

# immobilia

Speciale Congresso Immobiliare

## VISIONI ENERGETICHE

IMMOBILIARE A CONGRESSO

<b>EDILIZIA E ABITAZIONE.</b> Complessi residenziali a efficienza energetica.....	10
<b>ECONOMIA IMMOBILIARE.</b> Prospettive immobiliari sul mercato ticinese.....	13
<b>CONTESTI ABITATIVI.</b> Cooperative d'abitazione: alloggi e sostenibilità.....	18

tihome.ch

# Nasce TiHome.ch La nuova pagina dell'ipoteca



 **TiHome**  
IPOTECA ONLINE DI BANCASTATO

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

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

La mia Banca

 **BancaStato**  
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO

## «IL CONGRESSO: UNA VALIDA OCCASIONE»



**ALBERTO MONTORFANI**

«Nell'aria ci sono buone sensazioni. Il Congresso capita. Facciamolo capitare.»

• Questo numero di *Immobilìa Ticino* esce in concomitanza con il Congresso immobiliare che si tiene a Lugano, al Palazzo dei Congressi, l'8 marzo. Che sia il terzo non è la sua qualifica determinante, perché non si succede con regolarità. Il Congresso capita. La prima volta nel 2013, la seconda nel 2015. La terza nel 2018.

Svit Ticino ha creduto fin dall'inizio nella validità di un'occasione cui sono invitati tutti gli operatori, formatori e i professionisti del ramo immobiliare del Cantone, senza dimenticare la stampa, le autorità e gli sponsor. Tutti invitati a confrontarsi con un tema normalmente non immediato e nemmeno troppo concreto, un tema "importante" sul quale però possiamo trovare, osservando la nostra vita e il nostro lavoro, qualcosa di altrettanto utile da dire.

Quest'anno parliamo di energia. "Visioni energetiche. Applicazioni e implicazioni immobiliari". A prima vista potremmo temere una eccessiva teorizzazione del tema o il ripetersi di luoghi comuni o banalità già sentite: risparmio energetico, maggiore efficienza, fonti alternative,... soluzioni ai problemi del mondo in salsa locale.

Non credo. Guardiamo attentamente ai nomi dei relatori e ai partecipanti alla tavola rotonda, alle istituzioni che lo promuovono e agli sponsor che vi partecipano. E poi ci siamo noi, il "pubblico". Nell'aria ci sono buone sensazioni. Il Congresso capita. Facciamolo capitare. ●

Alberto Montorfani



Elsässertor, Basilea  
(foto di Manuel Stettler  
Fotografie, Burgdorf).

### INDICE

#### 04 CONGRESSO IMMOBILIARE

Relatori, programma e concetto grafico.

#### 09 CAT: IERI, OGGI E DOMANI

La Conferenza delle Associazioni Tecniche del Canton Ticino si presenta.

#### 10 COMPLESSI RESIDENZIALI A EFFICIENZA ENERGETICA

L'efficienza energetica degli edifici ha la sua importanza. Due programmi di ricerca nazionali raccolgono questa sfida.

#### 13 PROSPETTIVE IMMOBILIARI: PREVALE L'OTTIMISMO

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

#### 15 ASSOCIAZIONE TICINOENERGIA

Competenze energetiche sotto lo stesso tetto.

#### 16 MINERGIE: GIUBILEO 2018

L'Associazione Minergie, fondata nel 1998, festeggia quest'anno il suo 20. giubileo.

#### 18 COOPERATIVE D'ABITAZIONE: ALLOGGI E SOSTENIBILITÀ

Rilanciata da poco la sezione della Svizzera italiana CASSI che nasce dalla volontà di diffondere la cultura della cooperativa d'abitazione anche in Ticino.

#### 20 CHECK-UP CANALIZZAZIONI: I SERVIZI DI ISS

I segnali di malfunzionamento delle canalizzazioni vanno colti per tempo per evitare spiacevoli e costose sorprese.

#### 21 MIGRAZIONE AD ALL IP: PROCEDURA PER GLI AMMINISTRATORI DI IMMOBILI

Dal 2018 Swisscom effettuerà la migrazione a IP a tappeto, regione per regione.

### SVIT TICINO

#### 22 CON DAUMIER NELLA PARIGI DELL'OTTOCENTO

#### 23 CORSI PER ASSISTENTI SVIT

#### 24 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

#### 26 IMPRESSUM

# VISIONI ENERGETICHE

Energia è, nella sua definizione, forza in azione. Proprietà di un corpo in azione. Il congresso immobiliare vuole quest'anno indagare queste forze in azione al fine di ragionare insieme sulle possibilità che l'energia può offrire al settore immobiliare e all'architettura, che in questo gioco di forze a confronto, ha ancora un ruolo fondamentale per il nostro modo di abitare.

**ALBERTO MONTORFANI\***

Nei primi anni 2000, forse il cambio di millennio, forse il grounding di Swissair, forse i bilaterali e i primi scricchiolii al sistema bancario, alcune grandi certezze nazionali sono state messe in discussione. E con esse anche il modo di fare economia, e di percepire la realtà. Perché l'uomo difficilmente cambia le sue visioni sulle cose e sul mondo se non gli capita di vederne, o subirne, le conseguenze fino nel concreto del suo lavoro e della sua vita familiare e sociale.

Non era ancora la rivoluzione digitale, ma si percepiva la necessità di modificare, o almeno di rivedere, alcune grandi certezze che sembravano aver tenuto insieme, per lo meno negli ultimi cinquant'anni, una generazione di impiegati e operai, di liberi professionisti, di operatori finanziari, di industriali e imprenditori, di politici.

Il nostro piccolo mondo di inizio millennio, professionalmente parlando, assomigliava però ancora più ad una realtà uscita dritta dritta dall'ottocento, con qualche antico riflesso corporativo di medievale memoria, che non al mondo interconnesso e digitale, per certi versi anche brutale, verso cui siamo inevitabilmente protesi.

Nei primi anni 2000 un piccolo gruppo di rappresentanti dei formatori e degli operatori delle professioni che servono e costituiscono il "ramo immobiliare" della nostra economia, si sono chiesti cosa potesse valer la pena di fare. Percepivano le necessità che il contesto in mutazione faceva nascere, ma volevano soprattutto iniziare a far parlare fra di loro coloro che, già vicini per geografia e professione, sembrava potessero avere qualcosa di interessante da dirsi per leggere meglio le novità che la realtà proponeva.

Abbiamo iniziato a pensare a momenti, eventi e corsi dove fiduciari e architetti, ingegneri e venditori, professori universitari e tecnici comunali avrebbero potuto tentare un avvicinamento comunicativo fra professioni simili ma ancora così distanti, un nuovo linguaggio, comune e condiviso, per iniziare a comprendersi e a lavorare insieme. E siamo arrivati al Congresso immobiliare.

Sostenibilità (2013), città (2015), energia (2018). Occasioni per tornare a riascoltarci, a riflettere e a comunicarci an-

cora il nostro inarrestabile desiderio di comprendere e condividere la realtà, la nostra e di tutti.

## I RELATORI RICCARDO BLUMER

Laureato in Architettura al Politecnico di Milano nel 1982, si è formato presso lo studio dell'architetto Mario Botta. Ha progettato numerosi edifici residenziali e industriali, allestimenti per esposizioni pubbliche e arredi. All'attività di architetto e designer affianca da molti anni l'attività didattica, è stato infatti docente in numerose scuole universitarie come lo IUAV di Venezia, lo IED e il Politecnico di Milano. I suoi prodotti di design hanno ricevuto prestigiosi riconoscimenti, tra cui il "Design Preis Schweiz" nel 1997 e nel 1998 il "Compasso d'Oro". Nel 2010 le sue sedie Laleggera per Alias e Entronauta per Desalto sono state inserite nella collezione permanente del MoMA di New York. Lavora in gruppo come Blumerandfriends, condizione in cui ha elaborato gli "Esercizi Fisici di Design ed Architettura", installazioni permanenti e temporanee, esercizi didattici, conferenze e seminari. Da settembre 2017 è direttore dell'Accademia di architettura dell'Università della Svizzera italiana a Mendrisio dove è professore di "Progettazione architettonica" e "Introduzione al processo creativo".



## FABIO GUERRA

Chartered Surveyor MRICS, Arch. Dipl. ETH, MSc Real Estate (CUREM), collabora con Wüest Partner dal 2007, ricoprendone dal 2013 la carica Direttore e Responsabile per la regione Ticino. Le sue aree di competenza includono l'accompagnamento di investitori e proprietari nell'ambito di acquisizioni, valorizzazione e dismissioni per ogni tipologia immobiliare, la valutazione di singoli immobili e portafogli, l'analisi di mercato, valorizzazioni di aree edificabili, analisi di fattibilità e strategie per operazioni immobiliari e lo studio di potenziale e strategie per aziende attive sul mercato edile. Conta innumerevoli conferenze e pubblicazioni sul mercato immobiliare svizzero e ticinese, completate dall'attività d'insegnamento e seminari su temi quali «Valutazione immobiliare», «Mercato residenziale», ecc. Collabora inoltre attivamente con i media della Svizzera italiana.



## GIOVANNI GUSCETTI

Nato a Locarno nel 1969, studia alla Facoltà di architettura del Politecnico di Zurigo, e ottiene il diploma nel 1994 presso la cattedra del Prof. Mario Campi. Conta collaborazioni con K.T. Brenner e O.M. Ungers a Berlino; master in pianificazione del territorio al Politecnico di Zurigo. Attualmente è membro della Commissione del paesaggio cantonale.



#### MIRCO MOSER

Nato nel 1966, sposato e padre di quattro figlie, si laurea nel 1991 in ingegneria chimica al Politecnico federale di Zurigo, dove nel 1996 ottiene anche il dottorato in scienze tecniche. Lavora fino al 2003 come direttore di produzione presso un'azienda chimico-farmaceutica e quindi entra alle dipendenze dell'Amministrazione cantonale dove si occupa presso il Dipartimento del territorio di sorveglianza del-



le attività industriali per quanto attiene al trattamento delle acque di scarico e alla valutazione della sicurezza chimico-ambientale degli impianti stazionari e delle vie di comunicazione. Dal 2010 dirige l'Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili, servizio che si occupa di tre temi distinti ma allo stesso tempo strettamente correlati: l'inquinamento atmosferico, il riscaldamento climatico e il risparmio energetico. In questa funzione ha partecipato attivamente all'aggiornamento del Piano di risanamento dell'aria, all'allestimento del Piano energetico cantonale, come pure di messaggi governativi volti alla richiesta al Gran Consiglio di crediti quadro nell'ambito della promozione del risanamento energetico degli edifici e delle energie rinnovabili.

#### FABRIZIO NOEMBRINI

Nato a Locarno nel 1978, studia ingegneria meccanica e dei processi al Politecnico Federale di Zurigo (ETH), specializzandosi in sistemi di combustione e tecnologie per le energie rinnovabili. Presso l'ETH consegue il dottorato, fonda il gruppo di ricerca "Energy systems" e dal 2010 per tre anni è direttore dell'Energy Science Center, centro di competenza interdipartimentale per la ricerca e la formazione. Da settembre 2012 è direttore dell'Associazione TicinoEnergia, polo di riferimento sul territorio in ambito di informazione, consulenza



e formazione come pure centro per la promozione di standard energetici nell'edilizia e per la diffusione della qualità attraverso servizi diversificati. Svolge attività d'insegnamento presso l'ETH, l'USI e la SUPSI, con particolare riferimento all'interfaccia fra la mobilità individuale e gli altri settori energetici.

#### MILTON GENERELLI



Nato a Locarno nel 1974, domiciliato a Gordola, sposato e padre di due figli. Dopo il diploma di Ingegnere HTL in impianti RVC a Lucerna, lavora prima presso lo Studio d'ingegneria Meyer & Partner di Schwerzenbach - Zurigo, poi per 15 anni presso la SUPSI, per l'Istituto di sostenibilità applicata all'ambiente costruito (ISA-AC) quale docente-ricercatore. Dal 2016 è vicedirettore dell'Associazione TicinoEnergia e in seno ad essa responsabile del settore edificio, con la funzione di direttore dell'Agenzia Minergie della Svizzera italiana, responsabile del Centro di coordinamento del Certificato energetico cantonale degli edifici (CECE) e del Centro di informazione dell'Associazione professionale delle pompe di calore (APP) per la Svizzera italiana.

#### EMANUELE SAURWEIN

Nato a Lugano, 1969, studi alla STS di Trevano e alla AAM di Mendrisio. Tito-



(Gordola, 2013), appartamenti protetti per anziani (Cevio, 2013), risanamento casa monofamiliare (Cureggia, 2013),

edificio abitativo (Pregassona, 2017), Quartiere Sostenibile (Caslano, in corso).

lare dello studio di architettura LANDS di Lugano dal 2004. Lo studio LANDS è un piccolo laboratorio di architettura capace di sviluppare progetti ed edifici misurati ai problemi dell'abitare contemporaneo.

Tra le opere realizzate si segnalano la Residenza alle Betulle (Cevio, 2013), risanamento e ampliamento SME

#### IL DIBATTITO: CRITICHE, PROVOCAZIONI E CONFRONTI

Dei diversi momenti che vivrà il Congresso 2018, il dibattito che segue le relazioni introduttive sarà certamente fra i più vivaci. Un politico federale di lungo corso, un agguerrito rappresentante dei proprietari fondiari, uno dei gestori e mediatori immobiliari, un tecnico e infine una rappresentante del neo-costituito mondo delle cooperative abitative (ticinesi). A loro abbiamo chiesto da una parte una reazione al contenuto e alle "visioni" dei relatori, ma dall'altra di raccogliere e rilanciare, anche provocatoriamente, i temi che maggiormente li hanno sollecitati, o che trovano di più difficoltosa applicazione.

Moderati da un giornalista esperto di cose economiche, i partecipanti sono chiamati a mostrare come nella pratica si possa, o non si possa, pensare e agire anche in modo coerente con nuovi modi di intendere l'energia, oltre i luoghi comuni del risparmio virtuoso e della riduzione dei consumi in un mondo in forte crescita.

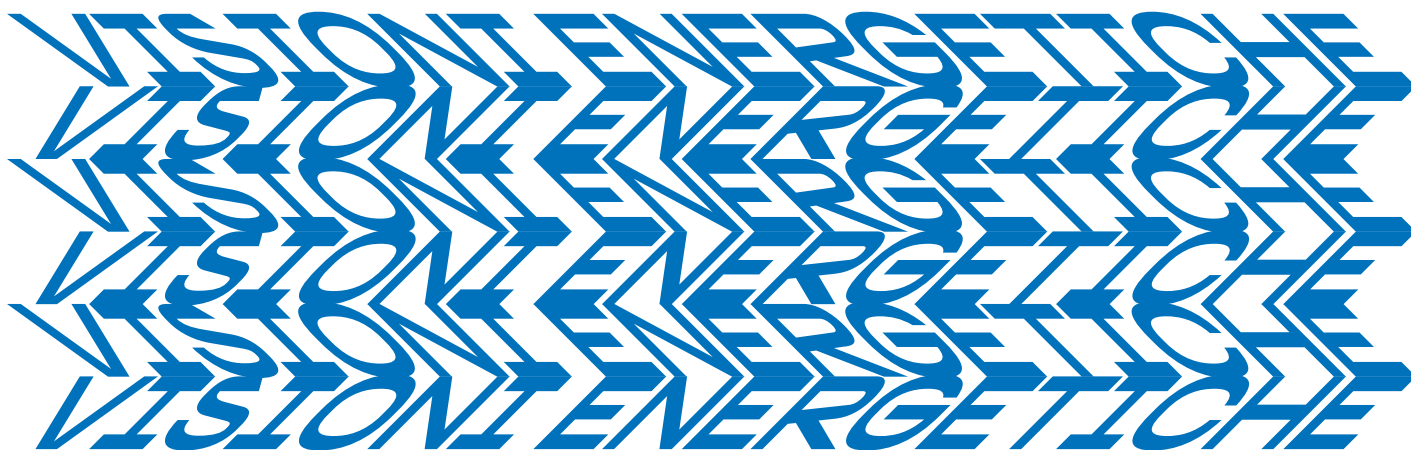
Non c'è forse al mondo mercato più globalizzato che non quello dell'energia, in cui i luoghi di produzione distano migliaia di miglia dai luoghi di consumo, e di conseguenza i costi di trasporto, spesso maggiori del valore dell'energia trasportata stessa, incidono in maniera rilevante sul costo finale. D'altra parte le promesse delle energie alternative e locali non sembrano poter essere mantenute senza importanti ripensamenti (v. limitazioni) nei modi di consumo dell'energia proprio nei paesi consumatori.

Dove si svolge oggi la vera sfida energetica, dove occorre pensare e ripensare ai modelli di consumo. A livello globale? O locale? Saremo sempre in grado di usufruire dell'energia che permette al nostro pensiero di realizzare abitazioni e spazi di lavoro che rispondano ad esigenze di crescente flessibilità, mobilità e trasformazione? Oppure saremo costretti, dentro un corsetto energetico sempre più stretto a fare i conti finali con una mania di consumo che ancora oggi sembra non avere mai fine?

Un nuovo stile per il bagno



Sanitas Troesch SA, Corso Elvezia 37, 6904 Lugano, Telefono: 091 912 28 50 [www.sanitastroesch.ch](http://www.sanitastroesch.ch)



## PROGRAMMA

14:30 Accoglienza e registrazione partecipanti

16:30 Pausa

15:00 Saluto e presentazione

Alberto Montorfani, Segretario SVIT Ticino

Saluto ufficiale della Città di Lugano

Avv. Marco Borradori, Sindaco

Prospettive del mercato immobiliare ticinese

Arch. Fabio Guerra, direttore Wüest Partner  
Lugano

Esercizi

Arch. Riccardo Blumer, direttore Accademia  
Architettura USI

Visione energetica per la città Ticino:  
sviluppo verso l'interno

Arch. Giovanni Guscetti, architetto  
e pianificatore

Politica energetica cantonale: indirizzi,  
norme attuali e future

Dr. Chem. Ing. ETH Mirco Moser, Capo Ufficio  
dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili

Edificio-Ambiente, andata e ritorno

Dr. Masch. - Ing. ETH Fabrizio Noembrini  
e Ing. HTL RVC Milton Generelli,  
TicinoEnergia e Minergie

Per un nuovo ciclo di vita:

progettare costruire risparmiare

Arch. Emanuele Saurwein, LANDS, Lugano

17:30 Tavola Rotonda moderata da Luca Fasani,  
giornalista economico RSI con Filippo Lombardi,  
Consigliere agli Stati TI, già presidente della  
Commissione Energia Ambiente e Territorio del  
Consiglio degli Stati,  
Gianluigi Piazzini (CATEF),  
Giuseppe Arrigoni (SVIT),  
Giovanni Branca (SUPSI e ISAAC),  
Monique Bosco-von Allmen  
(CASSI, cooperativa d'abitazione svizzera,  
sezione Svizzera italiana)

Segue aperitivo

gentilmente offerto da AIL

## ISCRIZIONE E INFORMAZIONI

congressoimmobiliare.ch - congressoimmobiliare@gmail.com

### PROMOTORI



ticino \* energia

MINERGIE®

Scuola universitaria professionale  
della Svizzera Italiana

SUPSI

### SPONSOR



### PATROCINIO



Repubblica e Cantone  
Ticino

### MEDIA PARTNER

CORRIERE  
DEL TICINO

EXTRA  
SETTE

ilcaffè



# Font, colore e movimento

Un'immagine caleidoscopica, illusione ottica, forza e movimento. I grafici Michele Forzano e Lorenzo Perucconi ci raccontano come è nato il progetto grafico che accompagna il congresso.

Il soggetto grafico e i supporti di comunicazione sono stati progettati ed elaborati da Michele Forzano e Lorenzo Perucconi di Central studio, studio grafico che ha sede a Lugano. (centralstudio.ch)

L'obiettivo del progetto era quello di identificare un sistema compositivo coerente che esprimesse i temi principali del congresso, la visione e l'energia.

Uno degli elementi che meglio caratterizza i nostri lavori è il font, siamo partiti proprio da lì.

È stato identificato un font creato all'ECAL, la scuola cantonale d'arte di Losanna, che ci ha colpiti per il suo carattere ludico, sperimentale e innovativo.

Abbiamo iniziato a lavorarci per personalizzarlo, inclinandolo e distorcendolo, perché ci interessava ottenere un effetto di velocità e prospettiva. Nella stessa direzione è andata la scelta del colore. Un colore rilassante e di riflessione, pulito, come il blu.

Tramite composizione e sovrapposizione ha preso forma una freccia dinamica rivolta verso destra. E si è creata così un'immagine multiforme che simboleggia le varie trasformazioni dell'energia.

La ripetizione di questo elemento rappresenta in astratto la continuità dell'energia dalla sua nascita al suo utilizzo e, grazie agli elementi che lo compongono, si sviluppa come un volume in movimento.

L'energia è stata interpretata come una forza generatrice che viene trattata con cura. Da una parte una forza, che si trasforma in continuazione e dall'altra la capacità di gestirla nei nostri spazi vitali.

Il risultato finale è un'immagine caleidoscopica che crea un'illusione ottica e che rappresenta il movimento e la dimensione universale dell'energia.

Valutazione e scelta del carattere tipografico

## VISIONI ENERGETICHE

Trasformazione e sviluppo grafico del font

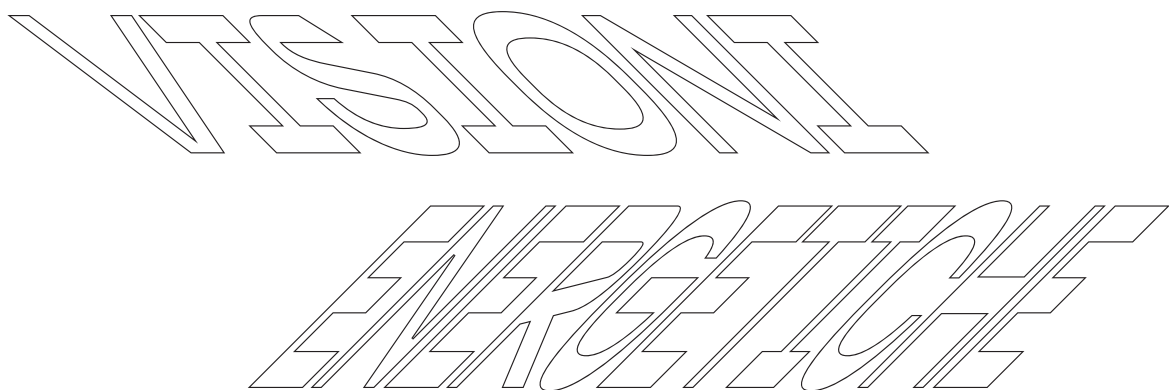


Immagine finale e sistema compositivo





# CAT: ieri, oggi e domani

La Conferenza delle Associazioni Tecniche del Cantone Ticino si è rinnovata per poter affrontare la crescente complessità del lavoro di architetti e ingegneri e le sfide che si presenteranno nel prossimo futuro.



I presidenti delle associazioni, da sinistra: Francesco Buzzi (FAS), Mauro Galfetti (FSU), Marco Del Fedele (OTIA), Claudio Morandi (CSEA), Monica Gianelli Bertino (SwissEngineering), Paolo Spinedi (SIA), Luca Pagnamenta (ASIAT), Alessandro Furio (ATRA)

## PAOLO SPINEDI\*

La Conferenza delle Associazioni Tecniche del Cantone Ticino CAT composta principalmente da architetti e ingegneri rappresenta da alcuni anni otto associazioni attive in Ticino (ASIAT Associazione Studi d'Ingegneria e di Architettura Ticinesi, ATRA Associazione Tecnici Riconosciuti Antincendio, ATS Associazione Tecnica Svizzera – Swissengineering, sezione Ticino, CSEA Collège Suisse des Experts Architectes, FAS Federazione Architetti Svizzeri, FSU Federazione Svizzera degli Urbanisti, OTIA Ordine Ingegneri e Architetti del Cantone Ticino e SIA Società Svizzera Ingegneri e Architetti, sezione Ticino). Conta duemila membri e gli studi che ne sono rappresentati impiegano grossomodo cinquemila collaboratori. La necessità di riunirsi risale agli anni Ottanta ed è sfociata dapprima nella Camera Tecnica e in seguito nella CAT. Dal 2011 CAT è riconosciuta dal Consiglio di Stato e dall'Amministrazione cantonale quale interlocutrice unica delle associazioni di settore.

Gli obiettivi della Conferenza delle Associazioni Tecniche del Cantone Ticino sono quelli di promuovere le professioni di ingegneri ed architetti così come di difendere gli interessi dei propri membri.

Le esigenze a livello progettuale e tecnico sono più elevate rispetto ad alcuni anni fa. Le procedure si sono fatte complesse e l'attuale situazione del mer-

cato nel settore dei progettisti non aiuta le nostre professioni. In questo senso la CAT, che vanta il sapere delle proprie associazioni che operano sul territorio da oltre 100 anni, vuole proporsi come centro di competenza e di riferimento per l'intero settore.

Accanto al comitato, composto per lo più dal presidente di ogni associazione, figura un'assemblea di cui fanno parte una ventina di delegati. Le otto associazioni raggruppano architetti e ingegneri, ma anche urbanisti, tecnici antincendio e il settore padronale. Lo scopo di rafforzare la CAT è quello di valorizzare ciò che accomuna le associazioni rappresentate in CAT per meglio affrontare le trasformazioni in atto.

Come in altri settori, la digitalizzazione sta rivoluzionando il nostro modo di lavorare. Dai piani bidimensionali sulla carta si è passati alla rappresentazione tridimensionale e oltre. Oggi si discute infatti di quinta, sesta e settima dimensione. I programmi sono diventati vere e proprie banche dati che includono informazioni sui materiali, i costi, i tempi di realizzazione, la fase esecutiva, la messa in esercizio e la manutenzione. Lo strumento di riferimento nella digitalizzazione dei processi lavorativi per ingegneri e architetti è il BIM (Building Information Modelling). Già diffuso negli Stati Uniti, nel mondo anglosassone in generale e nel Nord Europa, esso è di

fatto una realtà anche in Svizzera. Questo sistema rappresenta una grande opportunità di conoscenza dell'opera sia per gli addetti ai lavori, sia per il committente. Da parte nostra è indispensabile capire e monitorare il suo sviluppo così come la sua applicazione. Non da ultimo dobbiamo chinarci sulle competenze necessarie per utilizzarlo. CAT si adopera attivamente in modo da garantire una preparazione adeguata ai giovani in formazione e possibilità di aggiornamento per i professionisti.

CAT si batte per la società a favore della cultura della qualità del costruito. Da rilevare, inoltre, altre questioni meno visibili ma altrettanto importanti per le categorie professionali rappresentate dalla CAT, come ad esempio le commesse pubbliche, da continuare ad osservare e monitorare per contribuire a garantire sempre il rispetto della legge. Altro aspetto rilevante quello degli onorari che devono essere equi per le prestazioni necessarie ad un corretto esercizio delle nostre professioni.

La ristrutturazione della CAT è ora compiuta e il futuro è lanciato con l'assunzione del direttore Loris Della, diplomato in architettura al politecnico federale di Zurigo, già titolare del suo studio di architettura e già membro del gruppo professionale architettura della SIA Ticino, a cui affidare i compiti di migliorare il coordinamento, le prese di posizione, la rete di conoscenze e l'impiego delle risorse. Sarà pure essenziale migliorare la comunicazione verso la politica e la popolazione al fine di sensibilizzare sull'interesse pubblico delle nostre professioni, indispensabili per favorire spazi di vita di qualità e di integrazione dell'uomo.

Il tutto secondo norme costruttive e di sicurezza riconosciute. ●



\*ING. PAOLO SPINEDI

Presidente della Conferenza delle Associazioni Tecniche del Cantone Ticino CAT.

[www.cat-ti.ch](http://www.cat-ti.ch)

# Complessi residenziali a efficienza energetica

Gli edifici assorbono circa il 40% del nostro fabbisogno di energia. La loro efficienza energetica ha quindi la sua importanza. I due programmi di ricerca nazionali «Svolta energetica» e «Gestione del consumo energetico» intendono raccogliere questa sfida.



Il fotovoltaico architettonicamente integrato applicato a edifici nuovi o ristrutturati aumenta l'efficienza energetica (foto:123rf.com)

ANDREA LEU E OLIVER WIMMER\* •

**CEMENTO INNOVATIVO PER EDIFICI A RIDOTTO CONSUMO ENERGETICO.** Quando si parla di edifici a efficienza energetica si pensa spesso al risparmio sul riscaldamento. Praticamente nessuno sa, invece, che circa il 70% dell'intero consumo energetico di un edificio concepito secondo criteri moderni si gioca in sede di costruzione, e principalmente su due componenti: cemento e acciaio. I materiali a basso tasso energetico contribuiscono infatti a ridurre notevolmente i consumi. Varie équipe di ricerca dei PF di Zurigo e Losanna e dell'Empa elaborano nuove tecnologie a efficienza energetica lungo l'intera catena di valore di un edificio, dalla produzione alla costruzione sino all'amministrazione. Rispetto al suo omologo tradizionale, il nuovo cemento contiene due terzi in meno di clinker e sostituisce quindi un elemento che assorbe molta energia. Il cosiddetto cemento migliorato è inoltre il punto di partenza per costruire in modo energeticamente efficiente utilizzando materiali che rimpiazzano l'acciaio, in particolare quelli resistenti alle trazioni come legno, polimeri in fibra di carbonio stampati a compressione e fibre artificiali. Un altro ambizioso aspetto riguarda l'impiego di questi innovativi sistemi di costru-

zione. La nuova tecnologia è multiuso: a poterne fruire sono tanto grandi progetti infrastrutturali quanto privati che vogliono costruirsi una casa unifamiliare o un Comune che ha deciso di realizzare un edificio scolastico.

I nuovi materiali vengono già utilizzati, per es. per il risanamento del viadotto di Chillon presso Montreux, con conseguente notevole riduzione del consumo di energia rispetto a precedenti interventi di ristrutturazione.

**FOTOVOLTAICO ARCHITETTONICAMENTE INTEGRATO PER LE CITTÀ DI DOMANI.** Attualmente solo una piccola parte del potenziale di energia solare viene sfruttato nelle aree urbane. Vari ostacoli come costi, mentalità e abitudini o la mancanza di coordinazione tra i soggetti coinvolti in una costruzione limitano la capillare applicazione del fotovoltaico architettonicamente integrato (FAI) in programmi di riqualificazione delle città. Il progetto interdisciplinare di ricerca «Active Interfaces», sotto l'egida del PF di Losanna, punta a elaborare nuove strategie per inserire il FAI a livello di urbanistica, in particolare in sede di risanamento del parco edifici in aree urbane. Sotto il profilo socioculturale i risultati di una rilevazione quantitativa dimo-

strano che gran parte dei proprietari di case svizzeri predilige componenti architettonicamente integrati disponibili in vari colori, soprattutto rosso e nero, prodotti se possibile in Svizzera o in Europa. Inoltre i proprietari di case sono in maggioranza favorevoli a spendere di più per sistemi FAI rispetto a soluzioni non integrate. In termini di design, le nuove tecnologie come moduli cristallini di ceramica o pannelli fotovoltaici bianchi mettono a disposizione degli architetti nuovi e innovativi materiali di costruzione. La loro concreta realizzazione è stata inserita in progetti di risanamento per la città di Neuchâtel appositamente studiati. Ne emerge che l'uso di tecnologie fotovoltaiche in facciate e tetti, premesso che avvenga già durante la prima fase di pianificazione, non solo è realizzabile, ma anche auspicabile in termini sia di efficienza energetica sia di economicità e aspetto architettonico.

**SFRUTTAMENTO INNOVATIVO DEL CALORE** Le emissioni di CO2 possono essere notevolmente ridotte sostituendo fonti energetiche fossili con calore di scarico ed energie rinnovabili. Nell'impossibilità di rinunciare a combustibili fossili, le risorse disponibili vanno perlomeno utilizzate in modo ottimale. Anche la gestione delle reti elettriche è messa di fronte a nuove sfide: la domanda di elettricità per impianti di riscaldamento e raffreddamento è infatti soggetta a forti oscillazioni e la situazione è resa più complessa dalla crescente immissione in rete di energia ottenuta da fonti intermittenti. In questo ambito si inserisce un progetto di ricerca condotto da IBM, che prevede l'impiego di una pompa di calore ad adsorbimento ad azionamento termico. Grazie al suo ridotto consumo energetico consente di generare, rispetto alle pompe di calore tradizionali, un multiplo del fabbisogno di calore o raffreddamento rispetto alla potenza elettrica impiegata. Come raffreddante, inoltre, utilizza acqua pura al posto dei meno ecologici refrigeranti. Un altro vantaggio consiste nella possibilità di impiegare fonti di calore rinnovabili tra cui impianti termosolari.

Lo sfruttamento del calore consente di destinare la pompa ad adsorbimento a numerosi usi interessanti cui i modelli tradizionali non si prestano. Il calore prodotto

da futuri impianti fotovoltaici a concentrazione con raffreddamento attivo o da grandi elaboratori di calcolo con raffreddamento ad acqua calda potrebbe essere utilizzato, fra l'altro, per climatizzare uffici ed edifici residenziali. Il supercomputer Aquasar, messo a punto da ricercatori IBM in collaborazione con il PF di Zurigo, è un precursore nel campo dei sistemi di raffreddamento ad acqua calda degli elaboratori elettronici: è in grado infatti non solo di ridurre drasticamente l'energia necessaria a raffreddare queste macchine, ma anche di inglobare il calore che disperdono e utilizzarlo.

Per i centri di calcolo significherebbe pertanto la possibilità di autoraffreddarsi con il calore che producono.

**TRA REGOLAZIONE E INNOVAZIONE** In edilizia le norme in materia di energia fungono da potente traino all'aumento dell'efficienza

energetica e alla riduzione delle emissioni di CO2. L'attuale Modello di prescrizioni energetiche dei Cantoni (MOPEC2014) si scontra tuttavia con limiti di ordine tecnico, economico e sociale. Portarlo avanti senza alcuna modifica significherebbe mancare un'opportunità. Un progetto di ricerca del PF di Zurigo e dell'Empa analizza e sviluppa vari approcci metodologici sul piano delle normative energetiche, focalizzandosi sulla problematiche seguenti. Come definire tramite disposizioni regolatorie non solo valori limite, ma anche metodi e incentivi destinati a costruttori e altri stakeholder, per massimizzare efficienza energetica, riduzione di CO2 e sfruttamento di energie rinnovabili? Dove si situano a livello dell'attuale MOPEC2014 ostacoli e limitazioni che bloccano la strada a innovazioni sociali, tecniche ed economiche? Quali incentivi sono necessari per rendere le prescrizio-

ni uno strumento efficace ai fini di un'edilizia sostenibile e ad efficienza energetica? Quali nuovi procedure, metodi e strumenti di pianificazione consentono di raggiungere le finalità previste dalla politica sul clima e l'energia riducendo nel contempo considerevolmente i relativi oneri? In che modo le direttive in materia di pianificazione territoriale ed edilizia urbana possono favorire l'efficienza energetica degli edifici in sede di costruzione e sfruttamento di energie rinnovabili?

**TROPPO VECCHI PER RISPARMIARE ENERGIA?**

Oggi il concetto di abitazione di una persona anziana viene associato spesso a una casa di riposo o a una struttura di assistenza. Numerosi sono coloro tuttavia che vivono in quasi completa autonomia sino in età avanzata nel proprio appartamento o nella propria casa. Un'équipe di ricerca della Rütter Soceco AG ha illustrato sulla



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

**LA SCELTA GIUSTA!**

**ONLINE**

**AMMINISTRATORE**

**LOCATORE**

**CONDUTTORE**



[www.garloc.swiss](http://www.garloc.swiss) - [info@garloc.swiss](mailto:info@garloc.swiss) - Tel. 058 8221111



base di un ampio database statistico l'evoluzione, di pari passo con l'aumento di età, delle esigenze in materia di superficie abitativa e il potenziale di risparmio energetico di economie domestiche composte da persone anziane. Ha inoltre evidenziato parallelamente, in numerosi case study, la disponibilità, ma anche le reticenze a ottimizzazioni energetiche una volta raggiunta una certa età. Numerosi intervistati hanno per esempio affermato che la concessione di crediti per interventi di risanamento e densificazione edilizia è resa molto più difficile proprio dalla loro situazione (età, mancanza di un

reddito). Argomentazioni e incentivi che consentono di motivare gli anziani a ottimizzare il fabbisogno energetico della propria abitazione rivestono grande interesse tanto per il mondo politico e amministrativo quanto per investitori e società di gestione di appartamenti in affitto. Questo interesse è accresciuto anche dal fatto che, come emerge dallo studio, la richiesta di superficie abitativa e il conseguente consumo di energia aumentano sino a 65 anni.

Il potenziale di risparmio energetico è pertanto elevato, tenuto conto che nei prossimi anni la terza età aumenterà più

rapidamente rispetto al resto della popolazione. Inoltre la maggior parte di persone anziane che ha apportato modifiche al proprio contesto abitativo in seguito a risanamento energetico, densificazione edilizia o trasloco in un'abitazione più piccola, valuta in un secondo tempo positivamente la propria scelta. Gli intervistati giudicano tuttavia gli incentivi finanziari troppo scarsi e non determinanti per compiere un simile passo. Considerano più pertinenti argomenti che puntano su valori come protezione dell'ambiente e del clima e responsabilità sociale nonché informazioni e consulenza specifiche. Da sottolineare, infine, un altro aspetto importante: la necessità di consapevolizzare le persone a operare in tempo utile scelte abitative in vista della terza età. ●



**\*DOTT. ANDREA LEU**

L'autrice è direttrice dell'agenzia di comunicazione «Senarclens, Leu + Partner» di Zurigo.



**\*DOTT. OLIVER WIMMER**

L'autore è membro di direzione della cR Kommunikation AG.



## La nostra soluzione «chiavi in mano» per il vostro progetto fotovoltaico

**Noi finanziamo, installiamo e ci occupiamo della manutenzione dell'impianto per 20 anni; voi usate l'energia elettrica prodotta per coprire il vostro fabbisogno.**

Grazie al sistema di accumulo virtuale «Cloud» (nuvola), inoltre, l'energia prodotta col sole è sempre disponibile, anche quando il sole non c'è!

### I vostri vantaggi:

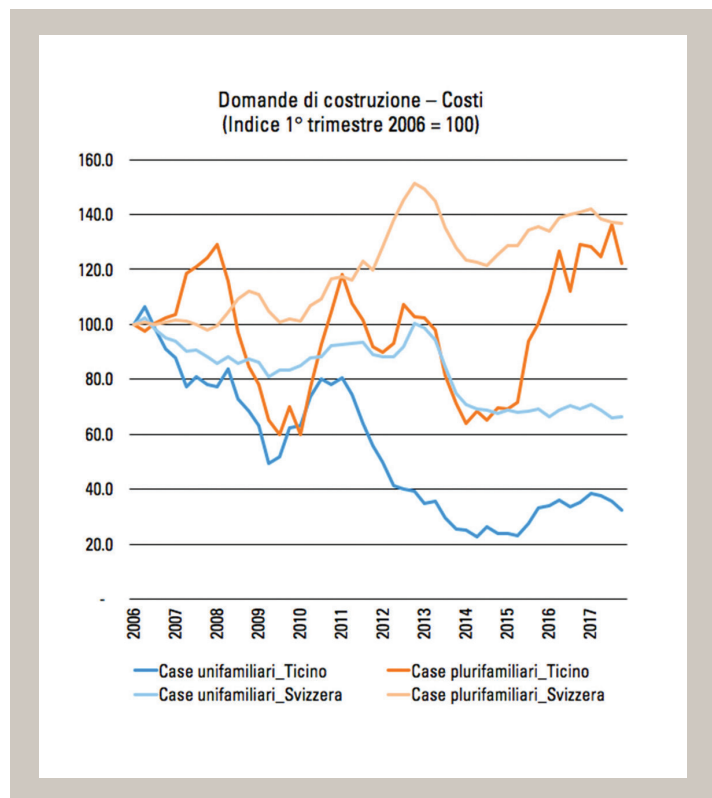
- Produzione di energia sostenibile
- Nessun costo iniziale a carico del cliente
- Nessun onere di gestione e manutenzione
- Ottimizzazione del potenziale di produzione
- Riduzione della spesa per l'energia elettrica
- Massima copertura del fabbisogno a prezzo fisso



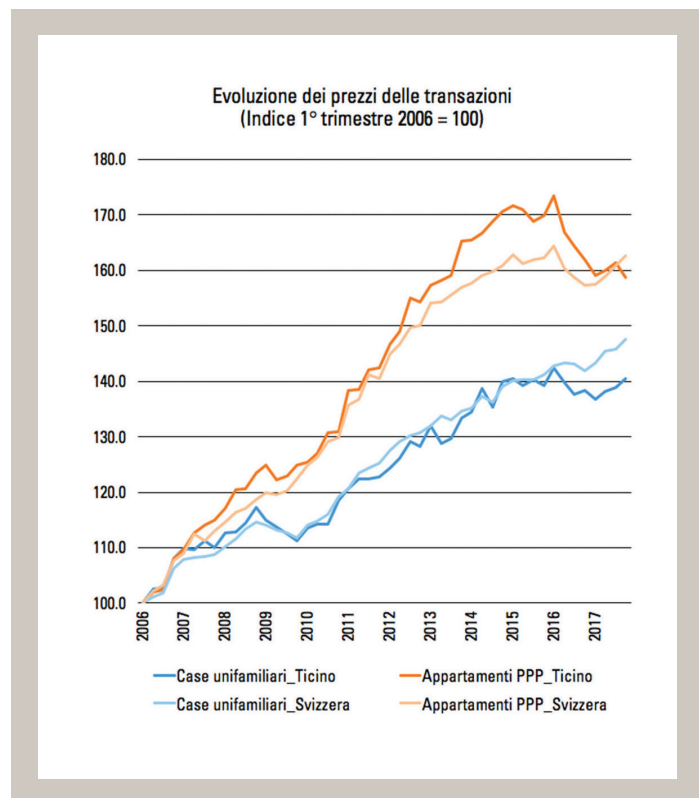
Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA • CP 5131, 6901 Lugano • Servizio Clienti: tel. +41(0)58 470 70 70 • fax +41(0)58 470 77 96 • info@ail.ch • www.ail.ch

# Prospettive immobiliari: prevale l'ottimismo

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



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner



Fonte: Wüest Partner, 4° tr. 2017

FABIO GUERRA •

**CONTESTO IMMOBILIARE SVIZZERO.** In Svizzera si osserva un clima economico di maggior fiducia, supportato da una crescita del PIL che per l'anno 2018 dovrebbe attestarsi al 2% in termini reali. L'orizzonte si sta schiarendo anche per i settori sensibili ai tassi di cambio, particolarmente colpiti dall'apprezzamento del franco durante la crisi finanziaria. Questa evoluzione positiva dell'economia genererà un probabile aumento della domanda di spazi commerciali e residenziali.

L'occupazione dovrebbe aumentare di ca. l'1% nel corso del 2018, ciò che di conseguenza dovrebbe avere un impatto anche sulla crescita demografica. Nel 2018 pertanto la crescita della popolazione in Svizzera dovrebbe risultare superiore a quella registrata del 2017 con un incremento di almeno circa l'1%.

## TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE

**ALLOGGI IN AFFITTO: IMPROBABILE CADUTA DEI PREZZI.** Dal picco registrato nel secondo

trimestre del 2015, i prezzi degli affitti sono diminuiti in Svizzera del 3.3%. Questa tendenza al ribasso non dovrebbe subire però un'ulteriore accelerazione, nonostante l'aumento degli sfitti e la prosecuzione di un'attività sostenuta nel settore delle costruzioni. Una ripresa della crescita demografica potrebbe portare ad un aumento della domanda di alloggi. Oltre a ciò, l'aumento del potere d'acquisto e il miglioramento del clima dei consumatori innescheranno probabilmente stimoli alla domanda.

## ALLOGGI DI PROPRIETÀ: OFFERTA IN CALO, PREZZI DI NUOVO IN CRESCITA MA NON OVUNQUE.

Nel 2017, il volume dell'offerta degli appartamenti in PPP è diminuito a fronte di un aumento dei prezzi delle transazioni che a livello nazionale è stato del 3.3% nell'arco di 12 mesi. La crescita maggiore si registra nelle regioni di Zurigo (5,7%) e Ginevra (5,5%). Nella regione della Svizzera meridionale (Grigioni, Ticino e Vallese) il livello dei prezzi è invece in diminuzione. In Ticino si segnalano riduzioni di

prezzo dell'ordine del 2% sia rispetto al periodo precedente, sia allo scorso trimestre. Gli appartamenti in PPP nel segmento del lusso seguono la tendenza all'aumento del livello dei prezzi con un incremento medio del 1% rispetto allo scorso trimestre, rispettivamente del 2% rispetto al periodo precedente. Come per gli appartamenti di standard inferiore, il Ticino tuttavia si differenzia dall'andamento nazionale registrando una diminuzione dei livelli di prezzo del 2.3% rispetto al periodo precedente, e del 3.6% rispetto al periodo ancora precedente.

## CASE MONOFAMILIARI: POCA OFFERTA, PREZZI DI NUOVO IN CRESCITA.

Nel segmento delle case unifamiliari, solo il 3% del parco immobiliare risulta attualmente in vendita, il livello d'offerta più basso registrato dal 2006. Ciò ha comportato a livello svizzero un rilevante aumento dei prezzi pari a circa il 4% rispetto al periodo precedente e all'1.2% nel corso dell'ultimo trimestre. In Ticino si osserva lo stesso andamento anche se in misura più contenuta

con un aumento dei prezzi delle transazioni dell'1.5% rispetto al periodo precedente e dell'1.2% rispetto al trimestre scorso. Tale tendenza dovrebbe perdurare anche nei prossimi mesi.

**UFFICI: CRESCITA ATTESA DELLE SUPERFICI.** Per quanto riguarda gli uffici si prevede che gli investimenti in nuovi edifici commerciali aumenteranno del 4% rispetto al 2017. L'assorbimento di queste superfici è probabile solo nei grandi centri urbani, mentre la commercializzazione continuerà a risultare più difficile nei comuni degli agglomerati. In linea di principio, tuttavia, si può presumere che gli affitti resteranno mediamente stabili.

**SUPERFICI DI VENDITA: RIPRESA DELL'ECONOMIA E MIGLIORAMENTO DELLA SITUAZIONE.** La ripresa dell'economia e il conseguente aumento della spesa per consumi privati fanno prevedere che le vendite al dettaglio aumenteranno il prossimo anno. Tuttavia, il calo generale del fatturato per metro quadrato, anche se non più così marcato, continuerà ad esercitare pressioni sui canoni di locazione dei negozi.

**CONCLUSIONE.** L'interesse per la proprietà in Svizzera rimane elevato con segnali ancora positivi che evidenziano una crescita dei prezzi soprattutto nei grandi centri

urbani. Al contrario, il mercato della locazione presenta segnali di sovra-produzione e relativa dilatazione dei tempi di commercializzazione, nonché pressione sui canoni d'affitto. Tale tendenza non dovrebbe subire però un'ulteriore accelera-

zione all'insegna di una stabilizzazione dei prezzi a corto-termine. All'orizzonte si prospetta una ripresa economica che dovrebbe supportare sia il comparto commerciale, che di conseguenza anche quello residenziale. ●



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

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

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



**ISS SERVIZIO CANALIZZAZIONI**

**Il vostro specialista per le canalizzazioni**

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

**ISS Servizio Canalizzazioni SA**

AGNO - Strada Regina 94 . BIASCA - Via Chiasso 4  
ticino@isscanalizzazioni.ch

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

# Competenze energetiche sotto lo stesso tetto

Investimenti immobiliari vincenti ed efficienza energetica: l'importanza di una corretta informazione.



Il team di TicinoEnergia

**SERENA PORZIO** ●

I cambiamenti climatici sono indubbiamente di grande attualità. In una società dove l'energia ha un ruolo sempre più cruciale, oltre un terzo dei consumi energetici è destinato al riscaldamento degli stabili. Interventi legati all'efficienza energetica in questo ambito hanno quindi un importante potenziale di riduzione dei consumi e, ovvia conseguenza, dei costi di esercizio.

L'efficienza energetica e il passaggio alle energie rinnovabili rappresentano una sfida importante che viene portata avanti da anni sia da istituzioni pubbliche, tra le quali il Canton Ticino, che dall'economia privata.

Su iniziativa del Canton Ticino, nel 2008 nasce a Bellinzona l'Associazione TicinoEnergia, che ad oggi rappresenta il punto di riferimento in questo ambito per privati cittadini, aziende, professionisti ed enti pubblici. Grazie a un team di esperti del settore, TicinoEnergia risponde in modo competente e neutrale a ogni quesito inerente le tematiche dell'energia, spaziando tra l'efficienza energetica,

le energie rinnovabili e la mobilità sostenibile.

Tra i numerosi progetti a cui si dedica TicinoEnergia figurano anche i temi legati all'efficienza energetica in ambito edilizio. In questo specifico settore dell'Associazione è integrata l'Associazione Minergie, che a Bellinzona è presente con il Centro di Certificazione cantonale nonché con l'Agenzia della Svizzera italiana.

Consulenza orientativa TicinoEnergia. Fedele al suo scopo di sostegno concreto alla politica energetica cantonale, l'Associazione TicinoEnergia ha creato un apposito servizio di consulenza, gratuita e imparziale, dove cittadini, aziende, professionisti o enti pubblici possono rivolgersi per chiarire e approfondire ogni questione legata ai temi dell'energia.

Il servizio di consulenza orientativa, con il motto di "non lasciare che i tuoi dubbi ti consumino l'energia" oltre al suo know-how tecnico, mette a disposizione diversi strumenti molto utili all'utente fi-

nale per districarsi ad esempio tra le possibilità di interventi di efficientamento o le forme di incentivi finanziari a disposizione per il risanamento energetico.

Tra le sue pubblicazioni spicca l'ormai celebre "Regolo" che, con il suo formato semplice e intuitivo, raggruppa le risposte alle prime domande sugli incentivi. Domande molto frequenti anche tra chi desidera intraprendere la via della costruzione o l'ammodernamento di un immobile in maniera efficiente. ●



Il regolo di TicinoEnergia

# Giubileo 2018: 20 anni Minergie

L'Associazione Minergie ha raccolto vent'anni fa la sfida dell'efficienza energetica negli edifici e ancora oggi rappresenta il pioniere della costruzione energeticamente efficiente.



Il logo del giubileo Minergie

**20 ANNI MINERGIE.** Il concetto dello standard Minergie nasce già nei primi anni novanta, quando l'efficienza energetica nel settore edile era ancora un tema di minore risalto.

Negli anni a seguire il concetto è stato sviluppato e applicato e nel 1998 è stata fondata l'Associazione Minergie da parte dei Cantoni Berna e Zurigo. Minergie negli anni si è ritagliata uno spazio nel mercato immobiliare, in particolare negli ambiti dell'efficienza energetica e la qualità della costruzione. Oggi, in qualità di pioniere della costruzione sostenibile, l'Associazione vanta oltre 400 soci tra i quali figurano tutti i Cantoni svizzeri, diversi Comuni, oltre persone fisiche e giuridiche. Inoltre può contare

su una rete di oltre 1500 Partner Specializzati Minergie, ovvero professionisti dell'edilizia con esperienza in questo campo.

A vent'anni dalla sua fondazione, si può affermare senza ombra di dubbio che Minergie è lo standard svizzero per comfort, efficienza energetica e mantenimento del valore nel tempo.

Nel 2018 Minergie festeggia l'importante traguardo, contando ad oggi circa 1 milione di utenti negli oltre 45'000 edifici certificati.

Per il suo 20° giubileo sono previste numerose attività su tutto il territorio svizzero.

Il giubileo ha inoltre un sito dedicato ([www.minergie20.ch](http://www.minergie20.ch)), che si sviluppa nel corso dell'anno e accompagna i visitatori alla scoperta del villaggio Minergie.

Il sito coinvolge il privato o il professionista interessato tramite immagini, filmati e articoli a illustrare e approfondire i temi chiave legati alla costruzione sostenibile, rivolgendosi anche ai più scettici o a chi è totalmente digiuno sull'argomento.

**STANDARD DI COSTRUZIONE RINNOVATI.** L'Associazione Minergie nel 2017 ha inoltre

rinnovato i propri standard di costruzione Minergie, Minergie-P e Minergie-A, e sviluppato nuovi prodotti sulla base dell'attuale politica energetica federale e le esigenze di un mercato dell'edilizia in costante evoluzione.

Tra queste figurano i cosiddetti "prodotti complementari" ECO, SQM costruzione e SQM esercizio, combinabili liberamente con le tre certificazioni Minergie, Minergie-P e Minergie-A.

Qui di seguito vi presentiamo i due prodotti più recenti in seno al marchio Minergie, oltre che a una via di certificazione alternativa e più snella per l'ammodernamento di edifici residenziali.

**SISTEMA DI QUALITÀ MINERGIE COSTRUZIONE (SQM COSTRUZIONE).**

**LA GARANZIA DI UNA CORRETTA IMPLEMENTAZIONE DEGLI STANDARD DI COSTRUZIONE MINERGIE NELLA FASE DI REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO.** Il Sistema di Qualità Minergie costruzione (SQM costruzione) rappresenta la massima qualità nella fase di costruzione. Ogni progetto di costruzione è individuale, i processi quasi sempre complessi. A causa delle diverse persone coinvolte nella costruzione, si creano diversi punti d'intersezione. Il SQM costruzione aiuta a mantenere la visione d'insieme.

Il sistema di qualità è semplice e standardizzato. Esso controlla sistematicamente le componenti rilevanti per Minergie e ne documenta i risultati.

**SISTEMA DI QUALITÀ MINERGIE ESERCIZIO (SQM ESERCIZIO).**

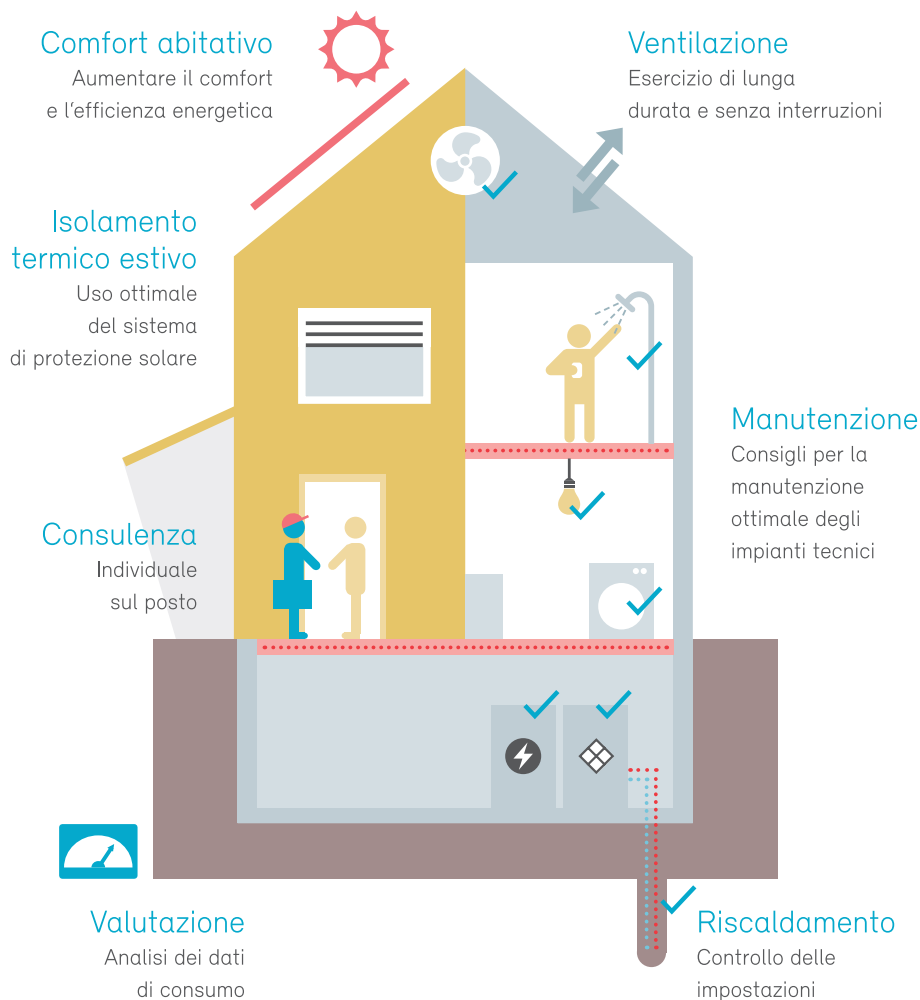
Più comfort, migliore efficienza energetica e conservazione del valore dell'immobile a lungo termine. Per garantire il corretto mantenimento del valore nel tempo e sfruttare al meglio il proprio investimento a lungo termine, Minergie ha creato uno specifico prodotto per la fase di esercizio: il Sistema di Qualità Minergie (SQM) esercizio. Il SQM esercizio si rivolge principalmente all'utente finale che, con il supporto di un esperto Minergie, saprà se il suo edificio certificato Minergie sfrutta al meglio il suo potenziale a livello di efficienza energetica e comfort.

L'utente viene indirizzato verso l'utilizzo ottimale dell'edificio e dei suoi impianti, con conseguente uso razionale delle risorse, rispettivamente riduzione dei costi di esercizio.



Nell'immagine è raffigurata una panoramica degli attuali prodotti Minergie, con la relativa fase di applicazione nella vita di un immobile.





## A lato, il Sistema di Qualità Minergie Esercizio

**AMMODERNAMENTO DI SISTEMA. UNA VIA ALTERNATIVA ALLA CERTIFICAZIONE MINERGIE PER EDIFICI RESIDENZIALI RINNOVATI.** Tra le sfide di Minergie, ma più in generale del parco immobiliare svizzero, non figurano unicamente i nuovi edifici, anche quelli esistenti. Al fine di incentivare un rinnovo globale e sensato di un parco immobiliare esistente, Minergie ha sviluppato cinque soluzioni di sistema per edifici residenziali che permettono di raggiungere la certificazione in maniera più snella, ma comunque nella qualità che contraddistingue il marchio.

**I SISTEMI IN SINTESI.** L'implementazione corretta di uno dei cinque sistemi porta a un certificato Minergie, rispettivamente danno diritto agli incentivi cantonali. Le soluzioni di sistema combinano misure all'involucro dell'edificio, alla produzione di calore e al ricambio controllato dell'aria. La loro implementazione garantisce l'efficiente utilizzo dell'energia e il comfort e seguendo tale metodo di certificazione non è più necessaria una verifica dettagliata tramite calcolo.

## I sistemi in sintesi

Requisiti minimi per lo standard di costruzione Minergie



	Sistema 1	Sistema 2	Sistema 3	Sistema 4	Sistema 5
<b>Involucro dell'edificio</b> Valori U (W/m²K)	Tetto ≤ 0.17 Parete esterna ≤ 0.25 Finestra ≤ 1.0 Pavimento ≤ 0.25	Tetto ≤ 0.30 Parete esterna ≤ 0.40 Finestra ≤ 1.0 Pavimento ≤ 0.25	Tetto ≤ 0.25 Parete esterna ≤ 0.50 Finestra ≤ 1.0 Pavimento ≤ 0.25	Tetto ≤ 0.17 Parete esterna ≤ 0.70 Finestra ≤ 1.0 Pavimento ≤ 0.25	Tetto ≤ 0.17 Parete esterna ≤ 1.10 Finestra ≤ 0.8 Pavimento ≤ 0.25
<b>oppure CECE</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
<b>Produzione di calore</b>	Fossile con solare termico		Pompa di calore, teleriscaldamento o legna con solare termico		
<b>Elettricità</b>	40% del potenziale risparmio o impianto fotovoltaico (minimo 5,4Wh/m²)				
<b>Ricambio dell'aria*</b>	con recupero di calore		con o senza recupero di calore		

\*Tutte le soluzioni richiedono un ricambio dell'aria controllato



### \*SERENA PORZIO

Dipl. Specialista Turistico SSS presso la Internationale Schule für Touristik di Zurigo, esperienza decennale nel marketing e nella comunicazione. Dal 2017 resp. comunicazione per l'Associazione TicinoEnergia e l'Agenzia Minergie della Svizzera Italiana.

# Cooperative d'abitazione: alloggi e sostenibilità

“La casa è un bisogno fondamentale dell'essere umano” è la citazione iniziale della carta statutaria dei committenti di abitazioni di utilità pubblica emanata dall'UFAB. In Svizzera si contano circa 1.800 cooperative di abitazione e circa 175.000 appartamenti.



MONIQUE BOSCO-VON ALLMEN\*

L'organizzazione mantello a WBG-Schweiz festeggerà i 100 anni dalla sua fondazione il prossimo anno e da qualche mese è stata rilanciata a sud delle Alpi la sezione della Svizzera italiana CASSI, che nasce dalla volontà di diffondere la cultura della cooperativa d'abitazione anche nel nostro territorio. Questa si propone quale punto di riferimento e di aiuto per chiunque si chieda, dal singolo cittadino al politico o al funzionario, cosa sia una cooperativa, cosa comporti fondarla, svilupparla o sostenerla ([www.cassi.ch](http://www.cassi.ch)).

**LA COOPERATIVA D'ABITAZIONE.** È la terza via dell'abitare, una forma di abitazione intermedia tra la proprietà privata e l'affitto. È costituita da almeno sette soci per coprire in maniera duratura il fabbisogno di spazio abitativo a condizioni accettabili, ispirandosi al principio del mutuo soccorso e della corresponsabilità. La cooperativa non ha scopo di lucro, ha una struttura aperta ed è regolamentata dall'articolo 828 del Codice delle obbligazioni.

I soci definiscono le proprie caratteristiche ed esigenze che descrivono nello statuto redatto, verbalizzato e approvato dall'assemblea e successivamente iscritto nel Registro di Commercio. Anche le persone giuridiche tra cui enti pubblici o para pubblici, patriziati, comuni, possono diventare soci. L'assemblea elegge il Consiglio di Amministrazione/Comitato

Esecutivo e sceglie la politica da perseguire, con il principio “1 membro = 1 voto”.

**LA COOPERATIVA E LA SOSTENIBILITÀ.** Il concetto di sostenibilità ingloba aspetti ambientali, ecologici, energetici, finanziari e anche sociali. Svariati fattori determinano la sostenibilità del vivere. Ad esempio la posizione di un sito, la vicinanza ai mezzi di trasporto pubblico, il tipo di progetto, il tipo di alloggio, la dimensione, il tipo di costruzione e quindi anche la necessità di manutenzione, la scelta degli impianti e quindi i consumi, ma non solo. Anche aspetti sociali sono rilevanti poiché sono associati alla salute, al benessere, alla qualità di vita e alla sicurezza. A livello urbano anche l'aumento di densità abitativa e la promozione della mobilità lenta sono fattori determinanti per valutare la sostenibilità di progetti, così come lo sono la flessibilità, la polivalenza e la gestione oculata. Le cooperative d'abitazione sono molto diffuse nella Svizzera tedesca e romanda, ma ancora quasi inesistenti nella Svizzera italiana. Spesso sono un esempio positivo di progetti lungimiranti, sostenibili e, anche se per definizione è senza scopo di lucro, l'investimento in cooperative genera un bilancio positivo, sia per il socio, sia per la società in generale, sia per il territorio.

Alcune cooperative realizzano progetti validi dal punto di vista architettonico e urbano, con interessanti scelte costruttive, spesso risultato di concorsi di architettura. Quest'ultimi non sono da considerare quale mero costo, ma quale utile investimento per ampliare la selezione di progetti di qualità con diverse soluzioni (anche economiche) adeguate alle esigenze particolari.

Le cooperative possono essere all'avanguardia per lo sviluppo di nuove tipologie abitative, a volte in maniera sperimentale, per l'implementazione di concetti e materiali ecologici, per l'efficienza energetica.

Grazie alle diverse tipologie di alloggi, le cooperative possono facilmente favorire la mescolanza sociale e di generazioni tra gli abitanti. La creazione di attività e servizi, diversi dei quali condivisi, contribuiscono a raggiungere obiettivi di sostenibilità e quindi ad avere un impatto più contenuto sull'ambiente, ol-

tre che a generare vita urbana e ad incrementare l'economia. Studiate con adeguati spazi di scambio e di svago, le cooperative creano nuova vitalità in quartieri, facilitano le relazioni tra gli abitanti di varie provenienze e con diverse esigenze quali famiglie numerose, persone anziane autosufficienti, famiglie mono parentali, studenti, persone con mobilità ridotta e tante altre.

Lo studio da poco pubblicato dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), “Il punto sulle abitazioni di utilità pubblica. Un raffronto con l'affitto e la proprietà” (1), mostra le differenze tra le tre forme abitative da diversi punti di vista. Dallo studio si evince che le abitazioni di utilità pubblica contribuiscono nel complesso a una gestione più attenta del suolo; dal punto di vista del fattore di consumo di superficie edificata per abitante, le abitazioni delle cooperative utilizzano il 25% di suolo in meno rispetto alle abitazioni in affitto convenzionali e addirittura il 60% in meno rispetto alle abitazioni di proprietà. Quindi le cooperative possono offrire un grado di efficienza migliore nell'urbanizzazione.

**LE COOPERATIVE E I COSTI.** Gli affitti degli alloggi di cooperative sono calcolati in base alla somma di tutti i costi effettivi e sono in media il 20% inferiore di quelli presenti sul mercato dell'alloggio. Ma non si può generalizzare perché ogni caso ha le sue particolarità a dipendenza di tanti fattori: per esempio se si trova in un centro urbano o in zona rurale, se è una costruzione compatta oppure no, se riceve finanziamenti particolari,...

Se vengono rispettate le condizioni per essere riconosciute di utilità pubblica, le cooperative possono beneficiare di prestiti dal fondo di rotazione e di fidejussioni della confederazione anche tramite la centrale di emissione per la costruzione di alloggi ([www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)). I prestiti agevolati contribuiscono a contenere i costi effettivi che partecipano a determinare l'importo degli affitti. La gestione e l'amministrazione avvengono in massima trasparenza.

Gli abitanti stessi possono partecipare alla gestione e anche all'amministrazione, specialmente se si tratta di cooperative di dimensioni contenute, riducendo così i costi. Le cooperative con



un numero elevato di alloggi possono avvalersi di professionisti che si occupano dell'amministrazione e del coordinamento della manutenzione. Ma è anche l'aspetto sociale che può influire sul contenimento delle spese di una famiglia se i soci, vicini di casa, si aiutano reciprocamente, se collaborano e condividono spazi e servizi per ottimizzare l'organizzazione quotidiana, magari integrando attività economiche, proponendo il co-working, oppure offrendo servizi anche ai residenti del quartiere aumentando gli scambi. Spesso ciò presuppone che ci siano più relazioni tra le persone, che ci si conosca tra vicini e presuppone anche un certo grado di tolleranza che favorisce l'allineamento di priorità anche nella gestione dell'immobile.

**IL DIRITTO DI SUPERFICIE.** Il diritto di superficie può rappresentare una valida soluzione per quei proprietari (pubblici o privati) di terreni o di edifici, anche da ristrutturare, che non hanno disponibilità economiche immediate o volontà di investire o che semplicemente non desiderano metterli sul mercato. Dare una proprietà, terreno o edificio esistente, in diritto di superficie potrebbe generare un valido introito regolare per decenni senza doversene occupare in prima persona, secondo desideri e caratteristiche particolari definiti dal proprietario stesso, sia esso una persona singola, una comunione ereditaria, un patriziato, un ente, un comune o altro. Le cooperative sono generalmente disponibili ad investire sulla base di un contratto di diritto di superficie purché comporti un reale minor investimento iniziale per contenere il capitale proprio. La giusta valutazione economica a lungo termine accompagnata da una chiara definizione degli accordi risultano determinanti per la buona riuscita di un progetto ragionevole e sostenibile per la cooperativa e per il proprietario, il quale può beneficiare della rivalutazione del suo bene.

**CONCLUSIONE.** La terza via dell'abitare, quella tra l'essere inquilino e l'essere proprietario, esiste. Vale la pena conoscerla e magari prenderla in considerazione

poiché potrebbe portare vantaggi di cui non siamo sempre a conoscenza e consapevoli.

Abitare in maniera attiva è possibile: fare di più – per vivere meglio – spendendo di meno.

Ulteriori informazioni ed approfondimenti sul sito [www.cassi.ch](http://www.cassi.ch).

Prossimo evento sul tema delle cooperative d'abitazione:

Martedì 13 marzo 2018, ore 18:30 presso Villa Saroli, Viale Stefano Franscini 9 a Lugano. Serata di approfondimento Cooperative di abitazione, aspetti economici e finanziari (ipoteche bancarie - funzionamento fondo di rotazione e prestiti EGW - fidejussioni).

(1) <https://www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/gemeinnuetziges-wohnen.html>

Foto di Michele Limina.



**\*MONIQUE BOSCO-VON ALLMEN**

Monique Bosco-von Allmen, dipl. arch. ETHZ, SIA, OTIA. Presidente CASSI, Cooperative d'abitazione svizzera - sezione Svizzera italiana.

## Il vostro immobile parla già All IP?

Al giorno d'oggi, gli immobili comunicano spesso ancora attraverso la rete fissa tradizionale: Impianti d'allarme e impianti di tecnica domotica, telefoni per ascensori, sistemi per la chiusura di porte. Convertite oggi stesso questi impianti e il vostro telefono fisso alla moderna rete fissa IP.

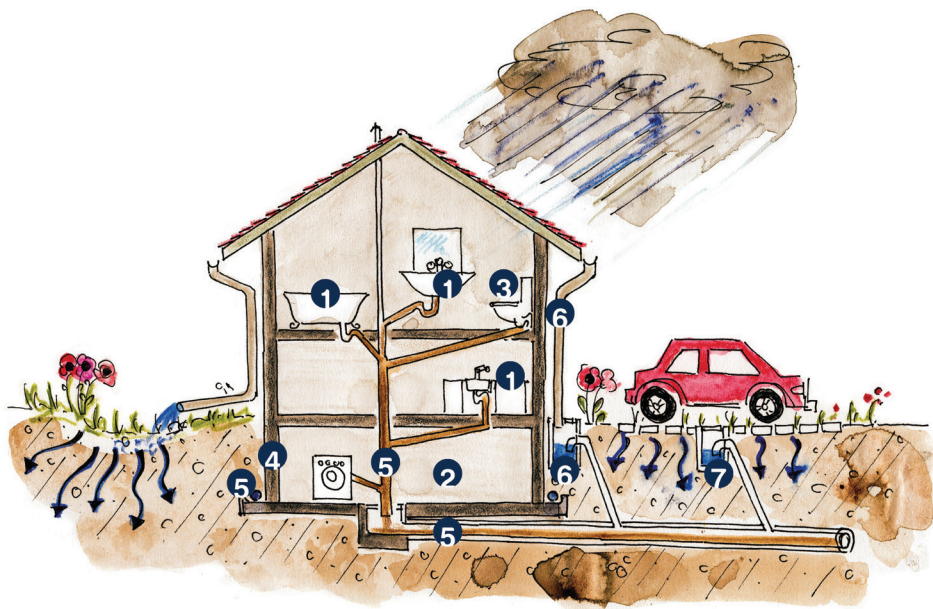
[www.swisscom.ch/ip](http://www.swisscom.ch/ip)



swisscom

# Check-up canalizzazioni: in che stato sono gli impianti di scarico?

Vi sono alcuni segnali del malfunzionamento delle canalizzazioni che è importante cogliere per tempo, al fine di evitare spiacevoli e costose sorprese. Un'azienda specializzata come ISS Servizio Canalizzazioni può verificare lo stato degli impianti con un sopralluogo di ispezione.



Come spiega l'articolo, vi sono diverse domande da porsi in merito agli impianti di scarico di un edificio.

**DAVIDE FERRARI\***

Nella cura di uno stabile abitativo, sia esso una casa uni- o bifamiliare oppure un condominio con più appartamenti, è bene prestare attenzione ad alcuni segnali e porsi alcune domande al fine di comprendere se vi sia la necessità che un esperto svolga un'ispezione per rilevare lo stato delle canalizzazioni.

Come mostra l'immagine, le domande riguardano diversi impianti presenti in un edificio.

## Per le tubazioni ai piani:

1. L'acqua in cucina o in bagno non scorre più bene o si sentono dei rumori di gorgoglio negli scarichi?
2. Si percepiscono odori sgradevoli in casa o in cantina?
3. A volte il livello dell'acqua nel WC si abbassa?

## Per le tubazioni interrate:

4. Ci sono punti di umidità in cantina, oppure macchie o addirittura muffa sulle pareti e sul pavimento?
5. Le condotte per acque meteoriche e/o di fognatura non sono state pulite da oltre tre anni?
6. In caso di forti piogge le grondaie o i pozzetti si allagano?
7. I pozzetti non sono stati svuotati da oltre tre anni?

Se la risposta a una o più di queste domande è positiva, ed in particolare se le canalizzazioni e i sistemi di scolo dell'edificio sono attivi da lungo tempo, è sensato verificare lo stato degli stessi, prima ancora di procedere con una pulizia: ciò dovrebbe avvenire nel caso di case unifamiliari ogni 10 anni, mentre nel caso di stabili con più appartamenti circa ogni 5 anni. Questi controlli, che vengono effettuati mediante una speciale telecamera robotizzata, consentono di valutare la necessità di un intervento di pulizia o risanamento, e consentono di prevenire brutte sorprese e soprattutto costi elevati per la risoluzione di problemi.

**QUALI RESPONSABILITÀ PER IL PROPRIETARIO DI UNO STABILE?** Tutte le canalizzazioni che portano le acque di scarico (chiaro e scuro) attraverso gli allacciamenti principali sino alle canalizzazioni consortili, dunque tutti i canali di grondaie, WC e lavandini, la pompa dell'acqua in cantina, così come tutti i tubi a sifone e i sistemi anti infiltrazione e reflusso sono proprietà privata, dunque necessitano una manutenzione regolare da parte del proprietario dell'immobile.

Nel caso di uno stabile a reddito la manutenzione delle canalizzazioni oriz-

zontali (scarico del bagno, del WC e della cucina) è solitamente una responsabilità attribuibile all'inquilino; la cura invece degli impianti comuni, delle canalizzazioni verticali, dei sistemi di scolo, del collettore delle acque piovane, dei canali di raccolta delle acque miste e degli allacciamenti principali ai collettori pubblici è responsabilità del proprietario.

**UN APPROCCIO STRUTTURATO ALLA MANUTENZIONE.** ISS Servizio Canalizzazioni propone un abbonamento di servizio che assicura la manutenzione di tutti i tubi, i pozzetti e le installazioni: in seguito alla valutazione dello stato delle canalizzazioni, viene elaborato un piano per la manutenzione, che comprende sia la regolare pulizia che la risoluzione di problemi puntuali come intasamenti e cattivi odori. Sulla base di questo piano, condiviso con il cliente, vengono inviati dei promemoria quando è necessario intervenire e vengono applicate tariffe preferenziali sulle prestazioni speciali.

Nel caso il portfolio del cliente comprenda più immobili, è possibile inoltre sviluppare una strategia di intervento che consenta di distribuire nel tempo gli eventuali interventi onerosi, minimizzando dunque i picchi di costo.



**\*DAVIDE FERRARI**

L'autore è Direttore di ISS Servizio Canalizzazioni, Ingegnere & CAS Facility Management. Possiede una pluriennale esperienza anche nella gestione di immobili e infrastrutture complesse.

# Migrazione ad All IP: procedura per gli amministratori di immobili

In tutto il mondo, e anche in Svizzera, si sta effettuando il passaggio ad All IP. Non si tratta di un cambiamento che riguarda solo gli impianti telefonici ma anche le applicazioni come i telefoni per lift, gli impianti di allarme e di tecnica domotica. Questo cambiamento interessa da vicino gli amministratori di immobili.

BRUNHILDE MAUTHE\*

Nel corso della primavera 2016 Privera è stata contattata da quella che oggi è diventata il suo partner di progetto, l'azienda Butscher Projektsteuerung, in merito alla migrazione ad All IP, per realizzare insieme il progetto «Trasformazione All IP». Swisscom aveva infatti diramato la comunicazione che il passaggio alla nuova telefonia andava effettuato entro la fine del 2017. A giugno 2016 Privera ha iniziato a sensibilizzare i suoi quasi 500 clienti proprietari di oltre 2'000 immobili proponendo loro di aderire al progetto. Le reazioni dei clienti sono state molto diverse tra loro: alcuni erano già a conoscenza della novità – pur non capacitandosi della portata –, altri hanno ringraziato, felici che Privera li avesse informati attivamente. Non tutti hanno però compreso le spese dovute alla migrazione a IP. La maggior parte ha comunque reagito pragmaticamente al passaggio stilando gli appositi budget.

**CONTINUERÀ A FUNZIONARE TUTTO?** Come spiega Patrick Widmann, capoprogetto All IP e responsabile Gestione costruzioni da Privera, i clienti hanno mostrato anche alcune preoccupazioni: «Il maggior timore riguardava il mantenimento delle applicazioni, ma non solo: le tempistiche sarebbero state rispettate? Gli impianti avrebbero dovuto essere messi fuori servizio se Swisscom fosse passata completamente a IP ma la conversione non avesse ancora avuto luogo?» Attualmente Privera è ancora in piena fase di migrazione. I dati di base (numero di collegamenti, utilizzi e impianti) sono stati pre-



Patrick Widman, Resp. direzione lavori da Privera



Privera: rapida realizzazione di un'organizzazione-progetto (foto di Manuel Stettler Fotografie, Burgdorf)

si in considerazione e gli appalti sono in corso. A dicembre 2017, sono stati presentati i costi ai proprietari per una loro approvazione. Di conseguenza, a inizio 2018 si potrà iniziare speditamente con la migrazione. Il tempo infatti stringe perché dal 2018 Swisscom effettuerà la migrazione a IP a tappeto, regione per regione, in modo da velocizzare lo smantellamento della vecchia infrastruttura.

**PIANIFICAZIONE ORGANIZZATIVA E DELLE RISORSE.** La migrazione a IP richiede a Privera un considerevole sforzo a livello organizzativo. In primo luogo è stato importante far comprendere a tutte le persone coinvolte il perché della migrazione. Come dice Patrick Widmann, anche la collaborazione e i vari reparti non possono che «andare a braccetto». È una condizione indispensabile per coordinarsi al meglio, come infatti è stato. Sul piano tecnico, si è dovuta creare una nuova piattaforma per la registrazione con un tool basato su una banca dati programmato ad hoc. Allo scopo sono seguiti corsi di formazione e, infine, l'applicazione. Gli oneri supplementari per i singoli settori, soprattutto per la gestione, non sono da sottovalutare. I dubbi non mancano, perché a volte alcuni dettagli risultano poco chiari. Inoltre, fornitori e produttori di applicazioni speciali comunicano informazioni divergenti sullo stato e le scadenze riguardanti la migrazione ad All IP. Per Patrick Widmann sono le strette tempistiche e le scarse risorse a rappresentare la sfida maggiore. Non

va dimenticato che la qualità dei dati è determinante ai fini della migrazione. Grazie al minuzioso inventario di tutti gli impianti richiesti per il passaggio a IP, Privera oggi può offrire una grande trasparenza sull'insieme degli impianti dei propri immobili.

## ACQUISIZIONE DELLE CONOSCENZE SU ALL IP.

Gli sforzi iniziali hanno dato i loro frutti poiché hanno ridotto gli interventi dal punto di vista gestionale. Patrick Widmann raccomanda a tutti gli amministratori che non si sono ancora occupati della migrazione di farlo il prima possibile: l'argomento All IP deve infatti essere presentato dall'amministratore dell'immobile attivamente. È importante che quest'ultimo si informi sulle nozioni di base relative all'importanza di All IP e su come procedere alla migrazione. Così facendo potrà comprendere e valutare il contenuto delle offerte dei produttori di telefoni per ascensori o di impianti di allarme.

Informazioni in merito sono presenti anche sul sito web All IP [www.swisscom.ch/ip](http://www.swisscom.ch/ip) o direttamente all'hotline di Swisscom, al numero 0800 055 055 per le PMI e al numero 0800 800 900 per i grandi clienti.



\*BRUNHILDE MAUTHE  
Head of Communications della trasformazione All IP

# Con Daumier nella Parigi dell'Ottocento

Prima del consueto aperitivo di Natale, offerto per l'occasione da Polverini Spazzacamino, SVIT Ticino ha proposto ai suoi soci una visita guidata alla scoperta dell'anticonformista vignettista francese Honoré Daumier, in mostra a Villa dei Cedri.



Alcuni scatti della serata con la visita guidata dell'esposizione e l'aperitivo natalizio. Nella foto grande, Fabio Polverini, sponsor dell'evento, con Giuseppe Arigoni.

**RED.** ●.....  
 Un tempo si diceva che uno scapaccione ogni tanto ci voleva, per tirar su dritto un figlio. La mostra di Daumier "Attualità e Varietà" che Svit Ticino ci ha invitato a visitare prima del tradizionale aperitivo degli auguri natalizi, è suonata un po' come uno scapaccione. Non troppo forte, ma che lascia un segno, e ti fa riflettere. Francamente dal manifesto di presentazione non ci si poteva sentire troppo attratti: una vignetta incomprensibile, in

bianco e nero, di uno che prende a calci il suo autoritratto. E un commento in francese, incomprensibile tanto quanto la vignetta.  
 Perciò, onore al coraggio di chi ha proposto questa mostra, che dopo la galleria Ghisla a Locarno, e Signac a Lugano, ci ha portati ad incontrare a Villa dei Cedri a Bellinzona questo colto vignettista francese post-rivoluzionario, anticonformista a proprie spese, attento e delicato osservatore della realtà.

Accompagnati da una guida competente ci siamo lasciati introdurre in un periodo storico dove per una vignetta che oggi giudicheremmo ingenua si poteva finire in galera (purtroppo niente di nuovo sotto il sole...), ma anche dove l'inizio della stampa su grande scala già prefigurava l'avvento della comunicazione di massa, con l'inevitabile effetto su menti e abitudini. ●

## Il software per AMMINISTRARE IMMOBILI

*per professionisti*

automatizzate + dell'80% del lavoro

Per residenze abitative di Reddito o P.P.P., residenze vacanze, residenze studentesche, centri commerciali, uffici, parcheggi e autosili con abbonamenti.

da 25 anni, il vostro punto di riferimento

*per privati*

sostituite i vostri fogli Excel

I conguagli si fanno in automatico con un solo click. Gli scoperti degli inquilini si vedono in tempo reale. Amministrate dalla casa a tutto il vostro patrimonio. Molto semplice da imparare.

tel. 091 950 07 80

www.immoware.swiss

# Nuovi assistenti in contabilità e amministrazione di PPP

Un totale di 33 nuovi assistenti sui due corsi proposti lo scorso autunno, tre collaboratori specialisti. Il successo dei corsi per assistenti rimane costante anno dopo anno.



Durante l'aperitivo gentilmente offerto da Homegate, Michela Kwiatkowski (a destra) brinda con la classe degli assistenti di PPP dopo l'esame finale.



Il gruppo dei partecipanti al corso di contabilità immobiliare, il docente Alberto Montorfani, il Presidente SVIT Ticino Giuseppe Arrigoni e Pietro Izzi, rappresentante di Homegate.

**RED.** ●  
**AMMINISTRAZIONE DI PPP.** 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 l'esame finale della sesta edizione del corso e ottenuto il certificato SVIT: Acquino Valsangiaco Lara, Colleoni Aurora, Debernardi Vera, De Biasi Mara, Di Tocco Amalia, Favero Giovanna, Fileva Katina, Giannini Dylan, Guerra Rusconi Sara, Kakur Habib, Kostadinova Monika, Lafranchi Giovanni, Mariani Sara, Milazzo Antonio, Morello Chiara Maria, Ortolano

Calogero, Pfäffli Federico, Rodigari Gianpaolo, Senkal Nail (miglior risultato), Sponga Deborah (miglior risultato) e Troisi Maurizio. Congratulazioni a tutti! Il prossimo corso partirà quest'autunno.

**NUOVI ASSISTENTI IN CONTABILITÀ IMMOBILIARE.** Contemporaneamente al corso di amministrazione di PPP, si è svolto al Liceo Diocesano di Breganzona il corso SVIT per Assistenti in contabilità immobiliare. Hanno affrontato e superato con successo l'esame finale: Bullani Davide, Butti Arianna, De Angelis Giuliana, Di Meo Cortese Gianna, Di Nardo Anna, Giroldi Elena, Madwar Nouha, Nessi Sabrina, Panzeri Cometta Laura (miglior risultato),

Salerni Nicola, Salmina Speciali Brigitte, Senkal Nail, Troisi Maurizio e Tony Urek.

**COLLABORATORI SPECIALISTI.** Arianna Butti, Laura Panzeri Cometta e Nail Senkal hanno infine ottenuto il titolo di Collaboratore SVIT in amministrazione immobiliare dopo aver superato con successo gli esami finali di Assistente in amministrazione di stabili locativi, Assistente in amministrazione di PPP e Assistente in contabilità immobiliare. ●

# Organi e soci di SVIT Ticino

www.svit-ticino.ch

## COMITATO SVIT TICINO

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

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

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

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

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

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

**Membro:** Stefano Lappe, Immobiliare SL SA, via Ospedale 10, 6600 Locarno, 091 752 21 21, info@immobiliare-sl.ch

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

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

## BELLINZONA E VALLI

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

**Bruni Fasani Edda**, Mesocco

**Bruschi Mediazioni Sagl**, Bassi Fabio, Giubiasco

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

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

**Darani Nicola**, Chironico

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

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

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

**Fideconto gestioni immobiliari SA**, Janner Michele, Bellinzona,

www.fideconto.ch

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

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

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

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

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

**Papa Renzo**, Bellinzona

**Posta Immobili Management e**

**Servizi SA**, Arch. Massarotti Claudio, Giubiasco

## LOCARNO E VALLI

**Agenzia Fid. e Immobiliare**

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

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

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

**Benz Mike**, Cham/Ascona

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

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

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

**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**, Svaluto-Ferro 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 SA**, Lappe Stefano, Locarno, www.immobiliare-sl.ch

**Immobiliare Colibri Sagl**, Kurt Roger, Ascona

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

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

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

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

**Marcollo Franco Pietro**, Locarno

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

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

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

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

**Scacchi Daniela**, Losone

**Tettamanti Franco**, Minusio

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

## DISTRETTO DI LUGANO

**Abete Rosso SA**, Labianca Filippo, 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**, Laetitia Wyss, Lugano, www.aximgroup.ch

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

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

**Bisang Daniele**, Muzzano

**Boschetti Andrea**, Vezio

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

**Caruso Riccardo**, studio fiduciario, 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, Scognamiglio Enzo, www.dreieckimmo.ch

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

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

**Fiduciaria Antonini SA**, Dotti Marzio, Lugano

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

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

**Fontana Sotheby's International Realty**, Righetti Gianluca, Lugano, www.fontanasothebysrealty.ch

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

**GIR SA**, Gervasoni Gian Franco, Lugano

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

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

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

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

**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

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

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

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

**Laris Immobiliare SA**, Ciriaco Massimiliano, Lugano

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

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

**Luminati Francesco**, Lugano

**Luxury Living Swiss**, Lugano, www.luxurylivingswiss.ch

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

**MC Consulenze Sagl**, Mari Christian, Rivera

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

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

**MPP Fiduciaria SA**, Pedretti Tito,



## MULTIGESTIONI SA, LOCARNO SERVIZI DI QUALITÀ



Lugano, [www.mpppartners.ch](http://www.mpppartners.ch)  
**MSC immo trust Sagl**, Scarati Michele, Lugano, [www.msc-immo.ch](http://www.msc-immo.ch)  
**New Trends SA**, Bellomo Salvatore, Lugano, [www.new-trends.ch](http://www.new-trends.ch)  
**P&V Property & Valuation Sagl**, Marocco Vittoria, Lugano, [propertyvaluation.ch](http://propertyvaluation.ch)  
**Pagani Real Estate SA**, Roncoroni Luca, Lugano, [paganire.ch](http://paganire.ch)  
**Pfister Holding SA**, Pfister Armando, Manno, [www.pfister-case.ch](http://www.pfister-case.ch)  
**Piazzini Gianluigi**, Gentilino  
**Privera SA**, Bergmann Gion Andrea, Lugano, [www.privera.ch](http://www.privera.ch)  
**Puntoimmobiliare SA**, Campopiano Orlando, Lugano, [www.puntoimmobiliare.ch](http://www.puntoimmobiliare.ch)  
**QS Real Estate Sagl**, Corvi Francesco, Lugano-Paradiso, [www.qsrealestate.ch](http://www.qsrealestate.ch)  
**Queen Immobiliare SA**, Foce Malservigi Cinzia, Lugano, [www.queenimmobiliare.ch](http://www.queenimmobiliare.ch)  
**Recontam SA**, Pelle Ivan, Lugano, [www.recontam.ch](http://www.recontam.ch)  
**Rigo Ingegneria e Consulenza Sagl**, Rigo Fankhauser Claudia, Lugano  
**Ruggeri Dr. Pier Luigi**, Lugano, [www.sfi-fiduciaria.ch](http://www.sfi-fiduciaria.ch)  
**Russian-Suisse Immobiliare Sagl**, Lugano, [www.italysuisse.ch](http://www.italysuisse.ch)  
**SAM & Partners Immobiliare SA**, Ansaldi Stefano, Lugano  
**SIT Gestioni immobiliari Sagl**, Garotta Marta, Lugano, [www.sitimobiliare.ch](http://www.sitimobiliare.ch)  
**Società Fiduciaria e Consulenza SA**, Robbiani Andrea, Lugano, [www.sfconsulenza.ch](http://www.sfconsulenza.ch)  
**Studio Antonini**, Antonini Tiziano, Lugano, [www.studioantonini.ch](http://www.studioantonini.ch)  
**Studio Immobiliare Ticino Sagl**, Gatto Sabina, Lugano, [www.sitimobiliare.ch](http://www.sitimobiliare.ch)  
**Swiss Global Estate AG**, Gerosa Jean Pierre, Lugano, [www.swissglobalestate.com](http://www.swissglobalestate.com)  
**Tettamanti Sacha**, Breganzona  
**Ticino.Re SA**, Ingrami Massimiliano, Lugano, [www.ticinore.ch](http://www.ticinore.ch)  
**Trchsel Fiduciaria Immobiliare SA**, Trchsel Franco, Lamone, [www.trchsel-immo.ch](http://www.trchsel-immo.ch)  
**Tradefidam SA**, Merlo Paolo, Lugano, [www.tradefidam.ch](http://www.tradefidam.ch)  
**TRE Ticino Real Estate Brokers Sagl**, Burkhardt Andrea, Pura, [www.topswiss.com](http://www.topswiss.com)  
**UBS SA**, Deluigi Thierry, Lugano  
**Vesa SA**, Glattfelder Plozza Isabel, Massagno, [www.vesa.ch](http://www.vesa.ch)  
**Wincasa SA**, Rossi Daisy, Lugano, [www.wincasa.ch](http://www.wincasa.ch)

**Ceppi e Co. Agenzia Immobiliare SA**, Chiasso  
**Coduri Alessandro**, Rancate  
**Corfida SA**, Ciceri Gianpaolo, Novazzano, [www.corfida.com](http://www.corfida.com)  
**Fiduciaria & Immobiliare Casali Sagl**, Casali Matteo Fiorenzo, Mendrisio, [www.casaliimmobiliare.ch](http://www.casaliimmobiliare.ch)  
**Interfida SA**, Sulmoni Luigi, Chiasso, [www.interfida.ch](http://www.interfida.ch)  
**Sangiorgio Amministrazioni**, Sangiorgio Antonietta, Mendrisio  
**Studio Luido Bernasconi**, Bernasconi Luido, Stabio, [www.luidobernasconi.com](http://www.luidobernasconi.com)  
**VAV Immobiliare Sagl**, Viola Valeria, Mendrisio, [www.vavimmobiliare.ch](http://www.vavimmobiliare.ch)

La Multigestioni SA, con sede a Locarno, è una solida società fiduciaria/Immobiliare che da anni opera su tutto il territorio ticinese.

Nasce nel 2007 quale società di amministrazione stabili di reddito e condominiali. Oltre alla gestione di immobili, che rappresenta l'attività principale, offre consulenza in campo aziendale, fiscale, amministrativo e societario e la tenuta di contabilità di piccole, medie e grandi aziende.

Nel corso degli ultimi anni abbiamo ampliato gli uffici e potenziato il personale, fino ad arrivare ad oggi ad amministrare diversi immobili su tutto il territorio ticinese e alla gestione contabile di numerosi mandati fiduciari e commerciali, per conto di persone fisiche, giuridiche ed enti pubblici.

Grazie al nostro know-how, consolidato in molti anni di esperienza nel settore, con le più moderne ed avanzate tecnologie, siamo in grado di gestire immobili a 360°, dalla gestione tecnica alla finanziaria. Allestiamo su richiesta tutta la rispettiva documentazione, in tutte le lingue ufficiali, italiano, tedesco, francese, inglese. Per quanto si attiene all'aspetto fiduciario, prepariamo e presentiamo dalla contabilità generale a conteggi IVA e chiusure, consulenza fiscale su misura del cliente (persona fisica o giuridica), assistenza e consulenza nell'ambito della creazione di nuove attività, cessione, mutazioni, risanamento.

I primi due punti di forza sono esperienza e competenza. Siamo attivi da oltre 25 anni nel campo dell'amministrazione di immobili. Questi punti hanno permesso alla Multigestioni SA di crescere in modo solido, differenziandosi dalle numerose piccole società che sono nate negli ultimi anni. Un altro punto di forza è la nostra struttura aziendale. Ognuno di noi ha ruoli e obiettivi ben precisi, con riunioni costanti, ogni membro del team è a conoscenza della priorità e delle problematiche da risolvere, garantendo così alla clientela un servizio preciso e completo. Infatti il nostro motto è "ogni problema ha tre soluzioni: la mia soluzione, la tua soluzione e la soluzione giusta" (Platone).

Siamo ossequiosi dei rispettivi regolamenti, operando con professionalità, garantendo massima serietà e discrezione.

### DISTRETTO DI MENDRISIO

**Arifida SA**, Ponti Battista, Chiasso, [www.arifida.ch](http://www.arifida.ch)

# Corsi SVIT Ticino



## ◉ CORSI PER ASSISTENTI SVIT

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

## I PROSSIMI CORSI IN PROGRAMMA:

### Assistente in amministrazione di PPP

Settembre – novembre 2018

### Assistente in amministrazione di stabili locativi

Primavera 2019

### Assistente in commercializzazione immobiliare

Primavera 2019

## ◉ 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 commercializzazione immobiliare

Inizio corso nell'autunno 2018, in preparazione degli esami federali di novembre 2019 (eventuali interessati possono annunciarsi al segretariato di SVIT Ticino)

# immobilia

## PUBBLICAZIONE

Edizione immobilia SVIT Ticino

## TIRATURA

850 esemplari

## EDITORE

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

## DIRETTORE RESPONSABILE

Alberto Montorfani

## REDAZIONE

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

## STAMPA

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

## IMPAGINAZIONE

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



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

# ALPIQ

- Impianti elettrici
- Impianti fotovoltaici
- Sistemi d'automazione
- Officina quadri elettrici
- Technical Facility Management
- Impianti di riscaldamento
- Impianti di raffreddamento
- Impianti di ventilazione
- Climatizzazione
- Impianti sanitari

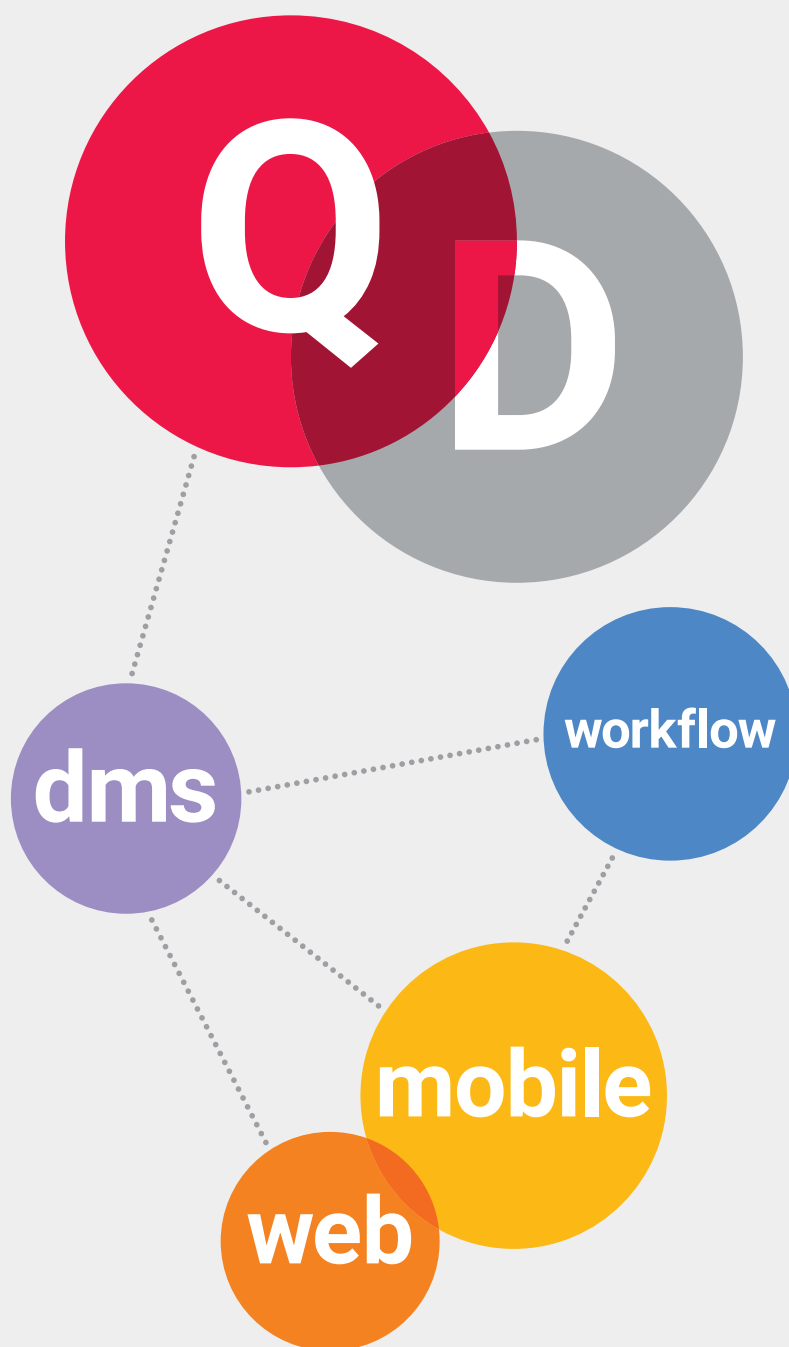
Rivera

Bodio

Locarno

Mendrisio

T. 058 261 00 00 F. 058 261 00 01 [info.ait.ticino@alpiq.com](mailto:info.ait.ticino@alpiq.com) [www.alpiq-intec.ch](http://www.alpiq-intec.ch)



# QuorumDigital

SOFTWARE DI GESTIONE DEI PROFESSIONISTI IMMOBILIARE

[QUORUMSOFTWARE.CH](http://QUORUMSOFTWARE.CH)

# DA NOI I SUOI CLIENTI TROVANO LA PROPRIA CASA.



Pubblichi i suoi annunci dove la maggior parte delle persone cerca la sua nuova abitazione. Con 85'000 oggetti pubblicati e in media 8,5 milioni di visite mensili, homegate.ch è il portale immobiliare più utilizzato in Svizzera.

**X** homegate.ch

TROVA LA TUA  
CASA.