

immobilia



SVIT TICINO DAL 1941

(CON MESOLCINA E CALANCA)
L'ASSEMBLEA DEL 75° AL SAN BERNARDINO

DIRITTO IMMOBILIARE. Il 2015 nel diritto reale e fondiario.....	04
EDILIZIA E ABITAZIONE. Ristrutturare in modo corretto.....	15
POLITICA IMMOBILIARE. L'imposizione dei letti freddi infiamma le passioni.....	20

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

la mia Banca

 **BancaStato**

BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO

«1941»



ALBERTO MONTORFANI

«Da quel momento architetti e avvocati, maneggioni e “bastruzùn” hanno saputo che anche il nostro voleva essere un mestiere con una sua specifica dignità.»

● Che cosa può aver portato un gruppo di persone, in Ticino, a fondare la sezione di una associazione Svizzera di professionisti dell’immobiliare? Allora c’erano probabilmente problemi più gravi e urgenti da risolvere che non ora. Nel pieno della seconda guerra mondiale, isolati dal resto del mondo, molta gente in servizio militare per dare sicurezza alla popolazione e prevenire invasioni nemiche da Nord e da Sud, il ridotto alpino, il piano Wahlen...

Né gli archivi di Svit Ticino (quello che ne rimane) né quelli di Svit Svizzera (che però non riguardano le singole organizzazioni territoriali) ci hanno per ora permesso di riportare in vita quei momenti o le motivazioni di questo gruppo. Qualche articolo qua e là, qualche accenno di rimando, ci permettono solo di pensare si sia trattato di una storia non tanto complicata: alcuni operatori di una professione che andava definendosi e distinguendosi da altre hanno sentito la necessità di affermare una loro particolarità professionale.

Da quel momento architetti e avvocati, maneggioni e “bastruzùn” hanno saputo che anche il nostro voleva essere un mestiere con una sua specifica dignità.

Ben prima di bilaterali e abusivi o di leggi sui fiduciari, e ancora privi un quadro formativo (probabilmente non c’erano ancora gli attestati federali...), questi professionisti hanno sentito il bisogno di raccogliersi e darsi un contesto che li rappresentasse, che ne curasse e promuovesse l’identità.

Nell’attesa di poter attingere a nuove fonti dirette, abbiamo cercato in questo numero di dare voce ad alcune fonti indirette, che ci comunicano come quella prima intuizione abbia trovato la sua strada fino a diventare quello che oggi è la “nostra” Svit. ●

Alberto Montorfani
Presidente SVIT Ticino



Lo stabilimento di produzione delle acque minerali di San Bernardino (foto del 1941)

INDICE

04 IL 2015 NEL DIRITTO REALE E FONDARIO

08 L'IMMIGRAZIONE MUOVE LA DOMANDA?

Dal 2007 la domanda di appartamenti in affitto è stata favorita dall’elevata e costante immigrazione dall’estero.

11 NESSUN AUMENTO SIGNIFICATIVO

Negli ultimi anni l’aumento delle pigioni è stato esiguo. Lo rivelano gli ultimi risultati del censimento della popolazione 2014

12 FFS E IMMOBILI: UNA NECESSITÀ STRATEGICA

A colloquio con Markus Streckeisen, responsabile della gestione immobiliare delle FFS.

14 FINESTRA SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il flash di Wüest&Partner sul mercato immobiliare ticinese

15 RISTRUTTURARE IN MODO CORRETTO DAL PUNTO DI VISTA ENERGETICO

18 UN INTRIGANTE INTRECCIO ENERGETICO

...quasi uno scioglilingua. Eppure metafora realistica delle difficoltà riscontrate nell’addentrarsi tra leggi e ordinanze

19 MOPEC 2014 - IL MODELLO DI PRESCRIZIONI ENERGETICHE DEI CANTONI

20 L'IMPOSIZIONE DEI LETTI FREDDI, UN TEMA CHE INFIAMMA LE PASSIONI

23 NOVITÀ NELLA REGISTRAZIONE DEL TEMPO DI LAVORO

I datori di lavoro sono tenuti a registrare il tempo di lavoro dei propri collaboratori.

SVIT TICINO

24 SVIT TICINO FESTEGGA I 75 ANNI

26 QUATTRO AMICI AL BAR

28 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

30 CORSI SVIT TICINO

30 IMPRESSUM

Il 2015 nel diritto reale e fondiario

In questo articolo il Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli presenta un riassunto dell'anno 2015 per quanto riguarda la legislazione e la giurisprudenza nell'ambito del diritto reale e fondiario e fornisce una panoramica sulle novità della letteratura specialistica.



PROF. DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI* •

I. LEGISLAZIONE

1. ABITAZIONI SECONDARIE. Nella votazione popolare dell'11 marzo 2012 è stata accolta l'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!». La costituzione federale è stata pertanto integrata con l'articolo 75b. In sostanza la norma prevede che la quota delle abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piani adibita a scopi abitativi di un comune non può superare il 20%.

A tale scopo il Consiglio federale ha emanato un'ordinanza d'esecuzione (Ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012) entrata in vigore il 1° gennaio 2013. Con effetto a partire dal 1° dicembre 2015 l'allegato a questa ordinanza (con l'elenco dei comuni interessati) è stato modificato per la quarta volta¹. Tale ordinanza sarà valida fino all'entrata in vigore della legislazione d'esecuzione relativa all'articolo costituzionale sulle abitazioni secondarie. In data 19 febbraio 2014 il Consiglio federale ha presentato al Parlamento il messaggio relativo alla legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC)². Le consultazioni in Parlamento si sono concluse con la disposizione finale il 20 marzo 2015³. Il termine di referendum è scaduto inutilizzato il 9 luglio 2015. Il 1° gennaio 2016 la legge è entrata in vigore insieme all'ordinanza del Consiglio federale completamente rivista. In questa legge le disposizioni di cui all'art. 75b della Costituzione federa-

le vengono attuate innanzitutto vietando ai comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20% di autorizzare la costruzione di nuove abitazioni secondarie. Sono tuttavia ammissibili tre possibilità: la costruzione di abitazioni primarie (1), la costruzione di abitazioni equiparate a quelle primarie come, ad esempio, abitazioni per scopi formativi e lavorativi (2) e la costruzione di abitazioni gestite per scopi turistici (3). Per quanto riguarda le abitazioni precedenti, ossia quelle che all'11 marzo 2012 esistevano già o erano state autorizzate con decisione passata in giudicato, è stato stabilito che la loro destinazione di utilizzazione può essere liberamente cambiata; possono pertanto essere utilizzate come abitazione primaria o secondaria.

2. DISPOSIZIONI SUGLI STRANIERI: LA LEX KOLLER.

In una discussione condotta il 25 marzo 2015 il Consiglio federale ha deciso di rivedere la legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone domiciliate all'estero (Lex Koller). Il 1° aprile 2015 ha incaricato il Dipartimento federale di giustizia e polizia di elaborare una corrispondente bozza di legge (cfr. Juris in Jusletter del 13.4.2015).

3. PRELIEVO ANTICIPATO DEI FONDI DELLA CASSA

PENSIONI PER L'ABITAZIONE PROPRIA. Il 19 giugno 2015 il Parlamento ha deciso una modifica del Codice civile svizzero per quanto riguarda il conguaglio della previdenza in caso di divorzio⁴. Il termine di

referendum è scaduto inutilizzato l'8 ottobre 2015. La data di entrata in vigore sarà stabilita dal Consiglio federale.

Dal punto di vista del diritto reale è rilevante la seguente modifica: in base all'art. 30c LPP un assicurato può richiedere al suo istituto di previdenza un importo per l'acquisto e/o il finanziamento di una proprietà di abitazione ad proprio uso. Se dopo un simile prelievo anticipato il proprietario del fondo coniugato costituisce altre garanzie ipotecarie, questo è ammissibile solo con il consenso scritto del coniuge. La stessa regolamentazione si applica anche in caso di unione domestica registrata (cfr. nuovo art. 331e cpv. 5 CO o nuovo art. 30c cpv. 5 LPP)⁵.

4. PUBBLICITÀ DEL REGISTRO FONDIARIO.

Con un intervento parlamentare⁶ il consigliere nazionale Hans Egloff (UDC Zurigo) ha chiesto che in futuro a un proprietario di fondo venga concesso un diritto di consultazione dei verbali del registro fondiario elettronico e precisamente di quelli relativi alle richieste che si riferiscono al proprio fondo. Il Consiglio federale chiede di approvare la mozione.

Il Consiglio nazionale ha approvato la mozione il 21 settembre 2015; manca ancora la deliberazione del Consiglio degli Stati. Si fa presente che un simile diritto di consultazione esiste in Germania già dal 1° ottobre 2014⁷.

II. GIURISPRUDENZA

1. LA PROPRIETÀ PER PIANI: IMPUGNAZIONE DEL-

LE DELIBERAZIONI (VALORE LITIGIOSO). L'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea dei comproprietari per piani è sostanzialmente materia patrimoniale, in particolare (come nella fattispecie), quando si tratta di lavori di costruzione su parti comuni della proprietà per piani. Per un ricorso dinanzi al Tribunale Federale si applica quindi un valore litigioso minimo di Fr. 30'000 (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF).

Se nelle conclusioni non è chiesto il pagamento di una somma di denaro determinata, il Tribunale Federale stabilisce il valore litigioso secondo il suo apprezzamento (art. 51 cpv. 2 LTF). Ciò facendo non è vincolato alle indicazioni delle parti o a una stima manifestamente errata dei tribunali cantonali. Nel caso concreto, nel loro ricorso i ricorrenti avevano invocato in prima istanza che il valore litigioso fosse (nettamente) inferiore a Fr. 30'000. Nel ricorso in appello il Tribunale Superiore del Cantone Zurigo è partito da un valore litigioso di Fr. 30'000, com'è documentato anche dalla rispettiva indicazione dei mezzi d'impugnazione.

Il Tribunale Federale non è entrato nel merito del ricorso, poiché non è stato raggiunto il valore litigioso minimo. A tale scopo si è basato sulle spiegazioni fornite nella decisione di prima istanza, poiché si era in presenza di una stima manifestamente errata dell'istanza superiore (sentenza n. 5A_527/2014 del Tribunale federale del 21.10.2014 = BGE 140 III 571).

2. LA PROPRIETÀ PER PIANI: IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI (TERMINE). Ove la legge non disponga altrimenti, all'assemblea dei comproprietari per piani sono applicabili le norme sull'associazione concernenti la contestazione delle risoluzioni sociali (art. 712m cpv. 2 CC). Pertanto, ogni proprietario per piano ha il diritto di contestare davanti al giudice una risoluzione che egli non abbia consentito, entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza (art. 75 CC).

In concreto, la domanda va presentata presso le autorità di conciliazione entro un mese. Per la successiva causa è quindi determinante il termine di tre mesi, come da art. 209 cpv. 3 CPC (sentenza n. 5A_44/2014 del Tribunale federale del 10.11.2014 = Praxis 2015 n. 65).

Nella fattispecie si trattava di capire se

all'atto della modifica del regolamento applicabile alla proprietà per piani fosse possibile concordare misure da approvare a maggioranza ancora più rigorose (rispetto a quelle stabilite dall'art. 712g cpv. 3 CC). Alla domanda non è stata tuttavia fornita risposta.

3. COMPROPRIETÀ: ESCLUSIONE. Un comproprietario per piani può essere escluso per sentenza del giudice dalla comunione, se il contegno suo o delle persone cui ha ceduto l'uso della cosa o delle quali è responsabile, violi così gravemente gli obblighi verso tutti gli altri comproprietari o taluni di essi, da non potersi ragionevolmente pretendere che continuino la comunione (art. 649b cpv. 1 CC).

In tal caso non importa se gli avvenimenti riguardanti il comproprietario irragionevole siano accaduti prima o dopo la risoluzione della comunione di comproprietari (volta all'esclusione giudiziale del comproprietario dalla comunione). L'esclusione giudiziale dalla comunione dei comproprietari non avviene direttamente tramite sentenza giudiziaria, bensì solo tramite vendita e/o vendita all'asta della quota di comproprietà (sentenza n. 5A_447/2014 del Tribunale federale del 12.1.2015).

4. SOVRASTRUTTURA. Su ciascuno di due fondi contigui è stata costruita nel 1988 (con diritto di costruire sul confine) una casa unifamiliare con un lato in aderenza. Su entrambi i fondi (A e B) è stato installato un riscaldamento a gasolio separato. Tuttavia, il locale per i serbatoi del gasolio, contenente 4 serbatoi (due per ogni casa unifamiliare) è stato realizzato unicamente su uno di questi fondi (A). Non è stata costituita nessuna servitù né vi era un contratto scritto relativo all'accettazione di questi serbatoi.

Nel 2007 il proprietario (A) ha convertito il proprio sistema di riscaldamento da gasolio a gas eliminando i suoi due serbatoi di gasolio dal locale. Quattro anni dopo pretendeva dal proprietario dell'altro fondo (B) che rimuovesse anche lui i suoi due serbatoi di gasolio, richiesta respinta da quest'ultimo. Il Tribunale decise che i due serbatoi di gasolio dovevano essere rimossi. I serbatoi non erano vincolati saldamente al locale serbatoio, essi non erano quindi parte integrante del

locale stesso. Si poteva inoltre presumere che non vi fosse una sovrastruttura illegittima da parte del proprietario B. In un certo senso si era in presenza di una concessione precaria, il che significa che la condizione era tollerata fino a revoca. È stato inoltre negato l'abuso di diritto invocato (sentenza n. 5A_214/2015 del Tribunale federale del 15.7.2015 = Be-at Jucker in «ius.focus» 2015 fascicolo 9 pag. 5).

5. SERVITÙ: INTERPRETAZIONE. Per la determinazione dell'effetto e dell'estensione di una servitù l'art. 738 CC indica una gerarchia. Il punto di partenza è l'iscrizione nel registro fondiario. Ove dall'iscrizione risultano chiaramente diritti e doveri, questa fa fede per l'estensione della servitù (art. 738 cpv. 1 CC). Solo nel caso in cui l'iscrizione non è chiara, è possibile ricorrere al titolo di acquisto «entro i limiti dell'iscrizione» (art. 738 cpv. 2 CC). Il titolo di acquisto rappresenta il negozio obbligatorio, ossia il contratto di servitù, che descrive nel dettaglio l'estensione della servitù (testo).

Se neanche il titolo di acquisto (testo) è concludente, entro i limiti dell'iscrizione l'estensione della servitù può risultare dal modo con cui fu esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede. (art. 738 cpv. 2 CC). Il Tribunale federale precisa che deve essere osservato l'ordine dei mezzi di interpretazione stabilito per legge e che contrariamente all'uso della parola «può», nell'art. 738 cpv. 2 CC, non sussiste al riguardo alcun margine discrezionale delle autorità (cfr. sentenza n. 5A_264/2009 del Tribunale federale del 4.6.2009 cons. 2.1.).

Occorre considerare anche se i proprietari del fondo serviente e del fondo dominante siano quelli che hanno costituito la servitù da interpretare, oppure se (come nella fattispecie) siano terzi che hanno acquistato il fondo serviente o quello dominante e sono da proteggere in questo acquisto se in buona fede, riferendosi a un'iscrizione nel registro, hanno acquistato una proprietà o altri diritti (art. 973 cpv. 1 CC). Nella fattispecie la questione verteva su una servitù prediale designata con la parola chiave «diritti d'uso posteggio auto n. 1 nel garage sotterraneo». È stato precisato che l'iscrizione nel registro

fondario risponde all'effetto e all'estensione della servitù. L'unica cosa che non emerge dall'iscrizione è a quale posteggio auto nel garage sotterraneo sia assegnato il numero uno. In questo caso è stato utilizzato il titolo d'acquisto, secondo cui per la posizione del posteggio n. 1 si rimanda a una pianta. Il posteggio si trova nell'angolo sud-ovest del garage. Che nel garage sotterraneo i posti auto non siano stati numerati non è rilevante per l'interpretazione, né ha importanza il fatto che il posto auto si trovi solo in minima parte sul fondo serviente (sentenza n. 5A_657/2014 del Tribunale federale del 27.4.2015 = Flora Stanischewski in «ius. focus» 2015 fascicolo 6 pag. 5).

6. SERVITÙ: MODIFICA. Quando una servitù abbia perduto ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente ne può chiedere la cancellazione (art. 736 cpv. 1 CC). Se per il fondo dominante vi è ancora un interesse, ma di lieve importanza in confronto al gravame, la servitù può essere estinta in parte o per intera mediante indennità (art. 736 cpv. 2 CC).

» Il registro fondiario è un registro di iscrizione e non un registro di diniego.»

Nella fattispecie il proprietario del fondo serviente pretendeva una riduzione della superficie gravata da servitù (servitù di passaggio), affinché potesse realizzare un certo numero di posti auto. In concreto la richiesta è stata respinta dal Tribunale, in particolare la riduzione non era accompagnata da uno spostamento della servitù su un'altra parte del fondo serviente, come richiesto dall'art. 742 cpv. 1 CC (sentenza n. 5A_797/2013 del Tribunale federale del 17.9.2014 = Praxis 2015 n. 66).

7. PUBBLICITÀ DEL REGISTRO FONDIARIO: PREZZO D'ACQUISTO. La Signora A chiese all'ufficio del registro fondiario una copia del contratto di acquisto con cui suo fratello aveva rivenduto al soggetto terzo X un determinato fondo. Nella sua richiesta menzionava che il fondo era appartenuto a suo padre deceduto e che con con-

venzione di divisione ereditaria sarebbe passato a suo fratello. Secondo una disposizione del disponente (padre) nella divisione ereditaria era determinante il prezzo del soggetto terzo che avrebbe offerto di più. Poiché però il fratello aveva rivenduto il fondo già 48 giorni più tardi, la signora sospettava che quest'ultimo avesse violato la disposizione testamentaria tacendole che ancor prima della conclusione della divisione ereditaria ci fosse stata una proposta di acquisto più elevata, ovvero quella di X. In questo modo il fratello, attraverso una cessione, avrebbe potuto incassare come utile la differenza rispetto al prezzo d'acquisto istituito nella convenzione di divisione. L'ufficiale del registro fondiario, il Département Volkswirtschaft und Inneres (Dipartimento dell'Economia e degli Interni) del Cantone Argovia (disposizione del 13.5.2013) e il Tribunale amministrativo del Cantone Argovia (sentenza del 8.5.2014 = ZBGR 2015 pag. 84) hanno respinto la domanda di consultazione del contratto d'acquisto, poiché la signora A non poteva vantare un interesse legittimo. Di tutt'altro parere è il Tribuna-

le federale. Chi rende verosimile un interesse ha diritto di consultare il registro fondiario oppure di farsene rilasciare estratti (art. 970 cpv. 1 CC). Secondo

la giurisprudenza vi rientra anche il diritto di consultazione dei giustificativi determinanti come base per l'iscrizione nel registro fondiario (p.e. contratti d'acquisto). Per quanto riguarda l'interesse reso verosimile si distingue tra un interesse giuridico e un interesse effettivo. La parte che presenta l'istanza ha un interesse giuridico quando possiede un diritto sul fondo (p.e. un comproprietario, che desidera esercitare il suo diritto legale di prelazione). In assenza di un diritto giuridico anche un diritto effettivo, come ad esempio un diritto economico, personale o familiare, può giustificare la consultazione del registro fondiario o dei giustificativi. In compenso, la sola curiosità non è sufficiente. Tale interesse deve essere degno di tutela e nel confronto con interessi contrapposti del proprietario del fondo deve poter rivendicare il primato.

Nel caso concreto la signora A è riusci-

ta a rendere verosimile non un interesse giuridico, bensì un interesse effettivo. Il Tribunale federale ha quindi argomentato che la consultazione del contratto d'acquisto fosse idoneo per conoscere l'importo del prezzo d'acquisto. In più non è possibile escludere a priori e in modo categorico che con la consultazione del contratto d'acquisto non si possano ottenere anche chiarimenti sulla cronologia degli eventi, in particolare sul momento in cui è stata presentata l'offerta di X. In questo caso la domanda della signora A sembra adatta a raggiungere i suoi scopi.

Il Tribunale federale ha inoltre ritenuto l'interesse della signora A degno di tutela. Si tratterebbe delle circostanze che hanno portato, a suo tempo, alla conclusione della convenzione di divisione ereditaria. In questo contesto vi sarebbe un nesso diretto con le pretese in materia di diritto successorio della signora A. Se dovesse infatti emergere che il prezzo d'acquisto nella convenzione di divisione non si basava sull'effettiva offerta massima, perché all'erede cessionario (fratello) era già nota a suo tempo un'offerta maggiore di un soggetto terzo, questo potrebbe pregiudicare l'efficacia della convenzione di divisione ereditaria e, in determinate circostanze, condurre persino al suo annullamento. In quanto co-erede la signora A avrebbe un interesse degno di tutela a conoscere il prezzo d'acquisto e le modalità di pagamento del contratto d'acquisto in oggetto, non tuttavia il contenuto dell'intero contratto d'acquisto (sentenza n. 5A_502/2014 del Tribunale federale del 2.2.2015 = ZBGR 2015 pag. 210 con nota redazionale di Jürg Schmid pag. 215)⁸.

8. OBBLIGO DI VERIFICA DELL'UFFICIALE DEL REGISTRO FONDIARIO. I provvedimenti dell'ufficio del registro fondiario possono essere presi solo quando il richiedente fornisca la prova del diritto di disporre e del titolo giuridico (art. 965 cpv. 1 CC).

Nella fattispecie era controversa l'esistenza di un attestato del diritto di disporre valido che fosse stato presentato all'ufficio del registro fondiario per un passaggio di proprietà. In concreto, il caso riguardava tre fondi in proprietà di due coniugi in regime di partecipazione agli acquisti. Durante la procedura di divorzio il coniuge donava a sua figlia

le proprie quote di comproprietà di questi fondi (senza il consenso della moglie) L'ufficiale del registro fondiario ha respinto la registrazione rimandando all'art. 201 cpv. 2 CC, secondo cui in un caso simile nessun coniuge può, salvo patto contrario, disporre della sua quota senza il consenso dell'altro.

Il Tribunale federale ha tutelato il rigetto dell'ufficiale del registro fondiario. Nell'ambito del suo obbligo di verifica l'ufficiale del registro fondiario non sarebbe tenuto a decidere se eventualmente in base all'art. 204 cpv. 2 CC il regime dei beni sia già sciolto e che quindi non trovi più applicazione la disposizione dell'art. 201 cpv. 2 CC. L'ufficiale del registro fondiario non viola in particolare alcuna legge federale quando respinge una registrazione in assenza del consenso del coniuge comproprietario. Inoltre, ai sensi dell'art. 87 cpv. 2 ORF la sospensione della registrazione fino alla pronuncia della sentenza di divorzio non è ammissibile (sentenza n. 5A_240/2014 del Tribunale federale del 18.12.2014 = BGE 141 III 13 = Praxis 2015 n. 77 = La Semaine Judiciaire 2015 I, pag. 175 = Flora Stanischewski in «ius.focus» 2015 fascicolo 3 pag. 3).

È significativo il fatto che il giudice divorzista abbia vietato al coniuge di disporre dei suoi fondi ai sensi dell'art. 646 cpv. 3 CC. Allo stesso tempo il giudice ha disposto un relativo blocco del registro fondiario (art. 178 cpv. 3 CC), che tuttavia non è stato comunicato all'ufficio del registro fondiario, tanto che nel registro fondiario non risultava alcuna menzione.

9. RICORSO CONTRO L'OPERATO DELL'UFFICIALE DEL REGISTRO FONDIARIO. Il direttore genera-

le dell'ufficio del registro fondiario di Ginevra (directeur général-conservateur du Registre foncier de Genève) ha emanato e notificato agli studi notarili (Etudes des notaires) una circolare (note-N-1/2014) riguardo alla liquidazione di società immobiliari di azionisti inquilini. Non è possibile fare ricorso contro tale circolare (sentenza n. 5A_981/2014 del Tribunale Federale del 12.3.2015).

Vi sono tuttavia casi (come nella fattispecie) in cui non esiste una decisione di rigetto, ma il Tribunale entra comunque in materia. Ciò avviene, ad esempio, quando per una fattispecie concreta è stata rimessa una decisione d'accertamento da parte dell'ufficio del registro fondiario (cfr. al riguardo BGE 135 III 103 = Journal des Tribunaux 2009 I, pag. 201 = Roland Pfäffli/Daniela Byland in Jusletter del 9.2.2009 = Alfred Koller in AJP 2009 pag. 369 = Jörg Schmid in Baurecht 2009 pag. 61, n. 133).

10. DIRITTO FONDIARIO RURALE: PREZZO DI ACQUISTO. Chi intende acquistare un'azienda agricola deve ottenere un'autorizzazione (art. 61 cpv. 1 LDFR). Questa viene ad esempio rifiutata se è stato pattuito un prezzo esorbitante (art. 63 cpv. 1 lett. b LDFR). Un prezzo di acquisto si considera esorbitante quando supera di oltre il 5 per cento il prezzo pagato in media per aziende o fondi agricoli paragonabili della stessa regione durante gli ultimi cinque anni (art. 66 cpv. 1 LDFR). Questa percentuale può essere aumentata dai Cantoni a un massimo del 15% (art. 66 cpv. 2 LDFR). Nella fattispecie il Tribunale federale è stato chiamato a verificare il prezzo massimo ammissibile determinato dall'autorità inferiore. L'oggetto in questione era un'azienda agricola con un ristorante di

montagna. Per l'azienda agricola si applica il metodo di calcolo stabilito dall'art. 66 LDFR. Per quanto riguarda i ristoranti, nel calcolo va applicato il metodo misto. In concreto in questo caso per la ponderazione del valore è stato fissato un rapporto di 5:1 fra valore reddituale e valore reale (sentenza n. 2C_46/2015 del Tribunale federale del 9.7.2015).

In un ulteriore procedimento la determinazione del prezzo massimo legale per un'azienda agricola è stata considerata conforme alla legge federale / sentenza n. 2C_234/2015 del Tribunale federale del 19.8.2015).

Dalla Schweizerische Juristen-Zeitung (SJZ) del 1° febbraio 2016 (numero 3) con la cortese autorizzazione dell'autore e della redazione della SJZ.

1 Cfr. RU 2015 pag. 4143 e segg.

2 Cfr. Foglio federale 2014 pag. 2287 e segg.

3 Cfr. Foglio federale 2015 pag. 2753 e segg.

4 Cfr. Foglio federale 2015 pag. 4883 e segg.

5 Cfr. al riguardo Roland Pfäffli/Mascha Santschi Kallay, Pensionskassenvorbezug für das Eigenheim, in: Jusletter del 31 agosto 2015.

6 Cfr. Mozione n. 15.3323 del 20.3.2015.

7 Cfr. Walter Böhringer, Protokollierung der Grundbucheinsicht beim Grundbuchamt, in: Der Deutsche Rechtspfleger 2014 pag. 401 e segg.

8 Cfr. Roland Pfäffli/Mascha Santschi Kallay in «Der Schweizer Hauseigentümer» del 15 marzo 2015, pag. 11.



***PROF. DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI**

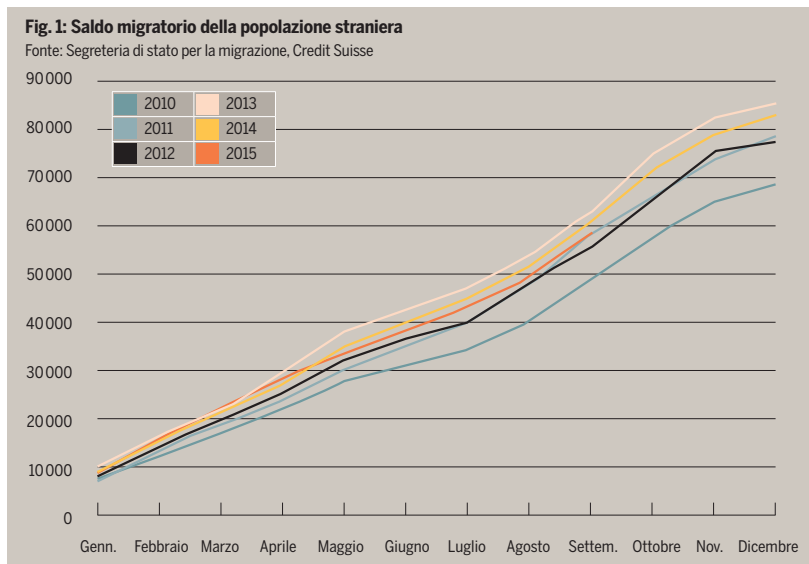
L'autore è notaio e professore titolare di diritto privato all'Università di Friburgo nonché consulente presso Von Graffenried Recht, Berna. Inoltre è Presidente della Commissione d'esame per il notariato del Canton Berna.



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

L'immigrazione muove la domanda

Dal 2007 la domanda di appartamenti in affitto è stata favorita dall'elevata e costante immigrazione dall'estero. Ma per quanto durerà ancora questa ondata di immigrazione e cosa accade se prima o poi dovesse calare?



FABIAN WALTERT*

I FATTI. SOLO UN LIEVE CALO DELL'IMMIGRAZIONE NEL 2015. Anche nel 2015 il numero di immigrati è elevato. A fine settembre il saldo dall'inizio dell'anno arrivava a 59000 persone (cfr. Fig. 1). Si tratta del valore più basso dal 2012, ma sempre del 4% superiore alla media decennale per i primi nove mesi dell'anno. I motivi sono da ricercare in particolare nella crescita dell'occupazione, che resta incredibilmente solida nonostante lo choc del franco e la leggera flessione congiunturale. Alla crescita hanno contribuito il cambio di stato di molti stranieri (ex dimoranti che si sono stabiliti in modo definitivo in Svizzera) provenienti dagli 8 stati UE e l'aumento dell'immigrazione da stati terzi. Fino alla fine dell'anno non sono previsti cambiamenti sostanziali. Quindi, il livello di immigrazione da parte degli abitanti stranieri potrebbe essere inferiore al valore dell'anno precedente, ma discostarsi solo di poco dalla media degli anni passati. Va notato che le persone in attesa di asilo vengono incluse nel numero degli abitanti fissi solo dopo dodici mesi. Il forte incremento dei richiedenti asilo, dovuto alla recente crisi dei profughi, avrà ripercussioni sulle statistiche relative all'immigrazione solo dalla fine del 2016.

Negli ultimi anni la forte immigrazione ha portato a una notevole crescita dei prezzi di locazione e a un mercato del-

la locazione nei centri caratterizzato in parte da una scarsità di alloggi. Grazie a una reazione forte e costante dell'offerta del mercato (solo negli ultimi 12 mesi so-

» In questa situazione di equilibrio non è da escludere che anche nel 2017 non si verificherà una limitazione efficace dell'immigrazione.»

no stati autorizzati circa 26 000 appartamenti), la situazione è già sensibilmente più distesa anche senza un significativo calo dell'immigrazione. Dall'estate 2014 la crescita dei prezzi di locazione è calata (cfr. Fig. 2) e il numero di appartamenti in affitto vuoti è aumentato dall'1,41% del 2013 all'1,76% (stima Credit Suisse).

E SE L'IMMIGRAZIONE DOVESSE CALARE? Attualmente l'immigrazione dall'estero in leggero calo assicura un aumento sempre crescente delle locazioni. L'eccessiva offerta si manifesta soprattutto fuori dagli agglomerati urbani. Nel breve e medio termine sarà l'andamento della congiuntura in Svizzera e in Europa a decidere in merito alla struttura e alla forza dell'immigrazione. Tuttavia, le prospettive a lungo termine dell'immigrazione, e con esse la domanda di appartamenti,

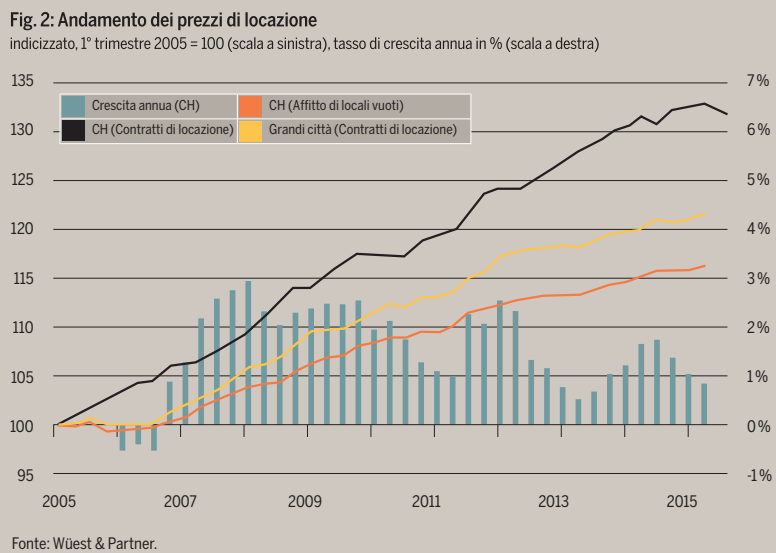
dipendono in particolare anche da come saranno attuate le iniziative sull'immigrazione di massa da implementare entro il 2017, e da come si svilupperanno

i rapporti tra la Svizzera e l'UE. Le modalità e le conseguenze dell'implementazione dell'iniziativa finalizzata a limitare l'immigrazione sono ancora largamente sconosciute e l'iniziativa RASA mira a

ottenere un'ulteriore votazione popolare sull'argomento. A fronte dell'attuale situazione, non è da escludere che anche nel 2017 non saranno apportate limitazioni convincenti all'immigrazione. Al contempo, le pressioni politiche interne per un'adozione restrittiva dell'iniziativa sono molto elevate.

Negli ultimi anni l'immigrazione dall'estero è stata decisiva in varie regioni per l'aumento della domanda nel mercato della locazione. In altre regioni la domanda è stata generalmente inferiore oppure spinta al rialzo dall'immigrazione dalle regioni vicine. Si deve quindi concludere che i mercati della locazione regionali reagiranno con una sensibilità diversa al calo dell'immigrazione (Fig. 3).

LA MASSIMA DIPENDENZA SI RISCONTRA OGGI NEI GRANDI CENTRI E NELLE SINGOLE REGIONI



TURISTICHE. Negli ultimi anni l'immigrazione dall'estero ha interessato in particolare le regioni del centro quali Zurigo, Losanna, Vevey e Lugano. Queste sono cresciute solo grazie all'immigrazione dall'estero, mentre in termini di abitanti sono in una posizione inferiore rispetto alle regioni vicine. Alcune delle regioni a economia turistica nel cantone dei Grigioni registrano una dipendenza dall'estero sopra la media. Qui, infatti, l'emigrazione in parte molto forte verso altre regioni è stata compensata o addirittura superata dalla forte immigrazione dall'estero (ad es. Schanfigg, Davos, Engadina superiore).

È palese che la maggioranza delle regioni che hanno una dipendenza dall'immigrazione sopra la media è quella che confina con l'estero. Al contrario, molte regioni del Mittelland fuori dai grandi agglomerati mostrano una dipendenza dall'estero inferiore alla media. In queste regioni la domanda di appartamenti in affitto ristagna a causa della mancata crescita della popolazione (ad es. a Toggenburg, Burgdorf, Sense), oppure la crescita della domanda è data da una forte immigrazione interna (ad es. a Sursee/Seetal, Fricktal).

UN CALO DELL'IMMIGRAZIONE ALLEGGERIREBBE IL MERCATO DEGLI APPARTAMENTI IN AFFITTO NEI CENTRI. Nel breve termine sarà evidente un calo dell'immigrazione fissato

per legge soprattutto attorno e nei grandi centri e in determinate regioni turistiche (cfr. Fig. 3). Nei centri un tale rallentamento della domanda di appartamenti in affitto comporterebbe una distensione positiva dal punto di vista dei locatari, tanto più che questi mercati sono caratterizzati da un numero ridotto di appartamenti vuoti e da affitti elevati. La tendenza attuale verso un lento aumento degli affitti a prezzo di mercato si rafforzerebbe e a livello locale si avrebbe anche un calo delle locazioni. A medio e lungo termine però questa tendenza va relativizzata: un'immigrazione dall'estero più debole non cambierebbe di fatto la situazione che vede i grandi centri più interessanti di altre regioni di residenza a

» L'emigrazione nelle regioni lontane dal centro funziona da valvola di sicurezza che evita un surriscaldamento ancora maggiore dei mercati nei grandi centri.»

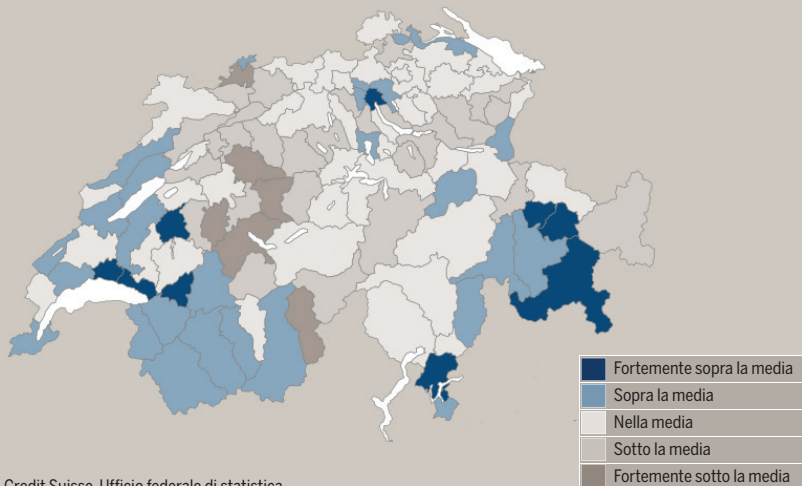
causa della loro elevata offerta di posti di lavoro, servizi e infrastrutture. Le regioni economiche delle città svizzere più grandi mostrano tuttavia un'immigrazione interna sempre negativa. A causa di un'insufficiente offerta abitativa, dei prezzi elevati e di un carico fiscale alto, mol-

te famiglie lasciano i centri e si trasferiscono nelle zone suburbane limitrofe.

LA DOMANDA FUORI DAI CENTRI DIMINUIRÀ. La figura 4 illustra questo meccanismo. I flussi migratori illustrati sono indicati con il colore della loro origine, quindi ad esempio il verde è usato per i centri e il blu per le zone suburbane. Si rileva come gli emigranti dai centri (verde) scelgano nella grande maggioranza dei casi di stabilire la loro nuova residenza delle zone suburbane. Le zone suburbane (blu) perdono invece abitanti delle zone rurali (arancione) e periurbane (grigio) registrando ancora una volta un saldo di migrazione negativo rispetto alle regioni rurali. La migrazione verso le regioni lontane dal centro serve anche da valvola di sicurezza che evita un surriscaldamento ancora maggiore dei mercati nei grandi centri. Ma se ora l'immigrazione

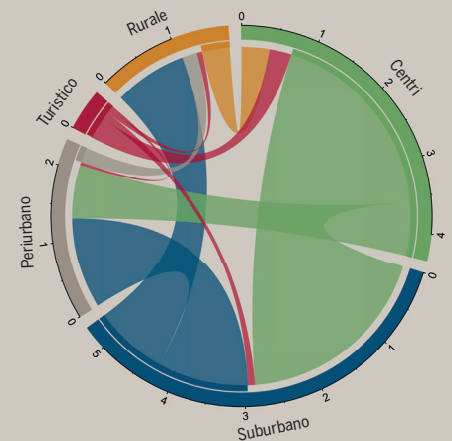
internazionale nei grandi centri diminuisce, si può concludere che, a seguito di una riduzione della pressione sui mercati immobiliari, meno persone lasceranno i centri per trasferirsi nelle zone suburbane, periurbane o rurali. Nel medio-lungo termine, quindi, la domanda di apparta-

Fig. 3: Dipendenza dalla domanda di appartamenti in affitto e dall'immigrazione
sulla base del numero di migranti e della popolazione, 2011-2014



Fonte: Credit Suisse, Ufficio federale di statistica

Fig. 4: Flussi migratori interni 2009-2014
Saldo dei tipi di comuni, numero di persone in 10'000



Fonte: Credit Suisse, Ufficio federale di statistica

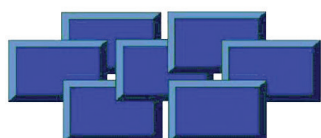
menti in locazione potrebbe calare in particolare fuori dai centri.

CRESCERE LA DOMANDA DI APPARTAMENTI CONVENIENTI. A fronte di queste riflessioni si può concludere che anche in caso di un'eventuale limitazione dell'immigrazione dal 2017 i progetti immobiliari, soprattutto nei grandi agglomerati, resteranno interessanti. Tuttavia, va notato anche che negli ultimi anni la struttura dell'immigrazione è fortemente cambiata. Mentre l'immigrazione in particolare da Germania, Spagna e Portogallo è sensibilmente diminuita, cresce la percentuale di immigrati da stati terzi e dagli altri stati UE. Si accentua così una tendenza già

in essere: la percentuale di appartamenti di nuova costruzione in crescita già da tre anni rispetto agli appartamenti vuoti dimostra come il passaggio della domanda verso appartamenti convenienti sia già in corso.



DR. FABIAN WALTERT
L'autore è Senior Economist di Credit Suisse SA.



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

Nessun aumento significativo

Negli ultimi anni l'aumento delle pigioni è stato esiguo. Lo rivelano gli ultimi risultati del censimento della popolazione 2014 basati sui prezzi al metro quadrato. Le pigioni assolute più elevate si spiegano per lo più con l'aumento della superficie abitativa.

ANDAMENTO DELLE PIGIONI

Pigioni assolute e prezzi al metro quadrato in CHF (fonte: UFS)

	2000	2003	2010	2012	2013	2014
Prezzo di locazione medio in Svizzera	1059	1116	1284	1318	1332	1348
Zurigo	1227	1271	1485	1525	1549	1554
Basilea città	1004	1049	1241	1266	1252	1291
Berna	961	1023	1166	1200	1190	1211
Ginevra	1114	1142	1334	1398	1445	1444
Prezzo al metro quadrato in Svizzera				15.90	16.00	16.20
Centri				16.60	16.80	16.80
Comuni suburbani				16.30	16.50	16.50
Comuni periurbani				15.10	15.10	15.10
Comuni pendolari rurali				13.40	13.40	13.40
Comuni agricoli				11.00	10.80	10.80
Zurigo				18.50	18.70	18.70
Basilea-Città				16.90	17.00	17.40
Berna				14.70	14.60	14.70
Ginevra				18.70	19.10	19.00
Immobili in locazione				16.00	16.10	16.20
Immobili appartenenti a cooperative				14.00	14.70	15.00

Il censimento del 2014 rivela pigioni assolute in leggero aumento e prezzi al metro quadrato stabili.

IVO CATHOMEN*

ESPLOSIONE SUPERFICIALE DEI PREZZI. Uno sguardo rapido alle cifre pubblicate a fine febbraio dall'Ufficio federale di statistica UFS e derivanti dal censimento 2014 conferma che negli ultimi anni vi è stata una vera e propria «esplosione» delle spese di locazione. Tra il 2000 e il 2014 la pigione di un'abitazione media in Svizzera è salita da Fr. 1'059 a 1'348. Ciò corrisponde a un aumento nominale del 27% – argomenti per le associazioni degli inquilini, ma è solo una mezza verità. L'8% dell'aumento dei prezzi è infatti attribuibile all'inflazione. Rimane pertanto un aumento pari all'1% all'anno. A titolo di confronto: tra il 2000 e il 2014 i salari hanno subito un aumento reale del 27%.

Sorprende poco il fatto che le pigioni si siano rivelate più alte nei cantoni urbani e in quelli a regime fiscale agevolato. Zurigo, Svitto, Nidvaldo e Zugo occupano i primi posti. Il divario tra Giura, Cantone di residenza più conveniente, e Zugo, quello più costoso, è rimasto pressoché invariato tra il 2000 e il 2014 per tutte le grandezze di abitazioni. Nel Giura le abitazioni costavano circa la metà rispetto al Canton Zugo. La differenza di prezzo è riconducibile al reddito

della popolazione, ai prezzi dei terreni, ai prezzi di costruzione e allo standard di finitura.

SPAZIO ABITATIVO CONVENIENTE FUORI DAI CENTRI. Le pigioni assolute vengono ulteriormente relativizzate con i prezzi al metro quadrato (mq) calcolati da tre anni dall'UFS. Nel 2014 un'abitazione locata in Svizzera costava in media Fr. 16.20 mensili al mq. Il prezzo al mq corrisponde all'incirca a quello di un appartamento di 3 locali. Con Fr. 18.00 mensili per mq i prezzi degli appartamenti più piccoli (abitazione da 1 locale) risultavano più alti di quelli degli appartamenti di 5 locali (Fr. 15.60). Guidano la classifica Zurigo (18.70), Ginevra (19.00) e Zugo (19.80).

Chi desidera vivere nei centri e nei comuni suburbani deve essere disposto a spendere di più. Con Fr. 17.00 e 16.60 al mq al mese i canoni di locazione nei centri sono leggermente superiori alla media citata di 16.20, mentre nei comuni periurbani, comuni pendolari rurali e comuni agricoli, sono nettamente inferiori rispettivamente con Fr. 15.10, 13.80 e 11.60. La distanza dai centri si ripercuote quindi in una forte caduta dei prezzi, che è maggiore soprattutto per gli appar-

tamenti piccoli, a riprova del fatto che nei centri vi è una eccedenza di domanda di appartamenti di piccole dimensioni. Nel confronto con gli anni precedenti emerge che nei centri i prezzi sono saliti solo marginalmente. Quanto più ci si allontana dai centri, tanto più si afferma la tendenza inversa: nei comuni agricoli i prezzi al mq sono persino scesi.

L'aumento dei prezzi dal 2012 al 2014 nei tipi di comuni più importanti va da Fr. 0.30 a 0.40 al mq al mese. Nei comuni periurbani i prezzi sono stabili, il che si spiega in parte con la forte attività edilizia in queste aree di insediamento.

Questo dimostra che le pigioni sono salite solo apparentemente. A un aumento dei prezzi dovuto al crescente standard di finitura si contrappongono riduzioni delle pigioni dovute al tasso ipotecario di riferimento. Se cambia il vento sui mercati dei capitali e gli interessi salgono, a breve o medio termine questo si ripercuoterà sulle statistiche.

SCARSO VANTAGGIO IN TERMINI DI PIGIONI DELLE ABITAZIONI APPARTENENTI A COOPERATIVE.

Risulta interessante anche il confronto tra abitazioni in locazione sul mercato libero e abitazioni appartenenti a una cooperativa. Maggiori sono le dimensioni dell'abitazione, tanto più si equiparano i prezzi al mq nei due segmenti. Per 1 mq di superficie locata in un appartamento di 4 locali si pagano sul mercato libero in media Fr. 15.70 al mese contro i 14.60 in abitazioni appartenenti a una cooperativa. Tra il 2012 e il 2014 il prezzo al mq per abitazioni di ogni dimensione sul mercato libero delle locazioni è salito marginalmente da 16.00 a 16.20 franchi al mese. Per 50 meq l'aumento è quindi pari a soli Fr. 120 all'anno. In compenso, nelle abitazioni appartenenti a cooperative l'aumento è significativo. I prezzi sono saliti in media da 14.00 a 15.00 franchi, il che equivale per le abitazioni delle dimensioni citate prima a Fr. 600.00 in due anni. ●



*IVO CATHOMEN

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

FFS e immobili: una necessità strategica

A colloquio con Markus Streckeisen, responsabile della gestione immobiliare delle FFS su parco immobiliare, strategie, stazioni ferroviarie e... il Ticino.



IVO CATHOMEN/RED.

PER AVERE UN'IDEA DELLE DIMENSIONI: QUALE PARTE OCCUPA IL SETTORE RETAIL NEL PORTAFOGLIO STAZIONI E IMPIANTI DI FFS IMMOBILI?

Il retail genera circa il 40% del reddito da locazione di FFS Immobili e costituisce così la principale fonte di reddito esterna. Seguono uffici e studi medici con il 15%, e il parking con il 10%.

E QUANTO FATTURANO I VOSTRI LOCATARI RETAIL?

La cifra d'affari totale dei terzi per l'insieme delle superfici di vendita nel portafoglio stazioni e impianti ammonta a circa CHF 1,5 miliardi. Di questi, quasi 1,3 miliardi, pari all'80%, derivano dalle nove stazioni più grandi – la stazione centrale di Zurigo, da sola, contribuisce con 440 milioni. Seguono a distanza, essendo più piccole, Berna, Basilea, Lucerna e Ginevra. Su tutte le superfici commerciali abbiamo ottenuto un incremento del 3% del fatturato rispetto all'anno precedente.

COSA PUÒ DIRCI DEL FATTURATO PER METRO QUADRATO?

Qui la parte del leone non spetta a Zurigo ma a Berna, con oltre CHF 32'000.- per metro quadrato l'anno. Interessante, dal punto di vista della produttività, il confronto con altri spazi commerciali: la stazione di San Gallo, al nono posto della nostra classifica, si piazza a pari merito con l'Airport Shopping dell'aeroporto di Zurigo e supera di molto i centri commerciali Glatt, Neumarkt Altstetten e Sihl city. In effetti, San Gallo presenta piccole superfici assai più redditizie. E i grandi centri menzionati sono aperti solo sei giorni la settimana.

FFS IMMOBILI È COMPETENTE PER DECIDERE QUALI STAZIONI VALORIZZARE?

Nell'ambito dei dettami finanziari decidiamo autonomamente. All'origine di una valorizzazione, nelle grandi stazioni vi sono di regola progetti di ampliamento dell'infrastruttura ferroviaria o possibili

riconversioni di edifici e di aree esistenti. In quest'ambito, come FFS Immobili verificiamo sempre le potenzialità delle singole località.

COSA PUÒ DIRCI INVECE DELLE MOLTE PICCOLE STAZIONI? ANCHE QUESTE POSSONO ESSERE REDDITIZIE?

Nelle stazioni medie e piccole, la vita degli spazi commerciali è spesso legata alla vendita dei biglietti FFS. La Divisione Viaggiatori verifica regolarmente questi siti in relazione con il passaggio alla vendita online di titoli di trasporto. L'eventuale scomparsa degli sportelli può comportare a volte conseguenze economiche per i gestori. Negli anni tuttavia abbiamo fatto esperienze positive con la riconversione degli edifici di stazione in convenience shop o in chioschi, contribuendo così in buona misura a far vivere questi luoghi.

QUANTE STAZIONI SONO TOCCATE DA QUESTA TENDENZA?

Nell'ambito di una pianificazione globale con FFS Infrastruttura abbiamo valutato circa 500 piccole stazioni. Molte di esse non danno un contributo positivo al risultato. Come settore immobiliare, per un centinaio di queste registriamo addirittura perdite. Per queste sedi dobbiamo trovare nuove soluzioni, a volte persino su intere tratte ferroviarie. Le opzioni spaziano dalla ricerca di nuove utilizzazioni e locatari fino alla demolizione di stazioni. Si tratta di sfide che sovente comprendono anche aspetti legati alla tutela del patrimonio, che affrontiamo attivamente con i Cantoni con il supporto del servizio di protezione dei monumenti storici delle FFS.

NEGLI ULTIMI ANNI, È RISAPUTO CHE LE FFS HANNO INTRAPRESO UNA STRATEGIA DI RIVALORIZZAZIONE DELLE STAZIONI FERROVIARIE DAL PUNTO DI VISTA COMMERCIALE. COSA HA PORTATO LE FFS A QUESTO CAMBIAMENTO? QUALE STRATEGIA C'È DIETRO? COSA DIVENTERANNO, SECONDO LE INTENZIONI DELLE FFS, LE STAZIONI DEL FUTURO?

Le FFS hanno ricevuto il mandato dal Consiglio federale di trasformare le stazioni in moderni centri di servizi. I nostri clienti si aspettano inoltre un elevato livello di qualità per quanto riguarda l'offerta e la permanenza nelle stazioni. Non da ultimo, il fatturato generato nelle stazioni contribuisce a finanziare l'insieme del sistema ferroviario. Intendiamo continuare su questa strada e anche in futuro desideriamo riconoscere per tempo le esigenze della nostra clientela per proporre offerte in linea con le loro aspettative.

LE FFS SONO UN GROSSO PROPRIETARIO, DI IMMOBILI COSÌ COME DI FONDI, SIA IN CITTÀ CHE FUORI. È POSSIBILE AVERE DELLE CIFRE: COME VENGONO GESTITE QUESTE PROPRIETÀ?

Il portafoglio delle FFS comprende all'incirca 3800 fondi con 3500 edifici, di cui 820 sono stazioni e fermate. FFS Immobili gestisce attualmente 67 oggetti di investimento; altri 28 oggetti sono in programma o in costruzione. Rivalutiamo le aree delle stazioni contribuendo ad influenzare positivamente l'immagine delle città svizzere. Il portafoglio di FFS Immobili si compone di circa 1200 abitazioni, di cui circa 1000 rientrano nel segmento di mercato a basso costo e si

trovano in prevalenza in stazioni di medie e piccole dimensioni. Inoltre, le FFS sostengono attualmente 38 cooperative edilizie residenziali per un totale di circa 1700 abitazioni. In futuro l'azienda si impegnerà maggiormente nella costruzione di abitazioni e a lungo termine edificherà 3000-4000 nuovi appartamenti. Diritti immobiliari è il settore delle FFS specializzato nelle transazioni relative alla compravendita di immobili ad uso commerciale; nell'ambito di progetti ferroviari questo settore assicura che, prima dell'inizio dei lavori, sia disponibile il terreno necessario per i progetti ferroviari.

IL TICINO COME RIENTRA, CON L'ARRIVO DI ALPTRANSIT, NELLA STRATEGIA DI SVILUPPO DELLA RETE DEI TRASPORTI? E COSA SI ASPETTANO LE FFS IN TERMINI DI UTENZA QUANDO ALPTRANSIT SARÀ COMPLETA (INCL. IL CENERI)? COSA CAMBIERÀ VERAMENTE PER GLI UTENTI TICINESI?

In Ticino le FFS sono molto attive: le stazioni di Bellinzona e Lugano vengono rinnovate, ampliate e trasformate in moderni centri di servizio, nelle quali è possibile acquistare non solo titoli di trasporto, ma anche generi di prima necessità sette giorni su sette. A breve è inoltre previsto il rinnovo della stazione di Locarno-Muralto. Stiamo potenziando la mobilità combinata nella Svizzera italiana, con l'ampliamento e la rivalutazione degli impianti Bike+Rail (ad esempio alla stazione di Maroggia-Melano), lo sviluppo delle offerte Park+Rail (Mezzovico, Balerna, Chiasso e Stabio) e l'ammodernamento dei WC. Nella Leventina sulla linea di montagna del San Gottardo le stazioni sono state sottoposte a un face lifting in vista dell'inaugurazione della Galleria di base del 1° giugno. In futuro i viaggiatori potranno approfittare di collegamenti ferroviari sostanzialmente migliori. I viaggi saranno più confortevoli, grazie ai futuri treni Giruno, e più frequenti verso Zurigo, Lucerna e Milano. Nel traffico regionale Tilo vi saranno inoltre i nuovi collegamenti con Varese e l'aeroporto della Malpensa. ●



CENNI BIOGRAFICI

Markus Streckeisen

(*1973) fiduciario immobiliare dipl. fed. e Master Real Estate Management HWZ, è responsabile del settore Gestione di FFS Immobili e membro di comitato dello Swiss Council of Shopping Centers SCSC.

La sua carriera professionale lo ha portato dall'attività centrale nell'azienda FFS al ramo Immobili, dove è stato attivo in vari ambiti e funzioni.

FFS IMMOBILI: FATTI E CIFRE
(stato 2014)

Portafoglio immobili:

Stazioni, impianti e produzione ferroviaria

Superfici commerciali (immobili):

15,3 mio. m²

Quantità di immobili:

4000 (di cui 3500 edifici)

Contratti di locazione:

35 600

Fatturato di terzi retail:

CHF 1,5 mia. (37% alimentari/bevande, 21% ristoranti/Take away, 12% cura del corpo/salute, 10% chioschi/tabacchi, 6% elettronica/foto/musica, 14% altro)

Reddito da locazioni:

CHF 417 mio

Collaboratori (FTE):

817 (di cui 334 RailClean)

Investimenti 2015-2020:

CHF 3,2 mia

Il mercato immobiliare, tra domande e certezze

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

FABIO GUERRA •

Nonostante il chiaro rallentamento sul fronte dei prezzi, il mercato immobiliare si presenta ancora solido. Per alcuni una calma apparente che nasconde dei rischi importanti. In particolare l'immigrazione, fattore determinante del boom immobiliare degli ultimi anni, potrebbe in futuro perdere forza a seguito all'applicazione di nuove politiche migratorie. Un possibile rallentamento della domanda che di pari passo con l'ancora sostenuta attività edile potrebbe portare a squilibri sul mercato.

LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE, UN ACQUISTO ANCORA CONSIGLIABILE? Considerata la fase prolungata di boom con prezzi in costante aumento da oltre 15 anni, la domanda è legittima. Sostenuti da tassi ipotecari ai minimi storici, gli aspiranti proprietari continuano a intravedere nell'acquisto di un'abitazione – oltre che la realizzazione di un sogno personale – un'opportu-

unità di ottimizzare il bilancio familiare. Questa domanda è frenata sempre più spesso dal livello elevato dei prezzi e da condizioni restrittive di finanziamento. Da una fase di crescita dei prezzi siamo entrati di conseguenza in una fase di stabilizzazione nella quale alcune regioni – sempre meno – continuano a registrare leggere crescite, e altre – con in testa Ginevra e la Svizzera Romanda – hanno già fatto segnare delle flessioni. Il Ticino non fa eccezione: la vendita di nuove abitazioni è diventata meno scontata e anche i tempi di commercializzazione si allungano.

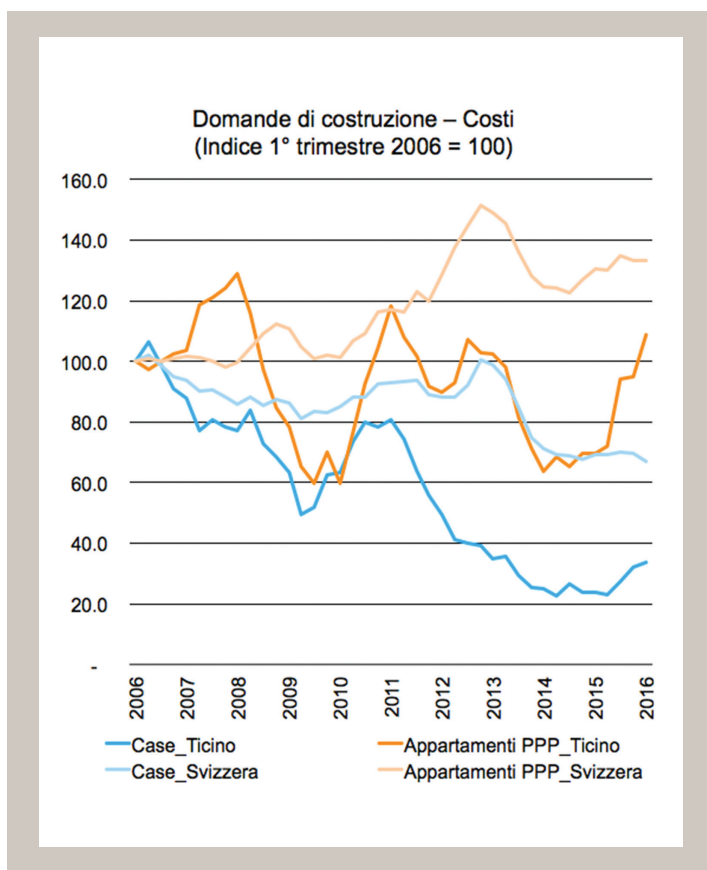
A meno di avvenimenti non prevedibili, questa situazione non è forzosamente il presagio dello scoppio di una bolla. D'altro canto i margini di crescita si sono assottigliati se non esauriti.

L'ARDUA RICERCA DELL'INVESTIMENTO «SICURO»

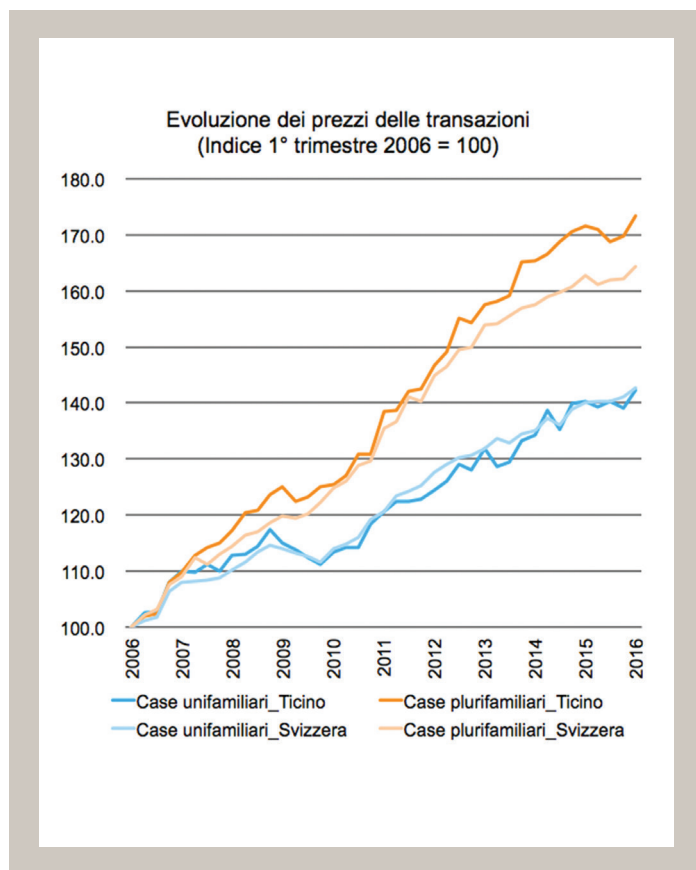
Dal 2015 esce ancora una volta rafforzato il segmento del reddito. La mancanza

di reali alternative e la prospettiva di tassi negati hanno ulteriormente spinto gli investitori verso questa forma d'investimento. A livello nazionale, il rendimento complessivo (ricavi e rivalutazione) degli stabili residenziali si è attestato nel 2015 all'8.4% (dati MSCI) con una crescita dei valori pari al 4.3% rispetto al 2014. Dello stesso tenore sono anche le performance degli investimenti indiretti in fondi immobiliari (+4.2%) e società quotate (+9.2%). Una pressione che non è destinata ad attenuarsi, vista la volatilità attuale dei mercati finanziari. Per gli investitori la ricerca è pertanto sempre più ardua, ciò che alimenta in non pochi casi anche le fantasie dei proprietari.

All'orizzonte pertanto poche certezze ma nemmeno segnali di panico. Una situazione che nel complesso continua a favorire sia proprietari che investitori. ●



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner



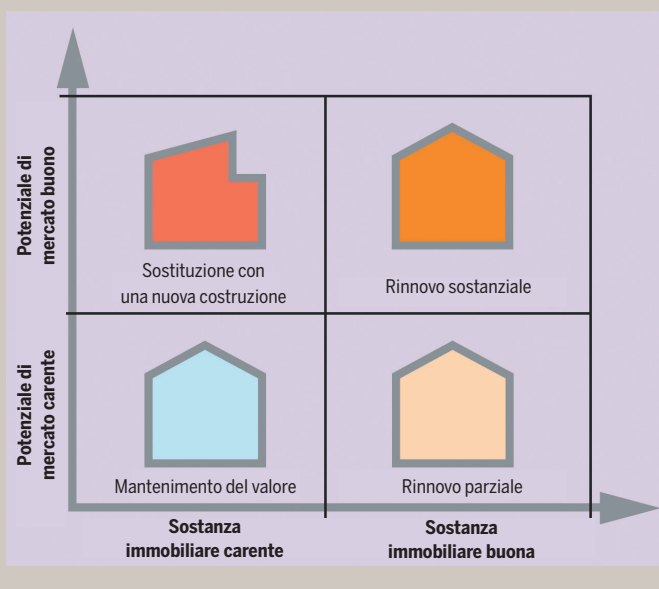
Fonte: Wüest & Partner, 1° tr. 2016

Ristrutturare in modo corretto dal punto di vista energetico

Gli edifici ottimizzati dal punto di vista energetico si contraddistinguono per un elevato comfort e basse spese accessorie. Questo migliora le possibilità di locazione e incrementa la redditività.



STRATEGIA DELL'AMMODERNAMENTO DEGLI EDIFICI



Fonte: Opuscolo «L'ammmodernamento energetico di edifici plurifamiliari»

JULES PIKALE*

I RINNOVI SONO INDISPENSABILI. Poiché sul mercato c'è una maggiore richiesta di edifici buoni dal punto di vista energetico, molti proprietari si chiedono se valga la pena effettuare un rinnovo energetico. A tale scopo mettono a confronto le spese d'investimento e i risparmi energetici – per poi constatare che le spese non possono essere finanziate con i risparmi energetici. Tuttavia, è il confronto a essere errato: gli edifici hanno una durata limitata, gli interventi di rinnovo possono essere eventualmente rimandati, ma sostanzialmente gli investimenti nell'ammmodernamento sono inevitabili.

La vita di un edificio normalmente dura circa 100 anni. Semplificando, ogni edificio perde annualmente l'1% del suo valore. Una perdita di valore che non si esprime nel valore di mercato, perché l'aumento di valore del terreno spesso compensa il deprezzamento dell'edificio. Per arrestare l'effetto distruttivo del tempo, è indispensabile investire nel rinnovo degli edifici e compensare la perdita di valore o eventualmente creare un plusvalore.

I costi di simili investimenti sono cospicui. Prima di elaborare un progetto di rinnovamento vale quindi la pena ideare una strategia per l'edificio.

LA STRATEGIA PER L'EDIFICIO È DECISIVA. Una valutazione semplificata del potenziale di mercato e della sostanza immobiliare consente di stabilire una strategia per l'edificio. La strategia scelta rappresenta quindi una buona base per decidere le misure e il quadro dell'investimento. Questo permette di evitare investimenti sbagliati. Sulla base di una valutazione sommaria del potenziale di mercato e della sostanza immobiliare è possibile stabilire la strategia. Vi sono quattro modelli strategici tra cui scegliere (vedi grafico):

- Rinnovo sostanziale
- Rinnovo parziale
- Mantenimento del valore
- Sostituzione con costruzione nuova.

In questo contesto consigliamo di consultare l'opuscolo «L'ammmodernamento energetico di edifici plurifamiliari» edito da SvizzeraEnergia (vedi riquadro), che contiene indicazioni preziose per gli investitori ai fini della determinazione e dell'attuazione della strategia per l'edificio.

PIÙ COMFORT, MENO CONSUMI ENERGETICI. Per il comfort termico di locali abitativi, accanto alla temperatura ambiente, un fattore condizionante importante è la temperatura delle superfici (finestre, pareti, pa-

vimenti) che il corpo umano percepisce come calore radiante (radiazione fredda). In presenza di un buon isolamento termico e di infissi con buoni valori d'isolamento termico le temperature superficiali sono sensibilmente più elevate. In questo modo basso consumo energetico e comfort più elevato sono direttamente correlati.

Temperature superficiali più elevate favoriscono anche una minore formazione di condensa impedendo quindi la formazione di muffa. Gli edifici buoni dal punto di vista energetico presentano quindi meno danni da costruzione.

PRIMA L'INVOLUCRO DELL'EDIFICIO, POI LA SOSTITUZIONE DEL RISCALDAMENTO. La sostituzione dell'impianto di riscaldamento rappresenta senz'alcun dubbio un contributo prezioso alla riduzione delle emissioni di CO₂. Molti proprietari di case sono quindi disposti a sostituire p.es. un impianto di riscaldamento esistente a gasolio con un altro sistema di riscaldamento. Tuttavia, con la sola sostituzione del vettore energetico il risparmio vero e proprio rimane esiguo.

Se si sostituisce il riscaldamento prima che venga coibentato l'edificio, ne consegue che dopo il rinnovo dell'involucro dell'edificio la potenza termica

dell'impianto di riscaldamento risulta eccessiva. In tal caso l'impianto presenta un funzionamento costante di tipo «stop and go», il grado di efficienza peggiora nettamente e aumenta la frequenza dei guasti. Chi realizza prima misure di isolamento termico sull'involucro dell'edificio può installare un impianto di riscaldamento più piccolo, che costa meno e consente un funzionamento ottimale.

NUOVE PRESCRIZIONI NORMATIVE DEI CANTONI.

Con il recepimento dei modelli di prescrizione energetica dei Cantoni 2014 (MOP-EC) nelle norme energetiche dei Cantoni si intende sfruttare maggiormente il grande potenziale di risparmio energetico nelle costruzioni esistenti. L'obiettivo si raggiunge con misure diverse: gli impianti di riscaldamento elettrici centralizzati e i boiler centralizzati sono soggetti a un obbligo di risanamento. Nel rinnovo dell'involucro degli edifici (infissi, parti di facciate, tetto) devono essere rispettati i valori di isolamento minimi. D'ora in poi

» Nel 2016 l'Ufficio federale dell'energia dà il via a un programma di incentivazioni. Le Città dell'energia ricevono contributi per progetti importanti che da sole non riescono a finanziare.»

anche quando si sostituiscono le caldaie a gasolio o a gas è richiesta una quota minima del 10% di energie rinnovabili. Al momento della sostituzione le norme in materia di energia richiedono una valutazione complessiva dell'edificio: gli edifici dotati di un certificato attestante la classe di efficienza energetica D o gli edifici certificati Minergie presentano una buona efficienza energetica, la sostituzione della caldaia è quindi possibile senza misura aggiuntiva.

Negli edifici con una cattiva efficienza energetica viene richiesto un risparmio del 10%: questo può essere otte-

nuto, ad esempio, con la sostituzione di infissi con pessime capacità termoisolanti oppure con misure che riguardano l'involucro dell'edificio.

Per ottenere questo risparmio può essere utile, ad esempio,

installare un impianto solare per il riscaldamento dell'acqua per i mesi estivi o passare alle energie rinnovabili, come ad esempio un riscaldamento automatico a pellet. Sebbene le norme citate saranno introdotte Cantone per Cantone al più tardi entro il 2020, in caso di investimento importante vale la pena osservare queste prescrizioni oppure liberarsi delle prescrizioni grazie a un rinnovo dell'edificio che prevede una buona efficienza.

CITTÀ DELL'ENERGIA COME MODELLI E PARTNER.

Per quanto riguarda il consumo ener-

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

SANITAS TROESCH

La città all'avanguardia per cucine e bagni

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



Esempio Locarno: dal 1991 circa 400 città e comuni hanno ottenuto il label Città dell'energia. Oggi circa 4,5 mio. di svizzeri vivono in una Città dell'energia.

getico le Città dell'energia fungono da modelli: la maggior parte delle Città dell'energia tengono una contabilità energetica che illustra l'andamento del consumo energetico degli edifici comunali. Questo consente di verificare il successo delle misure di risparmio energetico e di individuare ed elimina-

tivo. Ben due terzi degli svizzeri vivono in una Città dell'energia. Vale la pena sfruttare queste offerte.

«L'AMMODERNAMENTO ENERGETICO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI.» Dopo un periodo di utilizzo di 20 a 25 anni, ogni edificio necessita di un rinnovamento. Questo è il momento

ideale per ridurre drasticamente il consumo energetico e sostituire le fonti fossili con energie rinnovabili. L'opuscolo «L'ammodernamento energetico di edifici plurifamiliari», edito da SvizzeraEnergia, fornisce ai proprietari di case plurifamiliari consigli utili sul corretto modo di procedere. Nella redazione dell'opuscolo si è data importanza a una spiegazione semplice. L'opuscolo è quindi adatto anche alla lettura da parte di persone poco esperte. Un download dell'opuscolo o l'ordine della copia cartacea è possibile gratuitamente su www.energieschweiz.ch.

ideale per ridurre drasticamente il consumo energetico e sostituire le fonti fossili con energie rinnovabili. L'opuscolo «L'ammodernamento energetico di edifici plurifamiliari», edito da SvizzeraEnergia, fornisce ai proprietari di case plurifamiliari consigli utili sul corretto modo di procedere. Nella redazione dell'opuscolo si è data importanza a una spiegazione semplice. L'opuscolo è quindi adatto anche alla lettura da parte di persone poco esperte. Un download dell'opuscolo o l'ordine della copia cartacea è possibile gratuitamente su www.energieschweiz.ch.

«CITTÀ DELL'ENERGIA» – RICONOSCIMENTO PER COMUNI E CITTÀ IMPEGNATI. Il label «Città dell'energia» premia i comuni e le città che si impegnano concretamente per

una maggiore efficienza energetica nel proprio territorio comunale. Nell'ambito di un programma di politica energetica, ogni Città dell'energia stabilisce il proprio margine d'azione che contempla sei settori, ovvero progettazione, edifici comunali, approvvigionamento/smaltimento, mobilità, organizzazione interna e comunicazione. Ogni quattro anni viene verificata l'attuazione e aggiornato il programma di politica energetica. In questo modo la Città dell'energia rappresenta un programma mirato ed efficace per una maggiore efficienza energetica nei comuni. Ulteriori informazioni o contatto diretto con la vostra Città dell'energia sono disponibili su www.cittadelle-energia.ch.

» Le zone urbane più grandi possono ottenere il certificato di Città dell'energia per le aree 2000 Watt in fase di sviluppo e in funzione.»

re andamenti errati, il che contribuisce anche a una riduzione delle spese pubbliche. Anche nella costruzione di edifici nuovi molte Città dell'energia fungono da esempio. Un consumo energetico minore è richiesto, infatti, già nella fase di progettazione di costruzioni nuove e risanamenti.

Le città dell'energia sostengono i proprietari di immobili anche nelle misure di risparmio energetico. Oltre ai contributi finanziari per le misure di risparmio energetico, le Città dell'energia forniscono una consulenza energetica, organizzano eventi informativi o mettono a disposizione del materiale informa-

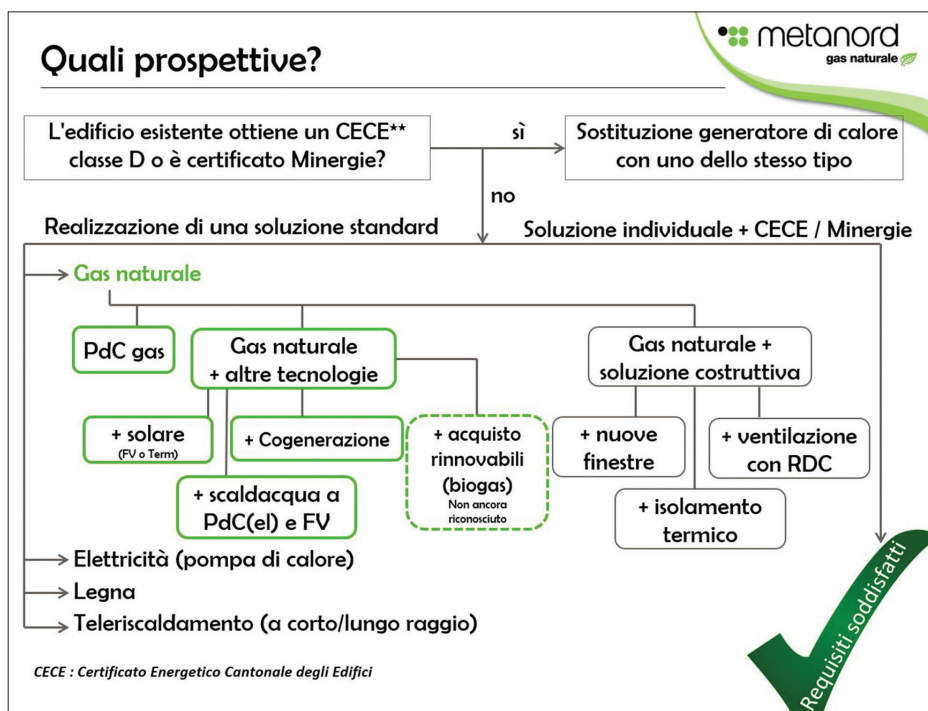


***JULES PIKALI**

L'autore, dipl. Ing.ETH/SIA, è consulente energetico e amministratore della OekoWatt GmbH, Rotkreuz, redattore di diversi opuscoli di SvizzeraEnergia e docente con attività a titolo accessorio presso la Scuola superiore di Lucerna.

Un intrigante intreccio energetico

...quasi uno scioglilingua. Eppure metafora realistica delle difficoltà riscontrate nell'addentrarsi tra le leggi e le ordinanze che regolano l'utilizzo dell'energia a livello cantonale e federale.



Esempi di soluzioni applicabili per l'impianto di riscaldamento con l'entrata in vigore del nuovo RUEn

MATTIA JANETT*

Chi scrive ha iniziato solo da qualche tempo ad occuparsi di questo tema e ogniqualvolta deve consultare qualche articolo legislativo inerente la questione energetica viene inizialmente colto da un leggero tremore, che si trasforma ben presto in acuta ansia qualora confrontato con calcoli di coefficienti di trasmissione termica, valori limite di fabbisogno annuo, o formule ancora più complicate. Sebbene espressa in maniera ironica la questione è assolutamente seria. Sono infatti tanti, tra colleghi, progettisti, architetti, fornitori di apparecchi, idraulici, bruciatoristi, ... a soffrire degli stessi sintomi.

Solo qualche esperto del settore è in grado, senza minimamente scomporsi, di dare corretta lettura ai regolamenti dell'energia.

Chi invece, come me, fatica a districarsi all'interno dell'intrigante intreccio energetico avrà avuto un ulteriore susulto alla notizia dell'invio ai Cantoni da parte della Confederazione del MuKEN/MoPEC 2014 (Modello di prescrizioni energetiche dei cantoni), che tra il 2018 e il 2020 si declinerà nel nuovo RUEn ticinese (Regolamento sull'utilizzazione

dell'energia).

E pensare che stavamo cercando di abituarci al RUEn 2008...

Ebbene, cosa comporterà questo ennesimo adeguamento? Grazie al gentile aiuto di alcuni professionisti sono riuscito a farmi un'idea sommaria dei più importanti cambiamenti. Innanzitutto, va ricordato che il regolamento riguarda soprattutto i complessi abitativi e solo in maniera marginale gli edifici industriali. Principalmente verranno inasprite le regole contenute nel RUEn 2008 e sarà sempre presente la distinzione tra edifici di nuova costruzione e risanamenti di edifici esistenti.

Per le nuove costruzioni sarà fissato un limite di fabbisogno energetico per il riscaldamento, per la ventilazione, per la climatizzazione e per l'acqua calda sanitaria di max. 35 kWh/m² (metodo di calcolo Minergie), ma saranno comunque garantite delle soluzioni standard (termopompe, termopompe a gas, pannelli solari, finestre ed elementi costruttivi opachi con fattori di dispersione del calore bassi), che permetteranno di rientrare nel limite indicato.

Sempre per quanto riguarda gli edifici abitativi di nuova costruzione verrà

imposto l'obbligo di produzione propria di elettricità (almeno 10 W/m² di superficie energetica di riferimento, fino a un massimo di 30 kW), tramite fotovoltaico o cogenerazione. Per chi non potesse, o volesse, attenersi ai limiti sopraesposti sarà proposta una tassa sostitutiva ancora da stabilire, ma probabilmente intorno a Fr. 1000 per ogni kW di potenza elettrica non installata.

Passando invece ai risanamenti di abitazioni esistenti, argomento che probabilmente toccherà molte più persone, se al momento il RUEn 2008 prevede la possibilità di sostituire un impianto di riscaldamento a combustibile fossile (gasolio o gas naturale) senza altri lavori di ammodernamento, il nuovo RUEn obbligherà il proprietario a coprire almeno il 10% del fabbisogno energetico dell'edificio con dell'energia rinnovabile (es. pannello solare, termopompa, ...). Anche in questo caso saranno previste delle soluzioni standard per rientrare nei limiti se non si sarà in grado, o non si desidererà rispettare la quota rinnovabile del 10% (es. impianto solare termico per il 50% della produzione dell'acqua calda sanitaria). Saranno esentati gli edifici con certificazioni Minergie, o CECE D.

In poche parole, non sarà più possibile sostituire la vecchia caldaia con una nuova senza accollarsi un ulteriore investimento economico.

Infine dovranno essere risanati entro 15 anni gli impianti di riscaldamento elettrici centralizzati con circuito idraulico e i boiler elettrici centralizzati. Questi in definitiva i principali cambiamenti che entreranno in vigore con il nuovo RUEn.

Che dire? Forse meglio iniziare ad organizzarsi, per non ritrovarsi tra qualche anno a dover sostenere delle spese eccessive per un semplice risanamento dell'impianto di riscaldamento e rendersi conto, in un battito di ciglia, di dover declamare un ingarbugliato scioglilingua con la lingua attorcigliata. ●



*MATTIA JANETT

Responsabile Marketing di Metanord SA.

MoPEC 2014 – Il Modello di prescrizioni energetiche dei cantoni

Grazie al MoPEC 2014 e alla sua implementazione a livello legislativo, i Cantoni fanno un passo importante verso il raggiungimento degli obiettivi della Strategia energetica 2050.

MICHELE FASCIANA*

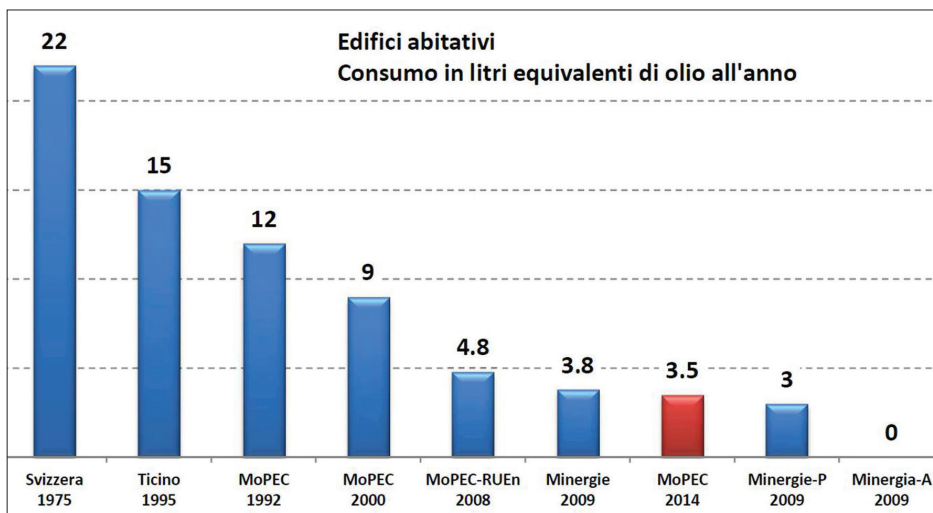
In accordo con la Legge federale sull'energia (LEne) del 26 giugno 1998, l'emanazione di disposizioni sull'impiego parsimonioso e razionale dell'energia nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti è competenza dei Cantoni. Nel canton Ticino le leggi in vigore sull'utilizzo dell'energia consistono nella Legge cantonale sull'energia (Len) dell'8 febbraio 1994 e nel Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) del 16 settembre 2008.

Al fine di armonizzare il più possibile le diverse legislazioni cantonali, la Conferenza dei direttori cantonali dell'energia (EnDK) ha emanato negli anni diversi modelli di regolamenti in materia energetica. Il primo modello nel settore della costruzione, l'"Utilizzazione razionale dell'energia nei cantoni" risale al 1992. Nel corso degli anni si è assistito ad un'evoluzione di questo modello, dapprima con il licenziamento nel 2000 del primo "Modello di prescrizioni energetiche dei cantoni" (MoPEC 2000), in seguito nella sua revisione nel 2008 (MoPEC 2008). L'ultima revisione del MoPEC (MoPEC 2014), licenziata dalla EnDK il 9 gennaio 2015, è la risposta in materia d'energia nel settore della costruzione alla "Strategia energetica 2050" lanciata dal Consiglio federale a seguito dell'incidente alla centrale nucleare di Fukushima nel marzo 2011.

Il MoPEC consiste in un insieme di prescrizioni energetiche elaborate congiuntamente dai Cantoni in base alle loro esperienze nel campo esecutivo. Si tratta di un progetto a cui tutti hanno partecipato, beneficiando così di un ampio consenso. Esso consiste in una struttura modulare, che lascia un discreto margine di manovra ai Cantoni che lo adottano, in modo da applicarlo tenendo conto delle particolarità delle diverse regioni.

Il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) del 16 settembre 2008, attualmente in vigore nel canton Ticino, trova il suo fondamento proprio nel MoPEC licenziato il 4 aprile 2008 dalla EnDK.

Con l'arrivo del nuovo MoPEC 2014, i Cantoni dovranno integrare le disposizioni in esso contenuto nelle relative legislazioni cantonali, permettendo la loro



Edifici abitativi - Evoluzione dei consumi in litri equivalenti di olio all'anno.

entrata in vigore entro il 2020. Per quanto riguarda il Canton Ticino i contenuti del nuovo modello verranno dunque recepiti dapprima tramite una modifica della Legge cantonale sull'energia (Len) dell'8 febbraio 1994 ed in seguito tramite una revisione del RUEn.

Rispetto al MoPEC 2008, e dunque al RUEn attualmente in vigore, le principali modifiche contenute nel MoPEC 2014 posso essere riassunte di seguito:

- L'isolamento termico delle costruzioni sarà inasprito (circa il 15% in più rispetto alle prescrizioni del MoPEC 2008).
- Per i nuovi edifici verrà introdotto il concetto di fabbisogno ponderato di energia per il riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e la climatizzazione, come avviene attualmente per lo standard Minergie®. Per le abitazioni esso potrà essere al max. 35 kWh/m² (leggermente inferiore all'attuale standard Minergie®, pari a 38 kWh/m²).
- La copertura del fabbisogno energetico con energia solare fotovoltaica dovrà essere di almeno 10 Watt per m² di superficie di riferimento energetico AE (in ogni caso l'imposizione non supererà i 30 kW).
- In caso di sostituzione di una caldaia in un edificio abitativo esistente, la quota di energia non rinnovabile non dovrà superare il 90% del fabbisogno energetico complessivo.
- Obbligo di sostituzione di riscaldamenti elettrici centralizzati e di scaldacqua

elettrici centralizzati entro 15 anni dall'entrata in vigore del MoPEC nella legge cantonale.

- La Confederazione, i Cantoni e i Comuni dovranno fungere da esempio adottando misure rigide di risparmio energetico negli edifici di loro proprietà (entro il 2030 dovranno diminuire l'utilizzo di elettricità del 20% rispetto al 1990 ed entro il 2050 non potranno più utilizzare energie fossili).

- Obbligo di presentare un Certificato energetico cantonale degli edifici con rapporto di consulenza (CECE Plus) per ottenere incentivi per il miglioramento energetico dell'involucro (escluso i progetti edilizi con certificato Minergie®).



***MICHELE FASCIANA**

Sezione per la protezione dell'aria dell'acqua e del suolo. Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili.

L'imposizione dei letti freddi, un tema che infiamma le passioni

La prospettiva di una nuova imposta sulle abitazioni secondarie avallata da parte del Tribunale federale nel marzo del 2014 aveva sollevato un intenso dibattito e notevoli aspettative. Trascorsi un paio di anni, la sua attuazione concreta sembra per ora faticare a prendere forma.



Il comune grigionese di Silvaplana la cui modifica della Legge edilizia comunale è stata oggetto di una sentenza del Tribunale Federale

RICCARDO M. VARINI*

PREMESSA. Nel febbraio 2015 l'esecutivo cantonale rendeva noto tramite un comunicato stampa di aver incaricato il Dipartimento Finanze ed Economia di avviare una consultazione in merito ad una proposta di modifica della Legge tributaria cantonale, finalizzata ad istituire la facoltà per i Comuni di prelevare un'imposta sulle residenze secondarie, non destinate a scopi turistici (imposta di incitamento all'occupazione dei letti freddi), mediante un prelievo annuo massimo del 2 o/oo sul valore fiscale. Va qui notato come si usi comunemente in modo improprio la denominazione di tassa con la quale tecnicamente si intende un cosiddetto tributo causale, allorché in realtà si tratta di una vera e propria imposta¹. L'iniziativa stando al comunicato, intendeva contrastare tale fenomeno e compensare almeno parzialmente, la diminuzione di una serie di entrate fiscali riconducibile al blocco delle nuove costruzioni a seguito dell'accettazione popolare dell'iniziativa Weber nel 2012. La normativa era volutamente formulata in forma potestativa, al fine di permettere agli enti locali interessati di tenere debitamente conto della variegata realtà cantonale, distinguendo tra residenze secondarie con una chiara impronta commerciale o potenzialmente turistica, rispetto a rustici riattati o case eredita-

te ubicate in zone discoste e turisticamente poco attrattive. Il nuovo articolo 294a AP-LT prevedeva inoltre l'assoggettamento unicamente per gli immobili che alla fine del periodo fiscale risultavano annualmente occupati da una persona fisica per meno di 90 giorni. La relativa base di calcolo secondo l'articolo 294 b AP-LT avrebbe dovuto corrispondere a quella utilizzata per le imposte immobiliari comunali, lasciando libertà ai Comuni nella determinazione dell'aliquota entro un limite massimo pari al 2 o/oo del valore di stima ufficiale.

Il presunto gettito potenziale riferito alle residenze secondarie presenti in Ticino era esposto con un importo globale di circa 22.4 milioni di franchi annui². Tale era il contenuto in sintesi del progetto di messaggio posto in consultazione presso le cerchie interessate.

LA SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE NEL CASO DEL COMUNE DI SILVAPLANA. In realtà non si trattava di un'iniziativa estemporanea. La decisione del Consiglio di Stato prendeva le mosse dalla notizia apparsa sui media ticinesi e ripresa dalla stampa specializzata³, laddove si commentava il contenuto di una sentenza del Tribunale federale⁴ con la quale l'Alta Corte confermava la legittimità di una modifica adottata il 17 febbraio 2010 agli art. 53 ss della Legge edilizia comunale da par-

te del legislativo di Silvaplana, ove veniva introdotta un'imposta annua ricorrente, volta a colpire le abitazioni secondarie mediante un balzello pari al 2 o/oo del valore fiscale, ad eccezione di quelle destinate alla locazione a scopi turistici. Era inoltre prevista una possibile mitigazione in caso di messa a disposizione dell'alloggio nel periodo di alta stagione da parte di privati. I relativi introiti erano destinati ad alimentare un fondo volto a finanziare misure promozionali a favore dell'edilizia per indigeni e infrastrutture turistiche. Tale modifica era stata impugnata da numerosi proprietari interessati sollevando una nutrita serie di censure, segnatamente la violazione del postulato della parità di trattamento, della generalità dell'imposizione e varie altre critiche, adendo le diverse istanze cantonali sino a giungere alla Corte di diritto pubblico del Tribunale federale.

In data 27 marzo 2014 il Tribunale federale respingeva tali doglianze, asseverando che la cosiddetta imposta sui letti freddi concepita quale imposta di incitamento perseguiva lecitamente il duplice scopo di incrementare il tasso di occupazione delle residenze secondarie già esistenti, rispettivamente di diminuire la domanda di nuove costruzioni. La suprema istanza osservava come il nuovo balzello non interferiva in realtà con le norme di attuazione dell'iniziativa Weber⁵ volte a limitare la realizzazione di abitazioni secondarie e di esclusiva competenza federale; questa infatti lasciava a Cantone e Comuni un adeguato margine di manovra per adottare altre misure al riguardo⁶. A mente del Tribunale federale la nuova imposta si distingueva poi nettamente da quella immobiliare ordinaria, perseguendo obiettivi affatto diversi. Malgrado alcune indubbe analogie segnatamente quo alla base di calcolo, la prima denotava un obiettivo puramente fiscale volto unicamente a generare nuove entrate finanziarie, mentre la seconda intendeva influire primariamente sulla realizzazione di ulteriori abitazioni secondarie frenandone la proliferazione. Inoltre i relativi introiti erano destinati a sovvenzionare adeguate azioni atte a favorire l'accesso alla proprietà da parte di persone residenti nel Comune a scopi abitativi, rispettivamente professionali.

Nella citata sentenza il Tribunale federale si è dimostrato invero piuttosto comprensivo nel valutare l'ammissibilità del balzello e le molteplici censure sollevate in merito, pur ammettendo anche che risultava arduo prevedere in anticipo i possibili effetti che l'adozione della modifica legale era destinata a conseguire alla prova dei fatti⁷.

L'IMPOSIZIONE SPECIALE DELLE ABITAZIONI SECONDARIE: UNA LUNGA STORIA. E' assodato come il tema dei letti freddi occupi le amministrazioni pubbliche da tempo, segnatamente quelle preposte alla pianificazione e ad esso sia stato dedicato sinora un considerevole novero di studi, perizie e rapporti.

Nei Cantoni maggiormente colpiti vennero già adottate misure in merito, anche di ordine fiscale, segnatamente in Vallese, Berna e Grigioni, nell'intento di arginare il fenomeno che in alcune zone ha assunto proporzioni allarmanti, con conseguenze negative soprattutto per la popolazione indigena.

L'argomento risulta peraltro essere già stato evocato nel corso degli ultimi anni anche a livello federale a varie riprese sebbene in un'ottica affatto diversa da quella che ne occupa, in particolare nel contesto di una proposta di modifica della Legge sull'imposta federale diretta (LIFD), rispettivamente sulla legge sull'armonizzazione delle imposte dirette a livello cantonale (LAID)⁸. Il progetto naufragò a seguito del rigetto del pacchetto fiscale 2001 nel quale essa era stata inserita in votazione popolare del 16 maggio 2004. Successivamente il tema venne a tornare sul tappeto nel quadro del controprogetto indiretto posto in consultazione dal Consiglio federale a seguito dell'iniziativa popolare "Sicurezza per l'alloggio per i pensionati" del 23 gennaio 2009. In tale ambito infatti si prospettava l'abbandono dell'imposizione del valore locativo e in pari tempo l'istituzione di un'imposta generalizzata sulle abitazioni secondarie ad uso proprio (art. 12a AP-LAID). Si conferiva così nella LAID la facoltà ai comuni di istituire un'imposta sulle abitazioni secondarie analoga all'imposta immobiliare⁹. Il progetto non venne però ripreso nel successivo messaggio del Consiglio federale¹⁰ a motivo del parere negativo espresso da

una perizia giuridica nel frattempo commissionata¹¹.

Miglior sorte conobbe l'ipotesi di un'imposizione sulle abitazioni secondarie nell'ambito delle misure accompagnatorie prospettate da parte del Consiglio federale nel contesto della proposta abrogazione della Lex Friedrich poi naufragata¹², onde parare alle conseguenze negative che l'abbandono di misure restrittive nei confronti di acquirenti stranieri di abitazioni secondarie rischiava di comportare. Si tratta in particolare di balzelli inseriti nell'ambito di diverse misure di carattere pianificatorio, aventi quale obiettivo di contrastare l'esubero di abitazioni secondarie e di garantire un migliore equilibrio fra queste ultime e le abitazioni primarie¹³.

Con la modifica del 17 dicembre 2010 all'art. 8 della Legge sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) entrata in vigore il 1 luglio 2011, i Cantoni dovevano infatti designare le regioni necessitvoli di adeguate misure per calmierare il rapporto tra case primarie e secondarie; giusta le disposizioni transitorie essi erano tenuti ad assicurarsi che i Comuni interessati adottassero misure adeguate, anche di carattere fiscale. L'art. 8 LPT è nel frattempo stato soppiantato dall'art. 3 della Legge Federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015.

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL TRIBUTO SULLE ABITAZIONI SECONDARIE. Quanto precede permette di illustrare in modo esemplificativo le diverse connotazioni che può assumere questo tributo invero di carattere proteiforme, atteso che i confini fra le diverse configurazioni si presentano nella realtà talora incerti. Teoricamente, a seconda dell'indirizzo prevalente conferito a questo balzello, dovranno corrispondere differenti requisiti posti da giurisprudenza e dottrina.

Nel primo progetto del Consiglio federale volto alla riforma della LAID e LIFD (Pacchetto fiscale 2001) si può individuare la presenza di un'imposta speciale destinata a colpire elementi della sostanza immobiliare con finalità fiscali preponderanti analogamente all'attuale imposta immobiliare¹⁴, come pure era il caso nell'AP relativo al controprogetto all'iniziativa "Sicurezza dell'alloggio per

i pensionati", laddove veniva pure avvertita una connotazione propria all'imposta sul dispendio.

Maggiormente aderente alla realtà odierna risulta l'opzione fra un'imposta di attribuzione dei costi, rispettivamente un'imposta di incitamento¹⁵. Nella prima categoria si situa un tributo volto ad accollare ai proprietari di residenze secondarie i maggiori costi sopportati dalla collettività, nella misura in cui questi non risultino coperti da altri fonti di entrata, come era stato ventilato quale opzione per i cantoni dal CF nel messaggio relativo al controprogetto a seguito dell'iniziativa "Sicurezza dell'alloggio per i pensionati" e ribadito in occasione della presentazione della LF sulle abitazioni secondarie¹⁶. Sembra che attualmente non si ravvisino fattispecie concrete suscettibili di essere attribuite a pieno titolo a tale categoria¹⁷.

Si tende pertanto a modellare il tributo quale imposta di incitamento (Lenkungssteuer), suscettibile come per il caso di Silvaplana, volta a ridurre la realizzazione di nuove abitazioni secondarie, rispettivamente ad incentivare un'utilizzazione ottimale di quelle già attualmente disponibili, in genere notoriamente scarsamente sfruttate. Questo genere di tributi sta denotando un sensibile sviluppo nel contesto di ordine ambientale.

Anch'esso comunque non è priva del proprio tallone d'Achille, ravvisabile nella necessità di calibrare l'imposizione in modo tale da costituire a tutti gli effetti una misura idonea a raggiungere gli scopi prefissati¹⁸. Diversamente il tributo verrebbe a ricadere nel novero delle imposte ordinarie, con sensibili conseguenze per quanto attiene il rispetto del postulato della capacità contributiva. Si tratta in altre parole di soddisfare ai principi di proporzionalità e adeguatezza. Sussiste infatti il rischio che un prelievo troppo mite venga a rivelarsi perlomeno insufficiente se non del tutto inefficace e quindi di garantire un sottile e talora precario equilibrio nell'incidenza del tributo, ossia nella commisurazione del prelievo. Su questo punto sono state reiterate ancora di recente forti perplessità da parte della dottrina nei confronti della sentenza del TF sul caso di Silvaplana¹⁹. A questo si aggiungano an-

che talora difficoltà pratiche di applicazione, specie in sede di esazione.

E poi il caso di accennare alle limitazioni poste verso l'alto da dottrina e giurisprudenza all'aggravio fiscale complessivo ritenuto ammissibile sull'oggetto dell'imposizione²⁰, fra cui in ultima istanza si annovera anche la tutela della proprietà. Ne consegue in definitiva che in ogni caso simile tributo non possa semplicemente sostituirsi ad altre misure aventi fini analoghi, bensì appare destinato ad essere integrato entro una panoplia di altri interventi, segnatamente di carattere urbanistico, svolgendo una funzione fiancheggiatrice²¹.

IL CONTRIBUTO SOSTITUTIVO. Presso diversi Comuni turistici, in particolare in Vallese, Berna e Grigioni, in presenza di una prescrizione che impone un uso quale residenza primaria si annovera talora un tributo sostitutivo (Ersatzabgabe), prelevato segnatamente in sede di rilascio di licenza edilizia, onde supplire all'espletamento dell'obbligo imposto dalla legge, ed il cui provento è destinato a confluire in un fondo avente per scopo la promozione di abitazioni residenziali. Il tema è stato in particolare oggetto di sentenze del TF riguardanti i comuni di Silvaplana, Pontresina e Val-d'Illiez in Vallese²². Questo tributo stando alla dottrina denota sovente un carattere incitativo, e non sarebbe in realtà una tassa causale.

IL TRIBUTO SULLE RESIDENZE SECONDARIE NEL CANTONE. Nel Cantone Ticino sinora una simile imposizione appare sconosciuta. Vi è da rilevare come nel progetto di messaggio posto in consultazione non era prevista una destinazione specifica agli introiti derivanti ai comuni, denotando una prevalente natura fiscale. Da notare come preliminarmente è apparso necessario istituire una base legale a livello cantonale, godendo i comuni unicamente di una competenza fiscale derivata, a differenza di quanto è il caso per esempio nei Grigioni. L'eccezione all'assoggettamento era inoltre definita in modo diverso, segnatamente un'occupazione situata entro parametri inferiori ai 90 giorni da parte di persone fisiche, ciò che per la dottrina risulta più congruo rispetto a quanto previsto a Silvaplana²³. In un primo tempo la notizia della pos-

sibile introduzione del tributo destò un certo scalpore, incontrando di primo acchito il favore di alcuni centri urbani²⁴. Con l'andare del tempo si appalesarono pure perplessità e resistenze, specie da parte di associazioni di categoria, e comuni periferici, preoccupati a motivo del trattamento da riservare ai rustici siti fuori zona, rispettivamente dotati di risorse insufficienti per far fronte al prevedibile onere amministrativo da svolgere e le paventate difficoltà nelle verifiche, manifestatesi in sede di consultazione. A frapporti all'avanzamento del progetto non emersero solo obiezioni di ordine pratico, ma anche politico. Ciò ha indubbiamente contribuito a raffreddare gli entusiasmi iniziali²⁵. Da notare come nel frattempo anche l'Assemblea comunale di Silvaplana abbia accolto in data 9 marzo 2016 un'iniziativa volta a rinunciare all'attuazione dell'imposta sulle abitazioni secondarie, al termine di un iter piuttosto tormentato. Tale evoluzione appare ora sfociata nel definitivo abbandono del progetto adottato recentemente dal governo²⁶.

ABBREVIAZIONI

AP Avamprogetto
ASA Archiv für Schweizerisches Abgaberecht
BR Baurecht
FF Foglio Federale
LT Legge tributaria del 21.06.1994
ZBI Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung
ZBJV Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins

NOTE

1 Esemplificativo il caso della cosiddetta "Tassa di collegamento" oggetto di una controversa e discussa recente modifica legislativa, FU 100, 10517.

2 In base ai dati dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE per l'anno 2013 ripresi nel testo esplicativo, in Ticino sussisterebbero 69'613 alloggi secondari pari al 31,3% del parco disponibile.

3 S. VORPE, Una tassa comunale per scaldare i letti freddi, Supsi, Novità fiscali 9/ 2014, pag. 13.

4 DTF 140 I 176.

5 Iniziativa costituzionale "Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie", accolta in votazione popolare l'11 marzo 2012. La relativa legge di applicazione del 20 marzo 2015 è entrata in vigore il 11.1.2016 (RU 2015, 5657).

6 Il nuovo articolo costituzionale dovrebbe permettere l'adozione di determinate misure fiscali a livello federale, v. F. MÖSCHING, Fiskalische Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen, Jusletter 1 dicembre 2014, n.m. 36.

7 Si veda al proposito l'analisi critica formulata da B. RÜTSCHKE, ZBI 2014, pag. 438 ss.

8 FF 2001, 2655; FF 2003, 3907.

9 Rapporto esplicativo concernente il controprogetto del Consiglio federale all'iniziativa popolare "Sicurezza dell'alloggio per pensionati" dell'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (HEV), del novembre 2009, pag. 13 ss.

10 FF 2010, 4667.

11 M. SIMONEK, Rechtsgutachten betreffend die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Einführung einer Zweiliegenschaftsteuer als kantonale Sondersteuer del 15 febbraio 2010.

12 FF 2007, 5271.

13 FF 2011, 2913.

14 ASA 72, 543; A. MARANTELLI, Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben, eine Bestandesaufnahme, Jusletter 2 febbraio 2015 n.m. 90 ss; il testo è pure pubblicato in I. HÄNER/ B. WALDMANN ed., Kausalabgaben, Basilea 2015; T. AMONN, Besteuerung von Zweitwohnungen, Basilea 1997, pag. 59, 118, 189.

15 Si tratta di un tributo volto a influenzare un comportamento da parte del soggetto fiscale, ed indirizzato ad un determinato fine, cfr. BLUMENSTEIN/LOCHER, System des Steuerrechts, 7a ediz. Zurigo 2016, pag. 6 ss.

16 FF 2010, 4667; FF 2014, 2078.

17 MARANTELLI, n.m. 97.

18 MARANTELLI, n.m. 106.

19 ZBJV 2016, pag. 224 ss.

20 MARANTELLI, n.m. 81, 110; P. LOCHER/T. AMONN, Gutachten betreffend Zweitwohnungssteuer im Kanton Graubünden, del 30 giugno 2006, par. 7.2, pag. 21 ove si indica un onere di fr 10'000- 15'000 per una sostanza di un milione, ASA 72, pag. 543 in relazione all'art. 127 cifra. 3 Cost. (divieto di doppia imposizione).

21 AMONN, pag. 101.

22 ZBI 2005, pag. 369; BR 2012, pag. 12; A. AUER, Die rechtliche Zulässigkeit einer Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen, am Beispiel der Landschaft Davos, del 4 marzo 2008; Marantelli, n.m. 89, 128, secondo cui la riuscita dell'iniziativa Weber appare destinata a mettere in discussione il tributo stesso perlopiù laddove risulta superata la faticosa soglia del 20%; lo stesso, Das Bundesgericht schützt die "Aufenthalts-Ersatzabgabe", zsis 2010, best-case n. 9; MÖSCHING, n.m. 48 ss; cfr. Crans-Montana combat l'exode de ses habitants, Le Temps, 24 settembre 2014.

23 MÖSCHING, n.m. 38.

24 I sogni d'oro sui letti freddi; Il Caffè, 20 settembre 2014; Lavizzara, tasse sulle residenze secondarie? La Regione, 16 giugno 2014.

25 La tassa sui letti freddi scalda animi e dibattito, GdP 17 febbraio 2015; Tassa sulle case di vacanza, "Non è più una priorità", GdP 22 luglio 2015.

26 CdT 27 aprile 2016, pag. 3



***RICCARDO M. VARINI**

Isptore del registro fondiario e di commercio.

Novità nella registrazione del tempo di lavoro

I datori di lavoro sono tenuti a registrare il tempo di lavoro dei propri collaboratori. Dal 1° gennaio 2016, in determinati casi, è consentito non registrare o registrare in modo semplificato le ore lavorative.

MICHAEL HESS & VINCENT CARRON

NUOVE REGOLE PER LA REGISTRAZIONE. Per la maggior parte dei dipendenti si applica la legge sul lavoro e le relative ordinanze, che prevedono numerose prescrizioni sul tempo di lavoro e di riposo. Ai sensi di queste disposizioni, a seconda della categoria di lavoratori, il tempo massimo di lavoro settimanale è di 45 o 50 ore, sono previste delle pause ed è essenzialmente proibito il lavoro notturno e domenicale. I datori di lavoro sono responsabili dell'osservanza delle prescrizioni e devono tenere a disposizione delle autorità della documentazione che consenta di verificare l'effettivo rispetto delle norme. Questa documentazione include anche la registrazione del tempo di lavoro. Essenzialmente tale registrazione del tempo di lavoro deve rendere conto, per ogni collaboratore, dell'orario di inizio e fine lavoro, delle pause di mezz'ora o di durata superiore, dei giorni di riposo settimanale qualora essi non siano sempre la domenica, nonché del tempo di riposo supplementare dovuto in caso di lavoro notturno ricorrente. Chi esercita un «ufficio direttivo elevato» non rientra nel campo di validità delle prescrizioni relative al tempo di lavoro e di riposo, ma il concetto di ufficio direttivo elevato viene applicato in maniera molto restrittiva e include tipicamente solo i più alti livelli dirigenziali. In linea di principio, quindi, occorre registrare in modo dettagliato anche il tempo di lavoro dei quadri che godono di una notevole autonomia di orari. In base a una disposizione del Segretariato di Stato dell'economia (SECO) del 2013, finora era consentita la registrazione semplificata del tempo di lavoro per i quadri con compiti dirigenziali, per i responsabili di progetto a tempo pieno e per altri curatori o mandatari con responsabilità dei risultati.

La revisione (entrata in vigore all'inizio del 2016) dell'Ordinanza 1 concernente la legge sul lavoro ha ora stabilito delle nuove regole per la registrazione semplificata e, in alcune circostanze, permette persino di non registrare affatto il tempo di lavoro.

REGISTRAZIONE SEMPLIFICATA. Con la registrazione semplificata del tempo di la-

voro è necessario documentare solo il tempo totale di lavoro giornaliero. L'orario d'inizio e fine lavoro deve essere registrato solo in caso di lavoro notturno o domenicale autorizzato o eccezionalmente consentito senza autorizzazione. Decade l'obbligo di documentazione delle pause di durata superiore alla mezz'ora. È consentita la registrazione semplificata del tempo di lavoro solo per i collaboratori che possono stabilire in buona parte autonomamente il proprio orario lavorativo. Secondo il rapporto illustrativo del SECO, tale parte deve essere di almeno un quarto e non è sufficiente avere orari di lavoro flessibili. A ciò si aggiungono delle premesse formali. La registrazione semplificata del tempo di lavoro deve essere stata preventivamente pattuita nell'ambito di un accordo collettivo con la rappresentanza dei lavoratori del settore o dell'azienda o - laddove non ve ne fosse una - con la maggior parte dei lavoratori di un'azienda. L'accordo collettivo deve definire le categorie di lavoratori alle quali si applica la registrazione semplificata e deve illustrare le misure con cui si ottempera al rispetto delle disposizioni sul tempo di lavoro e di riposo. L'accordo, infine, deve stabilire inoltre una procedura paritetica di verifica del rispetto dell'accordo stesso. Nelle aziende con meno di 50 collaboratori si può adottare la registrazione semplificata del tempo di lavoro con premesse meno stringenti. Anche in queste aziende la registrazione semplificata del tempo di lavoro è consentita solo per i collaboratori che possono stabilire in buona parte autonomamente il proprio orario lavorativo. L'accordo collettivo, però, non è necessario: è sufficiente che la registrazione semplificata sia stata concordata dal datore di lavoro con i singoli collaboratori. L'accordo deve richiamare le disposizioni vigenti in materia di tempo di lavoro e di riposo. Inoltre, tutti gli anni si deve svolgere e documentare un colloquio sul carico di lavoro. L'accordo e la documentazione del colloquio fanno parte dei documenti da mettere a disposizione delle autorità.

I datori di lavoro devono fornire anche ai collaboratori con registrazione semplificata del tempo di lavoro uno strumento idoneo per documentare in maniera completa il proprio tempo di la-

voro. Essi devono infatti avere la possibilità di documentare in modo completo il proprio tempo di lavoro a prescindere dall'accordo sulla registrazione semplificata.

RINUNCIA ALL'OBBLIGO DI REGISTRAZIONE.

Possono soprassedere alla registrazione solo quei collaboratori che, oltre a poter stabilire in buona parte autonomamente il proprio tempo di lavoro, hanno anche una notevole autonomia di organizzazione e dispongono di un reddito annuo lordo - bonus incluso - superiore a 120 000 CHF o della corrispondente quota pro rata in caso d'impiego a tempo parziale. Un ulteriore presupposto è costituito da un contratto collettivo di lavoro (CCL) che stabilisca con maggior precisione quali sono le categorie di collaboratori che possono fare a meno di registrare il proprio tempo di lavoro. Sul lato lavoratori il CCL deve essere stato sottoscritto dalla maggior parte delle organizzazioni che ne sono rappresentative. A differenza di quanto avviene per l'accordo collettivo sulla registrazione semplificata del tempo di lavoro, in questo caso occorre un'organizzazione dei lavoratori titolata per il CCL. I collaboratori, inoltre, devono aver accettato per iscritto la rinuncia alla registrazione e questa accettazione è revocabile annualmente.

Anche in caso di rinuncia alla registrazione del tempo di lavoro è necessario tenere a disposizione delle autorità l'opportuna documentazione, ossia il CCL, gli accordi individuali di rinuncia e un elenco dei collaboratori rinunciataria che riporti anche il loro reddito lordo annuo.



*MICHAEL HESS

L'autore è avvocato presso la Schellenberg Wittmer AG di Zurigo, uno dei più importanti studi legali svizzeri.

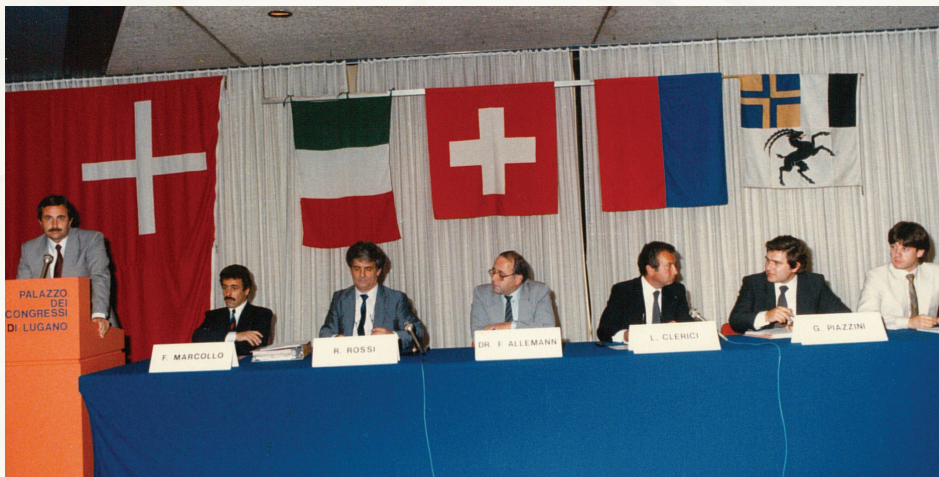


*VINCENT CARRON

L'autore è avvocato presso la Schellenberg Wittmer AG di Ginevra, uno dei più importanti studi legali svizzeri.

SVIT Ticino festeggia i 75 anni

Scartabellando fra archivi virtuali e cartacei abbiamo ritrovato immagini d'epoca quasi... preistorica. Vi proponiamo una scelta di ritagli significativi per la nostra storia, insieme con alcuni "amarcord" di soci, membri di comitato e presidenti passati e presenti.



Al congresso imbandierato del 1991 si scorge un già sindaco Giorgio Giudici (dal pulpito), mentre il socio Gianluigi Piazzini è il secondo da destra.

GIANLUIGI PIAZZINI

Certo che riannodare i ricordi senza un velo di malinconia è pressoché impossibile. Specialmente per coloro che hanno vissuto i primi anni della SVIT. Da un lato la pattuglia si è assottigliata come pure la crescita del dopoguerra quando il Ticino si collocò con successo sull'asse Zurigo-Milano. Allora la piazza finanziaria stava nascendo, il turismo brillava al traino di una vettura di successo denominata "Ascona", le vie viarie ci collegarono all'Europa ricostruita, al lavoro a cottimo subentrarono nuove realtà industriali e commerciali, l'urbano prevalse sulla campagna e via dicendo. Ci potremmo definire gli anni ruggenti con qualche dolorosa correzione come il costo del denaro ballerino, il divieto di vendita agli stranieri, il blocco edilizio, l'introduzione della distinzione fra edificabile e non, le gelate borsistiche e quant'altro.

Correzioni che colpirono coloro che abbinarono al ruolo di consulente e di gestore anche quello del promotore, notoriamente più rischioso.

Ma tutto sommato una palestra formidabile che permise alla nostra categoria di irrobustirsi ed essere considerata oltre Gottardo. Certo la SVIT si rivelò una eccezionale piattaforma anche se una certa punta di sopita diffidenza si poteva ancora percepire alimentata dalla consolidata abitudine nei farci male da soli. Il pendolo gravitava infatti fra il "Florida der Schweiz" ed il "Mafiageld" in funzione delle sottolineature in casa nostra che maldestri formatori d'opinione trascinarono per mesi. Nell'altopiano invece qualsiasi "gabola" veniva liquidata senza tanto clamore in pochi giorni.

Ma la vera sfida fu raccolta quando qualcuno di noi affrontò gli istituzionali che allora scoprirono il Ticino. Bisogna reggere il confronto con funzionari agguerriti cercando nel limite del possibile di batterli senza strafare. Si gettava sul tavolo i dati salienti dell'investimento, li si difendeva e si faceva perno sul credito personale. Maturarono solide amicizie al punto di concedersi reciprocamente il titolo "Kolleg" che allora suggellava l'accredito.

Ora mi si dice che il digitale ed il "tridimensionale" stanno livellando la nostra professione. Può darsi ma potrebbe anche favorire maggior spazio al credito personale ed alla consulenza mirata.

Mi si chiede qualche ricordo. Posso dire che sapevamo divertirci e rispettare i territori di caccia.

Ve ne racconto uno. Dopo aver concluso un ottimo affare il mio interlocutore chiese una serata un po' brillante. Con un amico riuscimmo a bloccare un piccolo locale notturno ed organizzare un concorso di bellezza con le frequentatrici abituali. Una serata impegnativa dal profilo organizzativo e finanziario. Ma ci siamo fatti un sacco di risate mantenendo, visto le circostanze, un comportamento tutto sommato dignitoso.

Ed ora che si punti al secolo. È l'augurio che formula il Presidente della CATEF e veterano della SVIT.



GIORNALE DEL POPOLO, 26 aprile 1984 11

PRIMA SPESA DI 3,3 MILIONI

Asca per le mostre storico-artistici



attività museografica. A destra Casa Rusca. (Foto Diego Rossi)

Le infrastrutture legati all'attività museografica che per regioni di vario genere non hanno potuto trovare una debita sistemazione negli altri due edifici. Con la nuova destinazione Casorella ospiterà un «Centro di documentazione storico-artistica» aperto al pubblico, la sala per i ricevimenti ufficiali, manifestazioni e cerimonie di vario genere, la sede dell'ufficio musei.

I costi complessivi di sistemazione e restauro ammontano a 1.504.000 franchi. Anche in questo caso è allo studio la possibilità di usufruire di sussidi cantonali.

Commedia sabato sera all'Iris di Tenero

Nella sala del Teatro cinema Iris di Tenero, la compagnia dialettale «Quei da Minùs», diretta da Natale Vanetti, presenterà la nuova commedia «L'onorevole soit al lec». Un divertimento su una cosa seria come può essere la politica di casa nostra, ha già suscitato ampi consensi dove è stato rappresentato. Lo spettacolo, organizzato dall'Opera San Giovanni Bosco di Tenero-Contrà, verrà presentato la sera di sabato 23 aprile, alle 20.30. Prenotazioni dei biglietti presso l'Ente turistico di Locarno, telefono 31.86.33.

NUOVI INCARICHI NELLA SEZIONE TICINESE

Milo Ingold presidente dei fiduciari immobiliari

Alla presenza del presidente centrale Willy Egeli di San Gallo e di 32 membri attivi su 48, si è tenuto nei giorni scorsi l'assemblea annuale dell'Associazione svizzera dei Fiduciari immobiliari, sezione Ticino.

L'ordine del giorno prevedeva fra l'altro il rinnovo del comitato e la nomina del nuovo presidente, Sergio Puttini, uscente, ha lasciato dopo 12 anni di carica, lo spazio a nuove forze e l'assemblea ha ratificato le seguenti nomine: a nuovo presidente è stato eletto Milo Ingold di Muralto e a membri di comitato Sergio Puttini di Locarno (presidente onorario), Riccardo Muri di Lugano nuovo segretario, Roberto Mazzoleni di Locarno nuovo cassiere, Renzo Beltraminelli Lugano, Giovanni Santoro Lugano, Gianluigi Piazzini Sorengo, P.L. Ruggeri Lugano e Luigi Sulmonì di Chiasso.

L'attività del fiduciario immobiliare sta assumendo sempre più importanza nel contesto della realtà economica del nostro paese, e uno dei compiti prioritari dell'Associazione (ASFI - Associazione svizzera dei fiduciari immobiliari, rispettivamente SVIT - Schweizerischer Verband der Immobilien Treuhänder), è quello della formazione professionale.

Agli associati viene offerta la possibilità di seguire i corsi, che durano oltre 6 mesi, presso la ETH di Zurigo, e che abilitano all'esame superiore per l'ottenimento del titolo di fiduciario immobiliare diplomato federale. Ogni anno si tengono inoltre seminari che permettono ai nostri membri di mantenersi professionalmente aggiornati.

Gli aderenti alla SVIT si impegnano di rispettare il codice d'onore e deontologico, che è stato codificato a livello nazionale nel 1973.

L'attività del fiduciario immobiliare può essere esplicata in diversi contesti, dal fiduciario indipendente con ufficio immobiliare proprio, al collaboratore qualificato di imprese generali, di studi di architettura, di banche, di assicurazioni, di soci-



Il nuovo presidente dell'Associazione svizzera dei fiduciari immobiliari, sezione Ticino: il locarnese Milo Ingold.

tà fiduciarie, con compiti direttivi di alta responsabilità professionale.

Negli ultimi anni la professione dell'amministratore e del fiduciario immobiliare sta interessando viepiù il ceto femminile, e la donna, pur con qualche difficoltà, si sta affermando anche in questo importante settore della nostra economia.

Domani la presentazione di «Tessiner Märchen»

«Märchen aus dem Tessin», è il titolo del volume che verrà presentato domani venerdì 27 aprile al Centro manifestazioni ETAL di Ascona alle 20.30. Alla presentazione parleranno Pia Todorovic-Strähli e Ottavio Lurati. Il volume, centrato sulle favole popolari ticinesi, è composto di 288 pagine ed è stato tradotto da Pia Todorovic-Strähli.

GIOVANNI MASTRODDI

Festeggiare i primi 75 anni della Svit è un vero piacere, soprattutto grazie alla rivista IMMOBILIA in italiano. Ho visto crescere la nostra associazione SVIT con entusiasmo e partecipazione sin dalla mia prima partecipazione all'Assemblea a Bissonne nella primavera del 1996 dove a dirigerla come Presidente Luigi Sulmoni illustrò a tutti i soci il successo del primo corso per Fiduciario Immobiliare. Da allora sono passati 20 anni, tutti trascorsi come Socio nella nostra Associazione che mi ha visto partecipare a diversi comitati sino al 2009, insieme a colleghi motivati e pronti a servire per l'efficienza del nostro lavoro.

Con piacere ricordo ai giovani colleghi di oggi, come uno dei soci di lunga data spesso incontrandomi in città ha il piacere di chiamarmi "tu caro collega della vecchia guardia", non capisco se è un complimento di riconoscimento o il fatto di sottolineare il colore grigio dei capelli. Mi piace invece pensare che i grandi flussi di nuovi operatori, con i repentini cambi di collaboratori non ha permesso una vera integrazione e collaborazione, che invece c'è stata ed è presente tra i soci Svit. Infatti chi non era, e non lo è ancora, in regola con la Legge Cantonale sulle Professioni Fiduciarie ha mancato tale integrazione.

Legge sulle Professioni che con molto piacere l'allora comitato motivato e determinato diretto dal Presidente Franco Trachsel riuscì a far votare con successo al fine di salvaguardare i nostri diritti.

Mi piace ricordare come grazie ad un mio intervento, da ingenuo italianofono, suggeritomi e ben orchestrato in anticipo (non dirò da chi) mi lamentai in Assemblea alla presenza dell'allora Presidente Nazionale Svit dello scarso peso della lingua italiana sulla rivista Immobilia. Ebbene passarono diversi anni, ed ogni anno la Svit Ticino ha manifestato tale insoddisfazione ed oggi grazie allo sforzo di tanti colleghi di comitato possiamo vantare una rivista Svit in lingua italiana che deve meglio rappresentare il lavoro, le nostre professioni e magari anche servirvi come veicolo di diffusione e lobby per l'intera categoria immobiliare.



reno icht?

BURGO N REGOLA

Indice	Variaz.
1	47,80
2	3,0
3	10,3
4	0,8
5	2,8
6	12,1
7	7,1
8	12,0
9	3,7
10	0,0
11	3,0
12	8,0
13	0,2
14	47,47
15	3,0
16	8,0

Armando Pfister presiede la Svit

L'assemblea dei fiduciari immobiliari svizzeri (Svit) riuniti in assemblea a Novazzano ha eletto la scorsa settimana come nuovo presidente Armando Pfister, fiduciario immobiliare ed imprenditore generale. Armando Pfister (nella foto) ricopriva già la carica di presidente ad interim dopo la scomparsa del convalidato Milo Ingold (nei foto) che l'assemblea ha dedicato un commosso ricordo e col segretario Peter Riedli è entrato a far parte del Comitato Centrale elvetico della Svit. I fiduciari immobiliari hanno deciso unanime di appoggiare l'iniziativa Progetti per tutti lanciata dalla Federazione svizzera proprietari di immobili. L'iniziativa vuol favorire l'accesso alla proprietà privata promuovendo il risparmio finanziario all'acquisto e costruzione della propria abitazione con la possibilità di utilizzare i fondi del secondo pilastro a tale scopo. Inoltre propone un alleggerimento fiscale della proprietà a scopo abitativo primario ed un'impulsione modesta dei valori locali. In questo altro Paese europeo, infatti, la proprietà è



tassata più volte, sia tramite il valore locativo che con l'imposizione sul reddito, sottrarre e maggior valore immobiliare derivante dalla vendita. La Svit ha ribadito il proprio deciso impegno, a dispetto degli ostacoli di cui è oggetto oggi l'immochimare. Non è importante come finora il vento, ha ribadito Armando Pfister, ma è importante come si mettono le vele.

Fondi immobiliari	
Indice	1.499,740
Variaz.	2,30
Corrente	89,40
Finanziaria	20,13
Finanziaria	4.130,44
Finanziaria	2022,84
Finanziaria	2.094,00
Finanziaria	12,70
Finanziaria	19,63
Finanziaria	1.214,13
Finanziaria	1.001,13
Finanziaria	1.214,13



Un ricordo dell'Assemblea Nazionale SVIT svoltasi nel 1965 a Locarno

Tra un mese a Lugano il convegno nazionale delle professioni immobiliari

Verso un allineamento dei tassi tra le nuove e le vecchie ipoteche

■ Le prospettive del mercato immobiliare, è risaputo, non sono delle migliori. E ci attendono ancora mesi assai difficili. Vi sono molti cantieri aperti, è vero, ma i lavori procedono a rilento. C'è chi costruisce i box e arriva fino al livello strada per poi affittare gli spazi come posto macchina, attendendo tempi migliori per proseguire e chi - dopo essersi fatto finanziare la costruzione - allunga a dismisura i tempi di realizzazione per cercare di "dare più vita" alle liquidità, con varie dilazioni nei pagamenti e ... protesti nei confronti degli artigiani. Per i tassi ipotecari, infine, la discesa richiederà ancora del tempo.



di Corrado Bianchi Porro

Se da un lato infatti l'inflazione scenderà per fine anno (e l'inflazione è un grosso elemento di costo), a far da contrappeso vi è il recente rincaro del costo del denaro in Europa trainato dalla Germania. Queste le indicazioni che Milo Ingold, presidente della Svit Ticino (l'asso-

ciazione svizzera dei fiduciari immobiliari) e Gianluigi Piazzini, presidente della Catef di Lugano, hanno fornito ieri nel corso della conferenza stampa di presentazione del prossimo congresso nazionale delle professioni immobiliari che si terrà a Lugano il 27 e 28 settembre prossimi. Probabilmente, nota Gianluigi Piazzini, si arriverà per il 1993 ad una "purificazione" ad un livello intermedio dei tassi tra le vecchie e le nuove ipoteche. Le vecchie, che sono la parte più consistente in circolazione, potrebbero forse aumentare di un mezzo punto e scendere le nuove di una quota corrispondente al fine di favorire nuove iniziative. Ma vi sono anche banche che già oggi propongono tassi fissi al 7% per un quinquennio e che quindi "scommettono" su un certo ribasso nel medio termine. La crisi immobiliare però non significa prezzi più bassi. Per lo meno sulle costruzioni di qualità e per il settore abitativo. Basta vedere, dice Milo Ingold, i prezzi che ancora oggi spunta il mercato. Vi è dunque indubbiamente maggiore offerta, ma per le costruzioni che rispondono a determinati requisiti di qualità, la tattica attendista non paga. Infatti l'aumento dei costi della costruzione e la penuria del territorio fa da contrappeso alla stagnazione del mercato. A scendere di prezzo sono dunque gli immobili che in passato sono stati troppo speculati e che scontano costi elevati di finanziamento o quelli che richiedono, per chi li sceglie come abitazioni proprie, costose manutenzioni nel tempo. Così non è affatto vero che il mercato immobiliare non si muova, pur se i possibili acquirenti sono indubbiamente più cauti di un tempo e scandagliano attentamente quanto offre il mercato alla ricerca delle occasioni più favorevoli. Altro capitolo, naturalmente, per le superfici per uffici ove vi è una sovrabbondanza di offerta o per quelle commerciali per le quali diviene predominante l'analisi della situazione locale del territorio su cui insiste la costruzione. Di tutto ciò sentiremo naturalmente parlare per esteso in occasione del citato convegno nazionale delle professioni immobiliari che si terrà a fine settembre al Palacongressi di Lugano e che riunirà oltre 200 operatori. Un'occasione quanto mai propizia per tastare il polso del mercato degli specialisti. L'economia fondiaria rappresenta una parte importante della nostra economia e la quota del patrimonio amministrato viene stimata a 1.500 miliardi di franchi. Di questi, circa la metà è amministrata da fiduciari immobiliari. Dei quali, 1100 membri appartengono alla Svit (70 attivi in Ticino) e 600 alla parareale organizzazione romanda (Urgci).

La Svit, come hanno rilevato Milo Ingold ed il segretario ticinese Peter Riedli, è tra l'altro l'unica organizzazione che garantisce la formazione iniziale e permanente nel campo immobiliare e ciò è particolarmente rilevante, considerata la responsabilità sociale che questo lavoro riveste nei confronti della comunità. La sezione ticinese, inoltre, si è dotata di normative e tariffe pubbliche adottando un codice d'onore professionale che impegna deontologicamente ogni singolo membro.

Questo il programma delle due giornate

Il congresso nazionale delle professioni immobiliari è incentrato in quattro parti. Il 27 settembre nella mattinata e nel pomeriggio vi sarà la presentazione della borsa immobiliare svizzera attraverso il teletext, nonché si svolgerà l'assemblea generale della Fiabci (internazionale) Svit e Urgci. Alla sera si terrà la serata di gala

Quattro amici al bar

Tre presidenti e un cassiere di lungo corso (oggi si direbbe CFO...) si ritrovano per un caffè per ripercorrere, non senza un pizzico di nostalgia, i loro inizi, i momenti e le sfide, e ricordare le persone che hanno segnato Svit Ticino con la loro personalità.



Nella foto, da sinistra Franco Trachsel (presidente dal 2004 al 2009), Luigi Sulmoni (socio SVIT da più di 40 anni e presidente fino al 2004 dopo Pfister), Armando Pfister (presidente dal 1993, dopo Milo Ingold) e Marco Piozzini (membro di comitato e cassiere dell'associazione dal 1990 a oggi)

ARMANDO PFISTER

Tu Armando sei entrato nella SVIT negli anni ottanta: cosa ricordi?

“Innanzitutto vorrei ricordare gli amici presidenti che mi hanno preceduto, Sergio Puttini e Milo Ingold.

Alla dipartita di Milo sono stato eletto presidente.

Il mio primo importante impegno è stato l'organizzazione dell'Assemblea Generale della SVIT Svizzera a Lugano. In quegli anni la SVIT era poco conosciuta in Ticino.

L'AG, con la presenza del Presidente della Confederazione onorevole Flavio Cotti, il consigliere di Stato onorevole Renzo Respini, il sindaco di Lugano, architetto Giorgio Giudici e, i presidenti di SVIT CH, Urgci, Fiabci, ha fatto conoscere la SVIT al grande pubblico.

Durante la mia presidenza, ma anche dopo, ho avuto il vantaggio di poter contare sulla collaborazione dei membri di comitato in uno spirito di cordiale partecipazione e amicizia: *vero Luigi?*”

LUIGI SULMONI

“Ma certo che sì! È proprio perché all'interno del Comitato si è subito instaurato questo spirito da te giustamente sottolineato, e che mi evoca oltretutto anche ricordi molto piacevoli, che siamo partiti

con grande slancio e tanto impegno personale da parte di tutti, per riattivare, in modo diverso e innovativo, la nostra associazione. E credo, modestamente, che ci siamo riusciti.

Io ero entrato nella SVIT Ticino nel 1974 e, quando fui poi designato come membro del Comitato cantonale, assunsi anche la funzione di collegamento con la neocostituita CATEF, di cui sono stato socio fondatore, lo stesso anno, presidente sezione per il Mendrisiotto, nonché vicepresidente e membro del Comitato cantonale. Ed in effetti il sinergismo avvenuto in molte circostanze fra la CATEF (rappresentante della proprietà), e la SVIT (sentinelle della proprietà) ha contribuito a ottenere risultati effettivi e efficaci. ... e tu Marco?”

MARCO PIOZZINI

“Ricordo di aver sottoposto al compianto Presidente Milo Ingold la richiesta di adesione alla Svit alla fine del 1989 e poco dopo, ad inizio degli anni novanta sono entrato in comitato.

Se penso a quegli anni ricordo molte iniziative e progetti, l'azione Condominio 2000, l'organizzazione dei primi corsi professionali, la guida pratica “Il Condominio”, il gruppo di lavoro “Edilizia Immobiliare” voluto e costituito dal

Consiglio di Stato al quale ho partecipato e rappresentato Svit Ticino... tanto lavoro e molte soddisfazioni.

Delle numerose riunioni ricordo in particolare gli ottimi rapporti con i colleghi di comitato, veri professionisti e amici... era sempre un piacere partecipare e fissare la data della prossima riunione. Successivamente ho partecipato alla commissione della formazione che già nel 1993 ha avviato i lavori di preparazione e organizzazione del primo corso per Amministratori Immobiliari tenuto in Ticino. Poi sono seguiti l'insegnamento della materia “Amministrazione di stabili in proprietà per piani (PPP)” e la stesura della guida pratica “Il Condominio”. *Quanti ricordi, vero Franco ...?*”

FRANCO TRACHSEL

“Dopo il superamento degli esami a Zurigo e l'ottenimento del diploma federale di fiduciario immobiliare nel ormai lontano 1992, l'anno seguente sono diventato membro SVIT Ticino e ho allacciato i primi contatti con Armando, Marco e l'allora segretario Peter Riedi con l'intento di inicializzare in Ticino i corsi per l'ottenimento dell'attestato federale professionale di gestore immobiliare. Con grande slancio e dedizione, partendo praticamente dal nulla, con impegno, collabo-

razione e sulle basi della schietta amicizia, nel 1995 venne organizzato il primo corso, con alcune lacune iniziali, dovute principalmente al grande impegno per la traduzione di tutta la documentazione scolastica dal tedesco all'italiano. Ho seguito con particolare interesse fino al 2009 tutti i corsi e le sessioni d'esame e i risultati positivi sono ben noti a tutti. Durante la mia presidenza ricordo in particolare la ferrea battaglia per il mantenimento della legge cantonale sulle professioni fiduciarie e soprattutto l'organizzazione del congresso nazionale del 2006, svoltosi a Brissago e Ascona: un impegno enorme per le nostre ristrette risorse, ma che vantò un ottimo successo. Anni molto intensi di impegni che ricordo ancora oggi con particolare piacere e riconoscenza a tutti coloro che mi hanno sostenuto ed aiutato.

in breve

ASSOCIAZIONE ECONOMIA IMMOBILIARE Alberto Montorfani nominato nuovo presidente

Giovedì 4 giugno 2009 si è tenuta ad Intragna l'assemblea annuale ordinaria. Nel corso dei lavori si è proceduto alla nomina del nuovo presidente della sezione a seguito delle dimissioni di Franco Trachsel. È stato nominato Alberto O. Montorfani, lic.rer.pol., VD presso la Interfida SA di Chiasso. A Franco Trachsel, fiduciario immobiliare dipl.fed., sono andati gli applausi e i ringraziamenti per la grande professionalità e l'impegno con cui ha condotto la sezione nel corso degli ultimi 5 anni. Come membro di comitato è subentrato l'arch. Matteo F. Casali. Werner Leuzinger, lic.oec.HSG, segretario.

Sul tratto Rovere - Bellinzona, venduto stabile ricalcato con ufficio e altre mt. 300 ca. in visione della strada principale.
Interessati richiedete a: URSULA SACCA, arch. Ing. Tel. 02 281. 004 000.

Vigonovo - Cassarate 120 mt. circa 1500 mt. ca. 1500 mt. ca. appartamento signorile grande soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, garage, piscina, verde, piscina, 100 metri di fronteggiamento.
Tel. 02 281. 004 000.

SVIT
Federazione Svizzera degli agenti immobiliari del nuovo Brandtline Sezione Ticino
Acquisti e vendite immobiliari, amministrazioni e affitti
Tutti gli agenti immobiliari diplomati federati del Ticino sono membri SVIT. Consultare la lista dei membri SVIT che operano in Ticino su questo giornale.
Segreteria SVIT Ticino
Milo Legnani - Via S. Caterina 9
6900 INTRAIGNA
Tel. 02 / 32 52 21

L'OCASIONE doppiamente garantita!
Acquistando da noi riceverete di più
GARANZIA 100%
Intertours-Winterthur
e viaggiate più sicuri.
GARAGE CASSARATE SA
L'iscrizione è obbligatoria
LUDIANO, Via Monte Sottile

ITALI ONE
AZIONE ALIMENTARE
Cioccolata svizzera
10 tav. da 100 g
solo **6.50**
Cornetti mezzo - fini «Mirbel», scatola 450 g
solo **1.50**
(100 g = 33,3)
Costolette di maiale
100 g solo **1.25**
invece di 1.55
Super
INNA

**“Immobilie
acquisite e già vendute
perchè con  l'ho gestito”**

Cronistoria immobiliare: Archivio di tutti gli immobili gestiti e salvataggio di tutti gli eventi associati (informazioni immobiliare, 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



9 Giugno 2016: ore 16.00 Sede About-X - GrillDay

PAOLO RODIGARI, RESPONSABILE VENDITE DI DIMENSIONE IMMOBILIARE, CONDIVIDERÀ L'ESPERIENZA MATURATA DALLA RIORGANIZZAZIONE DEL PROPRIO BUSINESS CHE È STATO POSSIBILE GRAZIE ALL'UTILIZZO DEL SOFTWARE JDOC PERSONALIZZATO SECONDO LE PROPRIE ESIGENZE

WWW.ABOUT-X.INFO/REGISTRAZIONE

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





Queen Immobiliare SA, Foce Malservi-
gi Cinzia, Lugano,

www.queenimmobiliare.ch

Recontam SA, Pelle Ivan, Lugano,

www.recontam.ch

Rigo Ingegneria e Consulenza Sagl,

Rigo Fankhauser Claudia, Lugano

Ruggeri Dr. Pier Luigi, Lugano,

www.sfi-fiduciaria.ch

SIT Gestioni immobiliari Sagl,

Garotta Marta, Lugano,

www.sitimmobiliare.ch

Società Fiduciaria e Consulenza SA,

Robbiani Andrea, www.sfconsulenza.ch

Studio Antonini, Antonini Tiziano,

Lugano, www.studioantonini.ch

Studio Immobiliare Ticino Sagl,

Gatto Sabina, Lugano,

www.sitimmobiliare.ch

Ticino.Re SA, Ingrami Massimiliano,

Lugano, www.ticinore.ch

Trachsel Fiduciaria Immobiliare SA,

Trachsel Franco, Lamone,

www.trachsel-immo.ch

TRE Ticino Real Estate Brokers Sagl,

Burkhardt Andrea, Pura,

www.topswiss.com

UBS SA, Deluigi Thierry, Lugano

Vesa SA, Glattfelder Plozza Isabel,

Massagno, www.vesa.ch

Wincasa SA, Lugano, www.wincasa.ch

DISTRETTO DI MENDRISIO

Arifida SA, Ponti Battista, Chiasso,

www.arifida.ch

Cepi e Co. Agenzia Immobiliare SA,

Ferretti Achille, Chiasso

Coduri Alessandro, Rancate

Fiduciaria & Immobiliare Casali Sagl,

Arch. Casali Matteo Fiorenzo,

Mendrisio, www.immobiliarecasali.ch

Interfida SA, Sulmoni Luigi, Chiasso,

www.interfida.ch

Sangiorgio Amministrazioni,

Sangiorgio Antonietta, Mendrisio

Studio Luido Bernasconi, Bernasconi

Luido, Stabio,

www.luidobernasconi.com

VAV Immobiliare Sagl, Viola Valeria,

Mendrisio, www.vevimmobiliare.ch

Fiduciaria & Immobiliare Casali SAGL, Mendrisio



Arch. Matteo Fiorenzo Casali, titolare della società

Il nostro studio fiduciario, presente a Mendrisio dal 1996, offre ai propri clienti qualunque servizio relativo al campo fiduciario immobiliare e commercialista; amministrazione di stabili, amministrazione di aziende, intermediazione immobiliare, management di operazioni immobiliari, sono tutte prestazioni svolte da nostri consulenti qualificati nei vari ambiti professionali. La nostra filosofia si fonda su semplici e solidi principi quali il rispetto del cliente, la cura del dettaglio, la competenza degli operatori; promuoviamo la formazione continua e sosteniamo la crescita professionale di ogni nostro collaboratore.

Fiduciaria & Immobiliare Casali sagl è una società facente parte del gruppo Casali, costituito da realtà differenti ma affini come lo studio d'architettura Casali sagl che si occupa di progettazione e direzione lavori, l'immobiliare Equa sa per lo sviluppo di investimenti e promozioni immobiliari, Fidimmobili sagl e Archimmobili sagl per le acquisizioni di immobili a reddito e lo studio Casali e Casali snc specialista in consulenza tecnica, perizie private e giudiziarie e stime immobiliari.

La forza del gruppo risiede nella sinergia tra queste diverse società, indipendenti ma cooperanti, guidate dalla solida esperienza del titolare, architetto Matteo Fiorenzo Casali e sostenute da seri, qualificati e competenti collaboratori.

I nostri clienti, affidandoci un mandato, hanno accesso a tutto questo.

svega.ch



Strategie
di web marketing
per il settore
immobiliare

Fai crescere
il tuo business

www.svega.ch/immo

L'agenzia web **DELUXE**

091 971 49 62

Corsi SVIT Ticino



◉ CORSI PER ASSISTENTI SVIT

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

I PROSSIMI CORSI IN PROGRAMMA:

Assistente in amministrazione di stabili locativi

Primavera 2017

Assistente in commercializzazione immobiliare

Primavera 2017

Assistente in amministrazione di PPP

Settembre – novembre 2016

◉ CORSI PER L'OTTENIMENTO DELL'ATTESTATO FEDERALE

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

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

I PROSSIMI CORSI IN PROGRAMMA:

Attestato federale in gestione immobiliare

Da settembre 2016 in preparazione degli esami federali di febbraio 2018
ISCRIZIONI APERTE

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, info@svit.ch

REDAZIONE

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

STAMPA

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



IMPAGINAZIONE

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

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

«Nuove sfide?»

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

Ulteriori informazioni: www.svit-ticino.ch



IMMOBILIARE • IMMOBILIER • IMMOBILIEN

www.quorumsoftware.ch



Gestione

stabili locativi

Mediazione

immobiliare

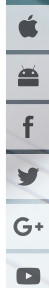
Gestione

condomini



Quorum 
Software

Insieme con successo.



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

X homegate.ch
Il mercato immobiliare