socio dello Studio Legale Blum&Grob, Zurigo

La logistica cambia il mercato

Mentre il mercato degli immobili direzionali è sotto pressione, il segmento degli immobili logistici, un settore di nicchia, si sta trasformando in un settore in crescita regolato da leggi proprie. Il solo fatto di chiedersi quale potrebbe essere una localizzazione logistica ideale impone una riflessione.



Nella figura: immobile del Fondo CS LogisticsPlus

JÜRIG ZULLIGER *

UN CAMBIAMENTO RADICALE È GIÀ COMINCIATO.

Il boom del commercio online e i notevoli tassi di crescita del commercio elettronico hanno già rivoluzionato molti settori. Esempi di spicco sono l'industria musicale o il settore dei viaggi. Con la digitalizzazione, il mercato per i supporti audio tradizionali è crollato. Il semplice fatto che sempre più persone prenotino viaggi aerei o pacchetti di soggiorno tramite Internet ha reso obsoleti i servizi delle agenzie di viaggio. Nel giro di pochi anni il 40% circa delle agenzie di viaggio è scomparso. In futuro tutto ciò avrà ripercussioni dirette sul settore immobiliare: se anche le boutique di grido con i negozi meglio posizionati soffrono la concorrenza di Zalando o altri offerenti online, la domanda relativa agli spazi commerciali al dettaglio avrà un tracollo. Che ci siano veramente aree che non risentono della crisi immobiliare, come qualche professionista afferma volentieri, è quantomeno dubbio.

LA LOGISTICA DETTA LEGGE AL COMMERCIO.

Mentre in precedenza ogni shopping center o zona artigianale presentava un mix equilibrato di uffici, fornitori locali, piccole fabbriche, gastronomia e commercio al dettaglio, oggi il mercato si è messo improvvisamente a seguire nuove leggi. Tuttavia, questo cambiamento offre anche nuove opportunità al settore immobiliare e alla gestione della proprietà: per riuscire a imporsi sulle aree commerciali cittadine e sugli shopping center, il commercio online deve porre

rimedio ad alcuni svantaggi ben precisi, prima su tutti, la maggior lentezza che affligge le consegne degli ordini effettuati su Internet. Chi vuole essere effettivamente in cima alle preferenze dei consumatori, deve disporre di un'orga-

» Chi offre aree per attività logistiche deve innanzitutto disporre di terreno edificabile di riserva nel quale gli artigiani possano espandersi.»

JOHANNES SCHWAB, SWISS FINANCE & PROPERTY

nizzazione logistica perfetta. In particolare la distribuzione capillare immediata in ogni quartiere e in ogni comune, anche il più piccolo, deve soddisfare requisiti elevati. È stato solo attraverso un'evoluzione della gestione della logistica e dei resi che i campioni dell'e-commerce come Zalando hanno raggiunto il successo. Naturalmente non tutte le aziende del settore del commercio elettronico gestiscono direttamente la spedizione fisica delle merci. Tuttavia, quasi tutti gli esperti partono dal presupposto che in questo ambito il potenziale di crescita si sviluppi nell'arco di parecchi anni. In Svizzera, i fornitori di servizi logistici come la Posta, Kühne + Nagel AG o Planzer realizzano annualmente un fatturato di circa 39 miliardi di CHF. I principali player in questo settore in forte espansione sono PostMail, PostLogistics, SBB Cargo e Planzer Transport AG. La cifra di 39 miliardi di CHF non comprende comunque i servizi logistici che i diversi settori economici prestano internamente.

Qual è l'andamento del mercato per quanto riguarda le aree e gli immobili logistici? Uno sguardo alle domande di costruzione degli ultimi anni mostra che gli investimenti nella logistica sono effettivamente considerevoli. A Schafisheim l'operatore della grande distribuzione Coop investe complessivamente 600 milioni di CHF in un nuovo centro di logistica e produzione di notevoli dimensioni. I soli costi di costruzione potrebbero superare i 250 milioni di CHF. Con questo investimento, Coop si ripromette una semplificazione delle strutture di distribuzione. Dalla nuova piattaforma dovrebbero essere rifornite su rotaia e su gomma le regioni di vendita della Svizzera nord occidentale, la Svizzera centrale e Zurigo. Negli ultimi anni, inoltre, sono state rilasciate licenze edilizie per migliaia di nuovi immobili logistici e depositi medio-piccoli. In parte i committenti sono operatori logistici, in parte sono le grandi aziende e i grandi produttori sviz-

zeri che, essi stessi, costruiscono o consolidano le proprie aree logistiche.

BAHNHOFSTRASSE O EGERKINGEN. Da un punto di vista internazionale, la Svizzera rappresenta una destinazione di primo livello? In materia non vi è identità di vedute tra gli esperti. Senza dubbio è vero che il commercio online, come pure il trasporto transfrontaliero di semilavorati, danno nuovo impulso al mercato logistico. A questo va aggiunto il fatto che a livello globale la domanda di prodotti svizzeri è forte, prima di tutto nel settore farmaceutico e chimico, ma anche nel settore degli orologi e dei beni di lusso. I più importanti player in numerosi settori, come Amazon, aprono grandi centri logistici sempre più spesso in Europa, in regioni che offrono sia manodopera a buon mercato sia terreno edificabile a prezzi convenienti. Anche nell'area di Basilea, dove l'industria farmaceutica è fortemente radicata, nel settore logistico si avverte l'enorme concorrenza dalle vici-

ne regioni della Germania meridionale. Per garantire una distribuzione capillare fino ai clienti finali, a seconda del settore e delle merci, occorre prevedere uno sviluppo dei centri di distribuzione e lo-

» Se l'involucro di un edificio è stato progettato per una destinazione d'uso precisa, il rischio grava interamente sull'investitore.»

gistici in Svizzera ubicati in corrispondenza dei grandi nodi stradali o ferroviari oppure vicino ai grandi agglomerati urbani. «Nel business-to-business, dove i flussi di merci sono rilevanti, la Svizzera non è un hub logistico primario, a mio avviso», ha dichiarato Johannes Schwab, che in Swiss Finance & Property da anni si occupa di investimenti immobiliari. A sostegno del suo giudizio cita, tra gli altri, gli studi di Colliers International, secondo cui tra le localizzazioni più appetibili figurerebbero Düsseldorf, Anversa, Bruxelles, Amburgo, Venlo, Lille e Parigi, oltre ad altre in Italia e nella Germania meridionale.

Per la maggior parte degli offerenti e degli investitori del settore retail, la Bahnhofstrasse di Zurigo o la Rue du Rhone a Ginevra rientrano tra le ubicazioni di prima scelta. In questi spazi rinomati, per gli immobili vengono pagate pigioni molto care e i prezzi più alti. Mentre per molti una costosa strada pedonale è l'ubicazione più ambita, per gli operatori logistici le cose vanno diversamente. Le località top sono Egerkingen, Härkingen e Oftringen, vale a dire principalmente località che distano poche centinaia di metri dalla rete autostradale. È comunque sorprendente che negli ultimi anni siano stati fatti molti investimenti lungo la A1. Nuovi progetti al di fuori del triangolo Berna/Basilea/Will (SG) sono piuttosto l'eccezione. I committenti e gli investitori sono per lo più aziende del commercio al dettaglio, operatori logistici specializzati o, in parte, anche promotori di progetti che lanciano le operazioni di propria iniziativa e successivamente cercano locatari o investitori interessati.

SI RICHIEDE FLESSIBILITÀ. Un esperto che ha maturato una profonda conoscenza del mercato logistico è Arno Kneubühler,

membro della direzione e responsabile della filiale zurighese di Procimmo SA. Secondo Kneubühler, un centro logistico deve possedere queste caratteristiche indispensabili: «ampie superfici di inter-

scambio, prossimità alla rete autostradale, percorsi di collegamento che non attraversino quartieri residenziali, numerose banchine di ca-

rico e scarico e, per quanto riguarda l'immobile, grandi altezze interne e carichi utili elevati. La logistica è pertanto sempre più al centro dell'attenzione, perché in questo settore gli immobili sembrano garantire rendimenti più alti. Sono sempre più numerosi gli investitori immobiliari e altri operatori del settore che scoprono la logistica come nicchia molto promettente e alternativa agli immobili direzionali e agli spazi commerciali al dettaglio che non sembrano garantire tassi di crescita analoghi. Già oggi, in alternativa all'acquisto degli immobili, importanti clienti del mercato logistico sono pronti a prendere in locazione le superfici necessarie.

Il Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, ad esempio, detiene la proprietà di un immobile logistico utilizzato da Coop. Un altro grande fondo, Procimmo, Swiss Commercial Fund, detiene la proprietà di immobili di qualità elevata, tra cui un grosso centro logistico di Philip Morris a Onnens VD.

Secondo i rendimenti medi dimostrati da IPD e Wüest & Partner, i rendimenti nei settori artigianali, uffici, abitazioni e commercio in Svizzera sono scesi sotto al 4,5%. Nella statistica spicca il fatto che, al contrario, i ricavi netti da immobili logistici siano mediante superiori dell'1% circa. Nell'attuale contesto gli immobili logistici non generano rendimenti superiori al 6%, pur attestandosi mediamente sempre al di sopra del 5%.

Naturalmente, i rendimenti rispecchiano anche i rischi associati a un investimento. Per gli immobili logistici non va dimenticato che l'interno degli edifici non ospita magazzini standard a scaffalatura di grande altezza, ma spesso ampliamenti su misura. Se le attività condotte nell'immobile riguardano prodotti alimentari o farmaceutici sensibi-

li, spesso devono essere osservate norme specifiche e sono necessari impianti speciali. E un centro logistico utilizzato per il trasbordo di medicinali non può senz'altro essere riconvertito per un altro scopo. Il problema centrale degli investimenti in immobili logistici consiste pertanto nella possibilità di riutilizzo da parte di altre aziende. Johannes Schwab di Swiss Finance & Property afferma in merito: «Se in casi eccezionali l'involucro dell'edificio è progettato per un determinato macchinario, l'investimento risulta totalmente a rischio.» Se per qualunque motivo il locatario viene meno, il proprietario potrebbe andare incontro a seri problemi.

RENDIMENTI: UNA SCOMMESSA NON PER FORZA VINCENTE.

Mentre gli immobili residenziali o quelli a uso ufficio, per lo più, sono riutilizzabili in altro modo senza grossi problemi, per gli immobili logistici sussiste il rischio, nella peggiore delle ipotesi, che l'immobile debba essere demolito. È pertanto necessario considerare che nel settore logistico le varie tipologie di immobili sono estremamente diverse tra loro, i premi per il rischio e le altre particolarità di cui tenere conto dipendono dalle effettive circostanze e dalla posizione. Per Johannes Schwab in ogni caso sembra chiaro che non sempre l'offerta di un investimento o uno sviluppo di progetto concreto con l'etichetta logistica è sinonimo di affarone: è vero che i settori del residenziale, del direzionale e del commercio al dettaglio non offrono la possibilità di conseguire rendimenti analoghi a quelli offerti dalla logistica. Secondo l'esperto Schwab: «tuttavia un esame più attento mostra come non solo gli investitori paghino generalmente prezzi eccessivi per gli immobili, ma anche i rendimenti ottenuti siano più bassi di quelli che i rischi sostenuti giustificerebbero.» ●



***JÜRIG ZULLIGER**

L'autore, lic. phil. dell'Università di Zurigo, lavora dal 1995 come redattore tecnico con specializzazione nell'immobiliare.

Passare ora alla rete del futuro

Swisscom rinnova la rete fissa e, con la nuova tecnologia IP, getta le basi per l'era digitale. Gli amministratori di immobili svolgono un ruolo fondamentale in questo cambio tecnologico.



BEAT DÖÖS*

La digitalizzazione ha ormai preso piede dappertutto tra le mura di casa. Ciò ha delle ripercussioni sugli edifici e le loro infrastrutture. Nelle costruzioni nuove come negli immobili già esistenti bisogna considerare diversi aspetti, soprattutto per quanto riguarda la sostituzione della tecnologia di rete fissa con IP, in atto in tutto il mondo. Per quanto riguarda questo passaggio è quindi importante che gli amministratori di immobili possano accompagnare e assistere i loro clienti con lungimiranza e competenza.

UN CAMBIAMENTO SILENZIOSO NELLA RETE FISSA.

La rete fissa è stata continuamente interessata dal cambiamento: negli anni Novanta è nato l'internet a banda larga e quando le ampiezze di banda sono state sufficienti, anche la TV ha cominciato a funzionare tramite la rete telefonica. I principi tecnologici della rete fissa risalgono però a un'epoca precedente a internet che non rispondono più alle esigenze attuali. Inoltre, l'esercizio e la manutenzione della rete fissa tradizionale richiedono sempre più tempo e si fanno sempre più costosi, i pezzi di ricambio e le persone competenti in materia diventano sempre più introvabili. I produttori non continuano più a sviluppare la vecchia tecnologia.

In tutto il mondo si sta dunque effettuando il passaggio all'innovativa tecnologia IP. Anche da Swisscom. Sono già oltre un milione i clienti che beneficiano della nuova tecnologia; quelli restanti lo faranno entro fine 2017. Il passaggio a All IP è alla base della digitalizzazione della Svizzera e della sua competitività.

IL CABLAGGIO GIUSTO. Il nuovo affittuario di un appartamento moderno, dotato quindi di cablaggio a stella con un distributore centrale, non deve effettuare alcun adeguamento. Dovrà infatti semplicemente collegare il router alla presa per avere subito a disposizione tutti i servizi consueti tramite la rete All IP. Gli amministratori di immobili dovrebbero assicurarsi che eventuali cablaggi ISDN siano stati opportunamente disinstallati dal vecchio affittuario.

Nelle opere di ristrutturazione e nelle nuove costruzioni, Swisscom e le associazioni di categoria consigliano da anni di effettuare esclusivamente cablaggi a stella. Ciò permette di usufruire in maniera più libera degli spazi abitativi e aumenta, in ultima analisi, anche il valore dell'immobile.

PIANIFICARE E REALIZZARE L'AMMODERNAMENTO.

In edifici a scopo commerciale e in spazi comuni all'interno di edifici, quasi tut-

ti gli impianti tecnici quali telefoni per ascensori, impianti d'allarme e applicazioni che comunicano tramite la rete fissa sono interessati dal passaggio a IP. In quanto anello di congiunzione tra affittuari e proprietari, l'amministratore di immobili svolge un ruolo chiave in questo ambito, sia per quanto riguarda la consulenza che l'aspetto operativo. Per garantire il corretto funzionamento di questi servizi anche dopo il 2017 è indispensabile che l'amministratore si attivi a questo proposito. Sono da considerare i seguenti punti:

- Identificare gli impianti interessati
- Stabilire nuove soluzioni con i fornitori degli impianti e richiedere preventivi
- Stabilire il budget
- Avviare l'esecuzione

Con la gestione attiva tramite l'elaborazione collettiva degli impianti, la migrazione risulterà più rapida ed efficiente. Il passaggio è anche l'occasione ideale per sistemare le installazioni più datate e ottimizzarle, il che nel tempo potrebbe tradursi in un risparmio sui costi.

Gli elettricisti partner di Swisscom e i produttori di impianti forniscono a loro volta la loro assistenza. Gli oneri finanziari legati al cambio tecnologico dovrebbero inoltre essere discussi per tempo con il proprietario. ●

ALL IP – PER LA RETE DIGITALE DEL FUTURO

Swisscom intende passare dall'ormai antiquata tecnologia di rete fissa tradizionale alla tecnologia avanzatissima IP (protocollo internet) entro fine 2017. Grazie a IP, tutti i servizi – TV, internet e ora anche la telefonia di rete fissa – verranno trasmessi sulla stessa rete. È per questo che parliamo di «All IP». Il passaggio a IP non riguarda solo la Svizzera, bensì tutto il mondo.

Maggiori informazioni su www.swisscom.ch/ip



*BEAT DÖÖS

L'autore Beat Döös (45 anni), responsabile della trasformazione All IP, Swisscom, ha ricevuto l'incarico a inizio 2013 di eseguire il passaggio a All IP in Swisscom. In una prima fase si è trattato di preparare i sistemi e le reti. Dalla fase di attuazione ci si concentra su prodotti, processi nonché su esperienze e migrazione dei clienti.

Finestra sul mercato immobiliare

Il flash di Wüest & Partner sul mercato immobiliare ticinese in esclusiva per i lettori di Immobilia Ticino.

FABIO GUERRA •

PREZZI DELLE ABITAZIONI IN DIMINUIZIONE. Il picco è stato raggiunto e superato. Da fine 2014 siamo entrati in una fase di stallo dei prezzi con tendenza al ribasso. Gli ultimi dati delle transazioni in Ticino confermano che i prezzi delle abitazioni sono in diminuzione. Nel complesso, il valore di case unifamiliari e appartamenti a fine 2015 era dello 0.5 per cento inferiore rispetto al 2014. Tutto sommato un calo lieve che si allinea all'evoluzione nazionale, conseguenza anche di condizioni viepiù restrittive e prudenti nell'erogazione di crediti. Questa situazione dovrebbe innescare un rallentamento dell'attività edile.

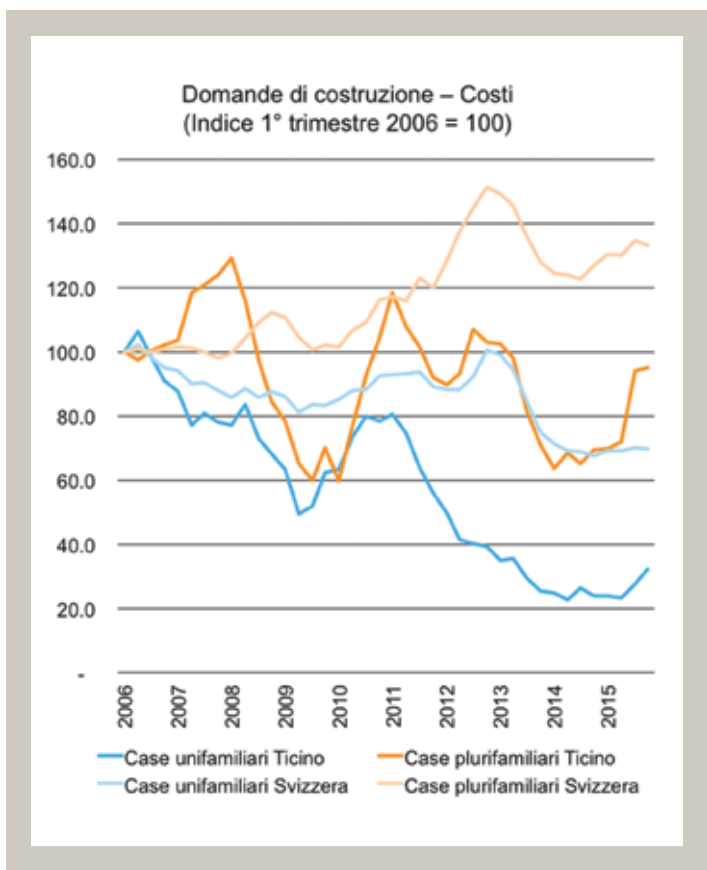
IL MERCATO EDILE GIRA A PIENO REGIME. Nel 2015 però, il volume complessivo delle domande di costruzione di case plurifamiliari è tornato a salire e ha raggiunto a livello cantonale quota 785 milioni

di franchi. Livelli simili non si registravano più dal 2012, ciò che lascia presagire l'arrivo sul mercato di nuovi appartamenti nel corso dei prossimi anni. Il rinnovato vigore edile sembra in contrasto con l'evoluzione di mercato, in realtà è in buona parte da ricondurre a un sostanziale cambiamento di paradigma.

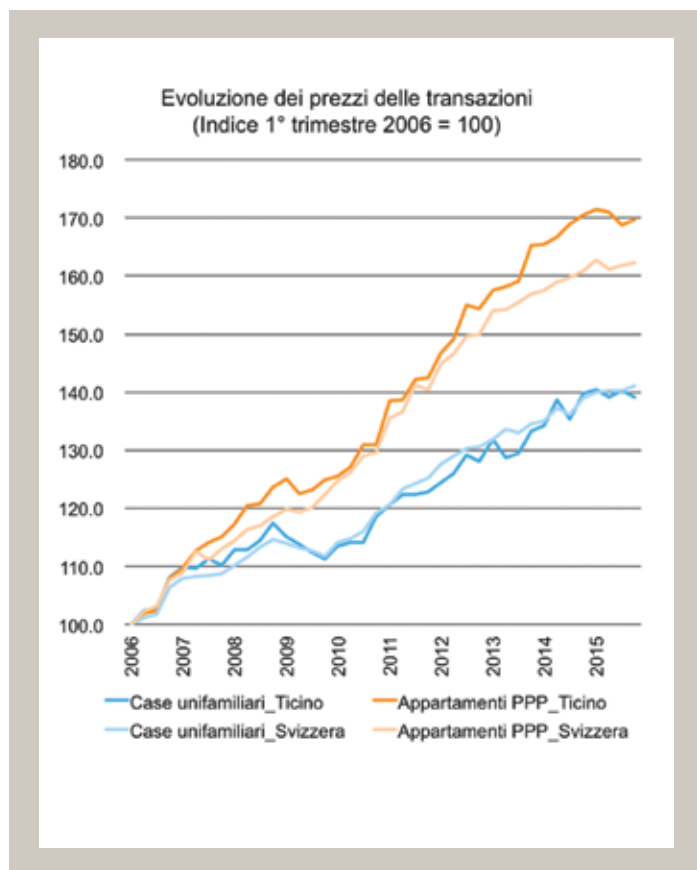
FOCUS SUL REDDITO. Le accresciute difficoltà sul mercato della proprietà e la parallela diminuzione dei rendimenti degli investimenti immobiliari, hanno spinto molti operatori a riorientarsi verso il segmento del reddito. Queste operazioni non dipendono tanto dalle garanzie degli istituti di credito, quanto più da investitori finali che operano sul lungo termine perlopiù con capitale proprio. Tra questi investitori troviamo, oltre a privati, ad esempio anche le casse pensioni e le assicurazioni. Di per sé un'evoluzione salutare per il mercato immobiliare

che dovrebbe contribuire a un rinnovo del parco edile a reddito. Al contempo si toglie il piede dall'acceleratore nel segmento della proprietà, evitando di andare ad ampliare ulteriormente l'offerta già elevata.

REQUISITI SODDISFATTI? D'altro canto i progetti a reddito devono rispondere a criteri ben precisi, in molti aspetti diversi da quelli della proprietà. Questi requisiti non sono solo di carattere finanziario, ma anche tipologico e richiedono una comprensione delle dinamiche di mercato per questo specifico target. Spetta ora agli investitori il compito, non sempre facile, di individuare le reali potenzialità di mercato e selezionare e promuovere progetti e prodotti meritevoli. •



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner



Fonte: Wüest & Partner, 4° tr. 2015

Home staging: un successo, provato direttamente

Anche le emozioni giocano un ruolo importante nella decisione di acquisto di una proprietà. Home Staging conferisce vita agli oggetti in vendita, favorisce la visualizzazione e accelera le trattative.



GIANNI MASTRODDI* ●

COS'È L'HOME STAGING? La scelta di un oggetto (che si tratti di acquisto o di affitto), avviene per l'85% nell'inconscio. Entrano in gioco le emozioni che ricoprono un ruolo importantissimo nelle nostre decisioni. La nostra vita futura da trascorrere in quella casa, l'ambiente circostante, un futuro felice, stanze grandi, profumate e ben colorate sono ideali per sognare e immaginarsi di vivere lì. Tutti questi fattori influenzano la decisione finale. Ciò che per la vendita di un'auto, o di altri beni è già in uso da tempo, comincia ad essere importante anche per gli immobili: abbellire, far risplendere, mettere nella giusta luce serve a stimolare il potenziale cliente. Per Home Staging si intende proprio la "preparazione" di un immobile, da parte di professionisti, per la vendita o l'affitto.

COME FUNZIONA L'HOME STAGING? Quasi nessuno riesce ad immaginarsi un immobile

vuoto, mentre è più facile comprenderlo quando è ammobiliato e rinnovato o ristrutturato.

Ed è proprio da qui che parte l'Home Staging, dalla nostra immaginazione. Dai piccoli lavoretti di manutenzione, all'illuminazione di tutte le stanze, sino all'arredo. Tutto è pensato per colpire l'immaginazione del cliente. Attraverso la "personalizzazione" di un immobile, la forza dell'immaginazione degli interessati cresce e si risveglia.

Con l'home staging può essere valorizzata a tal punto da far sentire a casa sua chi la sta visitando: vengono scelti mobili attuali, accessori neutrali nei colori naturali, tende, quadri e lampade che siano moderne e di gusto.

CHI HA BISOGNO DELL'HOME STAGING. In Svizzera si assiste a una crescita di immobili vuoti. Tali immobili si trovano in locazioni di fascino, ma in alcuni casi manca la

richiesta, soprattutto se si trovano in zone rurali.

Un immobile vuoto rappresenta un costo e tante notti insonni per il proprietario. L'home staging può essere la chiave del successo: non solo per chi deve vendere o affittare ma anche per gli agenti immobiliari, in modo da trovare più velocemente un acquirente.

Promotori e costruttori, quando mostrano l'appartamento tipo, sanno che posizionando mobili a noleggio e relative decorazioni potranno vendere con più facilità.

Qui entra in gioco il "rendere impersonale" l'immobile, tramite la pulizia accurata e l'aspetto estetico: bisogna infatti neutralizzare odori sgradevoli e la preparare ciascuna visita con cura ed attenzione.

I muri vanno pitturati a nuovo, gli oggetti personali andrebbero tolti. All'interessato deve essere mostrato il futuro dell'immobile, non il passato.

Ad esempio, ci sono venditori che cucinano una torta un'ora prima dell'appuntamento, ciò regalerà all'ambiente un dolce profumo di casa.

COSA PORTA L'HOME STAGING? È stato provato che tramite l'home staging un immobile viene venduto o affittato più velocemente con meno ribasso di prezzo.

Dando una funzione chiara ad ogni stanza, fotografando un immobile curato e arredato, anche le foto per la brochure di vendita o per l'annuncio on line ne avranno giovamento. ●

ALCUNI ESEMPI DI HOME STAGING FAI DA TE

Seguendo questi consigli, potremo trasformare ogni appuntamento di vendita in un successo!

Per chi fosse interessato a cimentarsi con un po' di home staging ecco i suggerimenti:

- Fotografate tutto l'immobile e riguardate le foto con occhio critico e imparziale;
- Mettete da parte tutto quello che potrebbe non essere di gradimento per il potenziale acquirente. Per esempio: la sabbiera del gatto è ancora in bagno? In balcone ci sono cose che non dovrebbero esserci o vedersi?
- Togliete gli oggetti troppo personali e privati. Al compratore non interessa sapere quali sono i vostri hobby o i vostri trofei.
- Liberare le superfici e mostrate l'ampiezza dei locali e la grandezza dell'immobile.
- Togliete tappeti o poltroncine che non vengono utilizzati.
- Profumate gli ambienti
- Anche la cenere di sigaretta o i mozziconi non sono gradevoli. Meglio arieggiare i locali prima di ogni visita
- Buttate via! Scartate tutte quelle cose che anche nel vostro nuovo immobile non troveranno un posto, con un vantaggio: il trasloco verso la vostra nuova casa risulterà più leggero!

Home staging mostra il futuro di un immobile. Non importa se spartano, non abitato e non completamente ammobiliato, home staging è il nuovo visual merchandising del mercato immobiliare.

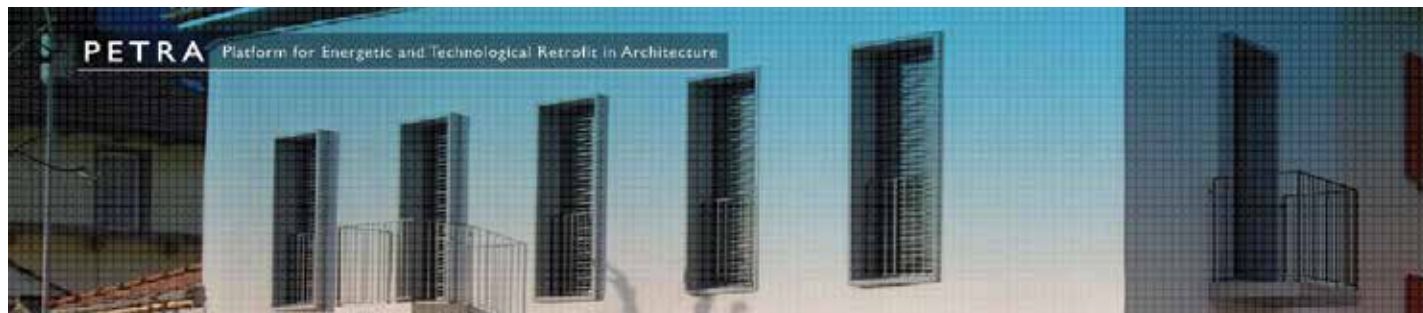


***GIANNI MASTRODDI**

Fiduciario immobiliare, MG Fiduciaria Immobiliare Sagl, Lugano.

Petratool: aiuto alla decisione per l'analisi degli edifici

La SUPSI con il Politecnico di Losanna ha sviluppato uno strumento online che permette di identificare i dati sensibili di un edificio, punto di partenza per un'analisi completa dello stato di conservazione dell'edificio stesso.



GIOVANNI BRANCA*

Prima di acquistare un prodotto ci informiamo sulle sue caratteristiche ottenendo una moltitudine di informazioni sia dal rivenditore che tramite le relative schede tecniche o nei descrittivi di dettaglio. Abbiamo la possibilità di vedere e provare lo stesso prodotto da più rivenditori, comparando prezzo e qualità offerta. Per l'acquisto e la vendita di immobili, nonostante si tratti di investimenti molto alti, abbiamo accesso ad un numero di informazioni ben più limitate fornite dal proprietario e dal venditore in maniera spesso incompleta e imprecisa. A differenza di ogni altro prodotto acquistato, l'immobile desiderato non può essere né testato né "provato". Esso è inoltre difficilmente paragonabile in modo oggettivo, attraverso valori caratteristici, con altri edifici della stessa categoria. Ciò è abbastanza paradossale, se pensiamo che si tratta di un investimento notevole, che lega l'acquirente sul lungo termine, probabilmente per buona parte della sua vita. Questo aspetto è ancora più sensibile nell'acquisto e nella vendita di edifici esistenti inseriti in un mercato particolare come quello di oggi, dove i prezzi di vendita sono molto elevati e i tassi d'interesse estremamente bassi. Per evitare di incorrere in rischi notevoli nell'acquisto, ma anche nella vendita di un bene immobiliare, è necessario conoscere nella maniera più completa possibile l'oggetto nelle sue specificità tecniche, inserite nel contesto dei limiti e nelle opportunità dettate dal legislatore.

ANALISI TECNICA COMPLETA DELLO STATO ESISTENTE. La raccolta dei dati relativi all'edificio e al fondo è spesso una procedura laboriosa ma indispensabile per una corretta diagnosi dell'esistente, a determinazione della qualità e del valore della

costruzione. La sfida è quella di poter disporre, in breve tempo, di tutti i dati sensibili all'analisi completa dello stato esistente. Tale diagnosi deve includere una descrizione accurata della vetustà dell'edificio, identificando il reale stato di degrado (presenza di difetti o guasti) dei principali elementi costruttivi e installazioni. Alla luce delle stringenti normative in vigore, le informazioni sullo stato di sicurezza dell'edificio, la sua efficienza energetica, la presenza di materiali nocivi o il valore storico e patrimoniale devono potere essere ben determinate, avendo un'influenza diretta sulle possibilità di risanamento e i relativi investimenti.

A completamento del quadro esposto, esistono delle opportunità di incentivazione molto interessanti che Comuni, Cantone (www.ti.ch/incentivi) e Confederazione mettono a disposizione nell'ottica del risanamento. Il Programma Edifici (www.dasgebaeudeprogramm.ch) in ambito federale e il Certificato Energetico Cantonale degli Edifici (www.cece.ch) sono degli esempi che possono fornire aiuti rilevanti in ambito di risanamento energetico.

PROGETTO CTI PETRA E STRUMENTO PETRATOOL.

Nel corso del 2012-2014, la SUPSI ha sviluppato, in collaborazione con il Politecnico di Losanna, uno strumento informatico online, denominato PETRA tool, accessibile tramite la piattaforma www.petratool.ch. Questo strumento di aiuto alla decisione è il risultato di un progetto CTI (Commissione per la Tecnologia e l'Innovazione) frutto dell'attività di ricerca e di servizio nel settore della gestione degli edifici presso l'Istituto di Sostenibilità Applicata all'Ambiente Costruito. Uno degli obiettivi principali del progetto è stato quello di poter disporre in breve tempo della diagnosi completa

di uno o più edifici. PETRA tool permette oggi, di identificare e strutturare rapidamente tutti i dati sensibili dell'edificio registrandoli in uno specifico database. Questi dati sono il punto di partenza imprescindibile per un'analisi rapida e completa dello stato di conservazione e degli scenari di risanamento. Gli elementi costruttivi e le parti impiantistiche sono analizzate e diagnosticate tramite una procedura sistematica dall'esperto durante uno o più sopralluoghi. Oltre all'analisi della vetustà e alla determinazione dello stato funzionale degli elementi è possibile qualificare gli aspetti principali legati alla sicurezza (antincendio, protezione infortuni, impianti elettrici, ecc.) ed effettuare un'analisi energetica dello stabile secondo il CECE.

La radiografia dello stato esistente è il primo risultato utile offerto al gestore o al proprietario immobiliare. PETRA tool permette inoltre di archiviare gli interventi di manutenzione e risanamento effettuati nel corso degli anni. Grazie a queste informazioni, opportunamente registrate in una banca dati dedicata, è possibile quantificare con una precisione indicativa del +/- 20 %, una serie di interventi di risanamento standardizzati. In quest'ottica PETRA tool offre la possibilità di conoscere e pianificare nel corso del tempo gli interventi di risanamento e di manutenzione, valutandone costi e benefici a supporto di chi deve gestire, vendere, acquistare uno o più edifici.



***DIPL. ING. EPFL GIOVANNI BRANCA**
Ing. ambientale, specializzato nella valutazione energetica ed economica degli edifici. Docente e Resp. del corso CAS "Risanamento e gestione di immobili". Dirige dal 2012 il settore "Gestione degli edifici" presso l'Istituto di Sostenibilità Applicata all'Ambiente Costruito (ISAAC) della SUPSI.

Generare città: l'immobiliare a congresso

Più di duecento i partecipanti al secondo Congresso immobiliare che si sono confrontati sul tema della città e della sua evoluzione.



RED. ●
La seconda edizione del Congresso immobiliare, organizzata in collaborazione con SIV-SI, SUPSI, Generazioni&Sinergie e CATEF, e con il Patrocinio del Cantone e della Città di Lugano, si è tenuta al Palazzo dei congressi il 12 novembre scorso.

Gli oltre 200 iscritti, fra fiduciari, architetti, ingegneri, operatori edili e dei diversi rami dell'immobiliare e della formazione tecnica, hanno potuto ascoltare per la prima volta in Ticino il prof. dr. ing. Vittorio Magnago Lampugnani, direttore dell'importante Istituto di ricerca sull'architettura del Politecnico di Zurigo. La sua è stata un'affascinante esposizione storica sull'evoluzione degli spazi pubblici nelle città, dall'antichità ai nostri giorni. Lampugnani ha incantato per

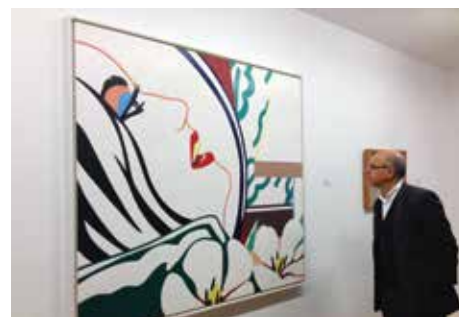
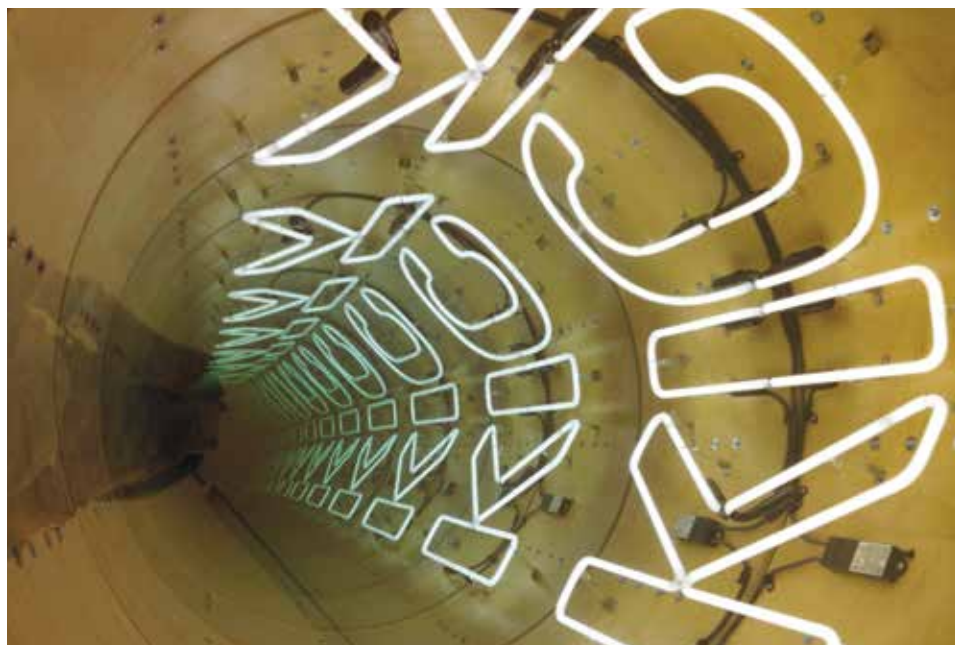
la sua capacità di rendere presenti e quasi visibili le dinamiche e le tensioni che hanno caratterizzato la storia e si sono espresse nelle forme di spazio pubblico nelle città che oggi conosciamo nel nostro contesto culturale e di civiltà.

Molto interessanti e ricchi di spunti di discussione anche gli interventi degli altri relatori invitati: Alberto Montorfani, presidente SVIT Ticino, l'architetto Fabio Guerra di Wüest&Partner, Paolo Pamini, economista e docente dell'ETH Zurigo, l'architetto Emanuele Saurwein e Gianluigi Piazzini, economista, fiduciario immobiliare e presidente CATEF. ●

Nelle foto di Alexandre Zveiger, alcuni momenti del Congresso. Si riconoscono l'ex sindaco di Lugano, arch. Giorgio Giudici (in alto a destra), alcuni soci SVIT e i relatori (foto al centro), il relatore principale, prof. Vittorio Magnago Lampugnani, il numero pubblico e il sindaco della Città Marco Borradori che nel suo interessante intervento ha analizzato l'evoluzione demografica e finanziaria di Lugano negli ultimi anni.

Last but not least

La galleria Ghisla non è l'ultima arrivata fra le gallerie d'arte ticinesi, anche se forse la più recente. Lo scorso 2 dicembre i soci Svit hanno reso visita a questo prezioso scrigno di moderna creatività.



Nelle foto, alcuni momenti dell'interessante visita della Collezione. Pierino Ghisla con grande passione ha presentato il centinaio di capolavori esposti sui tre piani della Galleria. Nella foto grande, una delle opere in esposizione a Locarno.

ALBERTO MONTORFANI •

Un cubo rosso di tre piani, largo altrettanto, senza alcuna apertura, rivestito di una fine maglia di ferro, circondato da un sospetto di fossato d'altri tempi, con tanto di acqua, e un ponte (non levatoio) per raggiungere l'entrata. Prima ancora di varcarne la soglia, è l'involucro che suscita il primo sconcerto. Sembra di entrare in una scultura già bastante a se stessa per stravaganza e particolarità, o per genialità.

La galleria Ghisla ha accolto una trentina fra soci Svit e accompagnatori amanti dell'arte moderna, o semplicemente curiosi e con il desiderio di vivere un'esperienza insolita. Il socio Roberto Mazzoleni ha introdotto i presenti alla particolarità dell'operazione di recupero e

riadattamento dell'edificio preesistente, e ringraziato i coniugi Martine e Pierino Ghisla per la loro disponibilità a condurci dentro i sentieri del loro personale modo di sentire e di vivere l'arte.

La galleria Ghisla nasce infatti per un desiderio molto personale dei fondatori, appassionati d'arte moderna ma, per loro stessa ammissione, senza una specifica formazione in questo ambito, e forse senza nemmeno sentire un particolare bisogno di farne a tutti i costi una occupazione "elevata". Semplicemente prendono le occasioni, anche intime (un regalo di compleanno, un viaggio) della loro vita, per acquistare qua e là opere su tela, sculture, fino a vere e proprie installazioni che qui hanno finalmente trovato una casa che a loro piace.

Come una visita in casa di amici, che con umiltà, presentando ogni oggetto e la sua storia, si aprono e condividono le loro passioni raccontando la loro vita. A loro un grande grazie per questa inconsueta e specialissima opportunità! •

La SVIT visita il Corriere

Ospiti di Publicitas e guidati da Simone Bianchi di MediaTI Marketing, soci e collaboratori di SVIT Ticino hanno vissuto le varie tappe della produzione del quotidiano, dall'elaborazione delle notizie fino alla distribuzione.



Durante la visita dei diversi reparti di produzione, i soci hanno seguito con attenzione e molta curiosità le spiegazioni di Simone Bianchi e dei diversi collaboratori del Corriere del Ticino. Il gruppo è stato ritratto nella tradizionale foto ricordo (in alto a destra / fotogonnella) pubblicata nell'edizione del giorno successivo, che gli ospiti hanno ricevuto fresca di stampa al termine della visita.

ALBERTO MONTORFANI •

La Svit e il Corriere del Ticino, con il Giornale del Popolo, hanno intrapreso lo scorso anno una collaborazione che, grazie alla sapiente regia di Publicitas permette a tutte le parti coinvolte vantaggi molto interessanti. La forma di collaborazione, forse una prima Svizzera di questo genere, prevede tre misure:

- ai soci che pubblicano inserzioni immobiliari viene offerta la pubblicazione del logo Svit nel suo colore originale blu;
- regolarmente vengono pubblicati, sempre nelle pagine immobiliari, annunci di Svit Ticino a colori con slogan che ricordano la qualità e la serietà del servizio proposto dai nostri soci;
- infine, ne abbiamo avuto un bell'esempio durante il Congresso immobiliare

del novembre scorso, il giornale dimostra un'attenzione particolare nel riferire sulle notizie e sugli eventi che riguardano il nostro settore.

Questa collaborazione, che speriamo di ampliare ulteriormente nel corso dell'anno anche ad altre testate, è stata ricordata lo scorso 22 gennaio, nel corso di una bella serata alla quale Publicitas e il Corriere del Ticino hanno invitato i soci, accompagnati da collaboratori e conoscenti, a visitare la realtà editoriale di Muzzano. Ci ha accolti il Presidente del CdA Marcello Foa. Dopo la foto di gruppo, il direttore Simone Bianchi ha ripercorso per noi la storia del Corriere del Ticino e della stampa cantonale dalla fondazione del giornale fino ai giorni nostri, dove gli strumenti di informazio-

ne stampati convivono e si profilano fra la moltitudine di nuovi strumenti di comunicazione. Prima della cena, gentilmente offerta dai nostri ospiti, un aperitivo ci ha permesso di conoscere ancora altri dati e altre preoccupazioni strategiche del gruppo editoriale. Dopo la cena quasi nessuno ha perso l'occasione di tornare in azienda per vedere il balletto dei giornali freschi di stampa che girano e volteggiano all'interno del grande hangar nel quale poi ogni copia trova il suo posto sul banco delle spedizioni per raggiungere ognuno dei 125'000 lettori. I presenti hanno così potuto portarsi a casa la propria copia di giornale nella quale appariva già la foto del gruppo ripreso ad inizio serata! ●

Ribasso delle tasse d'esame

Affinché gli esami professionali continuino a restare accessibili a tutte le persone in formazione, la Confederazione ha aumentato le sue sovvenzioni. Anche la Commissione d'esame ha voluto fare la sua parte, riducendo le tasse di CHF 500.

DANIEL SANDMEIER* •

TASSE D'ESAME ACCESSIBILI. Nell'intento di rafforzare la formazione professionale superiore, la Confederazione ha deciso di aumentare i contributi per lo svolgimento degli esami di professione e degli esami professionali superiori, dal 2013, dal 25 al 60%.

Grazie a questa misura, gli organi responsabili hanno la possibilità di tener conto delle accresciute esigenze per lo svolgimento degli esami (professionalizzazione del sistema formativo, più ampie misure per garantire la qualità). Al contempo, con questo passo la Confederazione ha voluto una riduzione dei costi degli esami, affinché questi rimangano accessibili sul lungo periodo per tutti i candidati.

Per fare in modo che la Commissione d'esame CEPSEI possa rispondere a questi due obiettivi, dopo un'accurata analisi della situazione si è deciso di ridurre di CHF 500 i costi per tutti gli esami. Questa modifica entra in vigore con il 2016. La tassa per gli esami professionali viene così ridotta a CHF 2700, quella per gli esami professionali superiori a CHF 3200. In caso di dispensa per una o più materie vale come finora una riduzione forfetaria di CHF 500.

ELEVATA COMPETENZA TECNICA DEL TEAM DI ESPERTI. La Commissione d'esame CEPSEI è consapevole che l'ammontare delle tasse d'esame è sempre tema di discussione. Per la CEPSEI, tuttavia, esami qualitativamente elevati sono anche un aspetto da considerare se si vogliono offrire condizioni quadro ottimali sia ai candidati sia agli esperti, unitamente alla preparazione dei contenuti degli esami corretta dal punto di vista tecnico e didattico.

Dopo il loro allestimento, ad esempio, i contenuti degli esami vengono risolti per prova da persone allo scopo incaricate e successivamente di nuovo rielaborati dagli esperti, dimodoché i candidati ricevono compiti verificati e affidabili.

Particolare attenzione viene inoltre dedicata alla formazione dei periti per gli esami orali: a tale scopo essi sono istruiti annualmente nelle materie specialistiche e sulla competenza sociale e metodologica. Gli esami dipendono in tutto e per tutto dagli esperti. Per tale motivo,



grande attenzione è data all'aggiornamento dei team di esperti così come al reclutamento di nuovi periti esaminatori. Anche il quadro nazionale in cui si tengono gli esami pone elevate esigenze al loro svolgimento, ritenuto come le prove hanno parzialmente luogo in concomitanza nelle tre regioni del Paese.

Questo a sua volta si riflette sulla correzione delle risposte d'esame, che secondo le possibilità dovrebbe avvenire in una località centrale della Svizzera. Questo presupposto garantisce l'uniformità delle correzioni, sebbene gli esami si tengano in lingue differenti. Non va inoltre sottovalutata l'importanza dell'allestimento dei contenuti degli esami, che ha luogo talora nella Svizzera romanda e nella Svizzera tedesca. Nella traduzione occorre tenere in considerazione le singole particolarità regionali, ciò che esige la perfetta collaborazione fra i periti d'esame delle varie aree linguistiche.

CRESCE L'ONERE AMMINISTRATIVO. Si denota inoltre una tendenza fra i candidati a mettere in discussione l'esito degli esami, il che si traduce in un numero crescente di ricorsi. Al riguardo, anche i requisiti si sono fatti viepiù complessi, poiché sia la SEFRI (Segreteria di Stato per la formazione, la ricerca e l'innovazione) sia i candidati si attendono, giustamente, ampie ed esaustive spiegazioni.

Va detto altresì che, grazie alla forte capacità di attrazione dell'economia immobiliare, vi sono sempre più persone di altri rami professionali che si annunciano

per un'ammissione agli esami. Nell'interesse del settore, questo servizio viene offerto a titolo gratuito, ciò che consente all'economia immobiliare di disporre di un numero maggiore di potenziali addetti. Ovviamente, i chiarimenti risultano tuttavia lunghi e impegnativi.

Compito primario della commissione esaminatrice è sicuramente lo svolgimento degli esami. Occorre nondimeno osservare che nel settore essi godono del giusto apprezzamento solo nella misura in cui rispecchiano le elevate esigenze pratiche. La CEPSEI punta dunque ad integrare regolarmente le nuove esigenze scaturite dalla pratica professionale nelle direttive e se del caso nei regolamenti d'esame. A questo scopo vengono interpellati specialisti di aziende selezionate, sono svolti sondaggi e valutate accuratamente le risposte.

In ogni caso, la commissione d'esame CEPSEI continuerà a fare in modo che anche in futuro i requisiti posti agli esami siano in sintonia con le necessità dei partecipanti. La commissione d'esame CEPSEI coglie l'occasione per ringraziare per il loro grande impegno tutti i membri delle commissioni, i superesperti, gli esperti e tutte le altre persone coinvolte.



*DANIEL SANDMEIER

L'autore è segretario d'esame della CEPSEI.

Nuovi assistenti in amministrazione di PPP e contabilità

Come ogni autunno il corso per assistenti PPP registra il tutto esaurito. Di Giacomo Medici e Cosetta Salvi i migliori risultati finali. Claudia Bollati ha invece superato con la nota più alta l'esame finale della terza edizione del corso di contabilità immobiliare.



In alto Michela Kwiatkokwsi e Bettina Huber brindano con i partecipanti del corso per assistenti in amministrazione PPP. Nella foto in basso l'aperitivo di chiusura del corso di contabilità immobiliare. Gli aperitivi sono offerti da Homegate.ch, sponsor di SVIT Ticino per la formazione dal 2014.

RED.

ASSISTENTI PPP 2015. Sette lezioni per un totale di 21 ore, la costituzione e l'estinzione di una PPP, le quote di valore, la gestione dell'immobile, l'assemblea, il comitato e l'amministrazione. Questo in breve il corso per assistenti in amministrazione di PPP che ogni anno fa registrare il tutto esaurito.

Hanno superato l'esame finale della quarta edizione del corso e ottenuto il certificato SVIT: Acerboni Veronica, Almeida Giada, Arroyo Gonzalez Esly, Comunetti Lorenza, Guidicelli Nadia, Hartmann Ursina, Jermini Carmen, Kulig Tanja, Luppi Giuseppe, Medici Giacomo (miglior risultato finale), Moriggia Luca, Pescia Martina, Pult Nicola, Riva Kevin, Salvi Cosetta (miglior risultato finale), Sommerhalder Nica, Trabucchi Gabriella, Valtulini Andrea, Vella Franco, Zanette Valentina e Zorzan Massimo. Il prossimo corso si terrà quest'autunno, tra settembre e novembre.

CONTABILITA' IMMOBILIARE - I PROMOSSI. Contemporaneamente al corso di PPP, si è svolto, sempre al Liceo Diocesano di Breganzona, anche il corso per assistenti in contabilità immobiliare. Nove i promossi sui 13 candidati che hanno affrontato l'impegnativo esame finale: Bollati Clau-



dia (miglior risultato finale), Conti Iliaria, Godenzi Reto, Medici Giacomo, Meier Sandra, Miletic Marija, Sousa Pinto Roger, Tremaliti Marianna e Valtulini Andrea.

Coloro che non hanno superato la prova finale hanno la possibilità di riscattarsi in una seconda sessione d'esame.

COLLABORATORI SPECIALISTI. Giada Almeida, Claudia Bollati, Reto Godenzi, Na-

dia Guidicelli, Giacomo Medici e Ursina Hartmann sono i nuovi Collaboratori SVIT in amministrazione immobiliare, avendo superato con successo gli esami finali di Assistente in amministrazione di PPP, Contabilità immobiliare e Amministrazione di stabili locativi.

Congratulazioni a tutti!

Organi e soci di SVIT Ticino

www.svit-ticino.ch

COMITATO SVIT TICINO

Presidente: Alberto Montorfani, AM Consulenze Sagl, Via al Forte 10, CP, 6900 Lugano, 079 240 35 81, albertomontorfani@gmail.com

Vicepresidente: Edda Bruni-Fasani, Leso, 6563 Mesocco, 091 835 90 55, eddabruni@gmail.com

Segretario: Bettina Huber, Immobiliare Marazza Sagl, via San Gottardo 129, 6648 Minusio, 091 730 12 17, bhuber@marazza.ch

Cassiere: Marco Piozzini, Studio Fiduciario e Immobiliare Piozzini A & M, Centro Montana, via ai Molini 1, 6616 Losone 091 791 39 58, mail@fiduciaria-piozzini.ch

Giuseppe Arrigoni, Porza arrigoni.info@gmail.com

Antonio Canavesi, Barinvest SA, via Cantonale 19, 6900 Lugano 091 913 70 90, antoniocanavesi@barinvest.ch

Marco Fantoni, Comafim SA, Corso Elvezia 27, 6900 Lugano 091 912 10 90, info@comafim.ch

Werner Leuzinger, Lefor Immobiliare SA, Via Cantonale 45, 6964 Davesco, 091 942 46 82, info@lefor.ch

Manuele Morelli, Immoprogramm SA, Viale Stazione 4, 6500 Bellinzona, 091 825 20 40, info@immoprogramm.ch

DISTRETTO DI BELLINZONA E VALLI

Alfred Müller SA, Paganini Massimiliano, Camorino, www.alfred-mueller.ch

Bruni Fasani Edda, Mesocco
Bruschi Mediazioni Sagl, Bassi Fabio, Giubiasco

Confinanz SA, Passardi Roberta, Giubiasco, www.confinanz.com

Consulca SA, Pulici Mirco, Bellinzona, www.consulca.ch

Darani Nicola, Chironico

De Luigi Ivano, Camorino

Evolve SA, Tamagni Michele, Bellinzona, www.evolve-sa.ch

FFS Gestione Immobiliare, Comandini Samuele, Bellinzona, www.ffi.ch/immobili

Fideconto gestioni immobiliari SA, Janner Michele, Bellinzona, www.fideconto.ch

Immoprogramm SA, Morelli Manuele, Bellinzona, www.immoprogramm.ch

Bellinzona, www.immoprogramm.ch

Migros Ticino, Chiappini Pierfranco, St. Antonino

Multiconta SA, Canonica Moreno, Bellinzona, www.multiconta.ch

Papa Renzo, Bellinzona

Posta Immobili Management e

Servizi SA, Arch. Massarotti Claudio, Giubiasco

Puntoimmobiliare SA, Pedrini Carlo, Gudo, www.puntoimmobiliare.ch

DISTRETTO DI LOCARNO E VALLI

Agenzia Fid. e Immobiliare

Cocquio & Co, Cocquio Claudio, Ascona, www.farola.ch

Agenzia immobiliare Candolfi, Candolfi Gustavo, Losone

Assofide SA, Ing. Maffei Giorgio, Locarno, www.assofide.ch

Bosshard Immobilien AG, Bosshard Kurt, Ascona, www.bosshard-immo.ch

Esedra Real Estate Sagl, Rocca Francesco, Riazzino, www.esedraimmobiliare.ch

EV Ascona Top Real Estates AG, Peter Frigo, Ascona, www.engelvoelkers.com

Fendon SA, Fendon Aldo, Ascona, www.fendon.ch

Ferie Lago Maggiore Prozano & CO, Wimmershoff Martina, Vira Gambarogno

Fid SA, Natour Mohamad, Losone, www.fid-sa.ch

Fiduciaria Cheda SA, Angelucci Bazzana Barbara, Locarno, chedasa.ch

Fiduciaria Ferro SA, Ferro-Svaluto Omar, Riazzino, www.fiduciariaferro.ch

GPF Gestioni SA, Rieder Marco, Gordola, www.gpf-immobiliare.ch

Huber Bettina, fiduciario immobiliare, Locarno

Immobiliare - SL, Lappe Stefano, Locarno, www.immobiliare-sl.ch

Immobiliare Colibri Sagl, Kurt Roger, Ascona

Immobiliare Fideconto SA, Tettamanti Franco, Locarno, www.fideconto.com

Immobiliare Hunkeler Sagl, Benz Mike, Ascona, www.immohunkeler.ch

Immobiliare Marazza Sagl, Marazza Daniele, Minusio, www.marazza.ch

Immobiliare Mazzoleni Roberto SA, Mazzoleni Roberto, Muralto, www.immo-mazzoleni.ch

Immobiliare Nodirolì & Co., Nodirolì Claudio, Solduno, www.nodirolì.ch

Immobiliare Lenhart SA, Lenhart Lando, Contra

Immoloretan Sagl, Loretan Güdel Monika, Brissago, www.immoloretan.com

Marcollo Franco Pietro, Locarno

MP Amministrazioni immobiliari e condominiali SA, Zamboni Rolando, Locarno, www.mpamministrazioni.ch

Multiresidenza SA, Vacchini Oliver, Muralto, www.multiresidenza.ch

Reamco SA, Kwiatkowski-Fornera Michela, Locarno, www.reamco.ch

Scacchi Daniela, Losone

Studio Fiduciario Immobiliare

Piozzini A & M, Piozzini Marco, Losone, www.fiduciaria-piozzini.ch

Wildi Immobiliare, Wildi Roberto, Ascona, www.wildi-immobiliare.ch

DISTRETTO DI LUGANO

Abete Rosso SA, Labianca Filippo, Lugano

Advantage Buildings GMBH, Boschetti Andrea, Lugano

Agenzia Immobiliare Ceresio SA, Muri Riccardo, Lugano, www.immobiliareceresio.ch

AM Consulenze Sagl, Montorfani Alberto, Lugano, www.amconsulenze.ch

Amfiges SA, Müller-Scopazzini Silvia, Lugano, www.amfiges.ch

Ami Immobiliare SA, Franchini Roberto, Lugano, www.amifiduciaria.ch

Amministrazione Central Park SA, Ortelli Lorenzo, Lugano

AmmonCasa Sagl, Ammon Mattia, Lugano, www.ammoncasa.com

Antonelli Omar, Lugano

Arrigoni Giuseppe, Porza

Axim SA, Lugano, www.aximsa.ch

BARINVEST SA, Canavesi Antonio, Lugano, www.barinvest.ch

BdB Real Estate SA, Canavesi Antonio, Lugano

Besfid e Pianca immobiliare SA, Pianca Candido, Lugano, www.besfid-pianca.ch

Bisang Daniele, Muzzano

Bouygues E&S FM Svizzera SA, Miglioretto Silvano, Manno, www.bouygues-es.ch

Caruso Riccardo, fiduciario immobiliare, Lugano

Ciriaco Massimiliano, Lugano

Comafim SA, Fantoni Marco, Lugano, www.comafim.ch

Comisa SA, Elsener Gabriele, Castagnola, www.comisa.ch

Corfida SA, Ciceri Gianpaolo, Lugano, www.corfida.com

Danproperty SA, Ancarola Domenico, Lugano, www.danproperty.ch

DCF Promozione Immobiliare SA, Hurth Daniele, Lugano, www.dcf.ch

Dreieck Immobiliare SA, Lugano, www.dreieckimmo.ch

Fiducia & Art SA, Strozzi Livio, Lugano Paradiso, www.fiducia-art.com

Fiduciaria Taddei-Bassi SA, Bassi Fabio, Lugano, www.taddei-bassi.ch

Fiduciaria De Bernardis, Massagno, www.debernardis.ch

Fontana Sotheby's International Realty, Della Santa Giorgio, Lugano,

www.fontanasothebysrealty.ch

Galli Immobiliare SA, Galli Ivan, Rivera, www.gallipartners.ch

Gorzanelli Daniele, Lugano-Pregassona

GPM Global Property Management SA, Mazzoleni Marzio, Lugano, www.gpm.ch

Il Sogno immobiliare SA, Lodigiani Sergio, Lugano, www.ilsognoimmobiliare.ch

Imag Concept SA, Gilardoni Arianna, Maroggia, www.impagconcept.ch

Immobiliare Bandel, Bandel Jacques, Lugano, www.immobiliare-bandel.ch

Immobiliare Fideconto SA, Tettamanti Sacha, Pazzallo, www.fideconto.com

Immobiliare Fontana Amministrazioni Sagl, Ferrari Donata, Lugano, www.immobiliare-fontana.ch

Immobiliare Mantegazza SA, Mantegazza Melissa, Lugano, www.mantegazza.ch

Immobiliare Tuttoimmobili Sagl, Rocchi Alain, Melide, www.tuttoimmobili.ch

Immobiliare Wäfler/Imafid SA, Wäfler Diethelm, Lugano

IMMOIDEA SA, Quadri Graziella, Lugano

Immolife Ticino SA, Arcuri Matteo, Maroggia, www.immolifeticino.ch

Ital-Suisse Immobiliare Sagl, Lugano, www.ital Suisse.ch

Lambertini, Ernst & Partners

Gestioni immobiliari SA, Riboni Renzo e Ernst Thomas, Lugano, www.lepartners.ch

Laris Immobiliare SA, Bernasconi Leonardo, Lugano

Lefor Immobiliare SA, Leuzinger Werner, Davesco, www.lefor.ch

Luminati Francesco, Lugano

MPP Fiduciaria SA, Pedretti Tito, Lugano, www.mpppartners.ch

MC Consulenze Sagl, Mari Christian, Rivera

Medat Fiduciaria SA, Kaufmann Kevin, Lugano, www.medat.ch

MG Fiduciaria Immobiliare Sagl, Mastroddi Giovanni, Lugano, www.mgimmobiliare.ch

MPP Fiduciaria SA, Pedretti Tito, Lugano, www.mpppartners.ch

MSC immo trust Sagl, Scarati Michele, Lugano, www.msc-immo.ch

New Trends SA, Bellomo Salvatore, Lugano, www.new-trends.ch

P&V Property & Valuation Sagl, Marocco Vittoria, Lugano

Pfister Holding SA, Pfister Armando, Manno, www.pfister-case.ch

Piazzini Gianluigi, Gentilino

Privera SA, Bergmann Gion Andrea, Lugano, www.privera.ch

Queen Immobiliare SA, Foce Malservigi Cinzia, Lugano, www.queenimmobiliare.ch



KURT BOSSHARD, ASCONA



Kurt Bosshard, nuovo membro di comitato CSMI

La CSMI, Camera Svizzera dei Mediatori Immobiliari della SVIT, ha recentemente festeggiato il suo decimo anno di vita. In occasione dell'assemblea generale giubileo, il nostro socio Kurt Bosshard (della Bosshard Immobilien SA di Ascona) è stato eletto nel comitato di questa camera specializzata che conta 72 di soci, tutti provati esperti a livello nazionale nella compravendita immobiliare. Tutte le società affiliate devono rispettare elevati requisiti di equità, serietà e di esperienza professionale. Queste premesse vengono inoltre verificate periodicamente.

Kurt Bosshard, fiduciario immobiliare e valutatore immobiliare SIV, Certificate of Advanced Studies (CAS) in Real Estate Valuation, è socio SVIT dal 2012.

La Bosshard Immobilien SA di Ascona è stata la prima immobiliare ticinese ad entrare nella Camera Svizzera dei mediatori. Bosshard Immobilien SA è conosciuta da 11 anni per la sua serietà e professionalità nell'ambito della compravendita immobiliare.

Recontam SA, Pelle Ivan, Lugano, www.recontam.ch
Ruggeri Dr. Pier Luigi, Lugano, www.sfi-fiduciaria.ch
Società Fiduciaria e Consulenza SA, Robbiani Andrea, www.sfconsulenza.ch
Studio Antonini, Antonini Tiziano, Lugano, www.studioantonini.ch
Studio Immobiliare Ticino Sagl, Gatto Sabina, Lugano, www.studioimmobiliareticino.ch
Ticino.Re SA, Ingrami Massimiliano, Lugano, www.ticinore.ch
Trachsel Fiduciaria Immobiliare SA, Trachsel Franco, Lamone, www.trachsel-immo.ch
TRE Ticino Real Estate Brokers Sagl, Burkhardt Andrea, Pura, www.topswiss.com
UBS SA, Deluigi Thierry, Lugano
Vesa SA, Glattfelder Plozza Isabel, Massagno, www.vesa.ch
Wincasa SA, Lugano, www.wincasa.ch

DISTRETTO DI MENDRISIO

Arifida SA, Ponti Battista, Chiasso, www.arifida.ch
Ceppi e Co. Agenzia Immobiliare SA, Ferretti Achille, Chiasso
Coduri Alessandro, Rancate
Fiduciaria & Immobiliare Casali Sagl, Arch. Casali Matteo Fiorenzo, Mendrisio, www.immobiliarecasali.ch
Interfida SA, Sulmoni Luigi, Chiasso, www.interfida.ch
Sangiorgio Amministrazioni, Sangiorgio Antonietta, Mendrisio
Studio Luido Bernasconi, Bernasconi Luido, Stabio, www.luidobernasconi.com
VAV Immobiliare Sagl, Viola Valeria, Mendrisio, www.vevimmobiliare.ch

svega.ch

Strategie
di web marketing
per il settore
immobiliare

Fai crescere
il tuo business

www.svega.ch/immo

L'agenzia web **DELUXE**

091 971 49 62

Corsi SVIT Ticino



◉ CORSI PER ASSISTENTI SVIT

I corsi per assistenti si rivolgono a coloro che si avvicinano per la prima volta al settore immobiliare e che vogliono prepararsi acquisendo le necessarie conoscenze di base, a persone già attive nel settore immobiliare ma che non dispongono ancora delle necessarie conoscenze di base o interessate a rinfrescare le proprie conoscenze di base.

I PROSSIMI CORSI IN PROGRAMMA:

Assistente in amministrazione di stabili locativi

Primavera 2017

Assistente in commercializzazione immobiliare

Autunno 2016

Assistente in amministrazione di PPP

Settembre – novembre 2016

◉ CORSI PER L'OTTENIMENTO DELL'ATTESTATO FEDERALE

Gli attestati federali in gestione immobiliare e commercializzazione immobiliare sono titoli di studio riconosciuti dall'art. 11 cpv 2 LFid (Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario) per l'ottenimento dell'autorizzazione cantonale di fiduciario immobiliare.

Rammentiamo che in Ticino le attività di fiduciario commercialista, immobiliare e finanziario svolte per conto di terzi a titolo professionale sono soggette ad autorizzazione in virtù della legge del 1 dicembre 2009, entrata in vigore il 1 luglio 2012, e del relativo regolamento d'applicazione.

I PROSSIMI CORSI IN PROGRAMMA:

Attestato federale in gestione immobiliare

Da settembre 2016 in preparazione degli esami federali di febbraio 2018
Apertura iscrizioni: primavera 2016

Attestato federale in commercializzazione immobiliare

Da definire

immobilia

PUBBLICAZIONE

Edizione immobilia SVIT Ticino

TIRATURA

550 esemplari

EDITORE

SVIT Verlag AG
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Tel. 044 434 78 88, www.svit.ch, info@svit.ch

REDAZIONE

SVIT Ticino
Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso
Tel. 091 921 10 73
www.svit-ticino.ch, svit-ticino@svit.ch

STAMPA

Tipografia Cavalli
Via del Sole 9, 6598 Tenero
www.tipografiacavalli.ch



IMPAGINAZIONE

Netzer Marketing, 6933 Muzzano
Tel. 091 950 95 95, marketing@netzer.ch

Riproduzione autorizzata previa citazione della fonte. In merito ai manoscritti non richiesti non viene effettuata alcuna corrispondenza. Annunci, PR e novità sui prodotti servono unicamente come informazione ai nostri soci e lettori sui prodotti e servizi stessi.

AVVERTENZA

L'articolo a pagina 10 è una sintesi della relazione che l'autore ha presentato in occasione del quarto evento autunnale della Camera professionale della proprietà per piani a Basilea.

«Nuove sfide?»

Formazione professionale e perfezionamento per specialisti e quadri dell'economia immobiliare.

Ulteriori informazioni: www.svit-ticino.ch



IMMOBILIARE • IMMOBILIER • IMMOBILIEN

www.quorumsoftware.ch



Gestione

stabili locativi

Mediazione

immobiliare

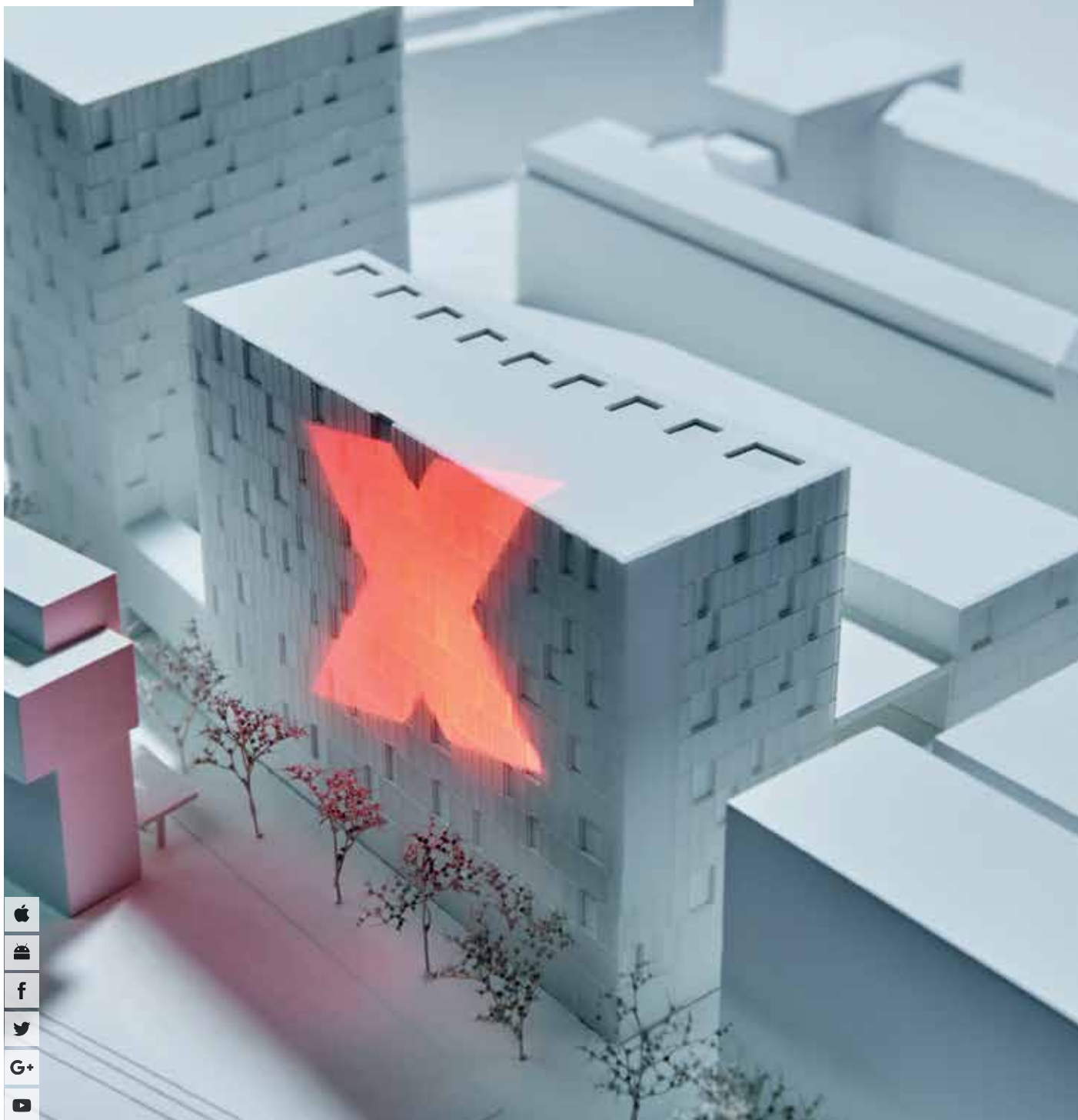
Gestione

condomini



Quorum 
Software

Insieme con successo.



Offriamo soluzioni su misura per i suoi progetti immobiliari. homegate.ch, il suo consulente di commercializzazione immobiliare con la X.

X homegate.ch
Il mercato immobiliare