

immobilia



PRELIEVO SUL PLUSVALORE

IL TF SCONFESSA IL CONSIGLIO DI STATO

DIRITTO IMMOBILIARE. Il 2017 nel diritto reale fondiario.....	4
POLITICA IMMOBILIARE. Prelievo dell'imposta sul plusvalore: modifica della LST.....	12
PROFESSIONE IMMOBILIARE. La consegna e la ripresa di appartamenti.....	20

**Per i tuoi servizi bancari,
scegli comodità e risparmio.**

Pacchetto
GIOVANE



Pacchetto
FAMIGLIA



Pacchetto
INDIVIDUALE



Pacchetti BancaStato La banca disegnata per te.

Per i tuoi servizi bancari scegli la soluzione unica a prezzo fisso
che ti dà tutto incluso: conti, carte di credito e carte Maestro,
prelevamenti senza spese in tutta la Svizzera
e assicurazioni su viaggi e shopping.

Scopri di più su www.bancastato.ch/pacchetti



«IL MERCATO IMMOBILIARE E LE LEGGI CHE LO REGOLANO»



GIUSEPPE ARRIGONI

«Notiamo che la classe politica non sostiene la proprietà e non favorisce la pace sociale tra proprietari ed inquilini.»

● Questa edizione di Immobilia Ticino si dimostra, una volta ancora, molto ricca di argomenti di varia natura. Gli autori ci offrono una panoramica sulle novità della legislazione e della giurisprudenza nel diritto reale e fondiario, la modifica della LST nonché uno spunto pratico quando l'inquilino non paga il corrispettivo. Tutte tematiche di attualità e sempre utili per noi che operiamo quotidianamente in un mercato sempre più condizionato da leggi e regolamenti dove l'operatore deve essere ben informato e sapersi districare evitando di incappare nelle trappole del legislatore. Positivo anche l'articolo sull'outlook immobiliare nel quale l'autore ci fa ben sperare in una ripresa del mercato immobiliare considerati gli sviluppi positivi dell'economia in generale. Per contro notiamo che la classe politica non sostiene la proprietà e non favorisce la pace sociale tra proprietari ed inquilini, con la raccolta di firme per l'introduzione del formulario per una maggiore trasparenza degli affitti. Malgrado la proposta fosse stata bocciata dal parlamento, i nostri antagonisti insistono e minacciano la pace tra inquilini e proprietà rischiando di aumentare le tensioni e complicare la burocrazia oggi già esagerata. Per fare fronte alle continue sfide amministrative e burocratiche il nostro comitato ha lanciato un anno fa il progetto del verbale digitale che facilita la ripresa e la consegna degli oggetti locati. Oggi possiamo rendere ufficiale la notizia che l'app è pronta e che alcuni di noi la usano già per testare l'efficacia del prodotto. Questo metodo di ripresa/consegna è per gli operatori sul "campo" uno strumento al passo con i tempi dove sempre di più la digitalizzazione prende spazio. A questo proposito ho letto con molto interesse l'articolo del nostro socio Daniele Bisang, sulle sfide e l'importanza del verbale di consegna e di ripresa.

Buona lettura!

Giuseppe Arrigoni



Piazza Dante, Lugano (foto di Raoul Cometta).

INDICE

04 DIRITTO IMMOBILIARE

Roland Pfäffli riassume l'anno 2017 per quanto riguarda il diritto reale e fondiario.

10 QUANDO L'INQUILINO NON PAGA

Se l'inquilino non versa la pigione, l'amministratore deve intervenire rapidamente e in modo rigoroso.

12 LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE

Modifica imminente della LST in materia di prelievo del contributo sul plusvalore.

15 DIRITTO IN MATERIA DI CONTRATTO DI COSTRUZIONE

La presa di posizione di SVIT sulla revisione aperta dall'Ufficio federale di giustizia.

16 DOMANDA DI ABITAZIONI SECONDARIE IBRIDE

L'impatto dell'iniziativa sul mercato edilizio negli ultimi 5 anni è evidente.

19 CRESCITA ECONOMICA A SOSTEGNO DEL MERCATO

Il flash di Wüest Partner sul mercato immobiliare ticinese con i dati aggiornati al I trimestre.

20 CONSEGNA E RIPRESA DI UN OGGETTO LOCATO

Pianificare attentamente le procedure di consegna e ripresa per evitare contestazioni.

22 VERBALE DIGITALE

SVIT Ticino ha sviluppato con SuisseBit un'App per l'allestimento dei verbali di consegna e ripresa.

23 AL VIA I PAGAMENTI DIGITALI

I vari sistemi di pagamento delle banche saranno armonizzati e allineati alla norma ISO 20022.

24 RIVOLGERSI AGLI ESPERTI

In caso di disputa tra le parti alla comparsa di difetti di costruzione meglio coinvolgere un tecnico esperto.

26 GAS NATURALE: PULITO, SICURO, CONVENIENTE

L'intervista a Nicola Dotta, direttore di Metanord e coordinatore del Pool Gas Ticino.

27 TECNOLOGIA IP

Nel passaggio alla tecnologia IP non va dimenticata la telefonia d'emergenza.

28 RISANAMENTO CANALIZZAZIONI

ISS Servizio Canalizzazioni offre un'innovativa tecnologia per il risanamento delle fognature.

SVIT TICINO

29 CONGRESSO IMMOBILIARE 2018

32 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

34 IMPRESSUM

Il 2017 nel diritto reale fondiario

In questo articolo il Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli presenta un riassunto dell'anno 2017 per quanto riguarda la legislazione e la giurisprudenza nell'ambito del diritto reale e fondiario e fornisce una panoramica sulle novità della letteratura specialistica.

ROLAND PFÄFFLI* •

I. LEGISLAZIONE

1. DISPOSIZIONI SUGLI STRANIERI (LEX KOLLER).

In una discussione condotta il 25 marzo 2015 il Consiglio federale ha deciso di rivedere la legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone domiciliate all'estero (Lex Koller). Il 10 marzo 2017 è stata avviata la procedura di consultazione relativa all'avamprogetto di legge (con termine il 30 giugno 2017)¹. Trentadue anni dopo la sua entrata in vigore, il Consiglio federale intende modernizzare la legge, ad esempio assoggettando ad autorizzazione l'acquisto di abitazioni principali da parte di cittadini di paesi non appartenenti all'Unione europea (UE) o all'Associazione europea di libero scambio (AELS). Il Consiglio federale intende inoltre chiarire questioni pratiche controverse, come ad esempio il cambiamento di utilizzazione dei fondi destinati a ospitare stabilimenti di commercio. Infine, le procedure saranno abbreviate grazie all'abolizione della doppia autorità cantonale di ricorso.

2. DIRITTO DELL'ESPROPRIAZIONE. La legge federale sull'espropriazione, risalente al 1930, sarà rivista. Il Consiglio federale propone di adeguare le norme procedurali alla nuova situazione giuridica. Intende inoltre semplificare le disposizioni relative all'organizzazione e alla struttura delle commissioni federali di stima e adeguare i vari regolamenti alle esigenze attuali. Il 2 giugno 2017 il Consiglio federale ha avviato la procedura di consultazione relativa all'avamprogetto di legge (con termine il 31 ottobre 2017)².

3. PROTEZIONE DEL POSSESSO In caso di occupazione abusiva di un'abitazione, il proprietario del fondo può procedere contro gli occupanti abusivi per espellerli, senza esperire preventivamente l'azione (protezione del possesso ai sensi dell'art. 926 CC). L'art. 926 cpv. 2 CC dispone però che il proprietario del fondo reagisca «immediatamente». Una reazione immediata, come richiesta dal Tribunale federale³, non può tuttavia essere attuata, in quanto, generalmente, il proprietario del fondo non viene subito a conoscenza dell'occupazione abusiva. In tal caso, non gli resta altro da

fare che intentare un'azione legale davanti al tribunale, con conseguente notevole dispendio. Con la mozione n. 15.3531 del 9 giugno 2015, il consigliere nazionale Olivier Feller (PLR/Vaud) invita pertanto il Consiglio federale ad allentare le condizioni per l'espulsione degli occupanti abusivi, modificando l'art. 926 CC. Il 3 maggio 2017 il Consiglio nazionale (contrariamente alla proposta del Consiglio federale) ha adottato la mozione con 128 voti favorevoli e 57 contrari, così come il Consiglio degli Stati, che l'11 settembre 2017 l'ha adottata con 31 voti favorevoli e 13 contrari. Il Consiglio federale è stato pertanto incaricato di elaborare un messaggio al riguardo per una modifica di legge.

II. GIURISPRUDENZA

1. PROPRIETÀ PER PIANI (DELIBERAZIONE). Nel corso di una riunione dei comproprietari per piani, erano state discusse tre proposte per la sostituzione di un ascensore. La prima proposta prevedeva semplicemente di modernizzare l'ascensore, mantenendone sia le porte che la cabina. La seconda proposta puntava invece a sostituire l'intero ascensore, e anche la terza ne avrebbe voluto una sostituzione completa. Era qui prevista però l'installazione di un'ulteriore porta dell'ascensore (al piano terra) su un pianerottolo intermedio del vano scale, nell'androne d'ingresso, in modo da realizzare un accesso pari terra all'ascensore dall'ingresso. Nella condizione attuale, per arrivare dall'ingresso all'ascensore era infatti necessario superare quattro gradini (circa 70 cm). Quest'ultima misura avrebbe dovuto facilitare l'accesso all'ascensore ai passeggeri, agli anziani e ai disabili. La terza proposta (per una stima dei costi di CHF 190'000) era stata approvata con la maggioranza qualificata dei comproprietari per piani presenti o rappresentati e con 534/1000 delle quote di valore, in occasione di un'assemblea straordinaria. La decisione era stata confermata dalla sentenza della Corte di giustizia del Cantone Ginevra (Camera civile), secondo la quale la sostituzione di un ascensore deve considerarsi, in linea di principio, un'utile misura edilizia (art. 647d CC). Per contro, la terza variante decisa e contestata nel caso di specie era stata qualificata



come misura edilizia di lusso (art. 647e CC), per la quale è richiesto il consenso di tutti i comproprietari per piani (sentenza n. 5A_323/2016 del Tribunale federale del 17.11.2016 = La Semaine Juridicaire 2017 I, pag. 301)⁴.

2. PROPRIETÀ PER PIANI (CAPACITÀ DI ESSERE PARTE IN GIUDIZIO E DI STARE IN GIUDIZIO).

I comproprietari per piani costituiscono una comunione di diritto, chiamata ad amministrare congiuntamente la proprietà per piani (cfr. art. 712l cpv. 1 CC). La comunione non è dotata di personalità giuridica. Nell'ambito della sua attività amministrativa, tuttavia, essa acquista una certa autonomia grazie alla sua capacità di agire civilisticamente in tale ambito e grazie alla sua capacità, ai sensi del diritto processuale e delle esecuzioni, di stare in giudizio in proprio nome come attrice o convenuta, escutere o essere escussa (art. 712l cpv. 2 CC). La comunione dei comproprietari per piani gode quindi della capacità di essere parte in giudizio e di stare in giudizio solo in misura limitata. Per quanto riguarda le pretese di eliminazione dei vizi alle parti comuni, essa è tuttavia legittimata attiva ed è pertanto capace di essere parte in giudizio e di stare in giudizio (sentenza n. 4A_242/2016 del Tribunale federale del 5.10.2016 = DTF 142 III 623

= Nadja Schwery in Baurecht 2017, pag. 182).

3. SERVITÙ (INTERPRETAZIONE). In un caso concreto, il collegamento tra la strada pubblica e il fondo A è garantito da una servitù, ossia da un «diritto di passo pedonale e con veicoli» che grava sul fondo confinante di A. Nel caso di specie, l'interpretazione ha stabilito che il diritto di passo può essere utilizzato come accesso pedonale e carrabile ad un edificio residenziale tanto dai residenti stessi, quanto dai loro familiari e dal servizio a domicilio connesso all'uso residenziale (ad es. taxi, trasporto di mobili e accessi da parte di ditte di riparazione, servizi sanitari e altre aziende). Ciò comprende anche il regolare approvvigionamento di gasolio da riscaldamento. Ai fini interpretativi non

è rilevante che, in passato, il diritto di passo sia stato utilizzato meno di quanto sarebbe stato utilizzabile dato il suo scopo. In altre parole: laddove il contenuto di una servitù risulti dall'iscrizione nel registro fondiario o dall'atto che la costituisce, la modalità con cui il diritto di passo in questione è stato effettivamente esercitato è irrilevante. Una servitù sussiste fintanto che è iscritta nel registro fondiario, vale a dire con il contenuto e l'estensione da determinarsi ai sensi dell'art. 738 CC (sentenza n. 5D_103/2016 del Tribunale federale del 15.3.2017 = Markus Felber in SJZ 2017, pag. 272). L'interpretazione del diritto di passo pedonale e con veicoli è stata oggetto di un ulteriore caso. Il proprietario del fondo gravato dal diritto di passo aveva qui intrapreso una trasformazione edilizia della zona di ac-

cesso, tale per cui l'esercizio della servitù risultava più difficile; in particolare non era più possibile accedervi con sedia a rotelle, come avveniva invece in precedenza. Il proprietario del fondo serviente è stato condannato ad apportare le necessarie modifiche edilizie affinché si potesse tornare ad esercitare la servitù senza impedimenti ai sensi dell'art. 737 cpv. 3 CC (sentenza n. 5A_640/2016 del Tribunale federale del 28.6.2017 = Balthasar Müller, «ius.focus» 2017, n. 8, pag. 3).

4. SERVITÙ (CANCELLAZIONE). Quando una servitù abbia perduto ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente ne può chiedere la cancellazione (art. 736 cpv. 1 CC). Se per il fondo dominante vi è ancora un interesse, ma di lieve importanza in confronto a

GARLOC®

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

**KONTO
COMPTE
CONTO**

ONLINE

VERMIETER
BAILLEURS
LOCATORI

VERWALTUNGEN
AGENCES
AMMINISTRATORI

MIETER
LOCATAIRES
CONDUTTORI

SOCIETÀ
BANCARIA
TICINESE

www.garloc.swiss - info@garloc.swiss - Tel. 058 822 11 11

gravame, la servitù può essere riscattata o ridotta mediante indennità (art. 736 cpv. 2 CC). Nel caso di specie, si trattava di due servitù iscritte nel registro fondiario con la dicitura «diritto di passo pedonale», che dovevano essere cancellate su richiesta del proprietario del fondo serviente. Quest'ultimo deduceva che, nel frattempo, era stato costruito un altro accesso al fondo dominante. Ciò non sarebbe di per sé sufficiente per far valere il diritto alla cancellazione ai sensi dell'art. 736 CC. La cancellazione delle due servitù sarebbe tuttavia possibile laddove si trattasse di servitù legali (diritto di passo necessario ai sensi dell'art. 694 CC). Non era però così nel caso di specie (sentenza n. 5D_176/2015 del Tribunale federale del 21.11.2016 = La Semaine Judiciaire 2017 I, pag. 193). Un altro caso ha avuto per oggetto la cancellazione di un diritto di passo con veicoli, richiesta dal proprietario del fondo servente. Anche in questo caso, il Tribunale è giunto alla conclusione che (anche dopo l'abbattimento di un pero) persiste un interesse a esercitare la servitù pattuita contrattualmente (sentenza n. 5A_924/2016 del Tribunale federale del 28.7.2017 = Markus Felber in SJZ 2017, p. 472). Le servitù legali devono essere esplicitamente indicate come tali nel registro fondiario. Ciò è necessario in quanto tali servitù non sono soggette alle stesse disposizioni delle servitù ordinarie per quanto attiene la durata, la cancellazione e lo spostamento.

5. SERVITÙ (CANCELLAZIONE). Quando una

servitù abbia perduto ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente ne può chiedere la cancellazione (art. 736 cpv. 1 CC). In concreto, il caso riguardava un «diritto di passo con veicoli per l'utilizzo dell'abitazione e del bene». Se un diritto di passo per un immobile si estende su più fondi contigui, su uno dei quali però la servitù non è stata iscritta nel registro fondiario, il diritto di passo si estingue. L'impossibilità di esercitare la servitù comporta una perdita di interesse per il fondo dominante. Tuttavia, secondo la giurisprudenza attuale del Tribunale federale (cfr. DTF 130 III 393 consid. 5.1), ciò accade solo se si può escludere un ritorno dell'interesse a seguito di mutate circostanze. Se nell'immediato futuro appare probabile un ritorno dell'interesse, infatti, la cancellazione può essere rifiutata. Un interesse puramente teorico per il futuro non è certamente sufficiente (sentenza n. 5A_158/2016 del Tribunale federale dell'1.11.2016 = Kevin P. MacCabe, «ius.focus» 2016, n. 12, pag. 5).

6. AGGRAVIO (ABITAZIONE FAMILIARE). Ai sensi dell'art. 169 cpv. 1 CC, un coniuge non può, senza l'esplicito consenso dell'altro, disdire un contratto di locazione, alienare la casa o l'appartamento familiare o limitare con altri negozi giuridici i diritti inerenti all'abitazione familiare. In certi casi, la costituzione di un diritto di pegno su un fondo già fortemente ipotecato può mettere in pericolo la

conservazione dell'abitazione familiare (cfr. messaggio del Consiglio federale, Foglio federale 1979, volume II, pag. 1264), poiché, in caso di disdetta del prestito, il rimborso dei debiti garantiti da immobili o il nuovo prestito potrebbero porre problemi insormontabili in caso di cessazione del prestito e rendere probabile una realizzazione forzata.

A distanza di circa 30 anni dall'entrata in vigore dell'art. 169 CC, la massima corte si è occupata per la prima volta di questa questione, affrontando un caso specifico del Cantone Vaud relativo all'annullamento di un'opposizione. Il Tribunale federale giunge alla seguente conclusione: in linea di principio, il consenso dell'altro coniuge al momento della costituzione del pegno è necessario se l'aggravio ipotecario supera di circa 2/3 il valore di mercato per i fondi non agricoli. Nel caso di fondi agricoli, non si deve superare il limite di aggravio sancito dall'art. 73 LDFR (135% del valore di reddito). Tale consenso è tuttavia necessario, indipendentemente dall'importo del pegno, anche allorquando, in considerazione della capacità finanziaria del debitore, appare evidente che l'abitazione familiare è a rischio (sentenza n. 5A_203/2016 del Tribunale federale del 10.11.2016 = DTF 142 III 720). Il valore corrente di mercato di un fondo è noto solo se esso è stato acquistato di recente. Pertanto, nella maggior parte dei casi manca la base di calcolo. A ciò va aggiunto che il Tribunale federale stabilisce che il consenso dell'altro co-

«La vendiamo a 2 milioni!» *Sicuri?*
Stime immobiliari professionali e rapide.



Stefano Lappe
Fiduciario & Valutatore immobiliare (Master in valutazioni FHS)

Stefano Specht
Economista (Business Administration SUPSI) & Valutatore immobiliare (CAS SUPSI)

+41 (0)91 751 22 21

info@immobiliare-sl.ch

www.immobiliare-sl.ch

niuge (indipendentemente dall'importo del pegno) è necessario anche quando, «in considerazione della capacità finanziaria del debitore», appare evidente che l'abitazione familiare è a rischio. Pertanto, il consenso dell'altro coniuge sarà probabilmente necessario in ogni caso, a condizione che l'abitazione familiare si trovi sul fondo costituito in pegno. Gli stessi principi valgono anche se un partner registrato grava l'abitazione comune con diritti di pegno immobiliare (art. 14 cpv. 1 LUD). Finora la prassi adottata nei singoli Cantoni non è stata uniforme. Se alcuni Cantoni hanno sempre richiesto in ogni caso il consenso dell'altro coniuge, come ad es. il Cantone Soletta, altri lo richiedevano solo in casi estremi, ad es. il Cantone Berna.

7. DIRITTO DI OTTENERE UN'IPOTECA PER GLI ARTIGIANI (SUFFICIENTE GARANZIA).

L'iscrizione dell'ipoteca degli artigiani può farsi soltanto se la somma garantita dall'ipoteca è riconosciuta dal proprietario o giudizialmente accertata. L'iscrizione non può essere chiesta se il proprietario presta sufficiente garanzia per il credito preteso (art. 839 cpv. 3 CC). La sufficiente garanzia (nel caso concreto si trattava di una garanzia bancaria) deve tuttavia offrire la stessa garanzia qualitativa e quantitativa del diritto di ottenere un'ipoteca degli artigiani.

Pertanto, è necessario che la garanzia bancaria copra interamente il credito capitale, gli interessi di mora e gli eventuali interessi contrattuali. Nel caso di specie, la garanzia bancaria non era sufficiente, poiché il pagamento degli interessi di mora era limitato nel tempo, mentre nel caso dell'ipoteca degli artigiani tali interessi sono dovuti a tempo indeterminato (sentenza n. 5A_838/2015 del Tribunale federale del 5.10.2016 = DTF 142 III 738 = Jörg Schmid/Annabelle Peschke in Baurecht 2017, pag. 163)⁵.

8. DIRITTO DI PEGNO MANUALE (CLAUSOLA DI PEGNO INAMMISSIBILE).

L'accordo in base al quale la costituzione in pegno funge da garanzia per tutti i crediti di qualsiasi natura che la banca vanta già oggi nei confronti del datore del pegno o che potrebbe sorgere in futuro costituisce un vincolo eccessivo. Esso viola il diritto

della personalità ai sensi dell'art. 27 CC ed è pertanto invalido. Secondo la DTF 51 II 273 = pratica 1925 n. 130, tale accordo è valido solo nella misura in cui, per debiti futuri, si intendono quelli della cui costituzione futura le parti contraenti avrebbero potuto e dovuto ragionevolmente tenere conto al momento della conclusione del contratto di pegno, vale a dire quei debiti che ricadono nell'ambito delle relazioni d'affari già in essere o comunque prevedibili tra le parti contraenti (DTF 108 II 47 = pratica 1982, n. 150 = ZBGR 1985, pag. 52 = Peter Liver in ZBJV 1984, pag. 174). Questa prassi è stata confermata dal Tribunale federale in una sua recente decisione (sentenza n. 4A_81/2016 del Tribunale federale del 3.10.2016 = DTF 142 III 746 = Regina E. Aebi-Müller in ZBJV 2017, pag. 616 = Philipp Haberbeck in Jusletter del 9.1.2017).

9. DIRITTO FONDIARIO RURALE. Chi intende acquistare un'azienda agricola o un fondo agricolo deve ottenere un'autorizzazione (art. 61 cpv. 1 LDFR). Sono acquisto il trasferimento della proprietà, come ogni altro negozio giuridico che equivalga economicamente a un trasferimento della proprietà (art. 61 cpv. 3 LDFR). Tra essi vi è, ad esempio, la concessione di una servitù. Nel caso di specie, in forza di un contratto di servitù, il proprietario di un fondo agricolo aveva concesso a una società anonima il diritto esclusivo di estrarre dal suo fondo sabbia, ghiaia, materiale di scavo e altri materiali. Erano stati inoltre concessi un diritto di discarica e un diritto di passo pedonale, passo con veicoli e di attraversamento per condotta. I diritti di estrazione e di discarica erano stati definiti come dipendenti e non trasferibili e limitati nel tempo fino al 1 agosto 2043. Essi comprendono l'intero fondo per una superficie di 30 000 m², ad eccezione del porcile e del granaio. Secondo il piano direttore cantonale, il fondo non era stato assegnato come zona di estrazione di materiali. L'ufficiale del registro fondiario richiedeva una decisione dell'autorità competente per l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 81 cpv. 3 LDFR, in merito all'ammissibilità di tali servitù. È stato stabilito che, sotto il profilo economico, la costituzione delle servitù è da considerarsi alla

stregua di una alienazione ai sensi della LDFR. L'iscrizione nel registro fondiario è pertanto soggetta ad autorizzazione. Secondo l'istanza inferiore (Tribunale cantonale di Lucerna), si era in presenza di una divisione materiale inammissibile (art. 58 cpv. 1 LDFR). L'autorizzazione per l'acquisto non poteva essere concessa, in quanto l'acquirente non era coltivatore diretto (art. 63 cpv. 1 lett. a LDFR) e non poteva addurre un grave motivo che giustificasse un'autorizzazione eccezionale (art. 64 LDFR). Il Tribunale federale ha accertato in questo caso l'impossibilità di procedere ad un'iscrizione nel registro fondiario senza autorizzazione (sentenza n. 2C_157/2017 del Tribunale federale del 12.9.2017).

10. RIUNIONE DI FONDI (PRINCIPI PER L'AGGIORNAMENTO).

Una recente decisione del Tribunale federale ci dà occasione di ricordare le condizioni che devono ricorrere per la riunione di fondi (sentenza n. 5A_247/2015 del Tribunale federale dell'8.12.2015). Più fondi appartenenti allo stesso proprietario possono essere riuniti soltanto se nessun pegno immobiliare od onere fondiario dev'essere trasferito sul nuovo fondo o se i creditori vi acconsentono (art. 974b cpv. 1 CC). Qualora siano iscritte servitù, annotazioni o menzioni a carico di tali fondi, gli stessi possono essere riuniti soltanto se gli aventi diritto vi acconsentono o non sono pregiudicati nei loro diritti, data la natura dell'onere (art. 974b cpv. 2 CC). Si tratta in questo caso di estensioni meramente formali che, di norma, non danno luogo ad alcuna difficoltà. Qualora siano iscritte servitù, annotazioni o menzioni a favore di tali fondi, gli stessi possono essere riuniti soltanto se i proprietari dei fondi gravati vi acconsentono o se la riunione non comporta un aggravamento dell'onere (art. 974b cpv. 3 CC e art. 158 ORF). Può invece dar adito a problemi l'estensione dei diritti di servitù, la quale potrebbe eventualmente comportare un aumento dell'aggravio. Non esiste una formula sempre valida per l'applicazione del diritto a tal proposito. D'altro canto, possono essere utili i seguenti orientamenti: se la portata dell'aggravio è chiaramente limitata (ad esempio nel caso di una servitù di sporgenza), in linea di

principio non si può parlare di un maggior aggravio. Si ha però generalmente un maggior aggravio nel caso di un diritto di passo, a meno che la superficie del fondo dominante non subisca che un minimo ingrandimento. Può certamente accadere che un'auspicata riunione di fondi non possa essere realizzata a causa del mancato consenso da parte del proprietario di un fondo gravato da servitù. Prima di affidare l'incarico di misurazione al geometra revisore, è quindi consigliabile verificare l'effettiva fattibilità della riunione in vista dell'aggiornamento della servitù. La disposizione di cui all'art. 947b CC garantisce che i principi di aggiornamento applicabili alla divisione di fondi si applichino anche alla riunione. In altre parole: anche nel caso di una riunione di fondi è necessario presentare domande di aggiornamento concrete, pena la non accettazione della domanda⁶.

11. DISPOSIZIONI SUGLI STRANIERI (LEX KOLLER, FINANZIAMENTO). Non è solo l'acquisto di fondi da parte di stranieri ad essere soggetto all'obbligo di autorizzazione previsto dalla Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE), bensì anche l'acquisto di altri diritti che procurano all'acquirente una posizione analoga a quella del proprietario di un fondo (art. 4 cpv. 1 lett. g LAFE). Ciò può verificarsi, ad esempio, nel caso di finanziamento estero del prezzo d'acquisto. Se il finanziamento del prezzo d'acquisto da parte di una

banca estera rende l'acquirente particolarmente dipendente dal creditore, il negozio giuridico è soggetto all'obbligo di autorizzazione. Ove tuttavia il prestito estero rientri nella normale misura di due terzi del valore di mercato dell'immobile, non è necessaria alcuna approvazione. In un recente caso verificatosi nel Cantone Friburgo, il 94% del prezzo d'acquisto era stato finanziato con fondi esteri, per cui il Tribunale federale, discostandosi dall'istanza inferiore, ha dichiarato l'acquisto soggetto ad autorizzazione (sentenza n. 2C_1093/2015 del 4.11.2016 = DTF 142 II 481 = Yannick Moser, «ius.focus» 2017, n. 1, pag. 4 = François Bianchi/Sarah Gros, not@lex, Revue de droit privé et fiscal du patrimoine 2017, pag. 58). In un altro caso del Cantone Lucerna, il Tribunale federale ha ritenuto (discostandosi dall'istanza inferiore) che il finanziamento estero fosse ammissibile, in quanto rientrava nel limite consueto di due terzi del valore di vendita del fondo (sentenza n. 2C_854/2012 del Tribunale federale del 12.3.2013)⁷. ●



***PROF. DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI**

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

INDICAZIONE DELLE FONTI

1 Cfr. Foglio federale 2017, pag. 2225.

2 Cfr. Foglio federale 2017, pag. 3938.

3 Cfr. sentenza del Tribunale federale n. 1P.109/2006 del 22.6.2006, considerando 5.1.

4 Cfr. al riguardo anche Amédéo Wermeilinger, Aktuelle Fragen und Probleme aus dem Stockwerkeigentum – eine Übersicht in: Stephan Wolf (ed.), Aktuelles zum Stockwerkeigentum – insbesondere aus der Sicht des Notariats, Berna 2017, pag. 145 e segg.

5 A tal proposito si rimanda anche alle considerazioni di Meinrad Vetter e Matthias Brunner: Die hinreichende Sicherheit gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB (Jusletter del 27.2.2016).

6 Cfr. al riguardo Roland Pfäffli, Dienstbarkeiten: Neuerungen mit besonderer Berücksichtigung des Bereinigungsverfahrens, ZBGR 2010, pag. 369 e segg.

7 Si rimanda inoltre alle considerazioni di Thomas Röthlisberger e Astrid Keller: Ausländische Immobilienfinanzierung unter dem Aspekt der Lex Koller, Grenzen der Finanzierung von Immobilien in der Schweiz durch Personen im Ausland, in Expert Focus 2016, pag. 565.

amministri immobili?

per i professionisti

risparmi subito + dell'80% del lavoro

Adatto a residenze abitative di Reddito o P.P.P., residenze vacanze, residenze studentesche, centri commerciali, uffici, parcheggi con abbonamenti.

Richiedi subito la nostra dimostrazione gratuita !

anche per i privati

sostituisci subito i fogli Excel

I conguagli sono automatici con un solo click. Gli scoperti degli inquilini si vedono in tempo reale. Amministri in modo semplice il patrimonio. Molto semplice da imparare.

tel. 091 9500780 www.immoware.swiss



1,9 MIO DI UNIQUE USER

Pubblicate i vostri annunci sul sito sul quale la maggior parte degli svizzeri cerca una nuova casa. Con oltre 1,9 milioni di Unique User* al mese e più di 85'000 annunci immobiliari, homegate.ch è il portale immobiliare leader in Svizzera e uno dei siti web svizzeri più visitati in assoluto.

* Fonte: NET-Metrix-Profile 2017-2

X homegate.ch

TROVA LA TUA
CASA

Quando l'inquilino non paga

Il locatario di un immobile è tenuto a versare al locatore la pigione in contropartita del bene messogli a disposizione. Se non ottempera a quest'obbligo, l'amministrazione deve intervenire rapidamente.



Attenzione nella disdetta per mora: un errore può costare caro (Foto: 123rf.com)

MICHEL DE ROCHE* •

CONTESTO. Un contratto di locazione è un contratto bilaterale. Gli obblighi principali delle parti si inseriscono in una relazione di mutuo scambio, cosiddetto sinallagma. Il locatore si impegna a cedere al conduttore il bene in oggetto per la durata del rapporto di locazione e il locatario a pagare la pigione. In genere la pigione viene pagata in anticipo, nel caso di abitazioni prima dell'inizio del mese o il primo giorno del rispettivo mese.

Mentre gran parte dei locatari versa la pigione puntualmente, un buon numero non lo fa, per trascuratezza o mancanza di liquidità. Per evitare di dover rinunciare a lungo all'introito pattuito, la legge dà al locatore la possibilità di disdire il contratto a breve termine, tuttavia unicamente se si attiene alle formalità pre-

viste, dando adito sempre più spesso a dispute legali.

RIFERIMENTI GIURIDICI. Secondo l'articolo 257d CO, qualora dopo la consegna del bene il locatario di locali d'abitazione o commerciali sia in mora al pagamento del corrispettivo o delle spese accessorie scaduti, il locatore può fissargli per scritto un termine di almeno 30 giorni per il pagamento, minacciandolo di disdire il contratto. Se il locatario non paga entro il termine fissato, il locatore può recedere dal contratto, con un ulteriore preavviso di 30 giorni, per la fine di un mese. Se però le premesse materiali per una disdetta per motivi straordinari secondo l'articolo 257d CO non siano date, questa non deve nemmeno essere contestata, in quanto del tutto inefficace. In tal ca-

so il conduttore moroso approfitterebbe di fatto di un prolungamento della locazione a causa di una mancanza di attenzione nell'attuazione della procedura da parte dell'amministratore. Nonostante le norme siano semplici da seguire, chi applica la legge si trova continuamente di fronte a situazioni che nascono da disattenzione, ignoranza o, a volte, intenzionalità. Nel seguito vengono riportate alcune decisioni del Tribunale federale che riguardano disdette susseguenti a mora di pagamento.

REQUISITI PER L'INGIUNZIONE DI PAGAMENTO.

L'ingiunzione di pagamento deve indicare in modo chiaro e dettagliato il mancato pagamento della pigione, senza necessariamente quantificarlo. L'importo deve tuttavia essere determinabile, per

esempio riportando esattamente gli affitti ancora in sospeso. Se il locatore richiede solo una certa somma senza alcun riferimento concreto, il locatario non ha la possibilità di ricostruirla. Una simile disdetta può risultare inefficace secondo il contesto (DTF 4A.134/2011).

L'ingiunzione di pagamento deve contenere un'esplicita minaccia di disdetta. Indicare anche l'assenza di preavviso o il carattere straordinario della disdetta non è obbligatorio (DTF 4A.541/2015), ma raccomandabile. Non è sufficiente invece il semplice riferimento a una disposizione contrattuale o di legge, senza esplicita minaccia di disdetta (DTF 4A_551/2009).

APPELLARSI ABUSIVAMENTE ALL'INEFFICACIA DI UNA DISDETTA? Il Tribunale federale ha già qualificato come abusivo appellarsi contro i termini troppo brevi di una minaccia di disdetta, in particolare se il locatario non versa la pigione mancante entro la scadenza legale di 30 giorni, o non fa valere che la disdetta anticipata lo abbia trattenuto dal pagare o se risulta che non avrebbe pagato in ogni caso la pigione scaduta (DTF, 4A_585/2010). Il locatario commette abuso anche quando, in sede di procedura, afferma che il locatore ha preteso nell'ingiunzione di

pagamento un importo eccessivo, ma entro la scadenza prevista non versa quello definito (DTF 4A.32/2007). Lo stesso dicasi nel caso in cui fa valere che la disdetta del locatore è stata spedita prima della scadenza dei 30 giorni, sebbene gli sia stata consegnata di persona trascorso tale termine (DTF 4A.585/2010). Secondo il contesto ci si può rifare a questa giurisprudenza per sciogliere il rapporto di locazione con un mese di anticipo rispetto a quanto sarebbe possibile rispettando la scadenza di 30 giorni. Occorre tuttavia essere cauti, dato che una consegna anticipata può determinare l'inefficacia della disdetta. Non è considerato abuso appellarsi all'inefficacia della disdetta in particolare quando il locatario non è in mora, ma questa subentra nel corso della procedura d'impugnazione. In tal caso il locatore deve minacciare nuovamente la disdetta (TDF 4A.245/2017).

PAGAMENTI CHE SI TRASCINANO. Qualora il conduttore versi ripetutamente la pigione solo dopo la minaccia di disdetta, il locatario viola l'obbligo contrattuale di pagamento degli interessi decorsi senza che il locatore abbia la possibilità di ricorrere all'articolo 257d CO per disdire il contratto. In questi casi non è chiaro in che modo il locatore possa formulare la

disdetta. Giurisprudenza e dottrina partono dal presupposto che il ripetuto ritardo nel versare la pigione non rappresenta una violazione dell'articolo 257f CO e che il locatore può far valere piuttosto l'articolo 266g CO, disdicendo il contratto per motivi gravi per una scadenza qualsiasi, nel rispetto di quella prevista dalla legge, in caso di lunghi e ripetuti ritardi nel versamento della pigione. ●



***MICHEL DE ROCHE**

L'autore è avvocato e ha lo studio a Basilea. I suoi clienti provengono soprattutto dal ramo immobiliare. Presiede la Camera professionale della proprietà per piani SVIT.



24h
Pronto
intervento 24h
091 611 17 60

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

Contributo sul plusvalore: novità in vista

Il Tribunale federale ha dichiarato parzialmente irrita la base legale cantonale relativa al prelievo del contributo sul plusvalore per vantaggi derivanti dalla pianificazione decretata dal legislativo cantonale nel 2014. Il governo propone ora di adattare le norme della LST.

RICCARDO M VARINI*

PREMESSA. La Legge sullo sviluppo territoriale del 21.6.2011 (LST) è stata modificata il 18.12.2014 agli art. 92 ss, conformemente alle nuove esigenze della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.6.1979 (LPT), allo scopo di equilibrare dal profilo finanziario i vantaggi, rispettivamente gli svantaggi riconducibili a modifiche intervenute in seno al relativo ordinamento locale. In particolare l'art. 93 cpv. 2 prevedeva che gli incrementi inferiori a Fr. 100.000 fossero esenti dal tributo prelevato sul plusvalore.

Con sentenza del 16 agosto 2017 il Tribunale federale (TF) ha dichiarato inoperante tale disposizione, in quanto contraria ai principi costituzionali di parità di trattamento ed al diritto federale. Pertanto il capoverso incriminato risulta ora espunto dalla raccolta delle leggi pubblicate online. Il legislatore dovrà quindi provvedere a colmare questa lacuna. Il Gran Consiglio adottando la modifica agli art. 92 ss LST si conformava alle prescrizioni della LPT nell'ambito di un primo pacchetto di misure atte a frenare la dispersione degli insediamenti urbani ed incentivare un migliore e più razionale uso del territorio edificabile (art. 5 cpv. 1bis-1sexties LPT; modifica del 15.06.2012 in vigore dal 01.05.2014, RU 2014, 899). In tal modo si è introdotto l'obbligo per i Cantoni di adottare misure adeguate a compensare i vantaggi derivanti dalla pianificazione, segnatamente i nuovi azionamenti mediante il prelievo di un tributo nella misura minima del 20% del plusvalore conseguito. Il relativo ricavato è destinato ad indennizzare le minusvalenze per espropriazione materiale e finanziare altre misure di cui all'art. 3 cpv. 3 LPT; si pensi ad interventi di riqualifica dello spazio pubblico, la creazione di parchi e di verde urbano, la promozione della qualità abitativa. La norma di diritto federale pone esigenze minime oltre le quali il Cantone è libero di legiferare, consentendo un margine di manovra per decretare un limite impositivo più elevato.

L'art. 5 cpv. quater LPT permette agli agricoltori di dedurre dall'ammontare imponibile l'importo soluto per acquisire edifici agricoli sostitutivi gestiti in proprio (reinvestimento). Il capoverso



successivo prevede la possibilità di prescindere dal prelievo in presenza di enti pubblici, rispettivamente se il ricavato è verosimilmente inferiore ai costi di riscossione. I Cantoni sono pertanto autorizzati a definire una quota libera dal prelievo come pure dei casi di esenzione. Infine l'art. 5 cpv. sexies stabilisce che il contributo di plusvalore sia deducibile quale spesa di investimento dall'utile conseguito in caso di alienazione del fondo toccato dal provvedimento, ai fini dell'imposta sugli utili immobiliari. Il balzello persegue la finalità di assicurare una sostanziale parità di trattamento fra i proprietari colpiti in modo significativo da misure di pianificazione e non si prefigge obiettivi di carattere fiscale. Si tratta di un tema rimasto sul tappeto sin dagli albori della legislazione federale in materia, segnatamente l'art. 37 LPT prima versione del 4.10.1974, poi caduta in votazione popolare il 13.6.1976, con la quale si intendeva colmare una lacuna, atteso che l'art. 26 Cost. 99 garantisce piena indennità per pregiudizi derivanti da restrizioni del diritto di proprietà equivalenti ad esproprio, configurando un sistema monco. La normativa federale a differenza di altre non è di carattere

immediatamente esecutivo, ma costituisce un'imposizione per i Cantoni tenuti a tradurla in pratica entro 5 anni dalla sua entrata in vigore adattando le rispettive legislazioni sotto pena di sanzioni di carattere indiretto, nel senso che in caso di inadempienza subentra un blocco del futuro sviluppo della pianificazione cantonale.

IL CONTRIBUTO DI PLUSVALORE SECONDO LA

LPT. La norma di cui all'art. 5 LPT intende colpire gli incrementi di valore riconducibili ad una misura di natura pianificatoria, qualora essa determini vantaggi o svantaggi di portata rilevante. Di conseguenza il relativo cpv. 1 quinquies lett. b prevede la possibilità per i Cantoni di fissare una quota esente. Inoltre la compensazione deve risultare adeguata, ossia far sì che al proprietario colpito permanga una congrua quota del beneficio conseguito, conformemente al principio di proporzionalità. Il balzello presenta aspetti propri ai cosiddetti tributi casuali di carattere preferenziale, nel senso che si richiede un corrispettivo a favore dell'ente pubblico per la plusvalenza ascrivibile ad un provvedimento pianificatorio, con la particolarità che contra-

riamente a quanto normalmente accade, ciò avviene in modo indipendente dai costi sopportati dall'ente stesso per l'attività profusa.

Da notare come la LPT preveda quale alternativa impositiva la facoltà di assoggettare la plusvalenza all'imposta sugli utili immobiliari giusta l'art. 12 cpv. 2 lett. e della Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID) del 14.12.1990. Sinora tale eventualità non si è però in concreto verificata, atteso che tale imposta mal si concilia con le peculiarità della fattispecie in esame. Resta comunque assodato che anche in tale eventualità per la scadenza e quindi l'esigibilità del tributo valgono i requisiti menzionati all'art. 5 cpv. 1 bis LPT, segnatamente in caso di alienazione od edificazione del fondo.

L'ATTUAZIONE NELLA LST SECONDO IL TF. Il Cantone ha provveduto ad inserire le norme che regolano il prelievo del tributo agli art. 92 ss LST al termine di un iter peraltro piuttosto laborioso ed intensi dibattiti. In particolare la versione originaria del Messaggio governativo n. 6728 del 18 dicembre 2012 ha subito notevoli modifiche in corso di adozione, segnatamente per quanto attiene l'imposizione ridotta al 30%, in caso di nuovi azionamenti, rispettivamente al 20%

per densificazioni edificatorie di rilievo e modifiche di destinazione con plusvalori importanti (art. 94 cpv. 1 LST). Inoltre la quota esente venne innalzata dal legislativo da Fr. 50.000 a Fr. 100.000 (art. 93 cpv. 2 LST). La ripartizione dei relativi introiti è definita nella misura di un terzo al Cantone e due terzi ai Comuni, ai quali viene pure addossato l'onere dell'incasso (art. 98 LST).

L'art. 93 cpv. 2 fu contestato con ricorso di diritto pubblico presso il TF da parte di alcuni privati ed accolto con sentenza 1C_132/2015 del 16.08.2017, ritenendo eccessiva la soglia limite di Fr 100.000 alla luce dell'art. 8 Cost (uguaglianza giuridica), dell'art. 5 cpv. 1 quinquies lett. b LPT e della forza derogatoria del diritto federale. In sostanza il TF dopo aver rievocato la genesi della normativa federale, frutto di un compromesso fra le due Camere in base ad una formula suggerita dalla Conferenza dei direttori dei settori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente, volta a concedere libertà ai Cantoni sulle modalità di compensazione, organizzare il prelievo e la relativa ripartizione, si è chinato ad analizzare la normativa ticinese. La versione iniziale del messaggio governativo scaturiva da una valutazione dei presumibili costi amministrativi richiesti per il pre-

lievo, in modo da escludere i cosiddetti casi bagatella stimati tali sino ad un ammontare imponibile di Fr 50.000. In sede di ulteriore verifica e discussione gran consigliere vennero esaminate 4 ulteriori possibili varianti ed infine adottata quella meno incisiva di cui all'art. 93 cpv. 2 LST, senza però fornire particolari giustificazioni a sostegno.

Da un esame comparato risultava come solo i Cantoni di Ginevra, Lucerna e Ticino prevedessero un limite soglia. Il TF ha ritenuto in definitiva la proposta troppo sbilanciata e quindi non sostenibile. La sentenza fornisce anche alcune ulteriori interessanti considerazioni, nel senso che la compensazione appare adeguata qualora il contributo sia proporzionato al vantaggio conseguito e se il medesimo sommato ad altri oneri pubblici non appare di carattere confiscatorio, segnatamente permane entro un limite del 60%. Pertanto una soglia pari a Fr 30.000 come proposto a suo tempo dal Consiglio degli Stati e successivamente abbandonata per consentire un adeguato margine ai Cantoni in funzione della rispettiva forza finanziaria poteva comunque essere ritenuto confacente.

Il TF si sofferma poi sulle possibili implicazioni di un simile parametro, segnatamente se una volta oltrepassato il limite debba venire imposto l'intero van-

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



swisscom

taggio conseguito (Freigrenze), rispettivamente se tale fascia permanga totalmente esente (Freibetrag). Preso atto che la norma ticinese si presta a diverse interpretazioni, il TF conclude che in ogni caso un limite di Fr. 100.000 eccede i margini consentiti. Il TF osserva inoltre come se è vero che non occorra necessariamente che la medesima soglia debba valere anche per il prelievo di vantaggi riconducibili a misure estranee all'azzeramento, in ogni caso quanto fissato dalla LST non regge alle critiche.

PROPOSTA DI MODIFICA DELLA LST. A seguito di ciò il governo con Messaggio n. 7469 del 13.12.2017 ha proposto una modifica dell'art. 93 cpv. 2 LST, nel senso di ridurre l'importo del valore limite a Fr. 30.000 ispirandosi a quanto preconizzato dal TF e considerando che diversi Cantoni hanno nel frattempo adottato un parametro simile, segnatamente Appenzello Esterno, Basilea Campagna, Obwald, San Gallo e Zurigo, mentre altrove sono stati addirittura introdotti limiti inferiori, ossia Fr. 20.000 ad Appenzello Interno, Berna e Friburgo, e Fr. 10.000 a Basilea Città (progetto) e Vaud. Inoltre si propone che una volta superato tale importo, sia tassabile l'intero plusvalore (Freigrenze), in modo da escludere effettivamente solo i casi bagatella.

Nel frattempo il governo rispondendo in data 29.11.2017 ad un'interrogazione del deputato Carlo Lepori, ha precisato che dall'introduzione della modifica di Legge, ossia il 10.02.2015, non sono state operate revisioni generali di PR comportanti vantaggi della pianificazione. Per contro sono state effettuate quattro procedure di modifica di PR (varianti), di cui due con procedura ordinaria e due semplificata che richiedono una valutazione dell'eventuale plusvalore da parte del municipio e del Comune interessato, di carattere puntuale e riguardanti un numero limitato di proprietari. Sino ad allora in nessun caso risultava ancora quantificato l'ammontare imponibile, essendo le procedure tuttora pendenti.

INDENNIZZO DEGLI SVANTAGGI PER IL PROPRIETARIO. Da notare che giusta l'art. 98 cpv. 1 LST il ricavato del tributo è destinato a finanziare misure di sviluppo territoriale adeguate, rispettivamente ad inden-

nizzare i proprietari oggetto di provvedimenti equivalenti ad espropriazione materiale. Ciò significa che non vi è simmetria perfetta fra le fattispecie oggetto di imposizione e quelle che giustificano un indennizzo; in effetti i casi assimilati ad espropriazione materiale sono definiti dalla giurisprudenza in modo restrittivo ed esigono sostanzialmente una perdita di valore considerevole del bene, ascrivibile ad una restrizione qualificata. A tale scopo l'uso attuale o prevedibile del fondo va inibito in modo particolarmente incisivo, privando il titolare del diritto di una delle prerogative costitutive del medesimo. Si pensi ad es. ad un dezonamento in senso proprio (e quindi non una semplice mancata attribuzione alla zona edificabile), oppure ad una restrizione dell'uso edificabile particolarmente incisiva e lesiva del principio della parità di trattamento. Di particolare attualità sta divenendo al riguardo la tutela di edifici considerati bene culturale a livello locale nell'ambito di PR. Al proposito il TF ha ricordato che una misura di protezione monumentale quand'anche volta alla tutela integrale di un edificio implica un'ingerenza costitutiva di un'espropriazione materiale con obbligo di indennizzo, solo se non consente più un'utilizzazione dell'edificio conforme alla sua destinazione ed economicamente ragionevole. Per contro non sono pertinenti l'uso, rispettivamente il reddito, che avrebbe potuto essere tratto dalla riedificazione del fondo con nuove costruzioni, né la perdita di valore derivante dalla misura di tutela. In generale dunque, vi è un'espropriazione materiale allorché ad un proprietario viene vietato o limitato in modo particolarmente grave l'uso attuale o il prevedibile uso futuro della proprietà fondiaria (STF 1C_443/2011 del 20 aprile 2012, in re Riehen). Come si può quindi agevolmente constatare, i requisiti posti per il riconoscimento di indennità espropriativa sono al riguardo alquanto rigorosi. ●

BIBLIOGRAFIA

Heinz Aemisegger, Der Mehrwertausgleich gemäss Art. 5 1-1 sexies RGP, AJP 2016, pag. 632 ss.

Richard Calame, Encaisser ou payer? Petit vademecum pour collectivités publiques Journées suisses du droit de la construction 2017.

Patrizia Cattaneo Beretta, Il modello ticinese di prelievo del plusvalore, RtiD I-2015, pag. 437

Patrizia Cattaneo Beretta, Il prelievo del plusvalore in Ticino, Novità fiscali settembre 2016.

Renata Galfetti, Pianificazione del territorio, condizioni per l'attribuzione di un'indennità al proprietario che vede il suo fondo dapprima edificabile, inserito in zona non edificabile, Economia fondiaria 2/2018.

Thierry Largey, La protection du patrimoine bâti, RDAF 2012 I pag. 281 ss.

Beat Stalder, Der Ausgleich von Planungsvorteilen, Aufbruch zu neuen Ufern, Schweizerische Bau-rechtstagung 2015.

VLP ASPAN, Der Mehrwertausgleich im revidiertem Bauplanungsgesetz, Bau und Umwelt Juli n. 4/2013

VLP-ASPAN, Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (ed.), Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Ginevra/Zurigo/Basilea 2010.

VLP-ASPAN, Mehrwertausgleich in den Kantonen, Stand 24.1.2018.

Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berna 2006.



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

SVIT: una revisione è necessaria

L'Ufficio federale di giustizia ha aperto la procedura di revisione del diritto in materia di contratto di costruzione, nel cui ambito saranno attuati vari interventi parlamentari. SVIT Svizzera invia un segnale forte chiedendo di eliminare alcune palesi carenze.

IVO CATHOMEN*

GLI INTERVENTI PRESENTATI. Negli scorsi anni sono stati presentati in Parlamento vari interventi che hanno per oggetto una modifica delle disposizioni in materia di contratto di costruzione (vedi finestra). Tra gli aspetti in esame, termini di notifica, diritti legati alla garanzia per difetti e ipoteche di artigiani e imprenditori nell'ambito del diritto della costruzione privato. Le modifiche richieste puntano fondamentalmente a rafforzare la posizione del committente e di chi acquista proprietà per piani partendo dalla planimetria in caso di difetti di costruzione. L'Ufficio federale di giustizia esamina su incarico del Parlamento e del Consiglio federale se gli aggiornamenti proposti sono in grado di riunire una maggioranza in grado di sostenerli. Nella prima fase sono state consultate le associazioni d'interesse; nella seconda metà del 2018 è prevista la procedura di consultazione.

Nel 2012 l'Ufficio federale di giustizia aveva incaricato l'Istituto per il diritto svizzero e internazionale della costruzione di Friburgo di stilare un parere sulle domande sollevate nella mozione Fässler-Osterwalder. Sulla base di quello espresso dal prof. dott. Hubert Stöckli, prende ora in considerazione una revisione puntuale del diritto vigente, nella fattispecie del contratto di appalto (art. 363 segg. CO), del mandato (art. 394 segg. CO) e della compera e vendita (art. 184 segg. CO). Non è invece (più) prevista la creazione di un nuovo contratto nominato, vale a dire una specie di contratto di costruzione.

PROPOSTE DEGNE DI NOTA. Le associazioni dei costruttori si oppongono a qualsiasi ingerenza e chiedono al Parlamento di stralciare tutti gli interventi. Le associazioni immobiliari, invece, tra cui SVIT, si sono dichiarate disponibili ad analizzare più approfonditamente questi temi. Su un punto, però, sono divise: se i committenti «una tantum» debbano beneficiare o meno della protezione consumatori. La Camera dei consulenti indipendenti per committenti (KUB) ha esaminato per conto di SVIT Svizzera gli aspetti in cui è necessario intervenire e le proposte «Stöckli», giungendo alla conclusione che, alla luce delle numerose esperienze raccolte, nell'ampio spettro delle

normative sul contratto di costruzione esistono senz'altro aspetti che potrebbero essere modificati a favore dei committenti. In un'esauritiva presa di posizione, KUB e SVIT Svizzera hanno tra l'altro sottoposto all'Ufficio federale di giustizia le seguenti richieste in merito alle proposte formulate nel parere:

- Estensione dei termini di segnalazione di difetti. KUB e SVIT Svizzera chiedono che l'articolo 365 cpv. 3 CO preveda termini di notifica e di perenzione più lunghi. In proposito il CO deve recepire per i contratti di appalto edilizio la norma SIA 118, in base alla quale il termine di notifica è di 2 anni dalla consegna dell'opera e quello di perenzione di 5 anni.
- Acquisto di proprietà per piani a partire dalla planimetria: divieto di cessione dei diritti legati alla garanzia per difetti dal venditore all'acquirente. KUB e SVIT Svizzera ritengono necessaria l'introduzione nel CO di un divieto di cessione generale, e non solo in caso di committenti una tantum, dei diritti di garanzia per difetti (riparazioni, riduzione di prezzo, risoluzione della vendita, danni consecutivi) a chi acquista basandosi sui piani. Per i professionisti, tuttavia, che gestiscono tutti gli aspetti della procedura, la possibilità di cedere questi diritti potrebbe rivelarsi interessante per ragioni di prezzo.
- Estensione dei termini di prescrizione nel contratto di appalto. KUB e SVIT Svizzera chiedono di estendere il termine di prescrizione di 5 anni per opere immobiliari (art. 371 cpv. 2 CO) a quello generale di 10 anni previsto dall'articolo 127 CO. Il termine di 10 anni deve tuttavia essere assoluto, cioè non prorogabile come quello di 5 anni in caso di interruzione della prescrizione.

NO ALLA PROTEZIONE CONSUMATORI. Sia KUB sia SVIT Svizzera non vedono invece la necessità di precisare per legge che l'articolo 8 della Legge contro la concorrenza sleale (LCSI) va applicato anche ai contratti di costruzione. Secondo l'articolo «agisce segnatamente in modo sleale chiunque utilizza condizioni commerciali generali che violando il principio della buona fede, comportano a detri-

mento dei consumatori un notevole e ingiustificato squilibrio tra i diritti e gli obblighi contrattuali». Ciò vorrebbe dire che in futuro, in caso di dubbi, i tribunali potrebbero assoggettare un contratto alle norme della protezione consumatori, decisione questa in contrasto con un ordinamento giuridico liberale. Parimenti impraticabile è l'introduzione di una regolamentazione a parte per i committenti una tantum. L'impossibilità di operare una distinzione netta darebbe inevitabilmente adito a contenziosi. KUB e SVIT Svizzera chiedono inoltre di rinunciare a inasprire la responsabilità dei pianificatori. Già oggi l'architetto assume in questa veste la responsabilità per danni subiti dal committente, nella fattispecie la responsabilità del contratto d'appalto, che con il prolungamento del termine di prescrizione menzionato in precedenza passerebbe già di per sé da 5 a 10 anni.

Bisognerà attendere il disegno di legge che il Consiglio federale invierà in consultazione. Il confronto tra associazioni edilizie e immobiliari promette in ogni caso di essere acceso. ●

INTERVENTI PARLAMENTARI

Mozione 09.3392 Fässler-Osterwalder
«Rafforzare i diritti dei committenti nell'eliminazione dei difetti di costruzione»

Iniziativa parlamentare 12.502 Hutter
«Termini di avviso più equi nel contratto di appalto»

Iniziativa parlamentare 14.453 Gössi
«Per norme vincolanti sulla responsabilità in caso di acquisto di nuove abitazioni»

Mozione 17.4079 Burkart
«Un'ipoteca degli artigiani e degli imprenditori praticabile. Concretizzare il diritto del proprietario di presentare una garanzia sostitutiva» (non ancora trattata dalla Camera).



***IVO CATHOMEN**

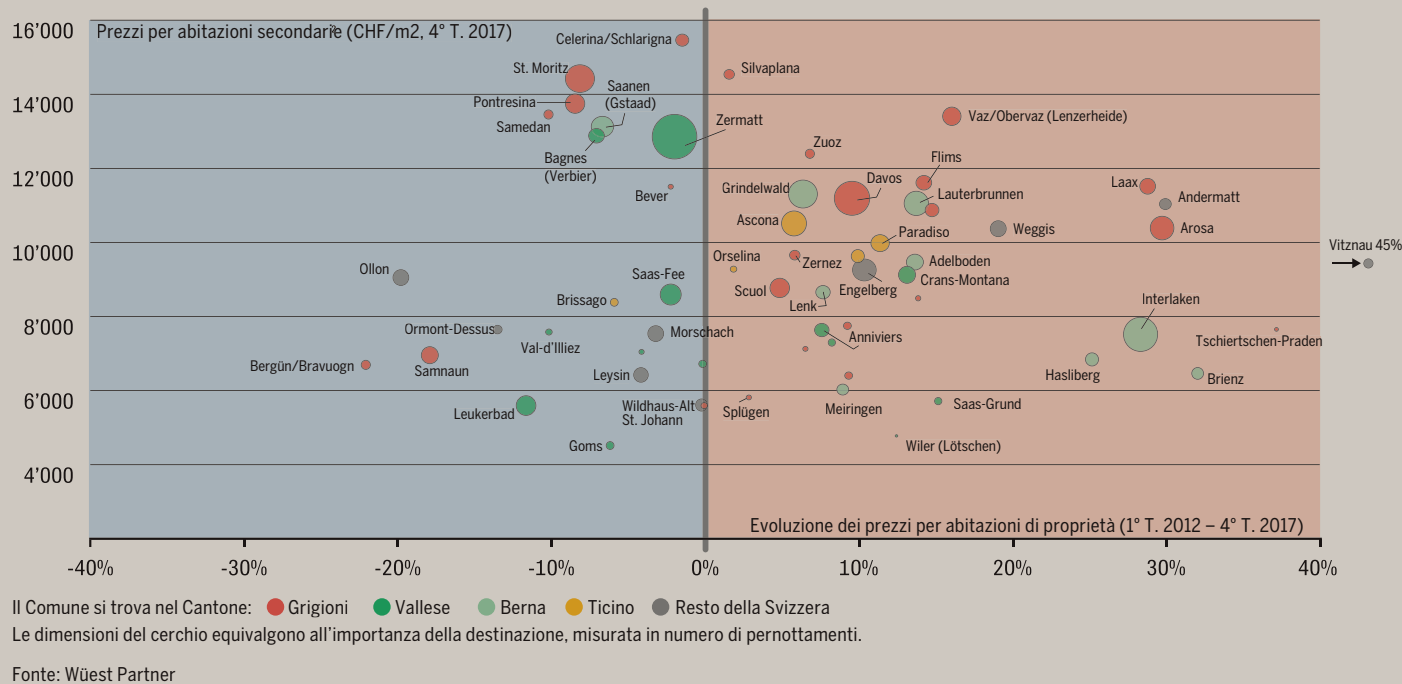
Dottore in scienze economiche, Università di San Gallo (Dr. oec. HSG), è caporedattore della rivista *Immobilien*.

Domanda di abitazioni secondarie ibride

Da oltre cinque anni, nella maggior parte dei Comuni turistici della Svizzera vige il divieto di edificare abitazioni secondarie. L'impatto dell'iniziativa è sempre più evidente.

ILLUSTRAZIONE 1 - COMUNI TURISTICI: PREZZI DI TRANSAZIONI PER ABITAZIONI SECONDARIE (DAL 1° T. 2012 AL 4° T. 2017)

Fonte: Wüest & Partner



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner

ROBERT WEINERT* ●

DELOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE. Il divieto di costruire nuove abitazioni secondarie tradizionali (senza limitazione d'uso) si applica in linea di massima a tutti i Comuni in cui la loro quota è superiore al 20%. A risentirne sono in particolare i Comuni turistici, vale a dire quelli che presentano un numero molto elevato di lavoratori nel settore alberghiero e della ristorazione. Non è solo l'andamento del mercato edilizio, ben-

» Dopo l'entrata in vigore della legge sono aumentati gli investimenti in progetti che prevedono case secondarie con limitazioni d'uso per i proprietari.»

si anche il parco immobiliare esistente a essersi fortemente modificato in numerose località dal 2013.

Come era da prevedere, in varie regioni turistiche l'attività edilizia legata a nuo-

ve costruzioni è crollata. Un netto calo si è registrato non soltanto rispetto al provvisorio aumento verificatosi tra il momento in cui l'iniziativa è stata accettata e la sua entrata in vigore, bensì anche rispetto alla situazione antecedente al 2012. Il fatto che non sia completamente estinta è dovuto fondamentalmente a tre motivi:

- nelle regioni turistiche in cui la presenza di abitazioni secondarie è attualmente inferiore al 20% si registra un'attività edilizia superiore alla media;
- dopo l'entrata in vigore della legge sulle abitazioni secondarie sono aumentati gli investimenti in progetti che prevedono abita-

zioni secondarie con limitazioni d'uso per i proprietari (p. es. immobili venduti tramite un modello «buy to use and let»). La legge ammette la costruzione di case secondarie se destinate a ospiti, alle

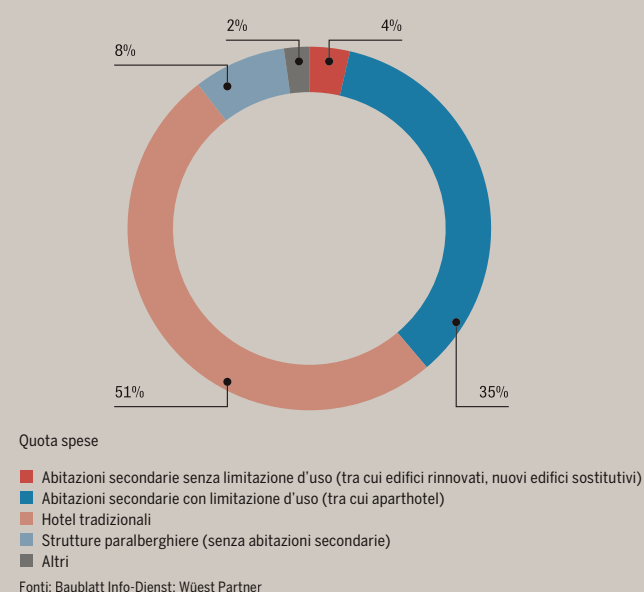
condizioni usuali sul mercato e conformi agli usi locali, per un breve utilizzo. Tra le autorizzazioni rilasciate per nuove costruzioni o ristrutturazioni per progetti di ricettività nei Comuni turistici da inizio 2013, il 35% rientrava in questa categoria. Un leggero incremento ha riguardato anche gli investimenti in classici progetti di albergoria;

- gli investimenti in strutture con abitazioni in affitto sono aumentati rispetto a prima dell'iniziativa. Attualmente si registra il 22% in più di autorizzazioni per nuove costruzioni nei Comuni turistici rispetto, in media, al periodo tra inizio 2008 e fine 2011. Tuttavia le difficoltà strutturali dei settori economici dominanti dovrebbero impedire in questo segmento, anche a medio e lungo termine, un aumento sensibile di nuove attività edilizie.

MODIFICHE DI PREZZO ETEROGENEE. Da inizio 2012 a fine 2017 i prezzi delle abitazioni di proprietà (prima e seconda residenza) nei Comuni turistici sono fortemente aumen-

ILLUSTRAZIONE 2 - COMUNI TURISTICI: RIPARTIZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI DI NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI PER STRUTTURE RICETTIVE (GENN. 2013 – SETT. 2017)

Fonte: Wüest Partner AG



tati, ma al di sotto della media rispetto alla tendenza generale in Svizzera. Mentre l'indice svizzero dei prezzi delle transazioni per immobili di medie dimensioni è salito del 12,2%, l'incremento per le abitazioni primarie e secondarie nei Comuni

» I miglioramenti nell'infrastruttura turistica incideranno sempre di più sul valore delle abitazioni secondarie.»

turistici è stato rispettivamente dell'1,8% e del 5,6%.

Un gruppetto di destinazioni eccellenti nei Grigioni, nell'Oberland bernese e in Vallese ha registrato i prezzi più alti per abitazioni secondarie. Tra queste spiccano i Comuni dell'Alta Engadina, Verbier nel Comune vallesano di Bagnes, e Gstaad nel Comune bernese di Saanen. Ma proprio queste destinazioni di fama interna-

zionale registrano da inizio 2012 un calo dei prezzi (illustrazione 1).

Il fenomeno è dovuto da un lato al limitato numero di potenziali richiedenti nazionali che possono permettersi di pagare cifre così elevate e dall'altro dal minore interesse mostrato da persone il cui primo domicilio è all'estero. La forza del franco svizzero continua infatti a dissuadere gli acquirenti stranieri e ha spinto alcuni di loro a vendere la seconda casa in Svizzera per realizzare un guadagno non solo con il terreno, ma anche in termini di valuta.

A DECIDERE SONO FATTORI STANDARD. In altri Comuni turistici, invece, i prezzi delle abitazioni private sono considerevolmente aumentati negli ultimi cinque anni, con il 30,5% ad Arosa e il 16,8% a Lenzerheide (Comune di Vaz/Obervez). A livello di

prezzi delle abitazioni secondarie, Lenzerheide ha raggiunto il gruppetto delle destinazioni eccellenti. Il motivo principale potrebbe risiedere nella fusione delle due stazioni sciistiche a inizio 2014, che ha dato vita a uno dei più grandi comprensori della Svizzera. Gli esempi di Lenzerheide e Arosa, ma anche di altre destinazioni come Flims, Laax, Falera o Andermatt, dimostrano che una migliore offerta turistica influisce in modo determinante sul valore delle abitazioni secondarie.

UN'ALTERNATIVA ATTRAENTE. La possibilità di continuare a costruire nuove abitazioni secondarie strutturate a scopi turistici dovrebbe favorire un ulteriore aumento delle cosiddette abitazioni secondarie ibride. Sono considerati «ibridi» gli immobili utilizzati dal proprietario solo durante alcune settimane all'anno e nel resto del tempo affittati a terzi per le ferie. Le abitazioni di vacanza ibride sono in genere annesse a un hotel o a una struttura simile, per esempio un aparthotel. Sia

i proprietari sia gli ospiti hanno così la possibilità di usufruire di vari servizi tra cui lavanderia, pulizia dell'appartamento e portineria.

Le forme di alloggio ibride non rappresentano un fenomeno nuovo. Già negli ultimi dieci anni sono stati realizzati nume-

» Al momento attuale la domanda di abitazioni secondarie ibride è nettamente più contenuta di quella di abitazioni secondarie tradizionali (senza limitazioni d'uso).»

rosi progetti di questo tipo. Attualmente le autorizzazioni corrispondono al 35% di tutti gli investimenti approvati nei Comuni turistici (illustrazione 2). Progetti importanti sono previsti per esempio a Disentis, Davos, Arosa e Grindelwald.

Al momento attuale la domanda di abitazioni secondarie ibride è nettamente più contenuta di quella di abitazioni secondarie tradizionali (senza limitazioni d'uso). A media e lunga scadenza la domanda potrebbe tuttavia aumentare, favorita probabilmente dai seguenti fattori:

- trasformazione della società: le generazioni più giovani ritengono sempre più importante la possibilità di fruire di servizi alberghieri nel proprio alloggio;

- offerta attraente: gran parte delle abitazioni secondarie tradizionali in case plurifamiliari è stata edificata tra il 1960

e il 1990 ed essendo ancora nello stato originale richiede interventi di rinnovo e risanamento. Dato che però gli interessi di numerosi proprietari a questo proposito divergono, le ristrutturazioni generali rimangono

per lo più l'eccezione. Di conseguenza le condizioni degli edifici sono destinate a peggiorare. Le abitazioni secondarie ibride presentano invece standard edilizi e di qualità conformi ai criteri attuali e sono quindi più interessanti;

- maggiori introiti grazie a un aumento della domanda: in tutto il mondo la richiesta di pernottamenti in abitazioni di vacanza o serviced apartment è in crescita. Non fa eccezione la Svizzera, dove la loro quota fra il 3° trimestre 2016 e il 4° trimestre 2017 è aumenta-

ta di quasi l'8%. Questo andamento consente di utilizzare meglio gli immobili locati e di ricavare più introiti incrementando a sua volta l'attrattiva delle abitazioni secondarie ibride come forma d'investimento;

- gestione e commercializzazione professionali: gestione e vendita delle abitazioni secondarie comportano spesso per il proprietario un investimento di tempo e di denaro. Le abitazioni secondarie ibride sono amministrate da apposite società che grazie a un'assistenza professionale permettono per lo meno di ridurre le spese. ●



***DOTT. ROBERT WEINERT**

L'autore è responsabile di «Immo-Monitoring» da Wüest Partner AG.

Chi sceglie un nuovo riscaldamento a gas naturale, riceve un grazie dalla natura.

www.gas-naturale.ch

gas naturale 

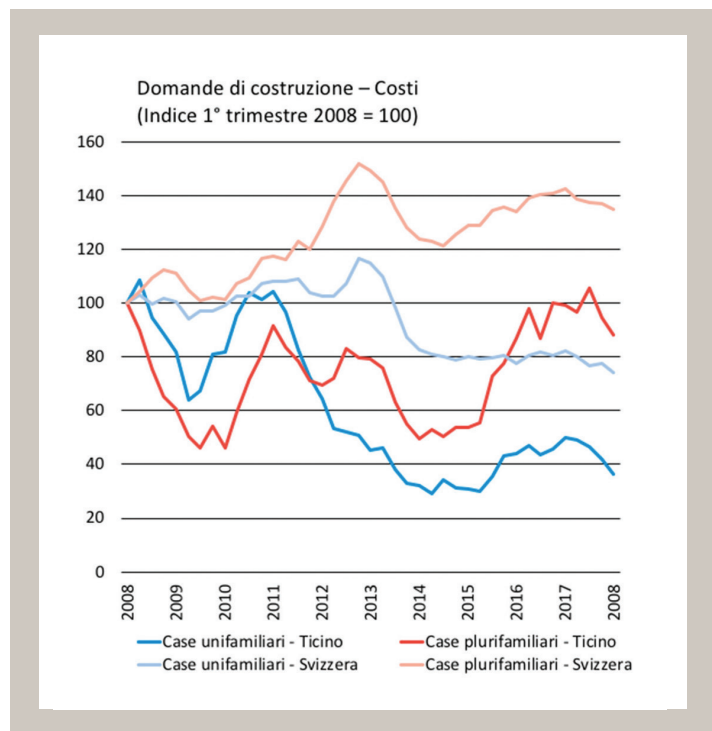
L'energia che piace.



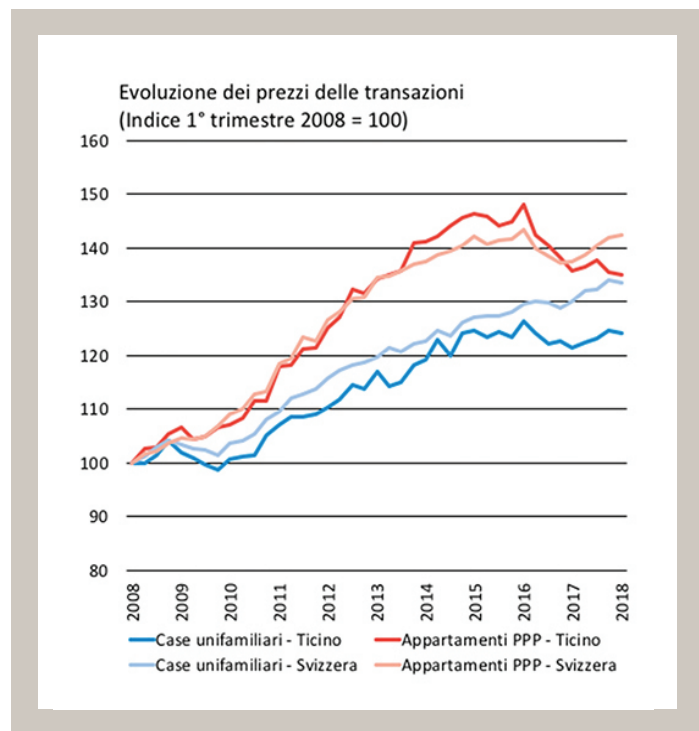
ail **age** **ams** **AIM** **metanord**

Crescita economica a sostegno del mercato immobiliare

Il flash di Wüest Partner sul mercato immobiliare ticinese in esclusiva per i lettori di Immobilia Ticino, con i dati aggiornati al primo trimestre 2018.



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner, 1° tr. 2018



Fonte: Wüest Partner, 1° tr. 2018

GIOVANNI BRANCA •

In Svizzera, i progetti di edilizia residenziale si stanno moltiplicando, soprattutto nelle aree urbane dei grandi centri, confermando il trend di sovrapproduzione. Nel 2018 si prevede un incremento dell'attività, caratterizzato da un aumento dello 0,6% del volume delle nuove costruzioni e dell'1,2% degli edifici esistenti. Nella realizzazione di nuove superfici commerciali si respira un clima di maggiore fiducia, supportato dai recenti impulsi economici.

ALLOGGI IN LOCAZIONE: «mercato degli inquilini». Il segmento degli alloggi in affitto è dominato dal dinamismo sostenuto della costruzione di nuove abitazioni. L'attività di costruzione rimane intensa e potrebbe aumentare, come indica l'evoluzione recente delle domande di costruzione. A causa dell'incremento dell'offerta di appartamenti in locazione ci troviamo attualmente in un "mercato degli inquilini", ovvero un mercato nel quale gli inquilini dispongono di una maggior scelta di alloggi a canoni più concorrenziali.

ALLOGGI PROPRIETÀ: domanda sostenuta e interessi in leggero aumento. Negli ultimi mesi, i costi di finanziamento delle abitazioni registrano una tendenza al rialzo. In particolare, i tassi d'interesse sulle ipoteche a lungo termine sono aumentati rispetto ai livelli del 3° trimestre 2016. Nonostante ciò, gli alloggi di proprietà continuano a riscuotere successo. In Svizzera, si nota una riduzione della disponibilità di oggetti in vendita e dell'attività di costruzione di nuove unità. Ne consegue un aumento dei prezzi rispetto al periodo precedente del 3,5% per le PPP e del 2,7% per le case unifamiliari all'insegna della stabilità rispetto allo scorso trimestre. Il Ticino si differenzia con una diminuzione dei prezzi dello 0,5% per le PPP, mentre segue la tendenza di crescita dei prezzi per le case unifamiliari.

NEGOZI: mercato teso ma con prospettive incoraggianti. Dalle previsioni di crescita del PIL, la domanda di superfici commerciali dovrebbe ricevere un nuovo impulso. Inoltre, il previsto incremento del consumo dovrebbe stimolare il fatturato del commercio al dettaglio, alleviando così in

parte la tensione nel segmento delle vendite. Tuttavia l'affitto di tali spazi resterà una sfida. La crescita costante del commercio online, che riduce la necessità di spazi per la vendita convenzionale, pone problemi ai mercati interessati.

SUPERFICI UFFICI: nuovi sviluppi dati da ri-conversioni e adattamenti al mercato. L'offerta nel segmento rimane considerevole, anche se il mercato registra un trend positivo negli ultimi tre anni. Le attività svolte all'interno degli edifici adibiti ad ufficio stanno cambiando con l'evolversi dei settori economici. L'adattamento alle nuove esigenze o la conversione delle superfici è in atto e si protrarrà anche nei prossimi anni.

CONCLUSIONE. La prospettata accelerazione sul fronte economico dovrebbe produrre impulsi positivi sul mercato immobiliare dei prossimi anni, sia sulle abitazioni che sul comparto commerciale. Sul fronte delle abitazioni in locazione, ciò dovrebbe contribuire all'assorbimento delle nuove unità attualmente in produzione.

La consegna e la ripresa: presente e futuro

Le procedure di consegna e ripresa di un ente locato richiedono attenzione, rigore e pianificazione per evitare di incorrere in contestazioni.

DANIELE BISANG*

A causa della sempre maggior mobilità delle persone l'attività di consegna e ripresa di appartamenti occupa le amministrazioni in modo sempre crescente. Ancora fino a pochi anni fa non erano infrequenti i casi di famiglie che rimanevano 20-30 anni nello stesso appartamento; oggi i tempi si sono nettamente ridotti. Consegne e rese sono aumentate nettamente, e si può presumere che aumenteranno ancora di più in futuro. Un maggior numero di consegne e di riprese porta con sé anche un maggior rischio di contestazione da parte dei conduttori sia sulla forma che nel merito della consegna o ripresa, e anche su ciò che viene addebitato per presunti danni.

Le procedure di consegna e di ripresa, le loro basi legali e il contesto tecnico e contrattuale nel quale si svolgono devono perciò essere ben conosciuti da chi svolge queste attività, pena la vanificazione degli effetti pratici (ottenimento del rimborso, recupero della garanzia) e giuridici (validità della consegna, contestazioni, cause in Pretura). Il locatore è tenuto in base all'art. 256 CO a consegnare l'oggetto locato in stato idoneo all'uso cui è destinato e mantenerlo tale per la durata della locazione, mentre il locatario è tenuto ad avvisare il locatore dei difetti della cosa (art. 257g CO) e nel contempo a mantenerlo in ordine eseguendo a proprie spese, secondo gli usi locali, la piccola manutenzione ordinaria e il ripristino di piccoli difetti, durante la locazione e prima della sua uscita (art. 259 CO).

NUOVO, USURA, DIFETTO E DANNO. Fatte queste premesse vediamo di entrare nello specifico della consegna/ripresa. Occorre innanzitutto precisare il significato di alcuni termini importanti: nuovo, usura normale, difetto e danno.

Con il termine nuovo si definisce un oggetto, appartamento e il suo contenuto, che viene utilizzato per la prima volta. Ma può anche trattarsi della sola sostituzione ad esempio del frigorifero, forno, ritinteggiatura, ecc., prima o durante la locazione.

Con il termine usura normale si definisce la conseguenza del normale utilizzo dell'appartamento e delle cose in esso contenuto. Ad esempio l'usura delle cerniere delle ante degli armadi, del for-

no, apparecchi sanitari, ecc. (al contrario l'usura è accresciuta quando l'uso eccessivo e inadeguato dell'appartamento o di un suo elemento o apparecchio ne causa un più rapido deperimento rispetto alla durata di vita normale dell'elemento stesso).

Con il termine difetto si definisce la mancata completezza, sufficienza o efficienza di un oggetto.

Con il termine danno si definisce la diminuzione, più o meno grave ed evidente, di efficienza o di consistenza, di prestigio o di valore, dovuta a cause fortuite o volontarie.

Il conduttore deve, ai sensi dell'art. 267 CO, restituire la cosa nello stato risultante da un uso conforme al contratto di locazione. Ciò significa che il locatore può contestare gli elementi, i locali o gli apparecchi che si presentano usurati eccessivamente per colpa del conduttore, imputandogliene il danno. La definizione della linea di demarcazione tra usura normale e usura eccessiva non è sempre facile, per questo è necessario che chi svolga l'attività di ripresa di un appartamento disponga di sufficiente esperienza e sicura competenza. Questa competenza si esprime primariamente nella conoscenza dei materiali, della loro durata di vita, delle attività di manutenzione ordinaria e delle responsabilità. In questo modo sarà più immediata la determinazione del limite oltre il quale l'usura normale diventa eccessiva, e la definizione del danno. Ad esempio nel corso di una ripresa può darsi che un'ammaccatura rappresenti un danno da imputare al locatario uscente.

Lo stesso tipo di ammaccatura, nel caso di una consegna di un appartamento ad un nuovo conduttore, potrebbe al contrario essere classificata come difetto di non grave entità, segnalandolo nel verbale solo a futura memoria, essendo la cosa comunque idonea all'uso.

Nel corso dell'attività di consegna e di ripresa è inoltre importante far riferimento ai termini corretti per segnalare i difetti: scheggiatura, graffio, rotto, spaccato, crepato, incrinato, graffiato, scalfito, sbeccato, bollato, ammaccato, ecc. Esempi: scheggiature della porcellana della vasca da bagno o del lavandino del bagno, bolli o graffi nel lavello (inox) della cucina, ecc.

COME PROCEDERE NELLA PRATICA, SULL'ESEMPIO DI UNA RIPRESA.

Alla ricezione di una disdetta valida è consigliabile prevedere ed effettuare un sopralluogo preventivo (CO Art. 257h) con largo anticipo, prima della resa definitiva, per informare il conduttore sullo svolgimento della procedura e dare le necessarie informazioni sulla preparazione. In questo modo sarà anche possibile verificare l'esattezza dei dati in nostro possesso circa la composizione dell'oggetto da ritirare, dei locali accessori, di elementi particolari. Prima della ripresa effettiva deve essere preparata con cura tutta la documentazione necessaria: formulario di consegna all'inquilino precedente, formulario di ripresa, storia degli interventi di manutenzione nell'oggetto, in particolare con l'indicazione delle date d'intervento e dei costi.

PIANIFICARE BENE IL TEMPO NECESSARIO PIÙ UNA RISERVA PER LA RESA/CONSEGNA.

È importante che siano presenti alla ripresa i locatari stessi che hanno abitato l'oggetto; terze persone delegate, che devono essere in possesso di delega scritta e firmata in originale, non sono sempre in grado di prendere posizione relativamente a imprevisti o questioni relative al rapporto di locazione. Di regola non sono da riprendere oggetti non completamente vuoti, salvo accordi particolari (ad esempio fra uscenti ed entranti in caso di subentro), e soprattutto se non è stata fatta un'accurata pulizia. Rilievi fotografici sono importanti se fatti con criterio, devono essere chiaramente localizzabili ad esempio tramite una foto di carattere generale e una dei dettagli del difetto - danno. È importante indicare chiaramente di quale camera o bagno si tratti (es. "camera a destra del corridoio"). Ideale sarebbe avere quale allegato il piano dell'appartamento. In alcuni casi può essere utile anche la presenza del custode, in altri, che si preannunciano particolari o complessi è possibile richiedere la presenza del Perito comunale. A conclusione del sopralluogo occorre che i presenti (possibilmente tutti i presenti, anche i non locatari), firmino il modulo di ripresa, che fungerebbe così come una notifica a tutti gli effetti. È comunque consigliato notificare i danni entro 3-5 giorni per lettera raccomandata. Dall'elenco dei danni dovranno essere distinti:

- I danni che restano a carico del locatore (perché non sono conseguenza di colpe del conduttore e non possono essergli imputati), che devono essere sistemati in vista della rilocalazione: si tratta di norma dei danni dovuti a usura normale.
- I danni che sono da imputare al locatore poiché conseguenza di usura eccessiva o di danneggiamento volontario o involontario. Parte di questi potranno essere annunciati dal conduttore alla propria RC per il rimborso.
- I danni che risultavano già sul verbale di prima consegna quale futura memoria e che perciò non sono da imputare al conduttore. Il locatore dovrà decidere se sistemarli oppure riprenderli nel nuovo verbale della prossima consegna a nuovi conduttori.

Di tutti questi danni devono essere richieste offerte per la loro sistemazione. In seguito sarà il locatore che dovrà gestire tutti gli interventi di ripristino coordinando gli artigiani e seguendo l'esecuzione dei lavori in modo che l'oggetto sia pronto al più presto per la rilocalazione.

VERBALE SU SUPPORTO INFORMATICO. Nell'era digitale tutte queste attività possono essere svolte tramite supporti informatici adatti. SVIT Ticino, con SuisseBit sagl, ha

sviluppato un'app per tablet che permette di svolgere in sequenza, con il controllo dello svolgimento e il recupero dei dati per successive operazioni (salvando ad es. la consegna in vista della futura ripresa):

- la preparazione delle informazioni sull'oggetto in modo semplice e preorganizzato ("creazione" dell'oggetto da parte dell'applicazione con i singoli locali e vani accessori e con tutti con tutti gli elementi standard previsti per ogni locale), l'inserimento di allegati da consultare durante l'esecuzione come piantine dell'oggetto, fatture di riparazione e sostituzione, ecc.;
- lo svolgimento della ripresa/consegna potendo inserire in corrispondenza di ogni elemento il suo stato attuale (nuovo, in ordine, oppure per una ripresa: danneggiato, da sostituire), l'inserimento di fotografie, testi, audiomessaggi o allegati direttamente durante l'esecuzione del verbale;
- l'assegnazione di ogni danno ad una categoria di artigiano (ad es. pittore, piastrellista, ecc.) in modo da riprendere in seguito i danni per categoria di artigiano e facilitare la richiesta di offerte;
- l'attribuzione della responsabilità dei danni e l'eventuale indicazione di costi preventivati;

- la firma a schermo da parte di tutti i partecipanti con contestuale blocco della redazione e invio per email al conduttore, che può controllarne la ricezione anche sul posto stesso;
- la gestione successiva, per categorie, degli interventi, la spunta degli stessi e la gestione di una distinta degli interventi ancora da eseguire.

Grazie a queste particolarità l'amministrazione potrà contare su informazioni chiare, complete e condivise, utili a tutti gli interlocutori che oltre al conduttore avranno a che fare con le conseguenze dell'attività di esecuzione del verbale (periti, assicurazioni, artigiani, uffici conciliazione, banche, preture, senza dimenticare i colleghi dell'amministrazione che dovranno riprendere i dati per preparare la locazione futura o la sistemazione, ecc.).

La scheda nella pagina seguente presenta lo svolgimento di un verbale secondo lo schema adottato da SVIT Ticino - SuisseBit.



***DANIELE BISANG**

Fiduciario immobiliare. Amministratore presso Alfred Müller SA a Camorino.

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 www.alpiq-intec.ch

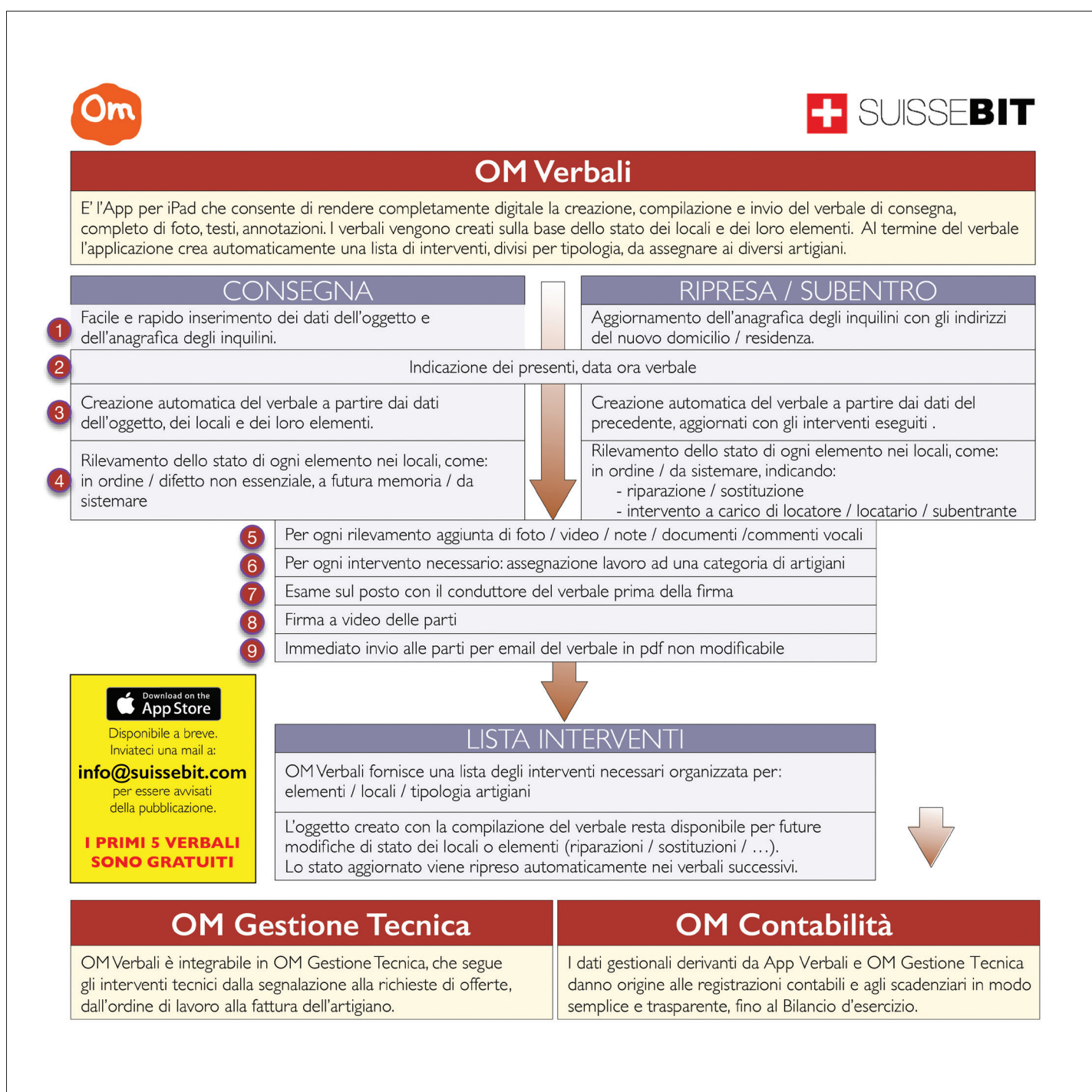
Verbale digitale

Svit Ticino ha collaborato allo sviluppo di un nuovo verbale di consegna e ripresa interamente digitale: uno strumento dall'uso estremamente semplice e intuitivo, che sarà presto disponibile su AppStore.

RED. SVIT Ticino, nell'ambito di una collaborazione con SuisseBit di Chiasso ha favorito la produzione di un semplice tool informatico (in realtà è una App) nato per l'allestimento dei verbali di consegna

e di ripresa interamente in digitale. Uno strumento dall'uso estremamente semplice e intuitivo, destinato al miglioramento della chiarezza e dell'efficienza, che i professionisti sapranno certamente apprezzare. Agli utenti SVIT Ticino ga-

rantisce la corretta impostazione del rilevamento dei dati e l'impossibilità di una loro modifica dopo l'apposizione della firma sul documento digitale. Inviata una mail a info@suissebit.com per essere avvisati della pubblicazione della App.



Al via i pagamenti digitali

Il traffico dei pagamenti sarà rinnovato e digitalizzato. Gli eterogenei sistemi di pagamento delle banche saranno armonizzati e i vari processi e formati unificati, allineandoli alla norma ISO 20022, le polizze di versamento sostituite dalla nuova fattura con il codice QR.



MAYA M. BERTOSSA*

SISTEMI DISSIMILI. L'attuale sistema dei pagamenti svizzero è per certi versi unico nel suo genere. Sebbene la Svizzera sia un piccolo paese, per ragioni storiche le banche e PostFinance adottano standard differenti, sia per i trasferimenti sia per i bonifici. Al momento vi sono una decina fra standard e formati con altrettante procedure (p. es. EZAG di PostFinance e DTA delle altre banche), così come sette diversi tipi di polizze di versamento. Tutto questo è destinato a cambiare rapidamente.

Entro la metà del 2018 l'intero traffico dei pagamenti dovrà adeguarsi all'ISO 20022; significa che tutte le banche e le aziende lavoreranno in futuro sulla base di un unico standard tecnologico. E questo renderà il tutto più efficiente ed economico. Una pietra miliare del grande rinnovamento è l'adozione della nuova fattura QR, che nel 2019 sostituirà tutte le polizze di versamento.

LA FATTURA QR. La fattura QR contiene il codice QR, con una piccola croce svizzera come caratteristica di riconoscimento, unitamente a tutti i dati necessari per il pagamento, che potranno essere letti con uno smartphone. La sezione pagamento potrà essere allestita con o senza la cifra, di modo che il destinatario della fattura potrà stabilire autonomamente la somma, ad esempio per una donazione. Nella sezione pagamento tutte le informazioni essenziali sono visibili anche in forma scritta; come finora i pagamenti potranno avvenire allo sportello postale, essere inviati per posta alla propria banca oppure rilevati manualmente nell'e-banking.

LE PRINCIPALI NOVITÀ PER CHI EMETTE FATTURE.

- Le norme relative alla sezione pagamento sono ridotte al minimo e potranno dunque essere osservate con un impegno contenuto.
- La fattura QR può essere allestita con i più comuni modelli di stampanti.
- Nel codice QR possono essere inserite e trasmesse informazioni supplementari quali ad esempio l'identificazione dell'impresa o il numero della fattura, utili per automatizzare la contabilità.
- In futuro il codice QR potrà essere collocato anche sui manifesti o i volantini pubblicitari (p. es. per le donazioni) e utilizzato per procedure alternative quali la e-fattura e TWINT.

LE PRINCIPALI NOVITÀ PER CHI RICEVE UNA FATTURA.

- Con un semplice clic tutte le informazioni sul pagamento possono essere rilevate per mezzo di uno smartphone (Mobile Banking) o di dispositivo di lettura (e-banking) e in seguito inviate alla banca. Vengono così a cadere il rilevamento manuale o la successiva aggiunta di dati.
- La sezione pagamento della fattura QR è in bianco e nero anziché a colori, così da aumentare il contrasto e migliorare la leggibilità anche per le persone ipovedenti.
- Tutte le informazioni necessarie al pagamento si trovano inserite nel codice QR e stampate sulla sezione pagamento, per poter essere lette senza l'ausilio di mezzi tecnici.
- Se una simile possibilità viene offerta da chi la emette, la fattura QR può anche essere impiegata per procedure alternative quali ad esempio TWINT e la e-fattura.

INTRODUZIONE. La fattura QR potrà essere adottata solo al momento in cui le imprese emittenti avranno adattato i propri sistemi allo standard ISO 20022 - indicativamente entro metà 2018. Di conseguenza, entro questo termine i fornitori di software per la contabilità o di sistemi ERP dovrebbero in ogni caso offrire soluzioni adeguate ai loro clienti. Durante un periodo transitorio possibilmente breve, oltre alle fatture QR si potranno ancora utilizzare le polizze di versamento odierne. Le aziende che emettono fatture avranno così la possibilità di passare al nuovo sistema nel mo-

mento a loro più confacente. Dato che le prime fatture QR potranno essere spedite da metà 2019, tutti gli operatori economici dovranno essere tecnicamente in grado di utilizzare la fattura QR per il pagamento e l'elaborazione.

DUE FATTORI PRINCIPALI: DIGITALIZZAZIONE E REGOLAZIONE.

Negli ultimi anni la quota di pagamenti dei clienti effettuata per via elettronica si è attestata al 74%. Ciononostante, il percorso dall'emissione della fattura all'arrivo del pagamento presenta ancora una discontinuità dei media ed è quindi soggetto ad errori. Inoltre, oggi non possono essere integralmente rispettate le esigenze di compliance, dato che le informazioni del committente non arrivano sempre alla banca del beneficiario preposta a una diligente ponderazione dei rischi secondo l'ordinanza FINMA sul riciclaggio di denaro e la legge sul riciclaggio di denaro. La base necessaria a questo scopo sarà creata solo con la completa sostituzione delle polizze di versamento mediante la fattura QR. ●

ADATTARSI SECONDO LA SITUAZIONE.

L'ISO 20022 sostituirà tutti i formati finora utilizzati per l'esecuzione di pagamenti fra le ditte clienti e le banche. Le aziende e le organizzazioni che si servono di un software per la contabilità o di un sistema ERP si dovranno aggiornare alla citata norma ISO 20022 e faranno bene a discutere iter e tempistiche con la propria banca e il fornitore di software. I differenti numeri di conto delle banche svizzere saranno armonizzati e basati sulla generalizzazione dell'IBAN. Al più tardi al momento della conversione, sia gli emittenti sia i destinatari delle fatture dovranno perciò sostituire i loro vecchi numeri di conto e, anziché le polizze di versamento, adottare la nuova fattura QR per la fatturazione e il pagamento. Per altre informazioni sull'armonizzazione del traffico dei pagamenti si veda al sito <http://www.activating-digital-switzerland.ch/it/>

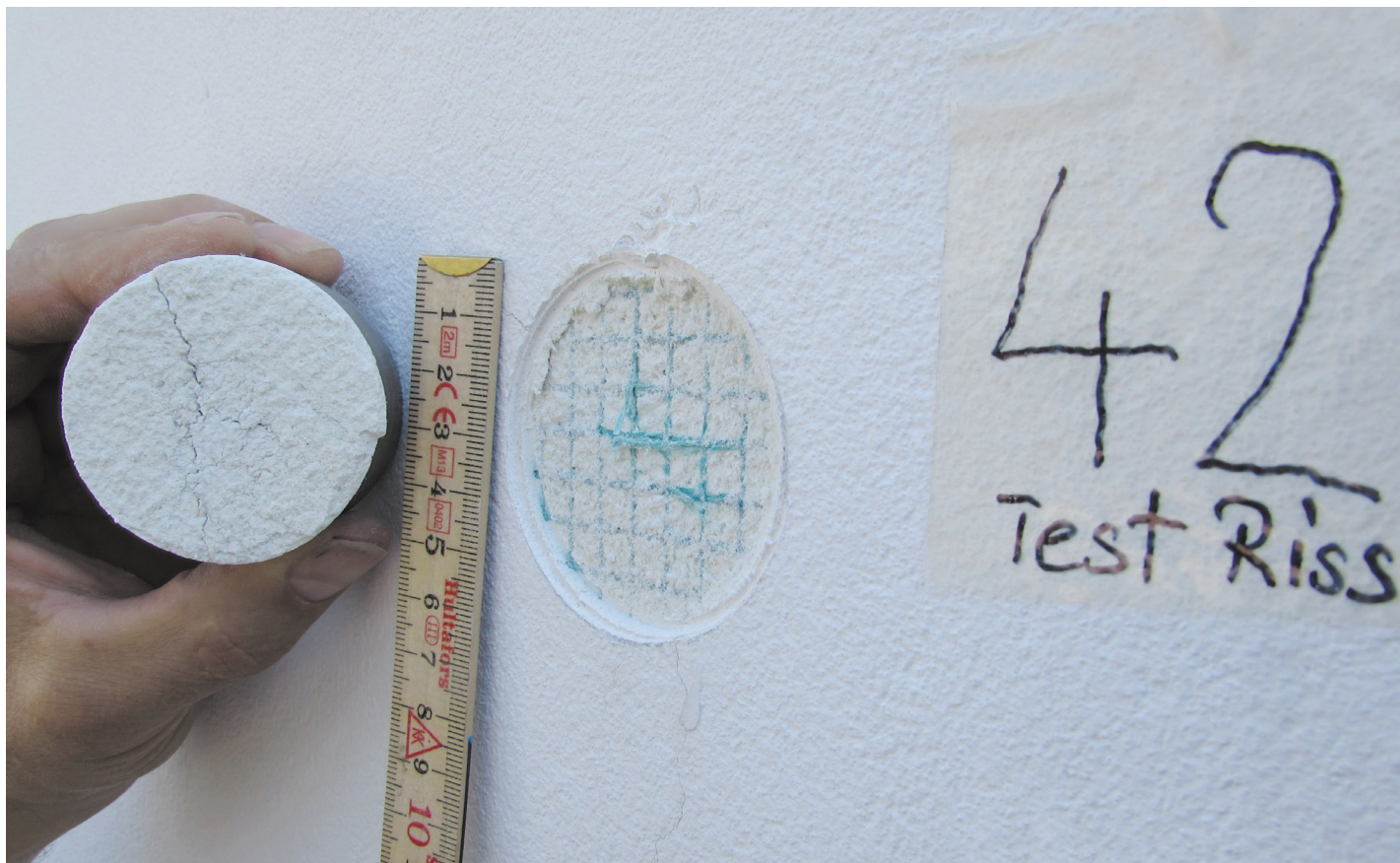


*MAYA M. BERTOSSA

L'autrice è la responsabile del progetto Comunicazione Paymentstandards.ch di SIX Interbank Clearing AG.

Rivolgersi agli esperti

La comparsa di difetti di costruzione in un'opera è spesso causa di dispute tra le parti. Se non si giunge a un'intesa si può coinvolgere un tecnico esperto e affidargli una perizia. In questo caso bisogna tenere conto di alcuni aspetti.



Prelevando un campione, l'esperto verifica la qualità dell'intonaco (Foto: ASIPG).

RAPHAEL BRINER*

VERIFICARE LE CAUSE. Nel mondo di oggi tutto deve essere fatto per quanto possibile rapidamente e con poca spesa. Il settore dell'edilizia non si sottrae a questa realtà, anche se va detto chiaramente che, nonostante l'impegno degli addetti ai lavori, tempistiche e prezzi sotto pressione non sono garanzia dei miglior risultati. Possibile conseguenza: la delusione del committente di fronte a un esito che non corrisponde alle attese.

Naturalmente questa pressione generalizzata non è l'unica causa di difetti di costruzione, reali o ipotetici, che possono essere dovuti anche a una pianificazione non realistica, materiale scadente o esecuzione non appropriata.

UN PUNTO DI VISTA NEUTRALE. In presenza di difetti ci si chiede naturalmente chi ne sia responsabile e debba quindi farsi carico di eliminarli. Il compito di risponde-

re a questa domanda spetta agli esperti dell'opera, che procedono a una verifica e stilano perizie obiettive ed imparziali sulle cause.

Scopo della perizia è illustrare il meccanismo del danno ed escludere possibili origini in modo da poter definire gli

» Sul mercato proliferano gli operatori, in parte con siti accattivanti, pieni di promesse o che vantano una presunta ufficialità.»

opportuni e dovuti interventi di risanamento e pianificare le successive tappe.

Una perizia tecnica non include tuttavia raccomandazioni sulla necessità o meno di avviare misure legali né attribuisce colpe. Tuttavia può contribu-

ire a valutare i rischi di un processo.

LA SERIETÀ NON È SEMPRE DI CASA. Chi cerca esperti tecnici su Internet li trova rapidamente. In questo settore proliferano gli operatori con siti accattivanti pieni di promesse o che vantano una presunta ufficialità. Per un committente non

sempre è facile reperire quelli giusti. In Svizzera il termine di esperto tecnico non è giuridicamente protetto e pertanto ognuno può definirsi in linea di massima

tale e proporre perizie od organizzare formazioni. La competenza di un esperto si misura sui suoi requisiti:

- ottime qualifiche professionali ed esame di maestria, accompagnati da una pluriennale esperienza

- attività attuale nel relativo ramo
- notorietà nel settore
- formazione di esperto tecnico solida e attestata
- aggiornamento continuo
- buona capacità di esprimersi per iscritto e oralmente.
- abilità mediatorie.

Prima di assegnare il mandato si raccomanda di verificare la presenza di queste qualifiche e capacità. Se un cosiddetto esperto non riporta sul suo sito le informazioni o la documentazione auspicata, la cautela è d'obbligo.

RICERCA COMUNE DI SOLUZIONI. In linea di massima le associazioni professionali del settore sono in grado di fornire nominativi di esperti qualificati e neutrali. L'Associazione Svizzera imprenditori pittori e gessatori ASIPG, per esempio, propone una formazione che garantisce uno standard qualitativo e recluta come esperti i migliori professionisti. I candidati devono assolvere un test attitudinale e un esame alla fine della formazione. Successivamente sono tenuti a frequentare regolarmente corsi di aggiornamento. Quando un committente intende affidare a un esperto l'incarico di stilare una perizia, è preferibile che parli prima con altre persone coinvolte (pianificatore, ese-



cutore, ed eventualmente fornitore). Se si riesce a stilare una perizia congiunta o addirittura una perizia arbitrale vincolante e più facile trovare una soluzione valida su cui tutti convergano. Se si opta per una cosiddetta perizia di parte senza coinvolgere l'altra parte, le opportunità di giungere a un'intesa sono scarse, il che può sfocia-

re in dispute legali e di conseguenza in costi elevati. ●



***RAPHAEL BRINER**

Giornalista e redattore, dirige il settore Rivista tecnica e comunicazione dell'ASIPG.

Emotì: la ricarica è servita!

Lo scorso anno le principali aziende elettriche ticinesi, tra cui le AIL SA, hanno dato vita al marchio **emotì** e in questi mesi le colonnine di ricarica elettrica presenti sul nostro territorio vengono man mano sostituite con un nuovo modello all'avanguardia e dotato di migliori prestazioni. Ora è possibile avere anche a casa



un'apposita colonnina per caricare comodamente il proprio veicolo elettrico. Si tratta del modello **"Private One"**, una stazione di ricarica adatta sia per l'utilizzo pubblico sia per quello privato.

Questa stazione consente la ricarica di un veicolo alla volta e dispone di un cavo integrato compatibile con i due standard utilizzati dalle autovetture elettriche o ibride, adattandosi dunque a tutti i veicoli attualmente sul mercato.

Per maggiori informazioni potete consultare il sito **www.emoti.swiss**.



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

Pulito, sicuro, conveniente... tutti i vantaggi del gas naturale

Nicola Dotta, direttore di Metanord e coordinatore del Pool Gas, spiega i punti forti dell'energia fossile più pulita. Niente stoccaggio, prezzi stabili, basse emissioni, flessibilità... E si paga solo quel che si consuma.



Nicola Dotta, direttore di Metanord

RED. ●

L'ingegner Nicola Dotta, 46 anni, dirige da due la Metanord e da altrettanti coordina il Pool Gas Ticino, che comprende gli altri distributori cantonali di gas naturale (AIL Lugano, AIM Mendrisio, AGE Chiasso, AMS Stabio).

L'azienda, che ha sede a Camorino, serve l'alta valle del Vedeggio e parte del Sopraceneri, rifornendo economie domestiche e aziende che si trovano lungo la sua rete.

Il gas naturale è oggi il secondo vettore energetico utilizzato per il riscaldamento delle abitazioni. Ma secondo la statistica pubblicata dal Cantone nel 2016 l'olio combustibile la fa ancora da padrone, con una quota di mercato del 56%. Segue, appunto, il gas, con il 18%. Al terzo posto l'elettricità, con il 12%, al quarto la legna, con una quota del 7%. Chiudono la statistica l'energia solare e le termopompe, che insieme rappresentano il 7% dei consumi ticinesi.

INGEGNER DOTTA, CREDE CHE IL GAS NATURALE POSSA SFIDARE IL PRIMATO DELLA NAFTA?

"Sarà difficile, perché il gas è un vettore che presuppone una rete di distribuzione, rete che in un cantone come il nostro, a causa della conformazione del territo-

rio, ha margini di crescita solo a fronte di ingenti investimenti. In ogni caso, il nostro obiettivo, come Metanord, ma anche come Pool Gas, è chiaramente quello di crescere ulteriormente. Ovviamente nelle regioni servite dalla rete, che oggi sono quasi l'intero Sottoceneri e il Sopraceneri da Arbedo Castione a Tenero".

QUALI SONO I PUNTI FORTI DELLA VOSTRA STRATEGIA?

"Cerchiamo di comunicare il concetto che il gas è un'ottima alternativa a sistemi di riscaldamento più invasivi dal profilo ambientale, oltre che più costosi da quello delle installazioni e della manutenzione. Ma per aumentare la quota di mercato dobbiamo convincere proprietari e amministratori di immobili a sostituire gli impianti e a cambiare fonte energetica".

UN VOSTRO SLOGAN RECITA: PULITO, SICURO, VANTAGGIOSO...

"Esatto. Quello slogan riassume un po' tutti i vantaggi del gas naturale, che è l'energia di origine fossile più pulita, con ridotte emissioni di Co2 e zero emissioni di polveri fini".

MA AL DI LÀ DELL'IMPATTO AMBIENTALE CI SONO ALTRI VANTAGGI. QUELLO ECONOMICO, PER ESEMPIO, AL QUALE HA GIÀ ACCENNATO.

"Certo, e va anche ricordato che, rispetto a un impianto a nafta, il gas non richiede stoccaggio. I nuovi bruciatori hanno dimensioni più ridotte e possono essere combinati con pannelli solari. Inoltre, i costi di manutenzione di impianti e canne fumarie sono sensibilmente più contenuti, poiché per legge meno frequenti. Infine, la gestione amministrativa e tecnica degli impianti è più semplice. Si risparmiano dunque tempo e risorse in verifiche e controlli".

VENIAMO AI PREZZI DEL GAS.

"Sono molto concorrenziali rispetto ad altre soluzioni, anche a livello di realizzazione degli impianti. In più siamo svincolati dalle forti oscillazioni del prezzo del petrolio, perché quello del gas è un mercato molto più stabile e al riparo da speculazioni politiche e finanziarie globali. Basti pensare che tra l'aprile 2017 e lo stesso mese del 2018 le forniture di gas hanno subito un aumento del 3%, mentre su quelle di gasolio da 3'000 litri, ci-

to i dati pubblicati dal Corriere del Ticino, l'aumento è stato del 16%. Ma vorrei aggiungere ancora un vantaggio...".

DICA...

"A volte non ci si pensa: ma il gas si paga solo in base al consumo, perché non richiede l'immobilizzazione di riserve, che potrebbero essere vantaggiose se nei mesi successivi il prezzo sale ma molto svantaggiose se il prezzo scende".

SI PUÒ UTILIZZARE IL GAS ANCHE PER ALIMENTARE SISTEMI DI RISCALDAMENTO PROGETTATI PER CALDAIE A GASOLIO?

"Certamente. Le caldaie a gas hanno il vantaggio di riscaldare facilmente l'acqua ad alta temperatura garantendo la diffusione di calore anche negli impianti con termosifoni. In questo modo si evitano problemi batterici, come la legionella nell'acqua sanitaria".

COME IMMAGINA IL FUTURO SCENARIO ENERGETICO TICINESE?

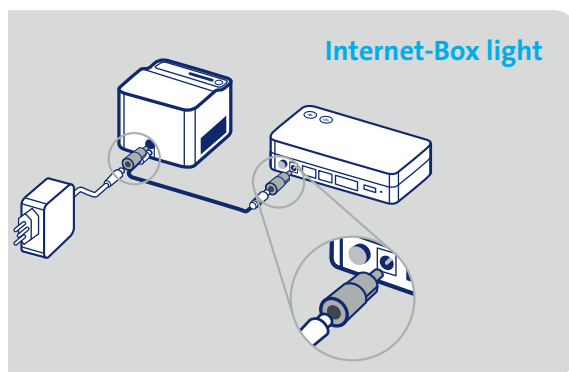
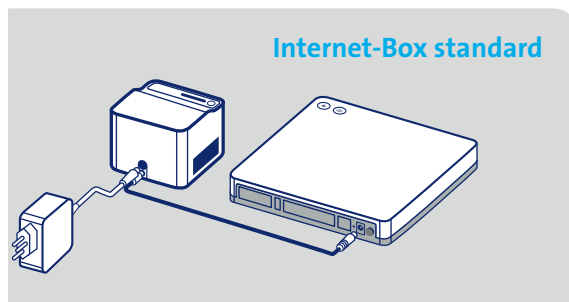
"Possiamo solo fare delle ipotesi. Sappiamo però che è in corso da parte dei cantoni la stesura del Regolamento sull'Utilizzo dell'Energia (RUEn), che potrebbe obbligare i proprietari a inserire, in caso di sostituzione dell'impianto, una quota di energia rinnovabile con evidenti maggiori costi di investimento. Quindi, se si intende cambiare, questo è il momento migliore per farlo".

PER CONCLUDERE, DUE PAROLE SU METANORD. UN PRIMO BILANCIO SOTTO LA SUA DIREZIONE...

"L'anno sta andando bene, e anche nel Sopraceneri dove non c'è mai stata una 'cultura del gas' la popolazione ne apprezza i vantaggi. I nostri clienti sono soddisfatti. Prova ne è che l'anno scorso abbiamo avuto un +15% circa di erogazione rispetto al 2016". ●

Tutto All IP: l'importanza della telefonia di emergenza

Nel passaggio dalla telefonia analogica a quella IP non va dimenticata la telefonia di emergenza. Affinché in mancanza di corrente i sistemi di chiamata di emergenza continuino a funzionare, c'è la soluzione di telefonia fissa IP «Opzione Protezione dalle interruzioni».



In caso di interruzione della corrente la soluzione UPS garantisce il funzionamento dei telefoni IP fino a tre ore.

BRUNHILDE MAUTHE*

In fase di conversione alla tecnologia IP in tutta la Svizzera è necessario convertire tutti gli impianti di emergenza in sistemi compatibili con l'IP. Oltre alle soluzioni basate sulla rete mobile offerte dai produttori di ascensori, Swisscom propone un'alternativa conveniente con un collegamento alla rete fissa IP e un'opzione per superare le interruzioni di corrente o dell'erogazione dalla rete (batteria e chiavetta USB) adatta agli impianti per ascensori meno recenti.

COME FUNZIONA L'INSTALLAZIONE UPS. Se il collegamento telefonico è stato convertito in una Swisscom Line, la spesa iniziale per l'installazione è ridotta. L'impianto UPS viene collegato con una presa da 220 V e all'Internet-Box. I cavi di collegamento sono in dotazione. L'installazione da parte di un tecnico a un prezzo forfettario (CHF 240) è facoltativa.

La protezione dalle interruzioni può essere ordinata con un allacciamento Swisscom Line basic nuovo o esistente. Si compone di telefonia di rete fissa IP, di un impianto UPS (alimentazione elettrica senza interruzioni con batteria) e, su richiesta, di una protezione dalle interruzioni

tramite telefonia mobile - grazie alla quale le chiamate della rete fissa saranno deviate sulla rete mobile.

CERCARE CONTATTO CON L'INSTALLATORE DELL'IMPIANTO DI ALLARME. Con questa offerta, Swisscom si rivolge soprattutto a amministratori di immobili, gestori di ascensori e proprietari di casa, fornitori o utenti di dispositivi per le chiamate d'emergenza.

Per gli impianti di allarme, Swisscom consiglia la conversione alla trasmissione dati digitale. Con i router attuali si può collegare all'interfaccia analogica un impianto di allarme in grado di inviare segnali vocali o dati. Tuttavia, non appena la centrale di ricezione sarà passata al digitale, non sarà più possibile garantire la trasmissione perfetta dell'allarme. La conversione a un collegamento IP dovrebbe essere coordinata con l'installatore dell'impianto di allarme.

IL PARTNER SWISSCOM CONOSCE LE ALTERNATIVE IP. Il partner di installazione Swisscom conosce le possibilità offerte dal passaggio a IP e offre consulenza. Per i clienti, l'Opzione Protezione dalle interruzioni è un'alternativa semplice alla

conversione all'IP, più rapida e conveniente per gli immobili già esistenti.

Informazioni sulla protezione dalle interruzioni: www.swisscom.ch/protezione-interruzioni

MIGRAZIONE COMPLETA DI REGIONE IN REGIONE

A febbraio 2018 Aarberg, Nyon, Uster, i comuni limitrofi, Zurigo Unterstrass e Oberstrass, sono diventati i primi comuni in Svizzera a completare il passaggio ad All IP, beneficiando così dei tanti vantaggi di questa nuova tecnologia. È stato poi il turno delle grandi regioni di Soletta/Bienne/Giura, Sciaffusa/Winterthur/Frauenfeld, Balsthal/Olten e aree di Argovia/Oberaargau, e infine Rapperswil/Jona/Glarona.

A fine giugno sarà comunicata la pianificazione delle grandi regioni rimanenti.



***BRUNHILDE MAUTHE**

Head of Communications della trasformazione All IP, Swisscom

Un'innovativa tecnologia per risanare le canalizzazioni

Secondo stime di settore, circa la metà delle fognature perde. ISS Servizio Canalizzazioni è oggi in grado di proporre un'innovativa tecnologia di risanamento denominata E-Flake, particolarmente appropriata per intervenire in stabili abitativi in modo efficiente e duraturo.



Tubazione modello prima e dopo l'applicazione della tecnica E-Flake.

DAVIDE FERRARI*

Quando si rende necessario un intervento di risanamento o riparazione di condutture usurate o danneggiate, ogni situazione è da esaminare con attenzione al fine di implementare la tecnica migliore per la risoluzione efficiente del problema. Fortunatamente, le evoluzioni tecnologiche non hanno risparmiato il settore delle canalizzazioni e oggi è possibile risanare condutture difettose in modo rapido e riducendo sempre più il disagio per l'utenza: esistono infatti diverse soluzioni, robotizzate e non, che consentono di intervenire senza demolire o scavare. Tra queste, troviamo l'innovativa tecnica E-Flake, proposta sul mercato ticinese da ISS Servizio Canalizzazioni.

LA PREPARAZIONE DELL'INTERVENTO. In primo luogo è fondamentale valutare lo stato della canalizzazione, mediante un procedimento ben definito: il tubo viene ripulito da depositi più piccoli, incrostazioni e altri ostacoli, dopodiché si procede all'ispezione «in endoscopia» mediante una speciale telecamera a cui è collegato un display dal quale è possibile valutare gli eventuali danni ed identificare con precisione i punti dove intervenire. Prima di poter procedere con l'applicazione dell'E-Flake è infatti necessario

riparare i piccoli difetti all'interno della canalizzazione per rendere la superficie uniforme.

COME VIENE CREATO UN TUBO NEL TUBO. Dopo i lavori di pulizia e riparazione, la canalizzazione viene preparata per la creazione di un nuovo tubo in resina poliuretanicamente resistente alla corrosione. Si inserisce un tubo flessibile, che ha una lunghezza massima di 15 metri ed è in grado di muoversi senza sforzo anche attraverso tratti a 90 gradi; con una pompa d'iniezione all'estremità del sistema di tubi flessibili, gli specialisti applicano la resina, che si modella sul tubo esistente. In breve tempo il materiale è asciutto e un ulteriore strato può essere applicato: così viene creata all'interno del tubo una nuova parete autoportante e resistente, con uno spessore che può variare da 2 a 5 millimetri, a seconda delle esigenze.

UN MATERIALE, MOLTEPLICI VANTAGGI. La superficie del tubo che viene così creata impedisce la formazione di depositi e favorisce la scorrevolezza delle acque reflue. La resina poliuretanicamente garantisce una protezione antibatterica e non contiene solventi, stirene o agenti cancerogeni, quindi è ecologica e facile da usare. L'elasticità della resina previene crepe

e sollecitazioni nel tubo a causa di dilatazioni termiche o sollecitazioni meccaniche; il materiale è estremamente resistente alle fluttuazioni di temperatura e ha un'elevata resistenza agli urti anche a basse temperature; inoltre è possibile utilizzarlo in diramature, piegature e altre superfici sagomate della canalizzazione, nonché ovviamente su tratti orizzontali o verticali. Un ulteriore vantaggio di questa procedura è che può essere svolta contestualmente ad altri lavori nell'edificio.

UNA TECNICA INTERESSANTE PER I GESTORI DI IMMOBILI. La gamma di applicazioni del risanamento mediante l'utilizzo della resina sintetica è molto ampia. La procedura è particolarmente apprezzata ed efficace in palazzi con molti piani, nelle case unifamiliari, nelle villette a schiera, negli hotel e ristoranti, negli edifici pubblici e negli immobili industriali. È adatta per condotte di scarico con diametri da 40 a 200 millimetri in acciaio inossidabile, acciaio, plastica, rame, eternit e ghisa. Il metodo è stato sviluppato per le condotte di scarico per acque reflue, chiare, canalizzazioni di collegamento e per tutti gli allacciamenti secondari della rete. Rispetto alle metodologie di risanamento attualmente presenti sul mercato, la tecnica E-Flake è particolarmente interessante per i gestori di immobili anche grazie alla rapidità con cui si può svolgere l'intervento e alla possibilità di lavorare esclusivamente lungo la canalizzazione oggetto del risanamento, senza dunque la necessità di coinvolgere altri artigiani quali imprese di gessatura, piastrellisti o pittori.



***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.

L'energia alla prova: approcci controversi al terzo congresso

Il Congresso immobiliare 2018 si è presentato come un evento consolidato, aperto a tutte le realtà operative dell'immobiliare ticinese, raccogliendo a Lugano lo scorso 8 marzo oltre 200 partecipanti.



Nelle foto di Alexandre Zveiger, alcuni momenti del congresso. Al centro, l'architetto Riccardo Blumer, direttore dell'Accademia di architettura USI.

ALBERTO MONTORFANI •

Il Palazzo dei Congressi, domestica e vetusta ma pratica struttura, ben si è prestato ad accogliere i 200 iscritti al nostro congresso immobiliare. CAT, Ticino Energia, Minergie e SUPSI hanno accolto quest'anno l'invito di SVIT Ticino e partecipato quali promotori alla costruzione e alla riuscita dell'evento.

Dopo una apertura quasi letteraria che ha richiamato l'origine e il fine dell'energia nell'universo (Alberto Montorfani) è stato il sindaco di Lugano, Marco Boradori che, portando il saluto della Città, anche quest'anno patrocinatrice del con-

gresso, si è per primo confrontato con il tema energetico, ricordando i molteplici ambiti in cui la città interviene favorendo politiche energetiche sostenibili per i propri immobili e per il proprio contesto ambientale. Il prossimo traguardo sarà l'ottenimento del label "Città dell'energia".

Diversi i presenti in rappresentanza delle amministrazioni comunale e cantonale (nemmeno il Cantone ha voluto negare il proprio patrocinio) dei settori che si occupano di immobili, a testimonianza della raggiunta autorevolezza del congresso per l'applicazione pratica e per le

idee proposte nel proprio contesto.

È stato poi il momento di Fabio Guerra, che ha tracciato un'usuale ma interessante lettura del momento locale e nazionale del mercato immobiliare, sia in relazione ai "fondamentali" dell'economia immobiliare, sia come sguardo sui rischi e le opportunità dello sviluppo nei tempi prossimi.

Sono quindi entrati in campo i relatori, scelti e stimolati dai promotori stessi, che hanno tratteggiato i diversi aspetti della connessione "energia-immobili" passando dalla filosofia e dalla fisica (Riccardo Blumer), alle indicazioni e norma-



Nella foto grande, tutti gli attori del Congresso: promotori, relatori e partecipanti al dibattito. Nella foto in basso a destra, i soci fondatori dell'Associazione Congresso immobiliare Ticino, Emanuele Saurwein, Laura Panzeri Cometta e Alberto Montorfani (manca Stefano Lappe).

tive energetiche per gli edifici (Mirco Moser e Fabrizio Noembrini), alle più vaste implicazioni sulla pianificazione del territorio (Giovanni Guscetti), e sull'impatto ambientale e sul ciclo energetico dell'edificio (Emanuele Saurwein).

Dopo la pausa, che ha permesso un primo contatto con gli sponsor, tutti presenti e attivi sul "parterre" della sala B al primo piano, il congresso ha cambiato marcia e ha tentato, entrando nella fase del dibattito, il difficile esercizio delle applicazioni pratiche. Luca Fasani, giornalista economico RSI, ha provato a sondare il livello di profondità e di proposta

prodotto dalla politica federale con Filippo Lombardi, è poi passato fra le perplessità dell'iperregolamentazione espresse dai proprietari (Gianluigi Piazzini) e amministratori (Giuseppe Arrigoni), giungendo con Monique Bosco-von Allmen e Giovanni Branca a verificare da una parte il possibile contributo dell'abitare cooperativo alle sfide energetiche e dall'altra le implicazioni e le opportunità aperte dalla tecnologia.

Il folto pubblico si è poi dedicato con impegno all'esaurimento delle scorte alimentari offerte da AIL nell'aperitivo che ne è seguito.

Un bel congresso e un bel successo per una intuizione che si concretizza nell'offrire a tutti gli operatori dell'immobiliare, dai promotori agli estimatori, ai progettisti, agli amministratori, agli impresari e ai tecnici comunali, ai formatori e ai proprietari singoli o cooperativi un ambito di riflessione e di formazione di idee che si sviluppa lentamente verso un senso di reciproca attenzione e condivisione e che auspichiamo rafforzati con il tempo anche un linguaggio sempre più condiviso. ●

DISCORSO DEL SINDACO DI LUGANO, AVV. MARCO BORRADORI

"Gentili signore, egregi signori, stimati esponenti del settore immobiliare ticinese,

Sono lieto di portare il saluto della Città di Lugano in apertura di questo terzo Congresso immobiliare (...).

Quest'anno il congresso affronterà l'aspetto energetico; tema che non riguarda soltanto i cittadini proprietari di immobili. Concerne anche le imprese e, non da ultimo, le istituzioni; sia per quanto attiene alle politiche energetiche sia per quanto attiene alla gestione, progettazione e manutenzione degli immobili pubblici. Il Municipio di Lugano (...) intende orientare la crescita della Città per il prossimo decennio secondo i principi dello sviluppo sostenibile. Entro il termine della prossima legislatura miriamo anche a ottenere il label di "Città dell'energia". Abbiamo recentemente aperto il concorso per l'allestimento della strategia energetica della Città che guarda fino al 2050. Tra gli strumenti di questa strategia energetica vi è l'elaborazione del Piano Energetico Comunale che intendiamo concludere per la fine del 2019. Dall'anno prossimo realizzeremo inoltre un bilancio ambientale e sociale della Città (...). Questo strumento oltre a consentirci di monitorare la situazione è anche un mezzo efficace per orientare le decisioni dell'Esecutivo verso gli obiettivi stabiliti in ambito di sostenibilità. Abbiamo deciso di concentrare i nostri sforzi su precise categorie di edifici. Il Dicastero Sviluppo Territoriale della Città, in collaborazione con la sezione della gestione del Dicastero immobili, in questi anni ha iniziato a lavorare sul parco immobiliare scolastico che presentava importanti margini di miglioramento, vista la vetustà degli edifici. (...) Archiviata questa prima fase si passerà poi a tutte le altre categorie di stabili di proprietà della Città. Considerando che Lugano possiede più di 350 immobili, le ripercussioni sul territorio e sull'economia della Città, sul medio termine, non sono trascurabili. Le nuove frontiere di gestione dell'energia offrono all'architettura interessanti possibilità di sviluppo che anche le realtà pubbliche devono fare proprie, contribuendo a far evolvere il nostro modo di abitare verso orizzonti improntati sempre più verso la sostenibilità ambientale. Gli edifici che oggi costruiamo per noi e per le generazioni future si sviluppino al meglio seguendo una progettazione integrata e capace di considerare al meglio i contributi tecnici, tecnologici e architettonici di tutti gli attori in campo.

Eventi come il Congresso odierno favoriscono questo dialogo e sono preziose occasioni di scambio e riflessione comune. (...)"

Il discorso integrale è a disposizione sul sito www.congressoimmobiliare.ch

CONGRESSO IMMOBILIARE

2018



APPLICAZIONI E IMPLICAZIONI IMMOBILIARI

CONGRESSOIMMOBILIARE.CH

PROMOTORI



ticino * energia

Scuola universitaria professionale
della Svizzera italiana

MINERGIE®

SUPSI

SPONSOR



Schindler



PATROCINIO



Città
di
Lugano



Repubblica e Cantone
Ticino

MEDIA PARTNER



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 SA, via Ospedale 10, 6600 Locarno, 091 751 22 21, info@immobiliare-sl.ch

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

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

BELLINZONA E VALLI

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

Bruni Fasani Edda, Mesocco
Bruschi Mediazioni Sagl, Bassi Fabio, Giubiasco

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

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

Darani Nicola, Chironico

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

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

FFS Gestione Immobiliare, Comandini Samuele, Bellinzona, www.ffs.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

Istituto di previdenza del Cantone Ticino, Ufficio gestione immobiliare, Carlo Salvioni, Bellinzona, immo.ipct.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, 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, Frigo Peter, Ascona, www.engelvoelkers.com

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

Fiduciaria RIGI Sagl, Rieder Marco, Tegna, www.fiduciariarigi.ch

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

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

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

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

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

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

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

Scacchi Daniela, Losone

Tettamanti Franco, Minusio

Vitali Sabrina, San Nazzaro

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

Wyss Laetitia, Losone

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, 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

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, dreieckimmo.ch

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

Fiducia & Art SA, Lugano-Viganello, 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

Foletti Immobiliare Sagl, Fernandes Miguel, Lugano, folettimobiliare.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, mantegazza.ch

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

Immobiliare Wäfler/Imafid SA, Wäfler Diethelm, Lugano

IMMOIDEA SA, Quadri Graziella, Lugano

Immofide SA, Arcuri Matteo, Maroggia, www.immofide.ch

Interfida SA, Succursale di Lugano, Andrea Boschetti, www.interfida.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, larisimmobiliare.ch

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

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

Luminati Francesco, Lugano

MARVEL gestioni e immobili Sagl, Garotta Marta, Lugano, www.marvelgestioni.ch

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

MC Consulenze Sagl, Mari Christian,

Rivera

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

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

MPP Fiduciaria SA, Pedretti Tito, Lugano, www.mpppartners.ch

MSC immo trust Sagl, Scarati Michele, Lugano, www.msc-immo.ch

New Trends SA, Bellomo Salvatore, Lugano, www.new-trends.ch

P&V Property & Valuation Sagl, Marocco Vittoria, Lugano, propertyvaluation.ch

Pagani Real Estate SA, Roncoroni Luca, Lugano, paganire.ch

Pfister Holding SA, Pfister Armando, Manno, www.pfister-case.ch

Piazzini Gianluigi, Gentilino

Privera SA, Bergmann Gion Andrea, Lugano, www.privera.ch

Puntoimmobiliare SA, Campopiano Orlando, Lugano, www.puntoimmobiliaresa.ch

QS Real Estate Sagl, Corvi Francesco, Lugano-Paradiso, www.qsrealestate.ch

Queen Immobiliare SA, Foce Malservigi Cinzia, Lugano, www.queenimmobiliare.ch

Recontam SA, Pelle Ivan, Lugano, www.recontam.ch

Rigo Ingegneria e Consulenza Sagl, Rigo Fankhauser Claudia, Lugano

Ruggeri Dr. Pier Luigi, Lugano, www.sfi-fiduciaria.ch

Russian-Suisse Immobiliare Sagl, Lugano, www.italsuisse.ch

SAM & Partners Immobiliare SA, Ansaldi Stefano, Lugano

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

Swiss Life - Impulse, Tettamanti Sacha, Lugano, www.impulse.ch

Ticino.Re SA, Ingrams Massimiliano, Lugano, www.ticinore.ch

Trachsel Fiduciaria Immobiliare SA, Trachsel Franco, Lamone, www.trachsel-immo.ch

Tradefidam SA, Merlo Paolo, Lugano, www.tradefidam.ch

TRE Ticino Real Estate Brokers Sagl, Burkhardt Andrea, Pura, www.topswiss.com

UBS SA, Deluigi Thierry, Lugano

Vesa SA, Glattfelder Plozza Isabel, Massagno, www.vesa.ch

Wincasa SA, Rossi Daisy, Lugano, www.wincasa.ch

DISTRETTO DI MENDRISIO

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

Ceppi e Co. Agenzia Immobiliare SA, Chiasso

Coduri Alessandro, Rancate

Corfida SA, Ciceri Gianpaolo, Novazzano, www.corfida.com

Fiduciaria & Immobiliare Casali Sagl, Casali Matteo Fiorenzo, Mendrisio, www.casaliimmobiliare.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

MARVEL GESTIONI E IMMOBILI



MARVEL gestioni e immobili è una Società che fornisce prestazioni e servizi nel campo immobiliare con particolare attenzione per la gestione di stabili a reddito, amministrazioni di condomini in proprietà per piani e consulenze.

Nel contesto attuale di mercato oltre alle conoscenze specifiche del settore è indispensabile conseguire nuove competenze per affrontare con successo le provocazioni di un mercato immobiliare in costante evoluzione e contorsione.

Marta Garotta e Lucia Cacciuto, oltre ad essere fiduciarie immobiliari, hanno acquisito specifiche competenze sia nella gestione sostenibile del rinnovo di un parco immobiliare e gli strumenti necessari a programmare gli interventi di risanamento [CAS in risanamento e gestione – SUPSI] che per la redazione di valutazioni immobiliari che si basano sullo standard “Swiss Valuation Standard” [CAS Real Estate Valuation – SUPSI]. MARVEL gestioni e immobili è iscritta all’Albo dei valutatori SIV Ticino - Schweizer Immobilienschätzer Verband.

Il valore aggiunto di MARVEL gestioni e immobili Sagl è rappresentato dall’impegno e dalla passione con cui il nostro team affronta l’attività quotidiana, ponendo al primo posto la soddisfazione dei nostri interlocutori, siano essi proprietari, inquilini o artigiani, e assicurando che ogni circostanza sia affrontata e risolta con abilità, impegno e responsabilità.

La padronanza delle normative e delle consuetudini, una mentalità accorta ai costi e prudente, la buona conoscenza delle lingue (tedesco, inglese e francese), una dose generosa di abilità psicologiche e la capacità di comprendere aspetti economici e sociali, costituiscono elementi imprescindibili allo svolgimento di una professione così importante, soprattutto, per il valore economico rappresentato.

Noi siamo quello che facciamo costantemente, l’eccellenza quindi non è un atto ma un’abitudine (Aristotele). ●

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 - ISCRIZIONI APERTE

immobilia

PUBBLICAZIONE

Edizione immobilia SVIT Ticino

TIRATURA

700 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

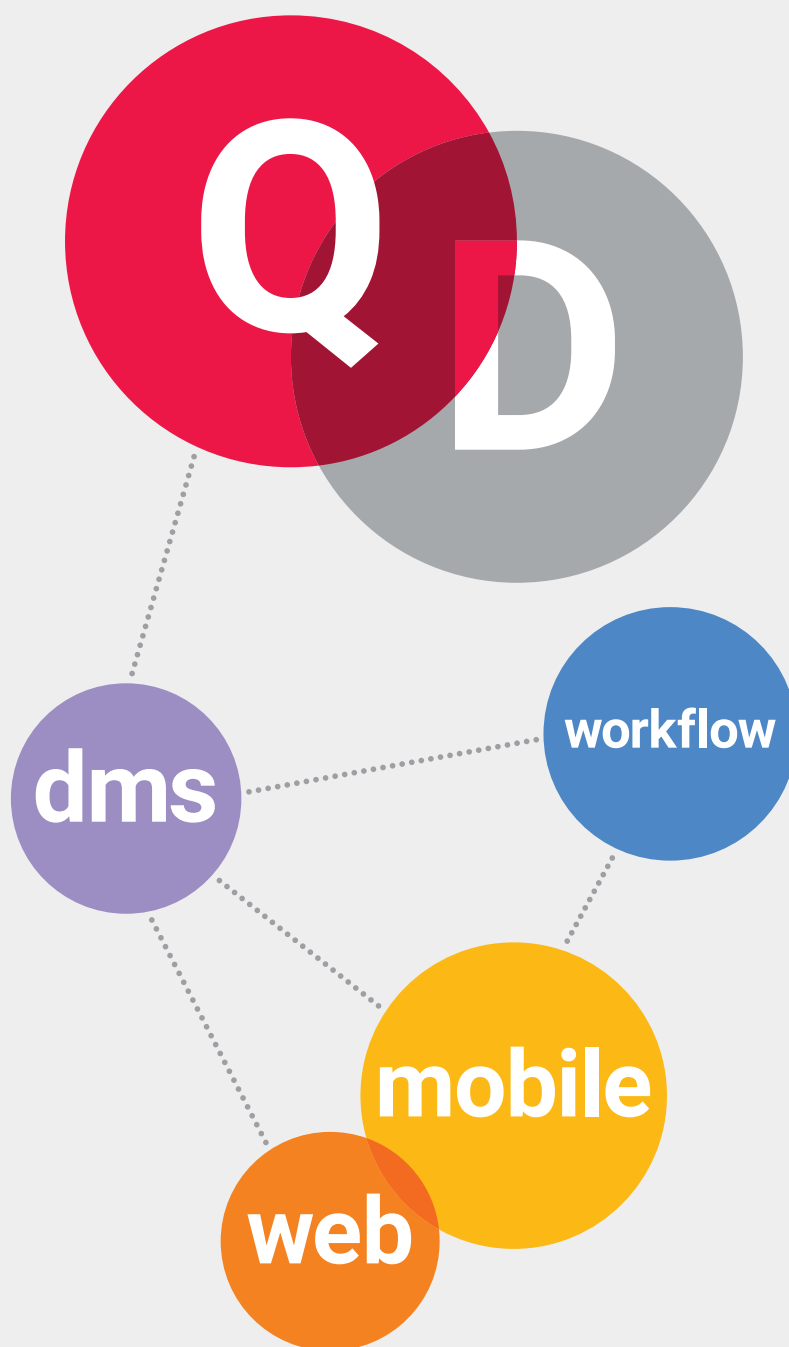
Riproduzione autorizzata previa citazione della fonte. In merito ai manoscritti non richiesti non viene effettuata alcuna corrispondenza. Annunci, PR e novità sui prodotti servono unicamente come informazione ai nostri soci e lettori sui prodotti e servizi stessi.



Un nuovo stile per il bagno



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



QuorumDigital

SOFTWARE DI GESTIONE DEI PROFESSIONISTI IMMOBILIARE

QUORUMSOFTWARE.CH

Schindler: più veloce non si può.



Riduciamo al minimo le nostre tempistiche di intervento.
Così, per esempio, in caso di blocco con persone a
bordo siamo da voi mediamente entro 30 minuti.
A prova di record!

Schindler Your First Choice

