

# immobilia

## FIDUCIARI AUTORIZZATI

IL CONTRIBUTO DEL PRESIDENTE DELL'AUTORITÀ DI VIGILANZA  
SUI FIDUCIARI, AVV. MARCO BERTOLI



<b>DIRITTO FISCALE.</b> Novità sulla tassazione delle provvigioni immobiliari.....	04
<b>EDILIZIA E ABITAZIONE.</b> L'era di IP per gli immobili.....	11
<b>ATTIVITÀ SVIT TICINO.</b> L'assemblea del 75esimo: foto e resoconto .....	18

# Essere presenti. Sempre.



## Da più di 100 anni, noi siamo presenti.

Nei piccoli e grandi progetti dei Ticinesi. Nei piani per il futuro, più sicuri grazie alla garanzia dello Stato per i risparmi.

Nelle esigenze di tutti i giorni. Negli acquisti e prelievi effettuati con le carte di credito BancaStato. Noi siamo presenti. Sempre.

[www.bancastato.ch](http://www.bancastato.ch)

la mia Banca

 **BancaStato**

BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO

## «ABUSIVI E PROFESSIONISTI»



**GIUSEPPE ARRIGONI**  
«Lottiamo assieme per tenere sotto controllo gli operatori non autorizzati.»

● La legge cantonale sui fiduciari (Lfid) è unica nel suo genere a livello nazionale, così che il Ticino risulta essere l'unico cantone a regolamentare l'esercizio della professione. Sottoposta a revisione, la nuova Lfid, entrata in vigore nel 2012, ha l'obiettivo di rafforzare la vigilanza sul settore fiduciario, e di riflesso l'immagine della piazza finanziaria ticinese, ridando linfa ad un settore che in passato era visto di poco valore.

Affidandoci alle statistiche cantonali, notiamo che alla fine del 2014, ben 1'433 fiduciari erano iscritti all'albo di cui 185 nel settore immobiliare.

Considerate le difficoltà registrate con gli accordi bilaterali e nel mondo bancario, il settore fiduciario viene costantemente minacciato da operatori poco preparati, minando così gli sforzi voluti con l'introduzione della nuova legge.

Per questo motivo il Presidente ed il comitato di SVIT Ticino, hanno recentemente incontrato l'Autorità di vigilanza, allo scopo di migliorare la collaborazione come pure l'informazione reciproca. Abbiamo notato un'Autorità con grande voglia di fare ordine in un settore che negli anni passati ha goduto degli scarsi controlli della sezione ispettiva, dando la possibilità a gente poco preparata di operare sul nostro territorio.

SVIT Ticino, assieme alla FTAF, intende organizzare un Forum dove i fiduciari iscritti avranno la possibilità di constatare gli sforzi intrapresi dalla sezione giuridica ed amministrativa dell'Autorità di vigilanza.

Lottiamo assieme per la professionalità del nostro settore, spingendo su una formazione continua, rispettando le norme e segnalandoci casi di attività abusiva.

Pur sapendo di chiedere uno sforzo a tutti voi, sono convinto che solo assieme possiamo limitare il fenomeno degli abusivi. Siamo al vostro fianco per aiutarvi e sostenervi! ●

Giuseppe Arrigoni  
Presidente SVIT Ticino



Isole di Brissago (foto di Massimo Pedrazzini)

### INDICE

- 04 TASSAZIONE DELLE PROVVISORIE IMMOBILIARI**  
Il CF ha proposto una modifica della tassazione delle provvisorie immobiliari nei rapporti intercantionali.
- 06 MOTIVARE GLI AUMENTI DELLE PIGIONI**  
Il TF si è occupato di come debbano essere motivati gli aumenti delle pigioni a seguito di investimenti di valorizzazione.
- 08 RESPONSABILITÀ PER ERRORI DI VALUTAZIONE**  
Il TF ha respinto il ricorso di un committente e confermato la sentenza del grado di giudizio precedente per una possibilità di parcheggio erroneamente documentata.
- 09 NUOVI SLANCI PER VECCHIE PROPOSTE**  
Il valore locativo è assediato su due fronti. L'HEV lancia una petizione per esercitare il diritto d'opzione e la CN Leutenegger chiede l'abolizione incondizionata.
- 10 ABBINDOLATI**  
Lanciata l'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili"
- 11 L'ERA DI IP PER GLI IMMOBILI**  
Il passaggio degli edifici a All IP dovrebbe trovarsi in cima alla lista delle pendenze degli amministratori di immobili
- 12 LA PERSONALITÀ COME FATTORE DI SUCCESSO**  
Per le aziende è importante formare e perfezionare i propri collaboratori.
- 14 CERCASI SPECIALISTI**  
Il primo sondaggio della CSMI sulla tendenza 2016
- 15 LA DOMANDA AL CENTRO DELL'ATTENZIONE**  
Il flash di W&P sul mercato immobiliare ticinese con i dati aggiornati al III trimestre 2016
- 16 FIDUCIARI AUTORIZZATI**  
Contributo del presidente dell'Autorità di vigilanza sui fiduciari avv. Marco Bertoli

### SVIT TICINO

- 18 RESOCONTO DELL'ASSEMBLEA DEL 75ESIMO**
- 21 IN RICORDO DI UN AMICO**
- 22 FORMAZIONE**
- 23 IMMOBOAT 2016**
- 24 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO**
- 26 CORSI SVIT TICINO**
- 26 IMPRESSUM**

# Novità sulla tassazione delle provvisorie immobiliari

Il Consiglio federale ha recentemente proposto alle Camere federali una modifica della tassazione delle provvisorie immobiliari nei rapporti intercantionali, che saranno imponibili solo al luogo di domicilio del mediatore.

**SAMUELE VORPE\***

**1. INTRODUZIONE.** L'incertezza giuridica legata all'imposizione delle provvisorie da mediazione immobiliare nei rapporti intercantionali, che perdura ormai da oltre un decennio, sembra essere finalmente ad una svolta. Infatti, si osserva che le Camere federali hanno accolto nel giugno del 2014 una mozione presentata dall'allora consigliere nazionale Fulvio Pelli, del 18 settembre 2013, con la quale si chiedeva al Consiglio federale di procedere ad un'armonizzazione delle leggi fiscali cantonali per quanto riguarda l'imposizione delle provvisorie da mediazione immobiliare ai fini delle imposte dirette sul reddito delle persone fisiche e sull'utile delle persone giuridiche. Il Consiglio federale è stato dunque incaricato di redigere un disegno di legge per modificare il luogo di imposizione delle provvisorie da mediazione immobiliare. Il messaggio è stato presentato alle Camere federali il 17 giugno 2016 (cfr. Foglio federale 2016, pagg. 4757 segg.).

**2. SITUAZIONE GIURIDICA ATTUALE.** La Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID) prevede che i Cantoni siano tenuti ad armonizzare le loro leggi fiscali per quanto riguarda i soggetti, l'oggetto, la procedura e le disposizioni penali. Rimangono per contro escluse dall'armonizzazione le aliquote e gli importi esenti da imposta. Questa legge, entrata in vigore nel 1993, ha lasciato ai Cantoni otto anni di tempo per adeguarsi al diritto federale superiore. Dal 2001, se il diritto cantonale dovesse essere contrario alla LAID, quest'ultima sarebbe direttamente applicabile. Tuttavia, per quanto attiene l'imposizione delle provvisorie da mediazione immobiliare, il legislatore federale ha commesso un "pasticcio" legislativo, che il Tribunale federale ha in seguito addirittura accentuato. Infatti, il legislatore ha previsto che un Cantone sia obbligato, in base all'art. 4 cpv. 1 LAID, ad assoggettare limitatamente alle imposte, le provvisorie da mediazione immobiliare legate al fondo situato all'interno della sua sovranità fiscale (cd. principio di imposizione del reddito da provvigione al luogo di situazione dell'immobile) sia che il mediatore abbia il domicilio fiscale in altri Cantoni sia che lo abbia all'estero. Per contro, per quanto concerne le persone

giuridiche, in base all'art. 21 cpv. 2 LAID, il legislatore ha previsto un assoggettamento limitato nel Cantone per le provvisorie da mediazione immobiliare soltanto quando la persona giuridica ha sede o amministrazione effettiva all'estero.

**» La provvigione sarà imponibile sempre al luogo di domicilio fiscale.»**

**3. CONSEGUENZE DELLA SITUAZIONE GIURIDICA ATTUALE.** Secondo il diritto vigente, le regole di assoggettamento limitato (ovvero di appartenenza economica) riguardanti la provvigione da mediazione immobiliare sono diverse se conseguite da una persona fisica o da una persona giuridica. Nel primo caso, se la persona fisica ha domicilio nel Cantone A e consegue una provvigione riferita ad una compravendita di un immobile sito nel Cantone B, l'art. 4 cpv. 1 LAID dispone che questo provento sia di competenza del Cantone B; la stessa situazione si presenta se la persona fisica ha domicilio all'estero. Ne consegue che, per le persone fisiche, la LAID impone l'imposizione delle provvisorie da mediazione immobiliare al luogo di situazione dell'immobile sia nei rapporti intercantionali sia in quelli internazionali. Diversa, come accennato, è la situazione delle persone giuridiche. Nello stesso esempio di cui sopra, nel primo caso il reddito conseguito è di competenza del Cantone di sede, ovvero il Cantone A (e non B!). Se invece si tratta di una persona giuridica con sede all'estero, allora il Cantone B ha la base legale per riscuotere l'imposta. Ne consegue che per le persone giuridiche, la LAID impone l'imposizione delle provvisorie da mediazione immobiliare solo nei rapporti internazionali.

**4. LA SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 2002.** Nel 2002, l'Alta Corte è stata chiamata a pronunciarsi in un caso di doppia imposizione intercantionale vietato ai sensi dell'art. 127 cpv. 3 della Costituzione federale (cfr. sentenza 2P.289/2000). Nel caso in specie una persona giuridica con sede nel Canton Ginevra era stata tassata sia al luogo di sede sia al luogo

di situazione dell'immobile, che si trovava nel Canton Vaud. Il Tribunale federale non riuscendo per via interpretativa a capire il volere del legislatore e, soprattutto, contro la dottrina dominante, la quale riteneva che l'imposizione al luogo di situazione dell'immobile rappresentasse una svista legislativa, ha deciso altrimenti, concedendo al Canton Vaud, quale luogo di situazione, il diritto di tassare.

**5. LA SITUAZIONE NEI CANTONI.** Molti Cantoni, come il Ticino, hanno deciso di attribuire alle persone fisiche le stesse regole previste per le persone giuridiche, sconfessando la sentenza del Tribunale federale del 2002 che aveva deciso il contrario. Altri, come il Grigioni, hanno invece seguito le indicazioni dell'Alta Corte, sconfessando il legislatore. Ne è risultata una "disarmonizzazione" intercantionale delle regole di imposizione delle provvisorie da mediazione immobiliare, con possibili casi di doppia imposizione, così come, paradossalmente, casi di doppia non imposizione. Infatti, se p. es. una persona fisica, con domicilio nel Canton Grigioni, conseguisse una provvigione dalla vendita di un immobile in Ticino, quest'ultimo non tasserebbe tale reddito poiché non dispone della relativa base legale. Infatti secondo la legge ticinese, la provvigione immobiliare è imponibile in Ticino soltanto quando la persona fisica è domiciliata all'estero e non in un altro Cantone, qual è appunto il Grigioni. Parimenti, il Canton Grigioni non tasserebbe la provvigione in quanto l'immobile non è situato nel suo Cantone. Il contribuente grigionese potrebbe quindi ottenere, a proprio vantaggio, una non imposizione di tale reddito a seguito della "disarmonizzazione" delle due leggi fiscali. Nella situazione inversa, invece, quando il contribuente è domiciliato in Ticino e consegue una provvigione nei Grigioni ne uscirà con una doppia imposizione, che dovrà essere evitata secondo le norme di collisione elaborate dal Tribunale federale che prevedono, in base alla sentenza del 2002, l'imposizione al luogo di situazione delle provvisorie immobiliari.

**6. L'IMMINENTE MODIFICA LEGISLATIVA.** Verosi-

milmente dal 1° gennaio 2019 tutti i Cantoni dovranno adeguarsi ad una modifica della LAID, che dovrebbe essere approvata dall'Assemblea federale ancora nel corso di quest'anno. Infatti, la mozione Pelli, prendendo spunto da un articolo apparso su questa rivista nel settembre 2013, ha chiesto alle Camere federali di correggere la situazione sopra descritta. Ottenuta l'approvazione della mozione nel giugno 2014 da parte del legislativo, il Consiglio federale ha licenziato il messaggio il 17 giugno 2016. Dopo aver ottenuto una larga condivisione dai partiti e dalle associazioni economiche e sindacali sulla modifica della LAID in sede di consultazione, l'esecutivo propone che per le persone fisiche debbano valere le regole già applicabili alle persone giuridiche. Quindi, quando una persona fisica, domiciliata in un Cantone, consegue una provvigione dalla vendita di un immobile sito in un altro Cantone, il reddito è imponibile soltanto al luogo di domicilio del con-

tribuyente e non più al luogo di situazione dell'immobile. Con questo modo di procedere l'esecutivo segue le indicazioni della dottrina dominante e corregge il tiro della sentenza del Tribunale federale che aveva deciso diversamente nel 2002. Il risultato finale sarà quello che le provvigioni da mediazione immobiliare saranno imponibili al luogo di situazione dell'immobile soltanto nei rapporti internazionali, ovvero quando il contribuente che dichiara il reddito ha la sua residenza fiscale all'estero. In tutti gli altri casi (i.e. quelli intercantionali) la provvigione sarà imponibile sempre al luogo di domicilio fiscale. Come indica il Consiglio federale, a pag. 4763 del Foglio federale 2016, esso "propone di modificare le disposizioni sull'appartenenza economica delle persone fisiche in modo che la legge prescriva l'imposizione nel luogo in cui si trova l'immobile in questione soltanto se la persona che percepisce la provvigione di intermediazione non è domiciliata in Sviz-

zera. In tal modo, la regolamentazione in materia sarà identica sia per le persone fisiche sia per le persone giuridiche". Finalmente, grazie ad un'iniziativa ticinese, si porrà fine alla problematica intercantonale relativa alla tassazione delle provvigioni da mediazione immobiliare. ●



**\*SAMUELE VORPE**

Responsabile del Centro di competenze tributarie della SUPSI.

Chiarezza fin dalla prima ora:  
cucine e bagni Sanitas Troesch.

**SANITAS TROESCH**  
La ditta all'avanguardia per cucine e bagni

[www.sanitastroesch.ch](http://www.sanitastroesch.ch)

**Ci trovate per un appuntamento o una visita presso le nostre sedi di:**

6904 Lugano, Corso Elvezia 37, Tel. 091 912 28 50 – 6594 Contone, Via Cantonale 36, Tel. 091 851 97 60

# Motivare gli aumenti delle pigioni

Il Tribunale federale si è occupato di come debbano essere motivati gli aumenti delle pigioni a seguito di investimenti di valorizzazione. La corte doveva decidere se agli inquilini spetta automaticamente una giustificazione numerica.



CHARLES GSCHWIND\*

**OBBLIGO DI NOTIFICARE GLI AUMENTI DI PIGIONE MEDIANTE MODULO** - In base all'art. 269d cpv. 1 CO, per comunicare l'adeguamento della pigione il locatore deve utilizzare un modulo ufficiale. Se non comunicato utilizzando il modulo prescritto, l'aumento è nullo a sensi dell'art. 269d cpv. 2 lett. a CO. Sono cause di nullità anche la mancata motivazione dell'aumento della pigione (art. 269d cpv. 2 lett. b CO) nonché – secondo la giurisprudenza consolidata del Tribunale federale – una motivazione non sufficientemente chiara.

Nel caso di specie, i conduttori di un immobile a uso abitativo avevano impugnato l'aumento della pigione che era sopravvenuto in seguito a una ristrutturazione dello stabile. Fallito il tentativo di conciliazione, diversi inquilini si erano rifiutati di pagare la pigione aumentata continuando a versare l'importo originario. Di conseguenza il locatore ne aveva disdetto i contratti di locazione per mora di pagamento, provocando così l'azione giudiziaria da parte dei conduttori. Dopo che la disdetta era stata annullata da una istanza cantonale, il Tribunale federale si è limitato in questo caso ad esaminare la questione della validità dell'aumento del-

la pigione.

Ad essere contestata era in particolare la seguente motivazione indicata sul modulo ufficiale: «investimenti di valorizzazione: 454 CHF (43,24%)». Nel grado di giudizio precedente questa motivazione era stata ritenuta poco chiara e dichiarata dunque nulla. Secondo il Tribunale federale l'obbligo dell'utilizzo del modulo san-

dinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL), il Tribunale federale ha ritenuto che il locatore avesse formulato in modo sufficientemente chiaro l'aumento della pigione, in quanto erano comprensibili i motivi ai quali egli si stava appellando. Sufficientemente chiara è stata ritenuta anche la descrizione degli investimenti

**» Se nullo, un aumento della pigione non produce sostanzialmente alcun effetto giuridico. Un locatore può andare incontro ad inaspettate richieste di rimborso anche molto tempo dopo l'aumento della pigione.»**

cito dall'art. 269d CO ha il senso e lo scopo di fornire al conduttore un'idea chiara circa l'entità e la legittimità dell'aumento subito dalla pigione. Per analogia il Tribunale federale ritiene che una motivazione sia da ritenersi sufficientemente chiara se permette senz'altro al conduttore di comprendere a quale motivo si sta appellando il locatore per effettuare l'aumento. In considerazione dei requisiti di forma imposti per l'aumento formale della pigione e concretizzati nell'art. 19 dell'Or-

che l'aumento della pigione sarebbe andato a coprire. La corte suprema è poi passata ad esaminare se, nel caso degli aumenti della pigione dovuti ad investimenti di valorizzazione, la motivazione si debba ritenere sufficiente solo se fa riferimento al calcolo dei costi di costruzione, documentando e quantificando così l'importo richiesto. In considerazione di una giurisprudenza precedente e dell'art. 20 OLAL, che conferisce in questi casi al conduttore il diritto di esigere una giustificazione

numerica, la corte ha ritenuto di negare questa eventualità. La giustificazione numerica non è dovuta in automatico, bensì solo su richiesta del conduttore. Per questo motivo il Tribunale è giunto alla conclusione che l'aumento della pigione era stato comunicato agli inquilini in modo formalmente corretto.

Riassumendo, nel caso in esame il Tribunale federale ha confermato i suoi (severi) requisiti circa gli obblighi formali di comunicazione degli aumenti della pigione, rinunciando però ad inasprire ulteriormente la prassi.

Altrettanto severi sono i requisiti formali imposti agli aumenti della pigione – soprattutto in considerazione della conseguenza drastica della nullità in caso di loro violazione. Se nullo, un aumento della pigione non produce sostanzialmente alcun effetto giuridico, con il risultato che il conduttore può esigere il rimborso dei (maggiori) pagamenti della pigione. La rivendicazione della nullità non è però legata ad alcuna scadenza o forma specifica. Si tratta di una circostanza che può causare una rilevante incertezza del diritto, tanto più che un locatore può andare incontro ad inaspettate richieste di rimborso anche molto tempo dopo l'aumento della pigione (o addirittura dopo il termine del rapporto locativo). Tuttavia, l'appello ad un vizio di forma dovrebbe regolarmente rivelarsi illegittimo se un conduttore ha pagato una pigione più elevata per lungo tempo e ha rispettato il contratto.

Quando si acquistano immobili in locazione, nell'ambito della due diligence occorre pertanto verificare con particolare attenzione se i precedenti aumenti delle pigioni sono avvenuti correttamente, in

modo da evitare costose sorprese.

TF 4A\_336/2015, 4A\_368/2015 del 13 aprile 2016

**NESSUN OBBLIGO GENERALE DI UTILIZZARE IL MODULO PER LA PIGIONE INIZIALE.** Solo pochi giorni dopo la pubblicazione della discussa decisione adottata dal Tribunale federale, il Consiglio nazionale si è occupato di un disegno di legge del Consiglio federale riguardante la revisione parziale del diritto della locazione, il quale prevedeva nello specifico di introdurre l'obbligo nazionale di utilizzare il modulo per la pigione iniziale.

Questo obbligo di utilizzare il modulo deve essere tenuto ben distinto dall'obbligo del modulo in caso di aumenti della pigione: Se per gli aumenti della pigione – tanto per gli immobili ad uso abitativo quanto per quelli ad uso commerciale – vige l'obbligo nazionale di utilizzare il modulo, l'art. 270 cpv. 2 CO sulla pigione iniziale prevede soltanto che i Cantoni con penuria di abitazioni possano prescrivere per le locazioni abitative – ma non per quelle commerciali – di comunicare la pigione iniziale utilizzando un modulo ufficiale. Accanto al Canton Zurigo, anche i Cantoni Ginevra, Vaud, Neuchâtel, Friburgo, Zugo e Nidvaldo sono ricorsi a questa possibilità. Uno degli obiettivi primari del disegno di legge era anche quello di estendere geograficamente l'obbligo di utilizzo del modulo.

Mentre i sostenitori del disegno di legge ritengono che il nuovo obbligo di utilizzo del modulo rappresenti uno strumento efficace contro l'aumento delle pigioni sul mercato degli alloggi (ciò che appare dubbio considerando la situazione attua-

le del mercato a Zurigo e Ginevra), i suoi detrattori temono un aumento della burocrazia. In qualità di camera prioritaria il Consiglio nazionale ha attribuito maggior peso alle argomentazioni dei detrattori decidendo a netta maggioranza di non aderire al disegno di legge che attualmente si trova presso il Consiglio degli Stati. ●

Messaggio concernente la modifica del Codice delle obbligazioni (Protezione da pigioni abusive) (FF 2015 4087 e segg.)



**\*CHARLES GSCHWIND**

L'autore è avvocato presso lo studio Bär & Karrer di Zurigo ed è specializzato in transazioni immobiliari e diritto societario.



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

# Responsabilità per errori di valutazione

Il TF ha respinto il ricorso di un committente e confermato al contempo la sentenza del grado di giudizio precedente, per cui il valutatore è stato condannato a rispondere con Fr. 45'000, oltre agli interessi, per una possibilità di parcheggio erroneamente documentata.

IVO CATHOMEN •

## IL VALUTATORE RISPONDE DELL'ERRATA PERIZIA.

La corte suprema è stata chiamata a pronunciarsi in un caso relativo a una valutazione immobiliare risalente al 2006. A aveva commissionato la valutazione di un immobile oggetto di compravendita, infine acquistato a un prezzo di Fr. 620'000. Per un errore la valutazione indicava che il fondo disponeva di una possibilità di parcheggio che in un secondo momento si era rivelata inesistente. A aveva dunque citato in giudizio il valutatore per vedersi risarcito il danno rappresentato da un minor valore di Fr. 145'000. Non era la prima volta che i giudici di Losanna avevano trattato il caso (sentenza 4A\_49/2012 del 7 maggio 2012). In quella circostanza il Tribunale aveva annullato la sentenza pronunciata nel grado di giudizio precedente, che aveva stabilito che A non aveva mai prodotto una prova del danno. Il tribunale distrettuale, quello di appello e ora quello federale, si sono occupati nel procedimento in corso della questione che riguarda la quantificazione del danno. Nell'intero procedimento sono stati consultati più volte esperti e periti, il cui giudizio tecnico non ha però in nessun modo superato l'esame giudiziale. Alla fine il Tribunale di appello aveva effettuato propri calcoli e quantificato l'acquisto sostitutivo di un parcheggio situato nelle vicinanze nella cifra di Fr. 10'000-15'000 e la perdita di comfort nella cifra di Fr. 32'500. Da questo nel grado di giudizio precedente era stato desunto un minor valore di Fr. 45'000. I giudici di Losanna hanno fatto propri questi calcoli e respinto il ricorso di A. Di conseguenza l'esperto valutatore deve versare ad A la somma di Fr. 45'000, oltre ad interessi del 5%, a partire dall'11 luglio 2006.

Sentenza 4A\_612/2015 del 9 maggio 2016

## TRASFERIMENTO DI INDICI TRA ZONE DIVERSE.

Il Tribunale federale è stato chiamato a pronunciarsi in merito al ricorso presentato dai vicini di un committente contro la decisione del Tribunale amministrativo del Canton Turgovia. Nella vicenda il committente aveva richiesto l'autorizzazione per un progetto nel comune di Märstetten che prevedeva il trasferimento di indici di sfruttamento all'interno

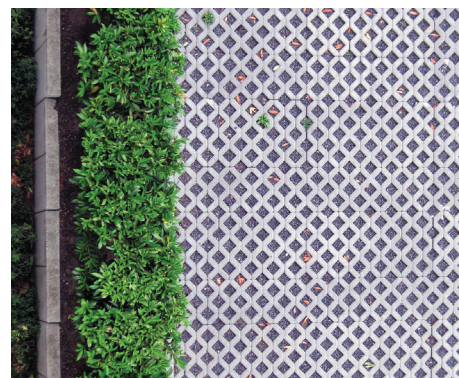
della parcella in questione, ma tra due zone diverse. L'indice di sfruttamento doveva infatti essere trasferito da una porzione della parcella che rientrava nella zona del centro del paese ad una che rientrava invece nella zona residenziale R2. Il Tribunale amministrativo che, in base alla data della domanda, aveva giudicato il caso secondo il precedente diritto edilizio, era giunto alla conclusione per cui il trasferimento dell'indice si poteva approvare secondo la vecchia Ordinanza sulla pianificazione e la costruzione. L'applicazione per analogia del trasferimento dell'indice tra parcelle diverse al trasferimento all'interno della stessa parcella è stata ora approvata dal Tribunale federale. La corte suprema ha però chiarito che vi sono delle condizioni da rispettare per questo tipo di trasferimento e che la generale ammissibilità del trasferimento di indici da una determinata zona ad un'altra deve essere respinto in caso di disposizioni di utilizzo divergenti.

Secondo il parere del Tribunale federale, un trasferimento di indici oltre i confini di zona avrebbe fondamentalmente la conseguenza per cui, lungo il confine, si assisterebbe ad un continuo passaggio di indici di utilizzo e ad una conseguente elusione delle destinazioni d'uso delle zone. Il Tribunale prevede, tuttavia, delle eccezioni purché sostenute da esplicite norme di legge come nel caso di specie, in cui è determinante la precedente Ordinanza sulla pianificazione e la costruzione. L'ordinanza menziona esplicitamente che un trasferimento di indici tra parcelle appartenenti a zone diverse è possibile purché esse si trovino in stretto rapporto geografico, il trasferimento sia annotato nel registro fondiario e non venga violato nessun interesse pubblico.

Sentenza 1C\_30/2016 del 21 giugno 2016

## DANNO MILIONARIO DERIVANTE DA CONTRATTO DI APPALTO.

Chi nell'ambito di un contratto di appalto compie un'opera difettosa è tenuto a riparare l'eventuale difetto entro un termine di garanzia. La corte suprema ha dovuto esaminare un caso di questo tipo riguardante il difetto che gravava su 16'000 metri quadri di pavimenti senza fughe in due stabili, com-



posti da circa 240 vani nonché da corridoi e scale.

L'appaltatore A aveva evidentemente applicato un rivestimento troppo sottile che si era fessurato in più punti. Ne sarebbero derivati lunghi disagi in quanto si sarebbe dovuto prima rimuovere il pavimento e quindi posarlo di nuovo, con un conseguente notevole dispendio di manodopera.

Il committente aveva infine affidato l'appalto a un'azienda terza rivolgendosi poi al Tribunale per ottenere dall'appaltatore A la somma complessiva di un milione di franchi. In base all'art. 169 cpv. 1 della norma SIA 118 applicabile in questo caso, il committente ha dapprima unicamente il diritto all'eliminazione del danno da parte dell'appaltatore entro un termine congruo. Se l'imprenditore non elimina i difetti entro il termine stabilito, il committente ha il diritto, a sua scelta, di insistere sulle miglioriie effettuando l'esecuzione in prima persona o affidandola a terzi a spese dell'imprenditore, oppure di esigere una riduzione del prezzo corrispondente al minor valore dell'opera, o ancora di recedere dal contratto. Qualora l'imprenditore si rifiuti espressamente di procedere alla migliorioria, in base all'art. 169 cpv. 2 della norma SIA 118 il committente gode dei diritti per difetti previsti dal cpv. 1 già prima che scada il termine per le miglioriorie. Il grado di giudizio precedente era giunto alla conclusione che A si fosse espressamente rifiutato di procedere alla successiva migliorioria, per cui la ricorrente aveva il diritto di esigere l'esecuzione a spese dell'obbligato in base alla norma SIA 118.

Sentenza 4A\_151/2016 del 21 giugno 2016



# Nuovi slanci per vecchie proposte

Il valore locativo è assediato contemporaneamente su due fronti. Mentre l'HEV Svizzera lancia una petizione per la possibilità di esercitare una volta il diritto d'opzione, la Consigliera nazionale PS Leutenegger Oberholzer chiede l'abolizione incondizionata tramite un'iniziativa parlamentare.



IVO CATHOMEN •

**DUE OFFENSIVE POLITICHE.** Il 28 giugno 2016 l'Associazione Svizzera Proprietari Fondiari (HEV Svizzera) ha lanciato la petizione «Aboliamo il valore locativo». In occasione di una conferenza stampa tenutasi a Berna, il comitato costituito dalla Consigliera degli stati Brigitte Häberli e dai Consiglieri nazionali Hans Egloff e Olivier Feller ha spiegato i vantaggi dati dall'abbandonare la compensazione obbligatoria per tutti del valore locativo e la detrazione di interessi passivi e manutenzione dal reddito imponibile, per sostituirle con un diritto d'opzione esercitabile una sola volta. Esattamente quello che il presidente dell'HEV Hans Egloff aveva chiesto al Consiglio nazionale nel 2013 con la mozione denominata «Sicurezza dell'alloggio. Possibilità di esercitare una volta il diritto d'opzione in ambito di valore locativo». Malgrado il Consiglio federale si fosse espresso contro la mozione, nella sessione autunnale 2014 il Consiglio nazionale aveva votato a favore. Da allora la questione si trova in lista d'attesa alla Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli stati. La petizione che chiunque può sottoscrivere online al sito [www.eigenmietwert-abschaffen.ch](http://www.eigenmietwert-abschaffen.ch) e [www.valeur-locative-stop.ch](http://www.valeur-locative-stop.ch) si propone ora di imprimere nuovo slancio all'istanza.

La richiesta di un profondo cambio di sistema avanzata dall'HEV Svizzera incassa il sostegno proprio della sinistra. La Consigliera nazionale Susanne Leute-

negger Oberholzer, PS BL, propone, insieme ad altri parlamentari del suo partito, un'iniziativa parlamentare per un cambio di sistema riguardante la tassazione della proprietà di abitazione. L'iniziativa presentata durante la sessione estiva chiede che per il futuro si rinunci a tassare il valore locativo e che, per contro, non sia più ammesso detrarre i costi

## » Penalizzando fiscalmente l'ammortamento delle ipoteche si incentiva l'indebitamento.»

COMITATO DELLA PETIZIONE HEV SVIZZERA

immobiliari legati all'abitazione di proprietà ad uso personale, ed in particolare gli interessi debitori. L'argomentazione addotta è di politica finanziaria. Il sistema vigente di tassazione del valore locativo condurrebbe a un'errata incentivazione e a un notevole carico sulle spalle di molti contribuenti in età avanzata. Allo stesso tempo esso indurrebbe le famiglie private ad indebitarsi contraendo ipoteche. Nel confronto internazionale l'indebitamento delle famiglie private svizzere è effettivamente elevato. Secondo Leutenegger Oberholzer ciò produrrebbe effetti negativi per la stabilità del mercato finanziario e per l'economia nazionale. I presunti effetti negativi sui prezzi degli immobili sono, tuttavia, pura speculazione.

**SOLUZIONE DI COMPROMESSO?** Ciò che differenzia notevolmente le due iniziative è

il fatto che, in base alla mozione di Hans Egloff, i proprietari potrebbero optare una volta nel corso della durata di utilizzo per sottrarre per sempre l'utilizzo personale dell'immobile all'imposta sul reddito.

Inoltre, la mozione continua ad ammettere per la detrazione i costi di manutenzione fino a un importo massimo e i costi dei risanamenti energetici. L'iniziativa parlamentare non prevede questa opzione né la detrazione dei costi di manutenzione. Istanze al riguardo erano state nettamente rifiutate dalla sinistra, tra l'altro in occasione della votazione popolare per l'iniziativa «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati», sostenendo che ciò avrebbe posto in una migliore condizione i proprietari di abitazioni. Le stesse argomentazioni erano state utilizzate dal Consiglio federale nel suo parere relativo alla mozione Egloff. L'orientamento di quest'ultima non sarebbe sostenibile sotto l'aspetto dell'equilibrio, della coerenza e della sostenibilità finanziaria. Il cambio volontario di sistema favorirebbe in modo sproporzionato i proprietari di case rispetto agli inquilini che

vivono in condizioni economiche equiparabili. Il Consiglio federale ha

confermato la sua riluttanza ad affrontare il tema in un comunicato stampa del 10 giugno 2016 sul rapporto concernente gli incentivi fiscali e l'indebitamento privato.

Resta sul tavolo la questione se le parti contendenti riusciranno a scendere a compromessi e ad accordarsi su una soluzione percorribile.

Un cambio illimitato di sistema comporterebbe infatti un indebitamento superiore alla media per i giovani proprietari di case e renderebbe impossibile acquistare la proprietà dell'abitazione. Si assisterebbe inoltre ad una notevole riduzione dell'incentivo per i risanamenti energetici, ciò che contraddice la Strategia energetica 2050 adottata dalla Confederazione. Senza misure di accompagnamento, il cambio di sistema non è in ogni caso in grado di raggiungere la maggioranza. ●

# Abbindolati

I sostenitori della costruzione di abitazioni di utilità pubblica si sono fatti abbindolare dall'Associazione Svizzera Inquilini per un'iniziativa popolare di dubbio vantaggio. L'iniziativa denominata «Più abitazioni a prezzi accessibili» chiede, tra l'altro, che una quota minima del 10% di tutti gli alloggi di nuova edificazione sia adibita ad abitazioni di utilità pubblica.

IVO CATHOMEN\*

**NUOVI ORIZZONTI PER I DIFENSORI DEGLI INQUILINI.** Anche l'Associazione Svizzera Inquilini (ASI) deve riconoscere che qualsiasi revisione del diritto della locazione, per quanto di modesta entità, comporta un confronto duro e perlopiù infruttuoso. Da lungo tempo ormai l'ASI non registra più alcun successo sul palcoscenico politico nazionale per quanto riguarda il suo core business. Rappresentare gli interessi degli inquilini è diventata ormai un'attività di rilevanza marginale. Per un'organizzazione finanziata dalla cittadinanza, però, le votazioni di sicura presa sul pubblico sono un aspetto indispensabile.

Per questo motivo l'ASI si è avventurata in un nuovo campo: quello della costruzione di abitazioni di utilità pubblica. Forte dei successi a livello cantonale, e più precisamente a Zurigo e a Basilea, l'organizzazione osa il debutto a livello nazionale. Da circa un anno e ancora fino a marzo 2017, infatti, l'associazione che difende gli inquilini sta raccogliendo firme per la sua iniziativa popolare denominata «Più abitazioni a prezzi accessibili». Secondo i dati forniti dall'associazione stessa, il numero di firme raccolte sarebbe incoraggiante, come del resto era prevedibile. E infatti quasi impossibile trovare qualcuno che si dica contrario all'edificazione di abitazioni di utilità pubblica. Almeno a prima vista.

Oltre a chiedere la restrizione della proprietà mediante l'istituzione di diritti di prelazione in capo allo Stato, l'iniziativa esige soprattutto che una quota mi-

nima del 10% sul totale degli alloggi di nuova costruzione sia adibita ad abitazioni di utilità pubblica. Inoltre, i risanamenti a cui vengono sottoposti gli edifici non devono comportare la perdita di abitazioni a pigione moderata. Il finanziamento sarà garantito da Confederazione e Cantoni, ossia anche da quelli in cui non si registra alcun fabbisogno, cioè dalla maggior parte di loro. Partendo dal presupposto di 42'000 unità come indicato dai dati pluriennali relativi alla costruzione di alloggi, occorrerebbe edificare ogni anno almeno 4'200 abitazioni appartenenti a cooperative. Un'utopia dal costo elevatissimo.

**DUE SOGGETTI AGLI ANTIPODI.** I sostenitori delle abitazioni di utilità pubblica si sono lasciati abbindolare politicamente per l'iniziativa promossa dall'Associazione Svizzera Inquilini, come ha dimostrato una conferenza dell'associazione tenutasi in primavera. Si alleano così due mondi che hanno una cultura ed un patrimonio di pensiero diversissimi tra loro, tanto sotto il profilo politico, quanto sotto quello oggettivo. Gli esponenti politici dell'associazione poco se ne intendono delle questioni specifiche di dettaglio che riguardano la promozione della costruzione di abitazioni e dei fatti che regolano il mercato edilizio.

**RETORICA DELL'ASSOCIAZIONE PER LA CAMPAGNA DI VOTO.** «In Svizzera si costruisce molto, ma gli alloggi scarseggiano. Nelle città e negli agglomerati le pigioni non fanno che aumentare. Le famiglie, gli an-

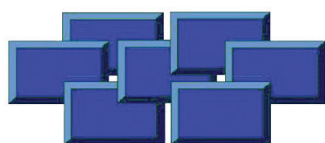
ziani e i giovani non riescono a trovare abitazioni a prezzi accessibili». Sono queste le argomentazioni addotte dal comitato che sostiene l'iniziativa. Ogni frase ripropone immagini vecchie e ormai superate o è molto più semplicemente una menzogna. Le cifre più recenti che riguardano il controverso tasso di abitazioni sfitte mostrano una netta distensione e l'aumento delle pigioni è ormai da tempo comparativamente inferiore. Nel complesso la quota che le famiglie svizzere riservano per l'abitazione nel loro budget è diminuita. Inoltre, il numero di abitazioni in locazione può dirsi sufficiente. Secondo Wüest & Partner gli annunci relativi ad alloggi in locazione sono stati complessivamente 158'000 a metà dell'anno.

Il fatto che in occasione della conferenza la città di Losanna sia stata dipinta come un modello da seguire perché qui una su due abitazioni viene già costruita dal comune è a dir poco grottesco. In nessun'altra città, infatti, si riscontra più malessere sul mercato delle abitazioni dal momento che l'eccessiva tutela degli inquilini funge da deterrente per i committenti privati. Nel complesso si ha l'impressione che i sostenitori delle abitazioni di utilità pubblica non vogliano far propri fino in fondo gli obiettivi dell'Associazione Svizzera Inquilini.



\*IVO CATHOMEN

Dottore in scienze economiche, università di San Gallo (Dr. oec. HSG), è caporedattore della rivista immobiliare.



**Sisma Informatica SA**  
Soluzioni software gestionali specifiche per le aziende immobiliari e Fiduciarie

12 COLLABORATORI

30 ANNI DI ATTIVITA' AZIENDALE

270 CLIENTI

Contabilità Finanziaria ed Analitica,  
Fatturazione prestazioni,

Gestione progetti. Cantieri e Commesse  
Gestione Salari certificata Swissdec 4.0

Gestione Presenze  
Gestione Contratti di Fornitura e Manutenzione

Sisma Informatica SA  
Via ai Mulini 15, 6817 Maroggia

**ISAwIn**

Tel. 091 993 27 21 - Fax. 091 993 27 40  
E-Mail: info@sisma.ch - www.sisma.ch

# L'era di IP per gli immobili

Gli immobili rappresentano investimenti a lungo termine e di conseguenza sono spesso sottoposti a una trasformazione tecnologica. Attualmente il passaggio degli edifici ad All IP dovrebbe perciò trovarsi in cima alla lista delle pendenze degli amministratori di immobili.

SWISSCOM •

**PIANIFICARE E REALIZZARE L'AMMODERNAMENTO.** Oltre al telefono di rete fissa, anche i telefoni per ascensori, i sistemi di allarme e altri impianti del sistema domotico comunicano tramite modem attraverso la rete fissa. Il passaggio ad All IP non interessa quindi solo i semplici collegamenti telefonici di rete fissa, ma anche queste applicazioni speciali. Per garantire il corretto funzionamento di tali servizi anche dopo il 2017 è consigliabile prepararsi al passaggio a IP il più veloce possibile.

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. Negli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazione è consigliabile tenere conto nella pianificazione anche di sistemi di cablaggio moderni e di nuove soluzioni per telefoni per ascensori, impianti d'allarme e applicazioni modem. Gli oneri finanziari legati al cambio tecnologico devono inoltre essere discussi per tempo con il proprietario.

Reto Hösli Schaeppi, vicedirettore di Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG, spiega nell'intervista come viene affrontato il passaggio ad All IP.

## COSA SIGNIFICA IL PASSAGGIO AD ALL IP PER VOI AMMINISTRATORI DI IMMOBILI?

All IP è già una realtà nella nostra azienda: da tempo lo utilizziamo per comunicare e traiamo vantaggio delle possibilità offerte da questa tecnologia. Al momento ci stiamo naturalmente occupando del passaggio ad All IP degli impianti tecnici dei nostri clienti. È un'operazione o, per meglio dire, una strada che richiede tempo. Per noi e per i proprietari degli immobili significa innanzitutto effettuare investimenti, ma contemporaneamente rappresenta anche una grande opportunità. All IP offre delle possibilità che erano precluse ai precedenti collegamenti PSTN.

## CHE TIPO DI APPROCCIO SEGUITE CON I VOSTRI CLIENTI?

Approcciamo tutti i proprietari direttamente interessati al passaggio in maniera attiva e strutturata insieme alle aziende coinvolte, per esempio con i



Reto Hösli Schaeppi racconta la sua esperienza

produttori di ascensori. Anche se Swisscom cesserà di offrire attivamente i collegamenti PSTN «solo» a partire dalla fine del 2017, già oggi collaboriamo con Swisscom per convincere i proprietari che è opportuno effettuare presto il passaggio ad All IP.

## QUALI SONO STATE LE VOSTRE ESPERIENZE?

Se acquisto un'auto nuova, mi aspetto che sia più bella, più lussuosa, più ecologica e forse più veloce, in ogni caso sicuramente che nel complesso sia migliore della precedente. Se si tratta di un telefono per ascensore che in realtà deve «solo» telefonare, la questione è un po' diversa. L'argomentazione che presentiamo ai nostri clienti è un po' più complicata in questo caso. Perché il proprietario dell'immobile dovrebbe investire in qualcosa che continuerà a fare sempre la stessa cosa, cioè una telefonata in caso di emergenza? Dobbiamo spiegare ai nostri clienti come mai deve investire ora senza per il momento ricevere un corrispettivo valore aggiunto.

## AVETE INDIVIDUATO UN VALORE AGGIUNTO CONCRETO PER I VOSTRI CLIENTI?

In qualità di consulenti per i nostri clienti, abbiamo analizzato diverse soluzioni insieme a Swisscom, individuando approcci differenti e comunque validi. Ci impegniamo affinché un argomento di per sé «poco emozionante» come quello di un «investimento nella prossima generazione di tecnologie» acquisisca un valore. In questo modo, i produttori di ascensori, per esempio, hanno la possibilità di diagnosticare eventuali guasti con maggiore precisione, di incaricare il montatore competente segnalando qua-

li sono le parti di ricambio «giuste» da portare con sé, risparmiando così possibili interventi inutili. In questo modo si riducono i costi per i clienti.

## AL MOMENTO COSA NON FUNZIONA AL MEGLIO?

A nostro avviso, nonostante l'imminente passaggio sia stato comunicato da Swisscom già due o tre anni fa, i produttori interessati non si impegnano abbastanza o lo fanno con ritardo. Ora, circa un anno prima che Swisscom cessi di offrire attivamente i collegamenti PSTN, è necessario avviare molte attività in breve tempo. Siamo comunque convinti che il passaggio possa essere realizzato nei tempi richiesti e che i nostri clienti possano guardare al futuro con tranquillità anche dal 2018 in poi.

## CHE COSA CONSIGLIATE AGLI ALTRI AMMINISTRATORI DI IMMOBILI?

Innanzitutto di effettuare un'analisi sistematica in modo da sapere in quale misura ogni immobile è coinvolto dall'imminente passaggio. In seguito, al più presto e in maniera proattiva, dovranno informare i proprietari del passaggio che riguarderà, per esempio, i telefoni per ascensori, i sistemi di allarme o gli impianti di domotica. Ormai il tempo inizia a stringere.

### Passaggio ad All IP entro la fine del 2017 Modernizzazione della telefonia di rete fissa

Con All IP, Swisscom fornisce le basi tecniche per la digitalizzazione del panorama economico svizzero, investendo ogni anno circa CHF 1.7 miliardi nell'ampliamento e nella modernizzazione della rete. Per i clienti, All IP significherà più flessibilità, semplicità e efficienza, il tutto indipendentemente dall'ubicazione e dal dispositivo utilizzato.

Swisscom intende trasferire tutti i servizi basati sulla telefonia di rete fissa tradizionale all'innovativa tecnologia IP (protocollo internet) entro fine 2017. Fino ad allora è garantita l'assistenza della tecnologia tradizionale (Time-Division Multiplexing, TDM). A partire dal 2018 la vecchia infrastruttura telefonica verrà progressivamente messa fuori servizio. I clienti che non saranno passati a un prodotto IP, passeranno alla nuova tecnologia con l'ausilio di Swisscom. Ogni mese più di 60'000 clienti passano alla tecnologia IP e il 65% (pari a circa 1.4 milioni) dei clienti Swisscom beneficia già dei vantaggi dei prodotti IP. Il passaggio sta avvenendo entro i termini previsti.

# La personalità come fattore di successo

Da tempo nel settore immobiliare la lotta per accaparrarsi personale specializzato valido è un elemento quotidiano. Ecco perché per le aziende è importante formare e perfezionare i propri collaboratori. Ciò incrementa la fedeltà e aiuta a risparmiare sui costi del personale.

## TIPOLOGIE DI PERSONALITÀ



**LA CARRIERA COME PROGETTO DI VITA.** Spesso i nostri progetti di vita cambiano nel corso degli anni influenzati dalle interazioni con il contesto sociale ed economico, dai mass media, dalla pubblicità e dal consumismo. Incontri casuali possono dar luogo a svolte del destino e portare a fare nuovi progetti di vita. Per questo è importante non perdere di vista i propri interessi così da riconoscere chance e opportunità. Se si desidera un avanzamento di carriera è necessario avere una buona dose di responsabilità personale ed accettare il fatto che un perfezionamento professionale parallelo al lavoro sposta temporaneamente le priorità.

**A CACCIA DI RICONOSCIMENTO.** Per molti di noi il proprio riconoscimento sociale e il proprio status sono più importanti della soddisfazione per la propria mansione e della pace interiore. Oggi si incontrano a ogni livello gerarchico i cosiddetti «cacciatori di attestati professionali», che spesso cercano di compensare con percorsi formativi la mancanza di fiducia in se stessi. Le aziende, dunque, dovrebbero fare attenzione soprattutto affinché il perfezionamento professionale non turbi l'equilibrio tra teoria e pratica e non si crei per i collaboratori una condizione di sovraccarico e di stanchezza verso l'apprendimento.

**VERSO IL SUCCESSO CON IL BRANDING.** Per costruire un percorso di carriera sono importanti molti tasselli, non tutti reperibili nel background scolastico. Tra le competenze chiave della quotidianità professionale vi sono anche stile, un buon approccio, equità, onestà e tranquillità. Oltre ad esse, un elemento importante è rap-

presentato dalla capacità di gestire i conflitti, in quanto negli scorsi anni la collaborazione è stata rivoluziona-

MONICA FISCHER\* ●

**RECLUTAMENTO DI PERSONALE.** La carenza di personale specializzato riguarda anche il settore immobiliare. I grandi gruppi immobiliari guadagnano punti offrendo condizioni d'impiego allettanti, strutture professionali e un reparto specializzato nello sviluppo del personale. Le società più piccole, radicate a livello regionale, invece puntano a collaboratori che agiscano con una mentalità pratica e che determinino i propri successi con forza di volontà, disciplina, entusiasmo e un alto grado di autonomia. Dato che in queste aziende i team sono piuttosto piccoli e controllabili, ogni collaboratore è trasparente nei propri modelli comportamentali. Il reclutamento di gestori immobiliari esperti e dotati di solide conoscenze tecniche rappresenta quindi, soprattutto per le società più piccole, un compito difficile che richiede una preparazione professionale.

**PIANIFICAZIONE PROFESSIONALE.** Già nei giovani è possibile individuare quattro diverse tipologie di comportamento, che ne determinano fortemente la pianificazione della carriera, i modelli di pensiero e compor-

tamentali, la modalità di comunicazione e le azioni future. Spesso, nell'orientamento professionale scelto si pone attenzione prevalentemente all'espressione dei «talenti» innati che danno soddisfazione, o a settori verso i quali esiste un'affinità.

**VOGLIA DI PERFEZIONARSI.** L'esigenza di perfezionamento dell'individuo è guidata in ampia misura dalla sua volontà, diligenza e disciplina. Al giorno d'oggi svariate offerte formative a diversi livelli consentono a chiunque di costruire e ampliare «su misura» la propria carrie-

» **Le persone di successo non si lamentano mai della mancanza di occasioni.»**

ra. Inoltre, è importante avere un datore di lavoro adatto, con superiori o professionisti nella gestione delle risorse umane che siano in grado di riconoscere le potenzialità dei collaboratori, sondare le prospettive e definire obiettivi chiari.

nata dai social media e dalla presenza di persone di culture diverse. È interessante notare come molti siano pressoché inconsapevoli del proprio potenziale e del proprio effetto, e come affrontino svogliatamente il proprio sviluppo seb-

bene il perfezionamento professionale porti spesso vantaggi a lungo termine. È solo attraverso l'introspezione che si può cambiare il proprio comportamento e aumentare la sicurezza di sé.

**IL PRINCIPIO DEI TRE PILASTRI.** Non è importante la direzione professionale nella quale un individuo si sviluppa. Ciò che conta è che egli raggiunga un alto grado di soddisfazione di sé - indipendentemente dagli alti e bassi di tipo economico o di collaborazione.

Il cosiddetto principio dei tre pilastri garantisce l'equilibrio interiore:

1° pilastro: crescita personale

2° pilastro: socialità (contesto, famiglia, amici)

3° pilastro: professione, carriera, conoscenza.

Sarebbe opportuno mantenere per quanto possibile l'equilibrio tra i tre pilastri. La formula magica è: fare ciò che si è sempre desiderato fare e agire dove questo viene apprezzato. Quando questo processo di consapevolezza è accompagnato da un coach esperto di sviluppo, si rivela particolarmente prezioso. ●



**\*MONICA FISCHER**

L'autrice è titolare della Fischer Consulting / HR Services & Management Advisory di Küssnacht am Rigi, azienda specializzata nella gestione del personale. [www.fischer-hrservices.ch](http://www.fischer-hrservices.ch)

**CONSIGLI IMPORTANTI PER LE AZIENDE**

Considerate il reclutamento di personale come l'investimento più importante per la vostra azienda e risparmiare in questo settore è fuori luogo. Agite sempre all'insegna del motto: si raccoglie ciò che si semina.

Fate in modo che la vostra immagine sia credibile e presentatevi sul mercato come un'azienda seria con solide prospettive e focalizzata sulla sostenibilità.

Impegnatevi per una cultura aziendale incentrata sull'apprendimento e per una gestione del personale improntata sulla stima e sull'apprezzamento.

Promuovete il lavoro di squadra e create le condizioni-quadro per la motivazione e la lealtà.

Dimostrate disponibilità interiore ad accettare le critiche utilizzando gli input ricevuti come stimolo per la crescita.

Investite nei vostri collaboratori e provvedete a una partecipazione agli utili.

Curate i social media, modificate regolarmente il vostro profilo aziendale sulle diverse piattaforme come ad es. Xing.

**“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](http://www.about-x.com) | Tel. 091 612 85 85 | Fax 091 600 27 27

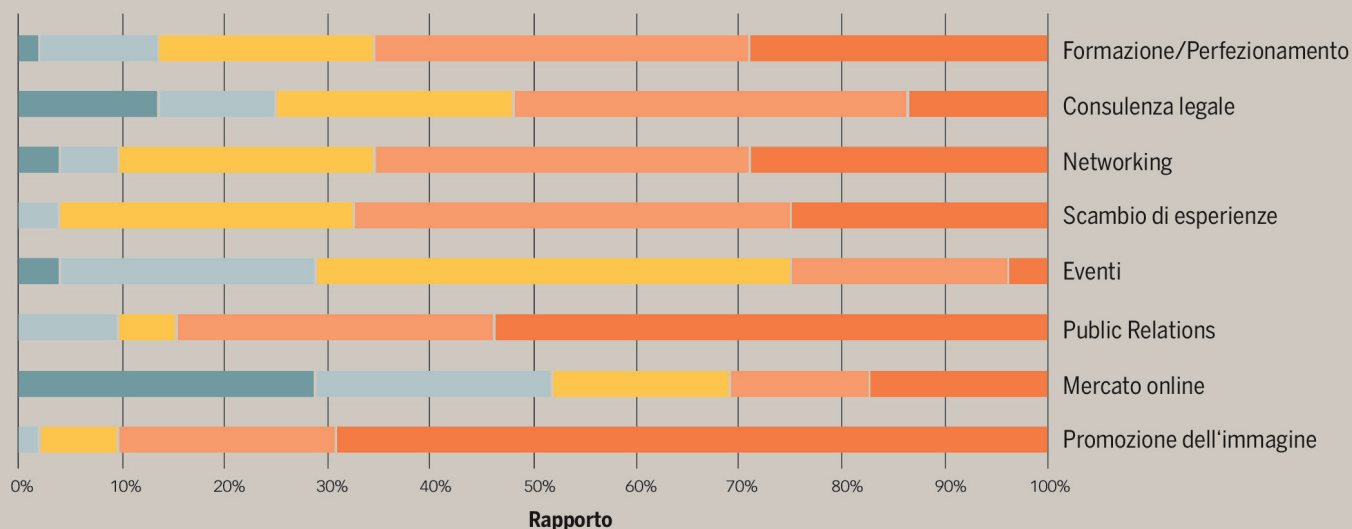


# Cercasi specialisti

Nel primo sondaggio condotto dalla Camera svizzera dei mediatori immobiliari (CSMI), i soci hanno espresso una valutazione generalmente positiva sul mercato immobiliare 2016. L'andamento è stato favorevole soprattutto per le case unifamiliari e le proprietà per piani.

## COSA VI ASPETTATE DALLA CAMERA SVIZZERA DEI MEDIATORI IMMOBILIARI?

Fonte: CSMI



Verde scuro/verde chiaro/giallo: poco importante Arancio chiaro e arancio: da importante a molto importante

### CAMERA SVIZZERA DEI MEDIATORI IMMOBILIARI •

**I TASSI BASSI STIMOLANO IL MERCATO.** Gli specialisti svizzeri del settore immobiliare guardano con fiducia al futuro. Secondo il sondaggio sulla tendenza 2016 condotto dalla CSMI, essi ritengono che le opportunità di mercato siano buone soprattutto per le case unifamiliari e le proprietà per piani. Ciò si deve al fatto che il mercato viene stimolato dai tassi di interesse che permangono bassi nonché dal fabbisogno di rinnovamenti e dalla riconversione degli immobili in essere. Nessuno si aspetta una bolla immobiliare, ma piuttosto una lenta correzione dei prezzi e delle ubicazioni che hanno subito un eccessivo rincaro. Tuttavia, la situazione è molto diversa da regione a regione: se nella Svizzera occidentale e in Ticino l'ampia offerta di case unifamiliari in vendita fa abbassare i prezzi, nella Svizzera tedesca accade esattamente l'opposto.

**SCARSA DOMANDA DI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE.** La situazione appare meno favorevole per quanto riguarda gli immobili ad uso ufficio e commerciale poiché, secondo il sondaggio sulla tendenza, in molte località si riscontra un eccesso di offerta che si riflette sulle pigioni. Inoltre, data la forza del franco e i

cambiamenti che interessano i posti di lavoro nel settore commerciale, non si prevede un aumento della domanda.

**L'ONLINE DA SOLO NON BASTA.** Come su quasi tutte le piazze commerciali, anche nel settore immobiliare Internet è ormai diventato uno strumento imprescindibile. Se si vuole cercare o vendere un immobile, basta accedere rapidamente alle piattaforme più utilizzate per trovare con un solo clic l'offerente o l'acquirente più giusto. Eppure le piazze elettroniche non sono in grado di sostituire il servizio professionale di consulenza e valutazione offerto da specialisti immobiliari qualificati. Una stima dell'immobile che possa dirsi affidabile e in linea con il mercato si basa sempre su un sopralluogo, su un'accurata valutazione della situazione regionale e sui dati attuali di mercato. Aspetti che nessuna piattaforma online può considerare.

**NON È UN MERCATO PER PRINCIPIANTI.** Il boom degli ultimi anni ha attratto verso il settore immobiliare un numero crescente di principianti che fiutano la possibilità di guadagnare rapidamente denaro e che vengono lasciati liberi di avventarsi sulla clientela dopo un brevissimo periodo

di formazione. In men che non si dica un venditore del settore alimentare può diventare un cosiddetto consulente immobiliare. Il risultato: numerosi clienti insoddisfatti e, molto spesso, controversie che giungono fino in tribunale. L'intera professione risulta così discredita. La grande maggioranza degli aderenti alla CSMI è convinta che questa tendenza verso la ricerca di principianti non abbia alcun futuro perché in tempi così difficili sono proprio la professionalità e l'affidabilità ad essere particolarmente richieste. La Camera si impegna per diffondere tra il pubblico un'immagine positiva degli specialisti immobiliari. Alla base di questa attività vi sono i severi criteri di accesso e la verifica dei membri tramite audit personali svolti ogni quattro anni. ●

### SONDAGGIO SULLA TENDENZA 2016

#### Andamento del mercato

- In generale: da buono a molto buono (94,2%)

#### Aspettative sui mandati 2016

- Case unifamiliari/proprietà per piani: da buone a molto buone  
- Case plurifamiliari: piuttosto negative  
- Immobili ad uso ufficio/commerciale: negative

#### Rilevanza dei mediatori immobiliari

- Aumento della rilevanza (82,7%)

# La domanda al centro dell'attenzione

Il flash di Wüest & Partner sul mercato immobiliare ticinese in esclusiva per i lettori di Immobilia Ticino, con i dati aggiornati al terzo trimestre 2016.

FABIO GUERRA •

Malgrado le numerose incertezze, l'economia reale svizzera vive da parecchi anni una fase di crescita ininterrotta. Nonostante ciò i tassi di riferimento della Banca Nazionale sono mantenuti ai minimi storici. In questo contesto scarseggiano le opportunità d'investimento, anche perché i redimenti obbligazionari sono costantemente rivisti al ribasso. Le obbligazioni a lungo termine, ovvero quelle che in prima linea costituiscono un'alternativa all'investimento immobiliare, offrono ad oggi addirittura rendimenti negativi. In questo contesto sempre più capitali confluiscono nell'immobiliare, in (quasi) tutte le sue forme.

Nel frattempo però l'indice delle transazioni immobiliari fa segnare nell'ultimo trimestre un calo dei valori sia per le case unifamiliari, sia per gli appartamenti (PPP).

## MERCATO TRASCINATO AL RIBASSO DAL LUSSO.

A trascinare al ribasso l'indice è in particolare il segmento «haut-de-gamme»,

che ha fortemente caratterizzato il decennio di boom 2005-2014. La domanda in questo segmento è sensibilmente diminuita. Modifiche normative, cambio sfavorevole e la crescita importante dei prezzi negli ultimi 15 anni hanno frenato notevolmente la clientela straniera, che costituisce la quota più importante della domanda. Contrariamente alle fasi di boom, potenziali acquirenti hanno oggi un forte potere contrattuale. I prezzi di compravendita degli appartamenti in questo segmento ad esempio sono diminuiti nell'ultimo anno del 9.1 per cento riportando il mercato al livello di fine 2012.

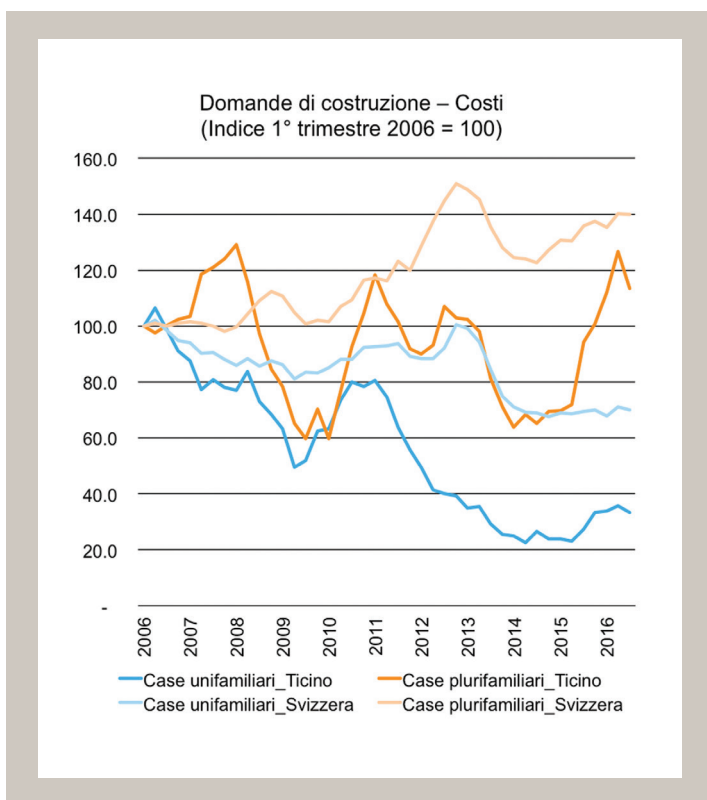
Nella fascia media dei prezzi si osserva una leggera diminuzione dei valori su base trimestrale (-2.6 per cento) che, complice i prezzi elevati e restrizioni nell'erogazione dei crediti, riflette le accresciute difficoltà del settore.

## RECUPERO DEI PREZZI NELLA FASCIA BASSA.

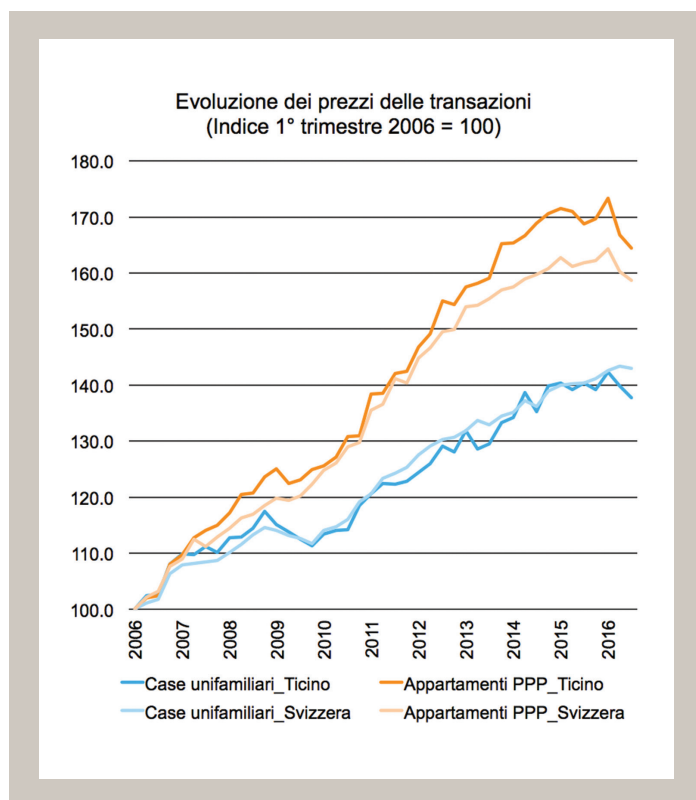
Continuano a crescere invece i prezzi nella fascia inferiore. La mancanza di alternative d'investimento, la possibilità di

far leva su finanziamenti a tassi molto favorevoli e, non da ultimo, l'accessibilità dell'investimento rendono attrattivo l'acquisto di appartamenti nella fascia più bassa, anche per una locazione a terzi. Dal 2012 i prezzi in questo segmento sono cresciuti del 17 per cento, negli ultimi 12 mesi del 5.9 per cento.

**LOCATARI IN POSIZIONE DI FORZA.** Malgrado il rallentamento della crescita demografica, l'attività edile continua a ritmi elevati e, stando alle domande e licenze edilizie, nei prossimi due anni dovrebbe giungere sul mercato un numero di appartamenti in linea con quello degli anni precedenti. Se le prospettive di crescita economica dovessero confermarsi, anche l'assorbimento del momentaneo esubero di produzione sarà assicurato. Nel frattempo però, le nuove abitazioni andranno ad alimentare in particolare l'offerta di appartamenti in affitto, per cui, dopo anni di pressione, i locatari si troveranno in una posizione rafforzata. ●



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner



Fonte: Wüest & Partner, 3° tr. 2016

# Fiduciari autorizzati: Sonderfall Ticino

La LFid favorisce la solidità e la professionalità di un settore che oggi fatica a riguadagnare un profilo sotto la minaccia di scudi e crisi europee finanziarie ed istituzionali. Il contributo del presidente dell'Autorità di Vigilanza, avv. Marco Bertoli.

AVV. MARCO BERTOLI\*

## LO STATO E LE PROSPETTIVE DELLE CATEGORIE DI FIDUCIARI IN TICINO.

La questione meriterebbe un trattato di macrofinanza: la situazione generale del terziario in Ticino (ma per il vero in tutta la Svizzera) è sotto gli occhi di tutti. Un riassetto di competenze e servizi s'impone – o meglio ci è imposto – dalle epocali modifiche del sistema bancario e parabancario. Dal mio osservatorio costato che chi si è adeguato per tempo agli sviluppi degli ultimi anni, ha le carte in regola per ridisegnare la propria attività quotidiana. Chi per contro ha contato sulla coda lunga del segreto bancario, e non sempre in maniera virtuosa, deve reagire al più presto. Ciò vale ovviamente in particolare per la gestione patrimoniale, mentre per i fiduciari commercialisti e per gli immobiliari, le sfide rimangono le stesse: trasparenza, competenza e affidabilità. In generale si assiste comunque ad un trend al rialzo dei fiduciari abilitati che sono oggi oltre 1'800 di cui solo nel 2016 già 43 nuovi iscritti. Spiccano le nuove richieste per fiduciari commercialisti e finanziari. Stabili invece quelle per immobiliari che vanno monitorati con attenzione in quanto, secondo il settore comune, quell'attività pare in sensibile aumento.

In generale grazie anche alle competenze linguistiche e alla professionalità acquisita negli anni, non dimenticando la qualità dei servizi statali e parastatali, la nostra piazza rimane attrattiva, anzi, per dirla con i cinesi, dei due ideogrammi che compongono la parola "crisi", prevale la componente della "opportunità" in confronto a quella del "rischio". Certo è che in questi periodi di zizzania, è compito della società, e in primis dell'autorità che presiedo, di contribuire a "separare il grano dal loglio", ossia separare i protagonisti di qualità da quelli dannosi.

## I RAPPORTI FRA NORMATIVA FEDERALE E QUELLA CANTONALE.

Gli sviluppi normativi in Svizzera ci diranno quali attività di fiduciario meritino rimanere sorvegliate a livello cantonale. Allo stadio attuale, rimane che le norme federali assoggettano coloro che operano per conto di terzi solo a due condizioni: se tengono presso di loro o presso terzi conti di clienti utilizzati per

effettuare transazioni di valori mobiliari, oppure se conservano presso loro stessi o presso terzi, a nome proprio, valori mobiliari appartenenti a clienti. In tale casistica sono esclusi i gestori di patrimoni che operano su conti bancari di clienti attraverso un mandato di amministrazione. Ciò significa che ne sono esclusi quasi tutti i fiduciari ticinesi. Già solo per questo la normativa cantonale ha ragione di esistere. Nemmeno le norme anticiclaggio coprono tutte le attività fiduciarie in quanto non toccano le attività classiche dei commercialisti e degli immobiliari e limitano la propria influenza ai doveri di diligenza degli intermediari finanziari.

Nemmeno l'introduzione della legge federale sul mercato interno – che persegue l'obiettivo di migliorare il funzionamento del mercato e di rafforzare la libertà individuale di esercitare una professione mediante la soppressione delle limitazioni cantonali e comunali – modifica di per sé l'esigenza di una normativa specifica cantonale: infatti la LMI disciplina soltanto l'accesso intercantonale al mercato e non l'accesso al mercato in quanto tale (da intendersi quale primo accesso al mercato), per cui la nostra LFid deve continuare ad essere applicata ai richiedenti (svizzeri e stranieri) che desiderano svolgere l'attività di fiduciario in Ticino, senza aver mai esercitato in precedenza tale professione in un altro Cantone.

Permangono attuali anche considerazioni di natura economica e politica di ordine generale, soprattutto in Ticino visti questi periodi di compressione del terziario in genere. L'attività del fiduciario rimane una componente importante dell'intero quadro economico cantonale e pertanto va puntualmente disciplinato.

## QUALI CATEGORIE SONO PIÙ "SENSIBILI"; NEL SENSO ANCHE CHE VANNO SOGGETTE A FATTORI DI CRITICITÀ, RICHIEDENDO SANZIONI.

Le cronache fanno pensare subito all'ambito finanziario: in tempi di sanatorie di vario genere (scudi, voluntary disclosure, amnistie fiscali di paesi limitrofi e non) è naturale che si assista ad un aumento dei casi di malversazioni in ambito bancario e parabancario. Consideriamo anche i recenti mutamenti del rapporto in materia fiscale Stato-Cittadino, in paesi vicini

e lontani, che hanno subito un drastico cambiamento. Non tutti gli operatori si sono a loro volta tempestivamente adeguati a questi cambiamenti. Non ritengo però che ciò sia segno di maggiore attività criminogena, bensì solo di aumento del riconoscimento di tali atti malandrini. Ovvio che quando la clientela estera, per decidere se adempiere o meno ai propri oneri fiscali, si manifesta in massa per avere dati e informazioni, i casi di malagestione – o peggio – vengono più facilmente alla luce. Non per forza vi sono più attori criminali, solo che vengono scoperti con maggiore frequenza. La piazza finanziaria è a mio avviso sostanzialmente sana, come lo è sempre stata ma, come in ogni ambito, qualche furfante esiste. Non si deve abbassare l'asticella dei controlli e della sorveglianza di questo delicato aspetto dell'attività fiduciaria, ma – mi sia permesso – non bisogna nemmeno allarmare oltremodo: per stragrande maggioranza gli operatori sono genuini. Compito dell'autorità di sorveglianza è vigilare a che chi si affaccia sulla scena abbia i requisiti professionali adeguati, la formazione necessaria e la dovuta reputazione. Reprimere chi sbaglia compete alla Magistratura, con la quale, sia ben chiaro, quotidianamente ci adoperiamo per la migliore collaborazione.

## LE ACCUSE DI ABUSIVISMO NELL'ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE.

Se gli ambiti finanziari di cui sopra permangono d'attualità e assurgono agli onori delle cronache, vi sono altre attività che pure meritano accurata vigilanza. Si sa che dalla finanza al mattone il passo è breve, tanto più quando la prima forma di investimenti non è più appetibile come si vorrebbe. Il mondo immobiliare è in crescita e va pertanto monitorato con le medesime accortezze dedicate alla finanza. Qualche recente caso eclatante conferma che anche la mediazione immobiliare, che pure tratta di beni di terzi, deve essere assoggettata alle norme di vigilanza. Ci stiamo adoperando per rendere anche questa attività debitamente sorvegliata, affinché sia fatta da operatori con le dovute competenze e la reputazione del caso. Con i limiti delle risorse a disposizione, abbiamo messo tra le priorità quella di evitare che avventurieri del mattone creino danno ai clienti e alla sa-



na gestione di un mercato in evoluzione.

**LA QUESTIONE DEGLI OPERATORI DI PROVENIENZA ESTERA.** Nella costellazione attuale di mercato del lavoro divenuto globale, quello di operatori dall'estero effettivamente è un tema. Diviene un problema quando non viene riconosciuto o viene affrontato male. Dalla casistica delle autorizzazioni emerge che tra i richiedenti, soprattutto per il segmento finanziario, è aumentata in questi anni la componente straniera. Una parte importante è di nazionalità italiana, con titoli di studio di livello superiore (accademico e post-accademico) conseguiti all'estero, spesso in master specialistici in Italia, Stati Uniti, Inghilterra.

Da un lato questo significa che la piazza finanziaria ticinese si sta rivelando molto attrattiva per la manodopera qualificata estera, in particolare dell'area lombarda, ma ciò significa anche che occorre adeguata vigilanza in quanto si stanno integrando componenti culturali finora poco conosciute; questo interscambio culturale è di pregio se viene incanalato nelle nostre regole e peculiarità e presuppone la conoscenza della nostra società.

Con la normativa in essere si può serenamente sorvegliare la questione per cui il tema non è necessariamente un pro-

blema. Per quanto concerne gli operatori provenienti dall'estero, l'equipollenza del titolo di studio è normata all'art. 11 LFid. E' pretesa inoltre un'ottima conoscenza in materia di diritto svizzero, elemento essenziale e costante dell'attività, e se del caso i pretendenti esteri devono sottostare alla prova attitudinale.

Dalla mia entrata in carica, non si sono verificati problemi di sorta in merito alle decisioni di autorizzazioni ad operatori esteri, sia con che senza esigenza prova attitudinale la quale, è bene ricordare, viene eseguita da un organo indipendente esterno all'autorità che presiedo. ●

#### L'AUTORITÀ DI VIGILANZA SULL'ESERCIZIO DELLE PROFESSIONI DI FIDUCIARIO

All'Autorità di vigilanza compete la vigilanza prudenziale sull'esercizio delle professioni di fiduciario, ovvero il rilascio delle autorizzazioni ed il controllo delle attività. Essa si compone di 5 membri e 3 supplenti designati dal Consiglio di Stato, ed è presieduta da un magistrato, oppure da un ex magistrato, dell'ordine giudiziario. Il segretariato permanente fornisce supporto amministrativo, giuridico e ispettivo al Consiglio, ne istruisce le procedure e dà esecuzione alle sue decisioni.

##### Composizione del Consiglio di vigilanza

###### Presidente:

Marco Bertoli

###### Vice presidente:

Alessandro Ciocca

###### Membri:

Silvana Minoretti

Angelo Jam

Alberto Montorfani

###### Supplenti:

Tobiolo Gianella

Francesco Scoglio

Nicola Wullschlegler

Fonte: sito dell'Autorità di vigilanza [www.ti.ch/fiduciari](http://www.ti.ch/fiduciari)



**\*AVV.MARCO BERTOLI**

Presidente Autorità di vigilanza sull'esercizio delle professioni di fiduciario

## All IP getta le basi per la digitalizzazione

Il mondo intero sta passando all'IP.  
E la Svizzera non fa eccezione.  
E voi? Ne state già beneficiando?

Scoprite di più su [swisscom.ch/ip](http://swisscom.ch/ip)



# San Bernardino, cronaca di un'assemblea inusuale

Il 2 giugno sono stati quasi un centinaio i partecipanti all'assemblea del 75.mo che ha nominato Giuseppe Arrigoni nuovo presidente al posto di Alberto Montorfani che lascia dopo sette anni.



**RED.** •

**UN'ASSEMBLEA FUORI PORTA.** La preparazione dell'assemblea di SVIT Ticino 2016 è stata accuratissima. Nell'anno del 75.mo la nostra associazione ha voluto festeggiare fuori porta ricordando così ai soci che in realtà "SVIT Ticino" è anche "Moesano", almeno da quando, inaspettatamente ci si è accorti che c'era un socio - pardon - una socia con sede a Mesocco, che SVIT Ticino aveva già accolto fra i suoi. Edda Bruni, questa la nostra associata, di SVIT Ticino è diventata nel frattempo vicepresidente, e si è presa a carico il grosso dell'organizzazione dell'assemblea di quest'anno, in casa sua, a San Bernardino.

L'accoglienza non poteva esser più poetica: note di corni delle Alpi in un contesto invero umido ma simpatico. Ad ognuno non è parso vero che SVIT avesse azzeccato anche la meteo, ricevendo un bell'ombrello "griffato" SVIT.

**NOMINATO IL NUOVO PRESIDENTE.** Dopo l'accoglienza con aperitivo e foto di gruppo

si è tenuta la parte "formale" dell'assemblea, con le consuete presentazioni e i discorsi, gli interventi e le risposte. Ringraziamenti e pensieri per tutti: il presidente uscente Alberto Montorfani, che lascia dopo sette anni, ha ricevuto un bell'acquarello appositamente commissionato ad una artista della valle e raffigurante il castello di Mesocco, meta di una delle prime "uscite" autunnali, in un piovoso sabato autunnale del 2011. Al nuovo presidente Giuseppe Arrigoni ringraziamenti e applausi per il compito che lo attende. A Marco Fantoni, membro di comitato uscente, che lascia dopo un numero imprecisato di anni, ma certamente molti (in realtà 26), un grande grazie dal presidente a nome di tutta l'assemblea per aver favorito già diversi anni fa l'avvicinamento di BancaStato ai destini della SVIT, che si fregia da allora di uno sponsor principale interessato, attento e generoso. Agli altri membri di comitato, tutti ricandidati e tutti rieletti, si è aggiunto Stefano Lappe, titolare della SL Immobiliare di Locarno e già presiden-

te SIV sezione Ticino, che porterà in comitato fra le altre sue mille qualità (è anche insegnante ai corsi Svit) la preziosa esperienza di valutatore, una professione che negli ultimi anni ha subito importanti mutamenti e rinnovi metodologici.

In coda all'assemblea una bella presentazione del progetto "Parc Adula", con il presidente della fondazione e il direttore del progetto, che aggiunge un importante tassello della politica federale per la conservazione e il rilancio sostenibile delle zone naturali preziose in Svizzera.

**HIP-HOP E UN'OTTIMA CENA NELLA GRANDE SALA DELL'OSTELLO.** Nel seguito della serata i presenti hanno potuto, come dicevamo in

entrata, approfittare dell'accuratezza della preparazione. Nulla è stato lasciato al caso: il colpo d'occhio sulla bella e grande sala vetrata dell'ostello della gioventù, delicatamente apparecchiata per gli oltre 100 partecipanti, con i colori della SVIT e con magnifici centritavola floreali; la cena deliziosa e curatissima proposta da Simo-



na e Peter Wellig, titolari dell'Hotel Belvedere; l'intrattenimento delle bravissime campionesse svizzere di Hip-hop dei gruppi della Fit&Gym di Roveredo, in partenza per i mondiali di Las Vegas; la premiazione e la consegna degli attestati federali per i nuovi 12 esperti in gestione immobiliare (miglior risultato ottenuto da Barbara Tartini).

Last but not least, un mazzo di fiori anche alle nostre due segretarie, Laura Panzeri Cometta e Sara Mariani, che hanno accompagnato anche quest'anno in modo professionale e preciso, con il loro lavoro, la presenza della nostra associazione nei campi della formazione, della comunicazione e degli eventi, e della cura delle necessità dei soci sempre più numerosi. ●

#### ATTESTATO FEDERALE

Durante la cena di gala, sono stati premiati i 12 nuovi Gestori immobiliari con attestato professionale federale che hanno superato con successo la sessione d'esami di febbraio 2016. Si tratta di Stefania Buzzini, Sabrina Bückmann, Veronica Conconi, Fabiano Mancini, Pascal Djalti, Cindy Ferrari, Neil Filippelli, Filippo Mengoni, Elena Migliavacca, Ilaria Nicora, Barbara Tartini, Edith Valdarnini.

Il miglior risultato è stato conseguito da Barbara Tartini, seguita al secondo posto a pari merito da Elena Migliavacca e Pascal Djalti.

Congratulazioni a tutti!

Nella pagina a sinistra, in senso orario: Marcel Hug e Tayfun Celiker a nome di SVIT Svizzera omaggiano Alberto Montorfani che lascia la presidenza; foto di gruppo con i nuovi ombrelli SVIT e il Gruppo ticinese Corno delle alpi; il neo presidente Giuseppe Arrigoni presenta i nuovi soci dell'associazione; il comitato SVIT Ticino al completo; l'avv. Fabrizio Keller e Martin Hilfiker del Progetto Parc Adula.

In questa pagina, i nuovi esperti in gestione immobiliare; Edda Bruni con Gianni Mastroddi, socio SVIT e Campione europeo Rotary; Werner Leuzinger, presidente della Commissione esami, Alberto Montorfani, direttore dei corsi SVIT e Giuseppe Arrigoni, presidente SVIT Ticino in un momento della premiazione; i radiosi sorrisi di quattro neo diplomate; le campionesse svizzere di Hip-hop della Fit&Gym di Roveredo. Le foto sono di Mauro Zappa ([www.maurozappa.ch](http://www.maurozappa.ch))

## RAPPORTO DEL PRESIDENTE ALBERTO MONTORFANI



Cari soci  
Cari amici, studenti e docenti dei nostri corsi, ospiti e sponsor

leri il S. Gottardo [il 1.6.2016 è stata inaugurata la nuova galleria di base del San Gottardo ndr], oggi il S. Bernardino, da entrambe accoglienza con corni delle Alpi e l'imponenza delle montagne che sembrano voler determinare in modo inesorabile il nostro orizzonte.

L'assemblea di oggi, che abbiamo voluto "extra muros" anche per ricordare che il Moesano e la Calanca geograficamente sono un tutt'uno con il Ticino, si svolge al S. Bernardino perché non è possibile pensare al Ticino senza questa estensione del nostro territorio in queste due magnifiche valli delle Prealpi.

Edda Bruni, vicepresidente di SVIT Ticino, Mesolcinese di nascita e di cuore, ha coordinato questa assemblea che, senza temere di sbagliare, è la più frequentata delle assemblee che SVIT Ticino abbia finora tenuto. Complimenti a lei e allo staff organizzati-

vo, a Laura e Sara in particolare, per l'impegno nel pensare e realizzare questo evento, che pare ci riserverà ancora qualche sorpresa prima della conclusione. Grazie.

Ringrazio tutti voi numerosi presenti, e in particolare i nostri due amici e rappresentanti di SVIT Svizzera Tayfun Celiker e Marcel Hug, il primo storico "Direktor" della nostra associazione per tanti anni, il secondo futuro "CEO" dopo la riorganizzazione che è stata programmata per il 2017.

Dicono che il discorso del Presidente sia passato di moda. Al recente Plenum di SVIT Svizzera a Losanna non c'è nemmeno stato, e tutto sembra concorrere a renderlo sempre meno utile e necessario. Sono d'accordo anch'io, non credo che nessuno di voi abbia scelto come ragione per partecipare all'assemblea il fatto che il Presidente avrebbe tenuto un discorso.

Per un po' di giorni ho comunque pensato se ci fosse qualcosa di utile da dire, oltre al fatto che gli istituti di ricerca e i giornali sembrano ormai ri-

fiutare con strano pudore di parlare ancora di bolla immobiliare, e cercano altri argomenti per riempire le pagine economiche così povere di notizie, evidentemente BSI a parte...

Oppure oltre al fatto che anche quest'anno, come associazione, abbiamo curato e promosso corsi di formazione, esami per l'attestato, numeri di Immobili Ticino, inserzioni sul 75.mo, acquisito nuovi soci e sfornato nuovi diplomati... Tutto come e meglio di prima. La nostra associazione è in salute e la vostra numerosa partecipazione lo sta ampiamente a dimostrare. Grazie.

C'è però almeno un'altra cosa, una riflessione, che mi è venuta ripensando anche a questi ultimi sette anni di presidenza in Ticino e di partecipazione ai consigli esecutivi e plenum di SVIT Svizzera. Si tratta della nostra natura di associazione, e di associazione geograficamente e socialmente Svizzera. Non un club, non una lobby o una corporazione, o una società anonima: una associazione. Un semplicissimo raggruppamento di persone, orientate ad uno scopo ideale, una congrega tenuta insieme da poche norme giuridiche, piuttosto da uno statuto, da una propria costituzione, che esercita il proprio ruolo in una società e in un contesto politico e culturale variegato, frastagliato e spesso diviso come può esserlo quello di una nazione di quattro culture e 26 cantoni.

Una associazione, come ce ne sono per ogni possibile e immaginabile scopo di gruppo nella nostra società. Sportive, culturali, formative, agricole, alpinistiche, automobilistiche, musicali, naturalistiche, contem-

plative, artistiche, commerciali, ludiche e chi più ne ha più ne metta.

La nostra natura di associazione ha particolarmente a che vedere con le dinamiche della presa delle decisioni su ciò che ci riguarda. Una società anonima prenderebbe le sue decisioni in modo diverso, magari più rapido e efficace, ma certamente offrendo un grado di partecipazione inferiore e una minore capacità di creare consenso. E proprio in queste due dinamiche, il grado di partecipazione e la creazione del consenso, che rappresentano i valori specifici di ogni associazione, ci troviamo simili ad ogni altro gruppo ideale, dagli scambiatori di francobolli agli aeromodellisti. E questo è il bello della questione.

Non che siano mancate, a livello di SVIT Svizzera, nella riconosciuta necessità di "snellire" il processo di formazione delle decisioni, e di "professionalizzare" maggiormente i compiti che in un contesto di cambiamenti sempre più rapidi e significativi devono essere prese, non sono appunto mancate le pressioni e i tentativi di adottare scorciatoie istituzionali che avrebbero svuotato di contenuto proprio la modalità decisionale e la creazione del consenso, sia a livello svizzero che locale.

La nuova struttura che SVIT Svizzera si è data a partire dal 2017 prevede sì una logica decisionale decisamente più professionale e un gruppo di controllo e direzione strategica esterno al contesto operativo. Ma la dinamica di presa di decisione e la formazione del consenso sono state rispettate proprio nel determinare la modalità di attuazione delle nuove strutture. Vi posso as-

sicurare che senza una sana iniezione di democrazia e di federalismo voluto dalle sezioni, magari proprio le più periferiche, numericamente o geograficamente, ma che non contano per il numero dei loro associati bensì per la ragionevolezza delle opinioni dei loro rappresentanti, oggi SVIT Svizzera assomiglierebbe molto più ad una lobby politica centralizzata e distaccata dal contesto territoriale in cui operano i soci, che ad una associazione di promozione dell'economia e delle professioni immobiliari quale è rimasta.

Questo impianto, che segnerà ancora SVIT Svizzera per il prossimo futuro, ha preservato le caratteristiche e l'indipendenza delle singole sezioni, garantirà una autonomia nelle modalità di presenza sul territorio proprio laddove sarà sentita e necessaria, e tuttavia potenzierà l'utilizzo a beneficio di tutti della produzione di formazione, di informazione e anche di pressione politica che il centro avrà il compito di portare avanti nelle sedi più opportune.

Perciò, questa era la mia riflessione, in un mondo che ha perso in pochi anni molti dei punti di riferimento che legavano quasi inconsciamente e naturalmente persone e gruppi portatori di interessi diversi ma convergenti sulla nozione di bene comune e di federalismo, e sul ruolo delle istituzioni, la SVIT continua a valorizzare e mantiene viva la caratteristica della responsabilità individuale e della partecipazione federalistica alla formazione di quel bene comune al quale le nostre persone, con il nostro lavoro e la nostra partecipazione possono

continuare a dare il loro contributo.

Il mio desiderio e auspicio è perciò che ad ognuno di noi sia sempre concesso di impegnarsi perché SVIT non perda queste caratteristiche, per il bene di tutti e di ognuno di noi.

Grazie per la vostra attenzione e buona serata.

Alberto Montorfani  
Presidente

# In ricordo di un amico

L'improvvisa scomparsa del dr. avv. Gianmaria Mosca, nostro socio emerito dal 2011, ha suscitato sgomento e sorpresa. Lo ricordano due soci che gli sono stati vicini, con parole che tutti ci sentiamo di condividere.

**GIANLUIGI PIAZZINI\***

A dire incredulo è dir poco! Non poteva essere un' incauta manovra o una improvvisa malattia. Lo sapevo provetto motociclista e come sempre aveva presenziato al nostro Consiglio Direttivo. Invece un arresto cardiaco l'ha sorpreso ancora in giovane età. Parlare di Gianmaria sembrerebbe facile ma in realtà non lo è! Era persona decisa, curiosa, pronta ad approfondire tutti gli aspetti che gravitano attorno all'economia fondiaria, dal diritto di locazione a quello sulla costruzione, dalla pianificazione alle norme di vicinato. Insomma uno che ci sapeva fare e pronto a gettarsi in picchiata su ogni argomento.

Per la CATEF e per la sezione di Lugano, di cui era Presidente, una grave perdita. Ed anche per coloro che si sono avvicinati al diritto di locazione e che hanno avuto modo di apprezzare i suoi regolari contributi su Economia Fondiaria, senza dimenticare le pubblicazioni da lui curate e aggiornate in collaborazione con le autorità. A parte il suo indubbio bagaglio conoscitivo era una persona perbene e di innata cortesia. Insomma una bella persona! Mancherà a tutti e anche alla SVIT Ticino di cui era socio onorario proprio per il suo impegno nel far apprendere e assistere i soci nei loro contenziosi.

**MICAELA BEECHEY\***

Gianmaria, un amico, un maestro, un collega e un personaggio illustre stimato in tutto il cantone e nel cuore di tutti, una persona brillante e solare con un'autentica passione per la vita e per la gente.

Hai saputo trasmettere a noi tutti il tuo entusiasmo nel campo immobiliare e sempre trovato la parola giusta per amici e colleghi o un consiglio utile a chi si rivolgeva al tuo dotto parere. In questi 35 anni le nostre vie si sono spesso incrociate e serbo un caro ricordo delle chiacchierate e risate davanti ad un panino prima di scuola o nelle sale d'attesa di preture e uffici di conciliazione.

Il tuo animo pacato e sereno mi ha insegnato ad affrontare con calma situazioni difficili e a trovare sempre il rovescio della medaglia. Quella medaglia che ti vorrei dedicare per essere stato semplicemente Gianmaria Mosca, il sorridente dottore avvocato in sella alla sua moto con gli inseparabili occhiali Ray-Ban.

Hai lasciato un gran vuoto che colmiamo con i tuoi preziosi insegnamenti, la tua letteratura, la tua saggezza e la simpatia.



# Nuovi assistenti in gestione di stabili locativi e valutazione

Continuano con successo e regolarità i corsi per assistenti organizzati dall'Associazione.



In alto, foto di gruppo della classe degli Assistenti in valutazione immobiliare con Pietro Izzi di Homegate.ch e i docenti Stefano Lappe e Brenno Borradori. Nella foto piccola a sinistra, Alberto Montorfani, direttore dei corsi e Pietro Izzi posano con la classe di Assistenti in amministrazione di stabili locativi 2016 nel parco del Liceo Diocesano di Breganzona, sede dei corsi SVIT. A destra, la classe che segue il corso per Amministratori di PPP iniziato in ottobre.

RED. ●

**ASSISTENTI IN AMMINISTRAZIONE DI STABILI LOCATIVI 2016.** Quindici lezioni per un totale di 60 ore, l'amministrazione di stabili locativi, le questioni giuridiche, le conoscenze tecniche, gli incassi affitti e assicurazione. Questo in breve il corso per assistenti in amministrazione di stabili locativi che ogni anno fa registrare il tutto esaurito.

Hanno superato l'esame finale della terza edizione e ottenuto il certificato SVIT: Bassetti Mocellin Karin, Bersani Claudia, Böni Simone Peter, Corneo Monique, Crispo Andrea Barbara, De Miranda Cheyenne, Deluigi Stefano, Dotti Marco (miglior risultato finale), Ghezzi Daniele, Guidotti Nicolò, Irak Raffael-

la, Kradolfer Flavio, Mariani Sara, Mazza Luana, Morresi Letizia, Pagni Ilaria, Samà Stella, Sartori Laura, Sinn Eva, Stoffel Diego e Suter Sabina. Il prossimo corso partirà a febbraio 2017.

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE - I PROMOSSI.** Contemporaneamente al corso di amministrazione di stabili locativi, si è svolto, sempre al Liceo Diocesano di Breganzona, anche il corso per assistenti in valutazione immobiliare.

Nove i promossi sui 13 candidati che hanno affrontato l'impegnativo esame finale: Bianchi Flavia, Candolfi Eros, Godenzi Reto, Meli Ivalù, Mettel Lupo Silvia (che ha ottenuto il miglior risultato finale), Milanovic Milka, Parisi Iryna, Valtu-

lini Andrea e Viola Valeria.

**COLLABORATORI SPECIALISTI.** Stella Samà è la nuova Collaboratrice SVIT in amministrazione immobiliare, avendo superato con successo gli esami finali di Assistente in amministrazione di PPP, Contabilità immobiliare e Amministrazione di stabili locativi.

Mentre Flavia Bianchi ha ottenuto il titolo di Collaboratrice SVIT in commercializzazione e valutazione immobiliare dopo aver superato con altrettanto successo gli esami finali di Assistente in commercializzazione immobiliare e valutazione immobiliare.

Congratulazioni a tutti!

# Isole, sigari e divertimento

Il 15 settembre si è svolta sul Lago Verbano la seconda edizione di Immoboat. Ospite della serata Max Perucchi, presidente di HotellerieSuisse, sezione Ascona-Locarno.



Nella prima riga, l'imbarco a Locarno, l'aperitivo di benvenuto a bordo e l'arrivo sotto la pioggia alle Isole di Brissago, al riparo sotto gli ombrelli griffati SVIT Ticino. Al centro, la caricaturista al lavoro e alcuni scatti dei partecipanti. Nell'ultima riga, il presidente Arrigoni con Massimo De Lumé di Swisscom, co-sponsor dell'evento, l'intervento di Max Perucchi e la sigaraia Lucia in posa con alcuni partecipanti (foto di Massimo Pedrazzini, Losone)

**RED.** ● .....  
A grande richiesta, dopo il successo della prima edizione, Homegate e SVIT Ticino hanno deciso di riproporre anche quest'anno la gita in battello dedicata ai soci e a chi con SVIT Ticino collabora e lavora.

Come promesso l'anno scorso agli amici locarnesi, l'evento da Lugano si è trasferito sul Lago Verbano, che nonostante il tempo poco clemente, ha affascinato gli oltre 70 ospiti con i suoi suggestivi paesaggi e gli incantevoli borghi.

La motonave Torino, salpata da Locarno con una trentina di minuti di ritardo per aspettare gli amici del Sottoceneri imbottigliati nel traffico, ha accompagnato i partecipanti sulle Isole

di Brissago dove il presidente della sezione Ascona-Locarno di HotellerieSuisse Max Perucchi ha proposto un interessante intervento sul settore turistico e alberghiero locarnese, soffermandosi in particolare sulle attuali esigenze strutturali e turistiche e sul cambiamento radicale della mentalità turistica negli ultimi 20 anni, e facendo una previsione del futuro del settore

Dopo il ricco aperitivo gustato nella storica villa risalente agli anni Venti, gli ospiti sono risaliti sul battello per il rientro a Locarno. Sul ponte ad aspettarli un cigar sommelier e Lucia, la simpaticissima charuteira del Centro Dannemann, che ha arrotolato sigari dal vivo ricreando, nonostante la temperatura già molto

autunnale, una magica atmosfera sudamericana. Nel frattempo, sottocoperta, intrattenimento musicale con Massimo, accompagnato da whisky, superalcolici e tè caldo...

Da non dimenticare la discreta e simpatica presenza di Muriel, che ha convinto anche i più timidi a farsi ritrarre in divertenti e decisamente verosimili caricature.

I partecipanti a questo secondo Immoboat non sono rientrati a casa a mani vuote: gli sponsor sono stati molto generosi offrendo a tutti simpatici gadget, oltre a una bottiglia di buon vino momò prodotto dal socio e amico Alessandro Coduri. Un evento da riproporre sicuramente anche il prossimo anno! ●

# Organi e soci di SVIT Ticino

www.svit-ticino.ch

## COMITATO SVIT TICINO

**Presidente:** Giuseppe Arrigoni, GERFid Immobiliare Sagl, Via al Forte 10, 6900 Lugano, 091 923 85 85, g.arrigoni@gerfidimmobiliare.ch

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

**Segretario:** Alberto Montorfani, AM Consulenze Sagl, Via al Forte 10, CP, 6900 Lugano, 079 240 35 81, alberto.montorfani@amconsulenze.ch

**Cassiere:** Marco Piozzini, Fiduciaria Piozzini - Immobiliare, Centro Montana, via ai Molini 1, 6616 Losone, 091 791 39 58, mail@fiduciaria-piozzini.ch

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

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

Stefano Lappe, Immobiliare - SL, via Ospedale 10, 6600 Locarno, 091 751 22 21, info@immobiliare-sl.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

**Migros Ticino**, Chiappini Pierfranco, St. Antonino

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

**Nene SA**, Stroppa Lorenzo, Bellinzona, www.nene.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

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

**Benz Mike**, Cham  
**Bosshard Immobilien AG**, Bosshard Kurt, Ascona, www.bosshard-immo.ch

**Esedra Real Estate Sagl**, Rocca Franceso, Riazzino, www.esedraimmobiliare.ch

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

**Fendoni SA**, Fendoni Aldo, Ascona, www.fendoni.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

**Fiduciaria Piozzini - Immobiliare**, Piozzini Marco, Losone, www.fiduciaria-piozzini.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 Marazza Sagl**, Marazza Daniele, Minusio, www.marazza.ch

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

**Immobiliare Nodioli & Co.**, Nodioli Claudio, Solduno, www.nodioli.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  
**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

**Alloggi Ticino SA**, Ziliotto Susanna, Lugano, www.alloggiticino.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

**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**, studio fiduciario, Lugano

**Ciriaco Massimiliano**, Lugano

**Colombo Fiduciaria SA**, Diego Colombo, Lugano-Paradiso, www.colombo-group.com

**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

**GERFid Immobiliare Sagl**, Arrigoni Giuseppe, Lugano

**Gorzanelli Daniele**, Lugano  
**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/Imfid SA**, Wäfler Diethelm, Lugano

**IMMOIDEA SA**, Quadri Graziella, Lugano

**Immoflife Ticino SA**, Arcuri Matteo, Maroggia, www.immoflifericino.ch

**Ital-Suisse Immobiliare Sagl**, Lugano, www.italsuisse.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

**Livit SA**, Beechey-Tobler Micaela, Lugano, www.livit.ch

**Luminati Francesco**, Lugano

**Maxima SA**, Ingrams Massimiliano, Lugano, maxima.im

**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](http://www.new-trends.ch)  
**P&V Property & Valuation Sagl**,  
 Marocco Vittoria, Lugano,  
[propertyvaluation.ch](http://propertyvaluation.ch)  
**Pagani R.E. Consulting SA**, Roncoroni  
 Luca, Lugano, [studiopagani.ch](http://studiopagani.ch)  
**Pfister Holding SA**, Pfister Armando,  
 Manno, [www.pfister-case.ch](http://www.pfister-case.ch)  
**Piazzini Gianluigi**, Gentilino  
**Privera SA**, Bergmann Gion Andrea,  
 Lugano, [www.privera.ch](http://www.privera.ch)  
**Queen Immobiliare SA**, Foce Malservi-  
 gi Cinzia, Lugano,  
[www.\\$ch](http://www.$ch)  
**Recontam SA**, Pelle Ivan, Lugano,  
[www.recontam.ch](http://www.recontam.ch)  
**Rigo Ingegneria e Consulenza Sagl**,  
 Rigo Fankhauser Claudia, Lugano  
**Ruggeri Dr. Pier Luigi**, Lugano,  
[www.sfi-fiduciaria.ch](http://www.sfi-fiduciaria.ch)  
**SIT Gestioni immobiliari Sagl**,  
 Garotta Marta, Lugano,  
[www.sitimobiliare.ch](http://www.sitimobiliare.ch)  
**Società Fiduciaria e Consulenza SA**,  
 Robbiani Andrea, [www.sfconsulenza.ch](http://www.sfconsulenza.ch)  
**Studio Antonini**, Antonini Tiziano,  
 Lugano, [www.studioantonini.ch](http://www.studioantonini.ch)  
**Studio Immobiliare Ticino Sagl**,  
 Gatto Sabina, Lugano,  
[www.sitimobiliare.ch](http://www.sitimobiliare.ch)  
**Ticino.Re SA**, Ingrams Massimiliano,  
 Lugano, [www.ticinore.ch](http://www.ticinore.ch)  
**Trchsel Fiduciaria Immobiliare SA**,  
 Trchsel Franco, Lamone,  
[www.trchsel-immo.ch](http://www.trchsel-immo.ch)  
**Tradefidam SA**, Merlo Paolo, Lugano,  
[www.tradefidam.ch](http://www.tradefidam.ch)  
**TRE Ticino Real Estate Brokers Sagl**,  
 Burkhardt Andrea, Pura,  
[www.topswiss.com](http://www.topswiss.com)  
**UBS SA**, Deluigi Thierry, Lugano  
**Vesa SA**, Glattfelder Plozza Isabel,  
 Massagno, [www.vesa.ch](http://www.vesa.ch)  
**Wincasa SA**, Rossi Daisy, Lugano,  
[www.wincasa.ch](http://www.wincasa.ch)

#### DISTRETTO DI MENDRISIO

**Arifida SA**, Ponti Battista, Chiasso,  
[www.arifida.ch](http://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](http://www.immobiliarecasali.ch)  
**Interfida SA**, Sulmoni Luigi, Chiasso,  
[www.interfida.ch](http://www.interfida.ch)  
**Sangiorgio Amministrazioni**,  
 Sangiorgio Antonietta, Mendrisio  
**Studio Luido Bernasconi**, Bernasconi  
 Luido, Stabio,  
[www.luidobernasconi.com](http://www.luidobernasconi.com)  
**VAV Immobiliare Sagl**, Viola Valeria,  
 Mendrisio, [www.vevimobiliare.ch](http://www.vevimobiliare.ch)

## ADVANTAGE BUILDINGS LLC, LUGANO



Arch. Andrea Boschetti

ADVANTAGE BUILDINGS LLC offre servizi di consulenza integrata nel settore immobiliare.

La società è al servizio d'investitori e utilizzatori - pubblici e privati, da regionali a internazionali - che richiedono un supporto personalizzato e trasparente, ma non comunemente disponibile: una consulenza indipendente e imparziale con un vero allineamento degli interessi a tutti i livelli. Ciò, mettendo a disposizione dei clienti e delle loro specifiche necessità l'esperienza pluriennale pratica combinata alle conoscenze scientifiche teoriche.

Le principali linee di servizio comprendono lo Strategy Consulting - come p. es. lo sviluppo di strategie immobiliari per singoli oggetti e aree o portafogli e società -, il Transaction Support - ossia il supporto ai clienti durante l'intero processo di transazioni o negoziazioni immobiliari incluse quelle di contratti di locazione - e il Project Management - vale a dire la rappresentanza di clienti e la relativa gestione di progetti a carattere immobiliare -.

I servizi di Valuation sono considerata parte integrante delle attività principale ed eseguiti in accordo agli standard internazionali, applicando attuali e appropriati metodi quantitativi e/o qualitativi di valutazione.

ADVANTAGE BUILDINGS LLC è regolata dalla Royal Institution of Chartered Surveyors RICS.

Andrea R. Boschetti, fondatore e managing partner, è diplomato in architettura alla Scuola Politecnica Federale di Losanna e ha conseguito il MAS in Real Estate al Center for Urban & Real Estate Management dell'Università di Zurigo. Inoltre, è membro SVIT, membro e valutatore accreditato RICS, affiliato OTIA e fiduciario immobiliare. •

# 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

Primavera 2017

### Assistente in amministrazione di PPP

Settembre – novembre 2017

## ◉ 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  
CORSO COMPLETO

Da settembre 2017 in preparazione degli esami federali di febbraio 2019  
EV. INTERESSATI POSSONO ANNUNCIARSI AL SEGRETARIATO

### Attestato federale in commercializzazione immobiliare

Da definire

# immobilia

## PUBBLICAZIONE

Edizione immobilia SVIT Ticino

## TIRATURA

500 esemplari

## EDITORE

SVIT Verlag AG  
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
Tel. 044 434 78 88, [www.svit.ch](http://www.svit.ch), [info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)

## DIRETTORE RESPONSABILE

Alberto Montorfani

## REDAZIONE

SVIT Ticino  
Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso  
Tel. 091 921 10 73  
[www.svit-ticino.ch](http://www.svit-ticino.ch), [svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)

## STAMPA

Tipografia Cavalli  
Via del Sole 9, 6598 Tenero  
[www.tipografiacavalli.ch](http://www.tipografiacavalli.ch)

## IMPAGINAZIONE

Netzer Marketing, 6933 Muzzano  
Tel. 091 950 95 95, [marketing@netzer.ch](mailto: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.



# «Nuove sfide?»

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

Ulteriori informazioni: [www.svit-ticino.ch](http://www.svit-ticino.ch)



IMMOBILIARE • IMMOBILIER • IMMOBILIEN

[www.quorumsoftware.ch](http://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](http://homegate.ch), il suo consulente di commercializzazione immobiliare con la X.

**X homegate.ch**  
Il mercato immobiliare