

IMMOBILIA

PPP
DIRITTO AL
DISCARICO

— 4

SSIC TICINO
COMBATTERE
GLI ABUSI

— 13

SVIT TICINO
IMMOBOAT

— 22



«FALLIMENTI: RIDURRE
IL RISCHIO DI ABUSI»

**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



LE PREOCCUPAZIONI DELL'EDILIZIA E DEL MERCATO IMMOBILIARE



► Le giornate si accorciano e la temperatura si abbassa. Il ciclo naturale del tempo si manifesta secondo i ritmi stagionali. Non così per il mercato immobiliare dove si registra sempre ancora una situazione rovente e preoccupante. Il tasso di sfritto continua a crescere e non ci sono segnali di un imminente rallentamento.

Nel corso dell'anno ho seguito con interesse i dibattiti televisivi nonché le interviste sui quotidiani circa lo sfritto e spesso ci si preoccupa più per il settore dell'edilizia che a breve non avrà più commesse con il rischio di perdita di posti di lavoro, che dei problemi veri e propri dell'economia immobiliare. Personalmente questa paura del settore delle costruzioni non mi preoccupa, in quanto lo stesso si sposterà naturalmente dal nuovo alla ristrutturazione, vista anche l'imminente introduzione della nuova Legge sull'energia, dove ci aspettano grandi investimenti sull'immobile per entrare nei parametri definiti. Nessuno però si è mai espresso sulle preoccupazioni dei proprietari che si vedono partire i loro inquilini, come pure su quelle di noi operatori che faticiamo sempre più per portare a termine una pratica di vendita o di locazione.

Il mondo politico ed economico approfitta in modo generoso dell'investitore immobiliare con tasse e spese varie, ma lo dimentica in caso di difficoltà. Ai nostri soci che fanno politica attiva va richiesto supporto per sensibilizzare non solo chi risiede nelle stanze dei bottoni, ma tutta la popolazione sull'importanza del nostro settore che rappresenta una fetta considerevole nel mondo economico.

In questa edizione trovo interessante l'articolo sulla disdetta per uso proprio e posso solo confermare come sia importante avere svolto la pratica in modo legalmente corretto: dal mio osservatorio di membro dell'ufficio conciliazione noto spesso che pratiche documentate in modo chiaro hanno più probabilità di passare con pretese meno gravose per il proprietario. Tocca anche a noi professionisti aiutare i proprietari a procedere correttamente. Buona lettura.

Giuseppe Arrigoni
Presidente SVIT Ticino



L'antico stabilimento balneare di Arzo.

(Foto di Simone Mengani / simonemengani.ch)

— ECONOMIA IMMOBILIARE

- 4 **PPP: DISCARICO PER L'AMMINISTRAZIONE**
Non esiste una pretesa coercibile dell'amministrazione ad ottenere la decisione di discarico.
- 6 **NON FIDARSI A SCATOLA CHIUSA**
In una prolungata fase di bassi interessi com'è possibile definire un tasso di capitalizzazione o di sconto adeguati?
- 14 **SFITTO: LE SFIDE DEL MERCATO**
Il flash di Wüest Partner SA sul mercato immobiliare ticinese con i dati aggiornati al II trimestre 2019.

— DIRITTO IMMOBILIARE

- 8 **DIRITTO ALL'USO PERSONALE: COME ESERCITARLO**
Come comunicare l'intenzione di destinare un immobile a uso personale e disdire il rapporto di locazione?
- 10 **RISARCIMENTO IN CASO DI MINOR VALORE VENALE**
Il TF si è occupato per la prima volta di ammissibilità del riconoscimento del minor valore venale di un immobile come danno risarcibile.
- 16 **NOVITÀ LEGISLATIVE SU AIRBNB**
Una panoramica sulle novità nei rapporti tra Airbnb, diritto di locazione e proprietà per piani.

— EDILIZIA & ABITAZIONE

- 13 **FALLIMENTI: COMBATTERE GLI ABUSI**
Il TF ha presentato un Messaggio sulla legge federale sulla lotta contro gli abusi in ambito fallimentare.
- 18 **CANALIZZAZIONI: UN SETTORE IN EVOLUZIONE**
Anche l'ambito delle canalizzazioni ha cambiato volto grazie a tecnologia e digitalizzazione.
- 19 **TELEFONIA MOBILE: LA QUINTA GENERAZIONE**
Sette domande e risposte sulla quinta generazione di telefonia mobile 5G.
- 20 **MODIFICHE DELLA LEGGE SULL'ENERGIA**
Il parere dell'ing Nicola Dotta, direttore di Metanord SA.
- 21 **VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**
La qualità interna dell'aria ha un influsso determinante sulla nostra salute.

— SVIT TICINO

- 22 **IMMOBOAT**
- 23 **FORMAZIONE SVIT: CORSI PER ASSISTENTI**
- 24 **ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO**
- 26 **FORMAZIONE/IMPRESSUM**

DISCARICO PER L'AMMINISTRAZIONE

Le amministrazioni immobiliari vengono ogni anno esonerate attraverso la decisione di discarico della comunione dei comproprietari per piani; non esiste tuttavia una pretesa coercibile dell'amministrazione ad ottenere la decisione di discarico.

TESTO - MICHEL DE ROCHE & NOÉMI BIRO*

Se viene concesso il discarico, vengono meno tutti i diritti al risarcimento danni della comunità di comproprietari per piani nei confronti dell'amministrazione.

(foto: 123rf.com)



► DIRITTO AL DISCARICO

Ogni anno l'assemblea dei comproprietari delibera sulla concessione del discarico all'amministrazione. Questa è la prassi comune, anche se la concessione del discarico non è prevista per legge nel diritto della proprietà per piani. Con la decisione di discarico i comproprietari per piani confermano che l'amministrazione, per tutte le circostanze note dell'anno di esercizio, in futuro non verrà chiamata in causa. Nel caso di questa decisione di discarico si tratta di un cosiddetto riconoscimento di assenza di colpa a favore dell'amministrazione: se viene concesso un discarico, vengono meno tutti i diritti al risarcimento danni della comunione dei comproprietari per piani nei confronti dell'amministrazione, nella misura in cui i comproprietari per piani erano a conoscenza delle relative circostanze.

La decisione di discarico fornisce quindi sicurezza ed esclude il rischio di un successivo obbligo di responsabilità dell'amministrazione nei confronti dell'assemblea dei comproprietari. A fronte dei vantaggi perlomeno apparenti per l'amministrazione, sembra chiaro che essa abbia interesse a ricevere il discarico. In questo articolo si intende chiarire se l'amministrazione ha diritto alla concessione di una relativa dichiarazione di discarico. A questo proposi-

to occorre rispondere a due domande, cioè se l'amministrazione può pretendere che in occasione dell'assemblea annuale si decida in ogni caso sul discarico e in secondo luogo se in caso di attività amministrativa impeccabile sussiste il diritto a ricevere effettivamente il discarico. Inoltre si mostreranno le conseguenze di un eventuale diritto al discarico.

DIVERSE POSIZIONI NEL DIRITTO AZIONARIO

Per rispondere alle domande appena poste occorre dare un'occhiata al diritto azionario, dove all'art. 698 cpv. 5 CO è fissata per legge la concessione del discarico agli amministratori da parte dell'assemblea generale. Anche lì, però, non c'è consenso in merito al diritto dell'amministrazione a ricevere il discarico. Alcuni giuristi sono del parere che sussista un diritto alla deliberazione sulla concessione del discarico, ma non un diritto al discarico in quanto tale. L'amministrazione può quindi solo pretendere che si deliberi sul discarico posto all'ordine del giorno. L'assemblea generale tuttavia non deve giustificarsi nel caso rifiuti il discarico e può rifiutarlo anche quando l'attività del consiglio d'amministrazione non è oggetto di contestazione. Secondo un'altra interpretazione, invece, gli amministratori,

a patto che siano soddisfatti certi requisiti, hanno il diritto di ricevere una dichiarazione di discarico; per questo il consiglio d'amministrazione può pretendere legalmente non soltanto la deliberazione, ma anche la concessione del discarico in quanto tale.

LA LEGISLAZIONE TEDESCA FA CHIAREZZA

La Corte di Cassazione Federale tedesca (BGH) ha chiarito questa controversia che era presente anche nel diritto societario tedesco, negando in linea generale il diritto alla concessione del discarico. Da una parte il diritto al discarico non sarebbe in accordo con lo scopo di esso, il quale consiste in un'affermazione di fiducia. D'altra parte gli effetti giuridici legati a un discarico spetterebbero a tutti i soci. Un discarico potrebbe quindi essere negato anche arbitrariamente o per motivi chiaramente non oggettivi. Persino per il diritto societario tedesco, che stabilisce che l'assemblea generale debba deliberare ogni anno sul discarico, non sussiste alcun diritto al discarico in quanto tale.

NESSUN DIRITTO AL DISCARICO

La legislazione tedesca merita approvazione. Come prima cosa nel diritto svizzero non c'è una base giuridica per presup-

porre un diritto al discarico. Questo vale a maggior ragione per la proprietà per piani, visto che qui l'istituto del discarico non è neanche previsto per legge. Un tale diritto, inoltre, non si desume né dallo scopo né dall'effetto del discarico. Per sua natura il discarico ha per scopo innanzitutto l'affermazione di fiducia per il futuro, cosa per la quale non può sussistere un diritto legalmente esecutivo. Oltre a ciò, il discarico serve anche al controllo d'opportunità e contiene quindi un giudizio di valore sull'operato dell'amministrazione in sé, che non è rivendicabile in giudizio. Se già nel diritto azionario il diritto alla concessione del discarico è molto controverso e secondo il diritto societario tedesco è da rifiutare del tutto, è da escludersi anche nella proprietà per piani, applicando per analogia i relativi principi del diritto azionario.

Lasciamo aperta la questione se sussista un diritto non alla concessione, ma alla deliberazione in merito al discarico. Da una parte decide l'amministrazione immobiliare stessa – a meno che non sia già stata sostituita – su cosa vota l'assemblea generale e quindi ha la possibilità di far deliberare. D'altra parte non ha senso volere il riconoscimento solo del diritto alla deliberazione, senza avere contemporaneamente il diritto a ricevere il discarico a determinate condizioni: con il rifiuto del discarico non si è ancora ottenuto nulla, non si ha alcuna

chiarezza circa la responsabilità dell'amministrazione coinvolta. Neppure dice nulla sulla questione se i comproprietari per piani possano far valere delle pretese di responsabilità e quali.



Nel diritto svizzero non c'è una base giuridica per presupporre un diritto al discarico. Questo vale a maggior ragione per la proprietà per piani.



NESSUN MOTIVO DI PREOCCUPAZIONE

Si deve quindi sottolineare infine che l'amministrazione di proprietà per piani non ha un diritto a ricevere il discarico, ma occorre relativizzare gli svantaggi legali temuti dalle amministrazioni o i vantaggi sperati derivanti dal discarico, poiché il loro effetto legale è comunque molto limitato: innanzitutto l'effetto del discarico si applica solo a quanto è a conoscenza di chi concede il discarico, cioè i comproprietari per piani. Se anche si supponesse un diritto alla concessione del discarico, in caso di lite non si avrebbe affatto la garanzia che l'oggetto della causa rientra nel discarico. Il fatto che un'amministrazione non ha alcun

diritto alla concessione del discarico non rappresenta per essa una perdita di diritti. Significa soltanto che i comproprietari per piani continuano ad avere un eventuale diritto a citare in giudizio l'amministrazione immobiliare. A parte un danno d'immagine, il rifiuto di un discarico non ha alcuna conseguenza giuridica. E questo a maggior ragione per chi ritiene di aver diritto al discarico: in caso di citazione in giudizio non ha nulla da temere.



*MICHEL DE ROCHE

L'autore è avvocato presso Moser de Roche & Partner AG a Basilea. È Presidente della Camera professionale della proprietà per piani di SVIT.



*NOÉMI BIRO

L'autrice è avvocato presso Moser de Roche & Partner AG a Basilea.



24h
Pronto
intervento 24h
091 611 17 60



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

NON FIDARSI A SCATOLA CHIUSA

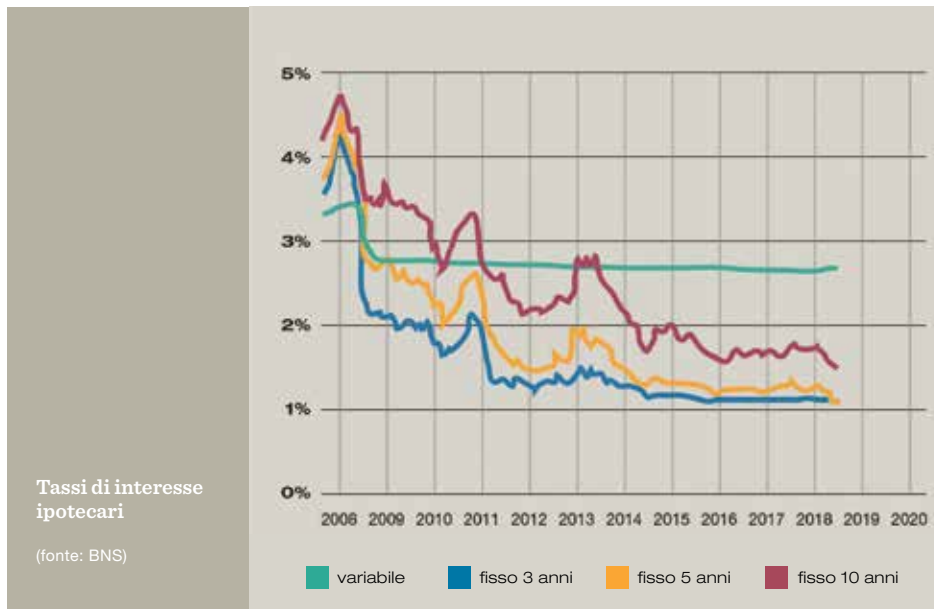
► MODELLI PER DEFINIRE IL TASSO D'INTERESSE NETTO

In linea di massima, a livello teorico siamo d'accordo su come definire, diciamo «a forfait», il tasso d'interesse netto. Per esempio con la procedura analitica, che lo fa derivare empiricamente dalle osservazioni di mercato. Nei Paesi anglosassoni questa variante è quella preferita e più corrente. Da noi è nota la difficoltà di accedere a una quantità di dati sufficiente per poterla applicare.

Nel contesto elvetico, pertanto, è necessario adottare un approccio razionale per determinare un tasso d'interesse secondo un metodo sintetico. Anche impostare logicamente le due varianti per calcolarlo, il «modello costo-opportunità» o il «WACC=capitale di terzi/capitale proprio» è, in teoria, chiaro. Ricordiamo brevemente in cosa consiste il principio.

La riflessione economica su cui si basa il modello costo-opportunità è l'interesse che si potrebbe ottenere se il denaro fosse utilizzato per un investimento a basso rischio invece che per un immobile. Partendo da questo assunto vengono rilevate maggiorazioni specifiche per ricavare un tasso d'interesse adattato al rischio per la classe di investimenti immobiliari diretti. In Svizzera quando si parla di basso rischio si prendono come riferimento le obbligazioni federali a dieci anni.

Molto meno teorica è la definizione del tasso d'interesse netto dal punto di vista del finanziamento (WACC) di un immobile, che viene fatta derivare dall'interesse del capitale proprio e di terzi. Per ogni tipologia di immobile le banche applicano percentuali di finanziamento esterno e i tassi di interes-



se dei prodotti ipotecari vengono pubblicati. Per definire il tasso d'interesse per il capitale proprio, invece, di dati pubblicati non ce ne sono.

A ciò si aggiunge il fatto che i parametri ai quali entrambi i metodi di definizione del tasso d'interesse netto si riferiscono sono da tempo letteralmente fuori controllo ed estremamente bassi.

Il rendimento delle obbligazioni federali a dieci anni è a volte addirittura inferiore a zero rispetto agli interessi nominali massimi del 6,4% nel 1992. Attualmente con un'ipoteca fissa a dieci anni si può ottenere un capitale di terzi già all'1,4%, contro oltre il 4,5% di undici anni fa.

FONTE: METAANALISI FPPE 2T/19

In una prolungata fase di bassi interessi com'è possibile definire, nel valutare un immobile, un tasso di capitalizzazione o di sconto adeguati? La pubblicazione «I tassi d'interesse nella valutazione immobiliare» di Sirea cerca di proporre un approccio creativo.

TESTO - JESSIKA BACCETTI*

Se si considera il tasso reale, vale a dire dedotto il rincaro, risultano tassi di sconto non realistici intorno allo zero. In un'ottica di lungo periodo è indiscusso che all'attuale fase di bassi interessi ne segua una che in certo qual modo la compensi, anche se la valutazione viene effettuata ora. La difficoltà sta tuttavia nel presentare in modo comprensibile una supposizione fondata. La pubblicazione di Sirea cerca di fornire suggerimenti concreti.

PROPOSTA DI APPLICAZIONE DEL MODELLO WACC

In riferimento al modello WACC c'è da fare una constatazione logica sul capitale di terzi. Nel definire il tasso d'interesse van-

dimentica lo stress

da 26 anni
miglioriamo il lavoro
di chi amministra
immobili

immoware
www.immoware.swiss
091 950 07 80

SCAN ME

no ponderati il livello degli interessi attuale e la situazione a lungo termine. Applicando il modello DCF, nella prima fase (p. es. dieci anni) ci si basa sui tassi ipotecari attuali, cioè sul tasso d'interesse per un'ipoteca fissa a dieci anni. Per la seconda fase, a tempo indeterminato o sino a 100 anni, si parte da un tasso d'interesse previsto a lungo termine. In un'osservazione reale il rincaro attuale o quello atteso sul lungo periodo vanno sempre detratti. Nell'esempio della pubblicazione si parte da un tasso reale dello 0,9% e per il tasso a lungo termine da uno nominale di 4,5-5%, che dedotto il rincaro di 1,5-2%, dà il 3%. Da dove questi dati vengono dedotti non viene spiegato. Sono valori medi, mediani o si tratta di un quantile degli ultimi dieci o 20 anni? Ponderando questi due tassi si ottiene secondo la pubblicazione un tasso d'interesse reale di capitale di terzi ponderato del 2,92%.

Sempreché si tratti di un ragionamento logico e comprensibile. Per verificarlo basta inserire in una DCF i tassi menzionati sopra (fase di dieci anni e successivamente infinita, con cashflow 1). E qui il risultato è 2,5%. L'errore del sistema è il seguente: nella pubblicazione, per arrivare al 2,92%, il tasso del capitale di terzi a lunga scadenza viene utilizzato nell'anno di uscita per capitalizzare e nel contempo, pratica inabituale, per scontare. Nel DCF, invece, il valore di uscita, detto anche valore residuo, va scontato con il tasso di sconto dell'anno precedente, vale a dire del decimo anno. In questo modo si ottiene correttamente un tasso reale del 2,5% e non, come riportato nella pubblicazione, del 2,92%.

La definizione del tasso per il capitale proprio, infine, viene lasciata alla «discrezione del valutatore». Si presuppone quindi che egli sia al corrente dei diritti al rendimento specifici dell'immobile e del rischio dell'investitore. Altre possibilità di definire il tasso per il capitale proprio sono un calcolo retroattivo basato su dati di transazioni conosciuti o diritti al rendimento noti definiti da comitati d'investimento. A quanto ammontino spetta nuovamente al valutatore scoprirlo. Pertanto lo schema del tasso d'interesse netto è incomprensibile quando presenta percentuali non solo per capitale di terzi e capitale proprio, ma anche per immobili e componenti di rischio, quando deduce il rincaro da tutte le componenti del capitale proprio o di terzi o quando nell'esempio della casa unifamiliare parte solo da

| | | |
|--|---------------|------|
| Ipotecche marzo 2019 (fonte: BNS) | variabile | 2,6% |
| | fisso 5 anni | 1,1% |
| | fisso 3 anni | 1,1% |
| | fisso 10 anni | 1,4% |

un finanziamento esterno del 65%, sapendo che in genere le banche assumono l'80%.

NUOVA INTERPRETAZIONE DEL MODELLO COSTO-OPPORTUNITÀ

Nel modello costo-opportunità il principio dell'investimento alternativo e senza rischi viene reinterpretato. Si tratta del tasso d'interesse netto reale stimato per un immobile a basso rischio in Svizzera e non più come in passato di un'alternativa effettiva, di un investimento senza rischi sul mercato. Questo valore di riferimento è definito ora come tasso d'interesse base ed è pubblicato da Fahrländer Partner AG. Viene stabilito trimestralmente nel quadro della metaanalisi degli immobili di Fahrländer Partner, condotta tramite un'inchiesta con sette aziende di valutazione. Il tasso parte da un investimento immobiliare a basso rischio, il che evita le maggiorazioni per mobilità e classi di investimento degli immobili.

Nel definirlo viene scelto a mio avviso un metodo analitico, basato cioè su singole opinioni soggettive riscontrate sul mercato (p. es. mancano WP e KPMG). Successivamente viene effettuato anche un autoriferimento. Il classico caso del cane che si morde la coda? Applicare una procedura sintetica significa seguire un'impostazione logica e non un approccio fotocopia.

Per le altre possibili maggiorazioni dovute a eccesso della domanda, microubicazione, macroubicazione, tipo di utilizzo e mobilità vengono indicate fasce percentuali dall'origine sconosciuta. Da criticare è il fatto che ancora una volta l'immobilità viene menzionata esplicitamente. L'immobilità di fondo della classe di investimento immobili è già contenuta nel tasso d'interesse base. Supponendo un forte eccesso di domanda locale, l'immobile si vende meno, quindi diventa più «immobile». Dove tenere conto allora dello svantaggio di immobili difficilmente vendibili? Nella maggiorazione, nell'eccesso di domanda o nell'immobilità? Più fattori non dovrebbero essere considerati.

RAFFRONTO DEI MODELLI

Cerchiamo ora di comparare i due modelli: per un immobile AAA, nel modello costo-opportunità secondo il tasso d'interesse base riportato nella pubblicazione, vale a dire la valutazione media dell'inchiesta, il tasso d'interesse netto sarebbe del 2,18%, dato che non vanno applicate altre maggiorazioni. Se nel modello WACC si parte da un capitale di terzi dell'80% con un tasso del 2,92% ponderato da Sirea, con un capitale proprio del 20% l'interesse dovrebbe essere di -0,78% per arrivare allo stesso tasso netto del modello costo-opportunità. Un interesse negativo del capitale proprio può essere tuttavia considerato realistico al massimo quando l'immobile è occupato dal proprietario, ma non per immobili a reddito e investitori professionisti con aspettative di reddito. Con un tasso d'interesse rettificato e ponderato di capitale di terzi del 2,5% all'80% si otterrebbe un interesse di capitale proprio dello 0,9%, il che continua a essere molto basso, ma è un po' più realistico, vale a dire una rendita di capitale proprio negativa. La pubblicazione lascia molte domande aperte. Prima di svegliarci con l'amaro in bocca per esserci fidati delle affermazioni altrui, lasciamo perdere gli altri e spremiamoci di più le meningi. La cosa più importante non è solo che la valutazione come sistema complesso sia coerente e comprensibile, ma che in particolare il risultato e i suoi indici siano plausibili. ■

1 SIREA, ISTITUTO SVIZZERO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE (Edit): "I Tassi d'interesse nella valutazione immobiliare", Quadro tematico 2019



*JESSIKA BACCETTI

L'autrice è titolare di Immoconsult ed esperta giudiziaria di valutazione immobiliare con certificazione ISO.

DIRITTO ALL'USO PERSONALE: COME ESERCITARLO?

Come comunicare l'intenzione di destinare un immobile a uso personale e disdire il rapporto di locazione? Se siete locatori e volete andare a vivere nell'abitazione che vi appartiene, il locatario che in quel momento la occupa deve lasciarla. Ecco a cosa dovete fare attenzione.

TESTO - CARINA SCHÖNENBERGER*

► REGOLE CHIARE

Naturalmente avete diritto di utilizzare l'abitazione per uso personale. Non per niente ne siete proprietari. Pertanto potete comunicare questa vostra esigenza in qualsiasi momento. Affinché tutto fili liscio dovete però tenere conto di alcune cose. La legge definisce con chiarezza le condizioni di disdetta. E a ragione, in quanto si tratta di una decisione radicale tanto per il locatore quanto per il conduttore.

Se volete utilizzare l'immobile per voi, il caso è chiaro. Ma a chi altro potreste destinarlo per uso personale? In linea di massima avete la possibilità di esercitare il vostro diritto anche a favore di familiari o membri della vostra economia domestica. Al di fuori della parentela ci sono tuttavia altre persone che potete autorizzare: per esempio i figli del vostro o della vostra partner. E potete disdire il rapporto di locazione anche se voi o qualcun altro che vive con voi ha bisogno di personale di cura. L'importante è che come locatori siate in grado di spiegare in modo credibile perché vorreste utilizzare personalmente l'abitazione o la casa.

MODALITÀ DI UNA DISDETTA FORMALE

In caso di disdetta di un rapporto di locazione dovete rispettare i requisiti formali. Solo così la disdetta sarà giuridicamente valida. Se l'abitazione è locata da più parti - coniugi, concubini o membri di una comunità domestica - la disdetta deve essere comunicata a tutti singolarmente. Dovete inoltre provare che la lettera di disdetta sia giunta al destinatario: speditela pertanto raccomandata o consegnatela personalmente

in presenza di un testimone. Nella peggiore delle ipotesi il conduttore o la conduttrice potrebbero contestare di averla ricevuta.

Tenete presente il termine di disdetta previsto dall'articolo 266c del Codice delle obbligazioni svizzero: «Nella locazione di abitazioni, ciascuna delle parti può dare la disdetta con preavviso di tre mesi per la scadenza determinata dall'uso locale o, in mancanza di tale uso, per la fine di un trimestre di locazione». Ricordatevi che a far fede non è il timbro postale, bensì la data in cui il conduttore ha effettivamente la disdetta in mano. Se non vi attenete al termine prescritto, la disdetta sarà valida per la scadenza successiva.

IL CONTENUTO DI UNA LETTERA DI DISDETTA

Innanzitutto avete bisogno di un modulo approvato dal Cantone, che dovete firmare di vostro pugno. Ogni disdetta richiede la forma scritta. Non basta addurre come motivo l'«uso personale». Dovete indicare per chi avete bisogno dell'abitazione. Se le persone sono più di una non avete bisogno tuttavia di citarle singolarmente. L'importante è che motivate in modo veritiero e plausibile le vostre esigenze. Potete inoltre richiamare l'attenzione del conduttore sulla contestabilità della disdetta ai sensi dell'articolo 271 del Codice delle obbligazioni.

Se rispettate queste condizioni, la lettera di disdetta sarà formalmente valida. Dovete premunirvi nel caso in cui non tutto vada come previsto. Ma se siete informati supererete le difficoltà. Non dimenticate infine che l'intenzione di destinare l'immobile a



Foto: 123rf.com

uso personale non deve essere nota al momento in cui lo locate. Altrimenti siete tenuti a segnalarlo al conduttore alla stipula del contratto. Se lo avete ommesso perdetevi il diritto a presentare questo motivo per dare la disdetta.

Se non vuole lasciare l'abitazione, il conduttore ha un mese di tempo per richiedere la prorogazione del rapporto di locazione all'organo di conciliazione. L'esito dipende sempre dal singolo caso: l'organo di conciliazione valuta le richieste di entrambe le parti e funge da mediatore. ■



*CARINA SCHÖNENBERGER

L'autrice, Senior Marketing Communications Manager, è portavoce di Homegate.ch.

«La vendiamo a 2 milioni!» *Sicuri?*

Stime immobiliari professionali e rapide.

- Stime immobiliari
- Intermediazione
- Consulenza



☎ +41 (0)91 751 22 21

✉ info@immobiliare-sl.ch

🌐 www.immobiliare-sl.ch

2 MIO DI UNIQUE USER



Pubbligate i vostri annunci sul sito sul quale la maggior parte degli svizzeri cerca una nuova casa. Con oltre 2 milioni di Unique User* al mese e più di 100'000 annunci immobiliari, homegate.ch è il più grande portale immobiliare in Svizzera e uno dei siti web svizzeri più visitati in assoluto.

* Fonte: Google Analytics

X homegate.ch

Da noi i suoi clienti
trovano la propria casa.

RISARCIMENTO IN CASO DI MINOR VALORE VENALE?

Il Tribunale federale si è occupato per la prima volta di ammissibilità del riconoscimento del minor valore venale di un immobile come danno risarcibile

TESTO - CHARLES GSCHWIND*

Il proprietario di una casa può far valere un danno dovuto a minor valore venale dopo un allagamento?

(Illustrazione: 123rf.com)



▶ ALLAGAMENTO DI CASE UNIFAMILIARI NUOVE

Nel caso delle auto il Tribunale federale riconosce regolarmente la possibilità per il danneggiato di far valere il cosiddetto minor valore venale, vale a dire la diminuzione del valore commerciale del veicolo susseguente a un evento dannoso intervenuto indipendentemente da un eventuale deterioramento tecnico o funzionale. Nel presente caso, destinato a essere pubblicato, il Tribunale federale si occupa per la prima volta di ammissibilità del riconoscimento del minor valore venale di un immobile come danno risarcibile.

La H. GmbH in liquidazione con sede a Zugo intende gestire un'impresa generale e occuparsi del commercio di immobili. G. G. è la moglie di H. G., deceduto nel 2006, iscritto nel registro di commercio come titolare della H. GmbH con firma individuale.

Nel 2001 H. GmbH stipula con sei privati complessivamente tre «contratti d'opera d'impresa generale». In questi contratti la H. GmbH, il cui capoprogetto è H. G., s'impegna a costruire a Küsnacht ZH tre case unifamiliari a un prezzo compreso fra 1,7 e 1,8 mio. franchi circa.

Nell'agosto 2007 forti piogge causano l'allagamento di una di esse. Dopo aver notificato per iscritto i difetti emersi chieden-

do senza esito la riparazione dei danni e garanzie che in futuro non si riverificassero, i sei acquirenti fanno realizzare un piano di protezione da allagamenti come prestazione sostitutiva.

Nell'agosto 2012 due appellanti vendono a terzi il loro immobile in comune al prezzo di 3,2 mio. CHF.

Con un'azione legale avviata nel marzo 2009 gli appellanti avevano chiesto al tribunale di prima istanza di Zugo di obbligare gli appellati a pagare loro complessivamente circa CHF 2 mio. più interessi, su riserva di svolgimento della procedura probatoria.

Al termine di varie fasi processuali (e a un aumento della richiesta di risarcimento a circa CHF 2,5 mio. più interessi), nell'aprile 2017 il tribunale approva a favore degli appellanti un risarcimento di complessivi CHF 375'000 circa più interessi.

Contro questa decisione gli appellanti ricorrono nel maggio 2017 presso il Tribunale di seconda istanza di Zugo. Chiedono che gli appellati siano condannati a pagare loro - oltre all'importo già approvato - 1 mio di franchi circa più interessi a titolo di risarcimento per il minor valore venale.

Il Tribunale cantonale di seconda istanza respinge il ricorso.

A questo punto gli appellanti si rivolgono al Tribunale federale.

NEL CASO DI IMMOBILI PUÒ ESSERE RICONOSCIUTA LA RISARCIBILITÀ DI UN MINOR VALORE VENALE?

Dopo la liquidazione della H. GmbH e la morte di H. G., G. G. è l'unica opponente di fronte al Tribunale federale. In Svizzera il minor valore venale di un'automobile, in particolare in caso di veicoli incidentati, viene riconosciuto da molti anni.

Il Tribunale federale è chiamato ora, per la prima volta, a esaminare in particolare la possibilità che un simile danno si verifichi anche nel caso di immobili. Il Tribunale federale definisce il minor valore venale come «diminuzione del valore commerciale di un oggetto susseguente al verificarsi di un evento dannoso indipendentemente da un suo eventuale deterioramento tecnico o funzionale». Questo minor valore venale, prosegue, è legato alla percezione soggettiva dei potenziali acquirenti. In questo caso non è rilevante il motivo per cui il mercato reagisca con una riduzione di prezzo non dettata da fattori tecnici. In un oggetto danneggiato questa diminuzione del valore è regolarmente riconducibile alla sospetta presenza di difetti nascosti a dispetto di una riparazione ineccepibile; ciononostante sono ipotizzabili anche altri fattori deprezzanti di natura puramente psicologica.



In un oggetto danneggiato questa diminuzione del valore è regolarmente riconducibile alla sospetta presenza di difetti nascosti a dispetto di una riparazione ineccepibile.



Nell'ottobre 2016 un perito giunge alla conclusione che tutti e tre gli immobili presentano un minor valore venale, ridotti con il tempo da circa il 12% a circa il 6% del loro valore commerciale. Questa riduzione è dovuta a una ripresa della fiducia da parte del mercato nei confronti degli immobili, legata al passare del tempo. Secondo il perito, una diminuzione del valore venale si constata generalmente solo nei primi dieci-quindici anni.

Il Tribunale federale si occupa successivamente di aspetti fondamentali legati ai danni in generale e al minor valore venale in particolare, analizzando in dettaglio la giurisprudenza pertinente in Germania e Austria, cui non si fa altro riferimento in questa sede.

Sì, MA SOLO IN CASO DI DANNO CONCRETO

Secondo il Tribunale federale, la dottri-

na fa chiaramente riferimento alla diminuzione, con il tempo, del minor valore venale. Su questo punto il Tribunale federale è sulla stessa linea e stabilisce per analogia che le circostanze in base alle quali, secondo l'opinione generale, il minor valore venale si riduce costantemente sino a scomparire del tutto in un periodo relativamente breve, devono essere prese in considerazione dai tribunali. Un minor valore venale può «riguardare tutti gli oggetti nei confronti dei quali il mercato reagisce con una riduzione di prezzo susseguente a un evento dannoso non dettato da motivazioni tecniche o funzionali».

Nel caso delle auto il Tribunale federale parte in linea di massima dal presupposto che un danno subito in seguito a un minor valore venale rappresenti una diminuzione patrimoniale permanente. Il fatto che con il tempo l'importanza del minor valore venale per la valutazione di un veicolo diminuisca è riconducibile in primo luogo alla perdita di valore del veicolo con il passare degli anni (analogamente ai beni di consumo) sino alla sua inidoneità all'uso, ragione per cui anche il minor valore perde significato. Dal punto di vista del proprietario, invece, il danno derivante dal minor valore venale rimane, anche perché dopo l'incidente si ritrova con un veicolo che sul mercato è considerato incidentato e quindi di valore inferiore.

Pertanto la pluriennale giurisprudenza del Tribunale federale che riconosce il ri-

sarcimento di un danno derivante da minor valore venale nel caso delle auto, sia pure sotto forma di calcolo astratto del danno, va ribadita.

Nel caso degli immobili, invece, il parere del Tribunale federale è diverso: un eventuale minor valore venale non diminuisce parallelamente alla riduzione di valore che l'oggetto subirebbe in ogni caso con il tempo. Qui il fatto che il danno derivante dal minor valore venale diminuisca è legato alla sua natura. Stando a pratiche commerciali diffuse, un immobile non viene considerato a lunga scadenza di minor valore in seguito a un danno subito. Dal punto di vista del proprietario «sussiste solo un danno passeggero, che trascorsi al massimo 15 anni diventa insignificante in sede di valutazione dell'immobile».

Secondo il Tribunale federale il modo migliore per tenere conto dell'estemporaneità del danno derivante dal minor valore venale nel caso degli immobili è limitarne il risarcimento al caso in cui venga dimostrata una concreta diminuzione patrimoniale; ciò significa che il danno può essere risarcito solo tramite un calcolo effettivo della sua portata. Siffatto calcolo presuppone un danno concreto subito dal danneggiato, dovuto principalmente al fatto che questi deve vendere l'immobile a un prezzo inferiore a quello che avrebbe incassato senza l'evento dannoso.



Per voi, che ci siete sempre per gli altri.

Copertura della rete in Svizzera al 99%.

swisscom

Copertura della popolazione svizzera al 99% con 4G/LTE e oltre il 99% con 3G/UMTS. swisscom.ch/rete



Negli immobili il risarcimento entra in considerazione unicamente in presenza di un danno concreto, vale a dire dopo la vendita dell'immobile o in contesti simili.



Nel presente caso il Tribunale federale giunge alla conclusione che i quattro appellanti che non avevano venduto il loro immobile non avevano subito un danno concreto e quindi risarcibile. Pertanto sarebbe eccessivo accordare loro un risarcimento elevato per un danno la cui natura ne lascia supporre l'estinzione in un tempo prevedibile. Nel caso degli appellanti che invece hanno venduto il loro immobile si può esaminare la presenza di un danno concreto. In ultima analisi avevano potuto venderlo a terzi, che erano stati informati dei danni, per 3,2 mio. di CHF.

Questo importo supera tuttavia il valore stimato attribuito all'immobile senza i danni provocati dall'acqua. Gli appellanti, pertanto, non risultano danneggiati. Sulla base di queste motivazioni il Tribunale federale respinge il ricorso. Riassumendo afferma la possibilità di un risarcimento del minor valore venale anche nel caso degli immobili. Contrariamente tuttavia alle automobili, con le quali il risarcimento è possibile in linea di massima anche senza un danno concreto della parte danneggiata (vale a dire: senza vendita dell'auto), negli immobili il risarcimento entra in considerazione unicamente in presenza di un danno concreto (vale a dire dopo la vendita dell'immobile o in contesti simili).

Ciò dovrebbe limitare l'importanza del minor valore venale degli immobili, anche

perché nella pratica, il nesso tra minor valore venale e ricavato ridotto della vendita spesso non è facile da dimostrare. ■



***CHARLES GSCHWIND**

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



**SANITAS
TROESCH**

Un nuovo bagno

Sanitas Troesch SA

Corso Elvezia 37

6904 Lugano

Telefono: 091 912 28 50

www.sanitastroesch.ch

FALLIMENTI: COMBATTERE GLI ABUSI

► DIRITTO FALLIMENTARE DA RIVEDERE

La Società svizzera impresari costruttori Sezione Ticino, da sempre attiva in prima linea nella lotta contro la concorrenza sleale, ha preso atto con piacere dei contenuti del Messaggio approvato dal Consiglio federale lo scorso mese di giugno, concernente la Legge federale sulla lotta contro gli abusi in ambito fallimentare. Alla base del provvedimento legislativo vi sono i casi in cui il diritto fallimentare viene sfruttato per falsare la concorrenza e danneggiare i creditori.

Casi dove si opta per la procedura fallimentare per non adempiere i propri obblighi o per addossarli alle assicurazioni sociali (in particolare all'assicurazione contro l'insolvenza). Va poi detto che l'attuale diritto fallimentare permette a un imprenditore di fondare una nuova impresa subito dopo un fallimento, in certi casi riassumendo il personale precedente e rilevando lo stesso inventario. Un modo di fare che danneggia l'intero nostro sistema socioeconomico (assicurazioni sociali e creditori) e che alimenta una pericolosa concorrenza sleale nei confronti degli imprenditori seri.

A scanso d'equivoci, tengo a precisare che il fallimento è uno dei tanti rischi imprenditoriali e che spesso può toccare anche imprenditori onesti. Il dissesto finanziario di una società può anche essere causato da fattori esterni difficilmente prevedibili. L'esempio più comune è rappresentato da clienti che non fanno fronte ai loro impegni finanziari lasciando l'imprenditore in carenza di liquidità.

Il diritto fallimentare e il diritto penale prevedono già mezzi per punire questi abusi. Tuttavia, gli ostacoli fattuali e giuridici per i creditori e le autorità sono troppo elevati e pertanto si rinuncia sovente ad applicare il diritto in modo rigoroso anche in caso di abusi manifesti.

RIDURRE IL RISCHIO DI ABUSI

Per questo motivo il Consiglio federale intende migliorare la possibilità di applicare il divieto di esercitare un'attività in seguito a un reato in materia di fallimento o esecuzione. Il disegno di legge presentato recentemente intende stabilire un nesso tra diritto penale e diritto del registro di commercio. È infatti previsto che il divieto di esercitare un'attività iscritto nel casellario giudiziale sia in futuro comunicato anche agli uffici del registro di commercio, affinché questi possano

Il Consiglio federale ha presentato a giugno un Messaggio concernente la Legge federale sulla lotta contro gli abusi in ambito fallimentare. La strada è quella giusta ma i tempi per l'attuazione saranno ancora lunghi.

TESTO - NICOLA BAGNOVINI*

provvedere a cancellare dal registro le persone interessate. Inoltre, s'intende ridurre il rischio di abusi in ambito fallimentare con misure preventive nel diritto delle obbligazioni e nel diritto dell'esecuzione e del fallimento. Il pubblico avrà la possibilità di svolgere ricerche di persone nel registro di commercio e dovranno figurare chiaramente le funzioni che la persona ricercata svolge in una data impresa.

Ne scaturisce dunque una maggiore trasparenza e l'agevolazione all'accesso alle informazioni.

I creditori di diritto pubblico (ad esempio le amministrazioni delle contribuzioni o la SUVA) potranno poi scegliere se proseguire un'esecuzione per via di pignoramento o di fallimento. Ne dovrebbe risultare un aumento delle dichiarazioni di fallimento delle società con un'eccedenza di debiti. Insomma, da un lato ci si sta attivando per lottare contro i fallimenti pilotati e replicati metodicamente, dall'altro lato occorre fare in modo che il "buco" finanziario in caso di fallimento non assuma proporzioni eccessive.

I LUNGI TEMPI DELLA POLITICA

La via intrapresa dal Governo federale mi sembra quella giusta, resta l'unico problema dei tempi lunghi dettati dalla politica. Il 5 dicembre 2011 e il 28 febbraio 2012, Consiglio degli Stati e rispettivamente Consiglio nazionale avevano accolto all'unanimità la mozione Hess intitolata «Fallimenti. Impedire gli abusi». A sette anni di distanza è stato approvato il Messaggio governativo, ma quanto bisognerà ancora attendere per l'entrata in vigore delle nuove disposizioni che comportano la modifica della Legge federale sulla esecuzione e sul fallimento, del Codice delle obbligazioni, del Codice penale, del Codice penale militare e della Legge sul casellario giudiziale?

Dunque, il consiglio che mi sento di dare a tutti i committenti è quello di sempre: prima di affidare i lavori a imprese o artigiani verificarne le referenze sul territorio, la serietà, l'iscrizione agli albi professionali (nel caso ad esempio delle imprese di costruzione su www.ti.ch/albo, così da verificare il corretto versamento degli oneri sociali e il rispetto dei contratti collettivi di lavoro), la reperibilità anche a lavori ultimati e, non da ultimo, diffidare dalle offerte palesemente basse rispetto alla concorrenza.

Chi più spende, meno spende... recita un vecchio adagio sempre d'attualità. ■



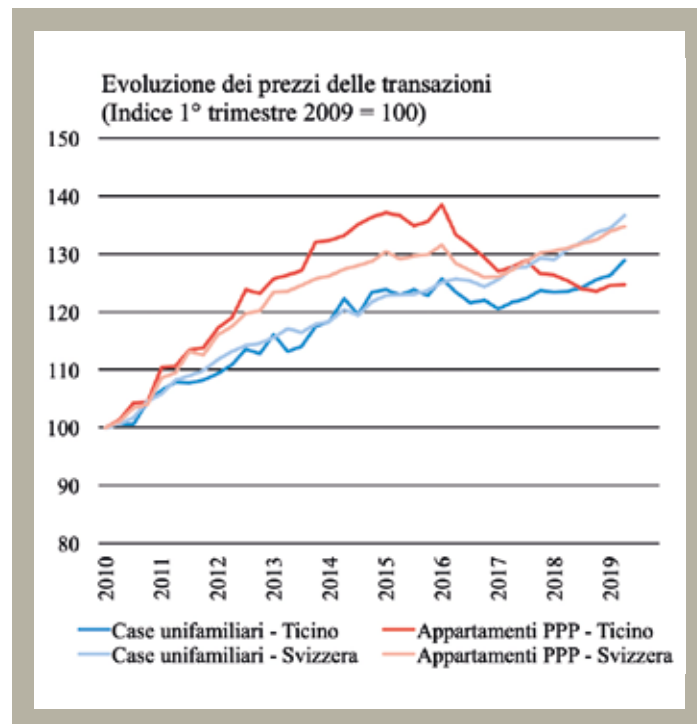
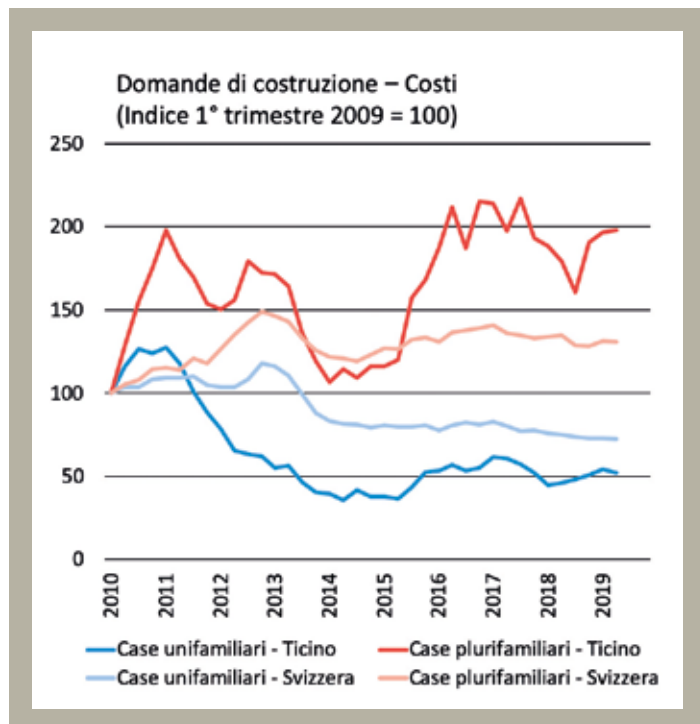
*NICOLA BAGNOVINI
Ingegnere e direttore SSIC Sezione Ticino, Bellinzona.

società svizzera
impresari costruttori
sezione ticino

SFITTO: LE SFIDE DEL MERCATO

La continua attività edile nel comparto residenziale accompagnata da un'improvvisa diminuzione della domanda ha fatto lievitare l'offerta di abitazioni.

TESTO - FABIO GUERRA*



► SFITTO NECESSARIO E SFITTO "IDEALE"

La continua attività edile nel comparto residenziale accompagnata da un'improvvisa diminuzione della domanda ha fatto lievitare l'offerta di abitazioni. Dopo anni di euforia, gli operatori del mercato sono confrontati con una modifica radicale di paradigma, non senza preoccupazioni. Secondo i dati dell'Ufficio Federale di statistica a fine dicembre 2018 lo sfitto ha raggiunto in Ticino quota 4'800 unità, di cui 3'900 in locazione. In totale 1'060 in più rispetto all'anno scorso senza segnali di un'inversione di tendenza nei prossimi 12 mesi.

Fondamentalmente, il mercato immobiliare necessita di un minimo livello di sfitti. Una normale fluttuazione permette in effetti da un lato agli inquilini di cambiare e trovare appartamenti corrispondenti alle esigenze e dall'altra favorisce la manutenzione ordinaria o straordinaria del parco immobiliare garantendo un buon funzionamento del mercato. Il livello ottimale degli sfitti detti «strutturali» dipende da diversi fattori, tra cui il contesto normativo ed eventuali restrizioni che limitano o rallentano il mercato nel rispondere ai cambiamenti della domanda, come anche da modifiche delle preferenze dei locatari e dal livello di trasparenza del mercato.

La quota di sfitti in Svizzera si è sempre aggirata attorno all'1%, con un tasso annuo di fluttuazione di inquilini di circa 13,6%. Il livello ideale degli sfitti si ritiene raggiunto al momento nel quale i canoni richiesti sul mercato dopo una fase di crescita, tendono a non più aumentare (mercato in equilibrio).

È stato il caso nel 2015, quando dopo oltre 15 anni di crescita continua, i canoni di locazione offerti in Svizzera hanno raggiunto il picco e hanno cominciato a diminuire. Il tasso di sfitto su scala nazionale si situava allora all'1,2%. In Ticino a fine 2015 si registrava uno sfitto dell'1,0% (0,8% nella Città di Lugano), ad un livello pertanto inferiore alla media nazionale. A fine 2018, solo tre anni dopo, il tasso di sfitti ha raggiunto in Svizzera l'1,7% (+0,4%), in Ticino il 2,2% (+1,2%) e nella Città di Lugano il 2,4% (+1,6%) superando pertanto chiaramente il livello di sfitto «ideale». Da una situazione di penuria di alloggi si è passati ad un eccesso d'offerta.

I canoni locativi sono in diminuzione. La causa dell'accelerazione degli sfitti in Ticino, ben superiore alla media nazionale, è da ricercare nell'improvviso e forte rallentamento dell'evoluzione demografica, dovuta ad un rallentamento dell'immigrazione internazionale nel 2017-2018 e alla crescita dell'emigrazione intercantionale. Dal 2014

le persone che si trasferiscono in un altro cantone sono mediamente 800 in più rispetto a quelle che vengono a risiedere in Ticino.



La causa dell'accelerazione degli sfitti in Ticino, ben superiore alla media nazionale, è da ricercare nell'improvviso e forte rallentamento dell'evoluzione demografica.



TOCCATO IN MODO IMPORTANTE IL PARCO IMMOBILIARE ESISTENTE

In Ticino, le abitazioni sfitte a fine 2018 erano 2'095 in più rispetto al 2015, 622 risultavano in edifici nuovi e 1'473 in edifici esistenti. L'esubero di abitazioni esistenti sul mercato tocca pertanto in modo più importante il parco immobiliare storico rispetto alle nuove costruzioni.

In base ai dati degli annunci immobiliari a giugno 2019, i canoni degli appartamenti nuovi offerti sul mercato risultano mediamente più elevati di quelli richiesti per appartamenti esistenti, tuttavia la differenza in molte regioni è contenuta.

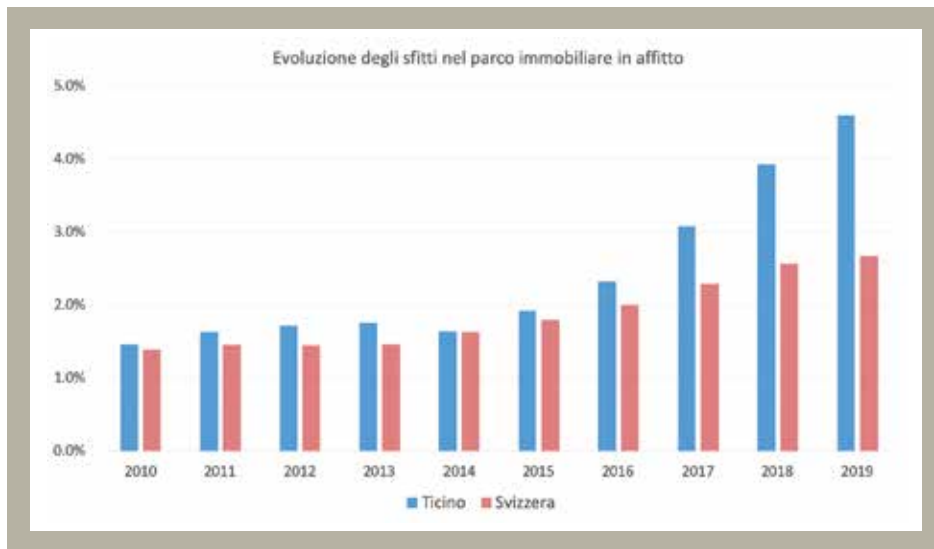
Nella città di Lugano un nuovo apparta-

mento costa mediamente CHF 1'900 mensili (ca. 86 m²), mentre appartamenti esistenti sono offerti a CHF 1'510 mensili (ca. 90 m²). Questo sovrapprezzo pari a CHF 390 mensili (25%), che risulta ancora più contenuto nelle regioni periferiche, sembra essere sufficiente ad attirare i locatari in appartamenti nuovi, con finiture e confort in linea con le attese attuali. Per i proprietari ne risulta un esercizio delicato di ammodernamento del parco immobiliare, con margini contenuti d'investimento.

ADATTAMENTO LENTO AL NUOVO CONTESTO DI MERCATO

Il mercato edile è molto lento nell'adattarsi ad un nuovo contesto di mercato. Ciò è dovuto principalmente ai lunghi processi decisionali e alle fasi di implementazione. Questo spiega anche perché l'attuale produzione edile non si sia ancora adeguata alla contrazione dell'offerta. Nel contesto attuale, è probabile che il processo di adattamento si protragga ancora per parecchio tempo grazie a rendimenti interessanti in relazione alle alternative di investimento e prospettive di crescita economica delle regioni che incentiva ulteriori costruzioni.

Finché vi saranno opportunità per nuovi sviluppi immobiliari in posizioni ben connesse, l'attività edile rimarrà sostenuta, indipendentemente dalla situazione degli sfitti. Una sfida importante per il parco immobilia-



re esistente, che dovrà rinnovarsi in un contesto concorrenziale accresciuto. Allo stesso tempo, dopo oltre un decennio di strutturale carenza di appartamenti, si aprono nuove interessanti opportunità per gli inquilini. ■



*FABIO GUERRA

Arch. Dipl. ETH, Direttore di Wüest Partner SA Lugano.



AIL supporta i **raggruppamenti ai fini del Consumo Proprio** che producono energia solare, con una soluzione che permette di visualizzare i dati di consumo e facilita la fatturazione interna in modo equo e trasparente. Affidandoci la gestione del raggruppamento, vi liberate di tutti gli oneri amministrativi. Per maggiori informazioni scrivete a info@ail.ch oppure visitate il nostro sito www.ail.ch



Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA • CP 5131, 6901 Lugano • tel. 058 470 70 70 • fax 058 470 77 96 • info@ail.ch • www.ail.ch

NOVITÀ LEGISLATIVE SU AIRBNB

Le ferie estive sono finite e molti turisti hanno prenotato preziosi giorni di vacanza in uno dei 4 000 000 di alloggi, in 190 paesi, offerti tramite la piattaforma californiana Airbnb. Una panoramica sulle novità nei rapporti tra Airbnb, diritto di locazione e proprietà per piani.

TESTO - SIMON SCHÄDLER*



Risiedere nella
località dei sogni
porta anche conflitti
inevitabili.

▶ NESSUNA “LEX AIRBNB”

La diffusione e la popolarità di Airbnb e delle piattaforme analoghe comportano notoriamente (anche) conflitti, questioni aperte e necessità di agire.

Nel 2018 il Consiglio federale, con l'intenzione di adeguare il diritto di locazione ai tempi del «Social Travel», ha messo in consultazione l'ordinanza sul diritto di locazione. Per il locatario non sarebbe più stato necessario avere ogni volta l'approvazione del locatore per sublocare i propri spazi abitativi o commerciali per brevi periodi in qualità di host. Sarebbe bastato, invece, richiedere un consenso generale «alla sublocazione ripetuta per brevi periodi». Secondo il governo federale, l'attuale regolamento concernente la sublocazione all'articolo 262 CO sarebbe impreciso e non sarebbe chiaro se la disposizione copra l'hosting attraverso piattaforme di prenotazione.

La modifica proposta è stata criticata sia sul piano politico, sia su quello pratico: l'alloggio di ospiti tramite Airbnb e altri sarebbe commerciale e quindi in contrasto con la destinazione d'uso contrattuale di oggetti normalmente di carattere abitativo. Il nuovo articolo 8a OLAL supererebbe l'articolo 262 CO, creando incertezza giuridica e sottraendo spazi abitativi al mercato immobiliare. Il Consiglio federale ha infine ritirato la pro-

pria proposta nella primavera del 2019, sottolineando comunque ancora una volta che l'articolo 262 CO sulla sublocazione è solo parzialmente adeguato all'hosting Airbnb. Pertanto, la situazione giuridica del rapporto tra Airbnb e il diritto di locazione (precedente) è tuttora invariata. Ecco una panoramica in merito.

AIRBNB E DIRITTO DI LOCAZIONE

I soggetti ospitanti di Airbnb mettono a disposizione degli utenti un alloggio dietro compenso, offrendo anche prestazioni supplementari come servizio di pulizia, pasti, wi-fi o consigli di viaggio. Dal punto di vista giuridico, tale cosiddetto «contratto innoominato» si presenta sui generis; le disposizioni del diritto di locazione (in particolare l'articolo 262 CO) trovano comunque applicazione. L'articolo 262 CO regola la sublocazione e prevede in linea di massima un consenso separato del locatore per ogni ospite alloggiato. Il locatario che non rispetta un legittimo rifiuto alla sublocazione o non si preoccupa di ottenere il consenso, rischia una disdetta straordinaria in base all'articolo 257f CO.

È noto che il motto della piattaforma Airbnb (trovare alloggi privati in tutto il mondo, da prenotare subito con pochi clic) spesso collide in pratica con il diritto di lo-

cazione locale. Perché: se il locatore non dà al proprio locatario alcun consenso generale relativo alle prenotazioni Airbnb a determinate condizioni, valgono i diritti usuali del locatore. Quindi, senza consenso non si fa hosting.



È noto che il motto della piattaforma Airbnb, trovare alloggi privati in tutto il mondo da prenotare subito con pochi clic, spesso collide in pratica con il diritto di locazione locale.



In base all'articolo 262 CO il locatore può negare la sublocazione (1) quando l'oggetto locato viene utilizzato in modo non conforme al contratto o per fini diversi da quelli previsti, (2) le condizioni delle locazioni non vengono rese note, (3) le condizioni delle sublocazioni sono illecite o (4) gli causano pregiudizi essenziali. Nella realtà, le cause di rifiuto ammesse nell'hosting Airbnb si presentano frequentemente: i locatari per brevi periodi o per un solo giorno, in atmosfera di vacanza, in genere sfruttano gli oggetti locati più dei partner contrattua-

li meticolosi e di lunga durata. Inoltre, molto spesso l'hosting viene offerto per ottenere un guadagno personale, non ammesso dal diritto di locazione.

DIVIETO DI AIRBNB NELLA PROPRIETÀ PER PIANI?

Che l'hosting Airbnb non nasconda solo problematiche legate al diritto di locazione, ma che possa provocare conflitti tra i comproprietari di piani è un dato di fatto. Tuttavia, le controversie davanti al Tribunale federale finora sono rare. In 5A_436/2018 il Tribunale federale, ad aprile 2019, ha dovuto giudicare per la prima volta l'ammissibilità di un «divieto Airbnb» per un immobile organizzato secondo la proprietà per piani.

Motivo del contendere: A., figlia di un comproprietario, pubblicava annunci su Airbnb regolarmente (e con successo).

Gli ospiti temporanei andavano e venivano, utilizzando anche la piscina, la sauna, la sala fitness e la terrazza sul tetto dell'immobile, costituito da 27 unità e situato sul pittoresco Lago dei Quattro Cantoni. In un'assemblea straordinaria dei comproprietari per piani nel 2015 venne deliberata una modifica del regolamento di uso e gestione: furono vietate le locazioni brevi, ammessi solo contratti di locazione duraturi.

A. presentò istanza di ricorso nel Canton Nidvaldo (senza successo) perché venisse

annullata tale delibera, arrivando fino al Tribunale federale. Anche l'organo di giudizio competente di Losanna rigettò il suo ricorso.



Va considerata in primis la qualità elevata della vita nelle abitazioni primarie, in un contesto intimo e privato con la relativa infrastruttura.



Per il Tribunale federale, il fatto che un'assemblea di comproprietari per piani abbia il diritto di escludere un uso specifico dei singoli appartamenti dipende dalle circostanze di fatto di ogni singolo caso. Va considerata in primis la qualità elevata della vita nelle abitazioni primarie, in un contesto intimo e privato con la relativa infrastruttura (si pensi all'uso comune della piscina e della sauna). La conseguenza: un conflitto di interesse tra gli abitanti - fortemente uniti tra loro e con alte esigenze di tranquillità - e gli ospiti Airbnb coinvolti nel ritmo della vacanza, con scarso interesse per la quiete notturna e con ancora meno attenzione ai citati vicini.

Secondo i giudici l'uso indicato nell'atto costitutivo delle unità di piani, finalizzate all'abitare o allo svolgimento di un'at-

tività silenziosa, contrasta con la locazione dell'appartamento regolare, continuativa e a pagamento tramite Airbnb.

La delibera approvata in base alle esigenze è quindi conforme alla legge. Il diritto esclusivo di A. concernente la sua unità di piano non ne viene ridotto, né subisce un pregiudizio essenziale, come sarebbe invece nel caso di un divieto generale alla locazione (si veda anche DTF 139 III 1 e 144 III 19).

Senza dubbio i locatori, i comproprietari per piani, i comuni e, non ultimo, i tribunali dovranno confrontarsi anche in futuro con questioni di diritto sul tema del «Social Traveling». Con 900 000 pernottamenti nel 2018 la popolarità della «sharing economy» sembra essere senza freni. ■



***SIMON SCHÄDLER**

L'autore è avvocato e lavora a Basilea.



Che cosa c'entra una mela con il nostro futuro energetico?

Con gazenergie, il quotidiano diventa parte del futuro energetico. Scoprite di più su gazenergie.ch

Più lo conoscete, più vi convince.



UN SETTORE IN EVOLUZIONE

Anche l'ambito delle canalizzazioni nel tempo ha cambiato volto, grazie a tecnologia, digitalizzazione e innovazioni di vario genere. Come si è evoluto nel tempo e dove siamo oggi? Ne abbiamo parlato con l'Ing. Davide Ferrari, alla testa di ISS Servizio Canalizzazioni che spegne quest'anno 50 candeline.

TESTO - DAVIDE FERRARI*



Ing. Davide Ferrari, direttore ISS Servizio Canalizzazioni SA, CAS Facility Management

► In occasione della tappa bellinzonese del workshop proposto da SVIT in collaborazione con ISS Servizio Canalizzazioni, tenutosi lo scorso 29 agosto presso l'Hotel Unione di Bellinzona, è apparso subito chiaro come le innovazioni non risparmino affatto il settore delle canalizzazioni. Così le operazioni, trasversalmente agli ambiti ispezione, manutenzione e risanamento diventano sempre più precise, veloci, efficaci. ISS Servizio

Canalizzazioni, sul mercato da 50 anni, ha vissuto l'evoluzione di un lavoro che, pur rimanendo manuale ed estremamente legato alla competenza del personale, si avvale oggi di strumenti che lo hanno professionalizzato sotto diversi aspetti.

Direttore Ferrari, quali sono stati i trend che hanno cambiato il settore delle canalizzazioni?

Il settore della manutenzione e del risanamento delle canalizzazioni negli ultimi decenni si è mosso da un lato verso una maggior attenzione per l'ambiente, grazie a veicoli e strumenti innovativi che consentono di svolgere le necessarie operazioni tutelando l'ecosistema: ad esempio, un impianto mobile di trattamento delle acque reflue consente di depurare sul posto le acque dei pozzetti stradali, con un risparmio di acqua di circa 50.000 litri per giorno lavorativo. In secondo luogo, vediamo un settore sempre più tecnologico e digitalizzato.

Qualche esempio?

Le telecamere per l'ispezione delle condotte, con immagini ad altissima definizione e con l'ultima versione a idropinta per un'ispezione agevole anche delle canalizzazioni con tratti verticali; la tecnica E-Flake per risanare condutture danneggiate in modo rapido e duraturo, con disagi minimi; il Georadar, ossia l'applicazione del sistema GPR (ground penetrating radar) per ricostruire il piano delle condotte nel sottosuolo. Infine il drone, tecnologia ampiamente utilizzata in molti settori ma ancora poco sfruttata nell'ambito della cura e della ma-

nutenzione delle canalizzazioni, di cui ISS Servizio Canalizzazioni si sta servendo da alcuni mesi.

In che modo questi strumenti hanno cambiato il mestiere?

L'hanno agevolato, sicuramente, ma anche reso più preciso ed efficace. La competenza ed esperienza di chi si occupa del lavoro rimangono comunque un aspetto cruciale: in primo luogo è necessario conoscere a fondo il settore per capire per quale problematica può essere utilizzata una soluzione piuttosto che l'altra. Secondariamente, pensiamo all'esempio della localizzazione georeferenziata delle condotte: se non si sanno interpretare i dati resi dallo strumento difficilmente si potrà capire come risolvere il problema.

Quali sono i benefici per chi necessita di questi servizi?

Le nuove tecniche e tecnologie rendono possibili interventi più rapidi, mirati, e meno invasivi. Ciò significa disagi minimi per gli utenti ad esempio di uno stabile abitativo o commerciale, così come minori interruzioni del traffico qualora si operi su canalizzazioni stradali.

Oggi il tempo è un bene estremamente prezioso per tutti, e saper trovare ed applicare una soluzione al problema in modo veloce – senza ovviamente dimenticare la professionalità! – è un atout importante anche per un'azienda come la nostra. ■

Giorgio Bernasconi ha fondato nel 1969 l'azienda ad Agno (Agnò) con un trattore e un camion. Oggi ISS Servizio Canalizzazioni ha un parco veicoli con mezzi per ogni esigenza in termini di problematica, spazi a disposizione e terreno da affrontare.



TELEFONIA MOBILE: LA QUINTA GENERAZIONE

Molto è stato detto sul 5G, ancora di più promesso: più veloce, più capacità e nuove applicazioni per l'economia, addirittura una rivoluzione. Quali opportunità si presentano per le imprese? Cosa significa questo per gli immobili? Sette domande sulla quinta generazione di telefonia mobile 5G.

TESTO - IVANA SAMBO*

Che cos'è 5G?

5G è la prossima generazione di comunicazioni mobili in fase di espansione. Essa affronta il forte aumento della domanda di dati. I clienti trasmettono oggi in una sola settimana la stessa quantità di dati che nel 2012 per un anno intero. Prendendo per esempio il tunnel del San Gottardo: 52 automobilisti in più che oggi attraverserebbero il tunnel del San Gottardo e lo attraverserebbero più velocemente e in modo più affidabile che mai.

Quali sono le differenze con il 5G?

Ogni generazione di telefoni cellulari aveva uno scopo: prima la comunicazione vocale, poi Internet mobile. Ora possiamo trasmettere film in streaming sui treni o lavorare in rifugi di montagna. 5G combina le esigenze di molte applicazioni per clienti privati e commerciali, ma anche per le imprese e il settore pubblico: che si tratti di città intelligenti, fabbriche digitalizzate, applicazioni critiche per la sicurezza o il modo in cui consumiamo i media.

Cosa fa 5G per l'utente privato?

Prima di tutto, beneficiamo di una maggiore velocità. Nel corso del tempo, nuove applicazioni come il gaming evolveranno rapidamente. Si prevedono ulteriori applicazioni di Realtà Aumentata (Augmented Reality/Virtual Reality). In questo modo sarà possibile visualizzare un oggetto di arredamento dallo showroom di un negozio direttamente nel proprio salotto, oppure si potrà entrare virtualmente nella casa da costruire su un terreno.

Quali sono le possibilità di 5G per la Svizzera?

La Svizzera è sempre stata un pioniere nell'adattamento delle nuove tecnologie, l'unico modo per sviluppare con successo la Svizzera come luogo di lavoro e per sopravvivere nonostante i costi elevati. La Svizzera continuerà ad affermarsi come centro di attrazione, concentrandosi sulla digitalizzazione: 5G è il sistema operativo giusto. 5G porterà grandi opportunità, in particolare per l'industria.

Necessitiamo davvero del 5G? Del resto, 4G offre quasi tutto il possibile.

Nella terza generazione di comunicazioni mobile, c'erano voci che dicevano che



L'uso del 5G nell'ambiente industriale.

nessuno aveva bisogno di Internet mobile. Nel frattempo, è cambiato il modo in cui comunichiamo, consumiamo i media o facciamo acquisti. 5G offrirà molte nuove opportunità che oggi nemmeno ci sogniamo.

Perché c'è così tanta incertezza su 5G?

Sono state diffuse molte mezze verità sul 5G. Per il 5G valgono gli stessi limiti precauzionali per la salute dell'uomo, degli animali e dell'ambiente delle generazioni precedenti di cellulari mobili, che in Svizzera sono dieci volte più severi delle raccomandazioni dell'OMS. 5G utilizza le frequenze esistenti più una banda di frequenza precedentemente usata per le trasmissioni televisive. Tuttavia, le severe norme precauzionali significano che i siti di antenne esistenti non possono essere ampliati con 5G e che sono necessari nuovi siti. Infatti, alle condizioni attuali, il 5G può essere utilizzato solo in misura limitata.

Cosa significa 5G per gli edifici?

In futuro, 5G collegherà molte altre cose e dispositivi, sia in ufficio, nell'ingegneria degli edifici o nella produzione. 5G come tecnologia uniforme e standardizzata aiuterà le aziende a ridurre il numero di interfacce e tecnologie e a risparmiare sui costi.

Pertanto, una buona ricezione 5G nel settore immobiliare sarà in futuro un criterio cruciale.

Un migliore isolamento o grandi superfici vetrate, tuttavia, attenuano maggiormente i segnali radio mobile.

Per questo motivo, progettisti e proprietari di immobili dovrebbero già oggi avvalersi di un'efficiente copertura telefonica mobile all'interno - idealmente fin dalla fase di progettazione. ■



*IVANA SAMBO

Ivana Sambo, Delegata Public Affairs & Media Regione Sud, Swisscom.

NUOVA LEGGE SULL' ENERGIA: COSA CAMBIERÀ?

Nei prossimi mesi entreranno in vigore la nuova legge cantonale sull'energia (Len) e il relativo regolamento (RUEn). La strada verso un futuro rinnovabile è tracciata, ma a quale costo?

TESTO - ROMAN OBRIST*

▶ L'ATTUAZIONE DEL MOPEC 2014

L'obiettivo originario della Conferenza dei direttori cantonali dell'energia (EnDK) di attuare il MoPEC 2014 "Modello di prescrizioni energetiche dei Cantoni" in tutti i Cantoni entro il 2018 e di farlo entrare in vigore al più tardi entro il 2020 non è stato raggiunto. In molti Cantoni le prescrizioni del MoPEC hanno trovato una forte resistenza. Ad esempio, il progetto di Legge sull'energia del Canton Soletta prevedeva "carta bianca" per il governo cantonale. Tutti i regolamenti importanti sarebbero stati emanati a livello di semplice ordinanza dal Consiglio di Stato, cosa che avrebbe fortemente limitato la competenza legislativa del Parlamento. Di conseguenza, la revisione della Legge è stata respinta da un'ampia alleanza politica e, in ultima analisi, dal popolo.

Purtroppo, anche il governo del Canton Ticino sta seguendo la stessa strada. Labozza del Dipartimento del Territorio, in consultazione fino a fine settembre, incorpora indistintamente quasi tutte le disposizioni del MoPEC 2014 nell'Ordinanza e non nella Legge. Il Parlamento non avrà quindi voce in capitolo sul Regolamento. Si rende pertanto necessario influenzare il dibattito politico, affinché le disposizioni essenziali siano incorporate nella Legge e non solo nel Regolamento.

CRITICHE AL MOPEC 2014

Come i suoi predecessori, il MoPEC 2014 si concentra quasi esclusivamente sul singolo edificio, senza una visione più generale del contesto energetico. L'architettura del MoPEC 2014 lascia poco spazio ad una visione sistemica dell'approvvigionamen-

to energetico, della sostenibilità dell'intero processo e dell'intera catena del valore, delle condizioni locali e del potenziale energetico. Questo nonostante, già oggi, numerosi comuni e città abbiano un approccio sistematico, dei concetti energetici comunali e investano a favore di un'architettura integrata di approvvigionamento energetico, ad esempio collegando reti elettriche, condotte del gas e impianti rinnovabili per sfruttare il potenziale di convergenza.

Invece di proporre, in maniera sensata, un'efficienza energetica uniforme attenta alle emissioni di CO₂, le combinazioni di soluzioni standard contenute nel MoPEC 2014 impongono norme dettagliate e discriminatorie per i nuovi edifici e per la sostituzione delle caldaie. Tutto ciò comporta un aumento importante dei costi per l'impianto di riscaldamento e limita in modo estremo le possibilità di scelta del proprietario dell'abitazione.

MANCANZA DI RICONOSCIMENTO DEI GAS RINNOVABILI

Il MoPEC 2014 non riconosce l'utilizzo di gas rinnovabili (es. biogas) come energia rinnovabile nel contesto della sostituzione dell'impianto di riscaldamento.

Nel processo di redazione del MoPEC 2014, l'industria del gas ha presentato numerose proposte per il riconoscimento dei gas rinnovabili, ad «emissioni zero», nelle normative sull'utilizzo dell'energia.

Anche se non è esplicitamente sancito dalla Legge cantonale sull'energia, le condotte del gas naturale garantiranno, in futuro, la possibilità di aumentare la quota di energie rinnovabili, grazie alla tecnologia del Power

to Gas (trasformazione delle energie rinnovabili in gas naturale rinnovabile, con la possibilità di stoccaggio nelle tubazioni), che ha un potenziale illimitato. Nell'interesse dei proprietari e degli amministratori di immobili, l'Associazione Svizzera delle Industrie del Gas (ASIG) e i fornitori di gas locali rivendicano quindi, nelle procedure di consultazione e nel processo di attuazione politica, delle specifiche disposizioni nella legge cantonale sull'energia.

RACCOMANDAZIONE DELL'ENDK

Nel febbraio 2019, l'EnDK ha raccomandato ai direttori energetici cantonali e ai responsabili degli uffici energetici cantonali che i gas rinnovabili siano approvati come energia rinnovabile nell'ambito della sostituzione del riscaldamento. Il governo ticinese per il momento ha fatto «orecchie da mercante», ma sarebbe importante che seguisse questa raccomandazione e sancisse il riconoscimento dei gas rinnovabili nella legge piuttosto che nell'ordinanza, garantendo in questo modo parità di trattamento tra i vari vettori energetici e non andando ulteriormente a «toccare le tasche» dei cittadini. ■



*ROMAN OBRIST

Lic. iur. MAS, specialista Public Affair, Associazione Svizzera dell'Industria del Gas

Il valore della Qualità senza tempo!

- ▶ **BUCALETTRE** condominiali
100% alluminio a norma CH
- ▶ **ZERBINI** Tecnici in Alluminio
Standard e su misura

Varbox Sagl

Via Laveggio 21 - 6850 Mendrisio
Tel. 091 210 13 12 - 076 447 55 79
www.varbox.ch - info@varbox.ch



BUCALETTRE 100% Alluminio Swiss Norm



ZERBINI Tecnici in Alluminio

HO VINTO AL LOTTO...!

► ...non in senso stretto, però mi è successa una cosa strana. L'altra mattina esco di casa per andare al lavoro, e camminando verso la stazione, incontro una signora che mi saluta e mi porge una busta, dicendomi "Le regalo questo gruzzoletto. Unica condizione: lo usi per un investimento per casa sua". E se ne va. È passato poco tempo e ancora non ho deciso cosa farne. Il bagno non è più recentissimo in effetti, ma anche quei forni multifunzioni o la lavatrice connessa a internet non sarebbero per niente male. Oppure un bel maxischermo. O anche tutto insieme. Voi cosa fareste?

Il fatto è che la scorsa settimana ho partecipato a un evento organizzato dall'Associazione Minergie, in cui si trattava il tema della qualità dell'aria interna (www.minergie.ch). E ho scoperto diverse cose: la prima è che l'aria degli ambienti in cui viviamo ha un influsso determinante sulla nostra salute, e questo a dire il vero è piuttosto intuitivo, anche se non sapevo che respiriamo 20'000 litri di aria al giorno! La dottoressa specializzata in pneumologia che ha introdotto la serata ha poi spiegato che tipicamente le concentrazioni di certi inquinanti all'interno di un edificio sono da 2 a 5 volte più elevate che all'esterno, e considerando che passiamo l'80-90% del nostro tempo in ambienti chiusi e il 50% al nostro domicilio, è una questione da prendere sul serio.

Per fortuna gli architetti intervenuti in seguito hanno mostrato esempi concreti di sistemi di ventilazione meccanica controllata (VMC) che assicurano un ricambio d'aria automatizzato, ripulendo l'interno da ciò che, lo si voglia o meno, altrimenti si accumulerebbe in concentrazioni dannose per la salute. In pratica sono sistemi che espellono l'aria viziata interna, introducendone al contempo fresca proveniente dall'esterno. Interessante inoltre è che quella in entrata viene filtrata (per me è importante, sono allergico ai pollini, come circa un quarto della popolazione) e recupera il calore di quella in uscita, senza entrarne in contatto. È vero che potrei semplicemente aprire le finestre, ma di notte non è esattamente pratico e in più d'inverno neanche molto piacevole. Senza contare che casa mia, come il 60% delle abitazioni, è situata vicino a una strada principale, e il rumore e le emissioni causate dal traffico preferirei lasciarli fuori. In ogni caso però completa libertà: anche con un sistema di VMC, anche in edifici certificati Minergie, le finestre si possono comunque aprire quando si vuole. L'unica differenza è che così la qualità dell'a-

La ventilazione meccanica controllata contribuisce ad un'aria interna fresca e sana, ma spesso ci lasciamo fuorviare da pregiudizi infondati e ci dimentichiamo alcuni semplici concetti, che ci aiutano a vivere meglio la nostra casa.

TESTO - FABRIZIO NOEMBRINI*



Foto: HGEsch

ria è sempre buona, che abbia voglia o meno di aprire le finestre.

Pare che il 90% delle persone che vivono in edifici dotati di VMC la vogliano anche in un'eventuale prossima casa, e ora capisco anche il motivo. Oltretutto le case diventano sempre più ermetiche, e senza una corretta ventilazione si rischiano problemi di umidità con conseguenti possibili muffe e danni alla costruzione. Impianti VMC, mi dicono, si fanno già da decenni, quindi niente di pionieristico o sperimentale, e in edifici Minergie sono obbligatori. Esistono inoltre sistemi che permettono di inserire la ventilazione anche in case come la mia. E io che pensavo che Minergie significasse solo risparmio di energia... I committenti che desiderano certificare secondo questo standard avranno forse anche una lodevole sensibilità ambientale, ma in ogni caso sono scaltri, attenti al comfort e alla loro salute. In più la bontà del concetto viene premiata a livello cantonale con importanti incentivi e, nel caso si decida di seguire tali standard, vi sono banche che concedono agevolazioni.

Chiusa la parentesi, torniamo al mio gruzzoletto regalato: da uomo primitivo quale sono spesso do valore esclusivamente a ciò che vedo. Che sia giunto il momento di un primo passo evolutivo? Che ne dite, lo investo in...

aria (buona)? Mah, vedremo...purtroppo in realtà la gentile e generosa signora non l'ho mai incontrata e quindi per ora rimando il dilemma (e respiro quel che respiro). O meglio, mi informo più in dettaglio su cosa significherebbe concretamente, ne vale la pena. Chissà che non riesca a farlo comunque... ■

CHI È TICINOENERGIA?

Nata su iniziativa della Repubblica e del Cantone Ticino, l'Associazione TicinoEnergia ha l'obiettivo di sostenere con misure concrete la politica energetica cantonale, operando negli ambiti efficienza energetica, energie rinnovabili e mobilità sostenibile in collaborazione con gli attori presenti sul territorio.

TicinoEnergia offre una consulenza orientativa gratuita e imparziale a 360° sui temi dell'energia.

Questo servizio è possibile grazie al supporto del Cantone.

Contatto: Associazione TicinoEnergia
Consulenza orientativa (martedì & giovedì),
info@ticinoenergia.ch, tel. 091 290 88 13



*FABRIZIO NOEMBRINI

Ingegnere meccanico e dei processi ETHZ, specializzato in ambito energetico. Dal 2012 è direttore dell'Associazione TicinoEnergia.

LO CHARME DI ASCONA ACCOGLIE IMMOBOAT

Più di cento i partecipanti alla sempre attesa crociera dell'immobiliare, ospite quest'anno del Locarnese. Un particolare ringraziamento agli sponsor: Homegate.ch, Varbox SAGL e ISS Servizio Canalizzazioni SA.

TESTO - MO



La serata si è protratta fino a tardi, coronata dagli ottimi sigari e dalla tradizionale scelta di superalcolici speciali proposti da Cigar Must di Ascona.



► Nel 2016 il Verbano aveva accolto Immo-boat sotto una pioggia scrosciante. Quest'anno il tradizionale incontro informale dei professionisti dell'immobiliare promosso da SVIT Ticino con Homegate ha goduto di una splendida serata settembrina.

Oltre 100 partecipanti hanno potuto apprezzare prima la fresca aria del lago, mentre sul battello diretto ad Ascona già si servivano gli aperitivi. Un ricco standing dinner di diverse e originali portate ha accolto gli ospiti nel bel giardino del Romantik Hotel Castello Seeschloss. ■

CORSI DI PERFEZIONAMENTO: GARANZIA DI SUCCESSO

Alle richieste specifiche del mondo del lavoro, nel settore immobiliare in forte crescita, è possibile rispondere con una formazione di prestigio.

TESTO - RED

▶ NUOVI ASSISTENTI IN AMMINISTRAZIONE DI STABILI LOCATIVI

Il corso della durata di 17 lezioni viene offerto annualmente da gennaio a giugno con cadenza settimanale. I partecipanti, durante le lezioni tenute da professionisti del settore, hanno l'opportunità di affrontare i seguenti argomenti: l'amministrazione di stabili locativi, il diritto, le conoscenze edili e la LEF.

Questo un assaggio del corso che fornisce le basi a coloro che, essendo sprovvisti di conoscenze nell'ambito immobiliare, desiderano intraprendere un percorso alternativo, e a coloro che sono già saldamente inseriti nel contesto immobiliare, ma vogliono arricchire il proprio bagaglio professionale.

Ecco i nomi degli studenti che quest'anno hanno superato con successo l'esame ottenendo il certificato SVIT:

Baccio Luigi, Bari Ambra Martina, Caito Samantha, Cambrini Ana (miglior risultato finale), Cherep Sabrina, Colleoni Aurora, Fé Fossati Yosella, Grossi Nadine, Mor Monteiro Osorio Sandra, Neodo Gianluca, Papacciuoli Lara, Piazzini Andrea, Pietra Laura, Romano



Nelle foto, i nuovi Assistenti in Amministrazione di stabili locativi (in alto; nel parco del Liceo Diocesano di Breganzona dove si svolgono alcuni corsi SVIT), ed i nuovi Assistenti in Commercializzazione immobiliare (in basso), con i rispettivi docenti.



COLLABORATORI SPECIALISTI

I nostri complimenti particolari vanno a Sabrina Cherep per aver ottenuto il certificato di Collaboratrice SVIT in commercializzazione e valutazione immobiliare, dopo aver superato gli esami di Assistente SVIT in commercializzazione immobiliare e di Assistente SVIT in valutazione immobiliare. Le nostre più calorose congratulazioni anche a Anna Di Nardo per aver conseguito il certificato di Collaboratrice SVIT in amministrazione immobiliare, dopo aver superato con successo i tre esami di Assistente in amministrazione di PPP, amministrazione di stabili locativi e di contabilità immobiliare. ■

Alessia, Stefanovic Jasmina, Tami Jordan, Vitale Loredana, Wanner Melissa, Di Nardo Anna. Congratulazioni a tutti!

La prossima sessione del corso per assistenti in amministrazione di stabili locativi inizierà a gennaio 2020.

ASSISTENTI IN COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE

Si è svolto parallelamente il corso in commercializzazione immobiliare, offerto biennalmente da gennaio a giugno con cadenza settimanale per un totale di 17 lezioni. Il corso prepara i partecipanti a collaborare con competenza e professionalità nell'ambito

della vendita immobiliare nelle sue varie fasi. Le materie includono: marketing immobiliare, tecniche di vendita, questioni giuridiche, conoscenze edili ed il finanziamento immobiliare.

Congratulazioni ai corsisti che quest'anno hanno brillantemente superato l'esame ottenendo il certificato SVIT:

Boscaro Alice, Cherep Sabrina, Demarta Giona (miglior risultato), Fileva Katina, Lagrotta Milena, Malerba Angelina, Piazzini Andrea.

La prossima edizione del corso per assistenti in commercializzazione immobiliare inizierà a gennaio 2021.

Ciriaco Massimiliano,
Lugano-Massagno

Colombo Fiduciaria SA
Colombo Diego, 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
Pult Nicola, Lugano,
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

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

GERFid Immobiliare Sagl
Arrigoni Giuseppe, Lugano

GIPI Gestione Immobiliare per Istituzionali SA
Zaniol Fabrizio, Lugano,
www.gi-pi.ch

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
Gilarioni 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

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

Interfida SA
Andrea Boschetti,
www.interfida.ch

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

L'Ida Immobiliare SA
Falchetti Claudio, Agno,
www.idea-immobiliare.ch

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

Laris Immobiliare SA
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
Stucki-Pina Viviana, 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
Lugano, www.privera.ch

Puntoimmobiliare SA
Campopiano Orlando, Lugano,
www.puntoimmobiliare.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

Rusca Studio Immobiliare Sagl, Gonzalez Videla Lurati
Maria Laura, Lugano,
www.rusca-studioimmobiliare.ch

Russian Suisse Immobiliare Sagl, Botti Filippo e Maurizio,
Lugano, www.suissegroup.eu

Società Fiduciaria e Consulenza SA, Robbiani Andrea,
Lugano, www.sfconsulenza.ch

Studio fiduciario immobiliare SA, Ruggeri Dr. Pier Luigi,
Lugano, www.sfi-fiduciaria.ch

Studio Immobiliare Ticino Sagl, Gatto Sabina, Lugano,
www.sitimobiliare.ch

Swiss Global Estate AG
Lugano, swissglobalestate.com

TG Real Estate Sagl,
Ansaldi Stefano, Lugano,
www.tgrealestate.ch

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

Trchsel Fiduciaria Immobiliare SA, Trchsel Franco,
Lamone, www.trchsel-immo.ch

Tradefidam SA
Arrigoni Giuseppe, 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,
immobiliare-ceppi.ch

Coduri Alessandro, Rancate

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

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

Interfida SA
Sulmoni Luigi, Chiasso,
www.interfida.ch

Sangiorgio Amministrazioni
Sangiorgio Antonietta, Mendrisio

Studio fiduciario e immobiliare Roberta Pantani Tettamanti
Pantani Tettamanti Roberta, Chiasso,
www.rptfiduciaria.ch

Studio Luido Bernasconi
Bernasconi Luido, Stabio,
www.luidobernasconi.com

VAV Immobiliare Sagl
Viola Valeria, Mendrisio,
www.vavimmobiliare.ch

CORSI SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL



CORSO 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

**ASSISTENTE IN
AMMINISTRAZIONE DI STABILI
LOCATIVI**
Primavera 2020

**ASSISTENTE IN
VALUTAZIONE IMMOBILIARE**
Primavera 2020

**ASSISTENTE IN
AMMINISTRAZIONE DI PPP**
Autunno 2020

**ASSISTENTE IN
CONTABILITÀ IMMOBILIARE**
Da definire

CORSO 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.

IMPRESSUM

PUBBLICAZIONE

Edizione immobiliare 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
alberto.montorfani@amconsulenze.ch

REDAZIONE

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

STAMPA

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



IMPAGINAZIONE

Netzer Marketing, 6932 Breganzona
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.



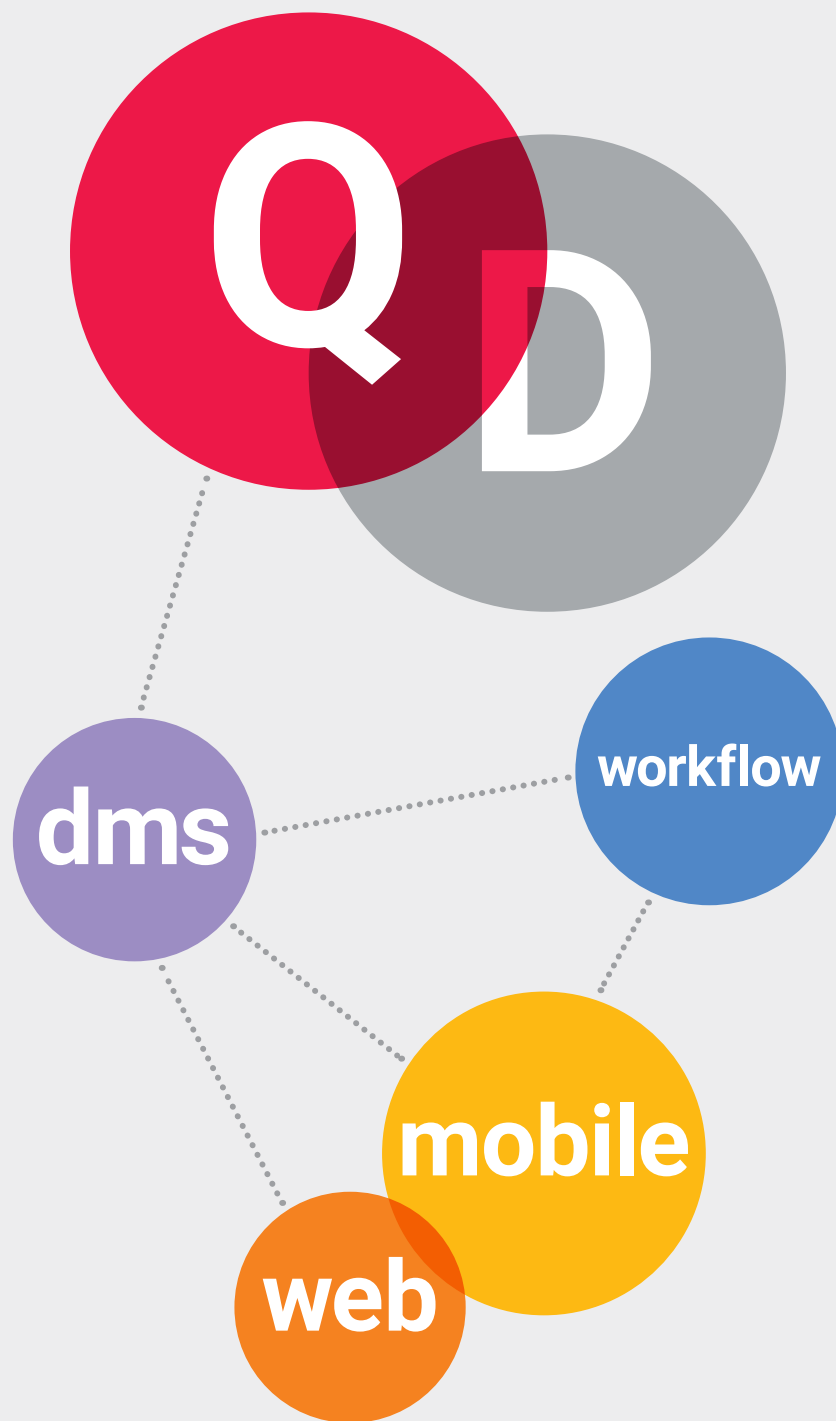
Capiamo gli edifici

Riscaldamento, Ventilazione, Climatizzazione, Sanitari
Tecnica del freddo | Elettro | Security & Automation
ICT Services | Technical Services | Facility Management

Le nostre sedi: Rivera, Bodio, Locarno, Mendrisio

Bouygues E&S InTec Svizzera SA
Tel. +41 58 261 00 00
info.intec.ticino@bouygues-es.com
bouygues-es-intec.ch





QuorumDigital

SOFTWARE DI GESTIONE DEI PROFESSIONISTI IMMOBILIARE

QUORUMSOFTWARE.CH



Miele

Non ci preoccupiamo soltanto dei vostri costi operativi, ma anche dell'ambiente

Grazie all'elevata efficienza delle risorse, i Piccoli Giganti per le case plurifamiliari hanno costi di gestione molto bassi. Le lavatrici raggiungono la classe di efficienza energetica A+++ e le asciugatrici A++. Lo scambiatore di calore che non richiede manutenzione mantiene il consumo energetico costantemente basso.

Miele. Immer Besser.

