

immobilia

FLUSSI MIGRATORI

LA DOMANDA DI ALLOGGI È STRETTAMENTE LEGATA ALL'EVOLUZIONE DEL SALDO MIGRATORIO, IN DIMINUZIONE NEGLI ULTIMI ANNI

DIRITTO IMMOBILIARE. Regole più chiare nel diritto di prelazione.....	14
PROFESSIONE IMMOBILIARE. L'armonizzazione del traffico pagamenti.....	22
ATTIVITÀ SVIT TICINO. Al LAC con Signac.....	26

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

«FORMAZIONE FORMAZIONE E FORMAZIONE»



ALBERTO MONTORFANI

«Un settore che cresce, che si aggiorna, che studia, che comunica è un settore vivo.»

● L'auspicio del nostro neopresidente, che da queste colonne nell'ultimo numero segnalava il "nuovo corso" impresso dall'Ufficio fiduciari al controllo delle attività "fiduciarie" abusive nell'immobiliare, ci permette di constatare interessanti effetti collaterali. Mai prima d'ora il nostro segretariato è stato così sollecitato con domande di informazione, di consigli e suggerimenti, oltre che domande di iscrizione ai corsi di formazione. Una "onda formativa" e informativa si abbatte sul Ticino immobiliare. I nostri corsi di base (corsi per assistenti in amministrazione locativa, di PPP, vendita, perizie e contabilità) sono regolarmente richiesti e completati, i corsi per la preparazione all'attestato professionale di gestore immobiliare devono essere riproposti a cadenze annuali (invece che bi-annuali) per eccesso di iscritti, i nostri seminari e i convegni, che si tratti di "annual immobiliare" o di "pomeriggi di aggiornamento" contano partecipanti come mai prima (e il numero dei nostri soci continua a crescere!). Ne siamo coscienti e ce ne rallegriamo. Svit Ticino ha da sempre voluto porsi come garante e promotore della formazione delle nuove leve dell'immobiliare locale, e così continuerà a fare in futuro. Un settore che cresce, che si aggiorna, che comunica, è un settore vivo, professionale, che offre qualità e innovazione alla clientela. Forse è solo un inizio, la "digitalizzazione" è un tema che ancora difficilmente si riscontra nel nostro settore. Siamo talvolta forse troppo "artigianali" o troppo ancora seduti sull'impressione, in rapido cambiamento, che siano i clienti a trovare noi, e non noi che dobbiamo trovare i clienti. Ma il cambiamento non si può gestire o frenare, si può solo assecondare. Altrimenti ci si trova in poco tempo al lato del corso degli avvenimenti. Avremo occasioni per parlarne. Accogliamo intanto con favore questo desiderio di formazione di tanti nostri collaboratori e colleghi, guardiamo con simpatia chi fa della propria professione la propria passione e, magari rischiando il proprio, si incammina su nuove e rischiose vie, garantendo professionalità e correttezza. Il settore ne avrà grandi vantaggi, la nostra professione guadagnerà stima e attrattiva, il nostro contributo all'economia locale sarà apprezzato.

Alberto Montorfani



Giornico sotto la neve, 2016
(foto Stefano Ember / Shutterstock.com)

INDICE

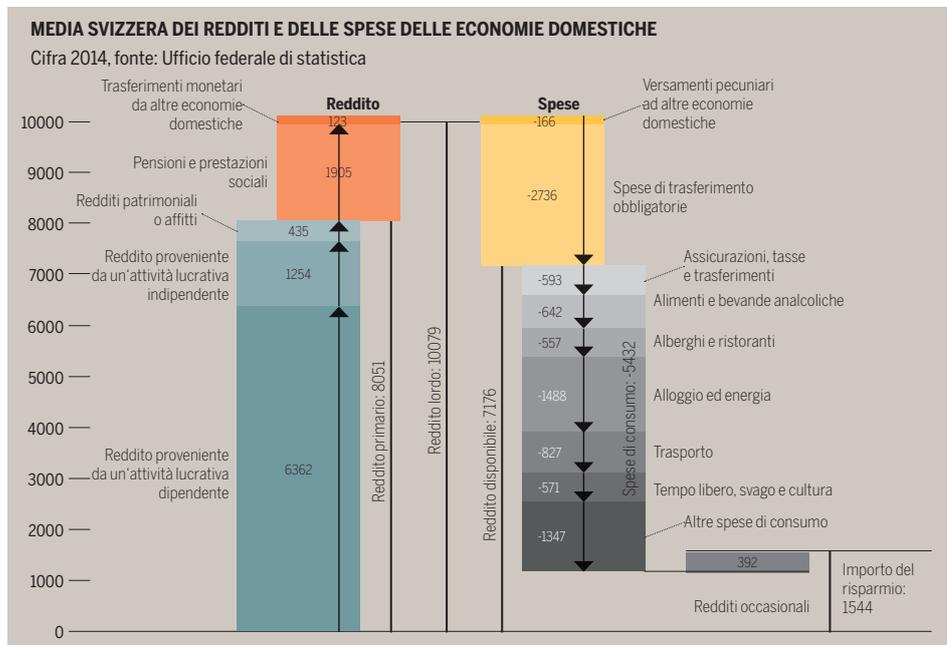
- 04 IN CONTINUO CALO I COSTI PER L'ALLOGGIO**
Secondo un'inchiesta della Confederazione, le famiglie svizzere spensano una quota sempre minore del proprio budget per l'alloggio.
- 05 I FLUSSI MIGRATORI MODIFICANO LA DOMANDA**
Fra il 2006 e il 2015 sono giunte in Svizzera 1.71 milioni di persone. Al netto dei rientri risulta un saldo medio migratorio di 75000 persone/anno.
- 07 LA PROPRIETÀ ABITATIVA ALLA PROVA DEL NOVE**
Il flash di WP sul mercato immobiliare ticinese con i dati aggiornati al quarto trimestre 2016.
- 08 QUESTIONI DI DIRITTO NELLA VITA QUOTIDIANA**
La Camera professionale SVIT della PPP ha dedicato l'evento autunnale 2016 alla delimitazione tra comproprietà e PPP.
- 10 ELIMINARE I DIFETTI DI COSTRUZIONE**
A fronte di un crescente fabbisogno di risanamento nella PPP e con uno sviluppo degli insediamenti verso l'interno, si presentano difficoltà a realizzare misure di risanamento e costruttive necessarie.
- 14 REGOLE PIÙ CHIARE NEL DIRITTO DI PRELAZIONE**
La decisione del TF sull'esercizio del diritto di prelazione e l'acquisizione dei fondi collegati tra loro.
- 16 IL TRIBUNALE SCARDINA LE FINESTRE DI AERAZIONE**
La decisione del TF contro la prassi delle finestre di aerazione.
- 18 TUTELA DELLA VISUALE NONOSTANTE GLI ALBERI**
La decisione del TF su un caso nel canton Zurigo in merito a una servitù prediale da lungo tempo ignorata.
- 20 TIHOME, LA NUOVA IPOTECA ONLINE**
Intervista al direttore Filippo Dotti sulla novità tecnologica lanciata nel 2016 da BancaStato
- 21 PASSAGGIO AD ALL IP DI TELEFONI PER LIFT E ALLARMI**
Il passaggio a All IP riguarderà anche gli impianti tecnici che comunicano attraverso la telefonia fissa.
- 22 L'ARMONIZZAZIONE DEL TRAFFICO DEI PAGAMENTI**
Secondo la norma ISO 20022 l'armonizzazione dovrà essere raggiunta entro il 2018.
- 24 PIU SICUREZZA PER I PASSEGGERI**
È questo l'obiettivo delle nuove norme obbligatorie per i lift dal 1 settembre 2017.

SVIT TICINO

- 25 ADEGUAMENTO DELLA STRUTTURA SVIT**
- 26 LA VISITA AL LAC CON SIGNAC**
- 27 FORMAZIONE**
- 28 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO**
- 30 CORSI SVIT TICINO**
- 26 IMPRESSUM**

In continuo calo i costi per l'alloggio

Le famiglie svizzere spendono una quota sempre minore del proprio budget per l'alloggio, come risulta da un'inchiesta della Confederazione. Anche nelle categorie di reddito meno elevato le spese per l'alloggio in media non rappresentano più del 27% del reddito lordo.



Per l'alloggio e per l'energia le famiglie svizzere spendono in media solo il 14,9% del reddito lordo.

IVO CATHOMEN*

ALL'ALLOGGIO STA DIVENTANDO PIÙ CONVENIENTE IN TERMINI ASSOLUTI E RELATIVI. In base all'indagine dell'Ufficio federale di statistica la quota dei costi per l'alloggio nell'ambito dell'intero budget familiare svizzero medio è diminuita di nuovo. Le spese per l'affitto netto e rispettivamente gli interessi ipotecari come pure i costi accessori ammontavano nel periodo dal 2012 al 2014 al 12,5% del reddito lordo, come ha reso noto l'Ufficio federale alla fine di novembre. Nell'arco dei tre anni precedenti era il 13,3%, e nell'intervallo dal 2006 fino al 2008 ancora il 13,7%. Mentre il reddito lordo in tutti i periodi è aumentato fino a CHF 10'064 al mese, le spese per l'alloggio nel periodo dal 2012 al 2014 sono diminuite nominalmente a CHF 1'259 (periodo precedente: 1'265). Per l'alloggio e l'energia una famiglia media ha speso nell'attuale periodo di tre anni il 14,9%.

La situazione si ripete in tutte le categorie reddituali. Nel quintile di reddito più basso, con un reddito lordo medio di CHF 3'542/mese, i costi dell'alloggio, nel periodo dal 2012 al 2014, ammontavano al 26,8%. Dal 2006 al 2008 essi s'aggravavano in media sul 27,4%. Anche il ceto inferiore disponeva in quel periodo di maggior denaro, considerando che anche i costi per l'alloggio crescevano in termini asso-

luti, anche se in modo comparativamente inferiore. Il quintile del ceto medio con un budget familiare lordo di CHF 8'628/mese spendeva solo il 14,6% per l'affitto netto, rispettivamente per interessi ipotecari, come pure per i costi accessori. Nelle classi di reddito superiori con un budget medio di CHF 20'302/mese queste spese rappresentavano un 8,0% quasi trascurabile.

NESSUN ACCENNO DI RINCARO A LIVELLO STATISTICO. Il fatto che la situazione finanziaria delle famiglie a basso reddito diventi sempre più precaria si rispecchia anche nell'indagine sul budget delle economie domestiche della Confederazione. Il quintile delle famiglie a basso reddito non è più in grado di coprire le proprie spese con le entrate. Questo non dipende soltanto dai costi per l'alloggio, come viene costantemente ribadito dalla sinistra e dai rappresentanti degli inquilini. Gli aumenti dei costi vanno individuati piuttosto nei settori delle prestazioni sociali, delle imposte e delle casse malati.

La diminuzione dei costi per l'alloggio è in parte dovuta agli interessi. Gli interessi ipotecari per l'alloggio di proprietà e le spese per i canoni di locazione delle famiglie che vivono in affitto hanno registrato dal 2008 praticamente una sola direzione: verso il basso. Pertan-

to anche la prossima indagine sul budget delle economie domestiche nel periodo dal 2015 al 2017 presenterà presumibilmente un calo dei costi per l'alloggio.

DIFFERENZE REGIONALI CONTENUTE. Se si considerano le diverse parti del paese si nota che le quote del budget tra le famiglie nelle grandi regioni non differiscono considerevolmente. Per l'alloggio e l'energia le famiglie spendono meno nella regione del Mittelland con il 14,0% e spendono di più nella regione di Zurigo con il 15,7%. Si può concludere pertanto che le famiglie nei mercati più costosi, come Zurigo, dispongono di superfici minori.

Anche l'indagine secondo i cantoni, in cui sono stati analizzati soltanto i ceti più ricchi della popolazione, non mostra un quadro diverso. A Ginevra la quota del budget attribuita all'alloggio e all'energia, pari a 14,7%, è perfino inferiore alla media nazionale del 14,9%.

Un dato caratterizzato da un andamento anomalo nella statistica è rappresentato dalle famiglie composte da persone sole a partire dai 65 anni di età. Con il 22,6% le loro spese per l'alloggio e l'energia sono evidentemente maggiori della media, seguite dalle famiglie monoparentali con il 19,0%. Le famiglie monoreddito o monorendita sono pertanto maggiormente colpite dai costi per l'alloggio rispetto alle altre economie domestiche.

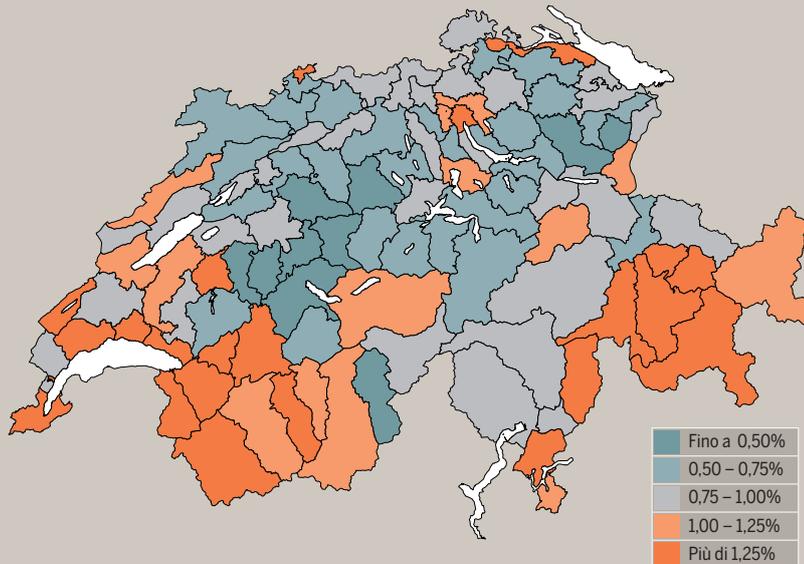
***IVO CATHOMEN**
 Dottore in scienze economiche, Università di San Gallo (Dr. oec. HSG), è caporedattore della rivista Immobilia.



I flussi migratori modificano la domanda

La forte immigrazione ha segnato il mercato immobiliare svizzero. Fra il 2006 e il 2015 sono giunte nel nostro Paese 1,71 milioni di persone. Al netto dei rientri, risulta un saldo medio migratorio di 75'000 persone l'anno.

SALDO MEDIO DELLA MIGRAZIONE INTERNAZIONALE
in percentuale della popolazione (2008-2015), Fonte: UST, SEM



RED. ●

ANCHE IN FUTURO VI È DA ATTENDERSI UNA QUOTA ELEVATA DI RIMPATRI. Negli ultimi mesi la domanda di alloggi legata all'immigrazione internazionale ha registrato un calo sensibile. Un numero inferiore di immigrati (meno 7,6% nel primo semestre 2016 rispetto allo stesso periodo dell'anno prima), e al contempo l'aumento di coloro che lasciano la Svizzera (più 8,6%), hanno ridotto di 15'000 persone il saldo migratorio dei primi sei mesi del 2016. Con una occupazione media di due persone per appartamento, sono state richieste 7'500 unità abitative in meno rispetto all'anno prima.

Questa cifra corrisponde al 15% circa dell'attuale produzione annua nella costruzione di nuovi alloggi. I fattori che determinano tale evoluzione sono più di uno: in primis il rallentamento della crescita occupazionale in Svizzera. E poiché lo svolgimento di un'attività lucrativa è ancora il motivo principale di immigrazione (v. figura 1), la conseguenza è un regresso dei nuovi arrivi. Il secondo fattore è dato dal numero piuttosto elevato di licenziamenti in settori con una forte quota di lavoratori stranieri, ad esempio i rami della gastronomia e dell'albergheria, ma anche l'edilizia nelle regioni turistiche come pure le industrie. Per la terza ragione si può ri-

salire al miglioramento della situazione economica generale in alcuni significativi Paesi d'origine, ciò che ha comportato una riduzione dell'immigrazione da queste destinazioni e un aumento dei rientri o dell'emigrazione.

Lo spiega bene l'esempio della Germania, dove in seguito al prospero mercato del lavoro il saldo migratorio delle persone con nazionalità tedesca nel 2015 non ha superato le 7 000 unità. Nel 2008 questo valore si attestava a 34 000 persone. Quanto importante sia lo sviluppo economico nei Paesi d'origine per l'immigrazione locale si conferma del resto osservando la situazione nell'Europa meridionale:

» Si può ritenere che il numero di emigranti rimarrà alto anche nel medio termine.»

in Paesi come l'Italia o il Portogallo, dove la quota di senza lavoro rimane tuttora importante, il saldo migratorio continua ad essere proporzionalmente forte. Si può ritenere che anche nel breve e medio termine la quantità di emigranti si manterrà all'attuale elevato livello, indipendentemente da come evolverà l'immigrazione. A seguito della forte crescita del

numero di stranieri in Svizzera è aumentato anche il potenziale di chi decide di rientrare. Una fetta consistente dei migranti internazionali continuerà a soggiornare solo per un certo periodo nel nostro Paese.

MUTA ANCHE IL PROFILO DELLA DOMANDA. Il calo della domanda di alloggi indotto dal saldo migratorio negativo tocca le regioni svizzere in modo piuttosto diversificato (v. figura). Stando alle cifre più recenti sulla migrazione, sono interessate in particolare le grandi città, non poche regioni della Svizzera romanda come pure alcune aree turistiche. Se tuttavia per le grandi città le ripercussioni dovrebbero essere contenute, grazie ad una sempre forte richiesta da parte di persone che già vivono in Svizzera, sono da attendersi effetti più marcati nelle zone turistiche e discoste dai grandi agglomerati urbani.

Quanto più pessimistiche saranno le prospettive future dei singoli settori associati, tanto maggiore sarà la crescita del numero di appartamenti vuoti, mentre, di riflesso, si osserverà un calo del prezzo degli affitti – questo a dipendenza dei nuovi alloggi realizzati.

Oltre agli effetti dissimili sul piano regionale sono da prevedere differenze anche per il tipo di abitazione. Un fatto che si lega principalmente alla mutata composizione del saldo migratorio: non più di cinque anni fa la Germania era di gran lunga il più importante Paese di provenienza. Francia, Portogallo, Italia e Polonia hanno nel frattempo superato i nostri vicini del Nord. Alla crescita della popolazione stabilmente dimorante concorrono poi in misura sempre maggiore i Paesi d'origine dei richiedenti l'asilo – come ad esempio

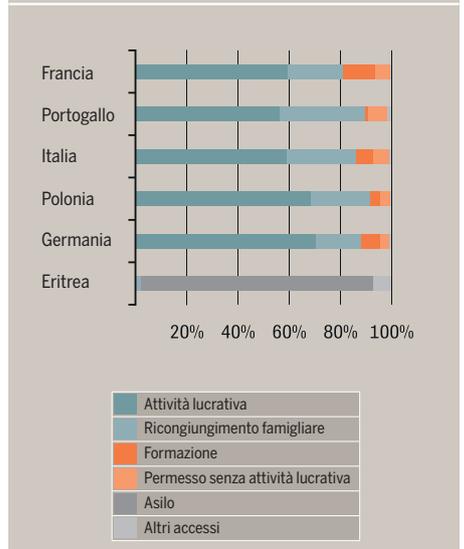
l'Eritrea e la Siria. Presumendo che la citata diversa composizione tenda nel breve e medio termine ad im-

porsi, dovrebbero rafforzarsi due trend già osservati:

– Aumento tendenziale del gruppo di migranti con possibilità economiche piuttosto ristrette. Questo darà vita a un incremento della domanda di abitazioni in affitto nel segmento «semplice». Ad occupare oggetti il cui prezzo di locazione si situa sotto la media svizzera sono di regola



CAUSA DI IMMIGRAZIONE, PER PAESE DI ORIGINE
2010 – 2014, Fonte: SEM



le persone che giungono in primo luogo dall'Italia o dal Portogallo. Per questa categoria di locatari sono richiesti in misura superiore alla media alloggi per famiglie a prezzi economici, poiché oltre la metà delle economie domestiche portoghesi ha bambini piccoli.
– Diversa invece la situazione per gli immigrati da Germania, Polonia e Francia.

Queste economie domestiche sono costituite da un numero abbastanza elevato di single o di coppie con un livello di formazione tendenzialmente più alto. La loro disponibilità a spendere per abitazioni in affitto è maggiore e, dove possibile, essi scelgono quelle concepite per le piccole economie domestiche.

IMMO-MONITORING 2017/1

Fonte di riferimento: «Immo-Monitoring» 2017/1: edizione autunnale, 200 pagine, in tedesco, da richiedere a: Wüest Partner, www.wuestpartner.com al prezzo di CHF 320.- (più IVA e spese di spedizione).

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

SANITAS TROESCH
La ditta all'avanguardia per cucine e bagni

www.sanifastroesch.ch

La proprietà abitativa alla prova del nove

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

FABIO GUERRA •

TENDENZE CONFERMATE. Il quarto trimestre ha confermato di fatto le tendenze in tutti i segmenti. Nel corso del primo trimestre 2016 gli indici dei prezzi degli appartamenti PPP hanno toccato l'apice. Nell'arco degli ultimi tre trimestri i prezzi sono diminuiti mediamente del 6.6 per cento, dell'1.5 per cento solamente nell'ultimo trimestre. Stessa tendenza anche se meno accentuata anche per le case unifamiliari con una diminuzione su base annua del 3.0 per cento.

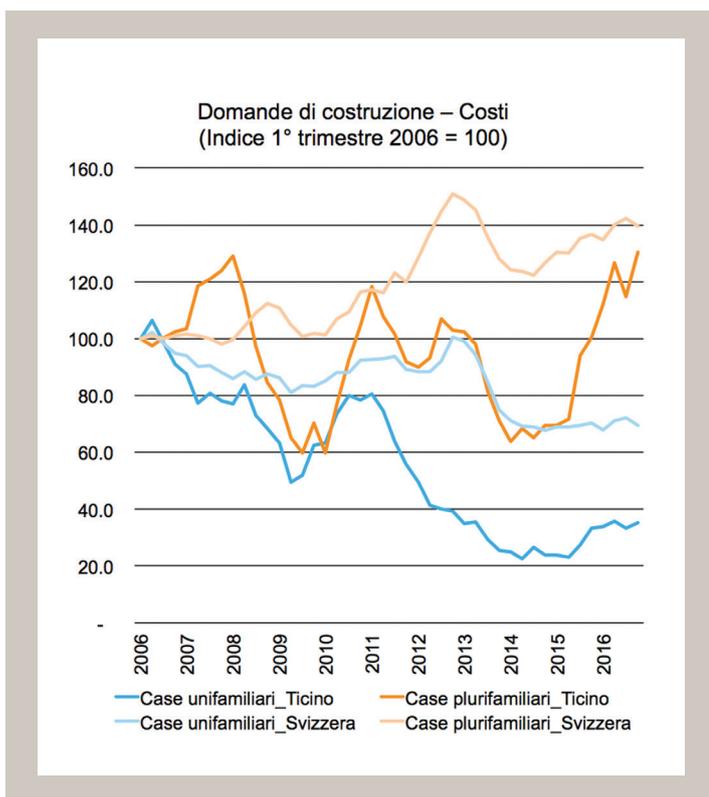
LUSSO: - 12 PER CENTO NEGLI ULTIMI 12 MESI. In difficoltà è soprattutto il segmento del lusso. Gli appartamenti del segmento superiore, indistintamente dalla regione, fanno registrare una nuova diminuzione dei valori pari al 12.9 per cento rispetto al quarto trimestre 2015. Nella sola Lugano gli appartamenti di oltre 1.0 milioni di franchi offerti sul mercato sono attualmente quasi 480 unità, un incremento di circa 70 unità rispetto a fine 2015, di

140 rispetto a fine 2014. Il prezzo medio richiesto è di circa 11'500 franchi al m2 in leggera crescita rispetto all'anno precedente. Un evidente segnale che a giungere sul mercato sono in particolare proprio gli appartamenti del segmento superiore (appartamenti vecchi e nuovi). A meno di un'improvvisa ripresa della domanda, questa situazione dovrebbe protrarsi anche nei prossimi mesi.

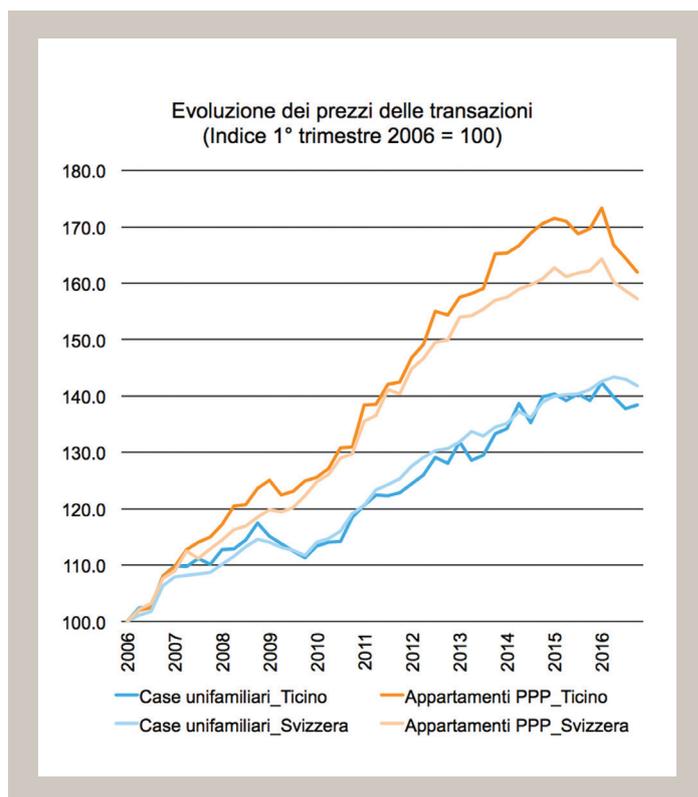
TENDENZE DIVERGENTI: + 8 PER CENTO PER LE CASE UNIFAMILIARI. Sul fronte opposto continua il consolidamento nella fascia bassa del mercato con un aumento dei valori degli appartamenti PPP dell'1.0 per cento nell'ultimo trimestre e del 5.7 per cento su base annua. Questo mercato trascinato dai tassi bassi è in costante recupero, ciò che si manifesta in modo ancora più marcato per le case unifamiliari e nei centri urbani. La crescita dei prezzi delle transazioni è stata mediamente del 9.7 per cento a livello cantonale e del 10.9 per cento nella regione di Lugano.

IL REDDITO SUPERA LA PROPRIETÀ. Malgrado un certo rallentamento della domanda di appartamenti in affitto e la conseguente lieve crescita degli sfiti, l'investimento immobiliare resta appetibile e ricercato. Stabili di reddito, in particolare se affittati e in posizioni centrali, costituiscono l'oggetto del desiderio di un'ampia fascia di investitori. I rendimenti sono ulteriormente diminuiti nel corso del 2016 e hanno raggiunto un nuovo minimo storico. L'aumento degli sfiti per il momento si traduce soprattutto in una leggera diminuzione delle pigioni.

In un contesto reso più selettivo dalle condizioni quadro del mercato, oggi come non mai gli investitori hanno un occhio di riguardo per le opportunità sul lungo periodo e premiano in modo particolare le location centrali e le operazioni di qualità. Via libera ai progetti meritevoli con un chiaro target di mercato. ●



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner



Fonte: Wüest Partner, 4° tr. 2016

Questioni di diritto nella vita quotidiana

La Camera professionale SVIT della PPP si occupa dello scambio di esperienze su questioni attuali. In occasione dell'evento autunnale 2016 i relatori e i partecipanti si sono dedicati alla difficile delimitazione tra comproprietà e proprietà per piani.



La Camera professionale della proprietà per piani comprende 50 membri tra individuali e aziende, e si occupa dello scambio di esperienze; attualmente si impegna anche per l'ulteriore sviluppo della proprietà per piani.

JÜRIG ZULLIGER*

RICONOSCERE LE INTERDIPENDENZE. La proprietà per piani di per sé è già una struttura complessa. Chi non è esperto in materia presto si troverà a non sapere come procedere. La situazione di partenza con le disposizioni di legge, il regolamento della comunione dei comproprietari per piani, l'atto costitutivo e le delibere rappresenta una grande sfida. «Si aggiunge poi il fatto che spesso entrano in gioco anche quote di comproprietà», così il relatore Amédéo Wermelinger, professore titolare presso l'università di Friburgo. Nella prassi è importante essere consapevoli delle interdipendenze reciproche tra proprietà per piani e comproprietà. «E questo ha anche importanti conseguenze per gli amministratori», afferma il professor Amédéo Wermelinger. Ogni amministratore, a seconda dell'immobile che amministra, deve continuamente passare da proprietà per piani a comproprietà e viceversa, perché parti di una edificazione sono strutturate come proprietà per piani, mentre altre come comproprietà.

«COME GEMELLI SIAMESI». Il professor Amédéo Wermelinger introduce il tema facendo riferimento al fatto che la comproprietà e la proprietà per piani sono disciplinate in punti diversi del CCS (art. 646 ss. risp. art. 712a ss.). La proprietà per piani va considerata una forma particolare di comproprietà. «Potremmo parlare di gemelli siamesi», così Wermelinger. Al lato pratico si pone tuttavia una semplice domanda: le disposizioni legali previste per la comproprietà sono ap-

plicabili anche alla proprietà per piani? La comproprietà si può equiparare alla proprietà per piani? Oppure vi sono delle contraddizioni? In linea di principio, secondo Wermelinger, vale quanto segue: i singoli articoli sulla comproprietà sono applicabili alla proprietà per piani nella misura in cui gli art. 712a ss. non contengano disposizioni particolari. Concretamente, alla proprietà per piani sono applicabili ad esempio: il proprietario può alienare e costituire in pegno la sua quota (art. 646 cpv. 3 CC). Particolarmente rilevante è anche la regolamentazione sulla comproprietà secondo cui ogni comproprietario può esigere e in caso di necessità fare ordinare da un tribunale misure necessarie per garantire conservazione del valore e la fruibilità. Allo stesso modo ciò si applica per la disposizione secondo cui un singolo comproprietario può attuare immediatamente misure urgenti atte a preservare la cosa da un danno imminente o maggiore (art. 647 cpv. 2). Secondo Wermelinger si tratta in questo caso di «diritti non limitabili».

Lo stesso vale per l'esecuzione di atti amministrativi, sempre che non sia stato nominato un amministratore. Analogamente, sia per la comproprietà che per la proprietà per piani si applicano le regolamentazioni sulle misure costruttive necessarie, utili o dirette ad «abbellire la cosa». Naturalmente a tal proposito va osservato che si fa sempre riferimento alle parti comuni. Ciò che riguarda la struttura interna, le modifiche, la manutenzione, ecc. nel diritto speciale, il comproprietario per piani prende le de-

cisioni per lo più autonomamente.

DIFFERENZE CON LA PROPRIETÀ PER PIANI. Un'importante differenza riguarda i diritti di prelazione dei comproprietari: mentre la legge nelle regolamentazioni sulla comproprietà prevede un tale diritto di prelazione, il diritto relativo alla proprietà per piani non contiene simili disposizioni.

Anche se a livello regolamentare è possibile introdurre diritti di prelazione, nella prassi questi ultimi rimangono un vero e proprio pomo della discordia, tanto più che limitano la flessibilità di un proprietario che desidera vendere la proprietà rendendone più difficoltosa la rivendita. In sintesi: molte cose valgono in via analoga anche per la proprietà per piani, ma sarebbe sbagliato parlare di un automatismo.

Nella seconda parte, il relatore ha trattato anche delle interdipendenze di fondi principali e fondi dipendenti (garage sotterraneo in edifici costituiti in proprietà per piani o in aree edificate ecc.). Inoltre si è parlato anche di alcune recenti sentenze del Tribunale federale relative alla proprietà per piani. Controversa è ad esempio una decisione relativa a una misura costruttiva su una terrazza sul tetto. In breve, i residenti delle mansarde desideravano un nuovo rivestimento in piastrelle al posto della vecchia copertura in ghiaia, il tutto a spese della comunione. Il Tribunale federale ha respinto la richiesta dei comproprietari per piani non ritenendo di annoverare l'intervento richiesto fra i lavori «necessari», bensì fra i lavori di lusso.

Secondo l'esperto Wermelinger un tale punto di vista conduce nella direzione sbagliata, come si può facilmente spiegare: se ad esempio nel suddetto punto sul tetto il parapetto non corrispondesse più alle attuali norme costruttive e prescrizioni, non si parlerebbe certo di misure «di lusso».

PROPRIETÀ PER PIANI: PROCESSO DI RIFORMA? I colloqui avvenuti durante l'evento autunnale hanno anche mostrato cosa impegna fortemente i gestori e i professionisti nel settore: più di 50 anni dopo l'introduzione della proprietà per piani, avvenuta nel 1965, i segni del tempo si fanno evidenti in molte edificazioni. In molti casi oggi sono in attesa grandi lavori di rinnovo e di adeguamento, se si parte dal presupposto che gli immobili non hanno una durata infinita e, pur a intervalli ampi, devono essere risanati in modo integrale. Gli amministratori si trovano attualmente di fronte a costellazioni impegnative; di conseguenza nel capitolato dovrebbe rientrare il compito di fornire alle comunioni di comproprietari per piani un quadro relativo alla pianificazione dei risanamenti e al relativo budget e di illustrare i fatti in materia di stato dell'edificio, processo decisionale e finanze. La camera professionale della proprietà per piani, ma anche Amédéo

Wermelinger, ritengono necessario mettere mano a una riforma del diritto concernente la proprietà per piani – le disposizioni di legge attuali spesso non sono sufficienti per consentire di procedere in modo professionale e pianificato. «Ma all'atto pratico tutte le iniziative politiche per una riforma sono state respinte dal Parlamento e dal Consiglio federale», ha constatato disilluso Wermelinger.

Riveste importanza particolare il tema degli apporti al fondo di rinnovo. Il Consiglio federale respinge una modifica della legge su questo tema adducendo come argomentazione che tali obblighi non sarebbero imposti ad altre categorie di proprietari. Ma l'esperienza pratica ha mostrato che il fondo di rinnovamento delle comunioni di comproprietari per piani non dispone di mezzi sufficienti per i risanamenti davvero importanti e necessari. A ciò si aggiunge che il processo decisionale – anche dal punto di vista dell'amministrazione incaricata – spesso si rivela pieno di difficoltà. A iniziare dal fatto che i singoli comproprietari per piani, in base alla loro età, ai loro progetti di vita e alle loro possibilità finanziarie, perseguono interessi diversi e rappresentano posizioni opposte.

Un'altra idea emersa all'evento autunnale è che anche il principio dell'unanimità previsto dalla legge per determi-

nate decisioni debba essere oggetto di un esame più approfondito. Per questioni importanti come ad esempio il rinnovo di un diritto di superficie o un rinnovamento integrale e un rifacimento di una facciata spesso è sufficiente un solo voto contrario per bloccare un importante punto all'ordine del giorno. Il relatore e i rappresentanti della Camera professionale della PPP hanno esortato gli amministratori a partecipare attivamente a questa importante discussione per poter giungere a migliori soluzioni pratiche nei prossimi anni. ●

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.



Eliminare i difetti di costruzione

A fronte di un crescente fabbisogno di risanamento nella proprietà per piani e con uno sviluppo degli insediamenti verso l'interno, in relazione alle proprietà per piani piuttosto vecchie si presentano difficoltà a realizzare le misure di risanamento e costruttive necessarie.

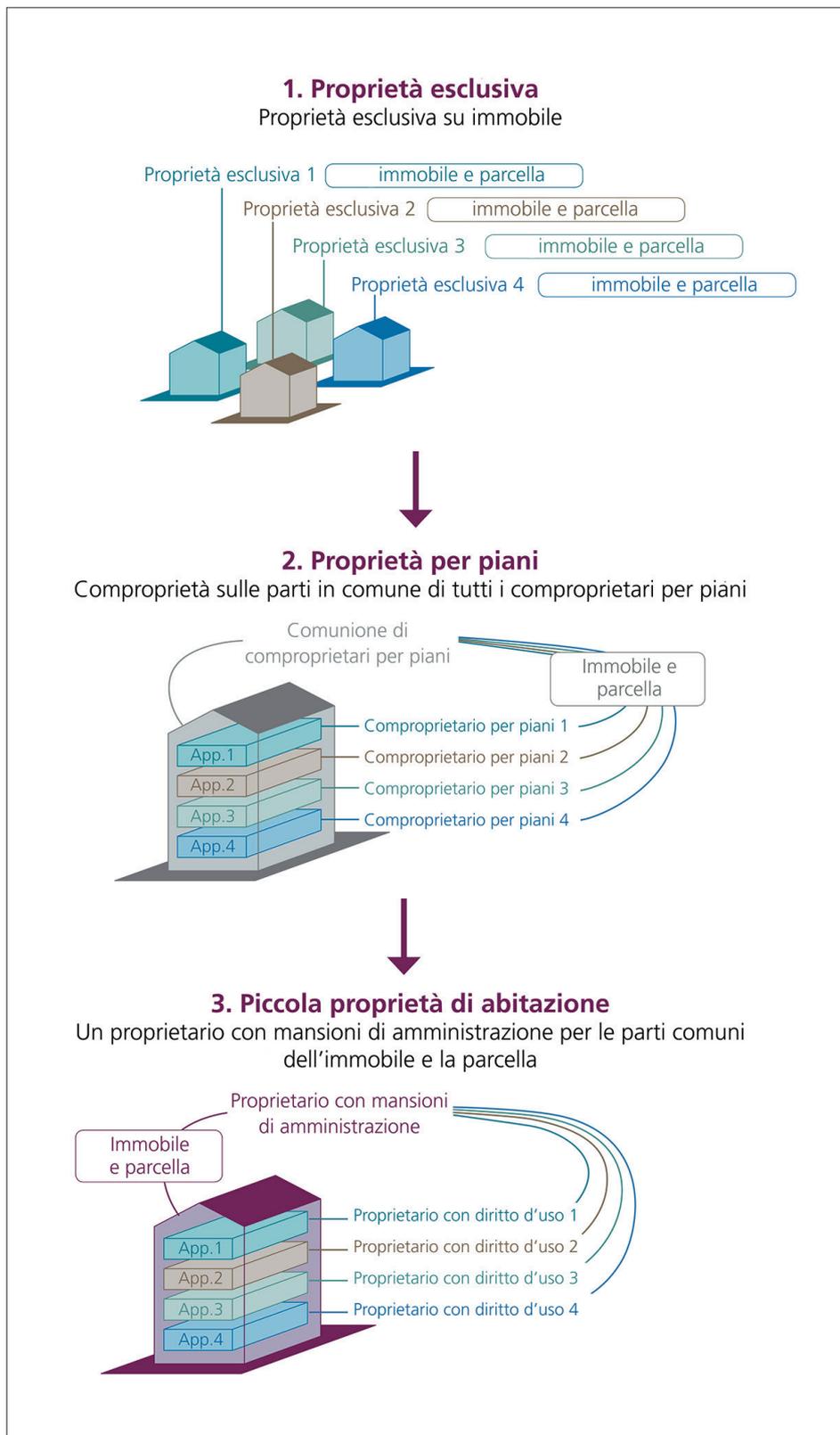


Fig.1: Piccola proprietà di abitazione.

DAVID DÜRR & RAIMUND KEMPER*

LA PROPRIETÀ PER PIANI È SOLIDA. La proprietà per piani, a cinquant'anni dall'introduzione di questa forma di proprietà, è ancora gradita e richiesta. Tuttavia, a fronte di un patrimonio immobiliare sempre più vetusto, anche nelle PPP possono apparire difetti che causano difficoltà dal punto di vista pratico. Infatti le disposizioni di legge indicate nel Codice civile svizzero (CCS) sulla proprietà per piani soddisfano certamente in relazione ai diritti esclusivi dei singoli proprietari (art. 712b cpv. 1 CCS), ma non in relazione alla comunione di comproprietari per piani. Nelle disposizioni sulle parti comuni (art. 712b cpv. 2 rispettivamente 712m ss. CCS) si evidenziano anche difficoltà nella relativa attuazione pratica. Ciò riguarda soprattutto i requisiti di maggioranza o unanimità per le decisioni relative a determinati lavori di costruzione oppure il principio della libertà delle decisioni assembleari circa gli apporti al fondo di rinnovamento. Questa situazione ha conseguenze per nulla irrilevanti per la pianificazione, il finanziamento e la realizzazione di misure di risanamento o lavori di costruzione.

NUMERO CRESCENTE DI IMMOBILI CON FABBISOGNO DI RISANAMENTO. Il fabbisogno di risanamento nella proprietà per piani cresce. Infatti dopo quaranta o cinquant'anni sussiste un fabbisogno di risanamento in particolare per quanto riguarda l'involucro degli edifici e gli impianti tecnici quali parti integranti della proprietà comune (cfr. Bruni et al. 2010, Thurnherr 2010). Ma le misure di risanamento necessarie, come il rinnovo della facciata in conformità con gli standard energetici attuali spesso non vanno a buon fine a causa delle necessarie deliberazioni dei comproprietari per piani. I motivi di questa situazione sono già stati abbondantemente tematizzati (cfr. Thurnherr 2010; Wermelinger 2014): informazioni mancanti per decisioni strategiche, conflitti personali e interessi divergenti all'interno delle comunioni di comproprietari per piani così come mezzi finanziari insufficienti. A tale proposito sono soprattutto le comunioni di comproprietari di lunga data a trovarsi di fronte a problemi: da un lato diventano sempre più urgenti lavori di rinnovamento dispendiosi, e dall'al-

tro cresce l'eterogeneità della comunione. Può quindi accadere che per misure necessarie e integrali sull'edificio, che richiedono una delibera unanime o una maggioranza qualificata, un'unica persona o una piccola minoranza ne possa bloccare l'attuazione per anni.

PROBLEMATICHE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI LEGATE ALLA SITUAZIONE DELL'IMMOBILE.

Alle problematiche legate all'immobile specifico si aggiungono quelle che non riguardano un singolo edificio, ma aree con diversi immobili o interi quartieri. In tal senso i proprietari di fondi, come anche città e comuni, si trovano a confrontarsi con il fatto che misure costruttive relative allo sviluppo centripeto degli insediamenti e previste dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del maggio 2014 dipendono dalla collaborazione con diversi proprietari e quindi dalle rispettive delibere interne (cfr. Straumann und Bühlmann 2015). E, ad esempio, a seconda del tipo di lavori di costruzione, o anche di una riparcellizzazione allo scopo di una densificazione, sono necessarie la maggioranza qualificata oppure persino l'unanimità. Se ad esempio un comune nel suo Pia-

guardo alle problematiche succitate è chiaro che vi sia necessità di intervento. È quindi del tutto naturale che si richieda di modificare le disposizioni di legge nel CCS in modo tale che nell'ambito delle parti di edifici generali si riduca la centralità dei singoli proprietari rafforzando invece la comunione (cfr. de Roche 2015). Ma una tale modifica del CCS richiede discussioni e chiarimenti ancora più ampi e approfonditi. Lo mostra ad esempio la gestione del postulato, accolto nell'ultima sessione del Consiglio nazionale (contro l'opposizione del Consiglio federale), di Andrea Caroni (9/2014) per la verifica della necessità di modifica nel diritto concernente la proprietà per piani (art. 712a ss. CCS). Quali alternative di soluzione vi sono?

COLLABORAZIONE CON IL COMUNE. Proprio nel caso degli edifici più vetusti nella proprietà per piani sussiste il rischio che sia difficile trovare una soluzione relativamente ai blocchi allo sviluppo di cui sopra, attuati dalle comunioni di comproprietari per piani. Quale ruolo può avere per le comunioni di comproprietari l'ente pubblico, anche al di là del suo ruolo di legislatore?

A tale proposito si ipotizzano approcci connessi con il diritto privato, quindi influenze «su un piano di parità»; sia che il comune

– quasi come in una Public-private-Partnership – sfrutti le possibilità relative al diritto di vicinato che spetterebbero anche a un privato, oppure che lo stesso nell'ambito delle possibilità di organizzazione ai sensi del diritto privato stipuli accordi volontari con le comunioni di comproprietari per piani in questione. Un esempio innovativo è rappresentato dalla «Piccola proprietà di abitazione».

Sono tuttavia possibili anche approcci cooperativi dell'ente pubblico, come in particolare la procedura di sviluppo del territorio illustrata più avanti.

PICCOLA PROPRIETÀ DI ABITAZIONE. Una risposta alle problematiche di cui sopra

in caso di misure necessarie su parti comuni nella proprietà per piani è offerta dall'approccio di cooperazione-partenariato in base al modello della «Piccola proprietà di abitazione» (cfr. Dürr 1999; Dürr & Baumann 2016).

Secondo questo modello il comune o, con il suo supporto, un promotore di abitazioni di utilità pubblica, o anche un investitore, potrebbero acquisire le parti comuni (involucro degli edifici e ambiente residenziale) di un immobile e in cambio effettuare le misure di risanamento necessarie accumulate.

Il modello prevede sostanzialmente di ridurre la proprietà di abitazione rispettivamente ai singoli appartamenti e di separarla, sotto l'aspetto della proprietà, dalle parti di edificio comuni, di assegnare quindi le parti comuni a una gestione propria. Lo si potrebbe paragonare a un comò con tanti cassetti: il promotore o l'investitore, in qualità di proprietario con mansioni di amministrazione, acquisisce il «telaio del comò», cioè le parti in comune spesso causa di controversie, e i singoli residenti, in qualità di proprietari con diritto d'uso, – e ora liberati dalla comproprietà gravida di conflitti – si limitano al loro «cassetto», cioè all'appartamento con il diritto esclusivo della proprietà per piani ai sensi dell'art. 712b cpv. 1 CCS.

Il proprietario con mansioni di amministrazione mette poi a disposizione le parti comuni dell'immobile ai proprietari con diritto d'uso, mentre questi ultimi gli versano un corrispettivo per le misure di manutenzione e risanamento così come per la remunerazione del capitale per il suo investimento. La proprietà per piani rimane così una proprietà di abitazione senza limitazione dei diritti per quanto riguarda la garanzia della proprietà, la libertà di disporre e la sistemazione, anche se limitatamente alle proprie quattro mura. E con il trasferimento delle parti comuni a un terzo, il conflitto di interessi, problematico proprio per le grandi comunioni di comproprietari per piani, viene eliminato grazie alla ripartizione tra proprietari con diritto d'uso e proprietari con mansioni di amministrazione.

PROCEDURA DI SVILUPPO DEL TERRITORIO QUALE OPPORTUNITÀ PER I QUARTIERI. In connessione con le problematiche lega-

» **Misure adeguate e vantaggiose, come i risanamenti delle facciate in conformità con gli attuali standard energetici, spesso non vanno a buon fine a causa delle necessarie delibere dei comproprietari per piani.»**

no Regolatore definisce una zona come punto cardine della densificazione con un corrispondente aumento di densità edificabile, che concede ai proprietari un maggiore sfruttamento, la problematica del blocco delle delibere si può presentare anche in modo trasversale per diversi immobili. E questo non è positivo né per l'ente pubblico né per i proprietari. Lo stesso dicasi per le misure di rivalutazione, quando una maggioranza di comproprietari per piani in un quartiere, in collaborazione con il comune, desidera effettuare migliorie ai comparti residenziali (cfr. Kemper 2015).

SONO NECESSARIE SOLUZIONI EFFICACI. Ri-

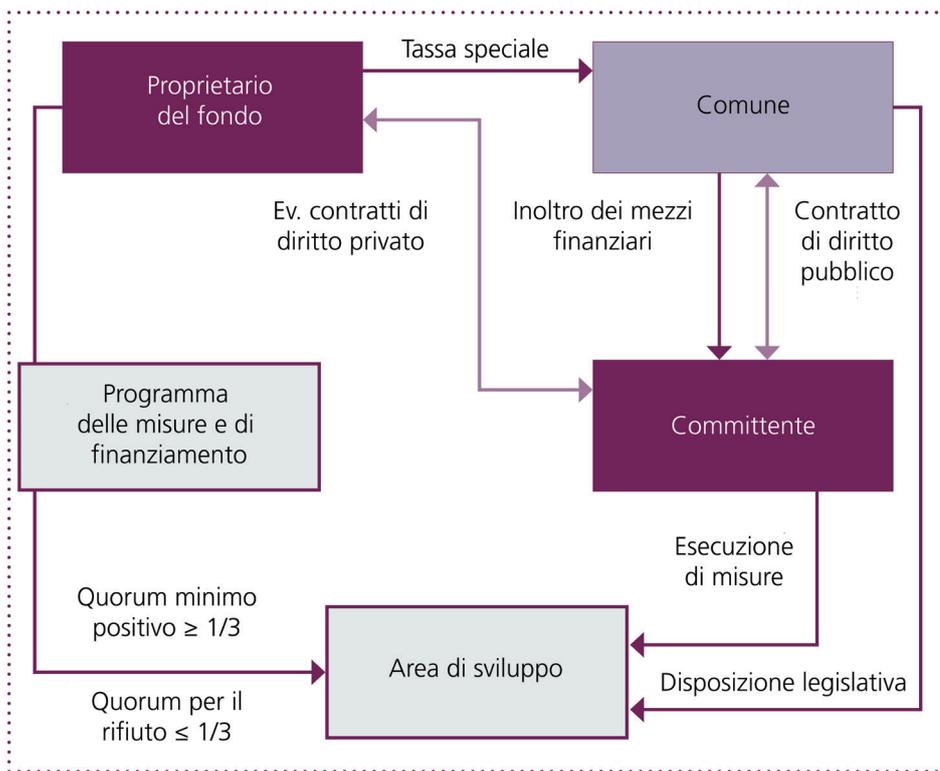


Fig. 2: Funzionamento della procedura di sviluppo del territorio.

te alle zone di Piano Regolatore va citato lo strumento del risanamento di zona previsto nel Canton Zurigo ai sensi dell'art. 186 della legge edilizia cantonale (LEC). Il risanamento di zona serve al rinnovamento edilizio delle aree edificate. Lo spostamento di parcelle e il miglioramento dell'urbanizzazione sono misure accessorie di questo risanamento. Nelle regolamentazioni per le delibere determinanti, i comproprietari per piani possono apportare, nel perimetro interessato, una maggioranza sufficiente dal punto di vista del diritto pubblico, anche se non raggiunge il quorum, ovvero la maggioranza ai sensi del diritto privato. Infatti, ai sensi dell'art. 191 LEC, la procedura di pianificazione può essere avviata su richiesta dei proprietari dei fondi interessati a cui appartengono più di due terzi della superficie dell'area da risanare. In tal modo i quorum ai sensi dell'art. 712g in connessione con l'art. 647 s. CCS si possono in un certo senso non raggiungere.

Ora, fino ad oggi, in ragione della complessità e durata di questa procedu-

ra nel Canton Zurigo non è ancora stato effettuato un singolo risanamento di zona. L'idea di fondo di questo approccio, tuttavia, alla luce degli sforzi orientati allo sviluppo centripeto, viene discussa con sempre maggiore forza, non tanto

» Il comune o un investitore potrebbero acquisire le parti comuni (involucro degli edifici e ambiente residenziale) di un immobile e in cambio effettuare le misure di risanamento necessarie accumulate.»

per l'eliminazione di inconvenienti costruttivi quanto piuttosto per misure di densificazione edilizia e di rivalutazione dell'area residenziale.

Sarebbe quindi possibile ampliare le disposizioni relative al risanamento di zona con uno strumento per lo sviluppo territoriale. Questo comprende un piano di utilizzazione speciale orientato allo sviluppo futuro con una collaborazione contrattualmente garantita dei proprietari per la realizzazione di misure

costruttive o di rivalutazione (cfr. Bühlmann 2014, Thoma 2014). Grazie all'affiancamento pubblico di misure private, trasversali alle diverse parcelle e coordinato dal punto di vista temporale, sarebbe possibile raggiungere la sicurezza della pianificazione e degli investimenti per tutti gli interessati. Un tale approccio al risanamento di zona poggia sull'approccio già testato con successo in diversi paesi europei e dimostratosi efficace: il cosiddetto «Housing Improvement District» (HID) o area di innovazione (cfr. Gorgol 2009). Si tratta di iniziative incentivate e affiancate dall'ente pubblico per lo sviluppo del territorio, che vengono deliberate, condivise, cofinanziate e attuate da proprietari di fondi privati. In tal caso il comune in qualità di proprietario dell'area pubblica (superfici verdi, strade, ecc.) può agire anche come partner di cooperazione. In una Public-private-Partnership di questo tipo, le comunità di proprietari private e il comune stipulano un accordo contrattuale per garantire i rispettivi interessi ovvero per ottimizzarli. Sono possibili contratti in base ai quali la proprietà si impegna a effettuare lavori di manutenzione e di rinnovo trasversali alle parcelle (ad esempio un parco giochi per diversi immobili), se il comune in cambio si assume parte dei costi di investimento ed eventualmente della responsabilità. Allo stesso modo è possibile concordare che il comune sia autorizzato a effettuare direttamente

lavori di manutenzione e di rinnovo su un fondo privato in cambio di una configurazione e una dotazio-

ne esterne di alto livello qualitativo disposta dai proprietari privati.

A seconda della veste giuridica, tali regolamentazioni possono essere inserite nel registro fondiario; in tal caso con l'acquisto della proprietà passeranno all'acquirente (cfr. Dürr & Baumann 2016).

SINTESI. Durante la realizzazione di misure di risanamento in immobili o l'esecuzione di progetti di sviluppo di quartieri

possono evidenziarsi difetti di costruzione nelle proprietà per piani. Con gli approcci illustrati, il comune può aiutare i proprietari privati al fine di superare blocchi nei confronti di misure di risanamento e sviluppo e sviluppare soluzioni efficaci.

Fonti: Dürr, D (1999): Kleines Wohnungseigentum. Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung. Schriftenreihe Wohnungswesen des Bundesamts für Wohnungswesen Band 68. Grenchen

Dürr, D.; Baumann, A. (2016): Langzeitprobleme des Stockwerkeigentums aus der Sicht von Gemeinden – Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Ansätze. In: Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht (ZBGR 97, 2016, 297 ss.)

Gorgol, A. (2009): Housing Improvement Districts – Quartiersentwicklung durch private Initiative. In: vhw FWS 3/maggio– giugno 2009. 155 – 158.

Kemper, R. (2015): Zukunft Stockwerkeigentum – Werkzeuge für Gemeinden. Rapperswil

Roche de, M. (2015): Handlungsbedarf im Stockwerkeigentum. In: Immobilien 11/2015. P. 42 – 43

● Straumann, A.; Bühlmann, L. (2015): Areale blockiert – wie weiter? In: Immobilien 11/2015. P. 48 – 49

Thoma, M. (2014): Instrumente für das Zeitalter der Innenentwicklung. Vortrag am CUREM Forum Raumwissenschaften. 6 novembre 2014. Zurigo

Thurnherr, C. (2010): Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum. Grundlagen und praktische Probleme. Zurigo/Basilea/Ginevra

Wermelinger, A. (2014): Stockwerkeigentum: Überlegungen zur Überwindung der gesetzgeberischen Krankheiten. In: Swiss Real Estate Journal 9/2014, p. 36f ss.



***DAVID DÜRR**
L'autore è professore titolare di diritto privato e teoria del diritto all'università di Zurigo e avvocato e notaio presso SwissLegal Dürr+Partner a Basilea.



***RAIMUND KEMPER**
L'autore è amministratore del Kompetenzzentrum Wohnumfeld (Centro di competenze per l'ambiente residenziale) presso la Hochschule für Technik (Scuola superiore tecnologica) di Rapperswil.



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

LA SCELTA GIUSTA!

ONLINE

AMMINISTRATORE

LOCATORE

CONDUTTORE



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

Regole più chiare nel diritto di prelazione

Nel presente caso il Tribunale federale ha approfondito la questione se un avente diritto in sede di esercizio del suo diritto di prelazione possa essere costretto ad acquisire diversi fondi del venditore collegati tra loro.

CHARLES GSCHWIND*

IN SEDE DI ESERCIZIO DI UN DIRITTO DI PRELAZIONE SI DEVONO ACQUISIRE INSIEME I FONDI COLLEGATI TRA LORO? A differenza di quanto previsto per i comproprietari per piani, i comproprietari di fondi, sulla base dell'art. 682 cpv. 1 CC, hanno un diritto legale di prelazione nei confronti di ogni terzo non proprietario che acquisti una parte del fondo. Il diritto di prelazione accorda al titolare dello stesso la facoltà di acquisire, tramite dichiarazione unilaterale, incondizionata e senza riserve nei confronti di un obbligato, la proprietà di un oggetto, a condizione che l'obbligato venda questo oggetto a un terzo. Secondo il Tribunale federale questa regolamentazione ha l'obiettivo, da un lato, di incentivare la trasformazione della comproprietà (considerata antieconomica e caratterizzata dalla frequenza di controversie) in proprietà esclusiva e, dall'altro lato, di tutelare i comproprietari dall'ingresso di terzi non graditi nella comunità.

Nel presente caso il Tribunale federale si è confrontato, evidentemente per la prima volta, con la questione di fondo se un avente diritto in sede di esercizio del suo diritto di prelazione possa essere costretto ad acquisire, oltre ai fondi (di comproprietà) oggetto del diritto di prelazione, anche altri fondi del venditore che sono collegati con i suddetti ai sensi di un'unità economica. La ricorrente e le parti convenute erano comproprietari dei tre seguenti fondi: — N. rrr, casa d'abitazione: 4/10 ricorrente, 6/10 parti convenute — N. sss, spiazzo: 3/5 ricorrente, 2/5 parti convenute — N. ttt, giardino: 2/4 ricorrente, 2/4 parti convenute.

Le parti convenute hanno venduto a un terzo le loro quote di comproprietà delle parcelle n. rrr, sss, ttt e quote di comproprietà di una parcella uuu (cantina) e le parcelle n. vvv (fabbricati rurali / rimessa) e www (parcheggio / posteggio). Le parti hanno stipulato un unico contratto di compravendita per i sei fondi con un prezzo complessivo. In questo contratto hanno stabilito espressamente che è possibile esercitare un diritto di prelazione solo per tutti i sei fondi insieme, poiché gli stessi costituiscono un'unità



Photocase.de

nica unità economica. Su comunicazione del caso di prelazione da parte del notaio, la ricorrente ha esercitato il suo diritto di prelazione solo su due fondi, e precisamente il n. sss e il n. ttt. Le parti convenute si sono opposte quindi al trasferimento di proprietà, per cui il terzo ha dichiarato alle parti convenute di voler recedere dal contratto di compravendita.

A essere contestata nella procedura cantonale era la questione, non espressamente disciplinata nel diritto svizzero, se le parti convenute possano pretendere che la ricorrente debba esercitare il suo diritto di prelazione su tutti i sei fondi. In analogia applicazione di una disposizione del codice civile tedesco (BGB) le autorità cantonali inferiori avevano risposto affermativamente. Secondo il BGB un obbligato può pretendere che una prelazione si estenda a tutte le cose vendute nella misura in cui possa dimostrare che l'esercizio del diritto di prelazione sull'oggetto gravato pregiudicherebbe la vendita al prezzo complessivo e per lui rappresenterebbe uno svantaggio. Il Tribunale federale ha chiarito che nella presente situazione, in cui diversi fon-

di, di cui alcuni sono oggetto di un diritto legale di prelazione, vengono venduti a un prezzo complessivo, «né le parti contraenti né il notaio rogante (hanno potuto determinare) se si è in presenza di un caso di prelazione oppure se il diritto di prelazione debba essere esercitato solo su tutti i fondi che costituiscano eventualmente un'unità economica». Questa questione dovrebbe essere piuttosto risolta dalla legge e non a discrezione delle parti contraenti.

Quindi il tribunale si è occupato in modo approfondito di chiarire se la suddetta regolamentazione del BGB possa essere applicata in via analogica all'esercizio del diritto legale di prelazione nel rapporto di comproprietà. Se un fondo gravato dal diritto di prelazione viene venduto a un prezzo complessivo insieme ad altri fondi che non sono soggetti al diritto di prelazione, secondo il Tribunale federale si è in presenza di un caso di prelazione. Il diritto di prelazione potrebbe quindi essere esercitato sulla parte del prezzo di acquisto che, in base alla proporzione del valore, si riferisce al fondo interessato. Non cambierebbe nulla se i fondi venduti costituissero una

cosiddetta opera comune, cioè se fossero collegati in un'unità economica in ragione di una destinazione a uno scopo specifico comune. Piuttosto i singoli fondi sarebbero indipendenti dal punto di vista del diritto reale, a prescindere dalla loro affinità. Questa indipendenza potrebbe essere annullata solo tramite l'inserimento nel registro fondiario di un collegamento materiale ai sensi dell'art. 655a CC. In questo caso in determinate circostanze è anche possibile escludere il diritto legale di prelazione dei comproprietari (cfr. art. 655a cpv. 2 CC). Il Tribunale federale giunge alla conclusione che non è indicata un'applicazione analoga alla norma del BGB. In primo luogo la regolamentazione svizzera sul diritto di prelazione, a differenza di quella tedesca, è strutturata piuttosto nell'interesse della persona avente il diritto di prelazione.

In secondo luogo, il diritto svizzero nei casi complessi in cui i fondi venduti sono collegati in una unità economica in ragione di una destinazione a uno scopo specifico comune offre già il collegamento ai sensi dell'art. 655a CC. La decisione del Tribunale federale dal punto di vista economico può effettivamente implicare che fondi collegati tra loro complessivamente non possano es-

sere venduti a un prezzo ottimale (ad esempio quando un'edificazione complessiva lucrativa può essere realizzata solo su diversi fondi vicini che vengono divisi in ragione dell'esercizio di singoli diritti di prelazione). Dal punto di vista giuridico, invece, la decisione convince per diversi motivi: in primo luogo nel diritto svizzero vale il principio secondo cui si può disporre singolarmente in relazione a cose ovvero fondi individuali. Una violazione di questo principio senza un'espressa base giuridica causerebbe un'incertezza del diritto. In secondo luogo una tale nuova regolamentazione metterebbe in dubbio fino a un certo punto la pubblicità del registro fondiario. A differenza dei collegamenti materiali ai sensi dell'art. 655a CC, i collegamenti economici di fondi in ragione della mancanza di basi giuridiche non vengono inseriti nel registro fondiario. In terzo luogo, la regolamentazione, come ha adeguatamente stabilito il Tribunale federale, favorirebbe operazioni di elusione.

A fini di completezza si noti che la presente decisione del Tribunale federale non modifica nulla relativamente al principio secondo cui il titolare del diritto di prelazione in sede di esercizio del suo diritto di prelazione deve assumer-

si i diritti e i doveri derivanti dal contratto di compravendita nel quale subentra con l'esercizio del suo diritto di prelazione (come minimo nella misura in cui tali diritti e doveri si riferiscono totalmente o in parte al fondo acquistato). Ciò vale ad esempio per un obbligo contrattuale dell'acquirente di sostenere determinati costi o assumere contratti esistenti o di istituire sul fondo una servitù a favore del venditore.

In caso di vendita contemporanea di diversi fondi (in parte) oggetto di diritto di prelazione, nel contratto va regolarmente effettuata un'allocazione del prezzo di acquisto per tutti i fondi e vanno stabilite le precise conseguenze di un esercizio di singoli diritti di prelazione. ●

BGer 5A_1006/2015 del 2 agosto 2016



***CHARLES GSCHWIND**

L'autore è avvocato presso Bär & Karrer a Zurigo e specializzato in transazioni immobiliari e diritto societario.

All IP getta le basi per la digitalizzazione

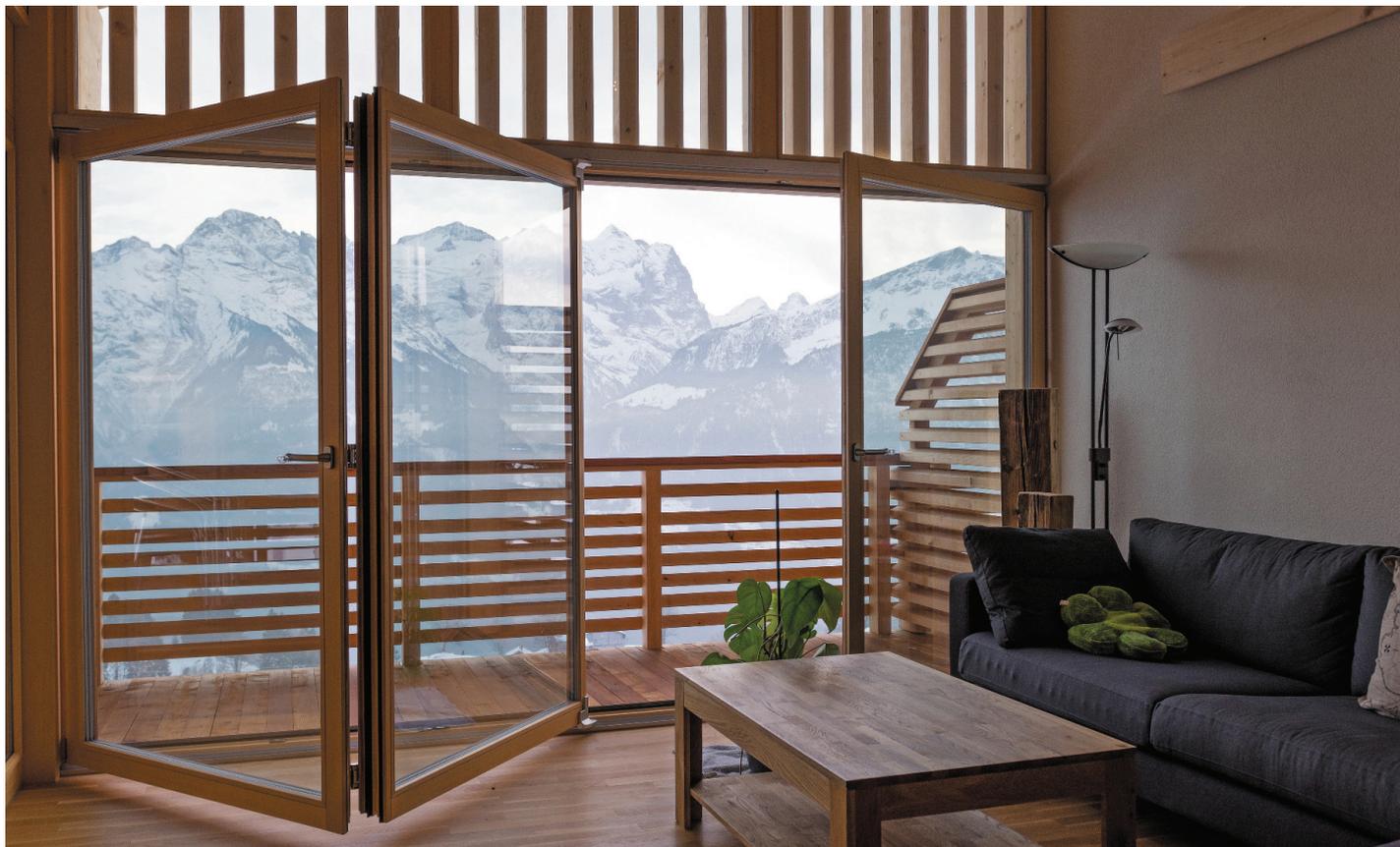
Il mondo intero sta passando all'IP.
E la Svizzera non fa eccezione.
E voi? Ne state già beneficiando?

Scoprite di più su swisscom.ch/ip



Il tribunale scardina le finestre di aerazione

Il TF si è espresso contro la «prassi delle finestre di aerazione». Secondo questa prassi, finora era sufficiente che i valori limite di immissione per locali sensibili al rumore venissero rispettati non per tutte le finestre, ma solo per le finestre meno interessate dal problema.



CHRISTOPHER TILLMAN* •

PIANO DI UTILIZZAZIONE STRAORDINARIO STABILITO.

In una zona industriale esistente (grado di sensibilità al rumore IV) c'è già un'azienda industriale. Confina con un terreno edificabile di una zona residenziale con un grado di sensibilità al rumore inferiore, pari a II. Per urbanizzare quest'area nonostante l'inquinamento acustico vicino, il comune ha stabilito un piano di utilizzazione straordinario. Quest'ultimo stabilisce che i locali sensibili al rumore sulle facciate nord, sud e ovest devono essere schermate come minimo tramite una finestra di aerazione sulla facciata est oppure tramite altre misure di costruzione o di disposizione. Infine, in tal senso, sono state presentate domande di costruzione per case unifamiliari in quest'area, senza portare la prova che i valori limite di immissione sono rispettati «al centro delle finestre aperte».

FINESTRA DI AERAZIONE COME MISURA DI PROTEZIONE CONTRO IL RUMORE. L'art. 22 della Legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb)

stabilisce che in zone esposte al rumore i permessi di costruzione per nuovi edifici destinati al soggiorno prolungato di persone sono concessi soltanto se i valori limite di immissione non sono superati.

La disposizione rappresenta il diritto ambientale obbligatorio direttamente applicabile della Confederazione, che deve essere rispettato in ogni procedura relativa ai permessi di costruzione e che ha la precedenza sul diritto cantonale o comunale.

Quindi se i valori limite di immissione sono superati, la costruzione è vietata. Questo vale anche se si tratta di una zona edificabile ai sensi di legge. In tal modo il legislatore ha voluto concedere alla tutela della salute la precedenza rispetto all'interesse in un utilizzo conforme di zone edificabili. Se i valori limite di immissione sono superati, un permesso ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LPAmb e dell'art. 31 cpv. 1 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) può essere concesso solo se i valori limite di immissione si possono rispettare grazie alla di-

sposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso, oppure grazie a misure di costruzione o di sistemazione che proteggano l'edificio dai rumori. Per gli edifici, le immissioni foniche vanno misurate, secondo quanto previsto dalla legge, «al centro delle finestre aperte dei locali sensibili al rumore» (art. 39 cpv. 1 OIF). La cosiddetta «finestra di aerazione» è la finestra del locale sensibile al rumore che è meno sensibile al rumore.

La pratica di autorizzazione della finestra di aerazione consisteva nel misurare il livello di rumore proprio nel punto in cui lo stesso risultava più basso. In quasi la metà dei Cantoni, le nuove costruzioni quindi rispettavano il valore limite di immissione solo nelle finestre sul retro e non sulla facciata dell'edificio direttamente esposta al rumore. Inoltre la «prassi della finestra di aerazione» incentivava piante snelle che si possono aerare dalla parte lontana dal rumore e forme di piante aperte senza suddivisioni, che si potevano aerare trasversalmente. L'Ufficio fe-

derale per l'ambiente (UFAM) — come anche l'altra metà dei Cantoni — ha sostenuto l'interpretazione secondo cui la misurazione delle immissioni di rumore debba essere effettuata non su singole finestre, ma su tutte le finestre dei locali sensibili al rumore. La prassi della finestra di aerazione, come è stata gestita in circa la metà dei cantoni, rappresenterebbe una contraddizione alla volontà del legislatore ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LPAmb, e cioè di vietare la costruzione di edifici con locali sensibili al rumore in zone esposte al rumore.

RISPETTARE RIGOROSAMENTE IL DIRITTO AMBIENTALE. Quindi il Tribunale federale ha dovuto confrontarsi con la questione se, ai sensi dell'art. 39 OIF, per la costruzione in zone esposte al rumore come punto di misurazione sia sufficiente la «finestra di aerazione» cioè la meno esposta al rumore di ciascun locale abitativo esposto al rumore oppure se qui il valore limite di immissione debba essere rispettato in tutte le finestre.

Per il Tribunale federale è stata decisa l'impostazione dell'art. 22 LPAmb, che non prevede di rispettare il valore limite di immissione solo nella finestra più silenziosa di ogni locale esposto al rumore. Se per la concessione del permesso di costruzione fosse sufficiente rispettare il valore limite di immissione solo nella finestra più silenziosa, il progetto potrebbe limitarsi solo alla schermatura di questa finestra per aerazione.

Inoltre la prassi della finestra di aerazione conduce a una pretesa giuridica del committente in caso di rispetto di questi requisiti e rende impossibile alle autorità competenti una ponderazione degli interessi.

Altre misure non sono state attuate per ragioni legate ai costi e non avrebbero comunque potuto essere richieste. Inoltre la prassi della finestra di aerazione riduce la pressione sull'ente pubblico in relazione alla lotta contro il rumore alla fonte. Questo condurrebbe a una riduzione della tutela della salute tramite la LPAmb. L'idea di protezione del diritto ambientale condurrebbe al fatto che ci si debba basare sulla finestra maggiormente esposta e non, come nel caso della prassi della finestra di aerazione, su quella meno esposta.

Solo se i valori limite di immissione sono rispettati al centro di tutte le finestre aperte, è possibile garantire una protezione efficace dal rumore sia in relazione all'aerazione sia nell'ambiente circostante.

La tutela della salute ha la priorità sul miglior utilizzo possibile ai sensi del piano di zona. Per questo gli art. 22 LPAmb e 39 cpv. 1 OIF esigono che il valore limite di immissione debba essere rispettato in tutte le finestre di locali sensibili al rumore.

SONO POSSIBILI ECCEZIONI. I sostenitori della «prassi della finestra di aerazione» oppongono in prima linea l'interesse per una maggiore densificazione degli insediamenti. Secondo il parere del Tribuna-

» I valori limite delle immissioni secondo il Tribunale federale devono essere rispettati in tutte le finestre di locali abitativi sensibili al rumore.»

le federale, è possibile tenere in considerazione questa importante osservazione con un'autorizzazione eccezionale ai sensi dell'art. 31 cpv. 2 OIF. Questa può essere concessa quando il progetto di costruzione si trova in un'area in gran parte edificata, quando sussiste un'urgente necessità di spazi abitativi, i valori limite di immissione sono superati solo di poco e si garantisce un confort abitativo adeguato. Tuttavia il Tribunale federale nel presente caso non ha dovuto verificare concretamente questi requisiti. Sembra che vi sia margine d'azione, ma dal punto di vista progettuale la sfida è difficile.

GRANDI CONSEGUENZE PER LA COSTRUZIONE.

Questa decisione del Tribunale federale (DTF 142 II 100 ss. del 16 marzo 2016) ha ampie conseguenze per la costruzione in aree esposte al rumore e per la densificazione degli insediamenti. Era già stata confermata con un'altra decisione del Tribunale federale del 10 agosto 2016 (1C_313/2015, cosidd. «Ringling» a Zürich-Höngg; questo progetto «Am Grünwald» è andato a monte a causa di una facciata dell'edificio chiusa, della lunghezza di 650 metri e un'altezza dell'edificio di 25 metri).

Come risultato ne deriva che la «prassi della finestra di aerazione» utilizzata finora in molti luoghi, per esempio anche nei cantoni Zurigo e Argovia, contraddice l'art. 39 cpv. 1 OIF. I valori limite di immissione secondo il Tribunale federale devono essere rispettati in tutte le finestre di locali (abitativi) sensibili al rumore. Nel caso di appartamenti inoltre anche una ventilazione controllata non esonera dal rispetto dei valori limite nella finestra aperta. Qui dovrebbero essere utilizzati anche ventilatori con insonorizzazione. Solo nel caso di locali aziendali e scuole l'allestimento di una ventilazione controllata può essere ammesso come misura per il rispetto dei valori limite.

Continuano a essere possibili autorizzazioni eccezionali anche secondo questa nuova prassi del Tribunale federale, se sussistono i requisiti. Il vero rompicapo per l'ulteriore messa in atto tuttavia rimane da risolvere. Infatti le eccezioni non possono diventare la regola con autorizzazioni eccezionali per tutti.

Inoltre già solo a causa della densificazione degli insediamenti verso l'interno e dell'aumento del traffico in futuro molte più persone saranno esposte al rumore. Costruire in ubicazioni rumorose rimane quindi problematico dal punto di vista del diritto edile e del diritto ambientale. Committenti, progettisti, autorità preposte, fisici delle costruzioni e avvocati del settore continueranno a lavorare alacremente anche dopo questa decisione del tribunale di massima istanza. ●



***CHRISTOPHER TILLMAN**

L'autore è avvocato e avvocato FSA specializzato in diritto di superficie e diritto immobiliare presso Legis Rechtsanwälte SA, Zurigo, www.legis-law.ch. Inoltre è membro del consiglio direttivo SVIT KUB e docente di diritto di costruzione e immobiliare al corso Fiduciario immobiliare della SRES Swiss Real Estate School di Zurigo.

Tutela della visuale nonostante gli alberi

In un interessante caso del cantone Zurigo il Tribunale federale ha recentemente deliberato¹ a quali severe condizioni non ci si può più appellare a una servitù prediale da lungo tempo ignorata per far valere una tutela della visuale.



BORIS GRELL* ●

UN'ASSEMBLEA FUORI PORTA. SITUAZIONE DI PARTENZA E PROBLEMATICHE. Le tre sorelle A, B e C nel 2002 hanno ereditato l'immobile in via X a Zurigo e da allora, insieme, hanno costituito, in qualità di comproprietarie per piani, la «Comunione di comproprietari per piani via X».

La ripartizione dell'immobile in proprietà per piani era stata effettuata già dal loro predecessore legale nel 1988. Inoltre già dal 1925 nel registro fondiario era inserita una servitù, a carico dell'immobile situato a sud e (non direttamente) confinante, che dal 2009 è di proprietà di Y. Secondo la formulazione di questa servitù prediale² gli alberi e gli arbusti sul fondo di Y non possono superare l'altezza di 5 metri.

Oggetto della disputa erano un pino di circa 80 anni situato sul fondo di Y, con un'altezza di circa 30 metri, e una betulla di circa 90 anni con un'altezza di circa 20 metri. Il pino era molto imponente e superava nettamente il tetto della casa e altri alberi nell'ambiente direttamente circostante e nascondeva quasi completamente la visuale sul lago di Zurigo. La «comunione di comproprietari per piani via X» nel 2014 ha citato in giudizio Y e ha richiesto di potare questi due alberi in modo da ricondurli all'altezza ammessa in virtù della servitù prediale, ovvero un'altezza massima di 5 metri. Fino a quel momento né le tre sorelle né il loro predecessore legale avevano richiesto la

potatura dei due alberi; allo stesso modo gli alberi non erano stati potati fin dall'acquisto del fondo gravato della suddetta servitù prediale da parte di Y.

Nel processo, che non ha visto l'accordo delle istanze cantonali³, il convenuto Y ha contestato la legittimazione attiva della «comunione di comproprietari per piani via X» querelante. Inoltre ha contestato il fatto che la servitù prediale non valesse più per diversi motivi. Y ha contestato in particolare l'annullamento concludente ovvero la rinuncia unilaterale alla detta servitù prediale. Allo stesso modo ha fatto riferimento alla discrepanza tra l'iscrizione nel registro fondiario e la situazione effettiva, per cui le attuali comproprietarie per piani non avrebbero dovuto fare affidamento alla detta iscrizione nel registro fondiario in buona fede.

SULLA LEGITTIMAZIONE DELLA COMUNIONE DI COMPROPRIETARI PER PIANI. Innanzitutto il Tribunale federale si è occupato dell'accusa di Y, secondo cui la «comunione di comproprietari per piani via X» non avrebbe potuto esigere in via giudiziaria la potatura dei due alberi, ma piuttosto avrebbero dovuto farlo le tre sorelle insieme in qualità di comproprietarie per piani.

Alla comunione di comproprietari per piani, ai sensi dell'art. 7121 cpv. 1 CCS non spetta alcuna personalità giuridica, ma questa comunione di diritto dei comproprietari per piani gode di una deter-

minata autonomia. Quindi la comunione di comproprietari per piani nell'ambito della sua attività di amministrazione può esercitare i diritti civili e può, in proprio nome, stare in giudizio come attrice o convenuta, escutere o essere escussa. Inoltre la comunione di comproprietari per piani, ai sensi dell'art. 7121 cpv. 2 CCS, dispone di un patrimonio speciale che è autonomo ai sensi del diritto. Tuttavia, questo patrimonio della comunione, secondo il Tribunale federale, non comprende l'immobile (organizzato nella proprietà per piani), perché questo in quanto tale non serve all'amministrazione della comunione ma piuttosto è il pretesto per l'istituzione della comunione di comproprietari per piani.

Allo stesso modo il Tribunale federale, con riferimento all'art. 730 cpv. 2 CCS, ha chiarito che la comunione di comproprietari per piani in quanto tale non è titolare della servitù, soprattutto perché le servitù prediali sussistono sempre solo a favore del rispettivo proprietario attuale del fondo.

Nel presente caso il Tribunale federale ha deliberato (e a tale proposito ha ritenuto non arbitraria la decisione del Tribunale d'appello di Zurigo⁴) che l'attuazione della presente limitazione delle piante rientra nell'amministrazione comunitaria ai sensi dell'art. 712g ss. CCS e quindi la comunione di comproprietari per piani (e non le comproprietarie per piani insieme) era legittimata attivamente e poteva quindi esigere in via giudiziaria la potatura dei due alberi. A tale proposito per il Tribunale federale è decisivo il fatto che si trattava prevalentemente di immobili abitativi e la detta servitù prediale serviva alla garanzia di luce, visuale e respiro. Di questo ne beneficiavano tutti i comproprietari per piani del fondo e non solo dal punto di vista soggettivo (benessere personale grazie a una maggiore esposizione solare, visuale, ecc.). Piuttosto i comproprietari per piani, ai sensi delle disposizioni del Tribunale federale, beneficiano potenzialmente anche dal punto di vista del valore, dal momento che i suddetti fattori possono influenzare il valore di mercato e il valore di locazione delle singole proprietà per piani.

In seguito il Tribunale federale ha anche trattato l'argomentazione secondo

cui un ombreggiamento eccessivo potrebbe condurre anche a formazione di muschio e maggiori spese di manutenzione nel fondo. Di conseguenza la detta servitù prediale e la relativa applicazione servirebbero al mantenimento del valore dell'immobile e sarebbero nell'interesse di tutti i comproprietari per piani (e non solo di singoli).

SULL'APPLICABILITÀ DELLA SERVITÙ PREDIALE.

Nel merito, il Tribunale federale ha ulteriormente deliberato e anche in questo caso ha appoggiato la decisione dei tribunali di Zurigo secondo cui la comunione di comproprietari per piani potrebbe ancora far valere il contenuto di questa servitù prediale, anche ben 90 anni dopo la relativa iscrizione nel registro fondiario e nonostante decenni di accettazione di una condizione contraria a quanto previsto dalla servitù. Quindi per i tribunali era giuridicamente irrilevante che fino all'introduzione dell'azione nel 2014 non fosse mai stata richiesta una potatura, tanto più che ciò non cambierebbe nulla per quanto riguarda l'esistenza e l'efficacia della servitù prediale.

NESSUN ANNULLAMENTO CONCLUDENTE, NESSUNA RINUNCIA.

Quindi il Tribunale federale ha innanzitutto respinto il parere di Y secondo cui la servitù prediale sarebbe stata annullata in modo concludente. Un tale annullamento non sarebbe evidente, tanto più che non ci sarebbe alcuna dichiarazione di volontà esplicita e nemmeno nessuna linea di condotta particolare che facciano pensare a una manifestazione di volontà corrispondente.

Inoltre il Tribunale federale ha supportato l'interpretazione dei tribunali di Zurigo secondo cui l'accettazione pluriennale senza contraddizioni della violazione di una servitù non può essere considerata quale rinuncia concludente unilaterale. Infatti, una tale tolleranza (anche per un periodo di decenni e anche se le piante in questione hanno superato l'altezza massima da lungo tempo) potrebbe avere altri motivi (come il mantenimento di rapporti di buon vicinato).

Nella misura in cui la rinuncia avviene in modo concludente, un tale comportamento definitivo deve essere espresso in modo univoco e valido. Ciò, ai sensi

dell'esempio proposto dal Tribunale federale, si può tra l'altro verificare nel caso in cui il proprietario di un fondo con servitù allestisce una costruzione contraria alla servitù sul fondo vicino.

NESSUN'USUCAPIONE. Inoltre il Tribunale federale nelle sue considerazioni ha indicato che nel diritto svizzero non ci sarebbe alcun istituto giuridico riconosciuto dalla letteratura o dalla giurisprudenza relativo a un'«usucapione della servitù» secondo cui il proprietario del fondo in questione potrebbe appellarsi al semplice trascorrere del tempo. Piuttosto una servitù, ai sensi dell'art. 734 CCS, termina solo con la sua cancellazione nel registro fondiario e, in altre parole, in linea di principio sussiste fino a quando è iscritta nel registro fondiario.

Tuttavia già prima della cancellazione è possibile rinunciare in modo effettivo a una servitù e quindi, nonostante l'iscrizione nel registro fondiario, non applicarla più. Una tale rinuncia secondo il Tribunale federale deve tuttavia essere dichiarata dall'avente diritto in modo incondizionato e senza riserve. Nel presente caso tuttavia, come già detto, non c'era una tale rinuncia concludente e il solo trascorrere del tempo non è sufficiente per poter approvare una rinuncia concludente a una servitù prediale.

NESSUNA "PUBBLICITÀ NATURALE". Inoltre, il Tribunale federale ha rifiutato anche l'accusa di Y secondo cui le tre comproprietarie per piani in occasione dell'acquisizione del fondo nel 2002 avrebbero dovuto tenere conto della condizione effettiva e visibile dall'esterno dell'immobile con i due alberi troppo alti e quindi non avrebbero dovuto in buona fede lasciare l'iscrizione nel registro fondiario che risultava differente.

Infatti, il principio sviluppato qualche anno fa dal Tribunale federale della pubblicità naturale⁵ non era applicabile nel presente caso. Al contrario, il Tribunale federale ha ritenuto come non arbitraria la valutazione del tribunale di Zurigo secondo cui piuttosto il citato Y avrebbe dovuto rispondere alla domanda di perché in occasione dell'acquisto dell'immobile nel 2009 non aveva chiarito l'evidente discrepanza tra la limitazione relativa alle piante registrata e la situazione effettiva,

se la crescita delle piante era per lui così importante.

SINTESI E CONCLUSIONI.

— Anche se una comunione di comproprietari per piani di per sé non è titolare della servitù e l'immobile interessato non rientra nel relativo patrimonio speciale, è la comunione e non i comproprietari per piani, nell'ambito dell'amministrazione comune, ad essere legittimata ad agire per far valere una servitù iscritta nel registro fondiario a favore della parcella originaria, nella misura in cui questa sia stata creata nell'interesse di tutti i comproprietari per piani.

— Una rinuncia unilaterale a una servitù prediale non può derivare esclusivamente dalla sola tolleranza di una condizione in contrasto con la servitù stessa, anche se tale situazione si è mantenuta per decenni. Piuttosto una tale volontà di rinuncia deve essere resa nota in modo inequivocabile ed è necessario che un'interpretazione diversa sia esclusa o almeno estremamente improbabile.

— Il fatto che su un fondo vi siano degli alberi che superano notevolmente l'altezza massima indicata nella servitù non è sufficiente, da solo, perché sia vanificata la buona fede dell'acquirente del fondo in questione nell'iscrizione nel registro fondiario. ●

1 La decisione del Tribunale federale qui in parte trattata dell'11 luglio 2016 può essere consultata all'indirizzo www.bger.ch con la nota «5A_898/2015». È prevista anche la sua pubblicazione nella raccolta ufficiale delle decisioni del Tribunale federale.

2 In sede di istituzione della proprietà per piani la servitù è stata iscritta nel registro fondiario sul fondo originario.

3 La sentenza del Tribunale distrettuale di Zurigo è datata 23 febbraio 2015 (atto n. FV140203), il Tribunale di appello del Cantone Zurigo ha pronunciato la sua sentenza il 6 ottobre 2015 (atto n. NP150008).

4 Il Tribunale federale purtroppo ha potuto deliberare le questioni di diritto solo in modo limitato nell'ambito di una verifica di arbitrarietà, perché non è stato raggiunto l'importo complessivo di 30 000 CHF necessario per un ricorso in materia civile.

5 Cfr. la decisione di principio della pubblicità naturale BGE 137 III 153 ss.



***BORIS GRELL**

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

In Ticino l'ipoteca cambia pagina

TiHome è la piattaforma online con la quale è possibile richiedere un mutuo ipotecario dal proprio PC o tablet. La decisione sul finanziamento arriva in una manciata di minuti e il tasso applicato è preferenziale. Abbiamo incontrato per voi Filippo Dotti di BancaStato.



Filippo Dotti, membro di direzione e responsabile della clientela individuale della Regione Lugano

RED. ●
PRATICA. CONVENIENTE. TRADIZIONALE. È con questi tre aggettivi che Filippo Dotti – membro di direzione e responsabile della clientela individuale della Regione Lugano – descrive la novità tecnologica lanciata a fine 2016 da BancaStato sul mercato immobiliare ticinese, vale a dire TiHome, piattaforma che consente di stipulare completamente online la propria ipoteca.

DIRETTOR DOTTI, CI POTREBBE RICORDARE COSA È TIHOME?

“TiHome è innanzitutto uno strumento e come ogni strumento ha ragione di esistere perché risulta pratico. TiHome è un portale Internet che consente di stipulare un’ipoteca dall’inizio alla fine completamente online dal proprio PC o tablet; offre un servizio a tutto tondo in quanto non è un “semplice” sito dove inserire i propri dati con lo scopo di venir contattati dalla banca. Tramite una procedura guidata si può inoltrare in maniera autonoma una richiesta di finanziamento e ottenere la decisione della banca in una manciata di minuti. Qualora venga accettata, basta stampare la documentazione, firmarla e spedirla all’istituto; in caso contrario vi è sempre la possibilità di essere contattati da un consulente per un’assistenza tradizionale”.

COSA CI GUADAGNA IL CLIENTE?

“Visto che il software esegue gran parte

delle operazioni in automatico vi sono meno costi finali. Di ciò la banca ne fa beneficiare il cliente, proponendogli uno sconto sul tasso finale e su determinate spese amministrative. Ma io credo che vi siano anche altri guadagni, seppur non monetari. Eseguire una richiesta del genere da casa significa ottenere risparmi in tempo e comodità: e oggi, in un mondo sempre più frenetico, questi sono beni molto preziosi”.

SIAMO DI FRONTE A UN CAMBIAMENTO “ISTITUZIONALE”? IN ALTRE PAROLE, BANCASTATO STA INIZIANDO AD ABBANDONARE LA SUA TRADIZIONALE VICINANZA CON I CLIENTI E IL TERRITORIO?

“Assolutamente no, anzi: TiHome rafforza la nostra capillarità sul territorio ticinese e dunque rinnova la tradizione di BancaStato. Durante le fasi di sviluppo, avendo a che fare con uno strumento che automatizza determinate procedure, abbiamo naturalmente dovuto riflettere se andasse in qualche maniera a danneggiare o meno la consulenza tradizionale. TiHome, in realtà, è destinato a chi è già avvezzo alle pratiche ipotecarie e ai sistemi informatici, e non ha bisogno dell’assistenza del consulente; inoltre TiHome accoglie unicamente richieste di ipoteche “standard”. La nuova piattaforma è dunque da vedere come uno strumento in più a disposizione di una determinata fascia di clientela, che non intacca la modalità con la quale la Banca ha sempre operato; con le dovute pro-

porzioni, va percepita come fu percepito l’e-banking al suo arrivo: non qualcosa che distrugge, bensì qualcosa che arricchisce. Nonostante la Banca abbia sempre adattato i suoi canali e continuerà a farlo, il contatto personale e la prossimità con il cliente rimarranno sempre un cardine della nostra attività”.

COME GARANTITE CHE UN SISTEMA COMPUTERIZZATO EROGHI IPOTECHE IN MANIERA “SANA”?

“Nonostante sia un programma informatico, TiHome garantisce controlli e la prassi in uso in BancaStato. Calcola la sostenibilità dell’onere del richiedente con un tasso di interesse teorico, più alto di quello di mercato e comprensivo di ammortamento e costi di manutenzione, con l’obiettivo di proteggere l’investimento del cliente da eventuali rialzi dei tassi di interesse. La valutazione del valore dell’immobile è inoltre affidata “in diretta” a una delle maggiori società di perizie immobiliari della Svizzera. Come detto, TiHome prende in considerazione solo richieste di ipoteche “standard” e applica parametri particolarmente prudentiali per quanto riguarda i limiti di credito. Insomma, è vero che il sistema è automatico e consente di ottenere una decisione da parte della Banca in una manciata di minuti, ma è pur sempre un’ipoteca di BancaStato: e noi, da sempre, puntiamo a crescere sane e sostenibili”.

Passaggio ad All IP di telefoni per lift e sistemi di allarme

Il passaggio ad All IP non riguarda solo la telefonia, bensì tutti gli impianti tecnici all'interno di edifici che comunicano ancora attraverso la rete fissa. I proprietari e gli amministratori degli immobili devono affrontare questo cambiamento quanto prima.



NICOLA TOGNI*

La telefonia di rete fissa viene migrata alla tecnologia IP (protocollo internet) ormai in tutto il mondo e quindi anche da Swisscom. Dal 2018 avrà inizio il progressivo smantellamento delle vecchie infrastrutture.

COME PROCEDERE? Prima del passaggio a IP l'amministratore o il proprietario dell'immobile dovrebbe redigere un inventario di tutti gli impianti tecnici che funzionano ancora attraverso il collegamento telefonico analogico o ISDN. Si tratta ad esempio di telefoni per ascensori, impianti d'allarme, impianti di tecnica domestica, sistemi apriorita e di telemanutenzione ecc. In base a questo inventario è possibile richiedere preventivi, definire budget e assegnare appalti. In caso di dubbi, l'amministratore può chiedere all'elettricista di verificare in loco quali impianti sono collegati a quali collegamenti o numeri.

LE CHIAMATE D'EMERGENZA IN ASCENSORE AL CENTRO DELLA MIGRAZIONE. Il passaggio ad All IP interessa anche i telefoni per ascensori che trasmettono ancora le chiamate d'emergenza attraverso la linea ISDN. Numerosi ascensori si avvalgono ormai esclusivamente della rete mobile per comunicare o sono già stati convertiti. L'utilizzo della telefonia mobile ha un grande vantaggio: in caso di interruzione di corrente, ad esempio, la comunicazione viene solitamente garantita poiché la rete mobile è supportata da una batteria.

Swisscom consiglia di sostituire l'attuale allacciamento con una soluzione basata sulla telefonia mobile.

Per accelerare la ristrutturazione, i proprietari/gli amministratori dovrebbero rivolgersi direttamente e quanto prima ai partner addetti alla manutenzione o ai produttori di ascensori. Questi adotteranno le misure necessarie per garantire il funzionamento ininterrotto degli impianti. La linea di telefonia mobile, la gestione e i costi vengono spesso integrati nel contratto di manutenzione dell'addetto alla manutenzione/del produttore di ascensori.

PREPARAZIONE DI SISTEMI DI ALLACCIAMENTO DI RETE FISSA BASATI SU IP CON CORRENTE D'EMERGENZA. Relativamente agli impianti per i quali un collegamento basato sulla rete mobile non è auspicato o possibile, ma il cui funzionamento deve essere comunque garantito anche in caso di interruzione di corrente, Swisscom lancerà una soluzione verso la metà del 2017. Il collegamento in essere (analogico o ISDN) deve essere trasferito a una rete fissa basata su IP (Swisscom Line basic). Il router IP, però, verrà ulteriormente supportato da un gruppo di continuità con batteria.

Di cosa occorre tener conto durante il passaggio? Su www.swisscom.ch/ip vi è una rubrica dedicata agli immobili. Sono inoltre disponibili informazioni, risposte alle domande più frequenti e schede informative sul trasferimento delle applicazioni speciali (ascensori, impianti d'allarme ecc.) a IP nonché ulteriori dettagli sulla nuova soluzione di telefonia fissa basata su IP per le chiamate d'emergenza di Swisscom. Gli interessati possono registrarsi su www.swisscom.ch/protezione-interruzioni

ATTIVITÀ DELL'ASSOCIAZIONE

SVIT Ticino ha organizzato due conferenze sul tema della nuova tecnologia Internet Protocol applicata agli immobili: la prima a Rivera nel mese di ottobre 2016 e la seconda a Vezia a fine gennaio 2017.

Il materiale è disponibile sul sito www.svit-ticino.ch (pagina Agenda) o contattando il segretariato.



NICOLA TOGNI
Area Manager Ticino, Swisscom

L'armonizzazione del traffico dei pagamenti

L'armonizzazione del traffico pagamenti secondo la norma ISO 20022, già adottata in tutta Europa, dovrà essere raggiunta in Svizzera entro l'inizio del 2018.

MATTEO PASTORI

A partire dal 1 gennaio 2018, vi sarà, per quanto riguarda il traffico dei pagamenti, una vera e propria rivoluzione. Infatti tutti i sistemi attualmente in uso, come OPAE/DTA, PVR, LSV, verranno abbandonati definitivamente e sostituiti con un nuovo ed euro compatibile standard ISO 20022, armonizzando così l'intero processo a livello europeo.

A COSA FANNO RIFERIMENTO LE ATTUALI SIGLE?

OPAE/DTA

Ordine di pagamento elettronico mediante trasferimento file.

PVR/PPR E VEA

Varie forme di avviso d'accredito mediante trasferimento file.

LSV/DD

Addebito diretto su conti Postali o Bancari

PVR/PV

Polizze di versamento cartacee (nei diversi formati, arancioni, rosa, ecc.)

DA COSA VERRANNO SOSTITUITI? A partire dal primo gennaio 2018, ci dovremo abituare alle seguenti nuove sigle per indicare i mezzi informatici necessari all'automatizzazione del traffico dei pagamenti:

PAIN.001

Va a sostituire il file OPAE/DTA per quanto riguarda gli ordini di pagamento.

PAIN.002

Contiene le informazioni sullo stato d'avanzamento delle diverse elaborazioni in corso, sia di addebito che di accredito.

CAMT.052/053

Contengono le informazioni sullo stato del vostro conto (Estratto conto elettronico).

CAMT.054

Va a sostituire il file PVR/PPR/VEA (V11) per quanto riguarda la parte d'accredito.

PVR/PV

Le polizze di versamento rimarranno le attuali, si presume, fino alla metà del 2020.

Questa nuova e moderna modalità di trasferimento delle informazioni permetterà di ottenere molte informazioni supplementari che fino ad ora non era possibile avere in tempo reale, come lo stato del vostro conto, lo stato d'avanzamento del-



La roadmap di avvicinamento alla trasformazione - Fonte Postfinance SA

le vostre elaborazioni, oltre ad avere un unico standard di comunicazione a livello Europeo e internazionale.

Molti stati Europei si sono già adeguati da tempo allo standard ISO 20022. La Svizzera si sta muovendo rapidamente per raggiungere entro il primo gennaio 2018 il medesimo obiettivo.

Per ciò che riguarda le polizze di versamento, il limite temporale è stato prorogato fino alla metà del 2020. Questo supporto cartaceo passerà dalle attuali 7 versioni (a seconda del tipo di pagamento da effettuare) a solo 2 versioni: una precompilata e una non compilata per i pagamenti manuali.

L'esempio sottostante riporta un prototipo di come dovrebbe presentarsi que-

sto nuovo supporto. Quest'ultimo conterrà un codice QR che andrà a sostituire la serie di caratteri OCR-B delle attuali polizze e conterrà tutte le informazioni necessarie per poter effettuare il pagamento, come il codice IBAN, il beneficiario, l'importo, ecc.

L'IMPORTANZA DI ADEGUARSI AL NUOVO STANDARD. A differenza di altre innovazioni tecnologiche, la cui adozione è stata seguita da un periodo di "convivenza" con gli standard precedenti, l'ISO 20022 entrerà in vigore cancellando di fatto tutto quello che era funzionante in precedenza. È di fondamentale importanza che nel Software in vostra dotazione sia implementato questo nuovo standard. Purtroppo

Empfangsschein / Récépissé / Ricevuta
Einzahlung für / Versement pour / Versamento per
PostFinance 3030 Bern
Zugunsten von / En faveur de / A favore di
Robert Schneider SA
Grands magasins
Case postale
2501 Biel/Bienne
Konto / Compte / Conto
CHF 3949.75

Einzahlung Giro / Versement Virement / Versamento Girata
Einzahlung für / Versement pour / Versamento per
PostFinance 3030 Bern
Zugunsten von / En faveur de / A favore di
Robert Schneider SA
Grands magasins
Case postale
2501 Biel/Bienne
Konto / Compte / Conto
CHF 3949.75

Zahlungszweck / Motif versement / Motivo versamento
Keine Mitteilungen anbringen
Pas de communications
Non aggiungete comunicazioni

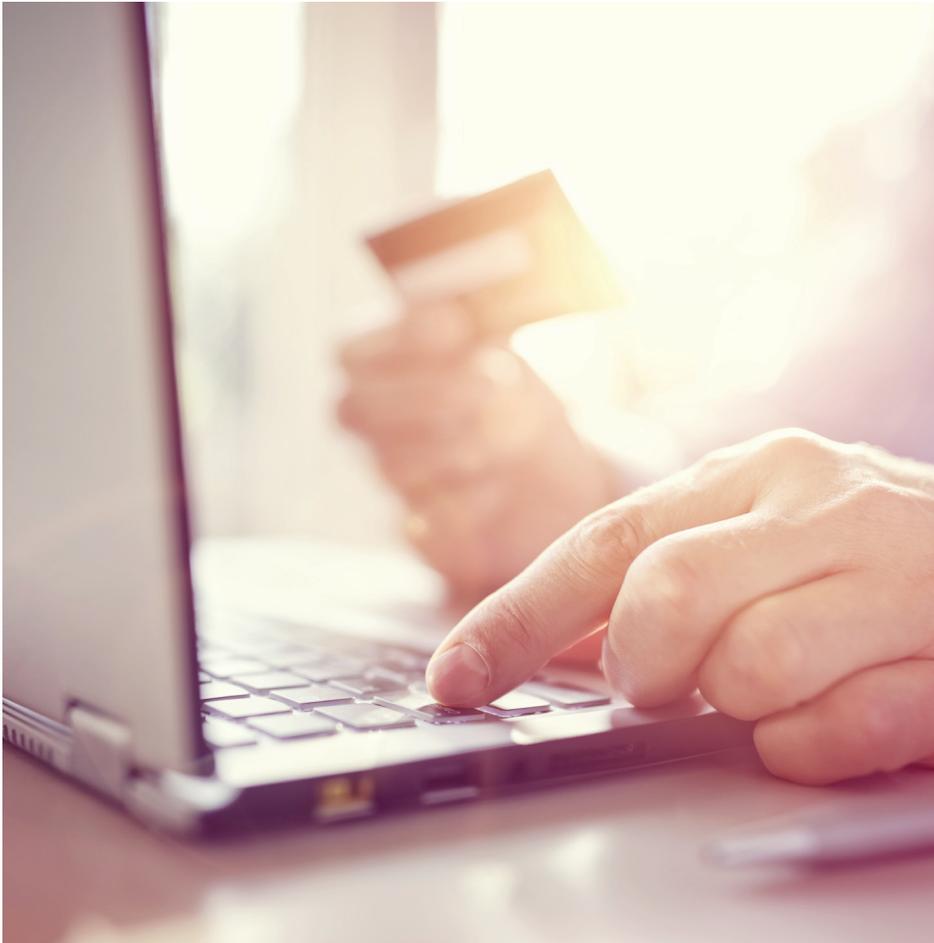
Referenz-Nr./N° de referencia/N° di riferimento
21 00000 00003 13947 14300 09017

Erbezahlt von / Versé par / Versato da
Rutschmann Pia
Marktgasse 28
9400 Rorschach

Die Annahmestelle
L'office de dépôt
L'ufficio d'accettazione

Inhalt QR-Code

Fonte Postfinance SA



alcune soluzioni installate e attualmente funzionanti con i vecchi standard non verranno aggiornate al nuovo ISO 20022 per una serie di motivi:

- la tecnologia utilizzata per lo sviluppo della soluzione non permette l'implementazione di queste nuove funzioni (file XML/PDF/compressione .gz/ trasmissione dati SFTP criptata);
- il costo di sviluppo non giustifica l'implementazione nella versione del software;
- la società che lo ha sviluppato non mantiene più la versione del software;
- La società o il personale che lo ha sviluppato non è più operativo.

Per cui si consiglia di ottenere dal vostro attuale fornitore di software, la garanzia

che venga implementato il nuovo standard ISO 20022.

In particolare il punto di attenzione per chi valuta il proprio o un nuovo software deve essere riferito alle seguenti sezioni: Contabilità Debitori, Contabilità Creditori, Salari e Stipendi, Gestione Immobiliare (Affittanze e P.P.P.).

Un elenco delle società che si sono impegnate con Postfinance SA alla realizzazione di tale standard, con la precisazione della versione di software e dei tempi di sviluppo, è disponibile all'indirizzo <https://www.postfinance.ch/it/biz/zv/iso/prod.html>.



***MATTEO PASTORI**
Responsabile vendite, SISMA INFORMATICA SA

Lo standard ISO 20022 apporta un effettivo valore aggiunto:

- i costi dei pagamenti effettuati all'interno dell'area europea dei pagamenti vengono uniformati
- il tempo di esecuzione delle transazioni (bonifici e addebiti) viene armonizzato, rendendolo identico a quello dei 34 paesi dell'area unica dei pagamenti in euro (SEPA)
- tutti i pagamenti vengono effettuati utilizzando i medesimi procedimenti e formati degli avvisi

SISMA INFORMATICA SA MAROGGIA - LUGANO

Sisma Informatica SA, società di sviluppo software presente nella Svizzera Italiana da 30 anni con la suite ISAWinbusiness software, si occupa di fornire progetti e consulenza relativamente alle soluzioni software di gestione fiduciaria e immobiliare. Proprio in quest'ottica ha pianificato proattivamente con largo anticipo i vari interventi da eseguire per poter portare a termine nel modo migliore la migrazione su questa nuova piattaforma.

Grazie alla stretta collaborazione con gli specialisti di Postfinance SA, quale referente per lo sviluppo, il controllo delle funzionalità ed infine la relativa certificazione, Sisma Informatica SA è pronta ad affrontare questa nuova sfida, per la soddisfazione della attuale e futura clientela.

www.sisma.ch

Più sicurezza per i passeggeri

Più sicurezza per passeggeri e addetti alla manutenzione, più comfort: è l'obiettivo delle nuove norme EN 81-20/50:2014, obbligatorie dal 1° settembre 2017 per la progettazione degli ascensori. Per evitare difficoltà e costi inutili, raccomandiamo di adottare sin da ora le nuove norme.



RAPHAEL HEGGLIN*

ARMONIZZAZIONE CON LE NORME EUROPEE.

Nuove norme significano progresso tecnico e maggiore sicurezza: la loro adozione tuttavia rappresenta sempre una sfida per progettisti, committenti e produttori di ascensori. Le nuove norme EN 81-20/50:2014, destinate a sostituire le tutt'ora vigenti 81-1/2 ma già valide per i nuovi impianti e le modernizzazioni, sono armonizzate con la direttiva europea sugli ascensori e recepiscono lo stato di avanzamento della tecnologia. La loro adozione mira a incrementare ulteriormente la sicurezza di passeggeri e addetti alla manutenzione e a migliorare il comfort della corsa.

PREPARARSI NONOSTANTE LA TRANSIZIONE.

Le nuove norme EN 81-20/50 sono valide già dal 2014 e saranno le uniche applicabili dal 1° settembre 2017, quando saranno abrogate le vecchie EN 81-1/2. Nonostante questo periodo di transizione è assolutamente consigliabile adeguarsi per tempo. Se infatti, per qualunque motivo, i lavori non si potessero chiudere entro tale data di scadenza, un ascensore

progettato secondo la vecchia norma EN 81-1/2 non potrebbe più essere messo in funzione. Quanto più imponente il progetto di costruzione, tanto più rapidamente si arriverà al fatidico 1° settembre 2017, con il rischio di avere installato un ascensore non più a norma di legge e la necessità di complessi e costosi lavori di adeguamento per adeguarsi alla legge. Schindler ha quindi optato per l'adozione immediata delle nuove norme, creando maggiore certezza di progettazione e prevenendo costi imprevisti. Cosa prevedono le nuove norme in dettaglio? La EN 81-20:2014 fissa nuovi requisiti tecnici a livello di struttura e montaggio degli ascensori; la EN 81-50:2014 amplia le prescrizioni di configurazione, calcolo e verifica dei componenti dell'ascensore. Viene richiesto fra l'altro maggiore spessore per pareti e porte delle cabine, al fine di rendere più fluida la corsa dell'ascensore. In cabina il rivestimento dovrà presentare una superiore resistenza al fuoco e una barriera fotoelettrica, che si illumina automaticamente, eviterà che le porte in chiusura provochino infortuni ai passeggeri; un'illuminazione cabina più

chiara funzionerà da ulteriore protezione contro gli inciampi. Inoltre l'apertura manuale delle porte di cabina, in caso di emergenza, sarà possibile solo in assenza di rischio caduta nel vano dell'ascensore. I vantaggi delle EN 81-20/50:2014 non sono riservati soltanto agli utenti: anche i tecnici manutentori opereranno con maggiore sicurezza.

NUOVE REGOLE PER LA VENTILAZIONE.

Schindler pone a disposizione di progettisti e gestori di ascensori tutte le informazioni pertinenti per operare a norma di legge. In particolare le nuove norme impongono di osservare alcuni aspetti nella progettazione del vano: ad esempio occorre posizionare ringhiere più alte sul tetto cabina e creare maggiori spazi di sicurezza. Le EN 81-20/50:2014 richiedono anche una sufficiente ventilazione del vano ascensore nonché temperature minime di + 5° C fino a un massimo di + 40° C nel vano e nella sala macchine. Al contrario, con le nuove direttive antincendio per gli ascensori (vedi riquadro), decade l'obbligo di realizzare l'evacuazione fumi tramite serrande tagliafuoco. Si raccomanda pertanto di programmare una ventilazione tecnica dell'impianto.

LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLE DIRETTIVE ANTINCENDIO

Dal 1° gennaio 2015 sono in vigore anche le nuove normative antincendio. I progetti autorizzati dopo il 1° gennaio 2015 vengono eseguiti sulla base delle «Prescrizioni antincendio svizzere AICAA», edizione 2015. Le prescrizioni influiscono anche sulle direttive antincendio 23-15 «Impianti di trasporto» (DA), che sostituiscono l'attuale direttiva «Ascensori». Queste le principali modifiche:

- Eliminazione delle serrande tagliafuoco per l'evacuazione fumi.
- Botola di emergenza AICAA 23-15 da 0,6 x 0,8 m, quindi maggiorata rispetto alla EN 81-72.
- La DA si estende agli ascensori per i vigili del fuoco.
- Gli ascensori dei vigili del fuoco devono prevedere un impianto di estinzione.



***RAPHAEL HEGGLIN**

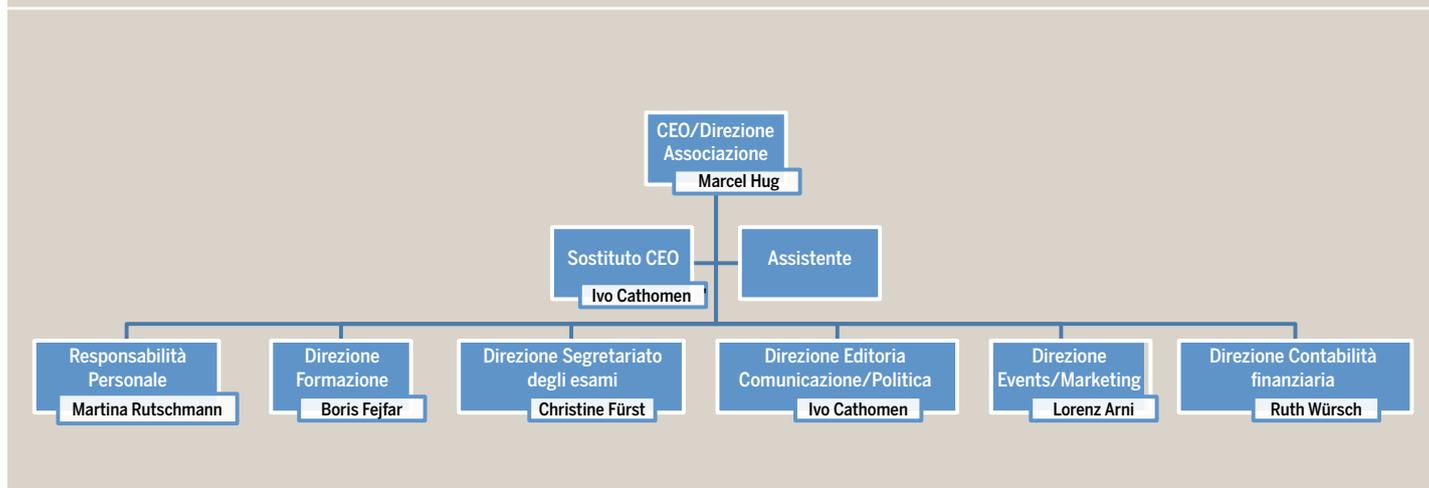
L'autore è giornalista MAZ e Chimico Dipl. FH. Scrive per quotidiani e riviste specializzate su Tecnica della costruzione, efficienza energetica, scienze e natura.

Adeguamento delle strutture

In occasione dell'ultima assemblea dei delegati è stata deliberata una modifica dello statuto che entrerà in vigore a partire dal 19.6.2017. In futuro le decisioni strategiche della presidenza verranno chiaramente separate dal livello operativo del segretariato centrale.

ORGANIGRAMMA SECRETARIATO CENTRALE

Fonte: SVIT Svizzera



MARCEL HUG*

MERITATO PENSIONAMENTO DI TAYFUN CELIKER.

Dopo molti anni presso SVIT Svizzera, Tayfun Celiker a metà 2017 andrà in pensione. Il commiato ufficiale avverrà in occasione dell'assemblea dei delegati a Pontresina. La direzione già da qualche tempo ha deciso che il suo successore sarà Marcel Hug, attualmente responsabile per la formazione e il perfezionamento professionale.

» Un'associazione professionale necessita di strutture agili e al passo con i tempi.»

NOMINATO NUOVO CEO. Marcel Hug, in qualità di nuovo CEO, sarà l'anello di collegamento tra il segretariato centrale e il nuovo consiglio direttivo. Ci sarà quindi un cambiamento rispetto alla situazione attuale dove i responsabili operativi dell'associazione (Tayfun Celiker), dell'editoria e della politica (Ivo Cathomen) e della formazione e del perfezionamento professionale (Marcel Hug) fanno parte della Direzione eletta dall'assemblea dei delegati. Il piano operativo sarà quindi più chiaramente distinto dal piano strategico. Perché il trasferimento delle attività operative proceda senza intoppi, innanzitutto le strutture verranno adeguate al segreta-

riato centrale; questo nel corso delle modifiche a livello della presidenza. Obiettivo delle modifiche al segretariato centrale è un'assegnazione chiara dei compiti e delle competenze, supportata da strutture professionali, in vista delle sfide future.

MAGGIORE VICINANZA ALLA POLITICA. È obiettivo dichiarato di SVIT Svizzera approfondire il lavoro politico e impegnarsi ai diversi livelli per gli interessi legittimi

dell'economia immobiliare, poiché l'ordinamento giuridico liberale risulta sempre più sotto pressione e il flusso strabordante di regolamentazioni ostacola le forze di mercato nel settore. Questo progetto viene sostenuto dal sostituto CEO e responsabile Editoria/Comunicazione Ivo Cathomen.

Inoltre i settori formazione, editoria, events e segretariato degli esami verranno guidati da persone diverse. Anche la contabilità che finora era gestita esternamente dalla fiduciaria del capo finanze verrà spostata nel segretariato centrale e quindi gestita direttamente in loco. Tutte le società di SVIT e l'associazione stessa generano circa CHF 15 milioni di fatturato, un tale passo nella modifica delle strutture è quindi oggettivamente logico.

Per SVIT Svizzera e le sue società lavorano attualmente circa 24 persone in

diverse sedi in Svizzera. A partire dall'agosto 2017 inoltre un apprendista si agghincherà al team di SVIT Svizzera. SVIT Svizzera si dichiara chiaramente a favore della formazione ed è anche pienamente consapevole della sua funzione modello. SVIT Svizzera è convinta di avere preparato il terreno per il futuro in direzione della professionalizzazione ed è ben attrezzata per le sfide che la attendono. ●



*MARCEL HUG

L'autore è il CEO designato di SVIT Svizzera.

La SVIT al LAC con Signac

Incontro con l'arte per la trentina di soci e amici dell'Associazione che il 15 dicembre scorso si sono ritrovati al MASI per la visita della mostra di Paul Signac e il consueto aperitivo natalizio.



Nelle foto alcuni momenti della visita guidata. In alto a sinistra, il presidente Giuseppe Arrigoni con Renato Lovisetto, direttore di Sanitas Troesch, che ha offerto l'aperitivo.

RED ●
AUGURI CON VISITA. L'apertura del LAC a Lugano ha decisamente incrementato le occasioni di confronto con il multiforme mondo dell'arte. Svit Ticino ha voluto assaggiare una di queste possibilità invitando i propri soci e, come di consueto per l'appuntamento degli auguri prenatalizi, anche i loro collaboratori, parenti, amici e conoscenti, ad una delle mostre più importanti finora presentate. Signac, il grande pittore francese, velista per hobby e curioso osservatore della realtà fin nei suoi più piccoli particolari.

In questo percorso veramente straordinario siamo stati accompagnati da una guida competente che ci ha introdotto nei diversi periodi di questo "neo impressionista", o "post impressionista", che ha superato i suoi maestri e per certi versi anche il nuovo concorrente di allora del-

la pittura: la fotografia.

UN PRECURSORE DELLA FOTOGRAFIA. Alla ricerca di un modo per superare l'impressionismo, ha fondato con Pissarro e Seurat il "pointillisme", anche detto "divisionismo".

Veramente belli, oltre che curiosamente disarmanti, i suoi quadri più estremi che, visti da vicino sembrerebbero non altro che un vasto insieme di piccoli puntini multicolori sparsi a caso sulla tela, all'allontanarsi dell'occhio assumono forme definite ma soprattutto nuovi colori che i punti in origine sembravano non avere: per Signac i colori non si mescolano sulla tavolozza, ma nell'occhio dell'osservatore!

Stupefacente la sua applicazione nella pittura delle conoscenze scientifiche che l'ottica faceva allora sulla percezione

dell'occhio umano. Quasi un precursore della tecnica dei pixel usati oggi da tutti gli schermi e dalle fotocamere digitali. Coetaneo di Van Gogh, di Gauguin, Monet e Manet, la sua arte sembra riassumere tutta la forza di novità racchiusa nell'impressionismo, consegnandola a sua volta ai movimenti artistici che già marcavano il primo novecento. Movimenti che proseguivano la presentazione di una realtà destrutturata, spezzata e lacerata, la realtà di un secolo che in pochi anni segnerà, con due guerre mondiali e le conseguenze delle peggiori ideologie che la storia abbia conosciuto, la fine del sogno di fraternità e uguaglianza che l'illuminismo francese aveva promesso. ●

PPP: 21 nuovi assistenti

È già giunto alla quinta edizione uno dei corsi di formazione per assistenti più richiesti. L'interesse per la formazione continua è in crescita anche in Ticino.

RED. ●

ASSISTENTI IN AMMINISTRAZIONE DI PPP - EDIZIONE 2016. Sette lezioni per un totale di 21 ore, l'amministrazione di proprietà per piani, le questioni giuridiche, le conoscenze tecniche. Questo in breve il corso per assistenti in amministrazione di PPP che ogni anno fa registrare il tutto esaurito.

Hanno superato con successo l'esame finale della quinta edizione e ottenuto il certificato SVIT:

Bacciarini Tatjana, Bassetti Aluis, Buzzini Eleonora (miglior risultato finale), Calcagno Nadia, D'Arrigo Daniele, Donati Nicola, Ferrarelli Lucio, Gellert Markus Ralf, Ghezzi Daniele, Guidotti Nicolò, Mazidi Daniele, Minervini Rosa, Pelucca

Nadir, Pianca Simone, Poggi Franco, Roncoroni Luca, Sabbadin Mara, Savoldelli Nicoletta, Trbovic Ana, Vignanelli Simone, Zanotto Sladjana.

Congratulazioni a tutti!
Il prossimo corso partirà quest'autunno.



Durante l'aperitivo gentilmente offerto da Homegate, una delle docenti, Michela Kwiatkowski, brinda con la classe dopo l'esame finale.

«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.**

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

BELLINZONA E VALLI

Alfred Müller SA, Paganini Massimiliano, Camorino, www.alfred-mueller.ch
Bruni Fasani Edda, Mesocco
Bruschi Mediazioni Sagl, Bassi Fabio, Giubiasco
Confinanz SA, Passardi Roberta, Giubiasco, www.confinanz.com
Consulca SA, Pulici Mirco, Bellinzona, www.consulca.ch
Darani Nicola, Chironico
De Luigi Ivano, Camorino
Evolve SA, Tamagni Michele, Bellinzona, www.evolve-sa.ch
FFS Gestione Immobiliare, Comandini Samuele, Bellinzona, www.ffi.ch/immobili
Fideconto gestioni immobiliari SA, Janner Michele, Bellinzona, www.fideconto.ch
Immoprogramm SA, Morelli Manuele, Bellinzona, www.immoprogramm.ch
Migros Ticino, Chiappini Pierfranco, St. Antonino
Multicontra SA, Canonica Moreno, Bellinzona, www.multicontra.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-imm.ch
Esedra Real Estate Sagl, Rocca Francesco, Muralto, www.esedraimmobiliare.ch
EV Ascona Top Real Estates AG, Peter Frigo, Ascona, www.engelvoelkers.com
Fendonni SA, Fendonni Aldo, Ascona, www.fendonni.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
Kaiser & Partners Real Estate SA, Kaiser Thomas, Ascona, www.kp.immo
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

DISTRETTO DI LUGANO

Abete Rosso SA, Labianca Filippo, Lugano
Advantage Buildings GMBH, Boschetti Andrea, Lugano
Agenzia Immobiliare Ceresio SA, Muri Riccardo, Lugano, www.immobiliareceresio.ch
Alloggi Ticino SA, Ziliotto Susanna, 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
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
Galli Immobiliare SA, Galli Ivan, Rive-

ra, www.gallipartners.ch
GERFid Immobiliare Sagl, Arrigoni Giuseppe, Lugano
Gorzanelli Daniele, Lugano
GPM Global Property Management SA, Mazzoleni Marzio, Lugano, www.gpm.ch
Il Sogno immobiliare SA, Lodigiani Sergio, Lugano, www.ilsognoimmobiliare.ch
Imag Concept SA, Gilardoni Arianna, Maroggia, www.impagconcept.ch
Immobiliare Bandel, Bandel Jacques, Lugano, www.immobiliare-bandel.ch
Immobiliare Fideconto SA, Tettamanti Sacha, 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
Lambertini, Ernst & Partners Gestioni immobiliari SA, Riboni Renzo e Ernst Thomas, Lugano, www.lepartners.ch
GIR SA, Gervasoni Gian Franco, Lugano
Laris Immobiliare SA, Bernasconi Leonardo, Lugano
Lefor Immobiliare SA, Leuzinger Werner, Davesco, www.lefor.ch
Livit SA, Beechey-Tobler Micaela, Lugano, www.livit.ch
Luminati Francesco, Lugano
Maxima SA, Ingrams Massimiliano, Lugano, 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.mppartners.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,



UNA PROFESSIONE, UN HOBBY



Daniele Bisang, 1961, di Muzzano, da sempre nel mondo della costruzione immobiliare.

Negli anni 80 ho iniziato come progettista di impianti di riscaldamento e sanitari in Ticino e nella Svizzera tedesca, ottenendo nel 1988 il diploma di maestria federale. Sono poi stato alle dipendenze di CRS Sezione del Luganese, dove mi sono occupato fra l'altro della locazione di appartamenti per i richiedenti l'asilo. Un'esperienza, questa, che ha permesso di avviarmi nel settore del diritto di locazione e mi ha fatto acquisire importanti conoscenze sul parco immobiliare ticinese. Nel 2006 sono entrato nel Gruppo Interfida SA, dove ho svolto l'attività di responsabile del servizio tecnico per il reparto immobiliare. Nel frattempo ho seguito i corsi della SVIT Ticino sulle competenze di base e sulla Gestione immobiliare, superando gli esami in novembre 2010 con il miglior risultato. Nel 2012 ho ottenuto l'autorizzazione cantonale di Fiduciario immobiliare e dal 2013 sono Socio individuale SVIT Ticino. Dal 2012 sono esperto d'esame e, dal 2013, membro della Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera (CEPSEI). In tale veste ho avuto l'opportunità di condurre un team per l'amministrazione di un importante portafoglio immobiliare

gestito con il sistema operativo REM. La qual cosa mi ha permesso di entrare in un universo che ha richiesto la necessaria efficacia operativa per assecondare l'efficienza sistemica dell'azienda. Con questa esperienza professionale sono giunto nel giugno 2013 alla società Alfred Müller SA di Camorino, nella funzione di amministratore delle proprietà in Ticino della ditta. Questa ulteriore esperienza mi ha permesso e mi permette tuttora di aggiungere nuovi importanti tasselli alla mia formazione nel settore della locazione di superfici commerciali e industriali; e soprattutto mi consente di interpretare al meglio la dinamica fra l'inquilino e il cliente. Per me questa nuova attività non è solo una professione, ma qualcosa di più, direi un hobby che mi consente un vivo contatto con le persone di ogni ceto sociale e che richiede un bagaglio di conoscenze aggiornate nel diritto, nella tecnica edilizia, nel Marketing e in tanti altri settori. Oggigiorno sia i proprietari sia gli inquilini si aspettano interlocutori con elevate competenze sociali, tecniche e di metodo, perché i problemi sono complessi e non ammettono soluzioni improvvisate e legalmente poco sostenibili.

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.italysuisse.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
Trchsel Fiduciaria Immobiliare SA,
 Trchsel Franco, Lamone,
www.trchsel-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

DISTRETTO DI MENDRISIO

Arifida SA, Ponti Battista, Chiasso,
www.arifida.ch
Cepi e Co. Agenzia Immobiliare SA,
 Ferretti Achille, Chiasso
Coduri Alessandro, Rancate
Corfida SA, Ciceri Gianpaolo, Novazzo-
 no, www.corfida.com
Fiduciaria & Immobiliare Casali Sagl,
 Arch. Casali Matteo Fiorenzo,
 Mendrisio, www.immobiliarecasali.ch
Interfida SA, Sulmoni Luigi, Chiasso,
www.interfida.ch
Sangiorgio Amministrazioni,
 Sangiorgio Antonietta, Mendrisio
Studio Luido Bernasconi, Bernasconi
 Luido, Stabio,
www.luidobernasconi.com
VAV Immobiliare Sagl, Viola Valeria,
 Mendrisio, www.vavimmobiliare.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 stabili locativi

Primavera 2018

Assistente in valutazione immobiliare

Primavera 2018

Assistente in amministrazione di PPP

Settembre – novembre 2017

● CORSI PER L'OTTENIMENTO DELL'ATTESTATO FEDERALE

Gli attestati federali in gestione immobiliare e commercializzazione immobiliare sono titoli di studio riconosciuti dall'art. 11 cpv 2 LFid (Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario) per l'ottenimento dell'autorizzazione cantonale di fiduciario immobiliare. Rammentiamo che in Ticino le attività di fiduciario commercialista, immobiliare e finanziario svolte per conto di terzi a titolo professionale sono soggette ad autorizzazione in virtù della legge del 1 dicembre 2009, entrata in vigore il 1 luglio 2012, e del relativo regolamento d'applicazione.

I PROSSIMI CORSI IN PROGRAMMA:

Attestato federale in gestione immobiliare

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

Attestato federale in commercializzazione immobiliare

Da definire

immobilia

PUBBLICAZIONE

Edizione immobilia SVIT Ticino

TIRATURA

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.

«Nuove sfide?»

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

Ulteriori informazioni: www.svit-ticino.ch



IMMOBILIARE • IMMOBILIER • IMMOBILIEN

www.quorumsoftware.ch



Gestione

stabili locativi

Mediazione

immobiliare

Gestione

condomini



Quorum 
Software

Insieme con successo.



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

X homegate.ch
Il mercato immobiliare