

immobilia



FONDI IMMOBILIARI

NUOVE OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

POLITICA IMMOBILIARE. Inasprimento della "Lex Koller"	14
DIRITTO IMMOBILIARE. L'annotazione del contratto di locazione nel Registro fondiario	18
NUOVE NORME. Il nuovo Regolamento sugli impianti calorici a combustione	21

tihome.ch

Nasce TiHome.ch La nuova pagina dell'ipoteca



 **TiHome** 
IPOTECA ONLINE DI BANCASTATO

L'IPOTECA IN UN CLICK, A UN TASSO ANCORA PIÙ VANTAGGIOSO.

Da oggi puoi finanziare l'acquisto della tua nuova casa con TiHome, il portale delle ipoteche online di BancaStato. Fai tutto con un click, così risparmi tempo e guadagni un tasso più vantaggioso che in agenzia. Puoi fidarti perché è garantito da BancaStato, il partner più solido per il tuo futuro.

La mia Banca

 **BancaStato**
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO

«INVESTIMENTO IMMOBILIARE E POLITICA»



GIUSEPPE ARRIGONI
«SVIT Ticino ha assunto una posizione ferma contro l'inasprimento della legge.»

• Questo numero di *Immobilien Ticino* si dimostra molto tecnico e fa luce su alcuni aspetti interessanti riguardanti i fondi di investimento, spiegando con parole chiare le nuove opportunità per gli investitori. Dall'introduzione dei tassi negativi, l'interesse nell'investimento immobiliare è aumentato, ma il mercato non offre sufficienti oggetti immobiliari per soddisfare la domanda, così che l'investimento indiretto diventa l'alternativa più meritevole in quanto offre l'accesso ad un portafoglio immobiliare diversificato, gestito in modo professionale da grandi istituti con l'obiettivo del massimo rendimento. Sfogliando le pagine di *Immobilien* ci si imbatte su un tema di grande attualità, che riguarda la procedura di consultazione "Lex Koller" che il Consiglio Federale ha avviato, e dove SVIT Ticino, sollecitata dal Dipartimento delle Istituzioni, ha assunto una posizione ferma contro l'inasprimento della legge, inviando una lettera alla Divisione della giustizia del nostro Cantone, dando così un segnale costruttivo ai Politici che ci governano. In particolare abbiamo fatto notare che da un lato l'avamprogetto stabilisce delle direttive chiare dal punto di vista legale, ma decreta delle restrizioni dal punto di vista economico, introducendo delle norme inutili e troppo restrittive rendendo quasi impossibile ipotizzare futuri investimenti esteri nel settore immobiliare in Svizzera.

Non dimentichiamo che lo spirito che ha spinto il legislatore ad introdurre a suo tempo la LAFE era quello di proteggere il territorio nazionale da tendenze speculative estere che si erano affacciate sul nostro territorio in particolare negli anni sessanta. Oggi il mercato immobiliare ha cambiato nettamente da allora, e le statistiche dimostrano chiaramente delle tendenze di stabilità, anche grazie alle regole introdotte dalle banche che hanno scongiurato il rischio della bolla immobiliare.

Buona lettura!

Giuseppe Arrigoni



Residenza ai Faggi, Lugano
(foto di Simone Mengani / simonemengani.ch)

INDICE

04 FONDI IMMOBILIARI

Una nuova frontiera per il mercato immobiliare: il contesto economico e legislativo attuale favorisce l'interesse per l'investimento immobiliare indiretto.

08 COSA CI ASPETTA NEL 2017?

Spinte dall'andamento dei tassi, le valutazioni dei fondi immobiliari si muovono su livelli storicamente elevati.

10 GLI IMMOBILI RIMANGONO INTERESSANTI

Nel contesto della pressione di investimento che domina i mercati e del perdurare dei tassi bassi, da alcuni anni sia gli investimenti immobiliari diretti sia quelli indiretti godono di un grande interesse.

12 I TASSI BASSI SOSTENGONO L'IMMOBILIARE

Il flash di WP sul mercato immobiliare ticinese con i dati aggiornati al primo trimestre 2017.

14 INUTILE INASPRIMENTO DELLA LEGGE

Il Consiglio federale ha avviato la procedura di consultazione per l'inasprimento della «Lex Koller».

16 DISETTA DI PRESTITI IPOTECARI: NUOVI SVILUPPI

Il TF chiarisce se e quando sono deducibili le indennità versate dal debitore al creditore ipotecario in caso di rescissione anticipata del contratto di mutuo a tasso fisso.

18 CONTRATTO DI LOCAZIONE ANNOTATO NEL RF

Il locatore concede al conduttore di abitazioni e locali commerciali il diritto di richiedere l'annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario. Una simile annotazione si ripercuote anche sulle ipoteche.

21 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CAMINI: NUOVE NORME

Il nuovo Regolamento sugli impianti calorici a combustione stabilisce requisiti minimi degli spazzacamini, frequenze di pulizia degli impianti e obblighi e responsabilità di proprietari e Municipi.

23 IL VOSTRO IMMOBILE PARLA GIÀ IL LINGUAGGIO ALL IP?

SVIT TICINO

24 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

26 CORSI SVIT TICINO

26 IMPRESSUM

Una nuova frontiera per il mercato immobiliare

Il contesto economico e legislativo attuale favorisce l'interesse per l'investimento immobiliare indiretto.

Nell'edizione di gennaio 2017 di *Immobilista Svizzera* sono stati pubblicati alcuni interessanti articoli relativi agli investimenti immobiliari attraverso lo strumento del fondo di investimento. Ne riprendiamo due che potete leggere da pagina 8. Presentiamo inoltre su questo numero e sul prossimo di novembre, una serie di contributi che descrivono la natura, la costituzione e il funzionamento di questi strumenti di investimento immobiliare indiretto, che hanno assunto negli ultimi due decenni una particolare importanza nel panorama degli investimenti immobiliari nel nostro paese.

ALBERTO MONTORFANI*

1. L'IMMOBILIARE SI SMATERIALIZZA.

Gli operatori immobiliari si sentono spesso rivolgere la domanda: "come va l'immobiliare?". L'interlocutore chiede con questo un'opinione circa l'evoluzione dei prezzi degli immobili destinati all'uso proprio, intesi come appartamenti in condominio o case unifamiliari.

Ma "l'immobiliare" non è solo questo. L'immobiliare è anche un settore dove l'andamento dei prezzi è influenzato da fattori sempre più estranei al mercato locale. L'immobiliare è una categoria, una "classe di investimento" che si allontana sempre più dall'oggetto che rappresenta e per la quale, come per le altre e più note classi di investimento, azioni e obbligazioni, valgono regole sempre più simili a quelle degli investimenti finanziari e "cartolarizzati".

È per un'evoluzione naturale delle cose, oltre che a causa della riorganizzazione del sistema bancario e assicurativo, che anche in Svizzera l'immobiliare come investimento indiretto ha preso piede accanto alle altre forme classiche di investimento in titoli.

All'origine di questa nuova ondata, nei primi anni '90, troviamo innanzitutto le banche e altri investitori cosiddetti "istituzionali" (compagnie assicurative, istituti di previdenza, ecc.) che, per diversi motivi, quali ad esempio la necessità di rendere maggiormente liquidi i loro bilanci per far fronte alle prescrizioni sempre più rigide in materia di mezzi propri (i vari "Basilea" 1, 2, ecc.), decidono di "vendere" parte dei loro immobili, sia di reddito che in uso proprio, a nuove società anonime, fondazioni o di fondi di investimento immobiliari, da lo-



ro stessi creati, al finanziamento delle quali, attraverso soprattutto la quotazione in borsa, viene fatto partecipare l'intero mercato finanziario. I promotori rientrano così nei loro mezzi propri, mentre gli investitori hanno a disposizione nuovi strumenti di investimento di buona red-

» L'immobiliare come investimento indiretto ha preso piede accanto alle altre forme classiche di investimento in titoli.»

ditività e alta sicurezza.

Altri motivi, legati piuttosto a riorganizzazioni interne o all'imperativo di valorizzare consistenti patrimoni immobiliari rivalutatisi con il tempo, hanno portato anche alcuni grossi gruppi industriali di vari rami economici a creare "veicoli di investimento" adeguati alla collocazione sul mercato, in tempi brevi, di valori immobiliari importanti ma non più necessariamente compatibili con il loro "core business".

Non deve perciò stupire che di fronte a questo nuovo assembramento sul mercato finanziario di una categoria di beni da questo solitamente esclusa, la FINMA, l'organismo di vigilanza su mercati finanziari, si sia resa sempre più insistentemente presente. Nasceva una nuova

attenzione verso questa tipologia di investimento, per la quale dovevano essere adattate regole fino ad allora pensate per altri tipi di mercato. Il momento si è poi accavallato alle note difficoltà della finanza internazionale decretando l'entrata in forze di Consiglio federale e

Banca Nazionale, intervenuti con limitazioni e misure di riduzione dei margini di manovra degli operatori del mercato immobiliare, nel tentativo

di mantenere alta l'attenzione al rischio di "bolla immobiliare" cui gli indicatori del mercato sembravano allora tendere.

La bolla non è arrivata, ma si è potuto comprendere come mai i "vigilantes" del mercato finanziario si interessassero così tanto al mercato immobiliare, fino ad allora confinato in un ambito di specialisti puri e duri attaccati alla solidità del mattone e all'odore di calce. Infatti, investire nell'immobiliare non significa unicamente acquistare mattoni e metterli uno sopra l'altro. Come investire nel petrolio non significa per forza acquistare una raffineria, o ancora, investire nelle nuove tecnologie non implica solo mettere in piedi una start-up nel ramo della telefonia mobile. La "finanziarizzazione" del

mercato immobiliare, e la conseguente acquisita mobilità e rapidità nella presa di decisioni avrebbero potuto introdurre nuovi rischi, sconosciuti e amplificati, e causare così l'apertura di scenari di tipo americano anche in casa nostra. Ciò malgrado, anche grazie ad una congiuntura favorevole e ad un periodo di stabi-

» La "finanziarizzazione" del mercato immobiliare avrebbe potuto introdurre nuovi rischi.»

lità storica dei tassi di interesse, nulla di quanto temuto è voluto accadere.

Accanto a questa riorganizzazione dell'offerta, in particolare di quella che ha portato alla quotazione in borsa di nuove SA immobiliari e Fondi di investimento, è cresciuta anche la domanda di collocamenti di capitale alternativi ad azioni, obbligazioni e derivati vari. Da questo punto di vista l'investimento indiretto in immobili è appunto quello tramite il quale un investitore, e come abbiamo visto all'inizio si è trattato spesso degli stessi promotori, cerca un piazzamento per i propri capitali, ricevendone in cambio non beni materiali, ma titoli che li rappresentano. Per far funzionare il mercato immobiliare nazionale (che in quanto tale sarebbe potenzialmente ampio da 4 a 5 volte l'intera capitalizzazione delle borse svizzere), sono stati creati, o ricreati, sulla base della nuova legislazione nel frattempo introdotta (la nuova Legge sugli investimenti collettivi di capitale -LICol-, che ha sostituito la vecchia Legge sui fondi di investimento, è entrata in vigore nel 2006), veicoli giuridici appositamente strutturati, come i fondi di investimento immobiliari, le società di investimento collettivo a capitale variabile o fisso (SICAV e SICAF) e le società in accomandita per investimenti collettivi di capitale (SACoI).

Sono questi istituti (i fondi immobiliari erano già esistenti da decenni, ma restavano poco conosciuti al pubblico poiché sostanzialmente promossi e gestiti dalle grosse banche quali mezzi di diversificazione negli investimenti propri e per la propria clientela) che permettono ad una buona parte dei capitali alla

ricerca di investimenti sicuri, nazionali, e di lungo periodo, di essere piazzati con redditività competitive e rischi ridotti.

È questa una delle principali ragioni per la quale il bene immobiliare, nella sua forma di investimento indiretto, dopo una prima fase di comprensibile forte interesse da parte degli investitori istituzionali e degli enti previdenziali, ha trovato accoglienza anche nei portafogli degli investitori globalizzati dato che, grazie ai rendimenti non correlati con le altre classi di investimento tradizionali e con i mercati finanziari in genere, permette una migliore diversificazione del rischio di portafoglio.

2. DI CHE COSA PARLIAMO QUANDO PARLIAMO DI INVESTIMENTI COLLETTIVI DI CAPITALE E DI FONDI DI INVESTIMENTO.

I fondi di investimento immobiliare sono una categoria dei fondi di investimento, forme di investimento collettivo di capitale soggetti fino al 2006 alla Legge sui fondi di investimento del 1994 (LexFind), in seguito regolati dalla nuova Legge sugli investimenti collettivi di capitale (LICol). Un investimento collettivo di capitale (questa la definizione della LICol, art. 7) nasce quando un promotore propone a diversi investitori la costituzione, tramite l'acquisizione di quote, di un patrimonio, in vista del suo investimento comune per loro conto, secondo criteri predeterminati, in modo professionale e mirato, con obiettivi di reddito e di ripartizione dei rischi che i singoli investitori non potrebbero raggiungere investendo individualmente le loro disponibilità.

» Il mercato immobiliare nazionale sarebbe potenzialmente ampio da 4 a 5 volte l'intera capitalizzazione delle borse svizzere.»

È perciò comprensibile che nell'era dell'informatica, dell'informazione e della globalizzazione finanziaria non solo i grandi raccoglitori di risparmio (banche, assicurazioni, istituti di previdenza



sociali e professionale, ecc.), ma talvolta anche i piccoli risparmiatori, vogliono partecipare al grande gioco della finanza, e chiedono per questo strumenti adeguati alle loro aspettative. E che lo strumento dell'investimento collettivo si sia così esteso anche al grande pubblico. Maggiormente comprensibile allora che anche l'ente pubblico, attraverso una legislazione adeguata, voglia proteggere questi investitori (i piccoli come i grandi, vista comunque la provenienza quasi sempre "pubblica" delle disponibilità di questi ultimi) dalle possibili conseguenze negative di un uso inappropriato delle risorse a disposizione. Di "Bernard Madoff" è piena non solo la finanza internazionale ma anche quella nazionale, e perciò meglio prevenire... anche i costi

sociali ed economici che i crolli periodici dei castelli di investimento avventati scaricano sulla collettività. E' dunque per "proteggere gli investitori e garantire la trasparenza e il buon funzionamento degli investimenti collettivi di capitale" (art. 1) che nasce la LICol, riprendendo scopi e strumenti della legislazione che l'ha preceduta. Per raggiungere l'obiettivo di raccoglie-



Lakefront Center di Lucerna, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

re risorse presso un ampio numero di investitori, il promotore dell'investimento dovrà perciò utilizzare un "veicolo" il cui scopo e i cui strumenti sono defini-

» Il bene immobiliare, nella sua forma di investimento indiretto permette una migliore diversificazione del rischio di portafoglio.»

ti, limitati e controllati per legge. Quale sia la natura giuridica del veicolo che intenda utilizzare non importa alla legge: "a prescindere dalla loro forma giuridica, sottostanno alla presente legge..." (art. 2) gli investimenti collettivi di capitale svizzeri e le persone (fisiche o giuridiche appunto) che gestiscono, custodiscono o distribuiscono tali investimenti. Alla legge sottostanno anche i fondi collettivi esteri distribuiti in Svizzera e tutte le persone che in Svizzera o dalla Svizzera gestiscono, distribuiscono o rappresentano investimenti collettivi esteri.

Al promotore dell'investimento collettivo sono offerti dalla LICol differenti "veicoli" attraverso i quali realizzare l'operazione della raccolta di fondi per lo scopo prefisso.

La legge distingue fra due tipi principali di investimento collettivo:

- gli investimenti collettivi di capitale aperti (Fondi d'investimento contrattuali e SICAV - art. 8 LICol);
- gli investimenti collettivi di capitale chiusi (SICAF e SAcCol - art. 9 LICol).

La differenza sostanziale fra questi due tipi di investimento collettivo risiede nel fatto che nel primo caso gli investitori hanno il diritto, sebbene talvolta a precise condizioni, al rimborso delle loro quote ad un valore definito Valore Netto di Inventario (NAV: Net Asset Value). Questo non è il caso per gli investimenti collettivi chiusi. Vedremo in seguito l'importanza e le caratteristiche del NAV nel quadro degli investimenti collettivi.

Scelto, o anche solo ipotizzato, il veicolo di investimento, occorre passare alla richiesta di autorizzazione, rilasciata in Svizzera dalla FINMA (art. 13), e riservata ai promotori che si presentano, o presentano quale titolare del futuro investimento collettivo, una delle forme previste dalla legge:

- la Direzione del fondo (persona giuri-

dica intestataria degli investimenti collettivi quando questi prendono la forma di un fondo di investimento contrattuale); oppure

- una delle altre persone giuridiche concepite e previste appositamente per la conduzione degli altri tipi di investimenti collettivi: Società di investimento a capitale variabile (SICAV) o fisso (SICAF), oppure Società in accomandita per investimenti collettivi di capitale (SAcCol)

Il promotore dovrà in seguito disporre di un istituto bancario (ai sensi della Legge federale sulle banche) che si presti quale Banca depositaria, la quale svolgerà in particolare tutti i compiti relativi alla raccolta e deposito degli averi degli investitori, al rilascio e al ritiro delle quote di investimento, e al traffico dei pagamenti del fondo in generale, oltre ad importanti funzioni di controllo assegnate dalla legge.

Direzione del fondo e banca depositaria costituiscono l'ossatura fondamentale per l'esistenza del fondo di investimento. A seconda dell'importanza del fondo e della sua struttura sarà inoltre possibile creare o utilizzare, o delegare compiti, sempre previa autorizzazione, ad altre figure che contribuiranno così a completare la costellazione del fondo proposto. Si tratta in particolare del Gestore patrimoniale (quando questa funzione non è svolta direttamente dalla direzione del fondo questi riceverà l'incarico di gestire gli averi del fondo e realizzare le decisioni di investimento in accordo con la direzione del fondo), del Distributore di quote del fondo (che promuoverà la raccolta di averi indirizzando gli investitori verso il fondo), e di altre figure che vedremo in seguito.

Per tutti questi enti, società o persone, la legge condiziona il loro coinvolgimento in un fondo di investimento a condizioni molto precise (art. 14):

- buona reputazione, garanzia di gestione ineccepibile e qualifiche professionali adeguate;
- esistenza di direttive interne e di una organizzazione d'esercizio adeguata che garantiscano l'esecuzione degli obblighi derivanti dalla legge;
- sufficienti garanzie finanziarie.

Si può ben immaginare come il percorso possa presentarsi lungo e difficile. Proprio per questo si può anche

comprendere la ragione per la quale i promotori di fondi siano soprattutto le banche stesse, che hanno provveduto a costituire, nell'ambito del loro gruppo societario (perciò non senza qualche corollario problematico in tema di conflitto di

» **Negli anni successivi all'entrata in vigore della LICol, si sono moltiplicate le tipologie di promotori di fondi di investimento.»**

interessi) apposite direzioni di fondi per provvedere a tutto quanto necessario alla costituzione e gestione dei fondi stessi, di cui la banca promotrice funge nel contempo da banca depositaria (ciò che ancora si constata per un gran numero di fondi di investimento). Anche il fatto che le banche stesse godano presso la FINMA di una certa familiarità e conoscenza non è certo indifferente rispetto alla possibilità di superare ostacoli e assicurare, proprio sulla base di questa approfondita conoscenza, sufficienti garanzie professionali e finanziarie in materia di organizzazione interna o capacità di gestione dei rischi di investimento.

Con il tempo, e soprattutto negli anni successivi all'entrata in vigore della LICol, si sono moltiplicate le tipologie di promotori di fondi di investimento, che ora facilmente comprendono le compagnie assicurative (anch'esse già conosciute perché soggette ad una vigilanza FINMA per le

loro attività specifiche), le società indipendenti di direzione di fondi (normalmente apposite SA costituite con lo scopo di promuovere e dirigere fondi di più generi e specie), ma perfino banche che non ambiscono poi al ruolo di banca depositaria o anche di semplici persone fisiche dalle indubbie capacità organizzative e motivazionali.

In un prossimo contributo*, vedremo come si configura la costituzione e la gestione di un fondo, con particolare riguardo ai fondi d'investimento immobiliari contrattuali (definiti investimenti collettivi di capitale aperti del tipo fondo immobiliare), quali sono le principali caratteristiche funzionali, quali le prescrizioni e le normative in rapporto al controllo e alla revisione interna, come pure alla gestione e al controllo dei rischi. ●

* La serie seguirà sul numero autunnale in uscita a novembre.

LA LICOL NON È PER TUTTI

Non sottostanno alla legge, benché siano investitori di averi collettivi, i professionisti pubblici o privati della raccolta del risparmio sociale o previdenziale (casse di compensazione, istituti di previdenza, fondazioni di investimento, ecc.), essendo queste già sottoposte alla LPP; le società operative aventi attività imprenditoriali, le holding, i "club di investimento" (gruppi di investimento tendenzialmente ridotti e chiusi in grado di tutelare i loro interessi patrimoniali); gli enti e gli stabilimenti di diritto pubblico, le associazioni e le fondazioni (perché già soggette a legislazioni specifiche), come pure, benché entro certi limiti, i gestori patrimoniali dedicati a investitori definiti "qualificati", che si differenziano dal pubblico essenzialmente per l'importanza dei loro averi patrimoniali e la loro capacità di tutelare autonomamente i propri interessi.

Non sono soggette alla legge nemmeno le "società di investimento svizzere nella forma di società anonime" purché quotate ad una borsa svizzera (e perciò soggette da una parte al CO e dall'altra alle regolamentazioni dei mercati borsistici). Molte sono ad esempio le SA quotate che investono nell'immobiliare in Svizzera, e che sono nate, in particolare nell'ultimo ventennio, in alternativa all'investimento collettivo rappresentato dai fondi ai sensi della LICol.



*ALBERTO MONTORFANI

L'autore è titolare della AM Consulenze Sagli di Lugano e Consulente Risk Management & Compliance per fondi immobiliari presso la Swiss Life Funds AG, Lugano.

«La vendiamo a 2 milioni!» **Sicuri?**

Stime affidabili, professionali e rapide.



Stefano Lappe

Master in valutazioni FHSG | Docente di valutazioni SUPSI e SVIT
Certificato ISO | Fiduciario immobiliare | Membro di Comitato SVIT Ticino

+ 41 (0)91 751 22 21
info@immobiliare-sl.ch
www.immobiliare-sl.ch

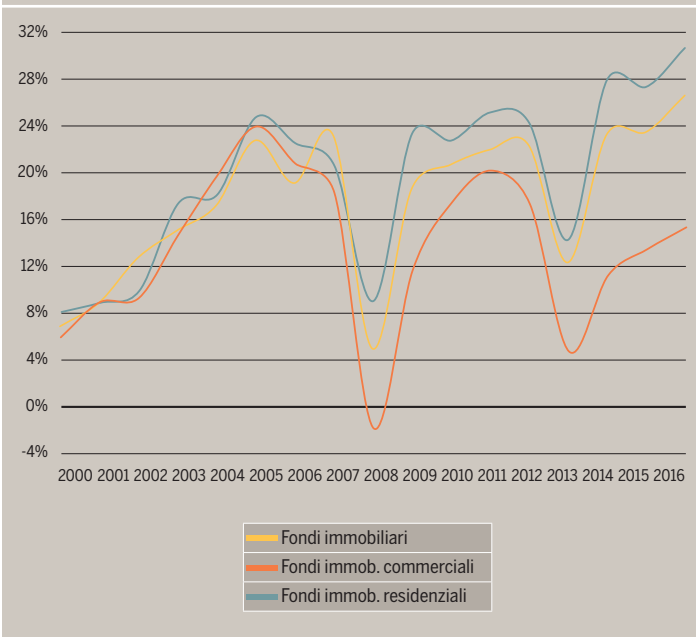
**Esempi di stime
disponibili sul
sito web.**

Cosa ci aspetta nel 2017?

Spinte dall'andamento dei tassi, le valutazioni dei fondi immobiliari si muovono su livelli storicamente elevati. Finché i tassi non aumentano, i fondi continuano a rimanere un'interessante forma d'investimento.

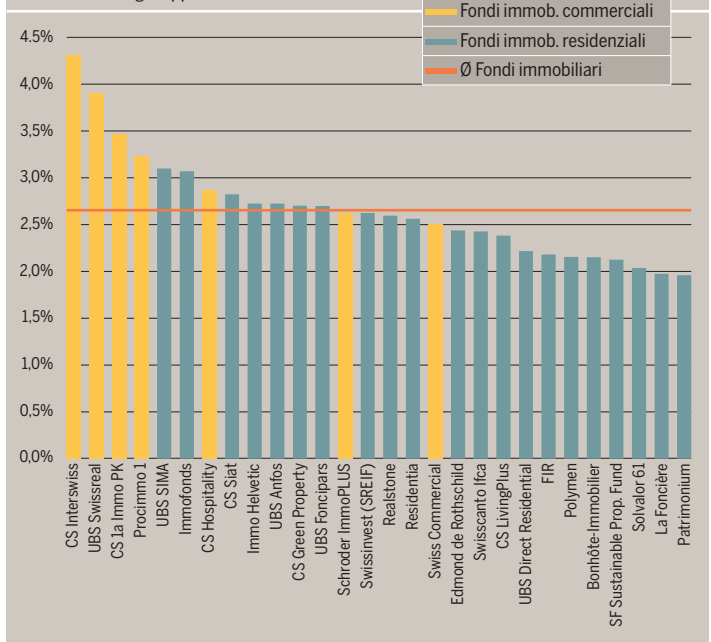
ANDAMENTO AGGIO/DISAGGIO DAL 2000 A FINE 2016

Fonte: Bloomberg, Rapporti annuali e semestrali



RENDIMENTO SULLA DISTRIBUZIONE

Fonte: Bloomberg, Rapporti annuali



ROGER HENNIG*

CERCASI OGGETTI D'INVESTIMENTO. L'introduzione dei tassi negativi, che ha ulteriormente aumentato l'interesse verso investimenti immobiliari risale ormai a due anni fa. Ciononostante la domanda di investimenti immobiliari diretti e indiretti rimane elevata. Spinti dai tassi bassi e dalla carenza di alternative di investimento, gli immobili continuano a beneficiare del favore degli investitori. Fino a quando i tassi rimangono bassi, questa situazione non potrà registrare rapide variazioni.

Gli investimenti immobiliari continuano ad essere fedeli al motto «Home sweet home». Le casse pensioni orientano la loro ricerca principalmente verso investimenti diretti in immobili residenziali in Svizzera e in seconda battuta verso immobili commerciali. Ormai però il mercato svizzero si è molto ristretto. A fronte della sempre più limitata selezione di oggetti d'investimento idonei e dell'aumento dei prezzi, diviene sempre più difficile investire sul mercato immobiliare i cash flow netti mantenendo un rendimento comparabile.

In alternativa ci sono gli investimenti immobiliari indiretti. I vantaggi degli investimenti immobiliari indiretti, oltre che nella maggiore negoziabilità, risie-

dono soprattutto nel facile accesso a un portafoglio immobiliare ampiamente diversificato e gestito professionalmente. Accanto alle fondazioni d'investimento e alle società immobiliari quotate in borsa anche i fondi immobiliari godono di una grande popolarità. L'ininterrotto interesse per i fondi immobiliari svizzeri ha avuto conseguenze anche sull'andamento dei relativi prezzi. Si pone quindi la domanda se gli investimenti in fondi immobiliari all'attuale livello di valutazione siano ancora interessanti.

QUAL E' LA SITUAZIONE RELATIVAMENTE AI PREMI DI BORSA? Spinte dall'andamento dei tassi, le valutazioni dei fondi immobiliari si muovono su livelli storicamente elevati. A fine dicembre 2016 i fondi venivano negoziati con un aggio medio del 27%. Tale valore si colloca notevolmente al di sopra della media pluriennale dal 2000 pari al 17,7%. Tuttavia sussistono grandi differenze tra i vari fondi. Gli aggi di alcuni fondi immobiliari residenziali hanno raggiunto picchi fino al 50%. Per quanto riguarda i fondi immobiliari commerciali, in ragione delle previsioni un po' più pessimistiche, si osservano aggi più ridotti (v. grafico «Andamento aggio / disaggio dal 2000 a fine 2016»). La sensibilità ai tassi d'inte-

resse degli attuali premi di borsa è certamente aumentata. Dall'altro lato, i rischi di un marcato aumento dei tassi in Svizzera sembrano bassi sul medio termine. Quindi le condizioni quadro per i fondi immobiliari svizzeri rimangono per il momento interessanti.

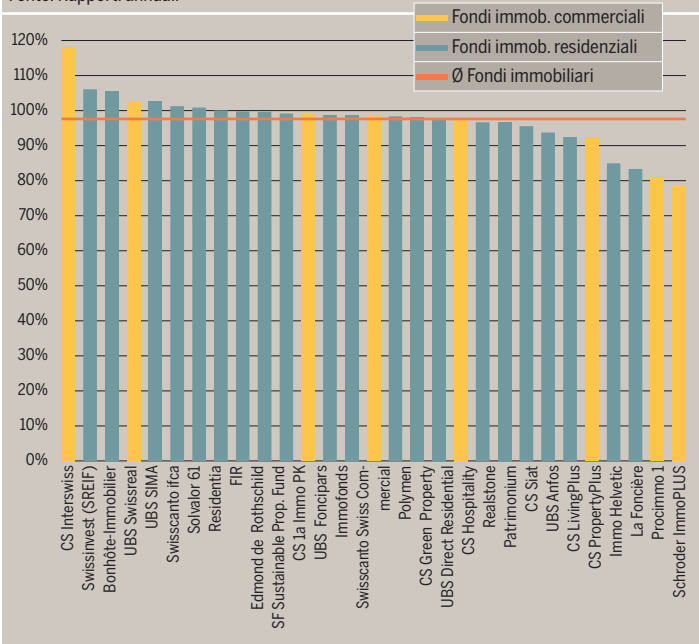
PIU' E' ELEVATA LA DISTRIBUZIONE, MIGLIORE E' L'INVESTIMENTO? I rendimenti sulla distribuzione stabili dei fondi immobiliari agli occhi degli investitori sono alternative ottimali agli investimenti a reddito fisso. Anche se, dopo le elezioni USA, i rendimenti obbligazionari hanno registrato un graduale aumento, i rendimenti delle obbligazioni federali a 10 anni, con il -0,19%, permangono ancora in territorio negativo. Al confronto, i rendimenti da distribuzione dei fondi immobiliari ammontano a un interessante 2,7% (v. grafico «Rendimenti sulla distribuzione»).

L'affermazione «Più è elevata la distribuzione, migliore è l'investimento» a prima vista sembra plausibile, infatti gli investitori cercano possibilità di investimento ad elevato rendimento. La domanda decisiva tuttavia è: la distribuzione è realizzata a livello operativo? (v. grafico «Quota di distribuzione»).

Sarà interessante osservare se gli in-

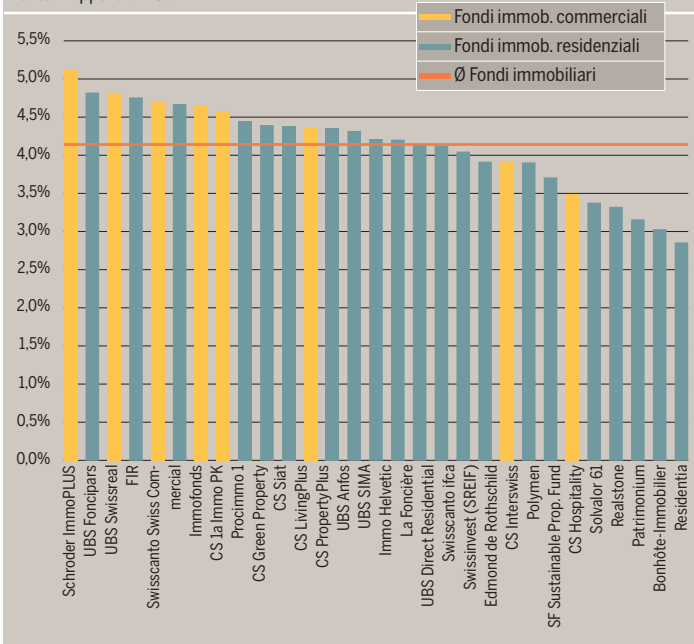
QUOTA DI DISTRIBUZIONE

Fonte: Rapporti annuali



RENDIMENTO NETTO

Fonte: Rapporti annuali



vestimenti con un'elevata quota di distribuzione riusciranno a mantenere il livello di dividendi anche in un contesto di mercato più difficile nel quale gli utili di rivalutazione saranno più moderati. Sulla lista di raccomandazione troviamo quindi veicoli d'investimento con quote di distribuzione sostenibili.

QUAL È L'ANDAMENTO DEI RENDIMENTI IMMOBILIARI?

Negli ultimi anni l'andamento dei rendimenti è stato relativamente stabile. Nonostante l'aumento dei prezzi immobiliari e degli utili di rivalutazione, i portafogli immobiliari rispetto al mercato delle transazioni presentano valutazioni interessanti (v. grafico «Rendimenti netti»). Il rendimento netto degli immobili in portafoglio rappresenta un importante indicatore per la misurazione della forza reddituale. I rendimenti netti medi dei fondi immobiliari si attestano attualmente a un interessante 4,1%. I fondi immobiliari commerciali, con il 4,4%, presentano in particolare un rendimento maggiore rispetto ai fondi immobiliari residenziali (4,0%).

Nell'attuale contesto fanno fatica soprattutto i nuovi veicoli d'investimento, quando i portafogli si trovano ancora nella fase di costituzione. È probabile che in sede di costituzione di nuovi veicoli d'in-

vestimento si debbano fare concessioni o in relazione al rendimento o in relazione alla qualità. Al contrario si evidenzia che i fondi immobiliari consolidati, che hanno investito su diversi cicli d'investimento, presentano un interessante profilo rischio / rendimento.

COSA CI ASPETTA NEL 2017, E A COSA DOBBIAMO PRESTARE ATTENZIONE?

Dopo la sorprendente elezione di Donald Trump i tassi a lungo termine sono notevolmente aumentati in ragione delle maggiori aspettative inflazionistiche negli USA scatenate a loro volta dall'annuncio di una politica fiscale più espansiva. Come conseguenza di tale aumento, i prezzi dei fondi immobiliari svizzeri sono leggermente diminuiti. Con il 27%, gli aggi si attestano comunque ancora al di sopra della media di lungo periodo.

La potenziale altezza di caduta dei corsi con un aumento dei tassi è sicuramente aumentata all'attuale livello delle valutazioni. In previsione che il contesto dei tassi si mantenga invariato ancora per un certo periodo, i fondi immobiliari rimangono tuttavia una forma d'investimento interessante. È però necessario procedere a un'analisi dettagliata dei singoli fondi immobiliari. I criteri principali a tale scopo sono: qualità e profi-

lo d'investimento del portafoglio, premi di borsa, politica di distribuzione e track record.

Un'elevata attività si individua anche nel lancio di nuovi prodotti con focus sugli immobili esteri. Con circa l'1,5% dell'intera allocazione degli investimenti, l'impegno delle casse pensioni svizzere all'estero è tuttavia attualmente ancora basso e decisamente al di sotto del 10% ammesso ai sensi delle direttive di investimento della OPP2. Ai fini della diversificazione sarebbe auspicabile una quota maggiore di immobili esteri per le casse pensioni svizzere, quale integrazione agli investimenti immobiliari nazionali.

Anche per il 2017 le condizioni quadro per il mercato immobiliare rimangono positive, a beneficio anche dei fondi immobiliari svizzeri. È tuttavia importante una gestione attiva che, in un settore difficile quale è il mercato immobiliare, sia in grado di generare anche un valore aggiunto per gli investitori. ●



***ROGER HENNIG**

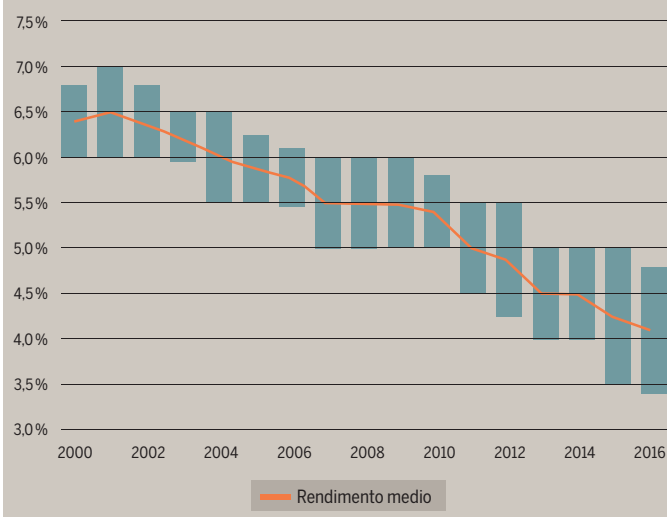
L'autore è Head of Real Estate, Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zurigo.

Gli immobili rimangono interessanti

Nel contesto della pressione di investimento che domina i mercati e del perdurare dei tassi bassi, da alcuni anni sia gli investimenti immobiliari diretti sia quelli indiretti godono di un grande interesse. E la situazione non dovrebbe subire variazioni significative per i prossimi due anni.

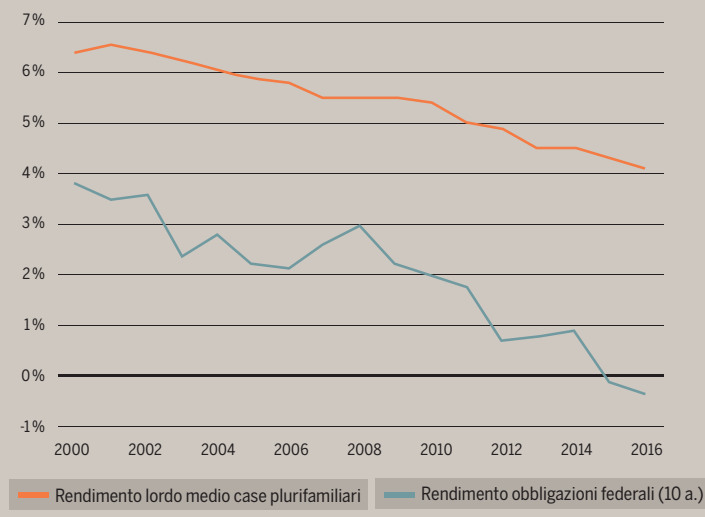
RENDIMENTI LORDI ATTUALI CASE PLURIFAMILIARI (NUOVE)

Fonte: HEV Svizzera (sondaggio immobiliare)



PREMIO DI RISCHIO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Fonte: SNB, HEV Svizzera



DOMINIK MATTER*

MAGGIORE LIQUIDITÀ. Gli investimenti immobiliari indiretti offrono ai piccoli investitori la possibilità di partecipare al cash flow e all'andamento del valore di un grande portafoglio con un impiego di risorse esiguo. Ma questi strumenti sono interessanti anche per i grandi investitori in quanto rispetto agli investimenti diretti presentano una liquidità decisamente maggiore. Inoltre permettono di partecipare ai mercati senza che l'investitore debba necessariamente avere un know how specifico del mercato.

Anche se gli investimenti indiretti, per i motivi di cui sopra, in parte registrano un andamento differente rispetto agli investimenti diretti, la performance degli investimenti indiretti in ultima analisi, almeno sul medio e lungo termine, dipende dalle condizioni sui mercati degli investimenti diretti.

PERICOLO DI SURRISCALDAMENTO SUI MERCATI DEGLI IMMOBILI DI REDDITO. Dopo che la situazione sui mercati della proprietà di abitazione si è un po' calmata, al centro della discussione sul surriscaldamento sono sempre più spesso i mercati degli immobili di reddito, e in particolare le case plurifamiliari. Non si tratta tanto del nuovo crollo dei rendimenti iniziali nelle transazioni su case plurifamiliari o del divario in continua crescita tra l'andamento dei valori di mercato e della situazione

reddituale. Queste tendenze infatti si possono spiegare con fattori fondamentali, e specificatamente la carenza di investimenti alternativi a fronte di un contemporaneo elevato afflusso di fondi. Nel caso, questa rappresenterebbe la conseguenza di una bolla del mercato dei capitali generale.

» Sui mercati degli immobili di reddito, in particolare delle case plurifamiliari, cresce il rischio di surriscaldamento.»

A preoccupare è piuttosto il moltiplicarsi di segnali di un eccesso di produzione: quando un bene viene prodotto anche in assenza di una domanda, si realizza una delle condizioni per la formazione di una bolla. Uno sguardo all'andamento degli sfitti negli ultimi tre anni dà l'impressione che il motivo principale alla base del perdurare della vivace attività edilizia nel settore degli appartamenti da affittare sia non tanto la crescita della domanda, quanto piuttosto la pressione di investimento degli investitori.

Da alcuni anni FPPE osserva uno spostamento della domanda di immobili di reddito dalle ubicazioni centrali verso la periferia. Il motivo di tale spostamento è

da un lato il desiderio di un rendimento maggiore e dall'altro il fatto che gli oggetti d'investimento vicini ai centri sono ormai difficili da trovare o si possono acquistare solo a prezzi esorbitanti. Ora, sembra che la disponibilità degli investitori ad acquisire immobili anche in aree periferiche conduca a procedere alla produzione di appartamenti senza tenere conto della domanda attuale né della domanda attesa a breve termine. Sul lungo termine la domanda dovrebbe tuttavia aumentare anche in periferia, dal momento che le riserve nelle regioni vicine ai centri sono troppo esigue e la volontà politica di procedere a una maggiore densificazione in queste regioni può essere messa in dubbio.

ULTERIORE AUMENTO DEI VALORI DI MERCATO. Anche se, in particolare nella periferia, si possono ipotizzare nel migliore dei casi rendimenti stabili, i prezzi per le case plurifamiliari continueranno a crescere, mentre i rendimenti scenderanno.

Questo non solo è ciò che si aspetta ai partecipanti al sondaggio immobiliare condotto dalla HEV Schweizer Hausigentümerversand e da Fahrländer &



Partner, ma è anche un'evoluzione prevedibile sulla base delle condizioni attuali sul mercato delle transazioni.

In sede di valutazione di immobili di reddito tramite il metodo del valore di rendimento, le aspettative degli investitori sulla remunerazione giocano un ruolo fondamentale. Spesso ci si avvicina così tanto, che al tasso d'interesse privo di rischio, generalmente il rendimento del-

le obbligazioni federali a lungo termine, si aggiunge un premio di rischio che riproduce il rischio maggiore di un investimento in immobili rispetto a uno in obbligazioni federali. A priori questo premio di rischio è difficile da determinare, ma a posteriori lo si può dedurre dall'andamento dei rendimenti di investimenti immobiliari e delle obbligazioni federali.

La differenza tra il rendimento delle obbligazioni federali a 10 anni e il rendimento lordo medio delle transazioni su case plurifamiliari, ossia il premio di rischio, all'inizio del millennio si attestava sul 2,5% circa. Da allora i rendimenti delle obbligazioni federali sono diminuiti a un ritmo marcatamente più rapido rispetto alle aspettative di remunerazione degli investitori immobiliari. Il premio di rischio si attesta attualmente a oltre 4 punti percentuali.

Ciò significa da un lato che anche con un aumento degli interessi non ci sarebbe una reazione degna di nota dei prezzi di case plurifamiliari poiché il premio di rischio attuale comprende un grande cuscinetto. Solo se il premio di rischio scende al 2,5% ovvero se il rendimento delle obbligazioni federali cresce all'1,8%, gli investitori hanno un motivo per adeguare le loro aspettative in mate-

ria di remunerazione.

Ora, dal punto di vista attuale, è tuttavia molto improbabile che a medio termine si verifichi un sostanziale aumento dei tassi a livello generale; si prevede invece un perdurare dei tassi bassi. In tale situazione i rendimenti iniziali per le transazioni con case plurifamiliari possono diminuire ancora notevolmente, infatti solo con un rendimento del 2,5% il premio di rischio ha raggiunto il livello del 2000. ●



***DOMINIK MATTER**

L'autore è economista e partner di Fahrländer Partner AG.

AIL SA: un servizio concreto e affidabile

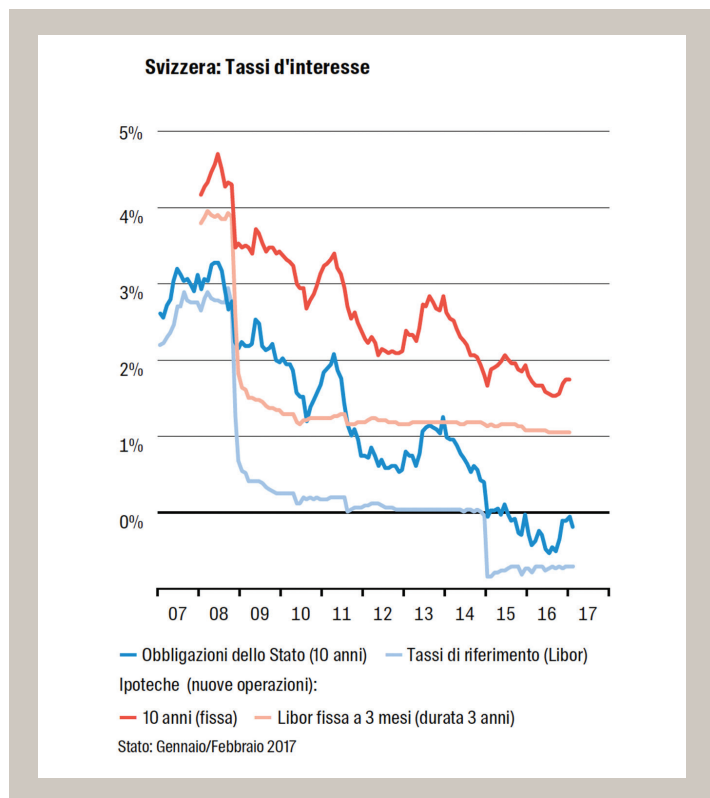
Vi proponiamo soluzioni ottimali create ad hoc per voi

- Abbiamo creato dei moduli di **mutazione contrattuale** appositamente dedicati ai proprietari degli immobili; scaricateli dal nostro sito internet www.ail.ch, oppure richiedeteli al nostro **Servizio Clienti**;
- Approfittate del sistema di pagamento con **addebito diretto**, oppure scegliete il **sistema Paynet AG** per gestire comodamente i pagamenti dalla scrivania del vostro ufficio;
- Grazie all'iscrizione al portale **MyAil**, è possibile visualizzare i propri contratti, le proprie fatture, confrontare i consumi attraverso semplici grafici di comparazione, modificare la pianificazione degli acconti e comunicare direttamente con noi.

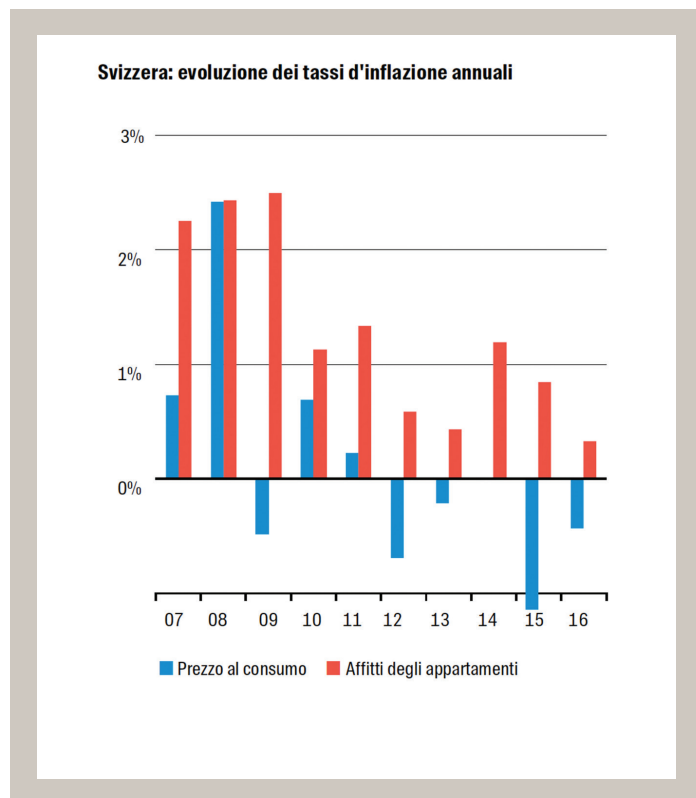


I tassi bassi sostengono l'immobiliare

Il flash di Wüest Partner sul mercato immobiliare ticinese in esclusiva per i lettori di Immobilia Ticino, con i dati aggiornati al primo trimestre 2017.



Fonte: BNS-OFS, 2017



Fonte: BNS-OFS, 2017

FABIO GUERRA ●
ANTICIPAZIONE SUI TASSI D'INFLAZIONE E D'INTERESSE. I tassi negativi e l'assenza d'inflazione che hanno caratterizzato il mercato finanziario e immobiliare negli ultimi anni generano un ambiente particolarmente esigente per gli investitori. La situazione si è normalizzata recentemente attraverso rendimenti positivi delle obbligazioni della Confederazione e dei tassi d'inflazione.

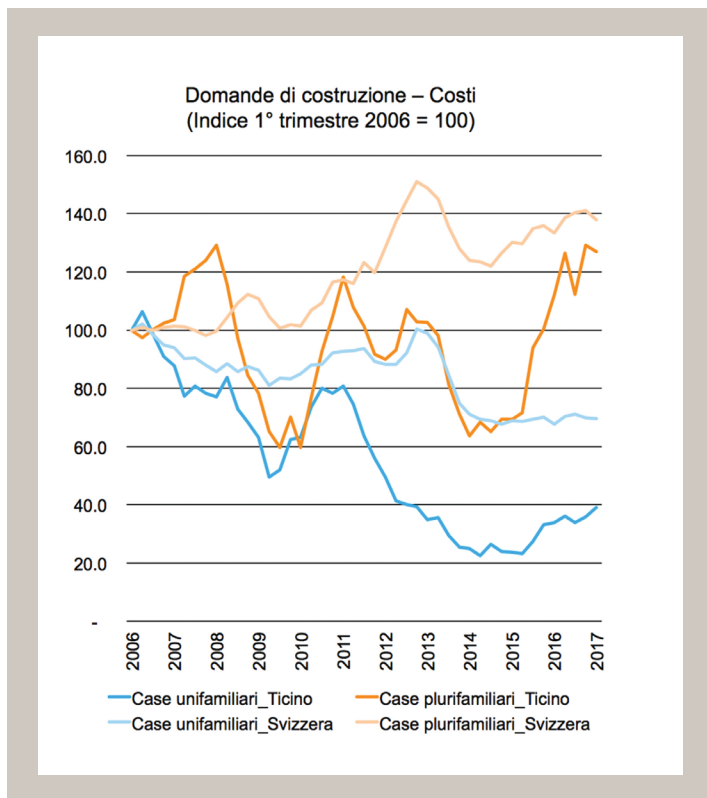
Nel febbraio del 2017, l'indice nazionale dei prezzi al consumo era dello 0.6% superiore a quello del febbraio 2016. Ciò rappresenta l'aumento più importante registrato negli ultimi 5 anni. Si prospetta un valore positivo di tale valore anche nei prossimi anni ad un livello comunque ridotto. Secondo le ultime previsioni del mese di marzo 2017, la Banca Nazionale Svizzera (BNS) situa il tasso d'inflazione ad un valore dello 0.3% per il 2017 e dello 0.4% per il 2018.

TASSI DI RIFERIMENTO SEMPRE NEGATIVI. Nella prospettiva per la quale i tassi d'inflazio-

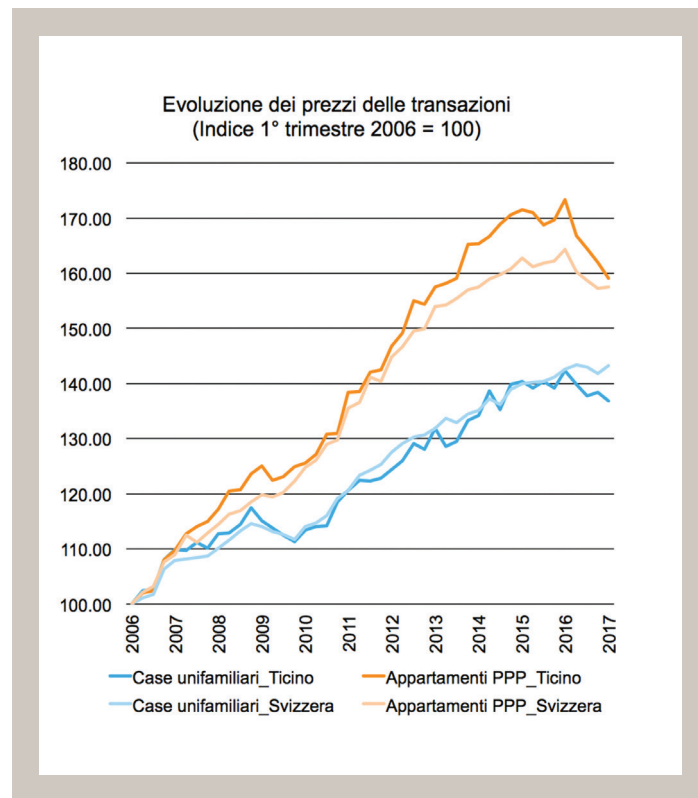
ne ritornassero positivi, la BNS potrebbe progressivamente distaccarsi dalla sua politica monetaria e rialzare i tassi di riferimento. La situazione positiva del mercato del lavoro svizzero, caratterizzato da un basso tasso di disoccupazione e dall'aumento dei prezzi immobiliari e del volume delle ipoteche, favorisce la credibilità di questa ipotesi. Tuttavia, un elemento importante in favore dell'attuale politica di mantenimento dei tassi negativi è quello del franco forte. La BNS ritiene che il franco svizzero sia attualmente sopravvalutato e vorrebbe evitare un ulteriore potenziale apprezzamento della moneta in relazione ad un aumento dei tassi. Inoltre la Banca Centrale Europea (BCE) continuerà – con tutta probabilità – ad acquistare le obbligazioni dello Stato almeno fino alla fine dell'anno 2017 allo scopo di stimolare l'economia europea e di rendere supportabile il carico degli interessi dei paesi europei. Fino a quando la BCE perseguirà la sua politica attuale anche la BNS conserverà gioco forza la sua attuale strategia.

LA PRESSIONE SUGLI INVESTITORI SI RIDUCE LIEVEMENTE. In diversi paesi industrializzati, i rendimenti delle obbligazioni dello Stato sono aumentate rispetto ai loro livelli più bassi registrati nell'estate del 2016.

Negli Stati Uniti, l'aumento è stato di 100 punti base inferiore rispetto a quello registrato in Germania o in Svizzera. In Svizzera le obbligazioni della Confederazione hanno registrato nel marzo 2017 dei rendimenti leggermente positivi. Secondo le citate previsioni non si dovrebbero più riscontrare livelli così bassi come quelli osservati l'estate scorsa. Tenendo conto delle ultime tendenze del mercato azionario e delle obbligazioni, si osserva una leggera diminuzione della pressione sul mercato immobiliare. Globalmente, la pressione sugli investimenti rimane comunque elevata in ragione di tassi molto bassi, generando così nuove opportunità di investimenti immobiliari.



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner



Fonte: Wüest Partner, 1°tr. 2017

LA PROPRIETÀ ABITATIVA IN TICINO. Il 1. trimestre del 2017 ha confermato di fatto gli andamenti dei prezzi osservati negli ultimi trimestri rafforzando tali tendenze. Nel corso del 1. trimestre 2016 gli indici dei prezzi degli appartamenti PPP hanno toccato l'apice. Nell'arco di un anno i prezzi sono diminuiti mediamente dell'8.2%, il doppio della diminuzione registrata a scala nazionale. Stessa tendenza anche se meno accentuata anche per le case unifamiliari con una diminuzione su base annua del 3.9%. Ciò in contrapposizione alla stabilità dei prezzi registrata a livello nazionale nel corso del 2016. Continua in particolare la pressione sul segmento elevato di prezzi. Il futuro potrebbe essere caratterizzato da un aumento del tasso di sfritto e da durate di commercializzazione più lunghe per gli oggetti in vendita. Alcuni sviluppi di progetti immobiliari potrebbero essere oggetto di discussione. Allo scopo di differenziarsi dalla concorrenza lo standard e la qualità del costruito gioca, oggi più che mai, un ruolo centrale. ●



Wüest Partner è una società di consulenza indipendente, gestita direttamente dai titolari. In qualità di esperti indipendenti, dal 1985 la società fornisce ai professionisti del settore immobiliare, enti pubblici e privati strumenti decisionali di alta qualità. Grazie a un'ampia gamma di servizi – consulenze, valutazioni, dati, applicazioni e pubblicazioni – la società assiste i clienti a livello nazionale e internazionale.

Con 190 esperti e quattro sedi a Zurigo, Berna, Ginevra e Lugano, Wüest Partner rappresenta la maggiore società del settore in Svizzera. Nel 2016 ha svolto nel solo Ticino circa 250 valutazioni immobiliari di stabili di reddito corrispondenti a un patrimonio di quasi 3.5 miliardi di franchi. Con l'apertura della succursale di Lugano, attiva dal 1° gennaio 2017, Wüest Partner intende al contempo rafforzare la presenza sul territorio nazionale e fungere da punto di riferimento anche sul mercato ticinese.

La sede di Lugano opera sotto la direzione di Fabio Guerra, da 10 anni attivo presso la sede principale di Zurigo.

Inutile inasprimento della legge

Il Consiglio federale ha avviato la procedura di consultazione per l'inasprimento della «Lex Koller». La revisione è un inutile inasprimento. Riduce l'attrattiva della Svizzera, genera ulteriori inattività amministrative e incertezza giuridica.



Gli investimenti stranieri nelle società immobiliari svizzere potrebbero essere vietati (Foto: Theaterstrasse 12, Zurigo, Investment-Portfolio PSP Swiss Property AG).

IVO CATHOMEN* ●

OLTRE L'OBIETTIVO PREFISSATO. La data di apertura della procedura di consultazione sulla «Lex Koller» è stata spostata più volte. Ciò era stato interpretato dagli osservatori come una mancanza di accordo nel Consiglio federale sulla necessità di un inasprimento e sulla relativa forma. Per ora non si può nemmeno parlare di una svendita del Paese. Perché questo - e solo questo - è lo scopo della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, «Lex Koller»). «La presente legge limita l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, per evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno» (art. 1 LAFE). La legge non parla né di pigioni nelle proprietà di reddito né dell'espansione disordinata degli insediamenti o di prezzi per gli immobili residenziali e gli spazi per uffici.

Dagli allentamenti della Lex Koller negli anni 1997 (acquisto senza autorizzazione di stabilimenti d'impresa) e 2004 (acquisto di azioni quotate in borsa di società immobiliari), il suolo svizzero non è finito in mani straniere. Difficilmente si è riscontrato un flusso di capitali dall'este-

ro in investimenti immobiliari o un rialzo dei prezzi degli stabili di reddito, e quindi indirettamente degli alloggi in affitto, indotto da investimenti stranieri nelle società immobiliari. Considerando la scarsa percentuale, non si prevede nemmeno un nesso tra la limitazione degli acquisti di immobili dall'estero e i prezzi delle case e degli affitti. E infine, anche il mercato dei fondi per gli stabilimenti d'impresa non è dominato dagli stranieri. Al contrario, negli ultimi anni i capitali stranieri hanno creato spazio per l'attività economica e l'occupazione.

LE MODIFICHE IN BREVE. L'inasprimento ora proposto dal Consiglio federale riguarda tre ambiti principali: l'acquisto di quote di partecipazione nelle cooperative di costruzione di abitazioni, l'acquisto di abitazioni primarie e il cambiamento di destinazione di fondi per stabilimenti d'impresa.

– I cittadini di Stati non europei dovrebbero poter acquistare quote di partecipazione nelle cooperative di costruzione di abitazioni, se ciò permette la

locazione di un'abitazione primaria nelle proprietà cooperative. L'acquisto sarebbe tuttavia soggetto ad autorizzazione. Le quote devono essere vendute entro due anni dopo la partenza dalla Svizzera.

– L'acquisto di abitazioni primarie da parte di cittadini di Stati non europei diventa soggetto ad autorizzazione. Sono esclusi gli stranieri con statuto di soggiorno C. L'abitazione in proprietà deve essere rivenduta entro due anni dalla rinuncia al domicilio.

– È espressamente vietato il parziale o totale cambiamento di destinazione degli stabilimenti d'impresa in spazi abitativi.

Inoltre si concretizzerà, ovvero si «inasprirà», ciò che si intende con controllo estero di una società. Si presuppone quindi il controllo di una persona giuridica da parte di persone all'estero, se queste sono ad esempio la maggioranza dell'organo esecutivo (consiglio d'amministrazione o direzione). Le direzioni di fondi con sede all'estero sono generalmente considerate straniere perfino se queste gestiscono fondi previdenziali di aziende e lavoratori svizzeri.

ASTRUSA ARGOMENTAZIONE DI ECCESSIVO DOMINIO STRANIERO. L'acquisto di abitazioni principali da parte di cittadini non europei rappresenta una quota marginale per il mercato delle abitazioni in proprietà e non è in grado di influenzare in alcun modo la formazione del prezzo. Al contrario nella scelta della sede, per le aziende straniere in alcuni casi è determinante che i dirigenti che si trasferiscono in Svizzera possano acquistare un'abitazione in proprietà. L'autorizzazione rappresenta un ulteriore e inutile ostacolo amministrativo con tempi burocratici più o meno lunghi. L'attrattiva della Svizzera viene così indebolita. Non si capisce nemmeno perché l'obbligo dell'autorizzazione per i non europei (che tra l'altro costituiscono la parte minore dei nuovi arrivati) dovrebbe impedire la svendita del Paese, mentre allo stesso tempo gli europei possono continuare ad acquistare abitazioni in proprietà senza autorizzazione e non devono nemmeno più venderle. Non sarebbe più coerente aprire un dibattito sulla disdetta dei «bilaterali»?

Questo è infatti ciò che servirebbe

se si volesse impedire in modo coerente l'acquisto da parte degli stranieri. A causa della procedura di autorizzazione, il Consiglio federale prevede a livello cantonale il necessario raddoppiamento dell'effettivo del personale. Allo stesso tempo un'autorità di ricorso nei Cantoni sarebbe ancora facoltativa. Per questo motivo non sarebbero più possibili soluzioni pragmatiche a livello cantonale.

CHIARA VIOLAZIONE DI CONFINE. Il Consiglio federale apre inoltre il dibattito sul divieto di locazione dei fondi per gli stabilimenti d'impresa, mentre i Cantoni potrebbero allentare il divieto generale ad esempio per gli hotel e altri edifici «difficilmente collocabili». Come ulteriore opzione, il Governo elenca il divieto di acquistare azioni quotate in borsa di società immobiliari residenziali. Da questo divieto potrebbero essere escluse le

società di investimenti a capitale variabile, poiché queste sono sottoposte alla FINMA.

Questi «possibili ampliamenti» non sono comprensibili dal punto di vista dell'articolo sullo scopo della Lex Koller. Non convince nemmeno la motivazione per le esclusioni: hotel e altri immobili in difficoltà da un lato e fondi di investimento dall'altro. In questo caso il Consiglio federale sta violando un confine che il Parlamento gli aveva messo in evidenza non molto tempo fa.

Se le società immobiliari quotate investissero in grande stile negli spazi abitativi, ciò andrebbe innanzitutto a beneficio del mercato degli alloggi. All'interno delle zone edificabili sussiste ancora capacità sufficiente per una concentrazione dei complessi residenziali senza che l'afflusso di capitali faccia aumentare i prezzi. Inoltre, nel merca-

to degli alloggi è determinante il prezzo della proprietà, non il livello della pigione. Piuttosto succede il contrario.

LA SVIT PER UNA LEX KOLLER LIBERALE. Negli anni 2000, nel dibattito politico la SVIT ha sostenuto fortemente l'abrogazione della Lex Koller. L'associazione immobiliare si oppone a un inutile inasprimento con obiettivi confusi.



IVO CATHOMEN

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

GARLOC®

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

ONLINE

LOCATORE
AMMINISTRATORE
CONDUTTORE

CONTO

SOCIETÀ BANCARIA ITALIANA

www.garloc.swiss - info@garloc.swiss - Tel. 058 8221111

Disdetta di prestiti ipotecari: nuovi sviluppi

Il TF chiarisce se e quando sono deducibili le indennità versate dal debitore al creditore ipotecario in caso di rescissione anticipata del contratto di mutuo a tasso fisso ai fini dell'imposta sugli utili immobiliari, rispettivamente delle imposte ordinarie sul reddito.

RICCARDO MARIA VARINI*

IL SETTORE CREDITIZIO IMMOBILIARE STA VIVENDO UN PERIODO PARTICOLARMENTE INTENSO. Si è infatti assistito ad una sensibile lievitazione del novero delle transazioni immobiliari con conseguente incremento dei prezzi che denotano almeno sino a tempi recenti un'espansione di dimensioni inusitate, anche ad opera dei tassi di interesse giunti a livelli storicamente irrisori.

Tali contingenze hanno indotto a più riprese la FINMA ad esortare gli istituti attivi sul mercato alla prudenza, al fine di evitare il rischio di una bolla immobiliare e nel contempo ad adottare alcuni provvedimenti destinati ad introdurre delle restrizioni suscettibili di frenare la corsa all'indebitamento da parte dei proprietari.

In questo contesto si sono registrati comprensibilmente casi di rescissione anticipata di prestiti ipotecari a durata determinata, agevolati dalla tendenza declinante dei tassi di interesse, benché sottoposti normalmente a condizioni onerose.

Le autorità competenti sono state così inevitabilmente chiamate a pronunciarsi anche sulle conseguenze fiscali di questo fenomeno, dando luogo a soluzioni talora discordanti fra loro e ad intensi dibattiti dottrinali.

Recentemente il Tribunale federale (TF) ha avuto occasione di affrontare la problematica, contribuendo così a creare una maggiore chiarezza ed uniformità. Si tratta di due fattispecie che presentano forti analogie fra loro, seppur conclusi con esiti alterni, a dipendenza della natura del tributo in discussione.

Nel primo caso una comunione ereditaria zurighese aveva proceduto, in vista di alienare un importante complesso immobiliare, a disdire anticipatamente un contratto di finanziamento ipotecario contro versamento al creditore pignoratizio di un'indennità pari a Fr. 2.500.000 al fine di cedere il bene libero da ogni aggravio.

In sede di determinazione dell'imposta sugli utili immobiliari, la comunione ereditaria interessata pretendeva di dedurre tale importo dal quantum imponibile ottenendo responso negativo nelle sedi cantonali, sino a giungere ad adire il TF.

LA NOSTRA SUPREMA ISTANZA HA FORMULATO IN MERITO LE SEGUENTI CONSIDERAZIONI.

Pre-messo come il Canton Zurigo in tema di utili immobiliari segua il sistema monistico che si contrappone a quello dualistico, assoggettando all'imposta alla medesima stregua sia l'alienazione di sostanza commerciale che privata, il TF ha constatato come l'art. 12 della Legge sull'armonizzazione delle imposte dirette del 14 dicembre 1990 (LAID) che enuncia i principi fondamentali dell'imposizione in tema di utili immobiliari, sia volto ad armonizzare in modo verticale le legislazioni cantonali, pur lasciando alle autorità preposte un certo margine di manovra per la sua messa in opera e quindi nel designare fra altro le categorie dei costi ammessi in deduzione, che risulta pertanto limitato. Le singole legislazioni tributarie cantonali sono infatti tenute a conformarsi ai dettami della LAID.

Per quanto attiene la definizione di utile immobiliare e quindi dei concetti di ricavo da alienazione e di costi di investimento, il diritto federale presuppone delle basi armonizzate comuni che permettano una netta delimitazione rispetto alla nozione di reddito ordinario. Infatti la presa in conto di un determinato fattore nel primo esclude che lo stesso possa esserlo nel secondo e viceversa. Tale distinzione appare fondamentale nell'ambito del sistema monistico. Questo malgrado vi siano cantoni più o meno accondiscendenti nel considerare il genere di spese legate ad una transazione immobiliare fiscalmente rilevanti per la determinazione dell'utile imponibile.

Criterio determinante infatti è che il costo esibito si trovi strettamente connesso alla creazione di una plusvalenza, in contrapposizione con una spesa di manutenzione ordinaria, destinata invece a preservare l'integrità della sostanza. Inoltre è pure indispensabile che si tratti di esborsi effettivamente sopportati dall'alienante, ad esclusione di fattori ascrivibili ad interventi esterni sui quali il contribuente non ha direttamente influito. La spesa deve situarsi poi in rapporto diretto con il fondo alienato e la relativa operazione di trasferimento, fattori negati ad esempio per l'indennità corrisposta per ritirare un'opposizione alla li-



senza edilizia da parte di un confinante. Il TF ha pure avuto modo di enucleare come accanto alle miglione di natura fisica e materiale si annoverino pure quelle di ordine giuridico, quali ad esempio l'acquisizione di un diritto reale limitato, in particolare una servitù.

Questi requisiti scaturiscono non solo dall'esigenza di un'armonizzazione verticale come sopra visto, ma anche dal rispetto del principio della capacità contributiva, che nel caso degli utili immobiliari nel sistema monistico è rivolto a criteri definiti oggettivamente. Si parla infatti al riguardo di imposta reale od oggettiva, che colpisce un singolo oggetto senza riguardo alla complessiva capacità contributiva del contribuente.

Poste queste premesse, il TF rileva come una corresponsione pecuniaria a titolo di indennità ai fini della disdetta anticipata del contratto di mutuo ipotecario può configurare diverse tipologie a seconda delle circostanze. Nella prima di esse il negozio giuridico interviene fra le medesime parti ed è rivolto a modificare le condizioni del mutuo originario, che per il resto continua a sussistere. In tal caso la prestazione fornita da parte del debitore si apparenta alla categoria degli interessi debitori deducibili in sede di imposizione ordinaria. Diversa sarebbe invece la conclusione qualora la pattuizione intervenisse ex novo con un altro creditore, sostituendo in tutto e per tutto il rapporto giuridico preesistente.

Qualora invece la disdetta ponendo fine anticipatamente alla relazione creditoria risulti finalizzata ad una compravendita dell'oggetto libero da pegno, essa rientra senz'altro nel novero dei costi di investimento di cui realizza i requisiti descritti sopra per il relativo riconoscimento ai fini della definizione dell'utile immobiliare. Il TF ha quindi ammesso la fondatezza delle pretese dei ricorrenti ed accolto il gravame, rinviando gli atti alle istanze cantonali per un nuovo giudizio.

In tal modo il TF ha così praticamente recepito quanto già sostenuto da una parte autorevole della dottrina, in particolare da Raphaël Gani in relazione ad una precedente decisione prolatata il 17 agosto 2011 da parte della Corte cantonale superiore di Neuchâtel, ove riconoscendo le disparità esistenti in seno alla dottrina, alla giurisprudenza ed alle prassi cantonali, si preconizzava la qualifica di un'indennità di rescissione anticipata in modo differenziato, a seconda del contesto in cui l'operazione si poneva (RDAF II-2012, pag. 96 ss).

Da notare come in passato la Camera di diritto tributario del canton Ticino, ove vige il sistema monistico come nel canton Zurigo, aveva avuto occasione di pronunciarsi in merito al versamento di un'indennità corrisposta dal venditore al locatario ai fini di liberare anzitempo

i locali dell'oggetto alienato, ammettendone la deducibilità ai fini dell'imposizione sugli utili immobiliari a titolo di incremento di carattere giuridico, in applicazione del principio della congruenza (RDAT I-2000 n. 13t, pag. 417), analogamente a quanto riconosciuto per le indennitàolute onde liberare un fondo da servitù od oneri fondiari (RtiD I-2004, n. 12t, pag. 326).

In un secondo caso analogo, deciso contemporaneamente e verificatosi nel canton Neuchâtel, pure vertente sulla pretesa deducibilità dell'indennità di rescissione ipotecaria stavolta nell'ambito delle imposte ordinarie sul reddito, il TF ha tratto le proprie conclusioni in modo coerente con quanto asserito nella decisione precedentemente esposta. Anche allora due coniugi avevano proceduto a disdire prematuramente il primitivo contratto di pegno immobiliare in vista dell'alienazione dell'oggetto, contro versamento di Fr. 44.000, dei quali essi reclamavano la deduzione dagli elementi reddituali imponibili.

IL TF ha confermato come una disdetta attuata nelle condizioni sopra viste e in particolare finalizzata ad agevolare la vendita di un immobile non possa entrare in considerazione in siffatto contesto e quindi essere ammessa in deduzione per le imposte ordinarie. Pertanto

la suprema Corte ha confermato il verdetto negativo delle istanze cantonali, che l'avevano giustamente negata. Il TF non si è invece pronunciato in merito alle relative implicazioni in sede di imposizione sugli utili immobiliari, in quanto non messe in discussione da parte dei contribuenti. ●

Riferimenti

DTF 2C_1165/2014; 2C_1166/2014; 2C_1148/2015 del 3 aprile 2017.

Pubblicazione prevista.

Abbreviazioni

RDAF Revue de droit administratif et fiscal

RDAT Rivista di diritto amministrativo



***RICCARDO MARIA VARINI**
Ispettore del registro fondiario e di commercio.

Un nuovo stile per il bagno

**SANITAS
TROESCH**



Sanitas Troesch SA, Corso Elvezia 37, 6904 Lugano, Telefono: 091 912 28 50 www.sanitastroesch.ch

Contratto di locazione annotato nel registro fondiario

Il locatore concede al conduttore di abitazioni e locali commerciali il diritto di richiedere l'annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario. Una simile annotazione non comporta solo conseguenze per il contratto di locazione, ma si ripercuote anche sulle ipoteche.



BORIS GRELL*

SITUAZIONE DI PARTENZA. Nell'anno 2006 il proprietario di un fondo dava in locazione il pianoterra della casa da lui abitata a un farmacista affinché questo potesse gestirvi la propria farmacia. Il conduttore aveva in programma di effettuare ingenti misure di ristrutturazione, pertanto le parti concordarono una durata minima del contratto di dieci anni e un'opzione unica per la proroga del rapporto di locazione per altri cinque anni. In più il contratto di locazione prevedeva la possibilità per il conduttore di far annotare il contratto di locazione nel registro fondiario, il che è poi avvenuto.

Poco tempo dopo anche il locatore decise di effettuare dei lavori di ristrutturazione nella parte dell'immobile da lui utilizzata per un importo di circa Fr. 200'000, che intendeva finanziare in gran parte tramite la sua banca di fiducia. Dal punto di vista finanziario il suo progetto di ristrutturazione non costituiva alcun problema. L'immobile era stato finanziato con un ricorso al credito molto basso e, secondo quanto affermato dal consulente alla clientela, vi sarebbe stato ancora molto margine verso l'alto.

PROBLEMI NEL FINANZIAMENTO CON RICORSO AL CREDITO. Successivamente il locatore

richiese di cancellare la cartella ipotecaria documentale esistente iscritta nel registro fondiario (ipoteca di 2° rango di Fr. 180'000) e far iscrivere al suo posto in 2° rango una nuova cartella ipotecaria registrata di Fr. 380'000. Il locatore fu però molto sorpreso quando ricevette in copia una lettera dell'ufficio del registro fondiario competente indirizzato al farmacista locatario. Da questa si evinceva che l'ufficio del registro fondiario informava il conduttore in merito alla consistenza e all'importo garantito della summenzionata cartella ipotecaria. L'ufficio del registro fondiario informava inoltre il conduttore in merito alla richiesta del locatore di cancellare l'attuale cartella ipo-

» L'aggiuntiva annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario comportava per il conduttore il grande vantaggio di non subire conseguenze negative qualora l'attuale proprietario e locatore avesse deciso un'alienazione del fondo.»

tecaria già esistente per l'esecuzione del summenzionato progetto di costruzione e di sostituirla con una nuova cartella ipotecaria registrata di Fr. 380'000. L'uf-

ficio del registro fondiario chiedeva inoltre al conduttore di discutere la faccenda con il locatore poiché la banca di fiducia di quest'ultimo si era improvvisamente opposta alla summenzionata annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario. Cos'era successo, ovvero quali aspetti giuridici sono stati trascurati dal proprietario locatore nel finanziamento esterno del suo progetto di costruzione?

CONSEGUENZE OBBLIGATORIE DELL'ANNOTAZIONE. Con una limitazione della durata del contratto di locazione a un massimo di 15 anni il conduttore poteva innanzitutto garantire che l'attuale locatore non

avesse la possibilità di procedere a una disdetta ordinaria nel corso della durata fissa del contratto di locazione (cfr. al riguardo art. 266 cpv. 1 CO). Stabilendo un tempo determinato il

conduttore poteva inoltre assicurarsi 10, risp. 15 anni di tempo per ammortizzare il suo investimento nella ristrutturazione dei locali locati. L'aggiuntiva annotazio-

ne del contratto di locazione nel registro fondiario comportava per il conduttore il grande vantaggio di non subire conseguenze negative qualora l'attuale proprietario e locatore avesse deciso un'alienazione del fondo: in tal caso, infatti, il contratto di locazione sarebbe passato all'acquirente (in quanto nuovo locatore) ai sensi dell'art. 261 cpv. 1 CO. Tuttavia,

» Il creditore pignoratizio di grado anteriore non deve essere costretto ad accettare successivi aggravati reali.»

al nuovo locatore non sarebbe spettato alcun diritto di disdetta straordinario ai sensi dell'art. 261 cpv. 2 lett. a CO. L'annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario ha infatti l'effetto d'obligare ogni nuovo proprietario a lasciare al conduttore acquisito l'uso del fondo o dell'oggetto locato a norma del contratto di locazione (cfr. al riguardo art. 261b cpv. 2 CO). In altre parole, un acquirente del fondo (contestualmente in qualità di nuovo locatore) non può far valere un urgente bisogno personale, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini e — di conseguenza — non può dare la disdetta per la prossima scadenza legale del contratto di locazione di lunga durata annotato nel registro fondiario.

RAFFORZAMENTO IN TERMINI REALI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ANNOTATO. L'annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario non ha comportato solo vantaggi in materia di diritto di locazione per il conduttore.

Detta annotazione ha determinato in più per il contratto di locazione una cosiddetta efficacia in termini di obbligazione reale. In altre parole, questo rapporto giuridico in realtà puramente personale tra le parti contraenti con l'iscrizione nel registro fondiario è stato per così dire «rafforzato in termini reali», ovvero il contratto di locazione in questione con la sua annotazione nel registro fondiario ha acquisito un'efficacia «quasi reale» rispetto a ogni altro diritto acquisito posteriormente (cfr. al riguardo art. 959 cpv. 2 CC).

Questo rafforzamento reale si estrinsecava nella fattispecie nel fatto che il con-

tratto di locazione annotato nel registro fondiario acquisiva la priorità rispetto all'aumento richiesto dal locatore della cartella ipotecaria anch'essa iscritta nel registro fondiario. Nel caso concreto sarebbe stata possibile la cancellazione della cartella ipotecaria di 2° rango già esistente di Fr. 180'000, tuttavia non la costituzione prevista dal locatore di una

nuova cartella ipotecaria in secondo rango di Fr. 380'000. Ma perché tutta questa agitazione, ovvero cosa ha

spinto l'ufficio del registro fondiario a scrivere questa lettera al conduttore?

PRIORITÀ PER ANZIANITÀ, DOPPIO TURNO D'ASTA. Benché nella fattispecie sembrava improbabile che questo locatore incorresse in problemi finanziari — anche dopo i lavori di ristrutturazione previsti dal locatore mediante il finanziamento bancario previsto, l'immobile sarebbe rimasto finanziato con il ricorso al credito solo in misura molto modesta. Tuttavia il diritto a ragione non ne tiene conto: se per una qualsiasi ragione il fondo del proprietario locatore viene sottoposto a realizzazione forzata nel corso della durata del rapporto di locazione, si applicano le disposizioni del cosiddetto doppio turno d'asta ai sensi dell'art. 142 LEF in combinato disposto con gli artt. 56 e 104 RFF, che tra l'altro sono anche direttamente applicabili per l'annotazione nel registro fondiario.

Ai sensi di tali norme, nel caso di un fondo che, senza il consenso del creditore pignoratizio anteriore, è gravato da un simile diritto personale annotato, il creditore pignoratizio può realizzare tale fondo senza questo aggravio (nella fattispecie il contratto di locazione annotato nel registro fondiario) solo se detto aggravio (che pregiudica il valore del fondo) è stato costituito e annotato nel registro fondiario con grado posteriore rispetto alla garanzia ipotecaria in questione. Tali norme sono sensate ed eque. Infatti, il creditore pignoratizio di grado anteriore non deve essere costretto ad accettare successivi aggravati reali (che nella realizzazione assottigliano la sostanza del pegno). In compenso, il cre-

ditore di un diritto reale di grado posteriore rispetto alla garanzia ipotecaria sa già al momento della sua iscrizione nel registro fondiario che esistono creditori pignoratizi di grado anteriore al suo diritto che, in caso di copertura insufficiente, possono comportare al secondo turno d'asta la cancellazione del suo diritto di grado posteriore.

INFORMAZIONI ACQUISITE NEL CASO CONCRETO.

Nella fattispecie il conduttore doveva prevedere la cancellazione di detta annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario (e quindi anche della sua tutela contro una disdetta ai sensi dell'art. 261 cpv. 2 lett. a CO), qualora il fondo subisse la realizzazione forzata a causa della cartella ipotecaria preesistente di Fr. 180'000. Al momento dell'annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario non era quindi tenuto a prevedere né ad accettare che la cartella ipotecaria esistente in secondo grado venisse aumentata o sostituita da una nuova cartella ipotecaria di grado anteriore di Fr. 380'000. Di conseguenza, in caso di realizzazione forzata del fondo del locatore non si procederebbe al doppio turno d'asta (e pertanto alla cancellazione dell'annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario) rispettivamente la banca finanziatrice (in caso di offerte con il contratto di locazione annotato) potrebbe soddisfare i suoi crediti esigibili solo nella misura dell'importo massimo di Fr. 180'000 garantito con grado posteriore. In altre parole, nella fattispecie, con l'aumento previsto del suo impegno pari a Fr. 200'000, nel peggiore dei casi (a causa del contratto di locazione annotato) la banca finanziatrice correva il rischio di non ottenere il soddisfacimento privilegiato dalla garanzia ipotecaria ovvero di dover subire una perdita di tale importo.

Alla luce di tale circostanza era comprensibile che, nonostante il finanziamento esterno molto basso e in realtà non problematico del fondo, la banca finanziatrice, al momento della costituzione della nuova cartella ipotecaria di Fr. 380'000, respingesse l'annotazione di grado anteriore del contratto di locazione nel registro fondiario e pretendesse dal conduttore una posposizione di grado in caso di realizzazione forzata.

Il conduttore, a sua volta, non era disposto ad accettare una simile discriminazione rispetto alla banca finanziatrice del locatore e giuridicamente il locatore non poteva neanche costringerlo a farlo. Il locatore è riuscito comunque a finanziare i suoi lavori di ristrutturazione ricorrendo a fonti di finanziamento esterne: tuttavia ha dovuto accordarsi con la sua banca sulla costituzione di una cartella ipotecaria registrata di Fr. 200'000 di grado posteriore rispetto al summenzionato contratto di locazione.

SINTESI E RACCOMANDAZIONI. L'annotazione del contratto di locazione nel registro fondiario determina un significativo miglioramento della situazione del conduttore nel caso in cui il locatore aliena il fondo (insieme all'oggetto locato) a un terzo soggetto. Al nuovo locatore non

spetta in questo caso alcun diritto di disdetta per un urgente bisogno personale. Il contratto di locazione annotato nel registro fondiario acquista un'efficacia in termini di obbligazione reale e partecipa al principio della priorità per anzianità. Ne consegue che in caso di realizzazione forzata del fondo un contratto di locazione annotato con un rapporto di locazione in essere gravante sul fondo ha la priorità su ogni diritto reale costituito a posteriori e non si procede al doppio turno d'asta. Questo vale in particolare in caso di aumento di una cartella ipotecaria esistente o di costituzione di una nuova cartella ipotecaria registrata o documentale per un importo del credito più alto. Il locatore è tenuto a chiarire con la banca finanziatrice non solo la vera e propria finanziabilità con il ricorso al credito di un progetto edile, ovvero la soste-

nibilità del finanziamento esterno. Sarà necessario coinvolgere anche tempestivamente terzi aventi diritto al fondo (in particolare il conduttore con un contratto di locazione annotato nel registro fondiario), qualora la banca del locatore insista su un pagamento prioritario di tutti i crediti esigibili garantiti con diritti di pegno immobiliare. ●



***BORIS GRELL**

L'autore è avvocato indipendente a Zurigo e avvocato FSA specializzato in diritto di costruzione e diritto immobiliare (www.grell-law.ch).



Il vostro specialista per le canalizzazioni

- Manutenzione
- Ispezione TV
- Risanamento
- Trattamento superfici
- Smaltimento rifiuti e trasporti

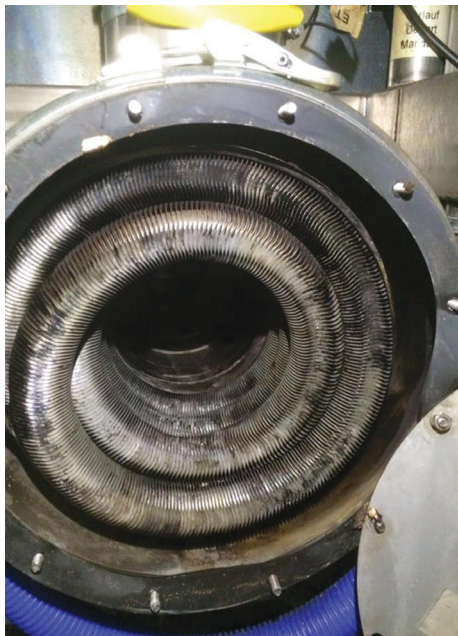
Servizio 24h
091 611 17 60

ISS Servizio Canalizzazioni SA
AGNO - Strada Regina 94 . BIASCA - Via Chiasso 4
ticino@isscanalizzazioni.ch

www.isscanalizzazioni.ch

Impianti di riscaldamento e camini: nuove normative

Il nuovo Regolamento sugli impianti calorici a combustione stabilisce requisiti minimi degli spazzacamini, frequenze di pulizia degli impianti e obblighi e responsabilità di proprietari e Municipi.



Condensatore di una caldaia alimentata con olio combustibile prima e dopo la pulizia

DARIO RÖTHLISBERGER*

NUOVO REGOLAMENTO: FISSATI REQUISITI, COMPITI E RESPONSABILITÀ. Il 1 gennaio 2017 è entrato in vigore il Regolamento sugli impianti calorici a combustione. All'interno di questo regolamento sono stabilite le frequenze minime di controllo e pulizia per le varie tipologie di impianti a combustione e i requisiti che deve avere lo spazzacamino per poter eseguire questi interventi (art. 4). Inoltre sono stabiliti anche i compiti dei municipi quali sorveglianti del

possesso di un attestato federale di capacità (AFC) di spazzacamino ed aver quindi svolto un apprendistato della durata di tre anni. Oltre a questo attestato, per quanto riguarda la pulizia delle caldaie alimentate a gas, lo spazzacamino dev'essere in possesso del certificato rilasciato dalla Società Svizzera Industria Gas e Acqua (SSIGA), che si ottiene dopo il superamento di un esame specifico sugli impianti di nuova generazione. Infine per poter eseguire i lavori su impianti alimentati auto-

maticamente con combustibili solidi (stufe e caldaie a pellet e caldaie a cippato) bisogna essere in possesso di un certificato rilasciato

to dalla Società Cantonale Spazzacamini Ticino (SCST) e riconosciuto dal Cantone. La lista degli spazzacamini abilitati, con le varie specializzazioni, è consultabile sul sito internet del Cantone (<http://www4.ti.ch/dt/sg/udc/temi/domande-di-costruzione/domande-di-costruzione/polizia-del-fuoco/elenco-spazzacamini>).

» Una regolare manutenzione del proprio impianto calorico a combustione riduce il consumo di combustibile.»

rispetto delle frequenze minime (art. 7) e le responsabilità dei proprietari d'immobili (art. 2), con all'interno impianti calorici a combustione.

Le imprese di spazzacamino che eseguono i lavori di controllo e pulizia devono essere iscritte nell'albo LIA. Questi lavori devono inoltre essere svolti da persone in

FREQUENZA DI PULIZIA DEGLI IMPIANTI. Gli impianti vanno controllati e puliti con delle precise frequenze che fanno riferimento alle raccomandazioni dell'Associazione degli istituti cantonali assicurazioni antincendio:

- Impianti alimentati con olio combustibile con una potenza inferiore a 70 kW vanno controllati e puliti almeno una volta all'anno, mentre quelli con potenza superiore 2 volte all'anno.

- Impianti alimentati a gas con potenza inferiore ai 70 kW vanno controllati e puliti almeno una volta ogni 2 anni, mentre quelli con potenza superiore annualmente.

- Impianti a legna che servono quale riscaldamento principale vanno controllati e puliti 2 volte all'anno, quelli che servono da riscaldamento secondario una volta all'anno.

- Chi usa il caminetto o una stufa sporadicamente concorda direttamente con lo spazzacamino la necessità dell'intervento. Una regolare manutenzione del proprio impianto calorico a combustione è importante in quanto, oltre ad aumentarne la longevità, riduce il consumo di combustibile diminuendo quindi le emissioni di sostanze inquinanti in favore dell'ambiente. Inoltre il controllo e la pulizia riducono il rischio d'incendio.

Questi sono i punti principali su cui si basa la formazione di base e continua dello spazzacamino.

Per altre curiosità ed informazioni potete contattare la Società Cantonale Spazzacamini Ticino su www.scst.ch oppure scrivendo a info@scst.ch.



***DARIO RÖTHLISBERGER**

L'autore è Maestro Spazzacamino Dipl. Fed., vice presidente della Società Cantonale Spazzacamini Ticino e docente alla SPAL.



Bestellformular

für ein Jahresabonnement der «immobilia»

Ja, ich möchte immer über alle aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft informiert sein und bestelle ein Jahresabo (12 Ausgaben):

- Einzelabonnement CHF 68.00
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 48.00

Lehrgang: _____

Adressangaben

Firma _____
Name / Vorname _____
Strasse / PF _____
PLZ / Ort _____
Telefon _____
E-Mail _____

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 68.00
- weitere Adressen: CHF 38.00

Name _____	Name _____	Name _____
Vorname _____	Vorname _____	Vorname _____
Adresse _____	Adresse _____	Adresse _____
Ort _____	Ort _____	Ort _____

* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben. Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden. E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen, Preise inkl. 2.5% MWST

Il vostro immobile parla già il linguaggio All IP?

Tre quarti dei clienti Swisscom beneficiano già dei vantaggi di All IP. Da inizio 2018, Swisscom effettuerà il passaggio completo della telefonia tradizionale a IP. L'agenzia immobiliare Fideconto sta per completare questo percorso, che si rivela un'ottima esperienza.



La sede centrale del Gruppo Fideconto a Bellinzona - dove si parla All IP

CLAUDINE HEINZ ●

Da Fideconto, il passaggio degli edifici a IP sta procedendo senza intoppi. Fideconto presenta il tema alle riunioni con i proprietari, spiega il processo e illustra i costi associati al passaggio.

«I nostri proprietari sono molto soddisfatti della nostra maniera di procedere. In fin dei conti la conversione presenta un onere minimo e non incide particolarmente nemmeno sugli investimenti», spiega un'amministratrice di immobili di Fideconto.

TELEFONIA PER ASCENSORI E IMPIANTI D'ALLARME.

Negli immobili amministrati da Fideconto sono stati convertiti 40 telefoni per ascensori e un impianto d'allarme. In tutti i casi si è optato per una soluzione di rete mobile, già dotazione standard negli ascensori più moderni, di modo che in caso d'interruzione di corrente possano essere inviate chiamate d'emergenza. Diversamente dalla telefonia fissa analogica, infatti, quella IP è legata tramite il router alla corrente elettrica. Gli amministratori degli immobili sono stati informati della migrazione direttamente dai produttori di ascensori e da Swisscom.

«Beneficiamo di un'ottima assistenza, i produttori e Swisscom si occupano di tutto», spiega una dipendente di Fideconto.

PASSAGGIO GRADUALE. Il Gruppo Fideconto ha avviato il processo di passaggio a IP delle sue quattro sedi ticinesi in manie-

ra graduale due anni fa. Il Gruppo vanta un organico di circa 40 collaboratori, i cui 60 collegamenti sono stati dotati di telefoni compatibili con IP.

La migrazione, realizzata con partner d'installazione locali, è avvenuta rapidamente e senza intoppi. Un impianto telefonico compatibile con IP era già presente. Nel giro di un giorno i nuovi telefoni con tecnologia IP sono stati programmati, installati e messi in funzione. In precedenza era stato necessario analizzare l'installazione interna, il che ha richiesto del tempo. Così, nella sede centrale di Bellinzona il cablaggio telefonico esistente è stato allacciato al router IP per evitare di effettuare costose opere di cablaggio nel bell'edificio d'epoca.

PROCEDURA DA SEGUIRE PER GLI AMMINISTRATORI DEGLI IMMOBILI

- Inventario di tutti gli impianti tecnici che funzionano ancora attraverso il collegamento telefonico analogico/ISDN: telefoni per ascensori, impianti d'allarme, impianti di domotica, sistemi apriporta
- Richiesta dei preventivi presso i produttori di ascensori e impianti d'allarme, ecc.
- Definizione del budget con i proprietari degli immobili
- Assegnazione dell'incarico/coordina-zione del passaggio
- Verifica delle fatture Swisscom relative ai collegamenti e ai rispettivi numeri; in caso di dubbi, incarico all'elettricista di

verificare in loco quali impianti sono collegati a quali collegamenti/numeri

Su www.swisscom.ch/ip Swisscom ha allestito una rubrica dedicata agli immobili. ●

CONCLUSIONE DEL PASSAGGIO A IP REGIONE PER REGIONE

Entro la fine del 2017 la comunicazione di praticamente tutti i clienti privati e di gran parte dei clienti commerciali avverrà tramite All IP. A partire dal 2018, nelle regioni più grandi verrà effettuato il passaggio completo dei collegamenti della clientela a IP, in modo da portare avanti lo smantellamento delle vecchie infrastrutture del posto. Swisscom parte con quattro grandi regioni. Per le altre regioni è attualmente in corso la fase di pianificazione; i nomi delle regioni coinvolte saranno resi pubblici a tempo debito. Swisscom contatterà personalmente e accompagnerà tutti i clienti in questo processo.

www.swisscom.ch/ip

OPZIONE PROTEZIONE DALLE INTERRUZIONI

Offerta alternativa di prodotti di rete fissa relativa alla soluzione di rete mobile per le chiamate d'emergenza: Swisscom Line basic/company con opzione protezione dalle interruzioni: www.swisscom.ch/protezione-interruzioni.



***CLAUDINE HEINZ**
Claudine Heinz, esperta ICT di Swisscom Svizzera SA.

Organi e soci di SVIT Ticino

www.svit-ticino.ch

COMITATO SVIT TICINO

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

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

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

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

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

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

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

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

Membro: Manuele Morelli, Impropogramm SA, Viale Stazione 4, 6500 Bellinzona, 091 825 20 40, info@impropogramm.ch

BELLINZONA E VALLI

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

Bruni Fasani Edda, Mesocco

Bruschi Mediazioni Sagl, Bassi Fabio, Giubiasco

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

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

Darani Nicola, Chironico

DLS Real Estate Management SA, De Luigi Ivano, Bellinzona, www.dl-s.ch

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

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

Fideconto gestioni immobiliari SA, Janner Michele, Bellinzona,

www.fideconto.ch

Galli Immobiliare SA, Galli Ivan, Roveredo (GR), www.gallipartners.ch

Impropogramm SA, Morelli Manuele, Bellinzona, www.impropogramm.ch

Migros Ticino, Chiappini Pierfranco, St. Antonino

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

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

Papa Renzo, Bellinzona

Posta Immobili Management e

Servizi SA, Arch. Massarotti Claudio, Giubiasco

LOCARNO E VALLI

Agenzia Fid. e Immobiliare

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

Amministrazioni Mazzoleni SA, Mazzoleni Stefano, Muralto, www.amministrazioni.ch

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

Benz Mike, Cham/Ascona

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

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

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

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

Ferie Lago Maggiore Prozano & CO, Wimmershoff Martina, Vira Gambarogno, www.f-lm.ch

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

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

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

Fiduciaria Piozzini - Immobiliare, Piozzini Marco, Losone, www.fiduciaria-piozzini.ch

Gabriela Weber & Co., Immobiliare e fiduciaria SNC, Weber Gabriela, Losone

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

Huber Bettina, Locarno

Immobiliare - Lenhart SA, Lenhart Lando, Contra

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

Immobiliare Colibri Sagl, Kurt Roger, Ascona

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

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

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

Immobiliare Nodiroli & Co., Nodiroli Claudio, Solduno, www.nodiroli.ch

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

Marcollo Franco Pietro, Locarno

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

Multigestioni SA, Auciello Stefania, Locarno, www.multigestioni.ch

Multiresidenza SA, D'Andrea Ivano, Muralto, www.multiresidenza.ch

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

Scacchi Daniela, Losone

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

Abete Rosso SA, Labianca Filippo, Lugano

Advantage Buildings GMBH, Boschetti Andrea, Zugo/Vezio

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

Alloggi Ticino SA, Ziliotto Susanna, Bioggio, www.alloggiticino.ch

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

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

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

Amministrazione Central Park SA, Ortelli Lorenzo, Lugano

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

Antonelli Omar, Lugano

Axim SA, Lugano, www.aximsa.ch

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

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

Bisang Daniele, Muzzano

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

Caruso Riccardo, studio fiduciario, Lugano

Ciriaco Massimiliano, Lugano

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

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

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

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

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

DOM Promotion Sagl, Monaco Daniele, Lugano, dom-promotion.ch

Dreieck Immobiliare SA, Lugano,

www.dreieckimmo.ch

EV Swiss Properties AG, Frigo Peter, Lugano, www.engelvoelkers.com

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

Fiduciaria Antonini SA, Dotti Marzio, Lugano

Fiduciaria De Bernardis, De Bernardis Edo, Massagno, www.debernardis.ch

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

Fontana Sotheby's International Realty, Della Santa Giorgio, Lugano, www.fontanasothebysrealty.ch

GERFid Immobiliare Sagl, Arrigoni Giuseppe, Lugano

GIR SA, Gervasoni Gian Franco, Lugano

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobiliare Wäfler/Imafid SA, Wäfler Diethelm, Lugano

IMMOIDEA SA, Quadri Graziella, Lugano

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

Kaiser & Partners Real Estate SA, Kaiser Thomas, Ascona, www.kp.immo

L'Idée Immobiliare SA, Stoppani Sergio, Agno, www.idea-immobiliare.ch

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

Laris Immobiliare SA, Bernasconi Leonardo, Lugano

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

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

Luminati Francesco, Lugano

Luxury Living Swiss, Gorzanelli Daniele, Lugano, www.luxurylivingswiss.ch

Maxima SA, Ingrams Massimiliano, Lugano, www.maxima.swiss

MC Consulenze Sagl, Mari Christian, Rivera

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

MG Fiduciaria Immobiliare Sagl, Mastroddi Giovanni, Lugano, www.mgimmobiliare.ch
MPP Fiduciaria SA, Pedretti Tito, Lugano, www.mpppartners.ch
MSC immo trust Sagl, Scarati Michele, Lugano, www.msc-immo.ch
New Trends SA, Bellomo Salvatore, Lugano, www.new-trends.ch
P&V Property & Valuation Sagl, Marocco Vittoria, Lugano, propertyvaluation.ch
Pagani R.E. Consulting SA, Roncoroni Luca, Lugano, studiopagani.ch
Pfister Holding SA, Pfister Armando, Manno, www.pfister-case.ch
Piazzini Gianluigi, Gentilino
Privera SA, Bergmann Gion Andrea, Lugano, www.privera.ch
Puntoimmobiliare SA, Lugano, www.puntoimmobiliaresa.ch
QS Real Estate Sagl, Corvi Francesco, Lugano-Paradiso, www.qsrealestate.ch
Queen Immobiliare SA, Foce Malservigi 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
Russian-Suisse Immobiliare Sagl, Lugano, www.italsuisse.ch
SIT Gestioni immobiliari Sagl, Garotta Marta, Lugano, www.sitimobiliare.ch
Società Fiduciaria e Consulenza SA, Robbiani Andrea, Lugano, www.sfconsulenza.ch
Studio Antonini, Antonini Tiziano, Lugano, www.studioantonini.ch
Studio Immobiliare Ticino Sagl, Gatto Sabina, Lugano, www.sitimobiliare.ch
Swiss Global Estate AG, Gerosa Jean Pierre, Lugano, swissglobalestate.com
Ticino.Re SA, Ingrams Massimiliano, Lugano, www.ticinore.ch
Trachsel Fiduciaria Immobiliare SA, Trachsel Franco, Lamone, www.trachsel-immo.ch
Tradefidam SA, Merlo Paolo, Lugano, www.tradefidam.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, Rossi Daisy, Lugano, www.wincasa.ch

Ceppi e Co. Agenzia Immobiliare SA, Ferretti Achille, Chiasso
Coduri Alessandro, Rancate
Corfida SA, Ciceri Gianpaolo, Novazzano, www.corfida.com
Fiduciaria & Immobiliare Casali Sagl, 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.vavimmobiliare.ch

LA KAISER & PARTNERS REAL ESTATE SA



A sinistra Thomas Kaiser e sulla destra Hugo Beerli.

La KAISER & Partners Real Estate SA ha sede legale a Lugano in Via Bossi 6 e dispone di uno Showroom espositivo innovativo al pianterreno dell'autosilo Balestra. Fondata nel 2012, è diretta da Thomas Kaiser e Hugo J. Beerli, entrambi fiduciari immobiliari LFid.

La società si occupa di tutte le attività legate al ramo immobiliare, in particolare:

- l'intermediazione di immobili di ogni genere in vendita o locazione
- l'amministrazione di condomini
- la consulenza legale e tributaria in ambito immobiliare, in particolare in caso di successione, donazione
- la promozione di progetti di medie e grandi dimensioni

Il focus della clientela, in qualità di mandanti come pure acquirenti, è spesso di origine germanofona con focus su oggetti di residenza secondaria. Questo deriva da ottimi contatti con la Svizzera Interna e la Germania, come pure la lingua madre dei titolari.

Assieme ai motivatissimi collaboratori, il target della società è di concentrare le attività sulla commercializzazione e gestione a 360° di promozioni immobiliari di terzi, basandosi sul successo di numerosi mandati di intermediazione tra cui un progetto terminato con l'affitto, la vendita, l'amministrazione di 41 case monofamiliari. Con la fiducia e il supporto di alcuni clienti investitori, l'ambizione futura è quella di sviluppare proprie promozioni immobiliari.

www.kp.immo

DISTRETTO DI MENDRISIO

Arifida SA, Ponti Battista, Chiasso, www.arifida.ch

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 PPP

Settembre – novembre 2017

Assistente in contabilità immobiliare

Settembre – dicembre 2017

Assistente in amministrazione di stabili locativi

Primavera 2018

Assistente in valutazione immobiliare

Primavera 2018

◉ 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 2017 in preparazione degli esami federali di febbraio 2019

Attestato federale in commercializzazione immobiliare

Da definire (eventuali interessati possono annunciarsi al segretariato di SVIT Ticino)

immobilia

PUBBLICAZIONE

Edizione immobilia SVIT Ticino

TIRATURA

630 esemplari

EDITORE

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

DIRETTORE RESPONSABILE

Alberto Montorfani

REDAZIONE

Laura Panzeri Cometta
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.

All IP getta le basi per la digitalizzazione

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

Scoprite di più su swisscom.ch/ip



IMMOBILIARE • IMMOBILIER • IMMOBILIEN

www.quorumsoftware.ch



Gestione

stabili locativi

Mediazione

immobiliare

Gestione

condomini



Quorum 
Software

Successo insieme.

homegate.ch registra oltre 10 milioni di visitatori al mese.

Pubblichi i suoi oggetti a condizioni attrattive e approfitti dei vantaggi seguenti:

- Il portale con il più vasto raggio d'azione in Svizzera
- Più di 3 milioni di Unique Clients ogni mese
- Offerta variegata: più di 85'000 oggetti
- Durata flessibile: decide lei per quanto tempo la sua inserzione rimane online
- PDF e video già inclusi

X homegate.ch
Il mercato immobiliare