

IMMOBILIA

DIRITTI REALI
RETROSPETTIVA
2020

— 4

PROFESSIONE
IMMOBILIARE
NUOVI SALARI
MINIMI

— 10

ECONOMIA
IMMOBILIARE
INDICE IOA

— 15

ABITAZIONE
BUCALETTERE:
COSA SAPERE

— 22



«COVID - CRESCONO
LE INSERZIONI NELLE
CITTÀ»

il Ticino è unico come il vostro patrimonio

Fondi d'investimento BancaStato:
pensati e gestiti in Ticino

Il Gruppo BancaStato offre ai risparmiatori la possibilità di partecipare, anche con piccoli importi, a investimenti di alta qualità gestiti da esperti. In linea con il mandato pubblico BancaStato continua ad investire per sviluppare le competenze della piazza finanziaria cantonale.



Maggiori informazioni:
bancastato.ch/fondi

Gruppo  **BancaStato**

LA MODIFICA DELLA LEGGE SULL'ASSISTENZA SOCIALE



► Abbiamo archiviato un anno difficile a causa della pandemia, i cui effetti sanitari e finanziari si faranno sentire ancora per qualche tempo. Le restrizioni, che non mettono in discussione, hanno portato ad un mancato sviluppo economico per molte aziende, costringendole a dover ridurre il personale. Questo avrà un effetto importante sul mercato immobiliare perché la popolazione colpita da tali misure non riesce più a far fronte alle proprie spese.

Dal mio osservatorio quale membro dell'ufficio conciliazione constato un aumento di richieste di diminuzione della pigione sia per locali commerciali che per le abitazioni.

Sul territorio si osserva pure l'aumento di casi di persone al beneficio di prestazioni assistenziali che potrebbero mettere in difficoltà il locatore, considerato il profilo poco sicuro del conduttore. Senza generalizzare conosciamo le difficoltà che queste persone possono avere e di riflesso provocare, in particolare quando si tratta di versare puntualmente la pigione e acconto spese accessorie.

La legge in vigore, in particolare l'art. 25 LAS prevede che le prestazioni in denaro siano di regola versate all'assistito o al suo rappresentante legale e non ai creditori, come ad esempio ai locatori. Purtroppo dopo qualche esperienza negativa a causa di pigioni scoperte, i locatori e i loro rappresentanti rinunciano a concludere contratti di locazione con persone in assistenza in quanto rappresentano un rischio eccessivo. In tempi di sfritto alto come il nostro, si preclude l'accesso a varie persone e questo non aiuta certo a migliorare la situazione.

Ora a livello politico il gruppo UDC ha lanciato un'iniziativa parlamentare generica che chiede al CdS di rivedere la prassi e aggiornare l'art. 25 LAS in modo da prevedere il versamento diretto di pigione e acconto spese al locatore. Questo faciliterebbe il nostro lavoro e aiuterebbe a non aumentare uno sfritto già allarmante.

Vi ringrazio del vostro instancabile lavoro e auguro a tutti voi di passare una buona primavera piena di energia e salute. ■

Giuseppe Arrigoni
Presidente SVIT Ticino



Il Campus SUPSI a Mendrisio.

(Foto di Samuele Cavadini)

— DIRITTO IMMOBILIARE

4 RETROSPETTIVA 2020 SUI DIRITTI REALI E IL DIRITTO FONDARIO

Il Prof. Dr. iur. Pfäffli riepiloga la legislazione e la giurisprudenza emanate nel corso dell'anno 2020.

18 MODIFICA DEL CANONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il TF ha stabilito che, nei contratti di diritto di superficie recanti un accordo relativo alle modifiche del canone del diritto di superficie, debba essere applicato il tasso di riferimento.

— POLITICA IMMOBILIARE

9 MODIFICA DELLA PRASSI NEL CALCOLO DEL REDDITO

Talvolta le sentenze del TF come quella sul calcolo del reddito nel settore della locazione hanno una dimensione politica.

14 SALUTARE REVISIONE DEI DIRITTI PER DIFETTI

Con la revisione dei diritti per difetti nella costruzione il CF punta a migliorare la posizione dei committenti privati.

— PROFESSIONE IMMOBILIARE

10 NOVITÀ IMPORTANTI PER I SALARI DAL 2021

Il 1° gennaio sono stati introdotti in Ticino la Legge sul salario minimo e il CNL per il settore delle attività immobiliari.

12 COMMERCIO DI IMMOBILI: IL TF CONFERMA LA PRASSI

Il TF si è chinato sui criteri determinanti per la qualificazione in commerciante professionale di immobili nel caso di vendite di immobili dichiarati sostanza privata.

— ECONOMIA IMMOBILIARE

15 INDICE ONLINE DEGLI ALLOGGI

La pandemia ha dato una spinta significativa al mercato immobiliare urbano con l'aumento di un terzo di cambi di appartamento.

21 MERCATO IMMOBILIARE TICINESE

Nel 2020 il PIL si sarebbe contratto del 3.3% in termini reali. L'economia svizzera ha opposto una buona resistenza rispetto alle attese dell'estate e l'autunno scorsi.

— EDILIZIA & ABITAZIONE

22 BUCALLETTERE? QUELLO CHE BISOGNA SAPERE

24 LA GIUSTA MANUTENZIONE PER L'IMPIANTO FOGNARIO

— SVIT TICINO

25 FORMAZIONE NELL'IMMOBILIARE: UNA SCELTA PER IL FUTURO

27 I NUOVI SOCI

28 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

30 IMPRESSUM

RETROSPETTIVA 2020 SUI DIRITTI REALI E IL DIRITTO FONDIARIO

In questo articolo, il Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli ripropone la legislazione e la giurisprudenza emanate nel corso dell'anno 2020 in materia di diritti reali e diritto fondiario, fornendo inoltre una panoramica delle novità dottrinali.

TESTO - ROLAND PFÄFFLI*



► LEGISLAZIONE

1. PROTEZIONE DEL POSSESSO

Il 9 giugno 2015 il consigliere nazionale Olivier Feller (PLR/VD) ha depositato la mozione n. 15.3531 con il seguente testo: «Il Consiglio federale è incaricato di adottare le misure necessarie affinché i proprietari di immobili occupati illegalmente da squatter possano esercitare il diritto di ripresa di cui all'articolo 926 del Codice civile (CC) a condizioni meno rigide, in particolare riguardo ai termini da rispettare».

La mozione è stata respinta dal Consiglio federale, ma adottata dal Parlamento (con 128 voti a 57 al Consiglio nazionale e con 31 voti a 13 al Consiglio degli Stati). La mozione deve pertanto essere attuata.

Il 2 settembre 2020 il Consiglio federale ha quindi aperto la procedura di consultazione sulle corrispondenti modifiche del Codice civile e del Codice di procedura civile (cfr. Foglio federale 2020, pag. 6155).

2. IPOTECA LEGALE DEGLI ARTIGIANI E DEGLI IMPRENDITORI

Il 20 dicembre 2019 il consigliere agli Stati Andrea Caroni (PLR/AR) ha depositato il postulato n. 19.4638 che incarica il Consiglio federale di illustrare in un rapporto le possibilità di adeguare l'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori, in modo

da disciplinare in maniera più equilibrata il rapporto tra committenti e subappaltatori. Va esaminata in particolare una soluzione incentrata sulla trasparenza, secondo cui l'ipoteca legale potrà essere richiesta soltanto per lavori effettuati dopo che il subappaltatore ne ha informato il committente.

In base al diritto svizzero, il committente è oggi chiamato a rispondere con la sua proprietà immobiliare nei confronti di una catena intera di subappaltatori, persino rispetto a quelli che non conosce né può conoscere. In confronto, il proprietario il cui inquilino fa capo a un'impresa di costruzione si trova in una situazione migliore, in quanto l'ipoteca può riguardare soltanto lavori che il locatore stesso ha approvato (art. 837 cpv. 2 CC). Il postulato è stato accolto dal Consiglio degli Stati il 4 marzo 2020 e secondo quanto indicato dalla consigliera federale Karin Keller-Sutter, dovrebbe essere integrato nell'ambito della revisione delle norme sul contratto di costruzione (cfr. Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale, Consiglio degli Stati, 2020, pag. 51 e seg.).

3. ESPROPRIAZIONE

Il Parlamento ha rivisto la legge federale sull'espropriazione (LEspr; RS711) il 19 giugno 2020 (cfr. Foglio federale 2020, p. 5101 e seg.). Allo stesso tempo, il Consiglio fe-

derale ha emendato le norme dell'ordinanza in base alle modifiche apportate alla legge. L'entrata in vigore è avvenuta il 1° gennaio 2021 (cfr. RU 2020, pag. 4085).

L'obiettivo della revisione era l'adeguamento delle prescrizioni procedurali della legge alle mutate condizioni giuridiche. Si è inoltre proceduto a semplificare le disposizioni relative all'organizzazione e alla struttura delle commissioni federali di stimanone adattare le diverse norme alle attuali esigenze. È stato infine stabilito che in futuro l'indennità per l'espropriazione dei terreni coltivati che ricadono nel campo di validità della LDFR sia tre volte superiore al valore massimo di quella determinata in base all'art. 66 cpv. 1 LDFR.

4. DIRITTO FONDIARIO RURALE

Il 12 febbraio 2020 il Consiglio federale ha adottato il messaggio concernente l'evoluzione della politica agricola a partire dal 2022, la quale prevede anche emendamenti alla Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR). La legge dovrà essere integrata in particolare con disposizioni in materia di acquisto di fondi agricoli da parte di persone giuridiche e con un diritto legale di prelazione in favore dei coniugi. I requisiti per la coltivazione diretta devono essere inaspriti sotto il profilo sostanziale, mentre le norme sul limite dell'aggravio devono essere allentate.

(MESSAGGIO DEL CONSIGLIO FEDERALE E PROGETTO DI LEGGE, Foglio federale 2020, pag. 3567 e pag. 3821).

5. ORDINANZA SUL REGISTRO FONDIARIO

Il Consiglio federale ha posto in vigore il 1° luglio 2020 una revisione dell'Ordinanza sul registro fondiario (RU 2019, pag. 3049). In questo contesto, la pubblicità del registro fondiario è stata ridefinita per quanto riguarda gli avvocati iscritti nel registro degli avvocati (art. 28 cpv. 1 lett. c dell'Ordinanza sul registro fondiario). In precedenza, gli avvocati potevano accedere «ai dati necessari all'esercizio della loro attività professionale» senza necessità di far valere un interesse, mentre ora possono aver accesso «ai dati necessari all'esercizio della loro attività professionale in riferimento ad affari riguardanti fondi».

Tali dati possono essere resi disponibili agli avvocati per via elettronica, senza che gli stessi debbano far valere un interesse. In altre parole, la modifica è appena

percettibile. In ogni caso, la disposizione in esame prevede un accesso elettronico generale per gli avvocati, come per i pubblici ufficiali (cfr. Roland Pfäffli/Daniela Byland in *Anwaltsrevue* 2011, pag. 444).

Per contro, l'accesso diretto ai documenti giustificativi è previsto solo per i pubblici ufficiali.

GIURISPRUDENZA

1. AZIONE NEGATORIA

Il proprietario di una cosa può respingere qualsiasi indebita ingerenza a norma dell'art. 641 CC (azione negatoria). Il caso di specie riguardava una controversia sorta tra due vicini aventi terrazze adiacenti l'una all'altra, laddove uno dei due proprietari collocava una fioriera di dimensioni 200 x 60 x 60 cm nella zona in cui le due terrazze confinavano. Circa la metà della fioriera veniva a trovarsi sulla proprietà del vicino.

Benché il collocamento della fioriera fos-

se stato fino ad allora tollerato, non avendo dimostrato il consenso del vicino a tale collocamento, si è dovuto provvedere alla rimozione della fioriera.

Stante il valore litigioso di appena CHF 1'500.—, l'unico rimedio esperibile era il ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 e segg. LTF) al Tribunale federale.

(SENTENZA N. 5A_373/2019 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 13.12.2019).

2. PROPRIETÀ PER PIANI (LAVORI DI COSTRUZIONE)

Un proprietario per piani citava in giudizio la comunione dei comproprietari per l'esecuzione di lavori di costruzione. Nel caso concreto si trattava di eliminare l'umidità che affiorava in vari punti della sua unità condominiale. Nel corso della procedura probatoria si stabiliva che il difetto riguardava il muro esterno in quanto involucro esteriore dell'edificio e, dunque, una

parte comune dell'edificio ai sensi dell'art. 712b cpv. 2 CC. Le cause dei problemi venivano prontamente rinvenute nella costruzione delle pareti e del soffitto della zona d'ingresso della proprietà per piani, dimostrando pertanto che i lavori di costruzione contestati concernevano esclusivamente parti comuni dello stabile. Il giudice ordinava dunque il necessario lavoro di costruzione (art. 647c CC) ponendolo a carico della comunione dei comproprietari per piani.

(SENTENZA N. 5A_410/2019 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 3.4.2020).

3. PROPRIETÀ PER PIANI (REVOCA DELL'AMMINISTRATORE)

L'assemblea dei comproprietari può revocare in ogni tempo l'amministratore, riservata l'azione di risarcimento (art. 712r cpv. 1 CC). Se, nonostante un grave motivo, l'assemblea nega di revocare l'amministratore, ogni comproprietario può, entro

new immobile new pubblicità new acquirente

- Pubblicazione di annunci a prezzi convenienti
- Inserimento automatico degli annunci tramite interfaccia
- Promozioni agevolate sugli annunci per una maggiore attenzione e portata
- Archiviazione semplificata degli annunci

Pubbligate
adesso!

un mese, domandarne la revoca al giudice (art. 712r cpv. 2 CC).

Secondo la giurisprudenza, esistono gravi motivi ai sensi della predetta norma, quando da un proprietario per piani non si può più pretendere in buona fede la prosecuzione del rapporto di amministrazione, data la mancanza rispettivamente il venir meno del rapporto di fiducia insito in detto rapporto giuridico. La sussistenza o meno di un grave motivo in un caso concreto è una questione che il giudice decide secondo il suo prudente criterio e potere d'apprezzamento. Si tratta di una decisione di equità, che tenga conto delle circostanze del caso in esame e sia basata su una ponderazione oggettiva degli interessi e non sulla sensibilità soggettiva del proprietario per piani che esperisce l'azione.

Nel caso specifico, risultando infondate le obiezioni del proprietario per piani ricorrente, l'amministratore non è stato revocato.

(SENTENZA N. 5A_757/2019 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 10.3.2020).

4. PROPRIETÀ PER PIANI (ESCLUSIONE DALLA COMUNIONE)

Le disposizioni inerenti all'esclusione di un comproprietario dalla comunione dei comproprietari sono applicabili anche alla proprietà per piani (cfr. Amédéo Wermelinger, Zürcher Kommentar, nota 203 all'art. 712a CC). Se non si può (più) ragionevolmente pretendere la continuazione della comunione dei proprietari per piani con uno specifico proprietario, quest'ultimo può essere escluso dalla comunione con sentenza del tribunale (art. 649b cpv. 1 CC). La legittimazione attiva all'azione di esclusione non spetta alla comunione, bensì allo specifico proprietario per piani turbato dal comportamento dell'altro proprietario.

A tal fine è tuttavia comunque necessaria una delibera di autorizzazione da parte della comunione (art. 649b cpv. 2 CC). Il quorum per la delibera si calcola in base alla maggioranza semplice dei proprietari per piani presenti, ad eccezione del convenuto (cfr. Amédéo Wermelinger, Zürcher Kommentar, nota 217 all'art. 712a CC).

La decisione non costituisce un presupposto processuale, bensì un presupposto di natura sostanziale che può realizzarsi anche solo nel corso del procedimento.

Nel caso specifico prodottosi a Stans (NW), il Tribunale federale confermava l'e-



sclusione di un proprietario per piani decisa nel grado di giudizio precedente, per cui l'appartamento del proprietario interessato doveva essere alienato entro il termine di 60 giorni, sotto comminatoria di vendita a pubblico incanto ove il termine fosse trascorso inutilmente.

(SENTENZA N. 5A_735/2019 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 3.3.2020).

5. COMPROMIETÀ (ASSUNZIONE DEI COSTI)

Una particella stradale destinata all'urbanizzazione di quattro fondi attigui, ognuno dei quali edificato con una casa unifamiliare, rientra nella compromietà in ragione di un quarto ciascuno. La controversia chiedeva di stabilire se uno dei quattro comproprietari avesse diritto a un'indennità per il mantenimento della strada a cui egli provvedeva in difetto di qualunque pattuizione contrattuale. A norma dell'art. 649 cpv. 1 CC, le spese d'amministrazione, le imposte ed altri aggravii derivanti dalla compromietà, o che incombono alla cosa comune, sono sopportati dai comproprietari in proporzione delle loro quote, salvo patto contrario. Di conseguenza, il comproprietario che ha sopportato più della sua parte di tali spese può chiederne compenso agli altri nella stessa proporzione (art. 649 cpv. 2 CC).

Le spese per la pulizia bisettimanale della strada, rivendicate per un ammontare annuo di CHF 15'000.-, risultano sproporzionate rispetto alla definizione di un atto dell'ordinaria amministrazione ai sensi dell'art. 647a cpv. 1 CC che un comproprietario può intraprendere senza il consenso degli altri comproprietari. Nel caso concreto non si trattava nemmeno di lavori urgenti necessari al fine di preservare la strada da un danno imminente o maggiore. Non sussiste pertanto alcun diritto al risarcimento ex art. 649 cpv. 2 CC nei confronti degli altri comproprietari.

(SENTENZA N. 5A_175/2019 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 13.5.2020 = Lukas von Kaenel in «ius.focus» 2020, num. 7, p. 5).

6. DIRITTO DI PRELAZIONE (ESERCIZIO)

Secondo la dottrina e la giurisprudenza, il caso di prelazione interviene all'atto della conclusione del negozio obbligatorio ai sensi del diritto delle obbligazioni. In relazione alla compravendita di fondi, il caso di prelazione interviene dunque al momento del rogito.

Per esercitare un diritto legale di prelazione, l'avente diritto deve soddisfare, alla data del caso di prelazione, tutte le condizioni necessarie per l'esercizio. Ad esempio, quest'ultimo deve essere iscritto nel re-

gisto fondiario come proprietario del fondo se vuole far valere il diritto legale di prelazione verso il titolare di un diritto di superficie (art. 682 cpv. 2 CC).

Nella circostanza concreta, il negozio giuridico comportante l'acquisizione della posizione di proprietario (e dunque anche di titolare del diritto di prelazione legale) era già stato perfezionato alla data del caso di prelazione, ma non essendo il passaggio di proprietà ancora stato iscritto nel registro fondiario, il diritto di prelazione non ha trovato applicazione (sentenza n. 5A_127/2019 del Tribunale federale del 4.5.2020 = DTF 146 III 217 = Praxis 2020, n. 119 = Lukas von Kaenel in «ius.focus» 2020, num. 6, pag. 4).

Quando si afferma che alla data dell'esercizio del diritto di prelazione il richiedente deve essere iscritto nel registro fondiario, ciò significa che è sufficiente che il relativo negozio giuridico sia stato notificato all'Ufficio del registro fondiario. L'iscrizione nel registro fondiario risale sempre alla data della notifica al registro fondiario (art. 972 cpv. 2 CC; art. 89 cpv. 3 ORF).

7. RAPPORTI DI VICINATO

Il vicino può tagliare ed appropriarsi i rami sporgenti e le radici penetranti quando danneggino la sua proprietà e dietro reclamo non siano tolti entro un termine conveniente (art. 687 cpv. 1 CC). Tale norma è applicabile anche qualora le parti in causa non siano vicini diretti, ossia i loro fondi non siano direttamente adiacenti.

Nel caso concreto si trattava di due fondi confinanti, separati l'uno dall'altro da una strada rurale pubblica della larghezza di circa 1,6 metri. L'ombreggiamento eccessivo ha obbligato il vicino a potare la siepe di tuia a una determinata altezza e ad abbattere tre alberi.

(SENTENZA DEL N. 5A_968/2019 TRIBUNALE FEDERALE DEL 20.5.2020).

8. DIRITTO DI SUPERFICIE

Sulla porzione di un immobile sito nel Cantone Argovia si era costituito nel 1988 un diritto di superficie per sé stante e permanente della durata di 50 anni, ossia concretamente fino al 16 maggio 2038.

Nel 2017, il titolare del diritto di superficie, con il consenso del proprietario del fondo, ha suddiviso in due lo stesso diritto, in quanto egli necessitava di una minor superficie per le sue esigenze. Ne è scaturito un diritto di superficie su un'area ridotta

di circa 66 are e i un nuovo diritto di superficie per circa 43 are, quest'ultimo venduto subito dopo la divisione.

Alla richiesta di istituire un nuovo fondo per il nuovo diritto di superficie, l'Ufficio del registro fondiario rispondeva negativamente. L'oggetto del rifiuto consisteva nella questione se sia possibile o meno suddividere un fondo sul quale esiste un diritto di superficie. L'Ufficio ha inoltre obiettato che la durata residua del diritto di superficie, pari ad appena 21 anni, non avrebbe soddisfatto la durata minima di 30 anni.

Il Tribunale federale ha statuito che il diritto di superficie per sé stante e permanente costituisce sì un fondo ai sensi del Codice civile svizzero (art. 655 cpv. 2 cifra 2 CC), ma si basa per sempre sulle disposizioni regolanti le servitù. Per questa ragione le parti coinvolte (il proprietario del fondo e il titolare del diritto di superficie) hanno facoltà di modificare il contratto di servitù sottostante.

In altre parole, nel caso in cui esista un diritto di superficie per sé stante e permanente è ammessa una divisione in termini di superficie a condizione che il contenuto della servitù rimanga altrimenti invariato e che siano tutelati i diritti di terzi di grado uguale e subordinato. La durata minima di 30 anni (art. 655 cpv. 3 cifra 2 CC) per il nuovo diritto di superficie (con estensione pari alla superficie incorporata) non deve essere soddisfatta.

(SENTENZA N. 5A_341/2019 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 19.10.2020 = Jacqueline Bubendorf in «ius.focus» 2020, num. 12, pag. 3).

9. SERVITÙ (INDETERMINATE)

Nel caso di una servitù indeterminata, i suoi effetti e la sua estensione sono stabiliti dai bisogni del beneficiario al momento della costituzione della servitù. In questo senso, i nuovi bisogni del fondo dominante non legittimano un aggravamento della servitù (art. 739 CC). Questo principio non esclude però un certo sviluppo futuro, ritenuto che vanno tollerati quegli aggravamenti che siano dovuti a un cambiamento oggettivo delle circostanze (quale ad es. lo sviluppo tecnologico), non si basino su una modificazione intenzionale del precedente scopo previsto, e nemmeno impediscano né limitino in modo sensibilmente maggiore di prima lo sfruttamento del fondo gravato in conformità alla sua destinazione.

(SENTENZA N. 5A_259/2019 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 29.7.2020, in particolare cons. 6.1 = Jacqueline Bubendorf in «ius.focus» 2020, num. 9, pag. 4).

Nel caso di servitù prediali indeterminate, effetti ed estensione della servitù si orientano ai bisogni del fondo dominante, per es. nel caso di un diritto di passo. Nel caso delle servitù determinate, effetti ed estensione sono regolati dalle disposizioni dell'atto costitutivo, come ad esempio nel caso di un diritto di sorgente, in base al quale è ammesso attingere solo una determinata quantità di acqua per unità di tempo (cfr. Hans Michael Riemer, Die beschränkten dinglichen Rechte, Berna 1986, nota 2 al § 12).

10. SERVITÙ (DIRITTO DI SPORGENZA)

Nel registro fondiario era iscritto un diritto di sporgenza avente per oggetto la realizzazione di un vano al piano superiore di un edificio residenziale, sovrastante il fondo contiguo. La formulazione della servitù specificava che il vano sporgente era riservato all'uso esclusivo da parte dei due figli X o dei successori di questi («une chambre à l'étage est réservée à l'usage exclusif des deux enfants X ou à leurs successeurs»),

Il punto contestato era il significato da attribuire al termine «successori» (successeurs). Trattandosi di servitù prediale, il giudice ha correttamente deciso che con tale espressione dovevano intendersi i successori in diritto, ovvero i rispettivi futuri proprietari del fondo dominante, e non soltanto gli eredi dei figli X.

(SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE N. 5A_691/2019 DEL 16.4.2020).

11. SERVITÙ (AUMENTO DELLA DISTANZA DAL CONFINE)

Dodici fondi del medesimo quartiere erano gravati da una servitù consistente nel diritto di aumentare la distanza dal confine. All'atto della realizzazione di nuove costruzioni, sui fondi gravati occorreva pertanto mantenere reciprocamente una distanza dal confine di almeno 5.00 m, tenendo presente che su ogni fondo la servitù era intavolata a carico, ma anche a favore di tutti i fondi.

Successivamente due di questi venivano riuniti facendo scomparire il confine che li delimitava. Il proprietario del fondo riunito domandava quindi la costruzione di una casa plurifamiliare, la quale non rispettava la servitù originaria avente per oggetto l'aumento della distanza dal confine tra i nuovi fondi.

Si poneva dunque la questione se i due

fondi potessero essere riuniti senza il consenso degli altri proprietari iscritti nel registro fondiario come aventi diritto (art. 974b cpv. 2 CC), o se piuttosto il registro fondiario dovesse essere rettificato ai sensi dell'art. 975 CC.

Il giudice concludeva che il contenuto della servitù era giuridicamente impossibile se si sosteneva che l'aumento della distanza dal confine aveva lo scopo di impedire la riunione dei fondi nel senso di una riorganizzazione privata delle parcelle.

Le servitù producono l'effetto di limitare il diritto d'uso del proprietario, per cui non si può definire come contenuto della servitù una restrizione della libertà del proprietario di disporre del diritto sul fondo e di impegnarsi in negozi giuridici con riferimento al fondo stesso.

Secondo il giudice, che si è avvalso anche di un rimando al codice civile tedesco, tra i poteri di disposizione che non possono essere interdetti nell'ambito delle norme sulla servitù prediale vi è anche quello di riunire un fondo con un altro.

Non escludendo, come nel caso in esame, la riunione dei fondi, la servitù non può conferire al suo titolare un diritto all'immutabilità dei confini dei fondi.

(SENTENZA N. 5A_134/2020 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 16.7.2020 = Anna-Susanna Schindler in «ius.focus» 2020, num. 9, pag. 5).

12. SERVITÙ (DIRITTO DI CANCELLAZIONE)

Quando una servitù perde ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente ne può chiedere la cancellazione (art. 736 cpv. 1 CC). Se invece per il fondo dominante vi è ancora un interesse, ma di lieve importanza in confronto alla gravità dell'onere, la servitù può essere riscattata o ridotta mediante indennità (art. 736 cpv. 2 CC).

Nel caso concreto si era confrontati con un diritto di passo risalente al 1867. Dopo meticolosi chiarimenti (con sopralluogo effettuato nel corso del procedimento dinanzi al giudice di grado inferiore), si è stabilito giudizialmente come il fondo dominante avesse ancora un interesse alla servitù, benché nel frattempo fosse stata costruita una strada pubblica, che tuttavia non poteva sostituire il diritto di passo privatistico.

(SENTENZA N. 5A_873/2018 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 19.3.2020).

13. GARANZIE IPOTECARIE (ESTENSIONE DELLA GARANZIA)

Se il fondo gravato è dato in locazione o in affitto, la garanzia del diritto di pegno si estende anche ai crediti per pigioni e fitti decorrenti dopo l'introduzione della domanda di esecuzione per realizzazione del pegno o dopo la dichiarazione di fallimento del debitore, fino alla sua realizzazione (art. 806 cpv. 1 CC e art. 152 cpv. 2 LEF).

Nel caso di un'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare, l'estensione della garanzia agli interessi della locazione e dell'affitto non avviene ex lege, bensì deve essere espressamente richiesta dal creditore pignoratizio. L'estensione non deve tuttavia essere richiesta già nella domanda d'esecuzione. Può infatti essere oggetto di una richiesta successiva, a condizione che non vi sia una rinuncia irrevocabile.

(SENTENZA N. 5A_614/2019 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 9.10.2019 = DTF 145 III 495 = Praxis 2020 n. 68 = Andreas Güngerich/Anita Miescher in «ius.focus» 2019, num. 12, pag. 23).

14. GARANZIE IPOTECARIE (CANONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE)

Il proprietario del fondo può domandare a qualunque superficiario di garantire il canone del diritto di superficie mediante un'ipoteca dell'importo massimo di tre prestazioni annue costituita sul diritto di superficie intavolato nel registro fondiario (art. 779i cpv. 1 CC). Trattasi in questo caso di un pegno legale indiretto sotto forma di ipoteca a cui viene attribuito un rango all'atto dell'iscrizione nel registro fondiario.

Se tale diritto di pegno viene successivamente aumentato, i creditori delle garanzie ipotecarie costituite in un secondo momento devono esprimere il loro consenso. La legge non prevede un diritto legale all'aumento da iscriverne nel registro fondiario, senza che vi sia il consenso dei creditori successivi.

(SENTENZA N. 5A_494/2020 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 3.8.2020).

15. RIUNIONE DI FONDI (ESTENSIONE DEI DIRITTI)

Tanto in caso di frazionamenti (e divisioni) quanto in quello di riunioni (e attribuzioni), occorre rettificare servitù, annotazioni e menzioni. Per le singole iscrizioni occorre presentare domande specifiche all'Ufficio del registro fondiario (art. 743 CC, art. 974a e art. 974b CC; artt. 153 - 158 RRF; Peter Liver, Zürcher Kommentar, note 76 e 77 all'art. 743 CC; Hans Waltisberg,

Die Vereinigung von Liegenschaften im Privatrecht, Diss. Freiburg 1986, pag. 62 e segg.; Adrian Mühlematter in BN 2017 106; Adrian Mühlematter/Stephan Stucki, Grundbuchrecht für die Praxis, Zurigo 2016, pag. 143 e segg.; Roland Pfäffli in ZBGR 2012 pag. 390 e segg.).

Qualora siano iscritte servitù, annotazioni o menzioni a favore di fondi da riunire, gli stessi possono essere riuniti soltanto se i proprietari dei fondi gravati vi acconsentono o se la riunione non comporta un aggravamento dell'onere (art. 974b cpv. 3 CC).

Tale principio si applica non solo alla riunione di fondi, bensì anche all'attribuzione di una porzione ad altro fondo (cfr. a questo proposito la sentenza di principio del Tribunale federale del 22.2.1968 ai sensi di Stiftung Schüler-Ferienversorgung Herzogenbuchsee = DTF 94 II 145 = Praxis 1969 n. 7 = ZBGR 1969 197 = Peter Liver in ZBJV 1970 pag. 64).

A proposito di detta sentenza, nella sua dissertazione pubblicata su ZBJV 1970 pag. 65 Peter Liver scrive: «questo processo senza alcuna prospettiva di vittoria per il convenuto non si sarebbe probabilmente svolto se l'Ufficio del registro fondiario avesse osservato l'art. 91 cpv. 3 del Regolamento per il registro fondiario (ora art. 974b cpv. 3 CC), secondo cui i fondi a favore dei quali si sono iscritte servitù possono essere riuniti solo con il consenso del proprietario del fondo gravato, di modo che non sorga un aggravamento dell'onere ai sensi dell'art. 739 CC.»

Se l'estensione dell'onere è chiaramente limitata (ad es. nel caso di un diritto di sporgenza o del diritto di attingere una certa quantità d'acqua), in linea di principio non si può parlare di un aggravamento dell'onere.

Nel caso di una riunione di fondi nel cantone di Ginevra il giudice non ha ravvisato l'esistenza di un aggravamento dell'onere per quanto riguardava il diritto di attraversamento per condotte fognarie. ■

(SENTENZA N. 5A_737/2019 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 26.5.2020).



***ROLAND PFÄFFLI**

L'autore è notaio e professore titolare emerito di diritto privato all'Università di Friburgo, nonché consulente dello studio legale Von Graffenried Recht di Berna.

MODIFICA DELLA PRASSI NEL CALCO- LO DEL REDDITO

Talvolta le sentenze del Tribunale federale come quella, recente, sul calcolo del reddito nel settore della locazione, hanno una dimensione politica.

TESTO - IVO CATHOMEN*

▶ UN CORRETTIVO A UNA PRASSI IRREALE

Gli inquilini possono impugnare come abusivo, a certe condizioni, l'importo della pigione iniziale per locali a uso abitativo e commerciale e chiederne la riduzione.

Il carattere abusivo di una pigione è determinato dal reddito eccessivo ricavato dalla cosa locata (reddito netto, metodo assoluto) oppure dall'incompatibilità della pigione con quelle in uso nella località o nel quartiere (metodo relativo).

Nella sentenza del Tribunale federale 4A_554/2019 del 26 ottobre 2020, ora disponibile, la pigione iniziale mensile per un appartamento di 4.5 locali nel Cantone di Vaud era stata fissata a 2'190 franchi (escl. spese accessorie) e quella dei due posteggi a 130 franchi ciascuno. Su istanza dei nuovi conduttori il tribunale competente in materia di locazione aveva ridotto a 900 franchi mensili la pigione dell'abitazione e a 50 franchi ciascuno al mese quella dei due posteggi, basandosi su un calcolo del reddito netto. Il Tribunale del Canton Vaud aveva confermato la decisione.

Il Tribunale federale accoglie in parte il ricorso della locatrice, una cassa pensioni, fissando la pigione mensile per l'abitazione a 1'390 franchi e quella dei posteggi a 73 franchi. Con questa sentenza il Tribunale federale modifica la sua precedente giurisprudenza in materia di reddito netto.

Concretamente prende in considerazione due parametri. Da un lato il capitale proprio investito va d'ora in poi adeguato al 100% al rincaro invece che al 40% come sinora. Dall'altro il ricavo può superare del 2% - e non più dello 0,5% - il tasso ipotecario di riferimento se questo tasso è del 2% o inferiore. Il Tribunale federale conferma tuttavia la sua prassi laddove mantiene la gerarchia tra metodo assoluto e relativo.

UNA TEMPSTICA CHE LASCIA SORPRESI

È interessante constatare come il Tribunale federale motivi la sua sentenza in un proprio comunicato stampa: la giurisprudenza in merito ai due parametri modificati data del 1994 e del 1986.

La nuova prassi è giustificata essenzialmente dai cambiamenti intervenuti da allora, in particolare la riduzione costante dei tassi ipotecari e la modifica del tasso ipotecario di riferimento determinante. Alla luce di questa evoluzione, i redditi locativi

calcolati con il metodo sinora utilizzato risultavano molto bassi e non adeguatamente proporzionati all'uso delle rispettive abitazioni. Inoltre si sono rivelati insufficienti per le casse pensioni che versano rendite agli assicurati e sono pertanto obbligate a conseguire ricavi adeguati partendo dalle loro limitate possibilità d'investimento. Lo stesso discorso vale per gli altri proprietari di immobili, che devono anch'essi affrontare determinati rischi (perdita della pigione, locali sfitti ecc.).

Secondo il Tribunale federale, questo aspetto economico va preso in considerazione. La Corte suprema definisce «scioccante» la decisione dell'istanza precedente di fissare la pigione ammissibile a 900 franchi al mese. I suoi giudici devono essersi resi conto che, nelle circostanze attuali, la prassi da loro adottata per anni determina situazioni assurde, soprattutto nella Svizzera francese.

La necessità di modificarla deve essere stata probabilmente presa in considerazione già in sede di composizione del tribunale. Abitualmente i giudici incaricati di questi procedimenti sono infatti tre e non, come in questo caso, cinque. Quanto alla presidente del procedimento e della prima Corte di diritto civile, Christina Kiss, è ritenuta altrimenti vicina alle esigenze dei locatari. La ponderazione degli argomenti avrà probabilmente anche un impatto politico, poiché la sentenza è stata pubblicata poco prima della discussione al Consiglio degli Stati dell'iniziativa parlamentare del consigliere nazionale Olivier Feller «Aggiornare le modalità di calcolo del reddito ammissibile nel diritto della locazione».

Ciò può essere visto come un segnale, indirizzato ai rappresentanti degli inquilini, che in futuro il Tribunale federale terrà conto degli aspetti economici.

Un'altra possibile interpretazione è che un Parlamento orientato a sinistra potrebbe decidere di inserire nella legge aumenti fissi (bassi) o che questa svolta potrebbe addirittura dare un impulso alla revisione del diritto di locazione.

NUOVE DOMANDE E PROBLEMI

Modificando la prassi il Tribunale federale introduce una soglia del 2% del tasso ipotecario di riferimento. Di conseguenza, con un tasso del 2,25% o superiore, un aumento può continuare a essere di soli 0,5 punti percentuali. Con un tasso del 2,25%,

il reddito ammissibile sarebbe pertanto del 2,75%; con un tasso del 2%, invece, del 4%. Su questo punto la decisione del Tribunale federale si scosta nuovamente dalla prassi e riguarda unicamente il presente caso. Ci si aspetta pertanto l'adozione di una prassi migliorativa che preveda per esempio aumenti scalari o flessibili.

Nella terza settimana antecedente alla sessione invernale, il Consiglio degli Stati si occuperà di vari interventi parlamentari sul diritto di locazione. Quello di Olivier Feller, per bocca del suo stesso autore, è nel frattempo diventato praticamente superfluo. Numerosi punti sono infatti stati presi in considerazione dal Tribunale federale. Ora però non è più possibile ritrarlo.



Ci si aspetta l'adozione di una prassi migliorativa che preveda per esempio aumenti scalari o flessibili.



SVIT Svizzera ha pertanto raccomandato ai membri borghesi del Consiglio degli Stati - d'intesa con gli autori dell'iniziativa parlamentare - di votare no. L'associazione respinge anche due iniziative parlamentari del consigliere nazionale e presidente dell'Uspi Philippe Nantermod e la mozione della Commissione degli affari giuridici del Consiglio degli Stati sulla revisione della formazione delle pigioni. ■



*IVO CATHOMEN

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

NOVITÀ IMPORTANTI PER I SALARI DAL 2021

Il 1° gennaio sono state introdotte in Ticino due novità a livello salariale che interessano in modo importante anche il settore immobiliare: la Legge sul salario minimo cantonale e il Contratto normale di lavoro per il settore delle attività immobiliari.

TESTO - RED

Legge cantonale e Contratto Normale di Lavoro hanno lo scopo di introdurre un salario minimo per garantire un tenore di vita dignitoso a tutti.



► Diciamoci la verità: non ce l'aspettavamo. L'applicazione del Contratto Normale di Lavoro (CNL) al settore immobiliare (in pratica l'obbligo di un salario minimo settoriale) ci ha presi un po' di sorpresa.

Poi ci hanno spiegato che, in conseguenza dell'analisi sui salari del settore messa in campo dall'Ispettorato del lavoro nel corso del 2019, sono stati riscontrati abusi tali da giustificare la misura.

Perciò, dal 1.1.2021, mettiamoci tutti in riga. E attenti a non confondere questa con quella introdotta dalla Legge sul Salario Minimo, che pure si applica, in sovrappiù, a tutta l'economia cantonale, ma entra in vigore a tutti gli effetti solo a dicembre 2021.

Sarebbe oltremodo legittimo esprimere qualche dubbio sul senso di queste norme di stampo «20.esimo secolo» già ben dentro un nuovo millennio, celebrato per essere quello del lavoro smart, del coworking e del concetto di «lavoro» finalmente liberato dal peso del «posto di».

E così subiamo anche questa occasione mancata, con le nuove forme di lavoro che dovranno aspettare magari il prossimo secolo per vedersi riconoscere anche nuove forme contrattuali altrettanto flessibili e adeguate ai tempi. /MO

COME VIENE DEFINITO IL SETTORE ECONOMICO DI APPARTENENZA DELLA MIA SOCIETÀ?

Per definire il salario minimo lordo da applicare ai propri collaboratori, ogni azienda dovrà verificare qual è il suo settore economico di appartenenza.

Quando un'impresa si iscrive al Registro di commercio, le viene attribuito dall'Ufficio federale di statistica (UST) un codice NOGA (Nomenclatura Generale delle Attività Economiche) in base alla descrizione dello scopo sociale. Solo l'attività economica principale viene presa in considerazione.

L'appartenenza ad un settore economico è quindi determinata dal codice NOGA attribuito all'azienda.

Contattando l'UST è possibile richiedere e - a determinate condizioni - modificare il proprio codice NOGA.

Le aziende con il codice NOGA 68 sono soggette al CNL per il settore delle attività immobiliari (vendita, acquisto, locazione e gestione di beni immobili propri, agenzie di mediazione immobiliare, gestione di immobili per conto terzi).

Altri settori economici di interesse per i soci SVIT: NOGA 41 (Costruzione di edifici, sviluppo di progetti immobiliari, imprese generali di costruzione, manuten-

zione e riparazioni di costruzioni), NOGA 71 (Architettura e ingegneria), NOGA 81 (Attività di servizi per edifici e paesaggio), NOGA 64 (Servizi finanziari, società d'investimento).

Attenzione! Le aziende sotto i codici NOGA 692000 (Contabilità, controllo e revisione contabile, consulenza in materia fiscale, fiduciarie) e 663002 (Attività di gestione dei fondi) sono per contro soggette al CNL per gli impiegati di commercio nelle fiduciarie, entrato in vigore l'1.1.2015.

LA LEGGE SUL SALARIO MINIMO CANTONALE

La legge ha lo scopo di introdurre un salario minimo cantonale per garantire un tenore di vita dignitoso a tutti. Entrata in vigore il 1° gennaio 2021, esplicherà i suoi effetti da dicembre 2021: l'intero stipendio del mese di dicembre 2021 (a decorrere dal 1° dicembre) dovrà rispettare il minimo salariale del relativo settore economico fissato nel decreto esecutivo del Consiglio di Stato. L'adeguamento dei contratti che disciplinano i rapporti di lavoro deve avvenire entro il 31 dicembre.

Nel decreto esecutivo del Consiglio di Stato relativo al salario minimo per settore economico sono indicati i salari minimi da attivare entro il 31.12.2021, per ogni sin-

golo settore economico (in base al codice NOGA).

Il salario minimo ai sensi della Legge si applica a tutti i lavoratori attivi in Ticino, con alcune eccezioni, tra le quali i rapporti di lavoro per i quali è in vigore un contratto collettivo di lavoro di obbligatorietà generale o che fissa un salario minimo obbligatorio (CCL).

Il salario minimo deve essere fisso, garantito e prevedibile da parte dei lavoratori. Provvigioni, bonus, gratifiche e altre forme di vantaggi in natura (benefit) sono ammessi solo come supplementi al salario minimo.

La legge prevede dei termini di attuazione provvisori prima dell'entrata in vigore delle soglie definitive. In una prima fase, entro il 31 dicembre 2021 il salario minimo orario lordo deve essere compreso in un intervallo tra una soglia inferiore di 19.00 franchi e una soglia superiore di 19.50 franchi, a dipendenza del proprio settore economico di appartenenza.

Le verifiche vengono attuate dall'Ufficio dell'ispettorato del lavoro e i datori di lavoro hanno l'obbligo di collaborare con gli ispettori.

IL CONTRATTO NORMALE DI LAVORO PER IL SETTORE DELLE ATTIVITÀ IMMOBILIARI (NOGA 68)

L'introduzione di questo CNL segue di qualche anno quello già in vigore per le società fiduciarie e si è reso necessario a seguito dei numerosi casi di abuso e dumping salariale, riscontrati nell'inchiesta cantonale condotta dall'Ufficio dell'ispettorato del lavoro nel 2019.

Il CNL impone un salario minimo orario

lordo di base, nel quale non rientrano le provvigioni, i bonus, ecc. Il pagamento del salario a provvigione è possibile solo se di base è applicato il salario minimo.

Al contrario del salario minimo cantonale, il salario minimo orario indicato nel CNL è da applicare subito, a partire dal 1.1.2021.

Attenzione!

Se il salario orario lordo definito nel CNL è inferiore al salario minimo cantonale, quest'ultimo prevale come base per la determinazione del salario mensile (art. 2 LSM).

L'importo del salario orario minimo è differenziato tra personale non qualificato, personale qualificato e impiegati di commercio.



Il salario minimo deve essere fisso, garantito e prevedibile da parte dei lavoratori. Provvigioni, bonus e gratifiche sono ammessi solo come supplementi al salario minimo.



L'Ufficio dell'ispettorato del lavoro verifica ogni anno un campione di aziende e dà seguito a tutte le segnalazioni ricevute. I datori di lavoro sono obbligati a collaborare.

Per la verifica del rispetto del CNL si tiene conto unicamente della parte di salario fissa garantita al lavoratore. Non vengono considerate le provvigioni e i bonus. ■

Testo redatto da SVIT Ticino e approvato dall'Ufficio per la sorveglianza del mercato del lavoro, nel mese di gennaio 2021.

CONTATTI E INFORMAZIONI

Segretariato SVIT Ticino

Laura Panzeri Cometta
Tel. 091 921 10 73
email svit-ticino@svit.ch

Ufficio dell'ispettorato del lavoro

Tel. 091 814 30 96
email dfe-uil@ti.ch
www.ti.ch/ispettorato-lavoro

Ufficio federale di Statistica

Dati dei registri delle imprese
Tel. 058 463 65 23
email noga@bfs.admin.ch
www.bfs.admin.ch > Trovare statistiche
> 06 Industria, servizi > Nomenclature

CALCOLO DEL SALARIO MENSILE

La formula per trasformare il salario minimo orario in salario minimo mensile fisso è la seguente:

SALARIO ORARIO MINIMO (Cantonale o CNL)

x
ORE DI LAVORO SETTIMANALI

x
4.33 (Numero medio di settimane in un mese)

«La vendiamo a 2 milioni!» *Sicuri?*

Stime immobiliari professionali e rapide.

- ✓ Stime immobiliari
- ✓ Intermediazione
- ✓ Consulenza a 360°



☎ +41 (0)91 751 22 21

✉ info@immobiliare-sl.ch

💻 www.immobiliare-sl.ch

COMMERCIO DI IMMOBILI: IL TF CON- FERMA LA PRASSI

▶ Nella sentenza 2C_419/2020 del 23 novembre 2020 il Tribunale federale (TF) si è chinato nuovamente sui criteri determinanti per la qualificazione in commerciante professionale di immobili nel caso di vendite di immobili che erano sempre stati dichiarati quale sostanza privata.

In conformità con la propria giurisprudenza sul tema, il TF ha considerato la frequenza delle transazioni, il partenariato con dei professionisti e l'utilizzo di conoscenze professionali specifiche come elementi sufficienti ad escludere una gestione privata del patrimonio, nonostante il lungo periodo intercorso tra gli acquisti e le vendite.

FATTISPECIE

Il caso concerneva un contribuente, di professione ingegnere civile, che ricopriva il ruolo di amministratore-segretario di una società avente per scopo, tra gli altri, lavori di demolizione, ingegneria civile e lavori di costruzione, così come lo sviluppo immobiliare. Questo fino al 2010, anno in cui la società fu liquidata.

Nel 1978, il contribuente ha acquistato una parcella. Nel 1980, mediante un atto di compravendita, questa parcella è stata attribuita in comproprietà al contribuente e ad un imprenditore attivo nel ramo del genio civile.

Nel 1981 su questa parcella vennero edificati sia un garage che un'abitazione, poi locati a terzi. L'immobile venne ceduto nel 2016.

Nel 1979, il contribuente, assieme all'imprenditore e ad un'altra persona attiva professionalmente presso uno studio d'architettura, hanno acquistato un'altra parcella.

Nel 1987, su quest'ultima furono edificate una casa, una serra e un garage. Nel 2002 furono inoltre costruiti una piscina, un locale tecnico e uno spogliatoio. A seguito di due atti di compravendita nel 1986 e nel 2010, il contribuente è divenuto l'unico proprietario di questo immobile che fu poi ceduto nel 2014.

L'autorità fiscale del Canton Ginevra ha qualificato i redditi delle due cessioni immobiliari, avvenute nel 2014 e 2016, come provenienti da un'attività lucrativa indipendente, sia a livello cantonale che federale. Contro queste decisioni, il contribuente ha inoltrato un reclamo presso l'autorità fiscale e, di seguito, due ricorsi presso i tribunali cantonali competenti. Siccome questi ricorsi non sono stati accolti, il contribuente ha adito il TF.

Il TF ha sviluppato dei criteri per definire il limite tra utile privato ed attività lucrativa indipendente. Nel presente caso esso considera la frequenza delle transazioni, il partenariato con professionisti e l'utilizzo di conoscenze professionali specifiche come elementi sufficienti ad escludere una gestione privata del patrimonio.

In una recente sentenza il TF si è chinato nuovamente sui criteri determinanti per la qualificazione in commerciante professionale di immobili nel caso di vendite di immobili sempre dichiarati quale sostanza privata.

TESTO - IVAN BOTTINELLI*

CONSIDERAZIONI DEL TRIBUNALE FEDERALE

Il TF dichiara dapprima il ricorso ammissibile, dopodiché si china su quali criteri possano giustificare una riqualificazione di una vendita immobiliare in reddito da attività lucrativa indipendente.

L'argomentazione addotta dal contribuente per contestare le sentenze delle istanze inferiori verteva sul fatto che è arbitrario fondare la riqualificazione in reddito da attività lucrativa indipendente solo sul fatto che l'attività principale del contribuente è prossima al ramo immobiliare.

Il contribuente cita inoltre una sentenza del TF in cui un immobile è stato riqualificato da sostanza commerciale a sostanza privata' (consid. 5.1).

A livello federale non vi è alcuna imposta sugli utili immobiliari, pertanto qualora le vendite descritte venissero qualificate quali utili in capitale della sostanza privata, esse sarebbero esenti da imposizione.

A livello cantonale, nel Canton Ginevra vige il sistema dualistico e, quindi, le alienazioni di immobili della sostanza privata soggiacciono all'imposta cantonale sugli utili immobiliari, mentre le alienazioni della sostanza commerciale sono assoggettate all'imposta sul reddito.

La legislazione cantonale ginevrina sugli

utili immobiliari prevede un'esenzione dall'imposta sugli utili immobiliari, quando questi sono detenuti per un periodo superiore ai 25 anni².

Il TF inizia col ribadire che è imponibile la totalità dei proventi, periodici e unici (art. 16 cpv. 1 LIFD³), mentre rimangono esentati gli utili in capitale conseguiti nella realizzazione di sostanza privata (art. 16 cpv. 3 LIFD). L'art. 18 cpv. 1 LIFD sancisce che sono imponibili tutti i proventi dall'esercizio di un'impresa commerciale, industriale, artigianale, agricola o forestale, da una libera professione e da ogni altra attività lucrativa indipendente. Il cpv. 2 dello stesso articolo prevede poi che tutti gli utili in capitale conseguiti mediante alienazione, realizzazione o rivalutazione contabile di elementi della sostanza commerciale fanno parte dei proventi da attività indipendente (consid. 5.2).

Come da giurisprudenza costante del TF, la distinzione tra utile privato in capitale esente e utile da attività lucrativa indipendente imponibile avviene mediante la considerazione delle circostanze concrete di ogni singolo caso.

Il concetto di attività lucrativa indipendente va interpretato in senso ampio, in modo che siano considerati come utili privati solo quegli utili che vengono conseguiti in maniera fortuita oppure mediante la sem-



plice gestione del proprio patrimonio. Se l'attività svolta da un contribuente supera questo quadro relativamente stretto, allora il contribuente viene considerato quale esercente di un'attività lucrativa indipendente. Un'attività indipendente può aver luogo anche se la stessa non è riconoscibile per parti terze oppure se effettuata solo in maniera accessoria o temporanea (consid. 5.3).

Nella sua giurisprudenza, il TF ha sviluppato dei criteri per definire il limite tra utile privato ed attività lucrativa indipendente. Gli indizi che supportano l'esistenza di un'attività indipendente sono i seguenti: (1) il carattere sistematico e/o pianificato così come (2) la frequenza delle operazioni, (3) la durata breve di possesso prima della rivendita, (4) la relazione stretta fra la presunta attività indipendente (accessoria) e la professione/formazione (principale) del contribuente, (5) l'utilizzo di conoscenze specialistiche, (6) l'utilizzo del capitale di terzi, (7) il reinvestimento degli utili conseguiti, (8) la costituzione di società di persone così come (9) l'utilizzo effettivo del bene ed il motivo della sua vendita (consid. 5.3).

Gli elementi sopra indicati possono, in concomitanza con altri, - eccezionalmente anche da soli, se presenti con un'intensità particolare - condurre al riconoscimento di un'attività lucrativa indipendente. L'assenza di uno o più indicatori in un caso concreto può venir relativizzata dalla presenza de-

gli altri, qualora essi si presentino con un'intensità particolare. In ogni caso sono determinanti le circostanze concrete del singolo caso al momento dell'alienazione (consid. 5.3).

Nel caso in questione, il TF giunge alla conclusione che le circostanze dimostrano l'esistenza di un'attività lucrativa indipendente. L'unico indizio a favore di un utile in capitale della sostanza privata è dato dal lungo periodo intercorso fra l'acquisto e la vendita degli immobili, mentre gli indizi a favore di un'imponibilità sono: (1) il numero di transazioni constatate in ambito immobiliare, ovvero 42; (2) il fatto di non essere il solo investitore, ma di aver investito assieme a dei professionisti del ramo immobiliare; (3) il fatto di non aver partecipato a questi affari immobiliari per dei bisogni puramente privati, non avendo mai abitato in nessuno di questi immobili; infine, (4) le conoscenze specialistiche attestate dalla sua formazione quale ingegnere civile e dalla sua professione quale amministratore-segretario di una società attiva nel ramo della promozione immobiliare (consid. 5.4-5.4.2).

La sentenza invocata dal contribuente in sua difesa si riferiva al trattamento AVS di un reddito locativo, e non ad un'alienazione di immobili. Inoltre, nella sentenza invocata, il ricorrente, un notaio, non aveva alcun partenariato con dei professionisti né conoscenze specialistiche in campo immobi-

liare e non aveva partecipato a nessun'altra transazione.

Per questi motivi il contribuente non ha potuto dedurre alcun elemento a proprio favore da questa sentenza (consid. 5.4.3).

CONCLUSIONE

Nel caso trattato gli elementi a carico dimostrano in modo chiaro che il contribuente non avesse generato questi redditi solo grazie alla gestione del proprio patrimonio.

Perciò i redditi sono stati imposti come reddito da attività lucrativa indipendente, quindi mediante l'imposta sul reddito, sia a livello federale che cantonale. ■

¹Sentenza del TF 2C_987/2010 del 22 giugno 2011.

²Art. 84 cpv. 1 lett. g loi générale sur les contributions publiques (LCP, D 3 05).

³Legge federale sull'imposta federale diretta (LIFD; RS 642.11).



*IVAN BOTTINELLI

M.A. HSG, Esperto fiscale diplomato. Consulente fiscale presso Cortesi & Associati SA, Lugano

Con voi verso un futuro sostenibile

ComfortBox è il pacchetto energetico di AIL che combina i benefici di sistemi termici a elevata efficienza e a basso impatto ambientale con la flessibilità di finanziamento offerta dal contracting AIL.

Se scegliete ComfortBox, realizziamo, ampliamo o rinnoviamo l'impianto di riscaldamento della vostra casa o della vostra azienda assumendoci l'onere dell'investimento.

Per una consulenza personalizzata contattateci su info@ail.ch oppure visitate il nostro sito www.ail.ch

ComfortBox  **ail**

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

SALUTARE REVISIONE DEI DIRITTI PER DIFETTI

Con la revisione dei diritti per difetti nella costruzione il Consiglio federale punta in particolare a migliorare la posizione dei committenti privati. SVIT Svizzera accoglie favorevolmente questa revisione, in cui vede un'opportunità per il settore.

TESTO - IVO CATHOMEN*

UNA SITUAZIONE GIURIDICA CRITICATA DA ANNI

In alcuni ambiti del diritto che disciplina la garanzia per difetti di costruzione, i committenti sia privati che professionisti risultano chiaramente svantaggiati. A questa conclusione giunge il Consiglio federale nel suo rapporto esplicativo sulla revisione dei diritti per difetti che ha avviato a metà dello scorso anno su mandato del Parlamento.

Numerosi interventi parlamentari hanno chiesto regolarmente negli anni un miglioramento della posizione giuridica dei committenti. La verifica generale effettuata dal Consiglio federale mette tuttavia in evidenza anche la funzionalità di massima delle norme del diritto della costruzione vigente e l'inopportunità di una revisione totale o della creazione di nuovi tipi di contratto. Nel suo progetto di legge il Governo prevede le seguenti modifiche:

- nel diritto contrattuale sulla vendita di un fondo il termine per segnalare i difetti viene fissato a 60 giorni. Si tratta tuttavia di una norma di natura dispositiva: ciò significa che le parti contrattuali possono concordare un termine più breve o più lungo;
- gli acquirenti di un'opera immobiliare con una costruzione ancora da edificare o realizzata ex novo meno di un anno prima della vendita possono pretendere l'eliminazione gratuita di eventuali difetti esistenti;
- le pretese dell'acquirente per difetti del fondo si prescrivono in cinque anni dall'acquisto della proprietà;
- nel contratto d'appalto per difetti delle opere immobiliari è ora proposto per analogia un termine di avviso di 60 giorni (art. 367 CO);
- l'articolo 368 CO sul contratto d'appalto dichiara nulla la preventiva esclusione o limitazione del diritto alla riparazione gratuita, se il difetto interessa una costruzione destinata all'uso personale o familiare del committente;
- infine l'ipoteca legale degli artigiani viene concretizzata nel Codice civile con un articolo in base al quale il proprietario può evitarne l'iscrizione, prestando garanzia sufficiente per il credito, inclusi interessi di mora per dieci anni. Secondo la giurisprudenza attuale, la durata di pagamento degli interessi è illimitata.

SVIT ACCOGLIE IN LINEA DI MASSIMA FAVOREVOLMENTE IL PROGETTO DI LEGGE

Nella pratica, la complessità di acquisto e contratti d'appalto si manifesta nel settore delle costruzioni e degli immobili e nelle numerose insidie di cui gli acquirenti una tantum sono all'oscuro e che possono causare notevoli danni finanziari.

Una delle ragioni alla base della situazione insoddisfacente è che acquirenti privati, senza esperienza nel campo delle costruzioni e degli immobili, si trovano regolarmente confrontati a imprenditori che si servono delle norme di natura dispositiva a loro vantaggio. Un'altra risiede nell'eccesso di domanda sul mercato delle abitazioni, dove i venditori possono dettare le condizioni.

Secondo SVIT Svizzera i rapporti di forza fra acquirenti, spesso privati, risp. committenti e imprenditori professionisti, così come il notevole danno finanziario potenziale, giustificano la necessità di un miglioramento fondamentale e inevitabile della posizione dell'acquirente senza nel contempo troppo limitare la libertà contrattuale di acquirenti e committenti professionisti. In assenza di una vera e propria protezione del consumatore nel settore delle costruzioni e immobiliare è urgente rafforzare la posizione delle parti private con opportune normative.

NECESSITÀ DI ADEGUARE IL TERMINE DI AVVISO

Secondo SVIT non si capisce la ragione per cui il termine di avviso continui a essere di natura dispositiva e non imperativa, con possibilità di prolungarlo, ma non di accorciarlo. Si rischia che i venditori definiscano regolarmente i contratti a sfavore degli acquirenti esautorando di fatto le norme di legge.

Alla luce di un eccesso della domanda e della ripartizione dei rapporti di forza, il diritto dispositivo non fa che mantenere una situazione in cui l'acquirente, per avere una possibilità di essere preso in considerazione, deve continuare a inghiottire «il rospo» di termini più brevi.

ELIMINARE LA CESSIONE DEI DIRITTI PER DIFETTI DI COSTRUZIONE

Il Consiglio federale illustra i numerosi svantaggi che comporta la prassi di esclusione dei diritti per difetti di costruzione in

relazione alla cessione al committente o all'acquirente dei suddetti diritti dell'appaltatore generale nei confronti dei suoi subappaltatori.

SVIT vede con favore il divieto, previsto dalla revisione, di questa prassi contrattuale, non trasparente, ma molto diffusa. Grazie al diritto inalienabile alla riparazione, l'imprenditore - nei rapporti contrattuali IG/TT (imprese generali/totali) il solo partner contrattuale del committente o dell'acquirente - viene richiamato ai suoi obblighi.

SVIT è del parere che la nuova regolamentazione renda superflua anche la cessione dei diritti per difetti. L'associazione propone che tale cessione, in caso di costruzioni a uso privato, venga espressamente vietata dalla legge.

SVIT Svizzera accoglie inoltre con favore la possibilità di continuare a poter escludere la garanzia nella vendita di costruzioni esistenti (vecchie costruzioni) ai sensi dell'articolo 192 segg. CO, così come oggi si fa abitualmente senza che ciò costituisca un problema.

UN'OPPORTUNITÀ PER IL SETTORE EDILIZIO

SVIT vede in particolare nel divieto di escludere i diritti per difetti un'opportunità per garantire in Svizzera un settore edilizio di qualità. Appaltatori generali e totali ci penseranno due volte prima di affidare a manodopera a buon mercato, spesso straniera, la realizzazione di un'opera, dovendo rispondere in prima persona dei difetti nei confronti di committenti privati. ■

Consultazione di Svit Svizzera su:
www.svit.ch/politik.



*IVO CATHOMEN

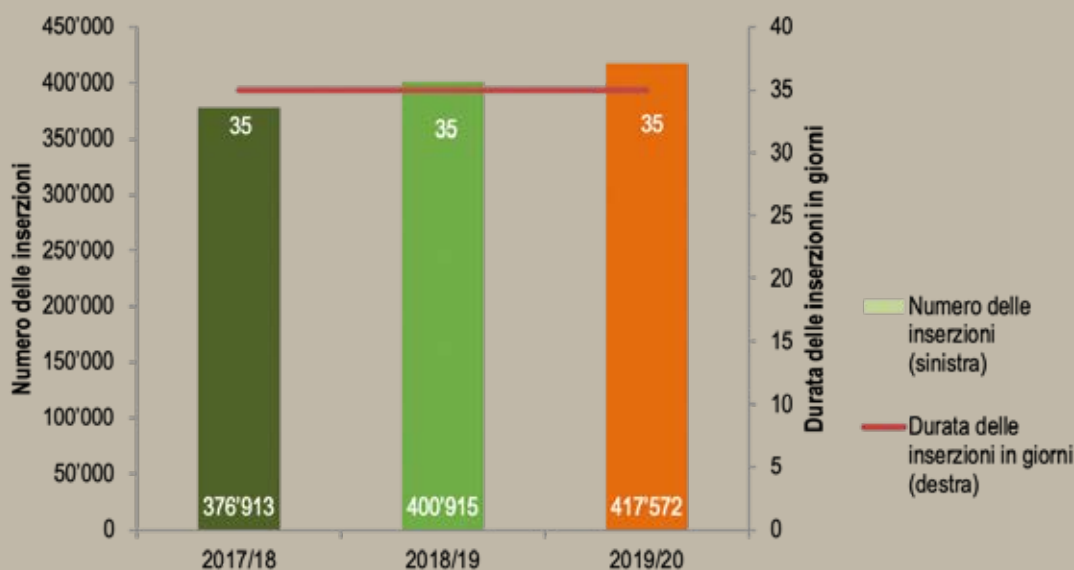
Dottore in scienze economiche, Università di San Gallo (Dr. oec. HSG), è caporedattore della rivista Immobilia.

PIÙ INSERZIONI NELLE CITTÀ NELL'ANNO DEL CORONAVIRUS

La pandemia di COVID-19 ha dato una spinta significativa al mercato immobiliare urbano con l'aumento di un terzo di cambi di appartamento. Alcuni hanno dovuto cercare alloggi più economici, altri più spazio per l'home office.

TESTO - PETER ILG*

Evoluzione del numero degli alloggi in affitto offerti e della durata delle relative inserzioni nelle piattaforme internet svizzere



Nonostante l'aumento del loro numero, la durata delle inserzioni sul mercato svizzero degli alloggi in affitto è rimasta di 35 giorni. Questo indica un contemporaneo aumento della richiesta.

► Tra ottobre 2019 e settembre 2020, il numero di appartamenti in affitto proposti nei portali svizzeri online è aumentato di poco meno del 5%, raggiungendo circa 418 000 unità. Nonostante questo aumento dell'offerta, il periodo medio di inserzione è rimasto di 35 giorni, indicando un leggero aumento della domanda di alloggi in affitto.

Nell'anno del COVID-19, tuttavia, nelle 12 città analizzate c'è stato più movimento: nella maggior parte dei centri esaminati sono stati messi sul mercato dal 10 al 30% di appartamenti in più rispetto a prima del coronavirus. Grazie alla continua e forte domanda, i tempi di inserzione hanno conosciuto variazioni solo minime.

L'indice online degli alloggi (IOA), pubblicato semestralmente dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT e dallo Swiss Real Estate Institute della HWZ mostra come, nell'anno di riferimento compreso tra il 1° ottobre 2019 e il 30 settembre 2020, un'offerta in espansione degli alloggi in affitto sia stata bene assorbita dalla domanda crescente, e questo nonostante la pandemia di COVID-19.

Per affittare i loro locali, a fronte di un volume di inserzioni in crescita del 4.7% rispetto al periodo precedente i locatori hanno dovuto pazientare in media 35 giorni. La causa dell'aumento del volume delle inser-

zioni va in primo luogo attribuita alle 12 città oggetto dello studio. Dallo scoppio della pandemia di COVID-19, nella primavera 2020, i locatori urbani hanno significativamente aumentato i loro traslochi.

I CANTONI DI ZUGO, ZURIGO, GINEVRA E BASILEA CITTÀ CON I TEMPI DI INSERZIONE PIÙ BREVI

Gli alloggi affittati con maggiore rapidità sono stati quelli di Zugo (16 giorni) e Zurigo (25 giorni), così come quelli delle città-cantone di Ginevra (23 giorni) e Basilea Città (27 giorni). Nei cantoni periferici, con i 50 giorni di Sciaffusa, i 52 di Appenzello Esterno, i 52.5 di Glarona e i 64 giorni del Ticino, per trovare un inquilino per i loro alloggi i locatori hanno dovuto pazientare anche un paio di mesi.

MAGGIOR PRESSIONE DELLA RICHIESTA NELLE CITTÀ DI ZURIGO E GINEVRA

Con 16 giorni, gli appartamenti di Zurigo segnano i tempi di inserzione decisamente più brevi, seguiti dalle città di Ginevra (20 giorni) e Berna (21 giorni). Le attese più lunghe in vista di una locazione sono toccate ai proprietari di San Gallo (37 giorni) e, soprattutto, di Lugano (55 giorni). La riduzione maggiore della permanenza in ba-

chea è risultata quella di Basilea Città (-4 su 26 giorni), mentre Friburgo e Coira hanno conosciuto gli aumenti più marcati (ciascuna +3 giorni su 32, risp. 30 giorni).

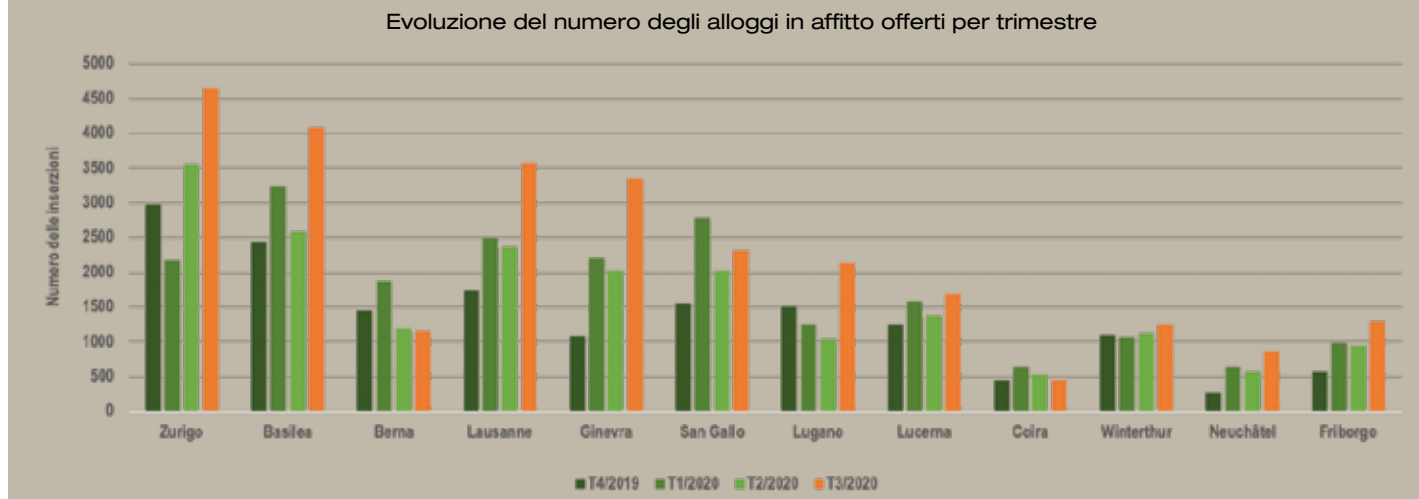
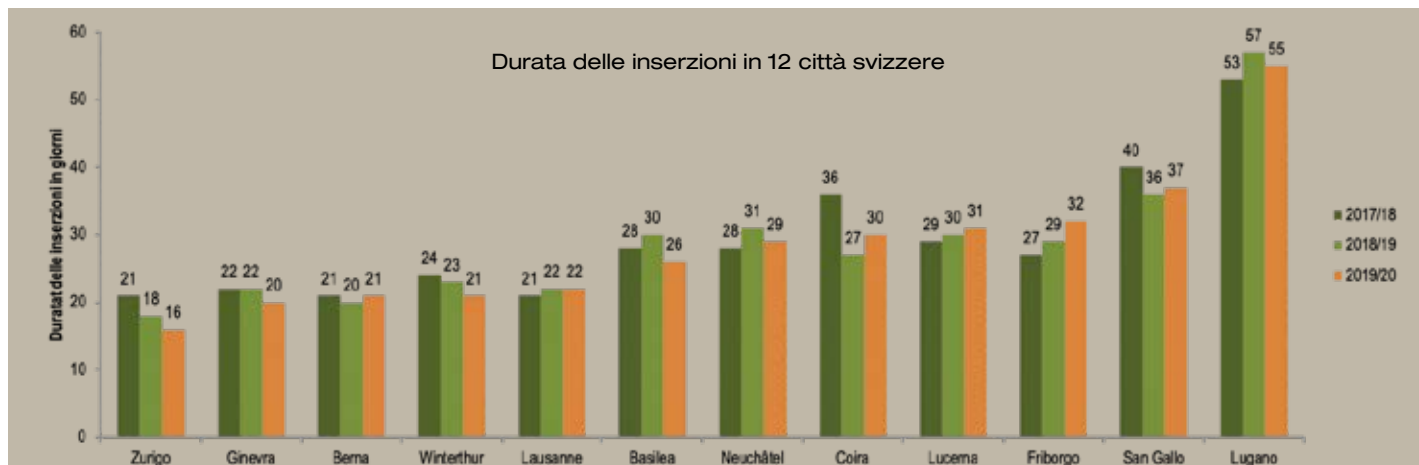
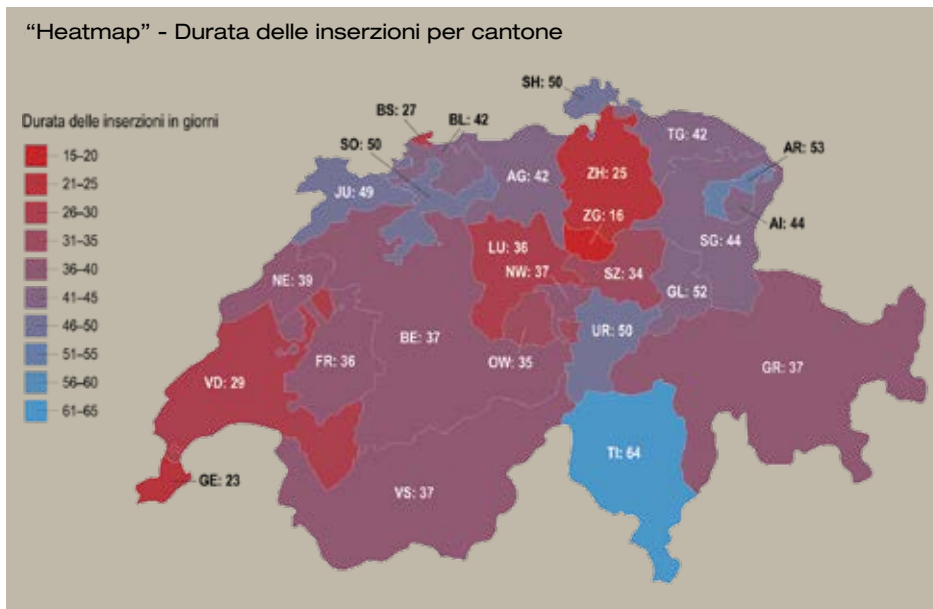
NUMERO DI INSERZIONI NETTAMENTE MAGGIORE NELLE CITTÀ

Con le eccezioni di Winterthur e Berna, in tutte le città analizzate, il numero di alloggi proposti sul mercato è risultato da maggiore a molto maggiore. In testa ci sono le città di Ginevra e Neuchâtel, con un impressionante aumento di circa il 34%. O questo fatto va attribuito a un esodo urbano, oppure i locatori hanno adattato la loro situazione abitativa a seguito della pandemia di COVID-19. L'aspetto sorprendente è che, a dispetto dell'aumento di inserzioni del 34%, tanto a Ginevra quanto a Neuchâtel la loro durata non è aumentata, ma si è addirittura ridotta. Questo suggerisce un forte aumento della richiesta di alloggi in queste città. In nove delle 12 città in esame si è riscontrata una crescita della domanda. Una buona parte di queste richieste supplementari potrebbe venire attribuita alla migrazione interna alle stesse città.

Il prof. dott. Peter Igl spiega l'aumento del numero delle inserzioni, in particolare nelle città, con le seguenti ragioni: «Vi sono due movimenti. Da un canto, a causa di una ridu-

zione delle entrate dovuta al coronavirus, un certo numero di inquilini si è visto costretto a cercarsi un alloggio più piccolo ed economico. Dall'altro, vi sono settori che sono stati solo poco toccati dal COVID-19, o che ne hanno addirittura beneficiato. Alcuni locatari attivi in questi settori si sono persino permessi alloggi più grandi, con un locale supplementare da destinare allo home office. Tutto ciò ha condotto a più cambiamenti di alloggio. Nelle aree di campagna, dove spesso gli alloggi sono più grandi e a buon mercato, la necessità di adeguare la situazione abitativa era molto meno marcata. La conseguenza è un numero nettamente minore di cambiamenti in queste regioni.»

Nonostante l'aumento del loro numero, la durata delle inserzioni sul mercato svizzero degli alloggi in affitto è rimasta di 35 giorni. Questo indica un contemporaneo aumento della richiesta.



► CITTÀ DI LUGANO

A Lugano, nonostante una crescita del 10% delle inserzioni, la loro durata si è ridotta di due giorni.

Questo suggerisce un incremento della domanda. La causa potrebbe essere l'aumento della migrazione interna alla città. Nel confronto tra le città, i tempi di inserzione rimangono tuttavia molto lunghi.

CONFRONTO ANNUALE

Nel corso dell'anno di riferimento, il numero delle inserzioni è aumentato di 646 a 7359 oggetti.

Ciò nonostante, la loro durata si è ridotta di due giorni, fissandosi a 55 e indicando una maggiore richiesta. Rispetto alle 12 città in esame, con 55 giorni i locatori luganesi sono quelli che hanno dovuto attendere un inquilino molto più a lungo.

CONFRONTO TRIMESTRALE

Nel 3° trimestre il numero delle inserzioni è raddoppiato a 2129 oggetti con una riduzione della durata da 45 a 32 giorni. Questo implica un netto aumento della domanda.

L'OFFERTA PER SEGMENTI DI PREZZO

In tutti i segmenti di prezzo, la durata delle inserzioni è aumentata a fronte di una variazione solo minima del loro volume.

Questo suggerisce una domanda sostanzialmente stabile. L'aumento più marcato della durata delle inserzioni riguarda gli appartamenti tra CHF 2'000 e 2'500 (+10 giorni), sebbene in questo segmento il numero delle inserzioni sia risultato in calo.

L'OFFERTA PER NUMERO DI LOCALI

In tre delle cinque categorie per locali esaminate, i tempi delle inserzioni si allineavano al valore medio di 55 giorni (monolocali, bilocali, 4 locali). Nel caso degli appartamenti da 5 e più locali, l'eccedenza dell'offerta è aumentata a seguito del prolungamento della durata delle inserzioni (+17 giorni a 77 giorni).

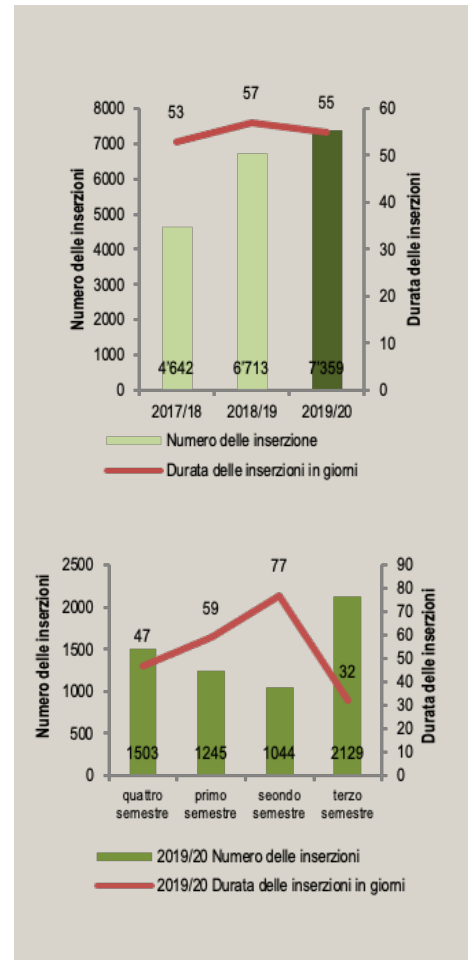
NUOVI AFFITTI E RILOCAZIONI

Nel caso degli appartamenti di nuova costruzione, che rappresentano poco meno del 5% di tutte le inserzioni, la durata si è ridotta di 14 giorni, attestandosi a 40 giorni, e questo nonostante il maggior volume di inserzioni. Ciò rappresenta un aumento della domanda.

Per quanto concerne gli alloggi in proprietà esistenti (rilocalazioni), la durata delle inserzioni si è prolungata di 9 giorni, raggiungendo i 56 giorni, nonostante un leggero calo del loro volume. Se ne deduce un calo della domanda.

DISTRIBUZIONE DEI TEMPI DI INSERZIONE

Durante il periodo di riferimento, solo il 52% degli alloggi proposti è stato affittato entro un massimo di 60 giorni. Questo valore di situa nettamente al di sotto della media delle 12 città analizzate (71%).



*PETER ILG

L'autore è il direttore dello Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ.

dimentica lo stress
scegli  immoware

da 28 anni miglioriamo il lavoro
di chi amministra immobili

www.immoware.swiss
091 950 07 80



SCAN ME

MODIFICA DEL CANONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il tasso d'interesse ipotecario variabile delle banche cantonali non è stato più aggiornato dal 2008. Il Tribunale federale ha ora deciso che, nei contratti di diritto di superficie recanti un simile accordo relativo alle modifiche del canone del diritto di superficie, debba essere applicato il tasso di riferimento.

TESTO - SERAINA KIHM*

► FATTISPECIE

La città A è proprietaria di un fondo di 148'638 m² sul quale il 28 aprile 1983 fece istituire un diritto di superficie per sé stante e permanente. Riguardo al canone, alla cifra 5 del contratto di diritto di superficie del 28.4.1983 le parti hanno stabilito quanto segue: «Il relativo superficiario deve corrispondere alla proprietaria del fondo un canone del diritto di superficie, che corrisponde alla remunerazione del relativo valore fondiario di base al rispettivo tasso d'interesse della banca C per nuove prime ipoteche su abitazioni. Il valore fondiario di base verrà armonizzato ogni dieci anni con il relativo valore di mercato del fondo non gravato, per la prima volta in data 1.1.1994.»

Nel 1986 B edificò il terreno messo a sua disposizione con due costruzioni a uso commerciale, utilizzate come edifici logistici e per uffici, e un parcheggio. Dalla stipula del contratto, le parti hanno modificato consensualmente due volte il canone del diritto di superficie.

Per quanto riguarda la modifica del canone del diritto di superficie prevista in data 1.1.2014, le parti non riuscirono ad accordarsi su quale perito incaricare della valutazione. Di conseguenza B incaricò della valutazione la D AG, mentre la città A incaricò la banca C, la quale stimò un valore fondiario di circa Fr. 8,5 milioni, assumendo che «nel diritto di superficie il fondo dovesse essere inteso non ancora edificato».

La D AG stimò invece un valore fondiario di circa sei milioni. In questa stima l'immobile fu valutato «senza considerare l'onere del fondo determinato dal diritto di superficie, ma tenendo conto delle costruzioni che vi insistevano».

Il nuovo canone del diritto di superficie calcolato dalla città A, pari a Fr. 212'430 all'anno, non fu accettato da B, pertanto la città A, con causa dell'11 febbraio 2016, richiese l'accertamento del canone del diritto di superficie da parte del Tribunale distrettuale di Meilen.

B richiese il rigetto della causa e che il tribunale stabilisse che la remunerazione del valore fondiario di base fosse effettuata secondo il tasso ipotecario di riferimento calcolato per i rapporti locativi dall'Ufficio federale delle abitazioni.

Dal momento che la richiesta della città A fu rigettata sia in primo che in secondo grado, il 18 ottobre 2019 essa presentò ricorso civile al TF.

NON GRAVATO - NON EDIFICATO?

Il TF si confrontò dapprima con la questione relativa a cosa si intendesse esattamente con la formulazione di cui alla cifra 5 cpv. 2 del contratto di diritto di superficie: «Il valore fondiario di base verrà armonizzato ogni dieci anni con il relativo valore di mercato del fondo non gravato [...]».

Nella procedura cantonale la ricorrente sostenne la versione secondo cui il valore di mercato del fondo dovesse essere calcolato come se fosse stato non edificato. Le istanze cantonali accolsero invece l'opinione dell'opponente, secondo cui la parte di terreno dell'immobile gravato dal diritto di superficie doveva essere determinata in base al valore di mercato allo stato corrente.

CONTRATTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE TRADIZIONALE

Il TF stabilì dapprima che la reale volontà delle parti non potesse essere più determinata, pertanto il contratto doveva essere interpretato secondo il cosiddetto principio della fiducia. Il tribunale specificò inoltre che, in virtù del lungo legame delle parti, i contratti di diritto di superficie generalmente prevedono un meccanismo volto ad adattare il canone del diritto di superficie stabilito al momento della stipula alle nuove condizioni che dovessero sopraggiungere nel corso della durata contrattuale (tasso d'interesse ipotecario, indice nazionale dei prezzi al consumo ecc.).

In questo contesto, nella pratica si sono affermati i seguenti tipi di contratti di diritto di superficie: il «modello zurighese», il «modello basilese», il «contratto di diritto di superficie tradizionale» e il «modello della città di Zurigo».

Secondo il TF, nel caso in esame si tratta di un modello tradizionale, dal momento che il canone del diritto di superficie si calcola moltiplicando il valore di mercato del terreno per il tasso d'interesse della banca cantonale o per il tasso ipotecario di riferimento dei rapporti locativi, e dal momento che il canone del diritto di superficie è indicizzato al valore del terreno sul quale sorge la costruzione, nonché al tasso d'interesse ipotecario o al tasso di riferimento. In questo modello viene quindi considerato l'aumento del valore del terreno, ma non direttamente il rendimento dell'immobile stesso.

Di conseguenza, per la determinazione del valore fondiario l'utilizzo attuale non ha rilevanza.

VALORE FONDIARIO = VALORE DI MERCATO

Partendo da questo presupposto, il TF ribadisce che al momento della stipula del contratto il valore fondiario di base corrispondeva al valore del terreno non (ancora) edificato e che nella logica del tipo di contratto scelto («contratto di diritto di superficie tradizionale») il valore di mercato del fondo, come denunciato dall'istanza di primo grado, coincide con il valore fondiario.

Quindi il canone del diritto di superficie può essere correttamente considerato come rendita fondiaria solo se inteso come prezzo per l'utilizzo del suolo di un fondo non edificato. Secondo il TF, la formulazione scelta nel contratto «Il valore fondiario di base verrà armonizzato ogni 10 anni con il relativo valore di mercato del fondo non gravato» non è né poco chiara né contraddittoria.

Pertanto il Tribunale d'appello del Canton Zurigo, che intende considerare lo stato attuale dell'edificazione del fondo, ha illegittimamente interpretato il contratto in base al principio della fiducia. Il ricorso su questo punto risulta quindi fondato.

Per la determinazione del valore fondiario ai fini della modifica del canone del diritto di superficie ai sensi della cifra 5 cpv. 2 del contratto di diritto fondiario, bisogna considerare il valore del fondo non edificato.

IL TASSO DI RIFERIMENTO DETERMINANTE

Il TF si confrontò inoltre con la questione relativa al tasso d'interesse per cui moltiplicare il valore fondiario di base al fine di modificare il canone del diritto di superficie nel corso della durata contrattuale. Il Tribunale d'appello argomentò che, non venendo più aggiornato e modificato il tasso per nuove ipoteche di primo grado della banca C originariamente scelto, si dovesse applicare un tasso di riferimento analogo.

Questo doveva incontestabilmente essere il tasso di riferimento ipotecario dei rapporti locativi. La città A non condivideva l'opinione del Tribunale d'appello, dal momento che a suo modo di vedere la cifra 5 del contratto di diritto di superficie stabiliva inequivocabilmente la base di calcolo del canone, ovvero il tasso d'interesse della banca C per nuove ipoteche di primo grado.

Il TF stabilì dapprima che, non potendo determinare la reale volontà delle parti, il contratto dovesse nuovamente essere interpretato in base al principio della fiducia.

Specificò inoltre che secondo l'opinione comune al momento della stipula del contratto, il tasso d'interesse per ipoteche di 1. grado delle banche cantonali fosse pressoché comparabile ai rendimenti normalmente ricavabili da investimenti immobiliari. A inizio 2008 fu però introdotto un tasso di riferimento (valido in tutta la Svizzera).

Questo tasso di riferimento nazionale iniziò a essere impiegato ovunque fosse fino a quel momento rilevante il tasso della banca locale leader nelle operazioni ipotecarie (in genere la banca cantonale). A differenza della soluzione precedente, dove i tassi d'interesse delle grandi banche e delle banche cantonali rispecchiavano le condizioni del mercato immobiliare locale, attualmente è il mercato nazionale a determinare l'adeguata remunerazione degli investimenti immobiliari a lungo termine.

TASSO DI RIFERIMENTO NAZIONALE DAL 2008

In base al principio della fiducia, pertanto, secondo il TF si deve supporre che con la formulazione «remunerazione del relativo valore fondiario di base al rispettivo tasso d'interesse della banca C per nuove prime ipoteche su abitazioni» le parti abbiano voluto intendere non esattamente ed esclusivamente quel tasso d'interesse, ma che, considerando l'allora consueto tasso di riferimento della cedente il diritto di super-

ficie, volessero consentire un rendimento comparabile a quello normalmente conseguibile con un investimento immobiliare (a lungo termine). Di conseguenza il Tribunale d'appello non ha violato alcuna legge federale quando, interpretando la cifra 5 del contratto, ha dichiarato rilevante il tasso di riferimento valido per tutta la Svizzera anziché il tasso d'interesse della banca C per ipoteche di 1. grado (variabili) per abitazioni. Partendo da tale presupposto, il TF ha qui respinto il ricorso della città A.

COMMENTO

L'argomentazione del TF relativa al tasso di riferimento è condivisibile, e a nostro modo di vedere è giusto che venga utilizzato un tasso di riferimento aggiornato ed effettivamente variabile per quei casi in cui, originariamente, le parti abbiano concordato nel contratto proprio questa variabilità del tasso. Anche la determinazione giuridica dei valori rilevanti ai fini della valutazione del fondo con diritto di superficie è condivisibile. La sentenza chiarisce però che le sfumature linguistiche possono influenzare notevolmente il valore e quindi la valutazione di un fondo (con diritto di superficie).

NOTA

Non è solo il TF che, al posto del tasso d'interesse ipotecario variabile per nuove prime ipoteche su abitazioni delle banche

cantonali, fa applicare il tasso di riferimento valido per tutta la Svizzera.

Anche su alcuni siti web delle banche cantonali è indicato che il tasso d'interesse ipotecario variabile non viene più utilizzato per contratti di diritto di superficie e di locazione e che il 10 settembre 2008 questo tasso d'interesse, prima determinante nei cantoni, è stato sostituito dal tasso di riferimento unico per tutta la Svizzera.

RACCOMANDAZIONE

I contratti di diritto di superficie vengono di norma stipulati a lungo termine e coinvolgono le parti e i loro successori legali per decenni. Pertanto in essi dovrebbe essere prevista un meccanismo che consenta una modifica del canone del diritto di superficie stabilito al momento della stipula. La scelta dei fattori di modifica dipende in maniera decisiva dalle aspettative delle parti nei confronti del futuro andamento macroeconomico. Sulla base di questo presupposto, la configurazione del contratto al momento della stipula necessita di particolare attenzione. ■



*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.



ISS SERVIZIO CANALIZZAZIONI

Pronto intervento in tutto il Cantone

- Manutenzione e risanamento canalizzazioni
- Ispezione TV
- Trattamento superfici
- Trasporti e smaltimento rifiuti

ISS Servizio Canalizzazioni SA
Strada Regina 94, Agno . Via Chiasso 4, Biasca

ticino@isscanalizzazioni.ch www.isscanalizzazioni.ch

Il Condominio, terza edizione. Riveduta e ampliata.

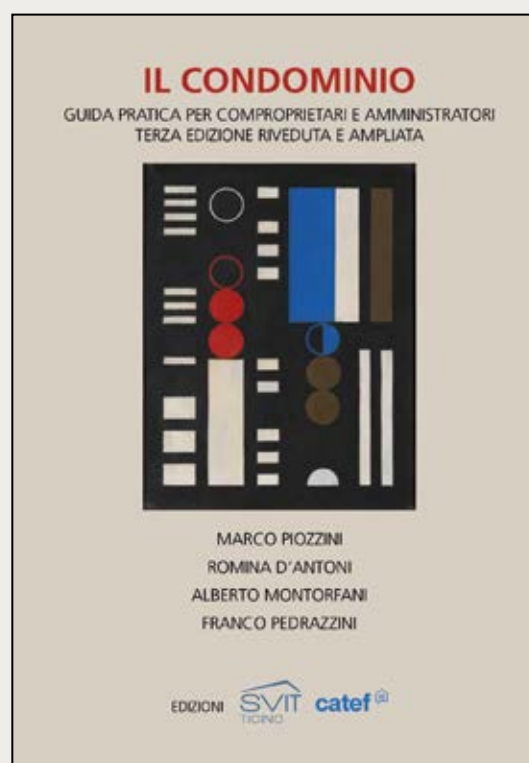
Dopo quasi 20 anni dalla prima edizione, SVIT Ticino e Catef pubblicano insieme la guida aggiornata, per professionisti e comproprietari interessati al vasto e articolato campo della proprietà per piani.

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

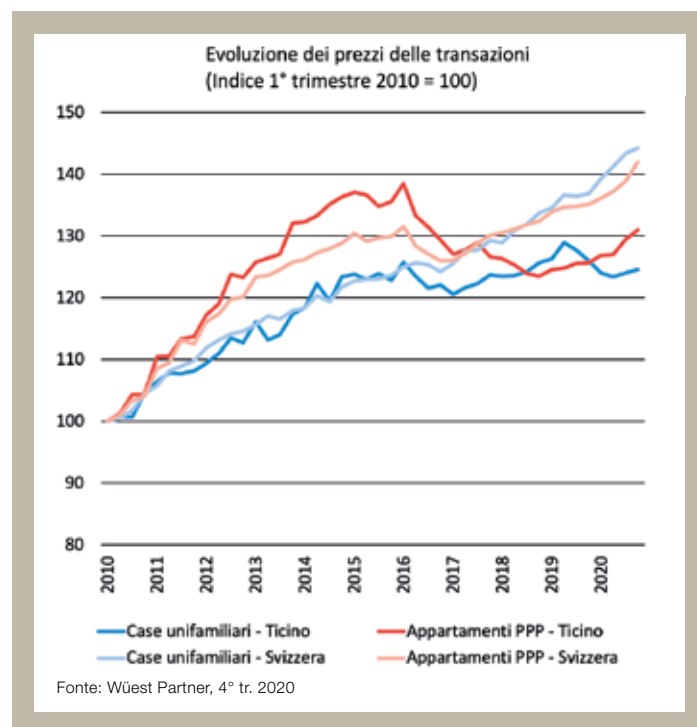
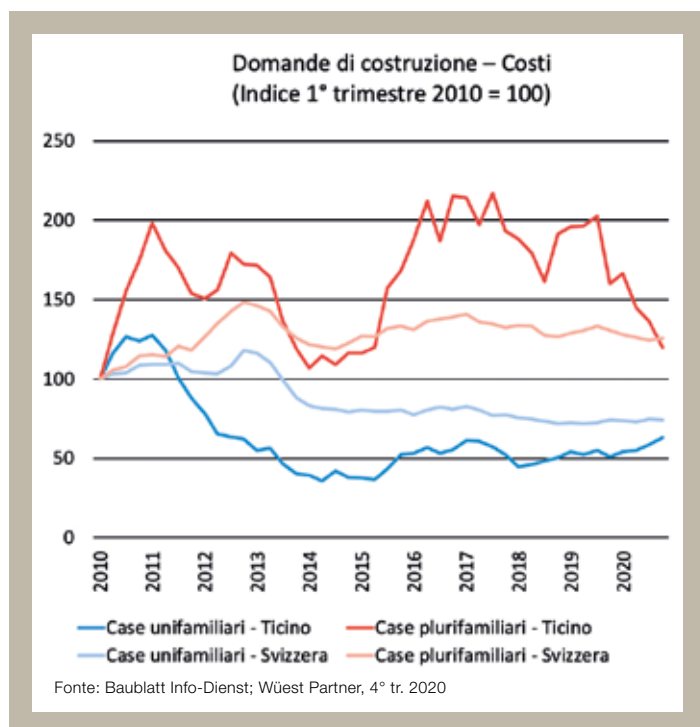


Tel. 091 972 91 71
info@catef.ch

VIVERE IN TEMPI DI COVID-19

Nel 2020, anno caratterizzato dalla pandemia, il PIL si sarebbe contratto del 3.3% in termini reali. Ciò significa che l'economia svizzera ha opposto una buona resistenza rispetto alle attese dell'estate e l'autunno scorsi.

TESTO - WÜEST PARTNER SA*



► Da un lato il consumo all'interno del paese si è ripreso bene e in breve tempo dopo l'allentamento delle misure pandemiche lo scorso maggio.

D'altro canto anche il settore manifatturiero si è ripreso nel 3. trimestre dopo una prima metà dell'anno debole: l'industria chimico-farmaceutica è stata persino in grado di mantenere un livello elevato durante tutto l'anno.

Da inizio estate 2021 l'economia svizzera potrebbe riprendersi notevolmente. Innanzitutto con il consumo nazionale, a condizione che le misure di sostegno vengano mantenute.

A partire dai mesi estivi poi è probabile che gradualmente tornino più turisti, dando così impulso ai consumi. Infine, una grande parte dell'economia globale sarà probabilmente in grado di partecipare di nuovo più pienamente al mercato, il che gioverebbe alle esportazioni.

Nel complesso l'attività edile dovrebbe perdere poco della sua intensità. Tuttavia si registra un calo nella costruzione di appartamenti in locazione: mentre l'edificazione continua a ritmo sostenuto nelle grandi città, a medio termine potrebbe diminuire rispetto al recente passato nelle città più piccole e nelle agglomerazioni, quindi anche in Ticino.

APPARTAMENTI IN LOCAZIONE

L'aumento della domanda sarà in linea di principio più debole. Anche se i residenti permanenti sono aumentati, la crescita è più che compensata dal calo dei residenti non permanenti. Il fatto che questo non si rifletta ancora nei numeri è dovuto al continuo aumento delle piccole economie domestiche (1-2 persone), che incrementa il fabbisogno medio di alloggi pro capite e quindi sostiene la domanda. Ciononostante i prezzi dell'offerta sono in calo: -2.1% nel 2020.

PROPRIETÀ RESIDENZIALE

La disponibilità economica in questo settore rimane alta: nel 2020 i prezzi delle transazioni in Svizzera sono aumentati del 5.1% (4.2% in Ticino) per gli appartamenti in PPP e del 5.4% (-1.1% in Ticino in controtendenza) per le case unifamiliari. Questo è dovuto alle condizioni di finanziamento ancora favorevoli, insieme alla crescente attenzione alla qualità di vita, anche in relazione ad una nuova sensibilità scaturita dall'home office, nonché da un'offerta limitata ed un'attività edile contenuta.

Ciononostante, in considerazione della difficile situazione di partenza per l'economia reale, che porterà probabilmente a salari più bassi in alcuni settori e ad un aumento della disoccupazione, si può presumere

che i prezzi non continueranno a salire nella stessa misura nel 2021.

SUPERFICI COMMERCIALI

La domanda per uffici non dovrebbe calare per ora: i settori tradizionali hanno registrato un leggero aumento dei posti di lavoro negli ultimi tre trimestri e i prezzi dell'offerta sono rimasti stabili negli ultimi quattro con un +0,2%.

Le perduranti incertezze economiche e il nuovo recente aumento di permessi di costruzione per uffici però potrebbero esercitare maggiore pressione in futuro.

Sebbene l'offerta non sia finora aumentata significativamente nonostante le condizioni avverse dettate dalla pandemia, anche le superfici di vendita sono destinate a rimanere sotto pressione. Molti fallimenti sono stati finora evitati grazie a misure di sostegno, nonché accordi tra locatori e locatari come dilazioni o riduzioni sul canone, ma il persistere di chiusure forzate e l'aumento dell'online lasceranno uno strascico. ■

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: 18 febbraio 2021

BUCALETTERE? QUELLO CHE BISOGNA SAPERE

Il tema delle cassette delle lettere è di grande attualità per tutti i proprietari di immobili anche in funzione dell'aumento degli acquisti online e della ricezione di un grande numero di pacchi.

TESTO - **FABIO VARETTO***

UNA QUANTITÀ SEMPRE MAGGIORE DI PACCHI

Il commercio online continua a guadagnare importanza, gli svizzeri hanno acquistato lo scorso anno merci per un valore di 10,3 miliardi di franchi. La conseguenza diretta di questi incrementi è un maggior numero di spedizioni di pacchi che vengono consegnati nelle cassette delle lettere. Sulla base di queste considerazioni il tema delle cassette delle lettere oggi è molto importante sia per i proprietari di immobili che per gli studi fiduciari che svolgono ruoli di amministrazione e gestione degli stabili.

È consigliabile effettuare un'indagine sui vari immobili per comprendere se le cassette delle lettere installate siano dotate sia di scomparti per lettere che di scomparti di deposito.

DISPOSIZIONI DELLA LEGGE SULLE POSTE E DELL'ORDINANZA SULLE POSTE (OPO)

Il Consiglio federale svizzero con decisione del 29 agosto 2012 e successiva entrata in vigore dal 1 ottobre 2012 ha deliberato un'ordinanza sulle poste abbreviata e conosciuta come OPO.

In questa ordinanza dettagliata e esaustiva al Capitolo 7 "Cassette delle lettere e impianti di cassette delle lettere", l'articolo 73 recita: "Il proprietario di un immobile deve installare a proprie spese un impianto di

cassette delle lettere con libero accesso per la distribuzione degli invii postali", fornendo inoltre chiaramente le dimensioni minime delle stesse. È inoltre fondamentale che le cassette delle lettere siano munite di uno scomparto per le lettere con fessura e di uno scomparto di deposito per i pacchi.

L'articolo 74 è relativo all'ubicazione: "La cassetta delle lettere deve essere collocata ai confini della proprietà, nei pressi dell'accesso all'abitazione generalmente utilizzato".

L'acquisto di cassette per lettere che non rispettano le dimensioni richieste dall'ordinanza o cassette per lettere installate prima dell'entrata in vigore della norma su richiesta della Posta devono essere sostituite. Gli uffici regionali di smistamento possono richiedere la rimozione di bucalettere senza comparto e la sostituzione con impianti a norma, che prevedono appunto la cassetta delle lettere e lo scomparto di deposito. Rivolgersi a professionisti nazionali del settore che producono cassette per lettere rispettose delle disposizioni federali è pertanto consigliato e auspicabile perché si eviti di sperperare denaro e di avere brutte sorprese.

DIMENSIONI

Le cassette per le lettere hanno delle dimensioni minime interne che sono riferite allo scomparto per le lettere e allo scomparto di deposito:



Bisogna ricordare che la fessura per imbucare le lettere può essere ricoperta unicamente dallo sportellino di chiusura. Gli sportellini di chiusura che si aprono verso l'esterno sono ammessi solamente per le cassette delle lettere collocate all'aperto.

La sostituzione delle cassette delle lettere non a norma o l'installazione di nuovi impianti devono essere considerate un investimento per i proprietari degli immobili che agevolano e semplificano il lavoro della Posta evitando contenziosi con la stessa e fornendo agli inquilini un recapito sicuro e affidabile per gli invii postali. Attuare una strategia di sostituzione programmata nel caso di un portfolio di immobili composto da più edifici può consentire una distribuzione degli interventi e un'ottimizzazione dei costi. Ulteriori informazioni sono reperibili sul sito della Posta.

LE CASSETTE PER I PACCHI

Sempre più spesso si vedono stabili che installano un comparto pacchi comune. Questi sistemi non esulano dall'obbligo di installazione di cassette delle lettere con uno scomparto di deposito per i pacchi che rispetti le dimensioni stabilite dalla legge.

Le cassette dei pacchi devono essere facilmente accessibili per il personale di recapito della Posta e utilizzabili secondo le procedure standard; l'ideale è posizionarle nelle immediate vicinanze del campanello e delle cassette delle lettere (con scomparto di deposito non chiudibile a chiave), al riparo dalle intemperie.

	Orizzontale				Trasversale				Verticale				
	scomparto per le lettere				scomparto per le lettere				scomparto per le lettere				
	fessura (largh. min. 25 cm)				fessura (largh. min. 35,5 cm)				fessura (largh. min. 25 cm)				
	10 cm	25 cm	35,5 cm	25 cm	10 cm	35,5 cm	25 cm	35,5 cm	35,5 cm	25 cm	10 cm	15 cm	25 cm
	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm	15 cm
	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm	2,5 cm

Scomparto per le lettere (dimensioni interne minime)				Scomparto di deposito (dimensioni interne minime)				
	Altezza	Larghezza	Profondità	Fessura	Altezza	Larghezza	Profondità	Fessura
Orizzontale	10 cm	25 cm	35,5 cm	25 x 2,5 cm	15 cm	25 cm	35,5 cm	15 x 25 cm
Trasversale	10 cm	35,5 cm	25 cm	35,5 x 2,5 cm	15 cm	35,5 cm	25 cm	15 x 35,5 cm
Verticale *	35,5 cm	25 cm	10 cm **	25 x 2,5 cm	35,5 cm	25 cm	15 cm	35,5 x 25 cm

* Nelle cassette delle lettere verticali sussiste il pericolo che gli invii della posta-lettere finiscano tra i giornali e gli invii pubblicitari e non vengano quindi considerati dal destinatario. Per questo motivo la Posta ritiene le cassette delle lettere verticali con scomparto di deposito idonee solamente se
 - per motivi architettonici non possono essere installate cassette delle lettere orizzontali o trasversali, oppure se
 - un edificio è considerato patrimonio artistico e non ammette modifiche.

** 8 cm per scomparti di deposito combinati di tipo verticale.

FUNZIONAMENTO DI UN ARMADIO PORTAPACCHI ELETTRONICO



Passaggio 1

Per effettuare la consegna l'addetto deve essere identificato tramite un codice personale, un badge o una lista predefinita nel sistema. L'addetto dovrà poi selezionare o il numero dell'appartamento o il nome del residente e lo stesso ha scelto di visualizzarlo tramite il database.

Passaggio 2

Una volta selezionata la dimensione del pacchetto da depositare, l'addetto apre la porta della prima casella disponibile, vi depositerà il pacco e richiuderà la porta. Queste operazioni vengono memorizzate dal sistema e i dati possono essere sempre consultati, se necessario.

Passaggio 3

Il sistema elettronico contenuto nell'armadio invia quindi una password tramite un sms al telefono del destinatario del pacco.

Passaggio 4

L'armadio è disponibile 24/24h sette giorni su sette e l'utente può ritirare il pacco quando lo desidera.

Sullo schermo touch screen dovrà immettere la password ricevuta tramite il messaggio sms.

La porta della casella si aprirà consentendo il ritiro del pacco e il sistema registrerà anche questa nuova operazione.

Ora il box è nuovamente disponibile per ricevere altre consegne.

Siccome di regola è prevista una sola cassetta dei pacchi per più famiglie, sulle cassette non deve essere apposto alcun nome. L'ufficio regionale della Posta deve essere informato dell'installazione di una cassetta dei pacchi.

Tali sistemi spesso funzionano con delle app che permettono di ricevere un avviso direttamente sul cellulare dell'utente quando la consegna è stata depositata all'interno della cassetta.

Al momento non c'è ancora da parte della Confederazione una normativa in proposito e pertanto si tratta di sistemi in aggiunta e in integrazione alle cassette per lettere tradizionali. ■



*FABIO VARETTO

Direttore di VARBOX Sagl, possiede una pluriennale esperienza tecnica nel settore delle cassette per lettere.

LA GIUSTA MANUTENZIONE PER L'IMPIANTO FOGNARIO

Fosse settiche, collettori di fanghi, pozzi con pompa di rilancio: questi ed altri elementi da non perdere di vista e da curare costantemente per evitare brutte sorprese.

TESTO - DAVIDE FERRARI*

A lato, la rappresentazione della struttura di un impianto fognario condominiale per il convoglio dei liquami nella fognatura pubblica.



▶ LA CURA DELL'IMPIANTO FOGNARIO INTERESSA TUTTI

Quando si parla di "fognature" il pensiero corre spesso ai camion fermi per strada intenti nell'attività di spurgo di caditoie otturate. Un problema che, il più delle volte, si percepisce lontano, come qualcosa che tocca qualcun altro. Tuttavia, la realtà dei fatti è diversa, potendo interessare da vicino ciascuno di noi, in presenza di un impianto fognario non adeguatamente curato che, mal funzionando, può causare odori sgradevoli ed infiltrazioni, se non addirittura la traccimazione delle fognature ed allagamenti nelle proprietà. Problemi di peso che richiedono interventi d'urgenza, con costi significativi per i proprietari dell'immobile.

GLI ELEMENTI COINVOLTI

Qualsiasi edificio è dotato di un impianto di scarico delle acque che serve a convogliare i liquami delle utenze nella fognatura pubblica. Si tratta di un sistema che lavora dietro le quinte attraverso una struttura articolata in più parti, ciascuna delle quali deve funzionare alla perfezione. Tra questi elementi vi sono, per es., i pozzi con pompa di rilancio in presenza di condotte di scarico poste a un livello inferiore rispetto a quello della rete fognaria; le canalizzazioni orizzontali dell'impianto che si collega-

no alla rete fognaria stradale attraverso i collettori di scarico e che portano i liquami ad un corretto smaltimento; le fosse biologiche (pozzi/fosse settiche), ovvero le vasche di accumulo interrate con la funzione di raccogliere, trasformare e smaltire le acque di scarto provenienti dagli scarichi domestici; i collettori di scarico, ossia le tubazioni che raccolgono i liquami per convogliarli nella fognatura centrale.

LA MANUTENZIONE: UN DOVERE RADICATO NELLA LEGGE

Il corretto funzionamento di queste ed altre componenti delle infrastrutture di canalizzazione, deve essere garantito: la legge attribuisce tale responsabilità al proprietario dell'immobile che deve prendersene carico con una manutenzione svolta a regola d'arte; questo lo assicura da danni all'edificio e alle condutture, così come all'ambiente circostante verso cui è ritenuto responsabile.

Un dovere che si concretizza in regolari interventi di pulizia ed aspirazione dei liquami per cui l'Associazione svizzera dei professionisti della protezione delle acque (VSA) ne indica gli intervalli: le fosse settiche, per es., vanno svuotate almeno una volta all'anno, con pulizia periodica delle entrate e delle uscite, ogni 1-3 anni gli interventi sulle canalizzazioni orizzontali di

acqua piovana, di scarico e mista ed ogni 2-12 mesi per i pozzi con pompa di rilancio, per evitare depositi di materiali con conseguenti cattivi odori o la rottura dell'impianto di pompaggio, con necessità di un oneroso intervento di riparazione e/o sostituzione delle componenti.

MATERIA CHE RICHIEDE KNOW-HOW

Il tema della cura dell'impianto fognario richiede conoscenze tecniche estese, padronanza approfondita di varie normative, un aggiornamento continuo, nonché l'impiego di tecnologie all'avanguardia. Fondamentale risulta quindi la conoscenza di tutte le funzionalità che permettono agli impianti di smaltimento di operare in maniera adeguata alle aspettative del proprietario. Ad esempio, la manutenzione dei pozzi con pompa di rilancio, non deve limitarsi alla pulizia e all'aspirazione dei sedimenti, ma deve estendersi ad un'analisi approfondita delle singole componenti dell'impianto di pompaggio ed al loro corretto funzionamento. Il tecnico incaricato deve segnalare le eventuali anomalie al proprietario, con una cura tale da permettere di poter intervenire poi puntualmente con le misure adatte e in tempo rapido.

In Ticino, ISS Servizio Canalizzazioni -unica realtà con sede e attività nel nostro Cantone nel settore della manutenzione e del risanamento delle canalizzazioni in possesso della certificazione integrata per gli standard internazionali ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001- si assume tale impegno grazie ad una capacità di intervento a 360°: sviluppa ed implementa piani di manutenzione regolari, si occupa del trattamento e dello smaltimento di residui presso il proprio impianto autorizzato, realizza interventi puntuali sulle canalizzazioni danneggiate con tecniche performanti, non invasive e quindi anche economicamente sostenibili.

Per proprietari e gestori di immobili, ciò significa sgravarsi da qualsiasi pensiero in materia, con la certezza di un lavoro svolto a regola d'arte, nel rispetto delle disposizioni di legge e sempre in un'ottica di ottimizzazione dei costi per il cliente. ■



*DAVIDE FERRARI

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

FORMAZIONE NELL'IMMOBILIARE: UNA SCELTA PER IL FUTURO

Per soddisfare le nuove esigenze e competenze richieste dal mercato del lavoro, la SVIT offre percorsi formativi al passo con i tempi.

Il campo immobiliare propone infatti attività diversificate e spesso anche creative, con interessanti opportunità di carriera.

TESTO - MBQ

Una parte degli studenti del corso per Assistenti in amministrazione di stabili locativi durante gli esami finali, svoltisi nelle aule del Liceo Diocesano di Breganzona con tutte le misure di protezione sanitarie necessarie.



► Chi sceglie un corso di perfezionamento della SVIT aumenta le proprie chance professionali nel settore e si assicura un aggiornamento costante delle proprie conoscenze.

NUOVI ASSISTENTI IN AMMINISTRAZIONE DI STABILI LOCATIVI

A causa della situazione sanitaria legata alla diffusione pandemica del Covid-19, ad eccezione dei corsi per l'ottenimento dell'Attestato Federale che sono proseguiti virtualmente, tutta l'attività formativa 2020, iniziata a gennaio è stata sospesa durante il periodo primavera-estate. Docenti e studenti sono stati tenuti costantemente aggiornati sull'evolversi della situazione e le lezioni in presenza sono riprese a settembre garantendo le misure di protezione necessarie. Ringraziamo tutti per la perseveranza e la collaborazione!

Ecco i nomi dei partecipanti che hanno superato con successo l'esame finale ottenendo il certificato SVIT Assistente in amministrazione di stabili locativi 2020:

Bisanti Sergio, Bisceglia Alessandra, Burci Gloria, Bustamante Heredia Olga, Caprani Paola, Cattori Lorenza, Dal Magro Luca, Denti Emanuela, Di Rienzo Franco, Ghidini Sabrina, Lanzalaco Salvatore, Nunnari Gaetano, Pedrazzini Alessandra

(miglior risultato), Quadri Fabio, Rime Alessia, Rossinelli Dario, Scotti Lelia, Tamò Savina, Torriani-Donini Elena, Ubaldini Martina, Valli-Haug Samantha. Congratulazioni a tutti!

La nuova sessione del corso è iniziata a gennaio 2021. La formazione, aperta a tutti, si svolge annualmente, sull'arco di 17 lezioni, nel periodo da gennaio a giugno con lezioni a cadenza settimanale. I partecipanti imparano a gestire gli stabili locativi, affrontano e apprendono questioni tecniche e assicurative e acquisiscono inoltre la capacità di riconoscere danni strutturali e trovare rimedi adeguati.

ASSISTENTI IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Si è svolto parallelamente il corso in stime immobiliari, offerto ogni due anni e, analogamente al corso descritto sopra, con un totale di 17 lezioni. Il corso prepara i partecipanti a leggere le perizie, raccogliere i dati e comprendere i metodi di stima più comunemente usati. Le materie del corso tra le più importanti, includono: analisi di mercato, indici e valutazione.

Congratulazioni agli studenti che hanno brillantemente superato l'esame ottenendo il certificato SVIT:

Agustoni Chiara, Brühlhart Alessia,

Heinrich Michael, Jakimova Ana (miglior risultato), Lagrotta Milena, Napoli Stefano.

La prossima sessione del corso inizierà a gennaio 2022.

COLLABORATORI SPECIALISTI

I nostri complimenti particolari vanno a Milena Lagrotta per aver ottenuto il certificato di collaboratrice SVIT in commercializzazione e valutazione immobiliare dopo aver superato gli esami di Assistente SVIT in commercializzazione immobiliare e di Assistente SVIT in valutazione immobiliare. ■



Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

Ja, ich möchte immer über alle aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft informiert sein und bestelle ein Jahresabo (12 Ausgaben):

- Einzelabonnement CHF 78.00
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 58.00

Lehrgang: _____

Adressangaben

Firma _____
Name/Vorname _____
Strasse/PF _____
PLZ/Ort _____
Telefon _____
E-Mail _____

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

Name _____	Name _____	Name _____
Vorname _____	Vorname _____	Vorname _____
Adresse _____	Adresse _____	Adresse _____
Ort _____	Ort _____	Ort _____

* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben. Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden. E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen, Preise inkl. 2,5% MWSt

BENVENUTI IN SVIT!

Continuiamo anche nel 2021 la presentazione dei nuovi soci che si sono affiliati a SVIT Ticino in questi ultimi mesi.

ADR STUDIO FIDUCIARIO E COMMERCIALE SA SAN VITTORE E CADENAZZO

Con sede nel Cantone dei Grigioni a San Vittore, i fondatori arrivano dal settore immobiliare, contabile e amministrativo. Hanno deciso di ampliare la loro attività con uno studio che fornisce in modo generale tutti i servizi di un fiduciario commercialista e immobiliare.

Nell'estate 2020 hanno ampliato il raggio della loro attività per raggiungere anche la clientela ticinese il cui territorio è conosciuto molto bene, fondando una Succursale a Cadenazzo.

Lo studio, membro anche dell'Associazione contabili federali e dell'Ordine dei commercialisti del Cantone Ticino, è abilitato all'esercizio della professione di Fiduciario Commercialista per la tenuta della contabilità

generale e della consulenza fiscale inclusa la contabilità salariale con specializzazione nell'amministrazione del personale, e di Fiduciario Immobiliare per l'amministrazione di stabili o società immobiliari nonché mediazione di oggetti immobiliari.

Il Team è composto da 7 collaboratori specializzati nei due cantoni (Grigioni e Ticino).

L'ufficio si avvale dall'esclusivo sistema d'archiviazione DocuWare per quanto concerne tutta la documentazione che viene archiviata.



FLAVIO RAVEGLIA
Fondatore e CEO
Economista

SKF FIDUCIARIA SAGL MASSAGNO

SKF Fiduciaria Sagl nasce dal desiderio di un gruppo di professionisti, con pluriennale esperienza, con l'obiettivo comune di prestare servizi in ambito del settore fiduciario-immobiliare.

Prevalentemente orientata a prestazioni di carattere immobiliare, la società offre competenze tecniche e mirate, elargendo prestazioni quali: studi di fattibilità, gestione completa di immobili costituiti in PPP e immobili locativi, valutazioni immobiliari secondo gli Swiss Valuation Standard, intermediazione immobiliare e consulenza per risanamenti di immobili già esistenti.

In collaborazione con i propri partner, l'a-

zienda svolge anche servizi fiduciari orientati alla gestione aziendale e fiscale. Siamo lieti di far parte di questo gruppo di professionisti al fine di poter realizzare nuove collaborazioni.



LORENZO STROPPIA
Gestore immobiliare con attestato
professionale federale
Valutatore immobiliare SIV
Fiduciario immobiliare

ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

www.svit-ticino.ch

COMITATO SVIT TICINO

PRESIDENTE

Giuseppe Arrigoni
GERFid Immobiliare Sagl, Lugano,
g.arrigoni@gerfidimmobiliare.ch

VICE-PRESIDENTE

Bettina Huber
Immobiliare Marazza Sagl, Minusio,
bhuber@marazza.ch

SEGRETARIO

Alberto Montorfani
AM Consulenze Sagl, Lugano,
alberto.montorfani@amconsulenze.ch

CASSIERE

Marco Piozzini
Fiduciaria Piozzini - Immobiliare,
Losone, mail@fiduciaria-piozzini.ch

MEMBRO

Antonio Canavesi
Barinvest SA, Lugano,
antoniocanavesi@barinvest.ch

MEMBRO

Nicolas Daldini, Gestione immobiliare per Istituzionali SA,
Lugano, nicolas.daldini@gi-pi.ch

MEMBRO

Claudio Foglia
Studio legale Avv. Felice Foglia,
Bioggio, claudio.foglia@hotmail.com

MEMBRO

Michela Kwiatkowski
Reamco Immobiliare SA, Locarno,
info@reamco.ch

MEMBRO

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

MEMBRO

Andrea Lovaldi
Fiduciaria Immobiliare San Gottardo
Sagl, Grancia,
info@am-immobiliare.ch

MEMBRO

Manuele Morelli
Immoprogramm SA, Bellinzona
info@immoprogramm.ch

MEMBRO

Davide Pianca
Besfid&Pianca SA, Lugano
d.pianca@besfid-pianca.ch

BELLINZONA E VALLI

ADR Studio Fiduciario e Commerciale SA

Raveglia Flavio
San Vittore - Cadenazzo, adrfid.ch

Agogestioni Sagl

Cacciuttolo Lucia, Sant'Antonino

Alfred Müller SA

Paganini Massimiliano, Camorino,
www.alfred-mueller.ch

Bruni Fasani Edda

Mesocco

Bruschi Mediazioni Sagl

Vabanesi Samantha, Giubiasco

Confinanz SA

Passardi Roberta, Giubiasco
www.confinanz.com

Consulca SA

Pulici Mirco,
Bellinzona, www.consulca.ch

Darani Nicola

Chironico

De Luigi Ivano

Camorino

Evolve SA

Tamagni Michele, 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, Grono,
www.immogal.ch

Gifide SA

Guidotti Nicolò, Roveredo GR,
www.gifide.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

Pucci Patrizia, Bellinzona
www.nene.ch

Papa Renzo

Bellinzona

PG Assicura SA

Gadoni Paolo, Bellinzona
www.pgassicura.ch

Posta Immobili Management e Servizi SA

Bergmann Gion Andrea, Giubiasco

LOCARNO E VALLI

Agenzia Fid. e Immobiliare Cocquio & Co

Cocquio Claudio, Ascona, farola.ch

Assofide SA

Maffei Giorgio, Locarno, 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, fendoni.ch

Ferie Lago Maggiore

Prograno & CO, Prograno Iris,
Vira Gambarogno, www.f-lm.ch

Fid SA

Brasnic Kristina, Losone,
www.fid-sa.ch

Fiduciaria Cheda SA

Angelucci Bazzana Barbara,
Locarno, chedasa.ch

Fiduciaria Ferro SA

Svaluto-Ferro Omar, Riazzino,
www.fiduciariaferro.ch

Fiduciaria Piozzini

Immobiliare

Piozzini Marco, Losone,
www.fiduciaria-piozzini.ch

Fiduciaria RIGI Sagl

Rieder Marco, Tegna,
www.fiduciariarigi.ch

Gabriela Weber & Co. Immobiliare e fiduciaria

SNC, Weber Gabriela, Losone

Immobiliare - Lenhart SA

Lenhart Lando, Contra

Immobiliare Colibri Sagl

Kurt Roger, Ascona

Immobiliare Marazza Sagl

Huber Bettina
Marazza Daniele, Minusio,
www.marazza.ch

Immobiliare Mazzoleni SA

Forner Cristina, Muralto,
www.immo-mazzoleni.ch

Immobiliare Nodioli & Co.

Nodioli Claudio, Solduno,
www.nodioli.ch

Immobiliare Colibri Sagl

Kurt Roger, Ascona

Immobiliare SL SA

Lappe Stefano,
Specht Stefano, Muralto,
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 Immobiliare SA

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

Scacchi Daniela

Losone

Vitali Gestioni Immobiliari

Sagl, Vitali Sabrina, San Nazzaro

Wildi Immobiliare

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

Wyss & Partner Studio immobiliare e consulenze

Sagl, Wyss Laetitia, Locarno,
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

Donelli Alberto, 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&Pianca immobiliare

SA, Pianca Candido, Lugano,
www.besfid-pianca.ch

Bisang Daniele, Muzzano

Bouygues E&S FM Svizzera SA, Ugazzi Flavio, Manno, www.bouygues-es.ch

Caruso Riccardo
Studio fiduciario, Lugano

Comafim SA
Fantoni Marco, Lugano, 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

Dimensione Ticino Sagl
Pellanda Mario, Lugano, www.dimensioneimmobiliare.ch

DOM Promotion Sagl
Monaco Daniele, Lugano, dom-promotion.ch

Domus Maxima SA
Ciriaco Massimiliano, Lugano

Dreieck Immobiliare SA
Pult Nicola, Lugano, dreieckimmo.ch

Fiducia & Art SA, Marazza Diana, 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.boerneralbertini.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
Montorfani Alberto, Lugano, gi-pi.ch

Gir SA
Gervasoni Gian Franco, Lugano

GPM Global Property Management SA
Mazzoleni Marzio, Lugano, 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

Immofife Ticino SA
Arcuri Matteo, Maroggia, www.immofifeticino.ch

Interfida SA
Bernasconi Alberto, Lugano, www.interfida.ch

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

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

Lambertini & Partners Gestioni immobiliari SA
Lambertini Christian / Riboni Renzo, 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

Lugafid Gestioni Sagl
Roncoroni Manuela, Lugano

Lugano Lake Properties AG
Incir Simon, Lugano-Paradiso
www.engelvoelkers.com

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, 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, 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

Sequoia Consulting Sagl
Ferrari Fabio, Magliaso, www.sequoiaconsulting.ch

SKF Fiduciaria Sagl
Stroppa Lorenzo, Lugano
skfgroup.ch

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

Tala Consulenze Sagl
Kaiser Thomas, Lugano, www.talaconsulenze.ch

TG Real Estate Sagl

Ansaldi Stefano, Lugano, www.tgrealstate.ch

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

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

Tradefidam SA, 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, wincasa.ch

Wullschlegler Martinenghi Manzini Gestioni Immobiliari SA, Manzini Giovanni, Lugano, wmm-group.ch

Zenit Real Estate Sagl
Marghini Marco, Lugano, zenitrealestate.ch

DISTRETTO DI MENDRISIO

Arifida SA
Ponti Battista, Chiasso, arifida.ch

Ceppi e Co. Agenzia Immobiliare SA
Porro Franco, Chiasso
www.immobiliare-ceppi.ch

Coduri Alessandro, Rancate

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

Fiduciaria & Immobiliare Casali Sagl, Mendrisio, Medici Giacomo, www.casalimmobiliare.ch

Immostile SA
Pellegrini Paolo, Chiasso, www.immostile.ch

Interfida SA
Crocchi Carlo, Chiasso, interfida.ch

Gescofid Immobiliare Sagl, Trivellini Silvia, Chiasso, gescofid.ch

Sangiorgio Amministrazioni Sagl, Sangiorgio Antonietta, Mendrisio

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

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

CORSI SVIT 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 2021

ASSISTENTE IN CONTABILITÀ IMMOBILIARE

Autunno 2021

ASSISTENTE IN AMMINISTRAZIONE DI STABILI LOCATIVI

Da gennaio 2022

ASSISTENTE IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Da gennaio 2022

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

ATTESTATO FEDERALE IN COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE

Da settembre 2022

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 marchio di qualità
degli specialisti dell'immobiliare.

Seguiteci anche sui social

Scoprite le novità del settore immobiliare,
le attività e la formazione continua di SVIT.



@svit.ticino

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



www.svit-ticino.ch



QuorumDigital

SOFTWARE DI GESTIONE DEI PROFESSIONISTI IMMOBILIARE

QUORUMSOFTWARE.CH

L'unica garanzia d'affitto flessibile con o senza deposito bancario.



www.firstcaution.ch



firstCAUTION