

DIRITTO
RETROSPETTIVA
SUL 2019

— 4

ECONOMIA
ACQUISTARE
SITI INQUINATI?

— 12

CONGRESSO
FORMA MENTIS

— 23



«IL MATERIALE DEL
FUTURO È IL LEGNO»

Situazione COVID-19 (Coronavirus)



Aiuti concreti alle imprese

Dopo aver lanciato il primo aiuto concreto alle PMI sospendendo gli ammortamenti fino al 30.09.2020, BancaStato interviene di nuovo partecipando al programma della Confederazione per l'aiuto alle PMI.

Per qualsiasi domanda relativa alla richiesta dei crediti COVID-19 non esitate a chiamare al numero **091 803 30 30**.

www.bancastato.ch/sostegnoPMI

 **BancaStato**

NELLA MORSA DEL COVID-19



► La presente edizione di Immobilia ci arriva puntualmente con l'inizio della primavera. Come sempre ci vengono sottoposti temi interessanti che stuzzicano la nostra curiosità e voglia di imparare.

Purtroppo non è arrivata solo la primavera ma anche l'emergenza sanitaria COVID 19 che, in poco tempo, ha trasformato le nostre abitudini, le nostre relazioni sociali, limitato la nostra libertà di movimento e cambiato il modo di lavorare. Ora la casa diventa il nostro rifugio dove ci possiamo ritirare per sentirci protetti dall'esterno e dai pericoli che angosciano la nostra mente.

Mi sono soffermato sull'articolo di Wüest Partner sull'attualità del mercato immobiliare che segna l'andamento che ben conosciamo.

Subito ho pensato come l'attuale emergenza sanitaria potrà cambiare questo andamento e come sarà la prossima evoluzione. Tanti piccoli commerci e imprese che già facevano fatica a causa dell'economia debole si trovano ora in una situazione difficile il cui futuro potrebbe essere anche compromesso.

Nei prossimi mesi noi professionisti dell'immobiliare saremo confrontati con tante domande dei nostri clienti e richieste di riduzione oppure annullamento delle pigioni da parte dei conduttori. Questo anche perché l'Associazione inquilini, e non solo, non corre in aiuto dei suoi associati ma suggerisce prassi molto discutibili a livello del diritto di locazione.

Tocca ora a noi sviluppare quelle capacità di negoziazione per trovare soluzioni pragmatiche applicando la legge a favore delle parti e questo per non intasare nei prossimi mesi o anni gli Uffici di Conciliazione e le Preture.

Auguro a tutti voi di resistere a tutte le pressioni, anche psicologiche, a cui questa emergenza sanitaria ci sottopone e sono sicuro che tutti assieme supereremo alla grande questo periodo buio. Con piacere ho notato tra i soci una grande solidarietà e aiuto reciproco e questo sottolinea che SVIT Ticino è in grado di agire in modo giusto, con forza e competenza.

Vi auguro una buona lettura e una primavera fiorita. ■

Giuseppe Arrigoni
Presidente SVIT Ticino



Casa Camar, Lugano
Arch. Jachen Könz

(Foto di Alexandre Zveiger)

— DIRITTO IMMOBILIARE

- 4 **IL 2019 NEL DIRITTO REALE E FONDARIO**
Il Prof. Pfäffli presenta un riassunto del 2019 su legislazione e giurisprudenza nel diritto reale e fondiario.
- 8 **CONDIZIONI E CLAUSOLE CONTRATTUALI AGGIUNTIVE**
Un accordo sulle spese accessorie è frequente e la possibilità che in questo ambito possano sorgere conflitti fra le parti contraenti è confermata dal TF.

— POLITICA IMMOBILIARE

- 10 **FONDO DI RINNOVAMENTO: PROSPETTIVE?**
A livello di imposte federali i versamenti annuali al fondo di rinnovamento sono deducibili come spese destinate alla manutenzione ordinaria degli immobili.

— ECONOMIA IMMOBILIARE

- 12 **È OPPORTUNO ACQUISTARE UN SITO INQUINATO?**
Prima dell'acquisto di un terreno inquinato, le parti devono formulare i propri diritti e doveri e definire chi assume quali costi in relazione all'inquinamento.
- 15 **ATTUALITÀ DAL MERCATO IMMOBILIARE**
Il Flash di Wüest Partner SA sul mercato immobiliare ticinese.

— EDILIZIA & ABITAZIONE

- 16 **POSTAZIONI DI LAVORO SEMPRE PIÙ PICCOLE**
La pressione dei costi continua a ridurre le dimensioni dei posti di lavoro. Da qui l'importanza di creare un ambiente intelligentemente progettato.
- 18 **COSTRUZIONI IN LEGNO**
Il materiale del futuro è il legno. Nuovi metodi di progettazione e di lavorazione digitali semplificano la gestione di questa materia prima.
- 20 **MINERGIE: UN INVESTIMENTO?**
Un edificio Minergie si distingue indubbiamente anche per un minor consumo di energia. Tuttavia, Minergie è molto di più.
- 22 **CANALIZZAZIONI: CONTROLLARE = RISPARMIARE**
Nuove tecnologie potenziano l'accuratezza delle ispezioni e consentono di integrare i dati.

— CAMERA DEI VALUTATORI SVIT

- 14 **VALUTAZIONE IN TEMPI DI INTERESSI NEGATIVI**
In mancanza di immobili da confrontare, in sede di valutazione è inevitabile dover effettuare calcoli in funzione dei costi e delle prospettive di rendimento.

— SVIT TICINO

- 23 **CONGRESSO IMMOBILIARE**
- 26 **FORMAZIONE SVIT E ESAMI FEDERALI**
- 28 **ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO**
- 30 **IMPRESSUM**

IL 2019 NEL DIRITTO REALE E FONDIARIO

In questo articolo il Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli presenta un riassunto dell'anno 2019 per quanto riguarda la legislazione e la giurisprudenza nell'ambito del diritto reale e fondiario e fornisce una panoramica sulle novità della letteratura specialistica.

TESTO - ROLAND PFÄFFLI*

Dal 1° luglio 2020 saranno in vigore nuove disposizioni sull'accesso elettronico ai dati del registro fondiario.

(foto: Unsplash Helloquence)



► LEGISLAZIONE

1. PROPRIETÀ PER PIANI

Il 25 settembre 2014, il consigliere nazionale (oggi membro del Consiglio degli Stati) Andrea Caroni (PLR/AR) ha presentato il postulato n. 14.3832 con il quale ha incaricato il Consiglio federale di svolgere la verifica e spiegare in una relazione se l'istituto della proprietà per piani (art. 712a e segg. CC) necessiti di eventuali adeguamenti a 50 anni dalla sua introduzione. Tale postulato è stato accolto dal Consiglio nazionale il 14 settembre 2016. L'8 marzo 2019 il Consiglio federale – sulla base di un parere legale del professor Dr. iur. Jörg Schmid, Lucerna, e della professoressa Dr. iur. Bettina HürlimannKaup – ha presentato la relazione richiesta. In tale documento, il Consiglio federale riconosce la necessità di riformare alcune parti del diritto relativo alla proprietà per piani; si dichiara aperto a una relativa discussione politica in Parlamento.

Il 22 marzo 2019 il Consigliere agli Stati Andrea Caroni ha presentato la mozione n. 19.3410 dal titolo «55 anni di proprietà per piani. È tempo di un aggiornamento». In questo intervento il Consiglio federale viene incaricato di avanzare proposte in merito agli adeguamenti necessari dell'istituto della proprietà per piani al

fine di dare attuazione alle raccomandazioni di cui nel rapporto dell'8 marzo 2019. La mozione è stata accolta il 4 giugno 2019 dal Consiglio degli Stati e il 12 dicembre 2019 dal Consiglio nazionale.

Il 22 marzo inoltre il Consigliere nazionale Beat Flach (GLP/AG) ha presentato al Consiglio nazionale la mozione n. 19.3347 dal titolo «Per un diritto in materia di proprietà per piani moderno e praticabile».

La mozione sostanzialmente incarica il Consiglio federale di esaminare le lacune e le possibilità di migliorare il diritto in materia di proprietà per piani e, laddove necessario, di proporre modifiche di legge, concentrandosi sui settori che spesso pongono problemi nella prassi. La mozione è stata approvata dal Consiglio nazionale il 10 settembre 2019; manca ancora la deliberazione del Consiglio degli Stati.

2. ORDINANZA SUL REGISTRO FONDIARIO

In connessione con le disposizioni relative all'accesso elettronico ai dati del registro fondiario, il Consiglio federale ha posto in vigore per il 1° luglio 2020 una revisione dell'Ordinanza sul registro fondiario.

I cantoni possono quindi ora concedere un accesso elettronico ai documenti giustificativi del registro fondiario a determinate

autorità (ad es. autorità fiscali) o anche a un privato che sia proprietario di un grande numero di fondi (AS 2019 p. 3049).

3. LIMITAZIONI ALLA PROPRIETÀ

Il registro fondiario è un registro dei fondi e dei diritti e oneri su tali fondi basati sul diritto privato. Vi sono inoltre annotate le restrizioni di diritto pubblico ai sensi dell'art. 962 CC.

Per le restrizioni di diritto pubblico della proprietà esiste invece un catasto separato gestito dai cantoni e basato sull'Ordinanza sul Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (OCRDPP; RS 510.622.4).

Questa ordinanza è stata modificata dal Consiglio federale in considerazione del fatto che a partire dal 1° gennaio 2020 tale catasto viene introdotto in tutti i cantoni. Le modifiche all'ordinanza sono entrate in vigore il 1° gennaio 2020 (AS 2019 p. 3095).

GIURISPRUDENZA

1. PROPRIETÀ PER PIANI (AZIONE NEGATORIA)

Se un perturbamento del diritto speciale deriva da una parte comune, in caso di azione negatoria (Art. 641 CC) sono oggetto di legittimazione passiva i singoli proprietari per piani e non la comunione dei proprietari per piani.

(SENTENZA N. 5A_340/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE dell'11.12.2018 = DTF 145 III 121 = Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozessrecht, SZPP 2019 p. 314 = Bojan Momic in «ius.focus» 2019, foglio 8, p. 3 = Markus Vischer in AJP 2019 p. 647).

2. PROPRIETÀ PER PIANI (AIRBNB, LOCAZIONE A BREVE TERMINE)

Un immobile è suddiviso in 27 unità di proprietà per piani. Mentre a 26 unità è stata assegnata la denominazione di «appartamento», una unità è stata descritta come «Bootservice-Station al piano terra»; altrove questa unità è definita «Cantiere».

In relazione al tipo di utilizzo delle unità di proprietà per piani è stato stabilito che le quote di proprietà per piani definite appartamenti possono essere utilizzate a scopi commerciali solo nella misura in cui ciò non causi un disturbo sostanziale agli altri proprietari risp. inquilini (uffici).

Gli appartamenti non possono essere utilizzati per scopi commerciali di altro tipo o in un altro settore. È esclusa da questa condizione l'unità di proprietà per piani denominata «cantiere».

Successivamente l'assemblea dei proprietari per piani ha deciso, con la maggioranza necessaria, una modifica del regolamento per l'uso e l'amministrazione in base alla quale non sono ammesse locazioni irregolari, giornaliere, settimanali o mensili. La locazione duratura è stata esplicitamente ammessa.

Il tribunale doveva deliberare in merito a se la comunione di comproprietari per piani potesse impedire ai suoi membri di offrire l'appartamento in locazione per brevi periodi tramite piattaforme come Airbnb. Ciò dipende dalla situazione concreta nel singolo caso.

Nel caso esposto il divieto è stato considerato ammissibile. Si trattava di uno stabile residenziale di alto standing con 26 abitazioni primarie e allestimenti comuni come piscina e sauna nel cantone Nidvaldo.

(SENTENZA N. 5A_436/2018 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 4.4.2019 = Bojan Momic in «ius.focus» 2019, foglio 7, p. 4 = Markus Vischer in AJP 2019 p. 842 = Juris in Jusletter del 8.4.2019 = Davide Cerutti/Alex Domeniconi, Luftmatratze und Frühstück beim Stockwerkeigentum, in Jusletter del 17.6.2019).

3. PROPRIETÀ PER PIANI (CALCOLO DELLA DOPPIA MAGGIORANZA)

La comproprietà rappresenta la base della proprietà per piani. Per la competenza per gli atti amministrativi e i lavori di costruzione nella proprietà per piani si applicano

quindi le disposizioni sulla comproprietà (Art. 712g cpv. 1 CC).

Per quanto riguarda i lavori di costruzione si distingue tra quelli necessari (Art. 647c CC), quelli utili (Art. 647d CC) e quelli diretti all'abbellimento e alla comodità (Art. 647e CC).

Nel caso in esame si trattava di una decisione in merito a lavori di costruzione utili. Ai sensi dell'art. 647d cpv. 1 CC, tali delibere necessitano della maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa. Il Tribunale federale ha concretizzato cosa si debba intendere con «maggioranza di tutti i comproprietari».

Si è basato sul riferimento contenuto nell'Art. 712m cpv. 2 CC in base al quale all'assemblea dei proprietari per piani sono applicabili le norme sull'associazione concernenti gli organi e la contestazione delle risoluzioni sociali. Il diritto delle associazioni, all'art. 67 cpv. 2 CC, prevede che le delibere vengano prese con la maggioranza dei voti dei membri presenti.

Quindi la succitata decisione dei comproprietari per piani con la maggioranza dei comproprietari per piani presenti (incl. quelli rappresentati), che contemporaneamente raggiungono la maggioranza delle quote di valore, deve essere deliberata, laddove il regolamento dei comproprietari per piani sull'amministrazione e sull'utilizzo può contenere un regolamento diverso (più severo), situazione che nel caso in esame non era data con sufficiente chiarezza.

Il Consiglio federale conferma dunque la sua giurisprudenza in base alla quale uno scostamento dal diritto dispositivo è possibile solo con formulazioni chiare. Per il calcolo della maggioranza delle quote di valore si utilizza come base l'intero fondo della proprietà per piani.

Il Tribunale federale per questa sentenza si basa sulla dottrina prevalente rappresentata in particolare da Amédéo Wermelinger nello Zürcher Kommentar (cfr. Nota 189 all'art. 712m CC), perché questa assegna la maggior capacità decisionale possibile all'assemblea dei comproprietari per piani.

(SENTENZA N. 5A_314/2018 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 27.7.2018 = DTF 144 III 510 = Praxis 2019 n. 56 = Bettina HürlimannKaup in ZBJV 2019 p. 586).

4. SERVITÙ (ESERCIZIO, CANCELLAZIONE)

Ai sensi dell'art. 737 cpv. 3 CC un proprietario di un fondo serviente non può fare nulla che possa impedire o rendere più difficile

l'esercizio della servitù. Nel caso in esame si trattava di un diritto di passo pedonale e carraio senza impedimenti fruibile in ogni momento risalente all'anno 1927, laddove i tratti servienti erano stati rappresentati a colori in una planimetria.

Il proprietario del fondo gravato dal diritto aveva successivamente allestito cinque parcheggi sul suo fondo, laddove due parcheggi si trovano totalmente all'interno delle superfici evidenziate e un parcheggio solo in parte. Ai sensi dell'interpretazione della servitù era chiaro che la servitù non poteva più essere esercitata ai sensi del contratto.

Al proprietario del fondo serviente è stato quindi vietato di utilizzare come parcheggi le superfici oggetto del diritto di passo pedonale e carraio, e gli è stato notificato l'obbligo di eliminare le segnalazioni dei parcheggi là collocate. La sua domanda riconvenzionale per la cancellazione della servitù ai sensi dell'art. 736 cpv. 1 ovvero cpv. 2 CC è stata respinta poiché il soggetto non è stato in grado di provare che la servitù avesse perduto ogni interesse o che avesse ancora un interesse, ma solo di lieve importanza.

(SENTENZA N. 5A_770/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 24.5.2018 = ZBGR 2019 p. 292).

5. SERVITÙ (OBBLIGHI ACCESSORI)

In presenza di una servitù il proprietario servente deve tollerare qualcosa oppure astenersi da qualcosa (Art. 730 cpv. 1 CC). Un obbligo di fare può essere connesso a una servitù soltanto a titolo accessorio (Art. 730 cpv. 2 CC).

Ai sensi dell'art. 730 cpv. 2 CC tale obbligo vincola l'acquirente del fondo dominante o del fondo serviente soltanto se risulta dall'iscrizione nel registro fondiario. La semplice menzione nei documenti giustificativi (in particolare nel contratto di servitù) non è sufficiente.

In altre parole: la parola chiave nel registro fondiario deve esprimere chiaramente tale obbligo. Esempio: «Diritto d'uso con obblighi accessori». Tale disposizione è in vigore dal 1° gennaio 2012.

Tra questi obblighi accessori non rientrano gli accordi sull'assunzione delle spese di manutenzione ai sensi dell'art. 741 CC. In via transitoria nell'art. 21 cpv. 2 Titolo finale CC è stabilito che gli obblighi connessi a titolo accessorio a una servitù ai sensi dell'art. 730 cpv. 2 CC iscritti nel registro fondiario prima del 1° gennaio 2012 e risul-

tanti soltanto dai documenti giustificativi del registro fondiario (senza iscrizione nel registro fondiario) rimangono opponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario.



La certezza giuridica nelle transazioni immobiliari viene garantita dal registro fondiario.



Nel caso concreto si trattava di un indennizzo connesso a titolo accessorio in relazione a una servitù costituita prima del 2012 che risultava dai documenti giustificativi del registro fondiario. Tale indennizzo era quindi dovuto, in particolare in quanto inoltre tra le parti era stato concordato un obbligo ai sensi del Codice delle obbligazioni concernente tale indennizzo.

(SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE n. 5A_249/2018 del 13.12.2018).

6. OBBLIGAZIONE IPOTECARIA AL PORTATORE (DECRETO D'AMMORTAMENTO)

Se la cartella ipotecaria cartacea viene smarrita, questa può essere dichiarata nulla dal tribunale. Il decreto d'ammortamento avviene in conformità con le direttive sull'ammortamento dei titoli al portatore.

Il termine per le notificazioni ammonta a sei mesi (Art. 865 cpv. 2 CC). Tale procedimento giudiziario non tange tuttavia la garanzia ipotecaria in sé. Vale a dire: al decorrenza del termine viene dichiarato nullo solo il titolo come mezzo di legittimazione, e non il diritto cartolarizzato.

Al termine della procedura relativa al decreto d'ammortamento è possibile, su richiesta, allestire una nuova cartella ipotecaria cartacea. Nel caso di specie doveva essere dichiarato nullo un costruito molto diffuso nel cantone Vallese, e precisamente una «obbligazione ipotecaria al portatore».

Questo istituto non è disciplinato nel diritto civile federale, tuttavia viene ammesso dalla giurisprudenza e dalla dottrina e quindi non è considerato una violazione dell'art. 793 cpv. 2 CC (cfr. Tuor/Schnyder/Schmid, CC, Zurigo/Basilea/Ginevra 2015, p. 1285, nota 26). Si è posta la questione di quale tribunale sia competente a livello locale per questa procedura.

Il tribunale distrettuale di Sierre (il luogo in cui si trova il fondo) ha rifiutato la competenza con la motivazione che fosse competente il tribunale presso il luogo del debitore.

Il tribunale regionale Emmental-Oberaargau presso il luogo del debitore, contattato successivamente, ha anch'esso rifiutato la competenza; lo stesso è accaduto in seguito all'appello al Tribunale superiore del cantone Berna. Allo stesso risultato è giunto anche il tribunale federale.

Ai sensi dell'art. 43 cpv. 2 CPC, per l'ammortamento di titoli di pegno immobiliare è competente il foro del luogo in cui il fondo è intavolato nel registro fondiario. Secondo un'interpretazione strettamente grammaticale non si dovrebbe sussumere anche l'obbligazione ipotecaria al portatore sotto il concetto di «titolo di pegno immobiliare».

Invece osservando la questione da un punto di vista funzionale si dovrebbe propendere per il contrario.

Nel caso concreto la camera a cinque membri di Losanna ha optato per una «ostinazione flessibile». La competenza per tali casi spetta quindi al tribunale nel luogo in cui si trova la cosa.

(SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE n. 5A_331/2018 del 21.12.2018 = Praxis 2019 n. 55 = Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozessrecht, SZPP 2019 p. 221 con nota redazionale di François Bohnet p. 228 = Nisrine Seutin in «Ius.focus» 2019, Foglio 5, p. 19 = Jörg Schmid/Marco Walker in BR/DC 2019 p. 134).

7. CARTELLA IPOTECARIA (CANCELLAZIONE IN CASO DI REALIZZAZIONE FORZATA)

Nel caso concreto si trattava di capire se una cartella ipotecaria, non coperta da realizzazione del pegno, fosse obbligatoriamente da cancellare dal registro fondiario oppure se l'aggiudicatario del fondo potesse lasciarla in essere e quindi continuare a utilizzarla.



Una servitù dura in eterno se l'avente diritto non la cancella.



La disposizione di cui all'art. 110 cpv. 2 RFF prevede che i titoli dei diritti di pegno rimasti totalmente o parzialmente perdenti vanno cancellati o ridotti.

Di conseguenza la cartella ipotecaria in questione di 3° rango di 1 milione di franchi andava cancellata nel registro fondiario

in quanto l'importo dovuto non era stato coperto nella realizzazione forzata.

Un riutilizzo di una cartella ipotecaria è tuttavia possibile se l'aggiudicatario si assume l'obbligo personale derivante dal debito, cosa non accaduta in questo caso, e inoltre solo nella misura della copertura, cosa che nel presente caso era vero solo per la cartella ipotecaria di 1° rango ma non per la cartella ipotecaria in questione di 3° rango.

(SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE n. 5A_326/2018 del 28.9.2018).

8. DIRITTI PREVALENTI DI NATURA PRIVATA

I diritti prevalenti di natura privata sono diritti che hanno la loro origine in un ordinamento che non esiste più. Ai sensi del nuovo diritto non possono più essere giustificati, ma continuano a sussistere nel nuovo ordinamento.

Di norma si tratta di diritti che in passato rientravano nel diritto privato e che oggi appartengono al diritto pubblico, senza che però si inquadrino nello stesso senza problemi. In connessione con il risanamento della centrale idroelettrica «Hammer» a Cham ZG, il proprietario della centrale disponeva di un diritto tradizionale di utilizzo dell'acqua, un cosiddetto «diritto prevalente di natura privata per l'utilizzo dell'acqua».

Il Tribunale federale ha deciso che le concessioni concesse in passato con durata indefinita e i diritti prevalenti di natura privata per l'utilizzo dell'acqua sono incostituzionali. Tali vecchi diritti vanno assoggettati al diritto attualmente vigente, e in linea di principio senza obbligo di indennizzo.

Per la prosecuzione dell'utilizzo dell'acqua è necessaria quindi una nuova concessione ai sensi del diritto attuale.

È quindi necessario rispettare tutte le disposizioni relative alla tutela dell'ambiente e delle acque in vigore per i nuovi impianti, in particolare le disposizioni concernenti le acque residue.

(SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE n. 1C_631/2017 del 29.3.2019 = DTF 145 II 140 = ZBI 2019 p. 436 con un commento di Martin Föhse p. 444 = Juris in Jusletter del 6.5.2019 = Alex Tschentscher in ZBJV 2019 p. 673).

9. PUBBLICITÀ DEL REGISTRO FONDIARIO (ACCESSO ELETTRONICO)

Le disposizioni relative alla pubblicità del registro fondiario si trovano nell'art. 970 CC e nell'art. 26 ORF. In linea di principio è necessario rendere verosimile un inte-

resse per ottenere il diritto di consultare il registro fondiario, laddove determinati dati del libro mastro sono accessibili anche senza far valere un interesse.

A determinate persone (ad es. pubblici ufficiali, geometri revisori, banche, avvocati) può essere concesso l'accesso ai dati del libro mastro, del libro giornale e dei registri ausiliari senza che debbano far valere un interesse.

I cantoni in tali casi stipulano una convenzione con gli utenti ai sensi dell'art. 29 ORF. A un giurista del cantone Vaud non è stato concesso il diritto a tale accesso (elettronico) ampliato poiché lo stesso non soddisfaceva nessuna delle caratteristiche ai sensi dell'art. 28 ORF.

(SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE n. 5A_279/2019 del 30.7.2019 = Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozessrecht, SZ-ZP 2019 p. 397 con osservazioni di Marie-Laure Percassi p. 403).

10. RETTIFICAZIONE DEL REGISTRO FONDIARIO

Nel 1999, il fondo n. 8 con una superficie di circa 31 are è stato diviso. Ne sono derivati un nuovo fondo n. 780 di circa 13 are e il fondo rimanente n. 8 di circa 18 are.

In tali casi le servitù, le annotazioni e le menzioni vanno rettificata (Art. 974a cpv. 1 CC). È necessario presentare le corrispondenti richieste all'ufficio del registro fondiario, cioè va indicato quali iscrizioni cancellare e quali riportare sui fondi parziali (Art. 743 e Art. 974a cpv. 2 CC e Art. 154 ORF). Sul fondo originario n. 8 sono registrate due servitù.

L'onere «diritto su una sorgente a favore del n. 234», che non è stato possibile determinare in loco, è stato riportato sul nuovo fondo n. 780 e lasciato sul fondo rimanente n. 8. Il diritto «diritto di passo a carico del n. 7» è stato rettificato letteralmente come segue: Il diritto di servitù «diritto di passo a carico del n. 7» riguarda solo il nuovo fondo n. 780, quindi può essere cancellato sulla parcella originaria n. 8, cosa per cui viene concessa l'approvazione. Successivamente il fondo n. 8 è stato venduto e poi messo all'incanto in una realizzazione forzata.

Il nuovo proprietario (attuale) di questo fondo ha avviato un'azione tendente a rettificare il registro fondiario e ha richiesto il reinserimento del citato diritto di passo come diritto di servitù a carico del fondo n. 7. È partito dal presupposto che la richiesta di autorizzazione di allora fosse stata presentata in modo errato poiché il diritto di passo serviva anche allo sfruttamento dello stabi-



le sul fondo n. 8. L'istanza è stata respinta. In tal caso non si trattava di un'iscrizione nel registro fondiario cancellata erroneamente che doveva essere ripristinata. Piuttosto era presente una richiesta di cancellazione chiaramente formulata da parte dell'avente diritto. Inoltre non era compito dell'ufficio del registro fondiario constatare la presenza di un vizio di volontà.

L'ufficiale del registro fondiario, in caso di cancellazione, deve verificare unicamente se è dato il diritto di disporre, cioè se l'avente diritto è identico alla persona iscritta nel registro fondiario, cosa che nel caso in esame era incontrovertibile.

(SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE n. 5A_520/2018 del 26.10.2018 = Praxis 2019 n. 17 = ZBGR 2019 p. 279).

11. DIRITTO FONDIARIO RURALE

Una domanda di costruzione per la nuova costruzione di un appartamento per il responsabile aziendale con autorimessa agricola e officina nella zona agricola non è stata autorizzata. Nel caso in esame era incontrovertibile il fatto che per il concetto aziendale è in linea di principio necessaria la presenza duratura di un responsabile aziendale.

I due appartamenti disponibili nel casale tuttavia erano sufficienti a soddisfare questo requisito. A ciò si aggiunge che di recente era stato frazionato dal fondo in questione

un edificio residenziale in ragione dell'utilizzo non agricolo e tale abitazione non era più soggetta alla Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR).

Non sussiste alcun diritto all'autorizzazione di un nuovo edificio residenziale al di fuori della zona edificabile se gli edifici esistenti (adeguati alle dimensioni dell'azienda) vengono alienati con l'intenzione di allestire nuovi edifici nella parte non venduta dello stabile. In altre parole: un'alienazione volontaria non ha come conseguenza il fatto che debbano essere autorizzati nuovi edifici al di fuori della zona edificabile. Ciò equivarrebbe ad aggirare la legge.

In relazione al frazionamento e all'utilizzo non agricolo degli edifici e degli impianti originariamente a uso agricolo va in particolare garantito che in tal modo non si pongano le basi per un'esigenza di nuove costruzioni agricole. Non è stato quindi possibile concedere un'autorizzazione ai sensi dell'art. 16a LPT ovvero dell'art. 34 OPT.

(SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE n. 1C_460/2019 del 14.3.2019 = Andreas Stöckli BR/DC 2019 p. 287).



*ROLAND PFÄFFLI

Notaio e prof. titolare di diritto privato all'Università di Friburgo e consulente presso Von Graffenried Recht. Pres. Comm. d'esame per il notariato del Canton Berna.

CONDIZIONI E CLAUSOLE CONTRATTUALI AGGIUNTIVE

FATTISPECIE

La decisione del Tribunale federale 4A_149/2019 del 9 settembre 2019 riguarda la seguente fattispecie (riassunto).

I conduttori A e B (ricorrenti) stipulano nel 2002 con il locatore V (opponente) un contratto per la locazione di un'abitazione le cui disposizioni accessorie per riscaldamento e acqua calda rimandano al punto 2 e per «tutte le altre spese» al punto 3 delle allegate disposizioni contrattuali (nel seguito disposizioni contrattuali).

Al punto 3 «Altre spese accessorie» di queste disposizioni contrattuali separate sono riportate varie voci di spesa, fra cui tassa sulle acque di rifiuto, corrente in generale, custode, abbonamenti a servizi ecc.

Queste disposizioni supplementari non vengono firmate dai conduttori, ma secondo il contratto di locazione costituiscono una sua parte integrante.

Nel 2016 i ricorrenti chiedono senza esito all'organo di conciliazione prima e ai tribunali della locazione e cantonale poi la restituzione di spese accessorie in eccesso per un importo di CHF 26'364.76 e CHF 28'238.35 CHF in quanto del parere che le spese accessorie menzionate nelle disposizioni contrattuali allegare non sono state concordate a norma di legge.

Anche il Tribunale federale respinge il ricorso sul piano civile, nella misura in cui può entrarne nel merito, ma dà parzialmente ragione ai ricorrenti, come spiegato nel seguito, in particolare per quanto riguarda la validità dell'accordo sulle spese accessorie.

CLAUSOLA CONTRATTUALE STANDARD PRESTAMPATA

Nel presente caso il Tribunale federale è chiamato a esaminare se l'istanza inferiore ha violato l'art. 257a cpv. 2 CO (Le spese accessorie sono a carico del conduttore soltanto se specialmente pattuito), supponendo che le parti avessero raggiunto un accordo sufficientemente concreto sulle «altre spese accessorie».

Il Tribunale federale afferma all'inizio in maniera generale che un «accordo particolare» secondo il diritto della locazione è costituito di regola da un esplicito accordo, per lo più scritto, che può tuttavia anche essere informale o risultare dalle circostanze.

La massima istanza precisa inoltre che le spese accessorie a carico dei conduttori devono essere riportate chiaramente nel contratto di locazione e ivi descritte esatta-

Nelle condizioni generali o nelle clausole contrattuali aggiuntive un accordo sulle spese accessorie è frequente.

La possibilità che in questo ambito possano sorgere conflitti fra le parti contraenti è confermata dalla decisione del Tribunale federale.

TESTO - SERAINA KIHM*

mente e in modo inequivocabile e che un rimando a una clausola contrattuale standard non è sufficiente.

Diverso sarebbe il discorso solo se le condizioni contrattuali generali concretizzassero le spese accessorie già indicate come a carico del conduttore nel contratto di locazione.

Nel contratto di locazione figura un rimando concreto - «tutte le spese accessorie» (dopo conteggio secondo il punto 3 delle disposizioni contrattuali) - alle pertinenti disposizioni contrattuali allegare, che a loro volta riportano in dettaglio le altre voci di spese accessorie.

Secondo il parere del Tribunale federale questo non basta tuttavia a decretare la validità giuridica di un accordo su tali spese.



Le spese accessorie a carico del conduttore devono essere descritte nel contratto di locazione in modo chiaro, inequivocabile e preciso.



Stando alla massima istanza giudiziaria si tratta di un semplice rimando a una clausola contrattuale prestampata non definita come CG, ma redatta in forma generale e non adattata al concreto rapporto contrattuale, p. es. tramite aggiunte, modifiche e cancellazioni di voci di spese accessorie.

CONCLUSIONE

Il Tribunale federale arriva pertanto alla conclusione che l'istanza inferiore ha violato l'art. 257a cpv. 2 CO argomentando che le spese accessorie erano già state separatamente indicate nel contratto di locazione come a carico dei conduttori, concretizzate nelle disposizioni contrattuali allegare e da considerarsi quindi concordate e dovute.

Su questo punto i conduttori ricorrenti ottengono ragione.

Il Tribunale federale ritiene tuttavia che, sulla base dell'accertamento vincolante della fattispecie da parte dell'istanza inferiore, le parti e in particolare i conduttori siano stati in sede di stipula del contratto di locazione effettivamente al corrente delle spese accessorie di cui dovevano farsi carico e abbiano sottoscritto il contratto in totale consapevolezza.

Pertanto non possono a posteriori appellarsi alla mancata certezza dell'accordo sulle spese accessorie e delle disposizioni contrattuali.



I conduttori non possono a posteriori appellarsi alla mancata certezza dell'accordo sulle spese accessorie e delle disposizioni contrattuali.



SUGGERIMENTI PRATICI

Anche se il Tribunale federale non dà ragione ai conduttori e ne respinge il ricorso, il presente caso è ancora una volta esemplificativo dell'importanza di un accordo valido sulle spese accessorie. Ragion per cui ecco un paio di suggerimenti su cosa fare e non fare quando lo si redige.

- Il conduttore è tenuto a pagare le spese accessorie unicamente se ciò è stato specificamente concordato; in caso contrario queste spese sono a carico del locatore o incluse nella pigione.

- Un accordo dovrebbe essere concluso per iscritto al momento della stipula del contratto.

- Le spese accessorie vanno riportate in linea di massima nel contratto di locazione ed essere sufficientemente definite e descritte concretamente. Formulazioni generali o vaghe che vi fanno riferimento non bastano.

- Vanno riportate solo le spese effettive in relazione all'oggetto locato. L'aggiunta «non esaustive» o «in particolare» su una lista di spese accessorie è priva di effetto: solo le voci elencate valgono come concordate.

- Se il contratto di locazione è stato redatto per iscritto ed è stata fatta riserva della forma scritta, ciò vale anche per l'indicazione delle spese accessorie.

- Un riferimento a disposizioni generali o a una clausola contrattuale standard è insufficiente.

- L'introduzione di nuove spese accessorie e la modifica della chiave di ripartizione o dell'accordo sulle spese accessorie devono avvenire unicamente nel rispetto delle

previste disposizioni su scadenze e forma (analogamente a un modulo approvato ufficialmente).



*SERAINA KIHM

L'autrice è avvocatessa presso CMS di Erlach Poncet AG e ha conseguito il Master in Advanced Studies UZH in Real Estate. È specializzata in diritto immobiliare.



 **Varbox**[®]
cassette per lettere

Realizzate al 100% in Alluminio
Conformi alle Normative LA POSTA CH
Fornitura e Posa in opera

VARBOX SgI
Uffici e Showroom
Via Emilio Bossi, 35 - CH 6830 Chiasso
Tel. 091 210 13 12 - info@varbox.ch
www.varbox.ch



FONDO DI RINNOVAMENTO: PROSPETTIVE?

Nella maggior parte dei Cantoni e a livello di imposte federali i versamenti annuali destinati al fondo di rinnovamento sono deducibili come spese destinate alla manutenzione ordinaria degli immobili. Se in Parlamento passerà l'abolizione dell'imposta sul valore locativo, questa possibilità, per lo meno per le abitazioni di proprietà, scomparirà.

TESTO - MICHEL DE ROCHE*

L'entità del valore locativo stupisce numerosi acquirenti solo molto tempo dopo che hanno preso possesso della loro abitazione.

(foto: Unsplash)



► CONTESTO

L'imposta sul valore locativo è entrata a far parte del diritto fiscale svizzero già nel 1940 dopo essere stata oggetto di un lungo contenzioso politico.

Sinora tutti i tentativi di modificarla o abolirla si sono arenati. L'ultima volta nel settembre 2012 in occasione dell'iniziativa popolare «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati». Questa iniziativa chiedeva che ai proprietari di abitazioni venisse concessa la possibilità di rinunciare all'imposizione del valore locativo al raggiungimento del pensionamento.



Prima dell'entrata in vigore di un eventuale abolizione dell'imposta locativa si può ancora approfittare delle possibilità di deduzione.



Il diritto fiscale svizzero poggia su due principi: imponibilità dell'intero reddito e capacità economica del contribuente.

I redditi locativi di abitazioni di proprietà sono imponibili come entrate. Nel caso di un'abitazione di proprietà in cui vive, il proprietario deve dichiarare il cosiddetto valore locativo come reddito. Il legi-

slatore parte infatti dal presupposto che la proprietà generi un utile facendogli risparmiare la pigione.

In contropartita gli concede, sia se abita la proprietà sia se la affitta, di dedurre dal reddito che ricava costi di manutenzione e interessi debitori.

APPORTI NEL FONDO DI RINNOVAMENTO

Nella maggior parte dei Cantoni e a livello di Confederazione i versamenti annuali al fondo di rinnovamento sono deducibili come spese destinate alla manutenzione ordinaria degli immobili. Bisogna solo assicurarsi che il fondo sia utilizzato esclusivamente a scopi di manutenzione, riparazione e rinnovo.

Il patrimonio del fondo, da un punto di vista fiscale, non rappresenta un patrimonio speciale, ma deve essere dichiarato dal proprietario per piani sulla base della quota di valore presso il suo domicilio.

L'amministrazione è pertanto tenuta a stilare annualmente, per ogni proprietario, una panoramica dei suoi apporti, della sua quota nel fondo di rinnovamento e dei relativi redditi eventualmente prodotti (interessi) per consentirgli di ottemperare all'obbligo della dichiarazione fiscale.

I ricavi generati dal fondo di rinnovamen-

to sottostanno all'imposta preventiva, di cui comunità e amministratore possono richiedere il rimborso qualora i proprietari per piani siano domiciliati in Svizzera.



A livello federale, inoltre, decadrebbero le possibilità di deduzioni extrafiscali motivate per risparmio di energia, protezione dell'ambiente e conservazione dei monumenti storici.



ABOLIRE L'IMPOSTA SUL VALORE LOCATIVO?

Un'iniziativa parlamentare presentata a inizio 2017 dalla Commissione dell'economia e dei tributi (CET-S) del Consiglio degli Stati punta ad abolire l'imposta sul valore locativo per il domicilio principale. Questa proposta ha ottenuto nel frattempo l'approvazione anche del Consiglio nazionale. L'iter politico è in corso. Il disegno del testo di legge è stato elaborato e la consultazione conclusa l'estate scorsa.

L'eventuale abolizione dell'imposta sul valore locativo dell'abitazione primaria comporterebbe anche quella delle deduzio-

ni per costi di manutenzione e riparazione e di premi assicurativi e costi amministrativi.

A livello federale, inoltre, decadrebbero le possibilità di deduzioni extrafiscali motivate per risparmio di energia, protezione dell'ambiente e conservazione dei monumenti storici. Ai Cantoni sarà concesso un margine di manovra.



Questo cambiamento di sistema dovrebbe motivare ancora meno i proprietari per piani ad incrementare i fondi di rinnovamento come in realtà sarebbe necessario.



CONSEGUENZE DEL CAMBIO DI SISTEMA NELLA PROPRIETÀ PER PIANI

Abolendo la possibilità di dedurre i costi di manutenzione viene automaticamente meno anche quella portare in deduzione i versamenti annuali nel fondo di rinnovamento, il che sotto il profilo fiscale è comprensibile e coerente.

Per contro questo cambiamento di sistema dovrebbe motivare ancora meno i proprietari per piani ad incrementare i fondi di rinnovamento come in realtà sarebbe necessario.

Unitamente al rifiuto del mondo politico

di regolamentare in modo vincolante l'entità degli apporti nel fondo di rinnovamento, la nuova norma dovrebbe ulteriormente complicare il finanziamento di risanamenti a lungo ciclo nella proprietà per piani.

OTTIMIZZARE LE IMPOSTE PRIMA DI CAMBIARE SISTEMA

Non si prevede che il nuovo sistema possa entrare in vigore prima del periodo fiscale 2020/21. Ai proprietari che intendono approfittare della deducibilità fiscale dei costi di manutenzione e, nel caso della proprietà per piani, anche degli apporti nel fondo di rinnovamento, si consiglia pertanto di accelerare e realizzare in tempi brevi eventuali progetti di risanamento, tenendo conto in sede di pagamento del fatto che alcuni Cantoni prendono come riferimento per la deducibilità fiscale la data di fatturazione, altri quella del pagamento.

Sino al cambiamento di sistema, nel fondo di rinnovamento sarà possibile aumentare gli apporti rispetto a quelli attuali, naturalmente tenendo conto delle capacità economiche dei proprietari per piani. ■



*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.

IN TICINO COME FUNZIONA?

La circolare n. 7/2019 del novembre 2018 «Deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata», redatta dalla Divisione delle contribuzioni del Canton Ticino, indica al punto 7 in che misura sono deducibili i versamenti annuali al Fondo di rinnovamento:

Nel caso della proprietà per piani (PPP), i costi per la manutenzione dell'immobile sono sopportati da persone diverse a seconda che si tratti di parti dello stabile che sono riservate all'uso esclusivo di singoli condòmini oppure di parti comuni.

Le spese per riparazioni e per la manutenzione delle parti di uso esclusivo gravano direttamente sul singolo comproprietario (artt. 712a e 712b CC). Mentre le spese che riguardano le parti ed impianti comuni (ad es. rinnovo della facciata o del tetto, lavori all'impianto di riscaldamento, ecc.) sono di solito finanziate mediante versamenti annuali al fondo di rinnovamento (art. 712m cpv. 1 cifra 5 CC). Tali versamenti rientrano, di regola, nei costi di manutenzione deducibili dal reddito (valore locativo, affitto), purché:

- siano irrevocabilmente sottratti ai condòmini e
- possano essere impiegati solo per futuri costi di manutenzione, ovvero costi di riparazione e di rinnovo e non anche per interventi di miglioria.

Nel caso in cui, invece, il fondo di rinnovamento fosse impiegato per finanziare lavori di miglioria o di costruzione la deduzione è da escludere. In questo contesto è determinante quanto previsto dal regolamento condominiale.

Va infine sottolineato che la deduzione deve essere ammessa anche senza attendere l'impiego concreto del fondo di rinnovamento.

Fonte: www.ti.ch/fisco



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

È OPPORTUNO ACQUISTARE UN SITO INQUINATO?

Prima dell'acquisto di un terreno inquinato, acquirenti e venditori devono formulare chiaramente i propri diritti e doveri e definire chi assume quali costi in relazione all'inquinamento.

TESTO - GERHARD SCHNEIDER*

▶ DOMANDE CHE PRECEDONO PROGETTAZIONE O ACQUISTO

Quali sono diritti e doveri di committente, acquirente o venditore? Il fondo o i fondi vicini sono registrati nel catasto dei siti inquinati? Qual è l'istoriato del fondo e dei dintorni che lo circondano? Si tratta di un sito contaminato o di un sito inquinato?

Questa differenza è determinante per sapere chi deve assumere i costi dell'onere. In caso di sito contaminato i costi sono ripartiti fra i responsabili dell'inquinamento, in quello del sito inquinato è il committente ad assumersi i costi supplementari del materiale di scavo contaminato e al massimo ha la possibilità di far valere i propri diritti di regresso per via civile.

Prima della progettazione o dell'acquisto rischi e costi devono pertanto essere esattamente valutati. Su questo tema vi rimando al mio articolo del numero di ottobre 2019 della rivista «Umweltperspektiven» (www.umweltperspektiven.ch). Vorrei ora soffermarmi qui su tre aspetti: riduzione dei rischi, ottimizzazione dei costi e certezza delle previsioni.

QUALE È IL GRADO DI CERTEZZA DELLE PREVISIONI?

Più le indagini sono complete più è possibile conoscere con esattezza oneri e costi. Le indagini tecniche sono relativamente care.

A un certo punto i costi aumentano in modo esponenziale man mano che le previsioni diventano più precise. Di conseguenza esiste un limite critico sino al quale vale la pena condurre una ricerca. E come lo si definisce?

Dipende da caso a caso, per esempio da come l'inquinamento è ripartito sul fondo, dalle caratteristiche del sottosuolo e da quando è e per quanto tempo è stato contaminato. Una ricetta vera e propria non esiste.

A questo punto non è da escludere che sia opportuno fare un passo indietro per approfondire la ricerca storica, acquisire ulteriori fonti di informazione e solo successivamente prendere una decisione sulla indagine tecnica. Solo gli addetti ai lavori, vale a dire gli esperti di inquinamento del suolo, sono in grado di valutarlo.

Un rischio, però, rimane. Chi lo teme può affidare lo scavo di materiale, pagando un forfait, a ditte che dispongono dell'esperienza necessaria.

Ma alla fine è il committente il responsa-



Numerosi committenti puntano a eliminare completamente l'inquinamento presente in un fondo, in modo che il fondo non compaia più nel catasto e aumenti quindi di valore.

(foto: 123rf.com)

bile del corretto smaltimento, per questo attenzione alle «pecore nere».

Conoscere bene di che inquinamento si tratta è essenziale per effettuare una previsione, ma anche per adattare la progettazione alle circostanze.

Ogni metro cubo di materiale contaminato non estratto non comporta spese di smaltimento. Una volta localizzato il punto dell'inquinamento, forse è sufficiente spostare il corpo dell'edificio in modo da eliminare o almeno contenere la quantità di materiale da scavo contaminato.

Bisogna pertanto porsi le domande seguenti: lo spostamento del corpo dell'edificio può portare a un assetto architettonico interessante? Il parcheggio sotterraneo può essere costruito in un punto non inquinato o è possibile rinunciarvi e soprassedere anche alla cantina per costruire, invece, in altezza?

L'IMPORTANZA DI COINVOLGERE

Uno spostamento del corpo dell'edificio o una costruzione più alta richiedono l'approvazione delle autorità: lo spostamento è permesso? Va richiesta una deroga alle distanze previste? Con il permesso delle autorità è possibile realizzare una costruzione più alta di quelle ammesse nell'area? Il conseguente valore aggiunto è in grado di copri-

re i costi derivanti dall'onere? La costruzione è di pubblico interesse?

Città e Comuni sono spesso interessati a destinare a nuovo uso aree industriali dismesse situate su terreno urbano o comunale e probabilmente disposte a negoziare.

Ma questo implica tempo e pazienza e la necessità di rivolgersi a tutti i soggetti coinvolti, il che apre la porta a nuove possibilità e a soluzioni innovative che non sarebbero possibili con la fretta.

Numerosi committenti puntano a eliminare completamente l'inquinamento presente in un fondo, in modo che questo non compaia più nel catasto e aumenti quindi di valore. E qui vanno soppesati un paio di fattori: un utile supplementare giustifica i costi più elevati di un risanamento totale e rende più semplice ottenere il finanziamento dalla banca? O l'utile netto è più alto se si risana solo il necessario?

Anche le modifiche di legge possono far lievitare i costi. Esistono casi in cui lo smaltimento è stato pianificato dieci anni o sono in base alle normative di legge, ma per vari motivi il progetto di costruzione è stato realizzato solo in tempi recenti.

Nel frattempo, però, l'entrata in vigore di nuove disposizioni sui valori limite o nuovi canali di smaltimento hanno provocato in singoli casi un aumento dei costi di oltre il 100%.

In caso di posticipi molto prolungati occorre verificare se il progetto può ancora essere realizzato come era stato progettato.

Anche in futuro sono ipotizzabili modifiche: le indicazioni relative all'ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti OPSR sono in parte ancora in fase di elaborazione e saranno pubblicate solo nei prossimi anni.

REGOLE NEI CONTRATTI

Tutti questi aspetti vanno definiti in dettaglio contrattualmente.

Nei contratti con le autorità si devono chiarire i punti seguenti: esatta definizione delle parti, garanzia dei diritti civili della democrazia diretta alla luce dell'eguaglianza davanti alla legge e del divieto d'arbitrio, della proporzionalità e delle prescrizioni sulle gare d'appalto, in mancanza dei quali il progetto non supererà la fase di ricorso.

Anche gli inquinatori o i venditori devono essere coinvolti nel finanziamento. Chi assume le spese? L'inquinatore o il venditore assumono i costi unicamente per gli interventi di risanamento prescritti dalla legge, vale a dire sino al punto in cui il sito non costituisce più un pericolo per suolo, acqua e aria? Diversi committenti hanno avuto una brutta sorpresa una volta ultimati gli scavi nel sottosuolo contaminato e concluse le operazioni di smaltimento.

Un contratto fra privati deve contemplare

in particolare l'aspetto dell'assunzione delle spese, della garanzia, la descrizione esatta del sito contaminato e tipo ed entità del risanamento.

Non può risultare in contraddizione con le norme del CC e del CO e deve tenere conto di tutte le prescrizioni di legge, in quanto il diritto pubblico prevale su quello privato.

I rischi nell'acquistare un terreno inquinato o costruirci sopra sono gestibili.

Perché tutto fili liscio è tuttavia necessario raccogliere informazioni per quanto possibile valide, elaborare un progetto innovativo, avere tempo per gli imprevisti e coinvolgere tecnici e specialisti, vale a dire uffici di periti, consulenti giuridici e ditte che si occuperanno dei lavori.

I committenti che si rivolgono a persone qualificate e hanno tempo sufficiente da investire conoscono i rischi e sono in grado di valutarli e gestirli. ■



*GERHARD SCHNEIDER

L'autore è professore alla University of Applied Sciences and Arts Western Switzerland (HES-SO), HEIG-VD, Yverdon-les-Bains.

SITI CONTAMINATI IN TICINO

L'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati, della Sezione della protezione dell'aria dell'acqua e del suolo, ha il compito in Ticino di allestire e aggiornare il Piano di gestione dei rifiuti (PGR) e il censimento rifiuti, di autorizzare e sorvegliare impianti di trattamento, approvare approvazione concetti di smaltimento dei rifiuti di cantiere, allestire e aggiornare il catasto dei siti inquinati e gestire le procedure Ositi (indagine, sorveglianza e risanamento di siti inquinati).

Il catasto pubblico dei siti inquinati è costantemente aggiornato e liberamente consultabile. Si tratta di uno strumento di pianificazione e di informazione per l'autorità competente, i titolari dei siti, i promotori di progetti edili, i fiduciari immobiliari, le banche, le assicurazioni e i confinanti.

www.oasi.ti.ch

SITO INQUINATO O CONTAMINATO?

I siti inquinati sono siti il cui inquinamento proviene da rifiuti, depositati e/o infiltrati nel terreno, e la cui estensione è limitata.

I siti inquinati comprendono siti aziendali; impianti di tiro; siti di deposito (discariche); siti di incidente.

I siti contaminati sono siti inquinati che sono all'origine di effetti dannosi o molesti per l'ambiente, oppure per i quali esiste il pericolo concreto che tali effetti si producano.

I siti contaminati necessitano un risanamento.

Fonte: Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati
www.ti.ch/siti-inquinati



Il principio della *community*: energia uno per uno, beneficio per tutti.

Se siete proprietari di un edificio abitativo o commerciale e state pensando di realizzare un impianto fotovoltaico, la soluzione ideale per valorizzare il vostro investimento è la community solare. AIL supporta i Raggruppamenti ai fini del Consumo Proprio (RCP) 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 scrivetece a info@ail.ch oppure visitate il nostro sito www.ail.ch

Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA • CP 5131, 6901 Lugano • Centro operativo: Via Industria 2, 6933 Muzzano • Tel. 058 470 70 70 • www.ail.ch • info@ail.ch

VALUTAZIONI IN TEMPI DI INTERESSI NEGATIVI

In mancanza di immobili da confrontare, in sede di valutazione è inevitabile dover effettuare calcoli in funzione dei costi e delle prospettive di rendimento. A complicare le cose per i valutatori, tuttavia, ci sono gli interessi negativi.

TESTO - **STEPHAN WEGELIN***



(foto: Unsplash - Helloquence)

► INTERESSI: IL PARAMETRO DI VALUTAZIONE

Come è noto esistono varie possibilità per determinare il valore di un immobile. Il metodo del confronto, per esempio, fornisce valori molto affidabili se si dispone di un numero sufficiente di dati di immobili da comparare, il che in Svizzera (al contrario per esempio dell'Inghilterra) spesso non è il caso.



In un contesto di interessi come quello attuale le competenze degli esperti sono più che mai richieste.



Mancando sovente alle nostre latitudini la possibilità di un raffronto diretto in assenza di trasparenza sul mercato, vari operatori propongono metodi di calcolo edonici che partendo da un confronto indiretto di immobili senza specifiche particolarità come riserve di superfici edificabili o ammanco di manutenzione, forniscono valori del tutto validi.

Per prodotti immobiliari con caratteristiche particolari, invece, i calcoli in funzione dei costi e/o delle prospettive di

rendimento sono inevitabili. Proprio in quest'ultimo caso i tassi d'interesse rappresentano un parametro molto importante con una forte incidenza sui valori e in quanto tale continuamente al centro di vivaci discussioni.

INTERESSI NEGATIVI E RENDIMENTO LORDO

Il contesto attuale caratterizzato da interessi negativi rappresenta per i valutatori una vera e propria sfida.

I tassi di sconto che poggiano su obbligazioni della Confederazione a lungo termine sono sempre meno indicativi.

Il ricorso a tassi d'interesse (livellati) a lungo termine fornisce risultati spesso lontani dalla realtà del mercato, in particolare in città come Zurigo, Basilea o Ginevra, in cui la domanda è alta.

Nei centri economici della Svizzera gli immobili senza ammanchi di manutenzione vengono negoziati sulla base di un rendimento iniziale lordo tra il 2 e il 2,5%, mentre per quelli in zone periferiche o con ammanchi di manutenzione, la forbice è tra il 4 e il 4,5%.

Questa evoluzione indica chiaramente che per ottenere valori conformi alla realtà gli interessi di base possono poggiare solo sugli abituali rendimenti lordi del mercato.

VALORE UGUALE PREZZO?

Proprio a causa dell'attuale situazione del mercato, la classica domanda - se valore e prezzo siano identici - è più attuale che mai. Che cosa calcolano esattamente i valutatori? Cosa rappresenta concretamente la cifra riportata alla fine della perizia? Valutando gli immobili alcuni investitori e gestori di portafoglio non perdono l'occasione di costituire riserve latenti nei libri contabili.

Puntano in particolare su valori stabili e nella maggior parte dei casi sono interessati a cifre considerate più «statiche».

La differenza tra valori contabili e valori di mercato effettivi aumenta così anno dopo anno.

Nonostante tutti gli sforzi per definire i valori in modo unitario è difficile stabilire su quali scenari, supposizioni, parametri e condizioni quadro si baseranno esattamente le cifre di una valutazione. Anche gli esperti non sono tutti concordi. Salvo su un aspetto: la necessità di presentare e spiegare in dettaglio e con assoluta trasparenza su cosa si fondano le supposizioni, indipendentemente dalla loro natura.

Da questo punto di vista la valutazione si avvicina più a una consulenza professionale che a un calcolo nudo e crudo, il che significa che chi lavora in questo settore ha sicuramente ancora un futuro. ■



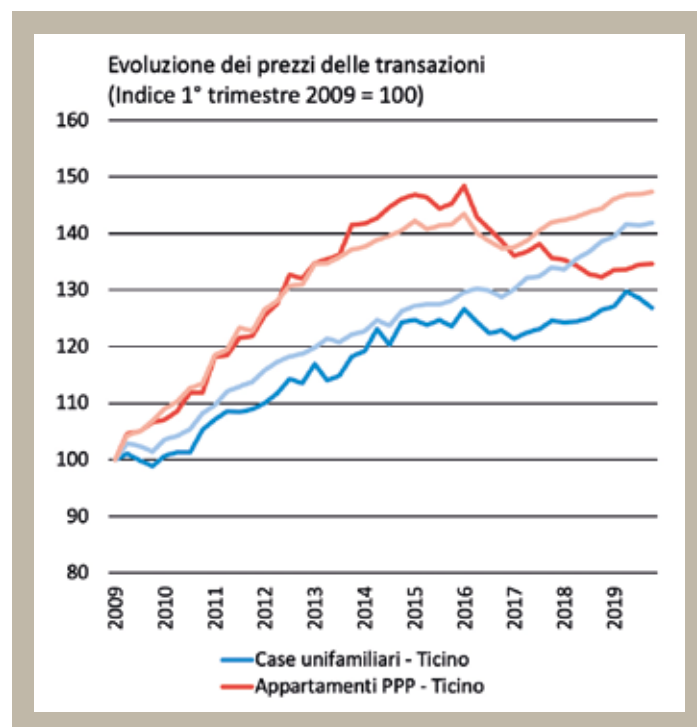
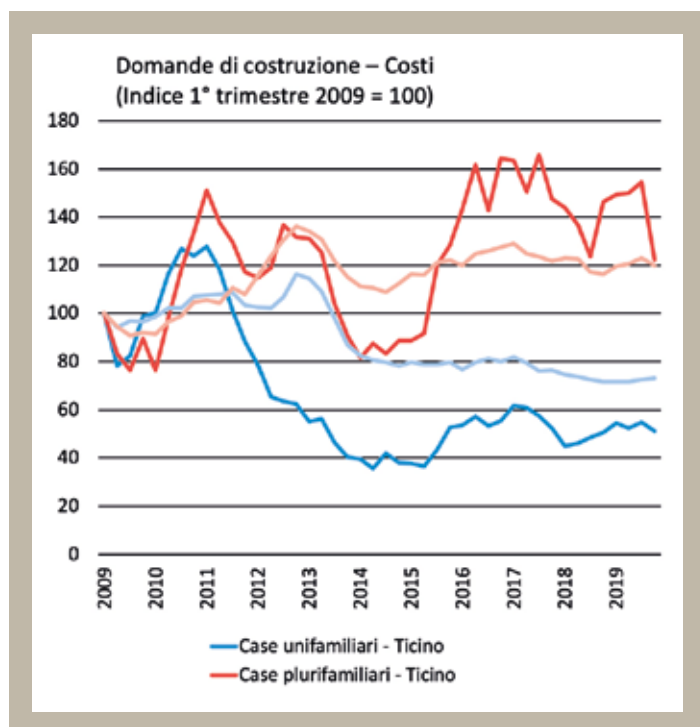
*STEPHAN WEGELIN

L'autore è membro della BEK e di SVIT e moderatore ERFA.

ATTUALITÀ DAL MERCATO IMMOBILIARE

La Svizzera dovrà probabilmente affrontare una recessione per rallentare la diffusione del coronavirus. Anche il mercato immobiliare dovrebbe risentirne.

TESTO - WÜEST PARTNER SA



► Nel 2019 l'economia svizzera ha continuato la crescita, anche se a un ritmo più contenuto rispetto agli anni precedenti. Il prodotto interno lordo (PIL) è aumentato dello 0.9% in termini reali, ad un livello inferiore alla media.

Prima dell'esplosione della crisi del coronavirus, le previsioni di crescita per il 2020 e 2021 erano moderatamente positive.

Alla luce delle evoluzioni attuali, l'incertezza risulta elevata e una correzione al ribasso delle previsioni appare sempre più probabile.

Le conseguenze per locatari e proprietari variano notevolmente in funzione del segmento di mercato.

MERCATO EDILE

Ciò che già nel primo semestre del 2019 si era cominciato a percepire sul mercato edile, si è confermato nella seconda metà dell'anno: in quasi tutti i segmenti il numero di nuove licenze edilizie è calato.

Nel settore residenziale, il numero di licenze è diminuito del 14.3% rispetto all'anno precedente.

Nel segmento degli appartamenti in locazione in particolare, la sovrapproduzione degli ultimi anni e il conseguente aumento di appartamenti sfitti, sembrano scoraggiare gli investitori.

APPARTAMENTI IN LOCAZIONE

Continua la tendenza al calo delle pigioni degli appartamenti: a livello svizzero le pigioni offerte nel 2019 sono diminuite mediamente dello 0.9%.

Assistiamo così ad un periodo di quasi cinque anni consecutivi caratterizzati da un calo degli affitti.

L'offerta di appartamenti in locazione è ancora ampia ed è pertanto prevedibile un'ulteriore pressione sulle pigioni.

Tuttavia, l'aumento dell'offerta ha subito un rallentamento, dovuto da un lato al fatto che l'attività edile nell'ambito delle nuove costruzioni sta diminuendo, dall'altro al crescente numero di economie domestiche di piccole dimensioni (composte da una o due persone).

Anche gli inquilini con contratti di locazione in vigore dovrebbero beneficiare di affitti più bassi nel 2020: il tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione è stato corretto lo scorso 3 marzo 2020 dal 1.5% al 1.25%, risultando in una riduzione potenziale dei canoni del 2.9%.

PROPRIETÀ

I prezzi degli appartamenti e delle case unifamiliari sono aumentati a livello nazionale in modo meno marcato nella seconda metà del 2019, dopo che nella prima metà

dell'anno avevano mostrato molto più slancio. Nel 2020 la domanda di proprietà residenziali dovrebbe rimanere intatta a causa dei bassi tassi d'interesse ipotecari.

Tuttavia, le turbolenze economiche potrebbero limitare le opportunità di acquisto di immobili residenziali. Questo perché è possibile che le fasce di reddito più elevate, importanti per le abitazioni in proprietà, debbano far fronte a una diminuzione di salari e a una diminuzione dei patrimoni investiti.

NEGOZI

I cambiamenti strutturali in atto stanno mettendo sempre più sotto pressione i canoni per le superfici di vendita. Anche nelle top-location dei grandi centri svizzeri, i canoni di locazione sono diminuiti. Si prevede un ulteriore aumento dell'offerta a livello nazionale a causa delle maggiori fluttuazioni degli inquilini.

Il protrarsi della crisi farà accelerare i cambiamenti strutturali già in atto. ■

Questo rapporto di mercato si basa sulle banche dati di Wüest Partner SA, nonché sulle seguenti fonti di dati: Baublatt Info Service, UST, SECO, BNS e tradingeconomics.com. Questo rapporto di mercato è stato allestito da Wüest Partner con la massima cura ed è destinato solo ad una panoramica generale del mercato. Wüest Partner non si assume alcuna responsabilità per i dati e le informazioni, in particolare per la loro completezza, accuratezza e attualità. Si esclude qualsiasi responsabilità al riguardo. Data di pubblicazione: 19 marzo 2020

POSTAZIONI DI LAVORO SEMPRE PIÙ PICCOLE

La pressione dei costi continua a ridurre negli uffici le dimensioni dei posti di lavoro. Da qui l'importanza di creare un ambiente intelligentemente progettato ed ergonomicamente conforme.

TESTO - GERALD BRANDSTÄTTER*

In sede di progettazione degli uffici è pertanto necessario tenere presenti superfici minime, potenza dell'impianto di illuminazione, dimensioni e altezze dei locali e aree di passaggio. Ed è qui che l'aiuto dei progettisti si rivela prezioso.

(Illustrazione: Embru)



▶ PIÙ PICCOLO, MA PIÙ BELLO

Il diritto svizzero del lavoro prescrive per un ufficio open space a partire da cinque collaboratori, postazioni di almeno sette metri quadrati.

Negli uffici con tre o quattro persone i metri diventano otto, e nove se le persone sono una o due.

Questi standard vengono in generale più che rispettati: chi beneficia di più spazio è il personale che lavora negli studi legali, con in media 32 m² a disposizione.

Chi ne ha di meno sono gli impiegati statali, con 15 metri quadrati in media. Questo è quanto rivela lo studio «Büromarkt 2017» (Mercato degli uffici) della consulente immobiliare JLL.

PIÙ STRESS E MENO SPAZIO

Negli ultimi 15 anni le postazioni di lavoro per il personale d'ufficio si sono ridotte da una media di 18 a 13 metri quadrati, pari a una diminuzione di circa il 30%, come indica un'inchiesta dell'agente immobiliare AMI International di Ginevra.

Parallelamente alla continua riduzione degli spazi di lavoro è aumentato lo stress, trainato da una massiccia pressione dei costi nelle aziende.

Nel settore dei servizi, personale e pigioni costituiscono le voci di spesa principali.

Ma anche quando è necessario risparmiare bisogna saperlo fare: postazioni di lavoro di piccole dimensioni o grandi uffici open space con elevato inquinamento fonico, uniti a uno stress permanente, riducono il rendimento e portano a malattie e assenze.

Per contrastare questo fenomeno è molto importante mettere a disposizione del personale un ambiente di lavoro invitante, moderno, efficiente ed ergonomico.

Molti sono i motivi validi a favore di una progettazione professionale e competente. I più importanti sono, in genere:

- efficienza degli spazi: desk-sharing e spazi progettati per essere efficienti consentono di collocare sino al 20% in più di collaboratori all'interno di una stessa superficie rispetto a una progettazione convenzionale.

Tuttavia bisogna tenere conto anche di questi due aspetti:

- ergonomia: la possibilità di lavorare a una postazione altamente ergonomica, con buona luminosità, corretta postura e giusta altezza del tavolo aumentano il rendimento. Questo è scientificamente provato;

- benessere: l'assunzione di personale altamente qualificato spesso non dipende esclusivamente dal salario, ma anche dall'incidenza di fattori «morbidi», come contesti di lavoro ben concepiti in cui ci si senta a proprio agio.

TUTTO COMINCIA DALLA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI

Dal classico ufficio singolo agli uffici raggruppati, sino all'open space le possibilità di progettazione non mancano. Si inizia con l'esaminare i processi di lavoro individuali per poi realizzare locali funzionali.

Esiste tuttavia una serie di fattori in relazione a superfici minime, potenza dell'impianto di illuminazione, dimensioni e altezze dei locali e aree di passaggio e movimento che vanno obbligatoriamente presi in considerazione.



Esiste una serie di fattori in relazione a superfici minime, potenza dell'impianto di illuminazione, dimensioni e altezza dei locali e aree di passaggio e movimento che vanno obbligatoriamente presi in considerazione.



L'aiuto di progettisti professionali è pertanto prezioso. In genere si incomincia a progettare gli spazi partendo da un piano.

L'utente definisce con il progettista quali spazi funzionali devono essere collocati all'interno dell'edificio.

La cosa più importante è il numero di postazioni di lavoro. Ma non da meno sono, per il personale, ricevimento e aree di passaggio o relax.

L'essenziale è che in termini di struttura le postazioni di lavoro siano compatibili con il workflow di chi le utilizza.



La soluzione più economica per sfruttare in modo efficace le superfici per uffici più costose è condividere le postazioni di lavoro.



PERCHÈ NON IL DESK-SHARING?

Molto apprezzati sono al giorno d'oggi uffici open space suddivisi in piccole aree o da elementi divisorii o separatori acustici.

Per il personale con un settore proprio o quello la cui attività richiede molta concentrazione e non tollera distrazioni, un posto di lavoro singolo o doppio può essere più adatto.

La soluzione più economica per sfruttare le superfici per uffici più costose in modo efficace è condividere le postazioni di lavoro.

La prassi dimostra che queste spesso si ritrovano vuote, perché il personale è per esempio fuori sede per lavoro o in ferie. La presenza media in ufficio è infatti del 70%.

Per il datore di lavoro i vantaggi si traducono in costi di locazione più bassi e naturalmente meno spese di mobilio.

Al personale va tuttavia garantita una sala pause invitante o un altro locale in cui rilassarsi dal lavoro.



Uffici individuali, a celle, raggruppati o open space: progettazione e configurazione hanno un enorme influsso su costi diretti e indiretti e vanno pertanto affidati a esperti. ■



*GERALD BRANDSTÄTTER

L'autore è giornalista specializzato e redige regolarmente articoli sul tema architettura d'interni e design per riviste specializzate e quotidiani (www.conzept-b.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

SINTESI DI COMODITÀ E HIGH-TECH

L'architettura moderna è caratterizzata da materiali quali acciaio, vetro e calcestruzzo. Ma il materiale del futuro è il legno. Nuovi metodi di progettazione e di lavorazione digitali semplificano enormemente la gestione di questa materia prima.

TESTO - NICOLA SCHRÖDER*



I componenti in legno vanno prefabbricati e poi montati in modo efficiente, e sono estremamente resistenti. Il legno ha una funzione esemplare in termini di protezione da calore e incendio così come di ecobilancio.

(foto: Alnatura)

▶ ESPERIENZA SECOLARE

Il legno è un materiale tanto tradizionale quanto emozionale. Molte persone associano una casa in legno ad aspetti quali intimità e naturalezza, e considerano questo materiale naturale caldo e sensuale.

Spesso il legno viene quindi utilizzato soprattutto nel campo dell'architettura d'interni, dove ha anche una precisa valenza estetica - specialmente in contrasto con i materiali "moderni", considerati freddi. Un utilizzo abbondante del legno può regalare un effetto rustico dallo charme unico.

Finora ciò si è visto soprattutto là dove il legno era predominante, ovvero dove la struttura dell'edificio era anch'essa in legno.

Grazie alle sue caratteristiche naturali non flessibili, il materiale si è accompagnato anche a una modalità costruttiva piuttosto tradizionale.

Sta di fatto comunque che non c'è nessun altro materiale con il quale abbiamo così tanta esperienza nella costruzione. E questa lunghissima esperienza mostra chiaramente che se lo si protegge in modo efficace dall'umidità, il legno dura in eterno.

Il legno si è dimostrato da sempre valido come materiale costruttivo grazie all'elevata disponibilità e alla sua resistenza. Oggi tornano alla ribalta anche caratteristiche del legno quali la sua capacità di catturare

CO₂, di ricrescere e di essere riciclabile al 100%.

Un altro grande vantaggio è la rapidità di lavorazione. I componenti in legno sono preassemblati in fabbrica e vengono poi montati velocemente. E questo riduce i costi.

NUMEROSE INNOVAZIONI

Negli ultimi anni le condizioni per l'utilizzo del legno sono cambiate radicalmente. Il più vecchio materiale da costruzione del mondo può oggi essere lavorato in qualsiasi forma. Forme complesse create a computer, che ancora agli inizi del millennio non avrebbero potuto essere realizzate, ora sono attuabili grazie alle nuove tecnologie per la lavorazione del legno.

Di pari passo con la svolta digitale nella pianificazione e nella produzione, sono stati sviluppati nuovi materiali e nuovi macchinari. Da un'ampia attività di ricerca condotta da moltissimi istituti, sono nati tra le altre cose materiali compositi che fanno persino concorrenza a materie plastiche e metalli rinforzati con fibre.

Nuove tecniche di lavorazione come l'incollaggio di strati sottili permettono oggi di rendere il legno più stabile che in passato. Attualmente la ricerca sta studiando addirittura la stampa 3D.

La costruzione in legno «moderna» si di-

sgiunge quindi dalle categorizzazioni classiche come la creazione di telai, scheletri, ecc. e permette la combinazione di diverse tecniche costruttive nell'ambito di un progetto e in base alle necessità.

Ciò consente agli architetti un linguaggio formale creativo, cosa che prima era possibile solo con il calcestruzzo e l'acciaio.



Il più vecchio materiale da costruzione del mondo può oggi essere lavorato in qualsiasi forma. Forme complesse create a computer ora sono attuabili grazie alle nuove tecnologie per la lavorazione del legno.



MIGLIORI, PIÙ RAPIDI, PIÙ ECONOMICI CON IL LEGNO?

Il legno viene già propagandato come la «risposta ecologica all'emergenza abitativa nelle città». Di fatto la prefabbricazione degli elementi costruttivi permette una realizzazione particolarmente rapida di spazi abitativi.

Anche in caso di aggiunta di ulteriori piani a uno stabile esistente il legno, grazie alla sua

PERCHÉ BIM E LEGNO VANNO D'ACCORDO?

Il Building Information Modelling, o BIM, collega in modo digitale tutti i partecipanti alla costruzione al fine di pianificare insieme il processo costruttivo e gestire in tempo reale la nascita di uno stabile. La costruzione in legno, già da decenni inserita nel mondo digitale tridimensionale, è predestinata per questa nuova forma organizzativa del lavoro edilizio.

In breve, il BIM è un metodo di progettazione con il quale uno stabile viene modellato digitalmente, fino al lavoro finito, già prima di essere costruito, comprese tutte le informazioni supplementari che possono essere valutate nell'attuale fase di pianificazione.

Gli errori di progettazione che prima si scoprivano solo in cantiere, grazie al BIM oggi si individuano già nel modello tridimensionale e si correggono in tutta semplicità e in modo economico con un paio di clic.

Lignum, con Lignumdata, gestisce una banca dati aperta con soluzioni costruttive in legno e amplia costantemente l'offerta. I prodotti e i componenti in legno possono essere filtrati in base a requisiti quali protezione dal rumore, protezione antincendio, ecobilancio, ecc.

Tramite l'interfaccia API i dati su diverse piattaforme sono collegati in rete oppure possono essere importati nello standard aperto ifc direttamente nei programmi CAD.

Lignumdata, con informazioni neutrali in termini di prodotti, offre un'eccellente base per la collaborazione nel metodo di lavoro BIM.

www.lignumdata.ch

leggerezza, si rivela vantaggioso. I requisiti a tal proposito sono che il legno venga utilizzato solo dove opportuno e che viga un obbligo di legge connesso con la gestione sostenibile del materiale legno.

In ogni caso non si può negare che con le costruzioni in legno moderne si può creare una sintesi di comodità e high-tech.

Gli ingegneri delle costruzioni in legno rispondono al tradizionale timore di un maggiore pericolo d'incendio sottolineando che spesse travi in legno possono resistere al calore del fuoco persino meglio di alcune travi di acciaio, dal momento che non si deformano e bruciano dall'esterno solo molto lentamente.



Gli elementi costruttivi prefabbricati devono essere estremamente precisi e soluzioni non pianificate preventivamente possono comportare problemi nel processo costruttivo.



La capacità di carico del legno può essere calcolata con precisione.

Un altro rischio connesso con le costruzioni in legno: gli elementi costruttivi prefabbricati devono essere estremamente precisi e soluzioni non pianificate preven-

tivamente possono comportare problemi nel processo costruttivo.

Il lavoro preliminare deve quindi essere particolarmente rigoroso, i progetti devono essere attuati al millimetro in modo da evitare ritardi.

Questo rischio oggi si può ridurre al minimo grazie alle conquiste digitali come il BIM.

Di conseguenza i carpentieri hanno rivoluzionato il loro lavoro artigianale, sono diventati specialisti della prefabbricazione con l'utilizzo di macchinari computerizzati.

Tutto questo comporta che attualmente stia crescendo anche il numero dei palazzi in legno. ■



*NICOLA SCHRÖDER

L'autrice, specializzata in arte, architettura ed edilizia abitativa, è collaboratrice dell'ufficio di redazione Conzept-B.



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



MINERGIE: UN INVESTIMENTO?

Nell'immaginario collettivo il marchio Minergie è associato al risparmio energetico, il che non è di per sé sbagliato. Un edificio certificato Minergie si distingue indubbiamente anche per un minor consumo di energia, rispetto agli altri che non possiedono tale certificazione. Tuttavia, Minergie è molto di più.

TESTO - SERENA PORZIO*

Nella foto il render della Residenza Radice, Massagno. Numeri di certificazione Minergie: TI-008-P-ECO TI-009-P-ECO TI-010-P-ECO Al momento i tre edifici sono pre-certificati.

(render: Livit SA - Real Estate Management)



► Nel numero di ottobre di *Immobilia* abbiamo parlato degli aspetti legati alla salute di chi vive in una casa Minergie. In questo numero, invece, metteremo l'accento sugli aspetti economici.

Una delle obiezioni che sovente sentiamo è «non ho fatto Minergie perché costa troppo». Non nascondiamo che la certificazione Minergie, così come la autenticazione di ogni altro prodotto o servizio di qualità, non sia gratuita.

Ma, a conti fatti, è un costo o un investimento? E tale maggiore costo è diluibile

negli anni, rispettivamente, compensato dal maggior valore immobiliare?

Qui di seguito un esempio concreto di analisi del maggior investimento in termini di efficienza energetica e qualità per un edificio plurifamiliare (tre unità abitative) di nuova costruzione nel Cantone di Basilea Città.

Nella tabella 1 vengono messi a confronto i costi di realizzazione di un edificio realizzato secondo il minimo di Legge in materia di energia (quindi secondo il Modello delle prescrizioni energetiche dei Cantoni

MoPEC14¹⁾), oppure certificato secondo Minergie base, Minergie-P o Minergie-A.

L'analisi fa distinzione tra i costi specifici per raggiungere il relativo standard energetico e quelli comunque da sostenere per realizzare lo stabile plurifamiliare.

Certificare il proprio edificio secondo uno standard Minergie genera sì un maggior costo rispetto al minimo di Legge (MoPEC14), ma in compenso vi sono alcuni aspetti vantaggiosi che andiamo ad approfondire qui di seguito.

Tabella 1: confronto costi di realizzazione

In CHF per l'intero edificio	Edificio secondo Mo-PEC14	Minergie	Minergie-P	Minergie-A
Costruzione	123'000	138'000	198'000	146'000
Tecnica della costruzione	88'000	111'500	110'400	144'500
Progettazione e certificazione	2'500	8'700	16'000	16'400
Costi di costruzione rimanenti	1'391'000	1'391'000	1'391'000	1'391'000
Investimento totale	1'604'500	1'649'200	1'715'400	1'697'900
Investimento aggiuntivo rispetto al MoPEC14	-	44'700 2.8%	110'900 6.9%	93'400 5.8%
Ulteriori investimenti rispetto al MoPEC14 con detrazione dell'incentivo	-	37'500 2.3%	72'200 4.5%	78'840 4.9%

Tabella 2: incentivi a livello cantonale (Ticino)

Risanamento	Rinnovo
Rinnovo totale completo con certificato Minergie	Nuova costruzione / nuova costruzione sostitutiva
<ul style="list-style-type: none"> • Minergie: 220% del contributo per il Risanamento Base • Minergie-P e Minergie-A: 240% del contributo per il Risanamento base • Complemento ECO: Forfettario 10'000.- aggiuntivi 	<ul style="list-style-type: none"> • Minergie-P o Minergie-A: 100.-/m2 • Complemento ECO: 20.-/m2 aggiuntivi

SE FOSSE UN IMMOBILE A REDDITO?

L'investimento aggiuntivo varia tra ca. il 3% e il 7% dell'investimento totale, rispettivamente tra ca. il 2,5% e il 5% se consideriamo gli incentivi, rispetto a un edificio che rispetti i valori minimi previsti dalla legge in materia di energia (secondo MoPEC14).

Tuttavia, la certificazione di qualità e il conseguente miglior posizionamento sul mercato, generano un maggior valore dell'immobile.

Da una valutazione di Wüest Partner del 2017, è stato quantificato un aumento del 3,6% del valore locativo per appartamenti per esempio Minergie-P-ECO. Ulteriori ricerche condotte da committenti istituzionali confermano una migliore e più rapida locazione degli appartamenti certificati secondo Minergie.

Non va inoltre dimenticato il risparmio a lungo termine dato dalla maggior efficienza energetica e durabilità dell'edificio, che generano minori costi di esercizio durante l'intero ciclo di vita dell'immobile.

SE LE IMPOSTE FOSSERO MENO CARE?

Gli investimenti per il risanamento energetico di edifici esistenti (quali ad esempio l'isolamento termico, l'utilizzo di energie rinnovabili o le misure per il recupero del calore) possono essere dedotti dalle imposte federali dirette e, in alcuni Cantoni tra cui il Ticino, anche dalle tasse cantonali.

È possibile, ovviamente, detrarre solo la parte d'investimento sostenuto. I dettagli sono disponibili nella guida alla dichiarazione dei redditi o presso l'Ufficio delle imposte cantonali.

SE POTESSE SFRUTTARE MAGGIORMENTE IL MAPPALÈ?

Grazie al bonus sulla SUL (superficie utile lorda) previsto dalla Legge edilizia cantonale, in tutti i Comuni del Cantone è possi-

bile beneficiare di un indice di sfruttamento più elevato del 5%, qualora si dovessero realizzare edifici certificati Minergie-P.

Ciò consentirà quindi di sfruttare maggiormente il mappalè, il che significa un aumento del valore dell'investimento.

SE FOSSI SOSTENUTO DALLE ISTITUZIONI E BANCHE?

La certificazione Minergie offre anche vantaggi finanziari diretti, come la possibilità di beneficiare di incentivi pubblici (vedi tabella 2). Il consiglio è sempre quello di verificare in tempo utile prima dell'inizio della costruzione se vi sono forme d'incentivazione per le misure previste e a quali condizioni sono vincolate.

In aggiunta, diversi Comuni ticinesi supportano i loro cittadini anche sul piano comunale, p. es. sostenendo parte dei costi di certificazione. Consigliamo quindi, sempre prima di iniziare i lavori, di informarsi pure presso il proprio Comune.

Inoltre, grazie a ipoteche legate alle tematiche ambientali, diverse banche nel nostro Cantone concedono agli edifici Minergie ipoteche agevolate e/o un contributo sulle relative tasse di certificazione.

È possibile quindi affermare che a fronte di un maggior investimento, peraltro contenuto, la certificazione di edifici Minergie genera importanti benefici economici, oltre ai già ribaditi vantaggi a livello di efficienza energetica (e quindi minor costi d'esercizio), durabilità del costruito e in termini di salute e qualità di vita per gli utenti.

Quindi la domanda sorge spontanea: ovviamente potete costruire anche in modo peggiore, ma perché dovrete? ■

¹ Il Modello delle prescrizioni energetiche dei Cantoni MoPEC14 è la base per la regolamentazione delle esigenze cantonali in materia di energia, che Confederazione e i Direttori cantonali dell'energia EnDK suggeriscono di seguire. Diversi Cantoni hanno implementato questo modello, altri l'hanno rifiutato, altri ancora l'hanno adottato solo in parte. Tra i Cantoni ancora nella fase decisionale c'è il Canton Ticino. L'eventuale modifica della Legge sull'energia cantonale dovrebbe venir discussa ancora nel 2020 e l'implementazione dovrebbe avvenire verosimilmente nel 2021.

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.

Il Cantone ha affidato a TicinoEnergia il compito di informare gratuitamente professionisti, aziende, cittadini e enti pubblici circa le varie possibilità di incentivi e deduzioni.

Grazie al supporto del Cantone, l'Associazione TicinoEnergia offre una prima consulenza orientativa neutrale e gratuita.

TicinoEnergia rappresenta inoltre in Ticino diverse organizzazioni, atte a qualificare l'efficienza, la sostenibilità e la qualità in ambito edilizio.

TicinoEnergia è Centro di Certificazione Minergie per il Canton Ticino e Agenzia Minergie per la Svizzera italiana.

Il Centro di Certificazione Minergie verifica e certifica edifici energeticamente efficienti, con un comfort e qualità elevati e con alto mantenimento del valore nel tempo.

L'Agenzia della Svizzera italiana promuove Minergie tramite formazione, eventi locali e pubblicazioni.

Contatti:

Associazione TicinoEnergia
Ca' bianca, Via San Giovanni 10, 6500 Bellinzona
segretariato@ticinoenergia.ch
tel. 091 290 88 10



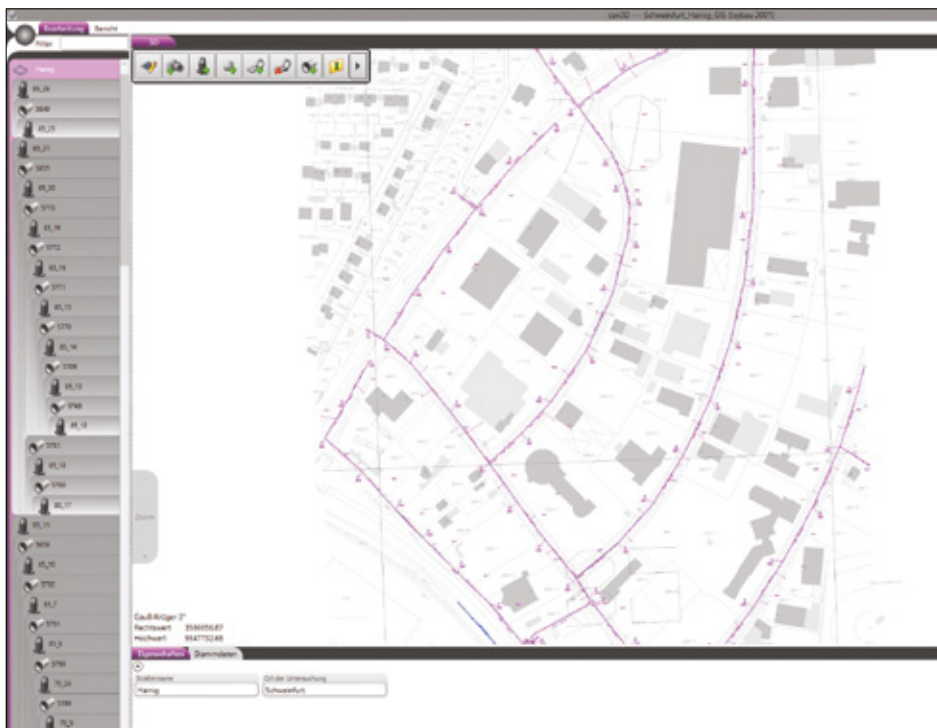
*SERENA PORZIO

Dipl. Specialista Turistico SSS alla Internazionale Schule für Touristik di Zurigo. Dal 2017 resp. comunicazione per TicinoEnergia e l'Agenzia Minergie della Svizzera Italiana.

CONTROLLARE = RISPARMIARE

Il rilevamento regolare dello stato delle tubature consente di evitare spiacevoli sorprese. Nuove tecnologie potenziano l'accuratezza e consentono l'integrazione dei dati con piani preesistenti.

TESTO - DAVIDE FERRARI*



IL FIORE ALL'OCCHIELLO: LA TELECAMERA EASY HD

La più nuova telecamera in dotazione ad ISS Servizio Canalizzazioni, la Kummert Easy HD, integrata con il Software can3D®, permette l'accesso diretto sino a 50 metri lineari di condotte rendendo un preciso piano tridimensionale delle infrastrutture su supporto digitale (p.es. compatibile con Autocad).

Inoltre, presenta un vantaggio estremamente importante, ossia la possibilità di caricare e ricostruire la mappa delle canalizzazioni sui piani dell'appartamento e/o dell'edificio forniti dall'architetto.

In questo modo gli addetti ai lavori dispongono di un documento aggiornato ed affidabile sulla base del quale pianificare con precisione gli eventuali interventi da svolgere.

Easy HD è piccola e leggera, perfetta sia per ispezioni interne che esterne e adatta per ispezionare tutti i tubi normalmente presenti in un edificio.

Con un peso totale inferiore a 15 kg e una maniglia confortevole, può essere trasportata senza sforzo in qualsiasi luogo; l'ingombro ridotto di soli 27 x 47 cm consente di utilizzare il dispositivo anche in spazi molto ristretti.

► COS'È L'ISPEZIONE DELLE TUBATURE

Gli impianti pubblici e privati di smaltimento delle acque reflue e le canalizzazioni nel nostro cantone hanno in parte una considerevole età.

Spesso, le effettive condizioni costruttive e funzionali di questi impianti non sono note. Inoltre, per la maggior parte degli immobili costruiti prima degli anni 2000 mancano delle mappe fedeli di tutte le canalizzazioni presenti e della loro posizione.

Attraverso le più moderne tecniche per l'ispezione televisiva è possibile oggi non solo accertare con precisione le condizioni degli impianti e verificare se le tubature sono veramente stagne (queste verifiche vengono eseguite con prove di tenuta), ma anche realizzare piani della rete di canalizzazioni da integrare in mappe preesistenti.

PERCHÉ ESEGUIRE L'ISPEZIONE È VANTAGGIOSO?

Buona parte dei malfunzionamenti che interessano le canalizzazioni può essere evasa attraverso una manutenzione preventiva regolare delle tubature, scongiurando così il rischio che si verifichino danni improvvisi che oltre ad avere conseguenze più serie, richiedono interventi di risanamento urgenti, più invasivi e spesso costosi.

Un'ispezione delle tubature regolare (consigliabile in un immobile almeno ogni 10 anni) consente di valutare la funzionalità dell'impianto e di verificare la presenza di problemi non preventivabili e che la manutenzione regolare non può risolvere (come ad esempio infiltrazioni di radici o cedimenti strutturali).

Ispezione e manutenzione regolari si rivelano dunque nella maggior parte dei casi la carta vincente in termini di costi ed efficienza per i proprietari ed i gestori di immobili.

LE TELECAMERE 3D

Le moderne attrezzature di ispezione quali le telecamere 3D rendono possibile la velocizzazione della procedura, la resa di immagini nitide, la precisione millimetrica dei dati che una volta «in superficie» vengono memorizzati in formato digitale e analizzati con esattezza da programmi specifici a disposizione degli addetti ai lavori.

La grande mobilità che caratterizza questi strumenti ed in particolare le telecamere orientabili e le telecamere satellitari manovrabili, garantisce l'analisi precisa, sia in termini di tracciato che di dimensioni, anche di diramazioni secondarie delle canalizzazioni normalmente difficilmente accessibili.



*DAVIDE FERRARI

Direttore di ISS Servizio Canalizzazioni SA, Ing. & CAS Facility Management, possiede una pluriennale esperienza nella gestione di immobili e infrastrutture complesse.

FORMA MENTIS: UOMO - EDIFICIO - CITTÀ

Vi proponiamo un estratto degli interventi del sindaco di Lugano Marco Borradori e di Emanuele Saurwein. Sul sito del Congresso sono disponibili tutti i discorsi e le foto scattate da Simone Mengani.

TESTO - RED



Il sindaco Marco Borradori porta il saluto della Città di Lugano. A destra il prof. Carlo Ratti, key speaker del Congresso 2020.

(foto: Simone Mengani)

▶ IL SALUTO DELLA CITTÀ Marco Borradori - Sindaco

Il congresso di quest'anno vuole stimolare un dibattito circa uno dei temi cardine dell'evoluzione della società nel nostro tempo: lo sviluppo dello spazio digitale su quello fisico. Questo tema è oggetto di un'attenta riflessione anche da parte dell'amministrazione della Città di Lugano che negli ultimi anni ha concentrato la sua attenzione sulle potenzialità fornite dalle nuove tecnologie a favore dello sviluppo urbano, del benessere, della qualità di vita e dei servizi forniti ai suoi cittadini. Dico questo per sottolineare che la «forma mentis» delle istituzioni pubbliche sta mutando. E lo sta facendo avvalendosi di professionisti esperti di nuove tecnologie.

Uno di questi è l'oratore principale di questo Congresso, il Professor Carlo Ratti, con il quale abbiamo iniziato a collaborare alcuni anni fa.

Il suo studio di architettura, specializzato nell'evoluzione delle smart-city ha disegnato, ad esempio, un Vision plan del nostro centro città. Considerati gli obiettivi di riqualificare il centro e la necessità di proseguire nella pedonalizzazione, moderare il traffico sul lungolago e aumentare le quote del trasporto pubblico e della mobilità pedonale e ciclabile, il Municipio nel 2019 gli

ha infatti commissionato un'analisi che ha esplorato piste assai interessanti per lo sviluppo del lungolago e la gestione del traffico.

Le linee guida dello studio sono lo spazio pubblico dinamico (come per esempio la segnaletica dinamica o l'arredo pubblico responsivo) e la gestione in tempo reale (ad esempio l'ottimizzazione semaforica, le corsie dinamiche, il sistema integrato di mobilità pubblica condivisa, i nodi di interscambio multimodali). Lo studio di fattibilità offre diversi spunti che potranno essere presi in considerazione nella definizione del Masterplan del comparto Lungolago e Lugano centro con l'obiettivo di riqualificare lo spazio pubblico a misura di cittadino e gettare le basi per l'adeguamento del Piano regolatore. [...]

Il tema dello sviluppo urbanistico così come lo sviluppo della qualità di vita dell'abitare è di centrale importanza. Gli scorsi anni sono stati particolarmente intensi dal punto di vista del fermento nel mercato immobiliare e, complice la situazione economica caratterizzata da un bassissimo costo del denaro e conseguentemente da una forte espansione delle costruzioni, gli scenari sul mercato immobiliare sono mutati in fretta.

Riflettere su questi sviluppi è certamente il primo passo per far fronte alle nuove sfide del campo immobiliare.

UOMO-EDIFICIO-CITTÀ QUALCHE DOMANDA SULL'ABITARE LA TERRA

Emanuele Saurwein - Architetto

«Solo se abbiamo la capacità di abitare possiamo costruire» (Heidegger)

È una chiara FORMA MENTIS.

Noi abbiamo una lunga, ma molto lunga, storia. Vedremo forme mentali che hanno condizionato la vita sulla Terra.



Solo se abbiamo la capacità di abitare possiamo costruire.



HEIDEGGER

1. L'ANIMALE UOMO

L'uomo è un animale e fa parte dello stesso mondo. Ne è parte, con la Natura, ma inizia a considerarsi diverso: vede la sua ombra. Vive in spazi selvaggi. Conosce il suo habitat per sopravvivere.

Si formano i riti, le religioni, le credenze, la società, la fiducia reciproca nel clan e nella specie...

L'uomo inizia a distanziarsi dalla Natura attraverso l'arte. L'arte è una forma di astrazione e di intelligenza.

Nascono i segni, nasce il linguaggio e la memoria. La scrittura.

Immaginazione e astrazione sono una forma di potere nuova per l'uomo.

Finalmente ha la possibilità di progettare. L'uomo inizia a dare forma alle cose. Non esiste l'idea di paesaggio, non viene rappresentata sulle pareti delle caverne.

Gli utensili legano la mano al cervello agli oggetti... e inizia la Tecnica. L'architettura è in fasce...

Dalla Coltura, nasce la cultura, ossia un insieme di istinti artificiali. (Harari)



Dalla Coltura, nasce la cultura, ossia un insieme di istinti artificiali.



HARARI

2. UOMO

Ecce Homo... Un nuovo sistema di Valori: Il corpo, la Carne, le Leggi, l'altrove, la sofferenza, la costruzione di un modello sociale di visione del mondo, una nuova FORMA MENTIS, che terrà unito il mondo occidentale per molti anni.

È la città di Dio... (St. Agostino)

È la Terra al Centro del cosmo. Tutto è stabile (morale, etica, valori, vita), le informazioni, i dati sono oggetto di conoscenza di una élite.

L'uomo è uomo in quanto gli è stato detto dalla divinità (sacramento del battesimo, rinascita dell'uomo in Cristo...).

L'uomo è sulla Terra per conquistarla.



Dopo l'intervento di Emanuele Saurwein, il Congresso ha proposto una tavola rotonda a cui hanno partecipato i principali attori del settore immobiliare ticinese, oltre a USI e SUPSI.

3. UOMO SOGGETTO

La nascita dell'io, nuova FORMA MENTIS, tutta interna... L'uomo al centro di ogni cosa. Il soggetto di ogni pensare e fare. Spostamento dell'orbita. Il sole è palla al centro. L'uomo diventa capace di modificare la Natura attraverso l'artificio. La Tecnica si fa scienza... *Ars sine scientia nihil est...*

La scienza fa tutto a pezzi, sempre più piccoli e isolati, frammenti per essere studiati e riprodotti. La Tecnica diventa l'artificio, lentamente si fa strada tra le pieghe della storia per giungere a un sapere tecnico e

scientifico. Le rivoluzioni... accelerano.

4. UOMO OGGETTO

La modernità... la grande corsa. Si apre un vortice sull'uomo. Le città di specializzano in funzioni. Si frammentano in parti.

Ogni parte ha una connessione con le altre. Tutte le città tenderanno ad assomigliarsi. È il modello sociale dell'occidente che vince. Siamo tutti uguali.

Le Plan Voisin (1922) si materializza cento anni dopo, per magia in Shanghai;

Pudong è uno straordinario esempio di città contemporanea, figlia di un'antica forma mentale di occupazione del suolo, dell'uso della Terra e al contempo ne è la massima espressione tecnologica, insieme a quasi tutte le grandi città del globo.

La città è la nostra FORMA MENTIS. Siamo nell'epoca dell'uomo produttivo, efficiente, veloce, onnipotente, che strappa la sabbia al deserto per farne città. La città, come si ripete oramai da molti anni, è il regno dell'uomo. Stiamo trasformando senza sosta da 200 anni tutta la Terra in una sola Città e abbiamo per la prima volta a scala globale una sola Forma per farlo.

5. UOMO@

Forse non cambia nulla, forse sta cambiando tutto.



L'uomo digitale è un uomo frammentato, indeterminato, cyborg, fatto di pezzi e tenuto insieme da connessioni e dalla rete. Una invisibile e trasparente rete, fatta di cavi, ma ancor più di infrastrutture invisibili.

Il nostro sistema solare non è più al centro di nulla, nemmeno della nostra galassia. Abitiamo una Terra in periferia dell'universo... Eppure...

La nuova forma mentis si chiama S.M.A.R.T. e non è solo un acronimo, ma si tratta di un modo di pensare operativo, estenuante, che trasforma ogni cosa di questa epoca. Efficienza e performance, poco importa di cosa; importante è andare oltre, per la prima volta su qualsiasi cosa. È come essere in Ready Player One di Steven Spielberg (2018), ma senza saperlo.

Tecnica applicata ai bisogni personali. Velocità, accelerazione... no limits, only you.

S.M.A.R.T. è ricomporre tutti i frammenti della città contemporanea in una nuova realtà.

Controllo, microcamere, sensori, ... ovunque per avere a disposizione dati.

Noi siamo i dati che forniamo al sistema e il sistema ci offre la necessaria tecnologia per offrirci al sistema. Siamo simbiotici: uomo-tecnologia. Siamo DATI. Forse dovremmo riscoprire una presenza umana in tutti questi dati e, forse, ci sono altre forme per essere contemporanei.

La nostra vita non è più collegata alla Terra, non abbiamo più l'aratro, siamo distaccati e siamo entrati in uno specchio digitale. Là si vive meglio. Alimentazione senza il contatto della Terra, senza aratro...

Spazi digitali di interazione. Ha ancora senso parla di architettura come spazio?



Per quale corpo?

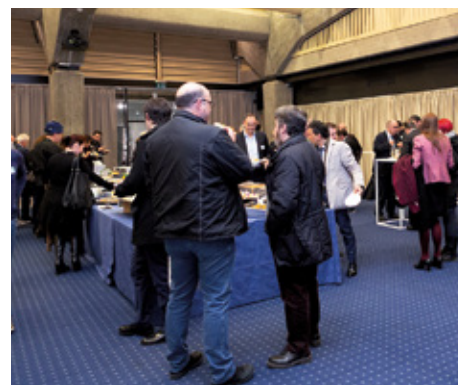
«Le opere architettoniche saranno non strutture dotate di chips, bensì robot dotati di fondamenta». (William J. Mitchell, 1995)



Le opere architettoniche saranno non strutture dotate di chips, bensì robot dotati di fondamenta.



WILLIAM J. MITCHELL



ASSISTENTI IN AMMINISTRAZIONE DI PPP DAL 2012

Quella del 2019 è stata l'ottava edizione di uno dei corsi più richiesti che tornerà anche questo autunno, stagione che sarà densa di incontri.

TESTO - RED



Nella foto, i nuovi assistenti SVIT in Amministrazione di proprietà per piani, con le docenti, nella sala del Centro TCS a Rivera, dove si sono svolte le lezioni.

▶ ASSISTENTI SVIT IN AMMINISTRAZIONE DI PPP - OTTAVA EDIZIONE

Si è svolta, come sempre, tra settembre e novembre la sessione annuale del corso di assistenti SVIT in amministrazione di proprietà per piani, della durata di sette lezioni serali, a cadenza settimanale.

Il corso viene offerto sia a persone che sono sprovviste di conoscenze nel campo immobiliare sia a coloro che hanno già delle basi solide e vogliono arricchire le proprie competenze professionali.

I partecipanti, durante il corso, percorrono tutte le aree principali della gestione di proprietà per piani e sono in grado di gestire autonomamente ambiti importanti dell'amministrazione di PPP (in particolare la preparazione e conduzione di assemblee) e coadiuvare gli amministratori nei compiti di gestione.

Ecco i nomi degli studenti che hanno superato con successo l'esame di novembre 2019 e ottenuto il certificato SVIT di Assistente nell'amministrazione di PPP: Barozzi Barbara, Benkovics Sonja, Berta Alessandro, Bianchi Lorenzo (miglior risultato finale), Dotti Marco, Fabretti Saila, Ghielmetti Thomas, Londino Alba, Lovaldi Marco, Marcon Fabio, Mignami Alan, Nunnari Gaetano, Rezzonico Claudia,

Romano Alessia, Romeo Marco, Ronchetti Alessandra.

Complimenti a tutti!

PERFEZIONAMENTO PROFESSIONALE: IL PROGRAMMA

L'autunno sarà denso di appuntamenti a causa dell'attuale emergenza COVID-19 che ci ha costretti ad annullare tutto quanto previsto questa primavera, compresa l'assemblea generale e i corsi di formazione che in parte sono ora erogati in modalità videoconferenza.

Sia il workshop sulla contabilità immobiliare con Alberto Montorfani, rivolto a chi si occupa giornalmente di questa attività (inizialmente fissato per l'11 marzo), che il seminario di aggiornamento sulla Proprietà per piani con l'avv. Franco Pedrazzini (previsto il 22 aprile), si svolgeranno probabilmente nell'ultimo trimestre dell'anno.

Nel mese di ottobre si terrà il seminario sul diritto di locazione con l'Avv. Donatella Monti Lang e l'Avv. Werner Walser, Giudice del Tribunale d'appello e Presidente Terza camera civile.

È già in fase avanzata con l'Associazione TicinoEnergia l'organizzazione del momento formativo/informativo dedicato ai nostri soci che, dopo le due serate del 2019 su Energia e Immobili, quest'anno sarà in-

centrato sulla tematica della ricarica di veicoli elettrici e la mobilità elettrica. Appuntamento anche in questo caso tra settembre e ottobre.

Non appena il calendario sarà definito lo comunicheremo ai nostri associati. ■

COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE: I NUOVI ESPERTI

Sono sette i nuovi Esperti che hanno ricevuto il diploma lo scorso dicembre. Due ticinesi nella rosa dei migliori a livello svizzero.

TESTO - **ANDREA LOVALDI***



Presenti alla cerimonia, oltre ai diplomati con i loro amici e parenti, anche alcuni esperti esaminatori e i rappresentanti di SVIT Ticino e CEPSEI.

► L'11 dicembre scorso, presso l'affascinante Ristorante Capo San Martino di Lugano-Paradiso, si è svolta la cerimonia di consegna delle note e degli attestati federali ai nuovi commercializzatori immobiliari.

Gli esami federali si sono svolti nel mese di novembre 2019 e, a livello svizzero, vi hanno partecipato 99 persone.

Nella nostra regione, Andrea Bellomo, Tiziana Mantaci, Martina Pescia, Alessandro Pianca, Monica Quarenghi, Kevin Riva e Semir Tigani hanno potuto ritirare gli ambiti diplomi.

L'attestato li nomina a tutti gli effetti professionisti del settore. Il raggiungimento di questo traguardo è sicuramente la somma di molte componenti.

In primis troviamo l'impegno profuso durante la formazione, poi la costanza durante la preparazione degli esami e l'esperienza professionale accumulata sul campo. In effetti il bagaglio personale, assieme alla conoscenza del nostro territorio, dei suoi ordinamenti e della legislazione vigente nel nostro Cantone, sono naturalmente molto importanti e costituiscono la base delle nozioni che formano il profilo di buon professionista del settore immobiliare.

In questa sessione di esami, a livello svizzero, solo quattro studenti hanno ottenuto una media finale del 5.1.

Tra di essi due candidati ticinesi, Alessandro Pianca e Monica Quarenghi, si sono meritati con orgoglio questa nota. Il 50% delle migliori valutazioni distribuite a livello svizzero sono dunque state assegnate al nostro cantone.

In 360 ore circa di lezione, gli iscritti al corso SVIT hanno potuto confrontarsi con diversi temi del campo della vendita immobiliare: dalle analisi del mercato immobiliare sul micro- e macrolivello, all'allestimento di mandati di vendita e di commercializzazione di oggetti immobiliari orientandosi alle esigenze del cliente.

Hanno dovuto imparare e saper realizzare attività di marketing e di vendita, passando anche attraverso la consulenza fiscale ai clienti sull'acquisto o la vendita di oggetti e fornendo a questi ultimi informazioni sulle possibilità di finanziamento.

Un sentito ringraziamento va quindi al corpo docenti delle nostre scuole, allo staff di esaminatori che si sono messi a disposizione e a tutti coloro i quali hanno collaborato all'organizzazione e alla gestione di questa sessione di esami. Tutti hanno permesso di garantire un ottimo svolgimento dei corsi e delle prove orali e scritte.

Alla festa erano presenti, oltre ad insegnanti del corso di preparazione agli esami federali, anche alcuni esperti esaminatori

CEPSEI, il presidente di SVIT Ticino Giuseppe Arrigoni e, in rappresentanza della Commissione svizzera degli esami di commercializzazione immobiliare, la signora Sonia Tommasini.

Gli attestati sono stati consegnati da Giuseppe Arrigoni e da Andrea Lovaldi, membro della Commissione d'esame federale.

La CEPSEI si complimenta con i neodiplomati e augura loro un futuro professionale ricco di soddisfazioni e successi. ■



***ANDREA LOVALDI**

Membro della Commissione d'esame federale.

ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

www.svit-ticino.ch

COMITATO SVIT TICINO

PRESIDENTE
Giuseppe Arrigoni
GERFid Immobiliare Sagl, Via G. Curti
5, Lugano, 091 923 85 85,
g.arrigoni@gerfidimmobiliare.ch

VICE-PRESIDENTE
Bettina Huber
Immobiliare Marazza Sagl, Via San
Gottardo 129, Minusio,
091 730 12 17, bhuber@marazza.ch

SEGRETARIO
Alberto Montorfani
AM Consulenze Sagl, Via Carducci 4,
Lugano, 079 240 35 81,
alberto.montorfani@amconsulenze.ch

CASSIERE
Marco Piozzini
Fiduciaria Piozzini - Immobiliare,
Centro Montana, Via ai Molini 1,
Losone, 091 791 39 58,
mail@fiduciaria-piozzini.ch

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

MEMBRO
Antonio Canavesi
Barinvest SA, Via Cantonale 19,
Lugano, 091 913 70 90,
antoniocanavesi@barinvest.ch

MEMBRO
Stefano Lappe
Immobiliare SL SA, Via Ospedale 10,
Locarno, 091 751 22 21,
info@immobiliare-sl.ch

MEMBRO
Manuele Morelli
Immoprogramm SA, Viale Stazione 4,
Bellinzona, 091 825 20 40,
info@immoprogramm.ch

BELLINZONA E VALLI

Agogestioni Sagl
Cacciottolo Lucia, Sant'Antonino

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

Bruni Fasani Edda
Mesocco

Bruschi Mediazioni Sagl
Bassi Fabio, Giubiasco

Confinanz SA
Passardi Roberta, Giubiasco
www.confinanz.com

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

Darani Nicola, Chironico

Dimensione Immobiliare

Sopraceneri Sagl

Pellanda Mario, Giubiasco,
www.dimensioneimmobiliare.ch

**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 Fabiana, Roveredo (GR),
www.immogal.ch

Guidotti e Guidotti SA
Guidotti Nicolò, Sementina,
www.guidottieguidotti.ch

Immoprogramm SA
Morelli Manuele, Bellinzona,
www.immoprogramm.ch

**Istituto di previdenza
del Cantone Ticino**
Ufficio gestione immobiliare,
Carlo Salvioni, Bellinzona,
www.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

PG Assicura SA
Gadoni Paolo, Bellinzona
www.pgassicura.ch

**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

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

Benz Mike, Cham/Ascona

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

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

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

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

**Ferie Lago Maggiore
Progano & CO**
Prograno Iris, 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.fiduciariagero.ch

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

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

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

Huber Bettina, Locarno

Immobiliare - Lenhart SA
Lenhart Lando, Contra

Immobiliare Colibri Sagl
Kurt Roger, Ascona

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

Immobiliare Mazzoleni SA
Forner Cristina, Muralto,
www.immo-mazzoleni.ch

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

Immobiliare Colibri Sagl
Kurt Roger, Ascona

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

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

Immovera Finanz SA
Tremaliti Marianna, Locarno,
www.immoverafinanz.ch

Marcollo Franco Pietro
Locarno

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

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

Property One Ticino SA,
Egger Marcel, Ascona,
www.propertyone.ch

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

Scacchi Daniela, Losone

Specht Stefano, Ascona

Vitali Sabrina, San Nazzaro

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

**Wyss & Partner Studio im-
mobiliare e consulenze**
Wyss Laetitia, Minusio,
www.wyss-consulenze.ch

DISTRETTO DI LUGANO

Abete Rosso SA
Labianca Filippo, Lugano

**Agenzia Immobiliare
Ceresio SA**, Muri Manuela,
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 Casa
Lugano SA**
Manfrè Antonino, Lugano,
amministrazionecasalugano.ch

**Amministrazione
Central Park SA**
Ortelli Lorenzo, Lugano

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

Antonelli Omar,
Lugano-Pazzallo

Assimmfin SA
Pignatiello Nicola, Barbengo,
www.assimmfin.ch

Axim SA
Lugano, www.aximgroup.ch

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

**Besfid e Pianca immobilia-
re 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
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

Domus Maxima SA
Ciriaco Massimiliano, Lugano

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 Immobiliare Börner-Albertini
Börner Manfred, Lugano,
www.boernalbertini.ch

Fiduciaria Immobiliare San Gottardo Sagl
Radaelli Daniele, Grancia
am-immobiliare.ch

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

Foglia Claudio, Bioggio

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

GERFid Immobiliare Sagl
Arrigoni Giuseppe, Lugano

Gipi Gestione Immobiliare per Istituzionali SA
Daldini Nicolas, 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
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

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

Interfida SA
Andrea Boschetti, Lugano,
www.interfida.ch

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

L'Ida Immobiliare SA
Falcetti 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 Martino,
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

Trachsel Fiduciaria Immobiliare SA, Trachsel Franco,
Lamone, www.trachsel-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,
Lugano, 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

Immostile SA
Binzoni Roberto, Chiasso,
www.immostile.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 PPP

Autunno 2020

ASSISTENTE IN AMMINISTRAZIONE DI STABILI LOCATIVI

Da gennaio 2021

ASSISTENTE IN COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE

Da gennaio 2021

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.

I PROSSIMI CORSI

ATTESTATO FEDERALE IN GESTIONE IMMOBILIARE

Da settembre 2021, preparazione agli esami federali di febbraio 2023 (eventuali interessati possono annunciarsi al Segretariato di SVIT Ticino).

IMPRESSUM

PUBBLICAZIONE

Edizione immobiliare SVIT Ticino

TIRATURA

800 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.

Il Condominio, terza edizione. Riveduta e ampliata.

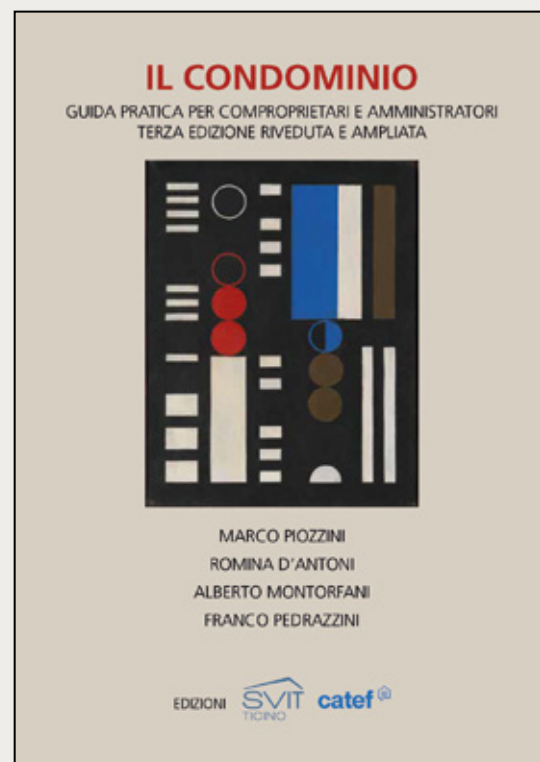
Dopo quasi 20 anni dalla prima edizione, SVIT Ticino e Catef pubblicano insieme la guida aggiornata, per professionisti e comproprietari interessati al vasto e articolato campo della proprietà per piani.

Autori: Romina D'Antoni, Alberto Montorfani, Franco Pedrazzini, Marco Piozzini

Dove acquistare

Nelle principali librerie e presso i segretariati di SVIT Ticino e Catef.

Prezzo di vendita: Fr. 50.00.



In vendita
l'edizione
ampliata!

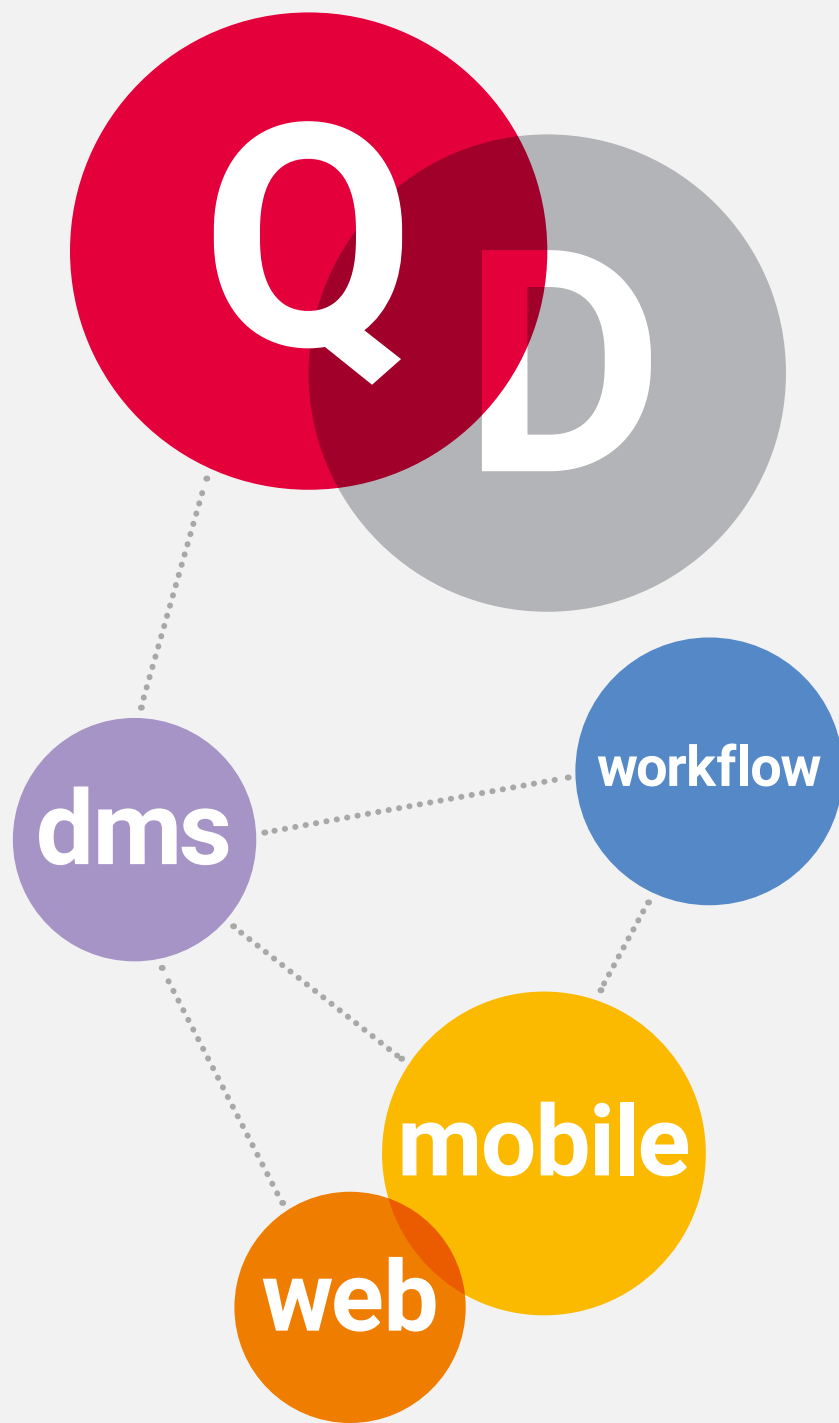
Il marchio di qualità
degli specialisti dell'immobiliare.



Tel. 091 921 10 73
svit-ticino@svit.ch



Tel. 091 972 91 71
info@catef.ch



QuorumDigital

SOFTWARE DI GESTIONE DEI PROFESSIONISTI IMMOBILIARE

QUORUMSOFTWARE.CH