

DIRITTO  
IMMOBILIARE  
NUOVE DECISIONI  
DEL TF

— 4

DIRITTO  
IMMOBILIARE  
REVISIONE LPD

— 8

PROFESSIONE  
IMMOBILIARE  
QR-FATTURE  
E EBILL

— 17

ASSOCIAZIONE  
GLI 80 ANNI DI  
SVIT TICINO

— 22



«NO AL FORMULARIO:  
UN SEGNALE FORTE  
DAL TICINO»

# 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](https://bancastato.ch/fondi)

Gruppo  **BancaStato**

## IL NOSTRO CONTRIBUTO DI OGGI SEGNERÀ IL CLIMA DI DOMANI



► Questa edizione autunnale risulta colorata come le foglie di un bosco nel mese di ottobre.

Nello scorso editoriale mi ero soffermato sul tema dell'iniziativa sull'introduzione del formulario ufficiale, che il 26 settembre la popolazione ticinese ha respinto nettamente, dimostrando che l'attuale diritto di locazione e i relativi rapporti con i locatori funzionano bene nel nostro Cantone. Mai un'iniziativa con tale tema era stata bocciata negli altri cantoni e i ticinesi hanno dimostrato, una volta ancora, di riflettere prima di mettere la busta nell'urna. Anche il buon lavoro tra SVIT Ticino e la CATEF ha dimostrato che uniti si possono raggiungere gli obiettivi prefissati. Ringrazio il Presidente Piazzini e tutto il suo staff per aver coordinato il lavoro delle varie associazioni ed informato la popolazione sui problemi che tale formulario avrebbe creato. Grazie anche all'amico Alberto Montorfani per le sue riflessioni su questo tema che potete leggere all'interno di questo numero.

Interessante anche l'approfondimento sulla bocciatura della revisione della legge sul CO2 a livello federale che risultava pesante per i proprietari, costretti ad intervenire con lavori di risanamento energetici entro breve. Il popolo non ha voluto accettare questa revisione ma non dobbiamo dimenticare che il problema dell'inquinamento è da affrontare con serietà e da risolvere nei prossimi anni.

Questa estate abbiamo potuto osservare dei problemi anche in Ticino a causa delle inondazioni, e non dimentichiamo quanto successo sul territorio germanico dove molti hanno perso non solo la propria casa, ma anche la vita. Il nostro compito, quali professionisti del settore, è anche quello di sensibilizzare sui cambiamenti climatici e pertanto migliorare a livello energetico il portafoglio immobiliare dei nostri clienti, spingendoli a intervenire con modifiche tecniche a favore del clima, per garantire un pianeta vivibile anche alle prossime generazioni. Il nostro contributo di oggi segnerà il clima di domani!

A tutti voi auguro un bellissimo autunno, buon fine anno con tanta gioia e salute e vi ringrazio del vostro lavoro impeccabile che aiuta a tenere alto il marchio di qualità della nostra associazione. ■

Giuseppe Arrigoni  
Presidente SVIT Ticino



La Fercasa di Novazzano (1965),  
Architetti Finzi e Zürcher.

(Foto di Simone Mengani)

### — DIRITTO IMMOBILIARE

#### 4 NUOVE DECISIONI IN MATERIA DI DIRITTO DI LOCAZIONE

Il TF ha precisato in una decisione di principio la giurisprudenza finora emanata sulla contestazione della pigione iniziale. In una seconda decisione si è occupato del mancato trasferimento della locazione di un ristorante.

#### 8 LPD: URGE INTERVENIRE RAPIDAMENTE

Le nuove norme impongono chiari obblighi a chi elabora dati e conferiscono al diretto interessato notevoli diritti con altrettante possibilità di sanzioni.

#### 10 ASPETTI DEL DIRITTO DI LOCAZIONE IN CASO DI RISANAMENTI

### — ECONOMIA IMMOBILIARE

#### 14 RAPIDA RIPRESA DELL'ECONOMIA REALE

Il report di Wüest Partner SA sull'andamento del mercato immobiliare.

### — POLITICA IMMOBILIARE

#### 16 FORMULARIO OBBLIGATORIO: DAL TICINO UN SEGNALE FORTE A FAVORE DEL DIRITTO

### — PROFESSIONE IMMOBILIARE

#### 17 PASSATE ORA ALLA QR-FATTURA O A EBILL

Il 30.09.22 PostFinance ritirerà dal mercato le attuali polizze di versamento. Le imprese che non sono ancora passate ai nuovi prodotti QR-fattura o eBill devono provvedere al passaggio quanto prima.

#### 25 CEPSEI: ABBIAMO DOVUTO PIANIFICARE SU PICCOLA SCALA

Nel periodo della pandemia l'organizzazione degli esami ha dovuto fare fronte a una serie di difficoltà, ma grazie all'impegno di tutte le parti, questi si sono svolti in maniera soddisfacente e proficua.

### — EDILIZIA & ABITAZIONE

#### 19 ITS SERVIZIO CANALIZZAZIONI: UN NUOVO INIZIO

L'azienda ticinese è pronta a scrivere un nuovo capitolo autonomo della sua storia, che si prospetta ricco di opportunità interessanti.

#### 20 COSTRUIRE "COMME IL FAUT"

Pro Infirmis si affida a Minergie per l'ottenimento della certificazione Minergie-P per la nuova sede a Bellinzona.

### — ASSOCIAZIONE

#### 22 GLI 80 ANNI DI SVIT TICINO

#### 24 SVIT SVIZZERA HA UNA NUOVA CASA

### — SVIT TICINO

#### 27 I NUOVI SOCI

#### 28 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

#### 30 IMPRESSUM

# NUOVE DECISIONI IN MATERIA DI DIRITTO DI LOCAZIONE

Il Tribunale federale ha precisato in una nuova decisione di principio la giurisprudenza finora emanata sulla contestazione della pigione iniziale. In una seconda decisione si è occupato del mancato trasferimento della locazione di un ristorante.

TESTO - CHARLES GSCHWIND\*

La conduttrice deve dimostrare, davanti al giudice, che la pigione iniziale è abusiva.

(Foto: 123RF.COM e Freepik)



## RECENTI DECISIONI DEL TRIBUNALE FEDERALE IN MATERIA DI DIRITTO DI LOCAZIONE

Dopo diverse decisioni di principio pronunciate recentemente sull'argomento (vedere al riguardo i numeri di dicembre 2020 e aprile 2021 di Immobilia SVIT Svizzera), il Tribunale federale ha nuovamente avuto la possibilità di occuparsi approfonditamente del calcolo della pigione ammissibile. Nella prima decisione relativa al Canton Zurigo il Tribunale federale ha precisato la sua precedente giurisprudenza sulla contestazione della pigione iniziale, che in parte mancava di chiarezza e perciò aveva portato a controversie nella dottrina. Anche questa decisione sarà oggetto di pubblicazione ufficiale.



**La verifica dell'ammissibilità della pigione iniziale può essere effettuata solo con l'aiuto del cosiddetto metodo assoluto.**



Nella seconda decisione relativa al Canton Vaud la nostra alta corte si è occupata degli eventuali diritti di risarcimento danni

di due conduttori, ai quali il locatore aveva negato il trasferimento di un rapporto di locazione di locali commerciali, nel contesto della vendita da lui programmata di un'attività di ristorazione.

### 1. APPREZZATA PRECISAZIONE DELLA GIURISPRUDENZA IN MATERIA DI CONTESTAZIONE DELLA PIGIONE INIZIALE

Nel caso in questione la conduttrice B. (opponente) aveva preso in locazione da aprile 2017 un bilocale in una casa costruita nel 1933 nella Città di Zurigo. Era stata concordata una pigione mensile netta di Fr. 1'060 più un acconto per spese accessorie. In sede di conclusione del contratto, la locatrice (ricorrente) aveva comunicato alla conduttrice, con modulo ufficiale, la pigione mensile netta da ultimo dovuta dalla conduttrice precedente pari a Fr. 738. A motivazione dell'aumento della pigione del 44%, la locatrice adduceva l'"adeguamento alle condizioni usuali nella località o nel quartiere". La conduttrice precedente aveva lasciato l'appartamento dopo un periodo di locazione di quasi 20 anni.

Poco dopo la conclusione del contratto di locazione la conduttrice presentava all'autorità di conciliazione richiesta di dichiarare abusiva la pigione iniziale. A se-

guito del fallimento del tentativo di conciliazione, la conduttrice proponeva azione dinanzi al Tribunale competente in materia di locazione di Zurigo, che a sua volta dichiarava abusiva la pigione iniziale stabilita e quantificava la pigione mensile netta in Fr. 855 con effetto retroattivo dall'inizio della locazione. L'appello proposto contro tale decisione dalla locatrice veniva rigettato dal Tribunale di appello del Canton Zurigo, per cui la locatrice deferiva la causa al Tribunale federale.

### QUANDO UNA PIGIONE INIZIALE È ABUSIVA?

In un primo passaggio il Tribunale federale ha raccolto i criteri necessari per stabilire quando una pigione iniziale sia considerata abusiva. La verifica dell'ammissibilità della pigione iniziale può essere effettuata solo con l'aiuto del cosiddetto metodo assoluto, con cui si può verificare concretamente se la pigione non generi per la locatrice un provento eccessivo rispetto ai costi che la locatrice deve sostenere e ai prezzi di mercato (pigione commisurata ai costi).

Nel caso di vecchi immobili, vale a dire immobili la cui costruzione o ultimo acquisto all'inizio della locazione risale ad almeno 30 anni addietro (cfr. 144 III 514), ha nel frattempo acquisito priorità come criterio la

determinazione della pigione secondo l'uso nella località o nel quartiere (pigiononi comparabili). Nel caso in questione l'oggetto della locazione è stato qualificato proprio come vecchio immobile.

Se, come in questo caso, la pigione iniziale viene verificata in base alla pigione in uso nella località o nel quartiere, le pigioni in uso nel quartiere non possono secondo il Tribunale federale essere determinate in base a un'impressione generale. Piuttosto i giudici devono attenersi ai criteri prescritti dall'art. 11 dell'Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL) e precisati dalla giurisprudenza, vale a dire considerare statistiche ufficiali che tengono conto dei più recenti sviluppi delle pigioni o quantomeno di cinque proprietà comparabili.

Sia le statistiche ufficiali che le proprietà comparabili sono a questo proposito discriminanti (solo) se le prime tengono debitamente conto di posizione, dimensioni, do-

tazioni, condizioni ed epoca di costruzione delle proprietà, ovvero sono comparabili all'oggetto della locazione in base a tali criteri. Inoltre in sede di valutazione della pigione iniziale si deve tenere conto dell'andamento del tasso di riferimento e dell'Indice nazionale svizzero dei prezzi al consumo.

#### **A CHI COMPETE L'ONERE DELLA PROVA?**

Era incontestabile tra le parti che la conduttrice dovesse dimostrare in tribunale il carattere abusivo della pigione iniziale, vale a dire che l'onere della prova a questo proposito fosse a suo carico.

Erano invece controverse le questioni circa il se e il quando si possa presumere il carattere abusivo a favore della conduttrice e sul come tale presunzione possa essere confutata dalla locatrice. In una precedente decisione di principio (DTF 139 III 13) il Tribunale federale aveva deciso, in relazione a un consistente aumento ("une aug-

mentation massive") della pigione iniziale rispetto alla pigione precedente, che si potesse configurare la presunzione di carattere abusivo. Sebbene questa decisione si riferisse (anche) a un aumento del 44%, parte della dottrina ha espresso, in mancanza di criteri quantitativi più precisi, il parere che un aumento della pigione superiore al 10% già di per sé giustificasse la presunzione di carattere abusivo.

Nella decisione qui in questione, il Tribunale federale si è occupato approfonditamente delle diverse correnti della dottrina, chiarendo che un aumento così relativamente moderato non fosse sufficiente a giustificare questa presunzione. Si doveva piuttosto riscontrare "un aumento rilevante della pigione in misura di molto superiore al 10%, non spiegabile dall'andamento del tasso di riferimento o dell'Indice nazionale svizzero dei prezzi al consumo [...]". In questo caso il Tribunale federale ha dichiarato l'esattezza della presunzione.

# Finalmente facciate senza muschio!

Più del 90% dello sporco presente sulle facciate è dovuto alla formazione di muschi, alghe, licheni e muffe che pregiudicano inoltre la durata stessa dell'intonaco delle facciate.

#### **Risultati duraturi**

La miscela approvata a base di sale e alcol (priva di sostanze chimiche) si rivela efficace solo con materiali organici. Su supporti trattati a spruzzo come metalli, gesso, calcestruzzo e legno non si evidenzia alcuna reazione indesiderata. Il principio attivo protegge da nuove infestazioni per 7-15 anni.

#### **Applicazione delicata**

Il prodotto viene applicato delicatamente mediante nebulizzazione e senza l'impiego di idropultrici, perché l'alta pressione dell'acqua può danneggiare la facciata. Il potente getto d'acqua ad alta pressione rende ruvidi e porosi l'intonaco e la vernice, favorendo così una nuova infestazione.

#### **Risparmio**

Un trattamento fatto nel momento giusto evita costosi interventi di sanificazione. Non serve montare alcuna impalcatura. Un trattamento effettuato da Moosfrei costa fino al 90% in meno rispetto a una nuova tinteggiatura.

**MOOSFREI**  
TRATTAMENTO DELLE FACCIATE  
FASSADENBEHANDLUNG



#### **I vantaggi di Moosfrei**

**Sostenibile:** la facciata è protetta per 7-15 anni.

**Efficace:** combatte tutti i tipi di alghe, muschi, licheni e muffe su qualsiasi superficie.

**Pratico:** il trattamento è breve, non è rumoroso e non produce polvere.

**Conveniente:** il tipo di procedimento consente di risparmiare molto denaro.

**Delicato:** la superficie, sia essa intonaco, calcestruzzo, legno o metallo, non viene danneggiata.

**Collaudato:** sono centinaia le facciate trattate con risultati eccellenti in Svizzera.

## COME SI PUÒ CONFUTARE UNA PRESUNZIONE?

Sulla scorta di una formulazione piuttosto ambigua contenuta nella decisione di principio di cui sopra, una parte della dottrina ha sostenuto che un locatore – in presenza di una presunzione di carattere abusivo – debba fornire la prova completa del carattere non abusivo per confutare la presunzione. Un'altra parte della dottrina ha criticato, di tale interpretazione, il fatto che significherebbe che il locatore dovrebbe dimostrare quello che in questo caso sarebbe il carattere non abusivo con i rigorosi mezzi di prova prescritti dalla legge (vale a dire statistiche ufficiali, in questo caso non disponibili, o 5 immobili comparabili), il che di fatto comporterebbe un'inversione dell'onere della prova. Il Tribunale federale ha affermato di condividere questa critica. La DTF 139 III 13 deve perciò essere precisata con l'indicazione che sarebbe sufficiente "che la locatrice suscitasse nella Corte dubbi fondati circa la correttezza dell'effettiva presunzione di carattere abusivo della pigione iniziale".



**Se la locatrice riesce a confutare la presunzione, spetta alla conduttrice fornire la prova completa del carattere abusivo della pigione iniziale, il che è possibile solo con i mezzi di prova prescritti dalla legge.**



In questo caso non trovano applicazione gli stessi requisiti rigorosi richiesti per la dimostrazione dell'abusività della pigione iniziale. Sarebbe ad esempio ipotizzabile che il locatore si avvalga anche di statistiche non ufficiali o di altre proprietà abitative che non soddisfino appieno i requisiti di comparabilità. Anche una perizia privata potrebbe al limite essere idonea a confutare la presunzione. Inoltre, un rapporto di locazione precedente di lunga durata potrebbe essere un importante indizio in grado di suscitare fondati dubbi sulla correttezza della presunzione di abusività o di confutarla. Un rapporto di locazione precedente di lunga durata presuppone una durata compresa tra 15 e 20 anni.

Se la locatrice riesce a confutare la presunzione, spetta alla conduttrice fornire la



prova completa del carattere abusivo della pigione iniziale, il che è possibile solo, come sopra descritto, con i mezzi di prova prescritti dalla legge secondo l'art. 11 OLAL.

Poiché alla luce di tali argomentazioni l'istanza inferiore non aveva tenuto sufficientemente conto degli indizi adottati dalla ricorrente contro la presunzione di carattere abusivo e della durata del rapporto di locazione precedente di quasi 20 anni, il Tribunale federale ha parzialmente accolto il ricorso della locatrice rinviando il caso all'istanza inferiore per una nuova decisione. Una nuova sentenza gradita, poiché chiarisce la situazione e ha dato al Tribunale federale la possibilità di risolvere una controversia (insorta a seguito della sua precedente giurisprudenza) della dottrina. Con la formulazione scelta dal Tribunale federale ("molto più del 10%") rimane sempre da chiarire quale sia la soglia a partire dalla quale si può presumere di essere in presenza di disdetta abusiva.

TF 4A\_183/2020 DEL 6 MAGGIO 2021 (DESTINATO ALLA PUBBLICAZIONE)

## 2. OBBLIGO DI RISARCIMENTO DANNI PER NEGATO TRASFERIMENTO DI UN RAPPORTO DI LOCAZIONE

Una decisione relativa al Canton Vaud

si è occupata del trasferimento di un rapporto di locazione di locali commerciali nel contesto della vendita di un'attività di ristorazione.

I due titolari del ristorante (al tempo stesso conduttori dell'edificio che ospita il ristorante) avevano concluso con un terzo un accordo per il trasferimento della loro attività di ristorazione ("convention de remises de commerce") al prezzo di Fr. 150'000, la cui esecuzione era subordinata alla condizione che il terzo subentrasse nel rapporto di locazione in essere oppure stipulasse con il locatore un nuovo contratto di locazione. Poiché il locatore non ha risposto alla richiesta di trasferimento del rapporto di locazione al terzo, i conduttori si sono rivolti all'autorità di conciliazione. In mancanza di accordo, le istanze cantonali e il Tribunale federale si sono occupati a loro volta del caso.

In tribunale il locatore ha asserito coerentemente che il prezzo di vendita dell'attività di ristorazione fosse esagerato o comprendesse una deprecata buonuscita (pas-de-porte), motivo per il quale ha rifiutato di acconsentire al trasferimento del rapporto di locazione.

A seguito di tale nuova situazione, il terzo ha comunicato ai conduttori che rinunciava all'acquisizione della loro attività di

ristorazione, per cui i conduttori si sono ritrovati in difficoltà finanziarie.

Poco dopo il locatore ha concluso un nuovo contratto di locazione con un altro conduttore subentrante, versando ai suoi precedenti conduttori un indennizzo di Fr. 50'000 per l'inventario del ristorante (il cui valore era stato stimato da esperti, nel corso della procedura di conciliazione, in circa Fr. 48'000).

In questo caso il Tribunale federale si è occupato di valutare se ci fossero le condizioni per il trasferimento del rapporto di locazione e, in tal caso, se per il suo rifiuto di accettare questo trasferimento il locatore fosse tenuto a risarcire il danno.

#### **IL CONDUTTORE HA DIRITTO AL TRASFERIMENTO DEL SUO RAPPORTO DI LOCAZIONE?**

Il conduttore di locali commerciali può trasferire il rapporto di locazione a un terzo con il consenso scritto del locatore. Il locatore può negare il consenso soltanto "per motivi gravi" (cfr. art. 263 CO).

Possono costituire motivo grave la cattiva (peggiore) solvibilità del conduttore subentrante o l'accordo su una buonuscita tra conduttore precedente e conduttore subentrante.

In questo caso il Tribunale federale è giunto alla conclusione che il locatore non sia stato in grado di documentare sufficientemente l'esistenza di una buonuscita. Per tale motivo l'istanza inferiore cantonale ha deciso a ragione che non sussistevano gravi motivi che giustificassero il rifiuto del trasferimento della locazione, che quindi avrebbe dovuto essere autorizzato.

#### **OBBLIGO DI RISARCIMENTO DANNI DEL LOCATORE**

Il Tribunale federale ha stabilito che il rifiuto ingiustificato del locatore di autorizzare il trasferimento di un rapporto di locazione rappresenti una violazione contrattuale ("le refus injustifié du transfert du contrat de bail par le bailleur constitue une violation du contrat") che può configurare un diritto del conduttore al risarcimento. Poiché in questo caso erano soddisfatti gli altri presupposti per un risarcimento danni (che non vengono qui ulteriormente esaminati), il locatore è stato infine condannato al pagamento di un risarcimento per circa Fr. 20'000 (oltre interessi) ai precedenti conduttori.

L'aspetto interessante di questa decisione è la circostanza per cui il Tribunale federale riconosce (quantomeno implicitamente) il valore del goodwill dell'attività di ristorazione, dato che – per mancanza di indizi sufficienti – ha negato che si fosse in presenza di una buonuscita nonostante la notevole differenza tra valore stimato dell'inventario del ristorante (circa Fr. 48'000) e il prezzo richiesto dai conduttori al terzo per l'attività di ristorazione (Fr. 150'000). ■

TF 4A\_30/2020 DEL 23 MARZO 2021



**Il TF ha stabilito che il rifiuto ingiustificato del locatore di autorizzare il trasferimento di un rapporto di locazione rappresenti una violazione contrattuale che può configurare un diritto del conduttore al risarcimento.**



#### **\*CHARLES GSCHWIND**

L'autore è avvocato presso Baker McKenzie a Zurigo ed è specializzato in transazioni immobiliari e diritto societario.



**Varbox®**  
**cassette per lettere**

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

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



# URGE INTERVENIRE RAPIDAMENTE

La nuova Legge federale sulla protezione dei dati (LPD) richiede un nuovo approccio mentale e operativo da parte di tutte le persone che lavorano in Svizzera.

Le nuove norme del legislatore impongono infatti chiari obblighi a chi elabora dati e conferiscono al diretto interessato notevoli diritti con altrettante possibilità di sanzioni.

TESTO - HANSJÖRG HOFMANN\*



## ► I MOTIVI DELLA REVISIONE DELLA LEGGE FEDERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI

Da quanto si evince dal relativo messaggio del Consiglio federale, la revisione della legge sulla protezione dei dati persegue due obiettivi fondamentali: tenere conto del rapido progresso tecnologico e degli sviluppi giuridici nello spazio europeo. La LPD rivista punta anche ad avvicinarsi nel complesso ai requisiti del Regolamento generale sulla protezione dei dati (regolamento EU 2016/679 o GDPR), entrato in vigore il 25 maggio 2018.

In particolare, la legge migliora la trasparenza del trattamento dei dati personali, promuove l'autoregolamentazione di chi ne è responsabile, rafforza l'autonomia e la posizione dell'Incaricato federale della protezione dei dati e della trasparenza (IFPDT) e inasprisce le norme penali.

## STATO DELLA LEGISLAZIONE E DATA DI ENTRATA IN VIGORE

Il 25 settembre 2020, la LPD rivista è stata approvata dal Parlamento. Poiché il termine del referendum è scaduto inutilizzato il 14 gennaio 2021, l'entrata in vigore è prevista nella seconda metà del 2022. Le disposizioni esecutive dell'ordinanza relativa alla legge federale sulla protezione dei dati

(OLPD rivista) sono andate in consultazione sino al 14 ottobre 2021.

La revisione della LPD mira a proteggere la personalità e i diritti fondamentali delle persone fisiche di cui vengono elaborati i dati. La legge sottolinea la sua applicabilità, fra l'altro, in sede di elaborazione di dati personali di persone fisiche da parte di privati. Per dati personali si intendono tutte le informazioni riferentisi a una persona fisica identificata o identificabile. L'elaborazione comprende qualsiasi utilizzo di tali dati.

In particolare tre restrizioni hanno un effetto semplificativo sull'applicabilità della nuova LPD: in primo luogo, contrariamente alla precedente normativa svizzera, non sono più soggetti a protezione i dati di persone giuridiche, le quali possono tuttavia continuare a invocare i diritti di protezione della personalità del Codice civile, la protezione del segreto di fabbrica e commerciale ai sensi dell'articolo 162 del Codice penale e le disposizioni della legge federale contro la concorrenza sleale applicabili in materia.

In secondo luogo, i dati non personali non rientrano nell'ambito di protezione della nuova LPD e, terzo, l'elaborazione di dati personali non viene registrata se tali dati sono trattati da una persona fisica esclusivamente per uso personale.

Una protezione efficace dei dati perso-

nali continua a basarsi su numerosi criteri che definiscono le modalità della loro elaborazione. Questi criteri includono la legalità, la buona fede, la proporzionalità, la finalità, la trasparenza e la minimizzazione, accuratezza e sicurezza dei dati.

In linea di massima, l'elaborazione dei dati deve essere orientata a uno scopo specifico e riconoscibile. In assenza di tale scopo, i dati personali vanno distrutti o resi anonimi, a meno che non se ne giustifichi un'ulteriore elaborazione.

Secondo le circostanze, l'elaborazione dei dati personali può essere giustificata anche se viola i criteri menzionati.

Al fine di garantire una soluzione equilibrata per i diretti interessati e chi elabora i dati, il legislatore ammette una violazione se la persona dà il suo consenso, se vi è un interesse privato o pubblico preponderante o se tale violazione è legittimata dalla legge. Egli considera in particolare un interesse preponderante l'elaborazione dei dati personali di un contraente in relazione diretta con la stipula o l'esecuzione di un contratto.

## OBBLIGO DI INFORMAZIONE, DIRITTO DI ACCESSO ED ELABORAZIONE DEI DATI ELENCO

Al fine di limitare l'elaborazione dei dati personali ad ambiti essenziali e giustifica-



ti, la revisione della Legge sulla protezione dei dati punta ad aumentare la trasparenza e a migliorare le possibilità di controllo degli interessati in merito all'uso dei loro dati da parte di terzi. Questo obiettivo viene garantito in particolare dall'obbligo di informazione del responsabile del trattamento e dal diritto all'informazione dell'interessato. Chi elabora i dati ottempera in genere all'obbligo di informazione tramite una dichiarazione sulla protezione dei dati.

Per potersi fare un'idea dell'elaborazione dei dati personali nel proprio ambito operativo o commerciale, l'addetto al trattamento è tenuto in linea di massima a gestire un registro dei dati che elabora (elenco sull'elaborazione dei dati). Secondo la nuova Legge sulla protezione dei dati e l'ordinanza, le aziende con meno di 250 dipendenti e le persone fisiche sono esentate da quest'obbligo se non trattano dati personali su larga scala che richiedono una protezione speciale (come i dati sulle opinioni religiose e politiche o sulla salute) o effettuano un profiling ad alto rischio (elaborazione automatizzata di dati personali che permette una valutazione di aspetti essenziali della personalità di un individuo).

#### FASI DELL'ATTUAZIONE OPERATIVA PER L'IMPRENDITORE IMMOBILIARE

La nuova LPD comporta una necessità d'intervento a livello operativo, in quanto implica un cambiamento di comportamento da parte di ogni persona che si occupa dell'elaborazione dei dati e infligge a chi trasgredisce pesanti sanzioni fino a 250'000 franchi. Si noti tuttavia in particolare che

non è l'azienda ad essere punita in caso di cattiva condotta, ma la persona che elabora i dati personali. Inoltre, la nuova LPD prevede sanzioni altrettanto severe contro chi viola il segreto professionale divulgando intenzionalmente dati personali confidenziali. Anche se tali sanzioni saranno applicate solo in caso di violazioni molto gravi, rimane il fatto che il legislatore è determinato ad attuare un sistema di protezione dei dati efficace e a ritenere responsabile ogni persona che elabora dati personali.

Indipendentemente dall'esistenza di un obbligo di stilare un elenco sull'elaborazione dei dati, è quindi nell'interesse di tutte le persone che lavorano avere una supervisione dei dati personali elaborati per definire le misure da adottare ai sensi della nuova LPD. Per le aziende la difficoltà principale consiste nel formare e controllare i collaboratori incaricati del trattamento dei dati personali. Inoltre, l'organizzazione della protezione dei dati a livello operativo deve essere sempre adattata alle contingenze e alle esigenze attuali per garantire una sufficiente assunzione di responsabilità.

#### TEMI LEGATI ALLA PROTEZIONE DEI DATI NEL SETTORE IMMOBILIARE

In determinati ambiti legati alla protezione dei dati, le società immobiliari sono confrontate alle stesse sfide di aziende che operano in altri settori. Anche loro assumono infatti collaboratori, inviano e-mail pubblicitarie a vari destinatari, sono obbligate a pubblicare una dichiarazione sulla protezione dei dati sulla homepage o sono minacciate da attacchi informatici.

A tutto ciò si aggiungono problematiche settoriali molto specifiche, che sono qui affrontate a titolo esemplificativo e non esaustivo a beneficio del gestore di immobili e dell'agente immobiliare: quali informazioni sul potenziale conduttore e sul locatore possono essere registrate e per quanto tempo?

Come mi devo comportare, conformemente alla legge, con la richiesta di informazioni o di cancellazione da parte di un conduttore durante o dopo la fine del rapporto di locazione? Come posso fornire informazioni di riferimento su conduttori precedenti ai sensi della legge? In che misura un ritardo di pagamento da parte di un comproprietario per piani può essere comunicato, con relative motivazioni, agli altri comproprietari? Per gli agenti immobiliari: gli indirizzi degli interessati e del committente possono essere conservati e per quanto tempo? Come sono regolati in termini di legge l'accesso e il trasferimento digitali dei dati degli interessati ed è necessario adottare misure? Come si evince dalle spiegazioni di cui sopra e dalle domande formulate, è importante e urgente tenere presenti i criteri di elaborazione dei dati nel proprio campo di attività e definire di conseguenza le misure necessarie in conformità con la LPD rivista. Siatene consapevoli e agite di conseguenza. ■



#### \*HANSJÖRG HOFMANN

L'autore è avvocato e titolare dello studio legale Hofman Law di Zurigo e docente di diritto civile, delle obbligazioni e diritto processuale alla SVIT School di Zurigo.

«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

# ASPETTI DEL DIRITTO DI LOCAZIONE IN CASO DI RISANAMENTI

L'elettorato svizzero ha respinto la revisione della legge sul CO2 a livello federale in sede di referendum.

La revisione della legge prevedeva limiti molto severi, che avrebbero portato a risanamenti energetici quasi inevitabili nel 2023.

TESTO - CHARLES GSCHWIND\*



In sede di risanamenti energetici è necessario tenere conto anche dei contratti di locazione.

(Foto: Unsplash e Freepik)

## ► LEGISLAZIONE PIÙ SEVERA

Anche se l'elettorato svizzero ha respinto la legge sul CO2 revisionata in un referendum, quello delle ristrutturazioni ad alta efficienza energetica rimane un tema di grande attualità. Con il 24% delle emissioni nazionali di CO2, gli edifici sono al secondo posto dopo i trasporti (32%) e rivestono pertanto un ruolo molto importante nella strategia energetica. Sulla base degli accordi di Parigi, la Svizzera si è impegnata a ridurre a zero le sue emissioni di gas a effetto serra entro il 2050 e ha inoltre adottato nel 2017 la Strategia energetica 2050, nel cui ambito i cantoni hanno rafforzato la loro legislazione in materia di efficienza degli edifici.

Con l'aumento dei programmi di incentivazione e delle deduzioni fiscali, prendere in considerazione le ristrutturazioni ad alta efficienza energetica diventa più interessante.

Obiettivo di questo articolo è illustrare in che misura anche i contratti di locazione possono essere adattati a monte o a valle in funzione di un efficace risanamento energetico. Secondo il previsto sviluppo dell'immobile, è consigliabile che i locatori inizino a riflettere a un futuro mix di utilizzo. A tale proposito vanno tuttavia rispettate le disposizioni del diritto di locazione, che proteggono in particolare il conduttore da eventuali disdette abusive o possibilità di proroga.

## UN MOMENTO PROPIZIO PER ADEGUARE LA PIGIONE?

I risanamenti energetici possono essere visti come un'opportunità per adattare gli edifici a una mutata domanda del mercato e ricavare un potenziale aumento di valore nel momento in cui li si riaffitta.

Spesso le pigioni possono infatti essere adeguate al livello attuale del mercato, con conseguente incremento di valore della proprietà. Idealmente, anche il conduttore può beneficiare di questa situazione, a condizione che le spese di riscaldamento e le spese accessorie diminuiscano così tanto in seguito al risanamento da compensare l'aumento della pigione netta.

Inizialmente il locatore deve preventivamente un reddito da locazione inferiore durante i lavori di risanamento. Secondo l'art. 259d CO, il conduttore può pretendere durante i lavori una riduzione proporzionale del corrispettivo. L'importo della riduzione è a discrezione, ma è già stato specificato da diverse direttive e dalla giurisprudenza cantonale. Dal punto di vista del locatore, la riduzione va concordata solo dopo che il risanamento è stato completato. In determinate circostanze i lavori possono protrarsi inaspettatamente, il che può indurre il conduttore a formulare complesse richieste supplementari.

## I RISANAMENTI SONO INVESTIMENTI A VALORE AGGIUNTO

Un locatore che effettua investimenti destinati ad aumentare il valore dell'immobile può ripercuotere sul conduttore le spese sostenute. La maggior parte delle volte l'entità dell'aumento è oggetto di contestazione. Determinante è stabilire quali lavori vadano considerati una miglioria e quali una semplice manutenzione. A livello di ordinanza questa quota è fissata a un tasso forfettario che va dal 50 al 70% della somma investita.



**Una volta che i lavori sono stati eseguiti e il conteggio finale è noto, il locatore può aumentare la pigione alla prossima scadenza contrattuale.**



Ciò vale anche esplicitamente per risanamenti energetici che riguardano l'involucro dell'edificio, l'impiantistica smart per il monitoraggio dei flussi di energia o la conversione in energie rinnovabili. Grazie alla disposizione introdotta nell'art. 6a OLAL possono essere ora rimosse anche spese ac-

cessorie per determinati modelli di costo fra cui il contratto di rendimento energetico, in cui un prestatore di servizi energetici esterno viene incaricato di creare e gestire l'impianto di riscaldamento. Il locatore può in tal caso ripercuotere sui conduttori i costi di terzi che ha sostenuto.

Un aumento della pigione è escluso qualora gli investimenti siano destinati a conservare il valore (anche se la sostituzione di elettrodomestici ad alto consumo è considerata una prestazione supplementare). Se ci si limita tuttavia a questi miglioramenti energetici di tipo puntuale, i tassi forfettari di cui sopra non sono applicabili e ai conduttori possono essere addebitati unicamente i costi determinabili.

Una volta che i lavori sono stati eseguiti e il conteggio finale è noto, il locatore può aumentare la pigione alla prossima scadenza contrattuale. Nel caso di risanamenti energetici, i costi devono essere indicati con la

massima precisione possibile. Ciò è dovuto alle norme legali, in base alle quali i sussidi federali e cantonali devono essere dedotti e riportati prima di aumentare la pigione. È quindi consigliabile nei contratti d'opera con progettisti e imprese generali indicare separatamente le singole voci di costo relative agli investimenti di miglioria. In seguito, al conduttore possono essere presentati in tutta trasparenza i giustificativi e i conteggi pertinenti, riducendo così il rischio di contestazioni.

Affinché abbia valore, il locatore deve notificare l'aumento su un modulo ufficiale. Il conduttore ha 30 giorni di tempo per contestarlo. Nel caso di lavori di grandi dimensioni sono permessi aumenti scaglionati della pigione in base ai pagamenti già effettuati.

#### PARTICOLARITÀ CANTONALI

Nei cantoni della Svizzera francese in particolare, oltre ai permessi di costruzione

sono previsti anche obblighi di notifica o addirittura ulteriori permessi in relazione alla locazione che devono essere ottenuti separatamente. In molti casi, i punti summenzionati vengono annotati per definirne il carattere vincolante in caso di controversie. Lo scopo di simili leggi è preservare lo spazio vitale esistente. I risanamenti edilizi di ampia portata sono soggetti a obbligo di autorizzazione; vi rientrano senza dubbio anche quelli energetici importanti, che p. es. nel Cantone di Ginevra sono esplicitamente inclusi.

La legge del Canton Ginevra (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, LDTR) si spinge ancora più in là e stabilisce la portata di eventuali aumenti della pigione. Dopo un risanamento le pigioni sono generalmente fissate per tre sino a cinque anni. I costi delle misure di risanamento energetico si possono ripercuotere solo parzialmente sui conduttori. I conseguenti aumenti delle pigioni



**ISAwIn** business software  
La suite gestionale per  
**IMMOBILIARI e FIDUCIARIE**



**Sisma Informatica SA**  
Via ai Mulini 15  
CH-6817 Maroggia

Tel +41(0)91 993.27.21  
info@sisma.ch  
www.sisma.ch



non possono superare in linea di massima la somma dei risparmi energetici dei conduttori ottenuti dai lavori di risanamento, più 120 franchi per locale all'anno. Anche l'omologa legge vodese (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, LPPPL) prevede nell'ambito del diritto di locazione un obbligo generale di autorizzazione per i risanamenti edilizi, ma non fissa in genere la pigione, a differenza di altri risanamenti, per quelli energetici.

#### CONSEGUENZE PER I CONDUTTORI

Se i lavori previsti non possono essere imposti al conduttore (cioè non possono essere ragionevolmente eseguiti considerando la permanenza del locatario nell'oggetto durante i lavori), il locatore deve ricorrere alla possibilità della disdetta ordinaria del contratto di locazione per farli eseguire. La disdetta ordinaria in caso di risanamento non deve essere contraria alla buona fede, altrimenti può essere contestata entro 30 giorni.

Semplici risanamenti esterni possono in generale essere imposti al conduttore. Al contrario, gli ammodernamenti con oneri molto elevati dovuti a lavori di costruzione sono difficili da imporre senza contestazioni. Vi rientrano modifiche alla planimetria, sostituzione di linee di alimentazione o adeguamenti al sistema di isolamento dell'edificio.

Qualora l'esecuzione di lavori in sé eseguibili con possibilità per il conduttore di rimanere nell'ente locato causassero dimostrabili notevoli ritardi o costi aggiuntivi, questi possono essere considerati un motivo legittimo di disdetta secondo il Tribunale federale, a patto che non sussista un notevole squilibrio di interessi a danno del locatario. Pertanto, una disdetta nel corso di un intervento di risanamento energetico non viola automaticamente la buona fede.



**La disdetta ordinaria in caso di risanamento non deve essere contraria alla buona fede, altrimenti può essere contestata entro 30 giorni.**



Affinché una disdetta sia valida è necessaria la presenza di un progetto di risanamento sufficientemente avanzato ed elaborato. Nel motivarla, il locatore deve fornire informazioni precise sul progetto previsto; questo è infatti l'unico modo per verificare se la presenza di conduttori disturbi i lavori, li prolunghi o ne faccia lievitare i costi. Anche nel caso di una disdetta data con largo anticipo,

il progetto deve già essere sviluppato e accompagnato da piani e stime dei costi. Il Tribunale federale ha tuttavia recentemente affermato che la validità della disdetta non può dipendere unicamente dal fatto che il locatore abbia già richiesto un permesso di costruzione.

La limitazione della disdetta durante una procedura di conciliazione o giudiziaria in corso e il periodo di protezione dalle disdette di tre anni dopo tale procedura, o ancora un accordo extragiudiziale, devono essere rispettati anche in caso di disdetta per motivi di risanamento. È quindi importante verificare a tempo debito i contratti di locazione alla luce della procedura in corso.

#### PREAVVISO AL CONDUTTORE?

Se il risanamento viene preannunciato con largo anticipo nell'ottica di un approccio pragmatico, il conduttore ha varie possibilità di reagire. Tuttavia, la legge non prevede per i conduttori il diritto a essere consultati, ad esempio per modificare i lavori di risanamento a loro vantaggio.

Se il conduttore dichiara la sua disponibilità a lasciare l'immobile per la durata del risanamento solo dopo che il locatore ha comunicato la disdetta, secondo il Tribunale federale questa continua a rimanere valida.

Ciò significa che a un locatore che prefe-

risce la disdetta può risultare più vantaggioso non informare in anticipo i suoi conduttori sui lavori previsti. Durante i lavori di risanamento i conduttori sono tenuti a collaborare e ad adottare le misure necessarie, come pulire, mantenere l'appartamento accessibile e prendere precauzioni per proteggere i mobili ed eventuali oggetti di valore.

### POSSIBILITÀ DI PROROGA PER I CONDUTTORI

In linea di massima una disdetta in seguito a lavori di risanamento di ampia portata è pertanto ammessa. Tuttavia i conduttori spesso la contestano e/o presentano una richiesta di proroga.

È possibile che in sede di procedura ai conduttori venga concessa una proroga del contratto di locazione per un massimo di quattro anni, o addirittura sei nel caso di pigioni commerciali. Una proroga presuppone innanzitutto che la conclusione della locazione ponga il conduttore in serie difficoltà (età, disabilità, durata della locazione esistente).

Nella prassi dei tribunali cantonali, tuttavia, questo periodo massimo viene concesso raramente. In tale evenienza però i lavori di risanamento non possono essere avviati, con il rischio che le sovvenzioni decadano o che le autorizzazioni edilizie concesse scadano. Per evitare la proroga pronunciata dal giudice, si può puntare a un approccio prag-

matico prevedendo proattivamente un accordo di proroga su base contrattuale. Inoltre si può escludere in modo vincolante, nello stesso accordo, una seconda possibilità di proroga. Se vengono concessi periodi di proroga differenti ai conduttori degli immobili, il locatore ha la possibilità di riaffittare le abitazioni divenute sfitte anzitempo per un periodo limitato e in vista di un progetto di risanamento, escludendo una possibilità di proroga. ■

L'autore desidera ringraziare Pascal Dorier, stagista presso Baker McKenzie a Zurigo, per la sua assistenza.



**Per evitare la proroga pronunciata dal giudice, si può puntare a un approccio pragmatico prevedendo proattivamente un accordo di proroga su base contrattuale.**



#### \*CHARLES GSCHWIND

L'autore è avvocato presso Baker McKenzie a Zurigo ed è specializzato in transazioni immobiliari e diritto societario.

# ITS



## Servizio<sup>+</sup> Canalizzazioni

Direzione & Sede Operativa Sottoceneri:

**Strada Regina 94 - 6982 Agno**

Sede Operativa Sopraceneri:

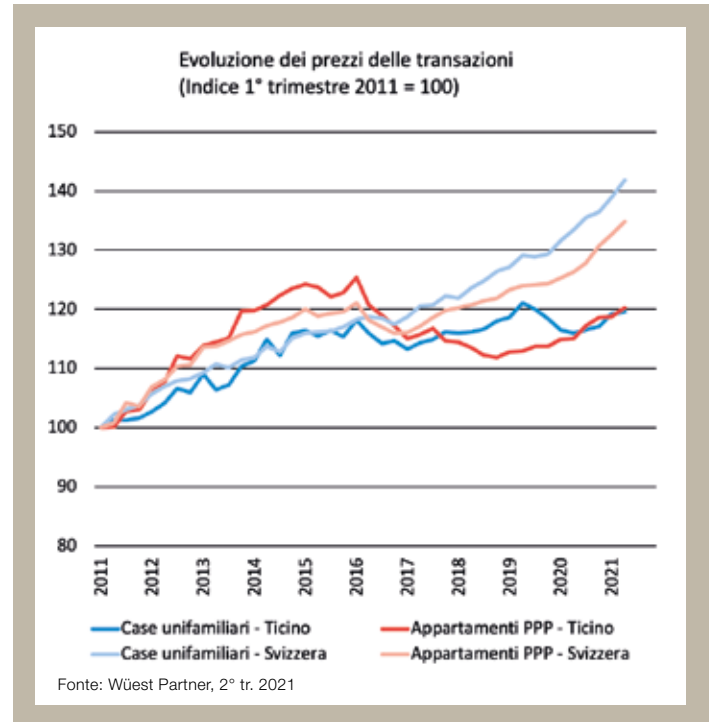
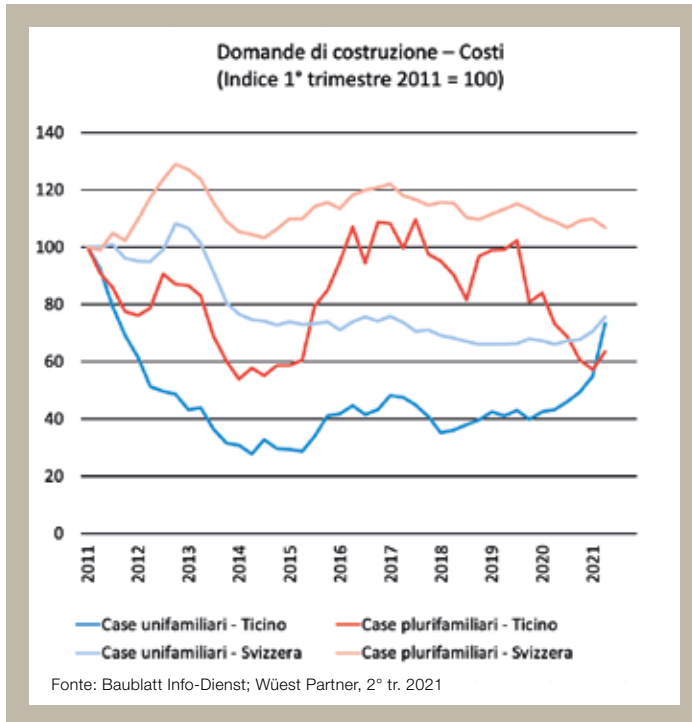
**Via Chiasso 4 - 6710 Biasca**

ticino@itscanalizzazioni.ch - www.itscanalizzazioni.ch

# RAPIDA RIPRESA DELL'ECONOMIA REALE

Le prospettive economiche sono più positive che da molto tempo a questa parte. Tuttavia, il mercato immobiliare non è privo di rischi. I prezzi sono aumentati bruscamente e anche l'attività edile per quanto concerne la nuova edificazione di appartamenti in locazione potrebbe trovare rinnovato vigore.

TESTO - WÜEST PARTNER SA\*



## UNA VELOCE RIPRESA

L'economia si è ripresa più velocemente di quanto ci si poteva aspettare. Il boom economico ha portato all'aumento dei prezzi al consumo in molti paesi. In Svizzera l'inflazione è attualmente ancora relativamente moderata e non dovrebbe superare la magica soglia del 2% quest'anno. La Banca nazionale svizzera mantiene quindi la sua politica monetaria espansiva. Di conseguenza gli investimenti immobiliari rimangono richiesti, il che aumenta la performance degli investimenti indiretti, in particolar modo dei fondi, e allo stesso tempo mette sotto pressione i rendimenti iniziali degli investimenti diretti nel segmento residenziale.

## PROPRIETÀ RESIDENZIALE

Cinque anni fa più di 90'000 proprietà venivano offerte sul mercato aperto ogni trimestre, nel frattempo il numero è sceso a 68'000, cioè circa un quarto in meno. Le ragioni del forte calo sono da un lato la domanda, che è ancora una volta aumentata notevolmente l'anno scorso, cosicché gli immobili pubblicizzati sono stati ben assorbiti, e dall'altro l'attività edile che è in calo da anni.

Mentre l'offerta si è ridotta significativamente, il numero di transazioni rimane costante. Questo significa che sempre più pro-

prietà non vengono più offerte sul mercato aperto, bensì vendite sottobanco. È probabile che questa tendenza continui, dato che non si prevedono allentamenti sia per l'offerta in calo che per la domanda in ascesa.

Questa situazione nel contempo continua ad alimentare i prezzi. Le transazioni hanno raggiunto nuovi massimi sia per gli appartamenti di proprietà (+6.8% in Svizzera negli ultimi 12 mesi, risp. +4.6% in Ticino) che per le case unifamiliari (+6.3% in Svizzera, risp. +3.1% in Ticino). Ulteriori aumenti di prezzo sono previsti per la seconda metà del 2021, poiché l'economia sembra già essersi ripresa dalla pandemia e l'offerta rimarrà probabilmente ridotta a breve termine.

## APPARTAMENTI IN LOCAZIONE

Negli ultimi due anni l'edificazione di nuovi appartamenti ha registrato un leggero calo, ciononostante l'attività edile ha portato sul mercato più abitazioni di quanto sarebbe stato necessario per assorbire la crescita della popolazione. Attualmente il volume delle licenze edilizie è di nuovo in aumento, mentre la crescita della popolazione rimane scarsa ed invariata.

Ci si deve quindi aspettare un aumento dei tassi di sfritto. I canoni dell'offerta rimangono sotto pressione: negli ultimi 12 mesi sono scesi del -3.2% in Svizzera (-3.4% in

Ticino) e al momento non ci sono segnali che indichino un'inversione di tendenza.

Va notato tuttavia che oltre all'elevata liquidità, a contribuire alla diminuzione media dei prezzi dell'offerta è un cambiamento nell'offerta stessa: negli ultimi anni essa è spesso cresciuta lontano dalle aree urbane dove i prezzi sono più bassi, inoltre sono stati costruiti più appartamenti di piccole dimensioni e quindi anche più economici.



**L'offerta di proprietà sul mercato si è fortemente ridotta negli ultimi anni, ma il numero di transazioni rimane costante.**



## SUPERFICI COMMERCIALI

Il mercato degli uffici risulta robusto, tuttavia molti investitori sono cauti negli investimenti. Ciò si evidenzia da un lato nelle performance inferiori alla media delle società immobiliari quotate, dall'altro anche direttamente nelle transazioni: i rendimenti iniziali delle proprietà commerciali sono perlopiù rimasti costanti quest'anno, piuttosto che diminuire come precedentemente.



**Molti investitori sono cauti negli investimenti a causa dell'evoluzione ancora incerta della domanda per superfici ad uso ufficio.**



La ragione di questa prudenza è da ricercare nell'evoluzione ancora incerta della domanda per superfici ad uso ufficio da parte degli utenti, nonostante molti segnali incoraggianti.

Attualmente non c'è la minaccia di un'ondata di insolvenze nel settore della vendita al dettaglio. Anche se molte imprese hanno dovuto lottare con un calo delle vendite, il fatturato è aumentato rapidamente verso livelli pre-crisi dopo le misure di allentamento. Se il consumo privato continua ad evolvere stabilmente, le prospettive sono favo-

revoli affinché gran parte dei commercianti si riprendano in maniera sostenibile dalla pandemia.

Va detto però che anche se il commercio stazionario ha fatto bene negli ultimi mesi, l'online ha guadagnato quote di mercato e attualmente questa tendenza sembra destinata a continuare. L'ambiente rimarrà quindi competitivo. ■

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 redazione: 13 ottobre 2021.



# 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!**

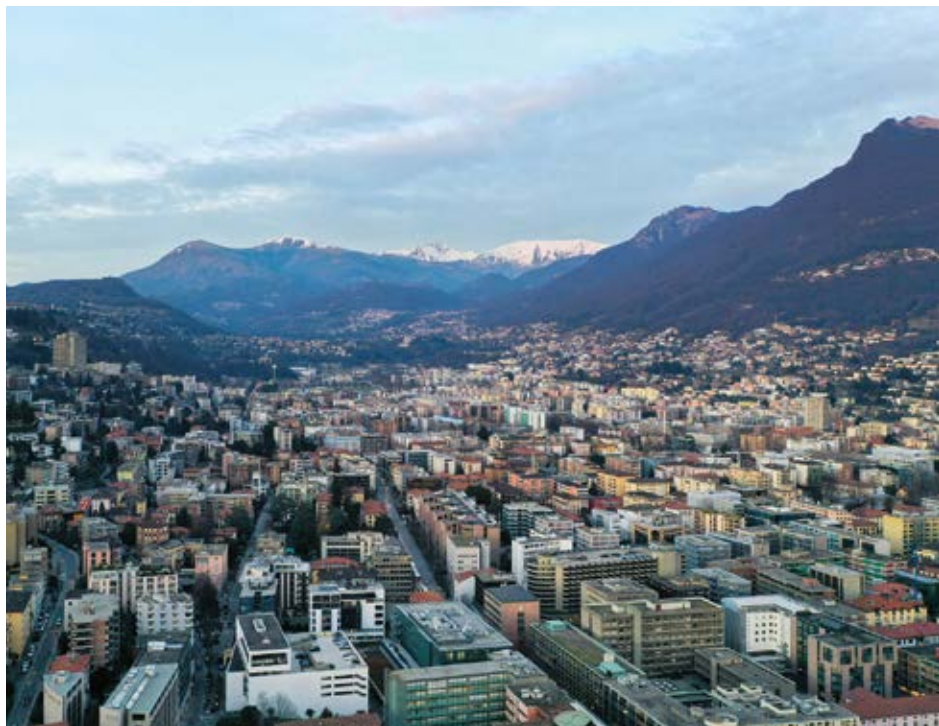
Informatevi subito: [welcome@newhome.ch](mailto:welcome@newhome.ch) oppure al numero 044 240 11 60

**newhome**  
scoprire per primo

# DAL TICINO UN SEGNALE FORTE A FAVORE DEL DIRITTO

La bocciatura dell'iniziativa per l'introduzione del formulario obbligatorio blocca per la prima volta in Svizzera la tendenza dell'area rosso-verde ad aumentare la burocrazia e la conflittualità nel contesto locativo. Una solida riconferma della validità dell'attuale diritto della locazione.

TESTO - ALBERTO MONTORFANI\*



## ▶ VOTAZIONE CANTONALE DI PORTATA NAZIONALE

Il 26 settembre 2021 il Canton Ticino ha bocciato l'iniziativa cantonale che proponeva l'introduzione del formulario per la comunicazione, ad ogni nuovo contratto di locazione, della pigione pagata dall'inquilino precedente. Nel contesto di quella votazione, dove altri temi nazionali hanno maggiormente attirato l'attenzione dei cittadini, il risultato netto in favore dei "no" (54.9%) è passato quasi sottotono. Per il nostro ambito questo risultato rappresenta invece un segnale da non ignorare, e dal quale trarre qualche utile considerazione.



**Il Ticino ha avuto innanzitutto il coraggio di fermare ora questa avanzata, costituendo così un precedente che farà forse riflettere i promotori di iniziative analoghe in altri cantoni.**



Sebbene limitata al nostro cantone, questa votazione aveva in realtà una portata nazionale. La Svizzera Romanda per intero, oltre a Zurigo e Basilea, sono già sulla lista delle re-

gioni "conquistate" da questa misura dirigitista, e il nostro cantone rappresentava, agli occhi dei promotori, un ulteriore tassello di una "Formularwelle" che vuole introdurre questo nuovo legaccio a colpi di iniziative cantonali, avendo il parlamento federale rifiutato l'introduzione di ulteriori misure di rafforzamento della tutela che il diritto della locazione già assicura agli inquilini.

Il Ticino ha perciò avuto innanzitutto il coraggio di fermare ora questa avanzata, costituendo così un precedente che farà forse riflettere i promotori di iniziative analoghe in altri cantoni.

## LE RAGIONI DEL NO

Ci sono certamente ragioni contingenti che hanno fatto apparire inutile, se non anacronistica, una misura che vuole frenare gli aumenti quando le pigioni sono ferme da tempo e mediamente in ribasso da almeno due anni. O che vuole migliorare la trasparenza del mercato dell'alloggio, quando un semplice sguardo ai portali dalla rete ci permette di confrontare immediatamente e senza filtri informazioni di ogni tipo sugli alloggi che stiamo cercando.

Mi piace tuttavia pensare che la vera ragione per la quale il popolo ticinese che, come quello svizzero, è pur composto in maggioranza da inquilini, abbia rifiutato una mi-

sura che apparentemente voleva rafforzare la tutela dei propri interessi, stia proprio nel sentimento che questi stessi interessi siano già adeguatamente tutelati.

## UN DIRITTO ANCORA AL PASSO COI TEMPI

Il diritto della locazione, strumento introdotto nel 1990 in seguito ad un periodo di gravi tensioni sul mercato immobiliare e le sue modalità di finanziamento, ha retto alla prova del tempo passando indenne almeno quattro tentativi di modifica a mezzo di iniziative popolari, lanciate sia dall'area di sinistra che di destra.

Non sono molte le leggi che a trent'anni da loro promulgazione ancora dimostrano, intatte, la validità della loro impostazione e il raggiungimento degli scopi che si erano prefisse. Ma soprattutto che entrano quasi inconsapevolmente nella bacheca delle certezze sociali e individuali così che una loro modifica senza ragioni approfondite appaia inopportuna.

Il diritto della locazione, oltre ad aver introdotto ampie misure a garanzia della correttezza delle pigioni e contro le disdette abusive, mantiene il grande pregio di obbligare le parti contrattuali, di fronte ad un conflitto o a una incomprensione, a cercare prima sempre una intesa o almeno una transazione, grazie all'istituto, nuovo per i tempi di allora, dell'istanza di conciliazione obbligatoria. Un esercizio talvolta faticoso e non privo di rischi, che si svolge lontano dai riflettori e che introduce, con la trattativa fra le parti, una necessità di conoscenza e rispetto reciproco che alla lunga le avvicina e le rende meno estranee l'una all'altra.

C'è chi non ama questo lavoro e questi esiti, e che preferisce, per scopi politici e non raramente elettorali, credere e far credere che ci siano ancora "fronti" che si devono opporre, e che la lotta fra i buoni e i cattivi non possa avere che lo scopo dell'abbattimento dell'avversario.

L'esito di questa iniziativa può convincerci che prima di voler modificare le leggi esistenti talvolta occorre verificare bene se non funzionino già a sufficienza. ■



\*ALBERTO MONTORFANI

Fiduciario immobiliare e commercialista, Titolare della AM Consulenze Sagl, Lugano e Segretario SVIT Ticino.



# PASSATE ORA ALLA QR-FATTURA O A EBILL

Il 30 settembre 2022 PostFinance ritirerà dal mercato le attuali polizze di versamento. Le imprese che non sono ancora passate ai nuovi prodotti QR-fattura o eBill devono provvedere al passaggio quanto prima.

TESTO - THOMAS RESKE\*

Nello Swiss QR Code al centro della sezione pagamento sono contenute tutte le informazioni che nella fattura appaiono anche in forma di testo.

(Foto: SIX)



## ▶ ULTIMO TERMINE: 30.09.2022

PostFinance ha fissato la data di fine validità delle polizze di versamento rosse (PV) e arancioni (PVR) al 30 settembre 2022, promuovendo così la digitalizzazione del traffico dei pagamenti e l'introduzione dei nuovi prodotti, la QR-fattura ed eBill.

Le polizze di versamento rosse e arancioni saranno pertanto eliminate definitivamente per tutti i clienti bancari svizzeri. Le imprese che non hanno già provveduto devono adeguare i propri sistemi quanto prima.

Dal 30 settembre 2022 gli istituti finanziari svizzeri non accetteranno più le polizze di versamento rosse e arancioni, né online né allo sportello.

In particolare, è soprattutto urgente provvedere all'adeguamento per l'invio di tutti i documenti di pagamento di inizio anno, in particolare per i pagamenti rateali con termini di pagamento successivi alla data di abrogazione delle polizze di versamento, per i quali il passaggio alla QR-fattura, di fatto, dovrà essere completato già all'inizio del 2022.

È importante inoltre provvedere tempestivamente all'adeguamento degli ordini permanenti e di altri pagamenti non direttamente collegati all'emissione di una fattura.

## INTERVENTO URGENTE PER GLI EMITTENTI DI FATTURE CON SOLUZIONI HARDWARE E SOFTWARE

È importante che gli emittenti di fatture con soluzioni hardware e software provvedano tempestivamente all'adeguamento del traffico dei pagamenti, in particolare della contabilità creditori e debitori, ai nuovi sistemi.

Si consiglia alle aziende che non hanno ancora provveduto all'adeguamento dei sistemi di contattare quanto prima la propria banca e il proprio partner per il software, per ricevere il sostegno necessario negli interventi di pianificazione e transizione alla QR-fattura e a eBill.

Una volta adeguata l'infrastruttura, l'intero processo di fatturazione e pagamento risulta molto più efficiente. Le imprese possono inoltre beneficiare dei vantaggi delle opzioni avanzate di cash management.

## QR-FATTURA: L'EVOLUZIONE DELLA POLIZZA DI VERSAMENTO

La QR-fattura è la versione moderna delle polizze di versamento. Può essere stampata o generata in formato digitale e si compone di una sezione pagamento e di una ricevuta. Nello Swiss QR Code al centro della sezione pagamento sono contenute tutte le informazioni che nella fattura appaiono anche in

forma di testo. I destinatari delle fatture possono sfruttare già oggi i vantaggi della QR-fattura e pagare in modo digitale.

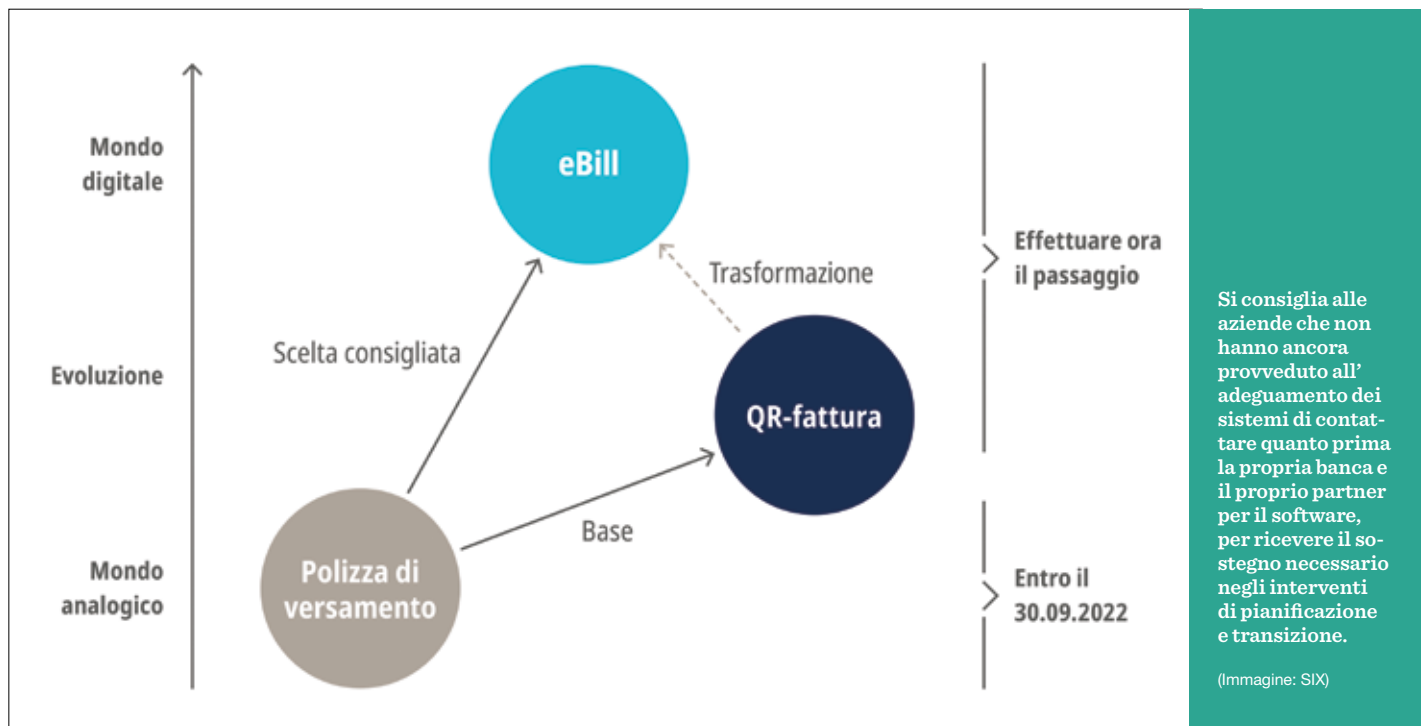
Gli istituti finanziari svizzeri hanno provveduto all'adeguamento delle proprie soluzioni di mobile banking ed e-banking per consentire ai propri clienti - privati o aziende - di scansionare e pagare comodamente le QR-fatture.

La QR-fattura, inoltre, può essere utilizzata per il pagamento anche agli sportelli postali e può essere inviata alla banca tramite ordine di pagamento in busta.

## EBILL: LA FATTURA DIGITALE PER LA SVIZZERA

eBill rappresenta un ulteriore passo avanti rispetto alla QR-fattura e realizza già oggi in Svizzera un processo di pagamento digitale senza soluzione di continuità: gli emittenti delle fatture inviano le fatture direttamente e in modo sicuro all'e-banking e al mobile banking dei loro clienti, che possono verificare tutte le informazioni online e autorizzare il pagamento della fattura con un semplice clic.

In questo modo per gli emittenti di fatture diminuisce il lavoro amministrativo, possono contare su pagamenti in entrata affidabili e mantenere il controllo sul processo di fatturazione.



## LA DIGITALIZZAZIONE DEL TRAFFICO DEI PAGAMENTI IN SVIZZERA

Con lo sviluppo e l'introduzione sul mercato della nuova QR-fattura e di eBill la piazza finanziaria svizzera digitalizza il traffico dei pagamenti.

La QR-fattura ed eBill rispondono all'esigenza di rispettare requisiti di compliance sempre più severi, automatizzare i processi e supportare la digitalizzazione, e costituiscono senza dubbio un grande vantaggio sia per tutti gli attori del mercato sia per l'economia svizzera nel suo complesso. ■

Per ulteriori informazioni sulla QR-fattura e su eBill i destinatari di fatture sono invitati a rivolgersi alla propria banca. Gli emittenti di fatture e le imprese che utilizzano soluzioni hardware e software sono invitati a rivolgersi alla propria banca e al proprio partner per il software.

(Ulteriori) informazioni sulla fatturazione sono disponibili sui seguenti siti:

- [www.pagare-semplice.ch/emittenti-di-fatture](http://www.pagare-semplice.ch/emittenti-di-fatture)
- [www.paymentstandards.ch](http://www.paymentstandards.ch) per imprese che utilizzano soluzioni hardware e software per gestire il traffico dei pagamenti.



### \*THOMAS RESKE

L'autore è responsabile del progetto "Cessazione polizze di versamento" presso SIX Group.

### VANTAGGI PER GLI EMITTENTI DI FATTURE EBILL

- Fatturazione, invio e pagamento sono completamente digitalizzati e l'elaborazione avviene in maniera automatizzata – così le imprese sono già pronte per il futuro.
- Si riduce al minimo l'uso di carta nella contabilità (tutela delle risorse e dell'ambiente).
- Ricezione dei pagamenti con maggiore puntualità. I pagamenti in entrata vengono elaborati in maniera automatica.
- eBill risponde alle attuali esigenze dei clienti e aumenta la loro soddisfazione.

### VANTAGGI DELLA FATTURAZIONE TRAMITE QR-FATTURA ED EBILL

- Più efficienza nell'amministrazione, grazie all'automatizzazione del processo di fatturazione e del traffico dei pagamenti.
- Verifica dei pagamenti semplificata, grazie alla riduzione delle operazioni manuali.
- Meno errori, perché tutte le informazioni di pagamento vengono trasmesse in forma elettronica.
- Minore dispendio di risorse, perché non è più necessario ordinare polizze di versamento pre-stampate.
- Si riduce o si elimina del tutto l'uso della carta.
- Le imprese possono scegliere tra QR-fattura ed eBill, o combinare entrambe le soluzioni, in base alle loro esigenze e a quelle dei loro clienti.

### VANTAGGI PER GLI EMITTENTI DI QR-FATTURE

- Possibilità di stampare direttamente le fatture con la sezione pagamento e la ricevuta su carta bianca perforata – non sono più necessari moduli prestampati.
- Per la QR-fattura è possibile anche l'emissione senza carta.
- Fatturazione in CHF e EUR più facile e rapida, direttamente nel sistema di fatturazione, senza convenzione PVR o PVBR.
- Un numero di riferimento esistente per la polizza PVR può essere riportato invariato e usato come riferimento QR, sempre in combinazione con un QR-IBAN.
- Il "Structured Creditor Reference" (SCOR) semplifica il collegamento di un pagamento con la contabilità debitori grazie ad un codice identificativo univoco per ogni transazione. In combinazione con l'IBAN può essere utilizzato sia in Svizzera che a livello internazionale.
- I pagamenti in entrata vengono elaborati in maniera completamente automatica.



# ITS SERVIZIO CANALIZZAZIONI: UN NUOVO INIZIO

L'azienda ticinese basata ad Agno e Biasca, fino a qualche mese fa facente capo ad un gruppo multinazionale, è ora pronta a scrivere un nuovo capitolo autonomo della sua storia, che si prospetta ricco di opportunità interessanti. Questo vale anche per i professionisti del settore immobiliare, ai quali verrà dedicata un'attenzione speciale.

TESTO - RED



► Abbiamo intervistato l'Ing. Davide Ferrari, Direttore SUD & Partner di ITS Servizio Canalizzazioni SA, Ingegnere con CAS Facility Management che possiede una pluriennale esperienza nella gestione di immobili e infrastrutture complesse.

**Direttore Ferrari, siete sul mercato da oltre 50 anni, gli ultimi 20 passati in seno al Gruppo ISS. Cosa è cambiato in questi ultimi mesi?**

ISS Servizio Canalizzazioni è stata per 19 anni una partecipata del Gruppo ISS, uno dei fornitori leader di Facility Services a livello nazionale e mondiale. Anche grazie alle sinergie con il gruppo, siamo stati capaci di sviluppare in proprio la strada verso l'eccellenza nei servizi integrati di manutenzione, gestione e valorizzazione delle infrastrutture di canalizzazione.

Quest'anno il Gruppo ISS ha deciso di ristrutturarsi concentrando le proprie attività di base ed ha trovato un investitore molto serio - KLAR Partners, investitore finanziario privato - che, coinvolgendo noi del management, ha ripreso la proprietà aziendale, investendo sulla nostra sana realtà per permetterci di scrivere un altro capitolo di successo della storia aziendale, a tutto favore di un elevato livello di servizio offerto ai Clienti.

**Come evolverà la ITS Servizio Canalizzazioni?**

Per l'azienda in sé si tratterà più che altro di un'evoluzione in continuità con il passato. Manterremo i nostri servizi "classici", le nostre sedi attuali ad Agno e Biasca, la stretta connessione con le persone ed il territorio. Beneficeremo della volontà di investire ulteriormente e costruire sulle nostre competenze da parte della nuova proprietà, ma i temi chiave rimarranno quelli già ben presenti negli ultimi anni, e sono: tecnologia e sostenibilità. Questi sono aspetti strettamente legati tra loro, perché oggi la ricerca e l'innovazione tecnologica che interessano il settore consentono di essere molto efficaci e anche più rispettosi dell'ambiente, nonché più sostenibili anche a livello economico. Lavorando soprattutto sulla manutenzione preventiva e padroneggiando molto bene pure tutte le tecniche di risanamento, continueremo a sostenere i clienti, grandi e piccoli.

**E ai vostri clienti, soprattutto chi si occupa di immobili, cosa riserva il futuro?**

Ci occuperemo ancora più profondamente di chi opera in questo importante settore, con l'obiettivo di affiancarlo non solo nella risoluzione di un problema pun-

tuale, ma soprattutto nell'identificazione delle strategie di intervento più opportune sul lungo periodo. Infatti, siamo in grado di assistere chi ha stabili a reddito, importanti portfolio immobiliari o grosse infrastrutture industriali nella valutazione degli equilibri tra la necessità di intervento e l'esborso economico nel tempo.

Questo permette alla proprietà o a chi ha un portfolio immobiliare, di gestire i rischi tecnici di esercizio impianti bilanciando opportunamente la necessità di impiegare il proprio denaro. Non offriamo solo un singolo servizio ma proponiamo, mettendoci nei panni del cliente, una consulenza di pianificazione strategica. Questo concetto ci differenzia rispetto agli altri competitor. Fare contenuti e proporli è il nostro motto, senza contare che è sempre e comunque la professionalità a fare la differenza. ■

## INTERNATIONAL TUBE SERVICES

Con il nome ITS Servizio Canalizzazioni SA, l'azienda leader nel settore delle infrastrutture presenta la sua nuova immagine del marchio. ITS è l'acronimo di International Tube Services e indica la competenza completa nella manutenzione e nel risanamento di canalizzazioni e condutture.

Il nome esprime inoltre la visione dello sviluppo aziendale: la posizione leader sul mercato di ITS Servizio Canalizzazioni SA in Svizzera (con le sedi di Agno, Biasca, Boswil e Kägiswil) serve da trampolino di lancio al nuovo proprietario KLAR Partners per crescere ancora in Svizzera, e da qui anche in tutta Europa.



# COSTRUIRE “COMME IL FAUT”

Pro Infirmis si affida a Minergie per l'ottenimento della certificazione Minergie-P, accompagnata dall'attestato "approvato SQM costruzione", garanzia di qualità nell'esecuzione dei lavori della sua nuova sede a Bellinzona.

TESTO - MILTON GENERELLI\*

Render della futura sede Pro Infirmis a Bellinzona (Bardelli Architetti associati)



## ▶ LA CASA DELLA SOCIALITÀ È GIUNTA A TETTO

Lo scorso 15 ottobre, in Via San Giovanni a Bellinzona, Pro Infirmis ha festeggiato con tutti gli attori coinvolti il cosiddetto ferragosto per la realizzazione della sua nuova sede centrale Ticino e Moesano. Con la costruzione grezza ultimata, l'edificio è giunto a tetto e i lavori proseguono a pieno ritmo per garantire la consegna prevista a metà 2022.

L'edificio, battezzato "Casa della socialità", con una superficie riscaldata di 1'400 m<sup>2</sup> si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno interrato. Oltre agli spazi amministrativi, per la consulenza e le sale riunioni dell'organizzazione Pro Infirmis, lo stabile ospiterà al piano terra il centro diurno della Fondazione Madonna di Re, mentre al primo piano si insedieranno la Lega polmonare ticinese, la Lega ticinese contro il reumatismo e il Servizio di consulenza per persone sordocieche UCBC. Sotto un unico tetto saranno così riuniti operatori e beneficiari di più organizzazioni nel segno dell'inclusione.

Sensibilità e cura espresse anche nello sviluppo del progetto attraverso una responsabilità ambientale che ha convinto Pro Infirmis a volersi insediare in un edificio progettato e realizzato secondo lo standard Minergie-P.

## FUNZIONALITÀ MA ANCHE EFFICIENZA ENERGETICA E QUALITÀ CERTIFICATA MINERGIE

Progettato dagli architetti Bardelli Architetti associati di Locarno e realizzato dall'Impresa Generali di Costruzione Promeng SA, secondo lo standard Minergie-P, lo stabile a bassissimo consumo energetico soddisferà esigenze massime in termini di qualità, comfort ed energia.

Lo standard Minergie-P stabilisce infatti esigenze elevate di benessere ed economicità. Nel concetto di benessere è incluso un funzionamento ottimale sia dell'edificio sia delle sue componenti tecniche.

## SISTEMA QUALITÀ MINERGIE SQM COSTRUZIONE: IL COMPLEMENTO PER LE PIÙ ELEVATE ESIGENZE RIGUARDO LA QUALITÀ DI COSTRUZIONE

Il progetto Pro Infirmis si frgerà inoltre dell'attestato SQM costruzione, assicurando così che tutte le misure tecniche necessarie per soddisfare i requisiti principali Minergie in termini di efficienza energetica e comfort siano effettivamente attuate.

Durante le diverse fasi di costruzione e di collaudo, sono in corso regolari e mirati controlli sugli elementi principali dell'edificio, che comprendono l'involucro termi-

co, la climatizzazione e la gestione e distribuzione dell'aria interna, gli elementi e i materiali per la produzione e per la distribuzione di energia, nonché gli aspetti legati alla protezione contro il rischio di surriscaldamento estivo.

Sulla base di protocolli di verifica predefiniti, le verifiche SQM costruzione selection, condotte dagli esperti indipendenti del Centro di certificazione Minergie, vengono effettuate per determinare se i componenti, i materiali utilizzati e gli impianti sono disposti e installati conformemente a quanto previsto dal progetto Minergie, nonché allo stato attuale della tecnica delle costruzioni.

Inoltre, SQM costruzione prevede la verifica della corretta messa in funzione, regolazione degli impianti tecnici dell'edificio compresa l'adeguata istruzione degli utenti dello stabile.

## CONTROLLI A GARANZIA DI UN RISPETTO DEL BUDGET

Grazie a questo processo di verifica della qualità dell'esecuzione è possibile minimizzare le problematiche dovute a eventuali modifiche o divergenze del costruito in corso d'opera o finali, agendo prontamente in seguito alla segnalazione dell'esperto SQM.

Con l'intenzione di "prevenire anziché



Il cantiere Pro Infirmis (Bardelli Architetti associati).

Sotto: I festeggiamenti del 15 ottobre.

L'architetto Davide Moranda contitolare dello studio Bardelli Architetti associati discute un dettaglio costruttivo insieme all'esperto SQM costruzione.

curare”, si tratta di rilevare eventuali divergenze che possono compromettere il raggiungimento della certificazione Minergie, agendo tempestivamente.

Ciò riduce il rischio di successive e costose rettifiche, a volte difficili da realizzare e spiacevoli per tutte le parti interessate. Il programma lavori della “Casa della socialità” procede secondo le fasi di progettazione previste. Attualmente si è conclusa la realizzazione della struttura grezza e nei prossimi mesi si procederà con l'isolamento termico dell'involucro, l'impermeabilizzazione e l'installazione degli impianti tecnici, fasi che verranno ampiamente verificate e protocollate. “Affaire à suivre”...



## MINERGIE

### Contatti:

Agenzia Svizzera italiana  
Ca' bianca, Via San Giovanni 10, 6500 Bellinzona  
ticino@minergie.ch, tel. 091 290 88 10  
www.minergie.ch

## Il Programma Edifici

Il Programma Edifici della Confederazione e dei Cantoni sostiene finanziariamente quelle misure edili che riducono il consumo di energia. Altre informazioni su [www.ilprogrammaedifici.ch](http://www.ilprogrammaedifici.ch)



### \*MILTON GENERELLI

Ing. RVC HTL, specializzato in certificazioni energetiche e di qualità. Vicedir. TicinoEnergia e Direttore Agenzia Minergie Svizzera italiana. Membro Direzione Minergie.

# I NOSTRI PRIMI 80 ANNI

Nasce a Locarno, il 18 ottobre 1941, la sezione ticinese dei Mediatori professionisti immobiliari. Sotto la guida di Calimero Danzi muove così i primi passi la nostra SVIT Ticino.

TESTO - ALBERTO MONTORFANI



## Nuova Società

Sabato, 18 corr., i mediatori professionisti del Cantone Ticino, hanno deciso di aderire all'Associazione Svizzera dei Mediatori professionisti immobiliari (Liegenschaften - Berufsvermittler) costituendo la sezione Ticinese di questa Associazione. A presidente della sezione venne nominato il signor C. Danzi di Locarno. La sede della sezione è stata fissata in Locarno.

La Gazzetta Ticinese di martedì 21 ottobre 1941, nelle Cronache Cantionali, raccontava così la nascita della nostra associazione.

(Foto: Archivio di Stato del Canton Ticino)

### ► LE RAGIONI DI UNA STORIA

Di certo nessuno di noi può dare con certezza le ragioni della nascita dell'associazione Svizzera dei mediatori immobiliari, sezione Ticino, un 18 ottobre di 80 anni fa. Né del perché, come il Festival del film, questa intuizione sia venuta prima, fra tutti, ai locarnesi. Possiamo però provare a immaginarci il contesto e l'umore degli uomini nel tempo in cui è maturata quell'occasione.

Io credo sia stato per via dell'affetto preferenziale che i nostri confederati d'oltralpe hanno sempre avuto per il Verbano. Per loro il Ticino è il fiume, non il cantone, nasce all'uscita del tunnel del Gottardo e finisce nel lago Maggiore, piccolo Mediterraneo domestico, che di quello vero conserva il clima e i colori, ma non è così lontano da casa.

È qui che agli albori del turismo di massa, il "Drang nach Süden" ha trovato la sua prima tappa naturale, ai piedi di quella collina che aveva stregato, per la sua presunta energia vitale, l'élite culturale e artistica di una Europa ancora in cerca di una propria identità, all'inizio del secolo breve delle due guerre mondiali. Era da qui che, nei secoli precedenti, le varie edizioni dei "Grand Tour" europei dei nordici romantici prendevano la via d'acqua verso il Bel Paese quando ancora la ferrovia non aveva globalizzato i trasporti e imposto a tutti le vie innaturali e tristi dei

tunnel sotto le montagne. Poi, anche quel movimento elitario, artistico e un po' ideologico del Monte Verità è stato spazzato via dalla brutalità del primo tempo di quella che è stata definita "la guerra civile europea".

Nel 1925 lo "spirito di Locarno" aveva sofferto, con il "Patto" che porta il nome della città, brezze di pace e illusione di concordia eterna che, dopo quel breve intervallo, il secondo tempo della tragedia Europea aveva brutalmente e di nuovo iniziato a spazzare via.

La guerra attorno a noi consolidava però l'idea di patria e il valore del territorio, e gli storici legami con il nostro nord delle Alpi non potevano che uscirne rafforzati. Anche perché la guerra, come una pandemia, costringeva tutti dentro casa e limitava gli spostamenti a chi se li poteva permettere.

Non è perciò senza ragioni il pensare che in questo contesto di scambi e contatti personali fra confederati del nord e del sud sia nata anche l'opportunità di strutturare con maggiore attenzione e professionalità il servizio che certamente i "nostri" già svolgevano per "loro" quando si trattava di trovare una casa, una darsena, una tenuta, una abitazione o un terreno per edificarci una attività.

Da queste occasioni di rapporti, di amicizia e di affari è nata la nostra SVIT Ticino. E da questo punto di vista, almeno nel Locar-

nese, per chi ci vive e ci lavora, poco sembra essere cambiato. E nemmeno sembra cambiata l'opzione preferenziale verso il Verbano quando ai nostri amici "dilà" tocca esprimersi verso l'una o l'altra regione del cantone: tanto è vero che i pochi momenti "nazionali" di SVIT Svizzera in Ticino si sono svolti quasi tutti a Locarno e Ascona. Questioni di cuore.

Qualcun altro (non ce ne vogliano i tifosi dell'Ambri Piotta) ha però di che consolarsi: l'anno medesimo in cui gli impettiti Locarnesi fondavano la loro associazione di mediatori immobiliari, a Lugano nasceva l'Hockey Club! ■

### DOCUMENTI CERCASI!

Purtroppo una parte della storia di SVIT Ticino, dagli inizi agli anni '70, non ha potuto essere del tutto ricostruita, perché la documentazione nei nostri archivi è incompleta.

Se avete vecchie foto, articoli di giornali, documenti, verbali o informazioni significative sulla nostra associazione, contattateci!

Grazie per la collaborazione.

#### Contatti:

e-mail: [svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)  
tel. 091 921 10 73

## Agenti immobiliari svizzeri in autunno a Locarno

Gli agenti immobiliari svizzeri costituiscono una categoria che ha molta influenza nel mondo commerciale e finanziario del nostro paese. La delicatezza delle loro mansioni, nel contatto costante con la clientela estera e nazionale, nonché con gli istituti di credito del nostro paese, rende necessaria una perfetta organizzazione ed una serietà nella esplicazione del lavoro che si riflettono su tutto il mercato finanziario svizzero. Perciò la Società Svizzera degli agenti immobiliari (SVIT) vigila molto a che il mercato immobiliare svizzero non sia turbato da elementi poco seri o addirittura clandestini che si intrufolano nel mercato immobiliare cercando di concludere, in maniera non sempre ortodossa, affari che in ultima analisi si risolvono a danno della clientela spesso ignara. Questo è quanto è venuto a galla durante l'assemblea generale degli Agenti Immobiliari federati ticinesi, svoltasi a Locarno nei giorni scorsi. La stessa assemblea ha anche gettato le basi per la grande Assemblea nazionale degli Agenti Immobiliari svizzeri affiliati alla SVIT, che si svolgerà a Locarno nell'ottobre di quest'anno. Il lavoro organizzativo richiederà un grande lavoro poiché giungeranno nella nostra città oltre 200 agenti, molti con i loro familiari e i problemi che verranno trattati saranno di importanza nazionale.

La Pro Locarno è già stata interessata alla cosa ed ha promesso il suo appoggio: si crede che altri enti non mancheranno di favorire la manifestazione di tanto ampio respiro.

Oltre alle numerose trattande di carattere interno discusse nell'assemblea locarnese, è stato nominato il nuovo comitato così costituito: presidente signor Remo Sutter, signor Giacomo Thommen, segretario e signor Silvio Borghi, cassiere. Sull'argomento di una maggiore disciplina sul mercato immobiliare, auspicata dagli agenti immobiliari federati, torneremo in un prossimo articolo.



Nella foto in alto, un momento dell'Assemblea Nazionale SVIT svoltasi nel 1965 a Locarno, preannunciata dall'articolo dell'Eco di Locarno a sinistra.

A destra, uno dei primi annunci che miravano a dare visibilità alla SVIT sui quotidiani (1983).

**SVIT**

Per acquisti  
o vendite immobiliari,  
amministrazioni e affitti  
rivolgetevi con fiducia  
ai membri della

**SVIT**

Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder  
Federazione Svizzera degli agenti fiduciari  
del ramo immobiliare  
**SEZIONE TICINO**

Segretariato SVIT Ticino  
Casella Postale 138  
6600 MURALTO  
Tel. 093 33 32 21 / 22

# SVIT SVIZZERA HA UNA NUOVA CASA

L'unificazione degli uffici e delle aule è una logica conseguenza della volontà di creare una maggiore prossimità con membri e studenti.

TESTO - MARCEL HUG\*



Uffici e aule comprendono un totale di 24 postazioni di lavoro e 120 posti per la formazione. L'edificio Pergamin I a Greencity con la sua moderna facciata di vetro.

(Foto: Svit Svizzera)

## GLI UFFICI

Nell'inverno 2019 i comitati di SVIT Svizzera e SVIT School hanno affrontato per la prima volta l'argomento dei locali dell'area Puls 5 di Zurigo, dato che i contratti di locazione del Puls 5 (uffici) e della Carbahaus (aule) scadevano a fine settembre 2021. Nei mesi successivi sono state esaminate varie opzioni. Era chiaro fin dall'inizio che l'ufficio e le sale di formazione dovevano essere riunite, con l'obiettivo di incrementare la qualità della scuola attraverso una maggiore vicinanza al cliente.

Le varie possibilità e offerte sono state valutate tramite un'analisi costo-utilità. Fra tutte le soluzioni, quella che ha ottenuto il punteggio più alto prevedeva l'ubicazione dei locali in un nuovo edificio a Greencity. Oltre alle sale di formazione, sui 950 m<sup>2</sup> dello stabile Pergamin I di Greencity è stato possibile realizzare, con una pianificazione lungimirante, anche 24 postazioni di lavoro, la maggior parte delle quali in open space.

L'arredamento è stato in gran parte ripreso dalla vecchia sede, dove i continui investimenti permettevano già di fruire di moderne postazioni di lavoro con due schermi, scrivanie regolabili in altezza e sedie ergonomiche.

Le spese generali sono pertanto risultate gestibili. Grazie a un supporto e a un'or-

ganizzazione professionali, il trasloco del 2 agosto, pur impegnativo, non si è mai svolto in un clima frenetico.

## LE AULE

Nella nuova sede, gli studenti hanno a disposizione quattro aule moderne e spaziose. Ognuna è attrezzata per l'insegnamento ibrido. Un sistema di ventilazione efficace assicura un ambiente di apprendimento gradevole. Le sedie in blu SVIT conferiscono un tocco di freschezza ed eleganza.

Una zona d'incontro di fronte alle aule consente di rilassarsi e ristorarsi durante le pause tra i blocchi di lezioni. Le aule ospitano complessivamente 120 studenti. SVIT School ha approfittato del trasloco per fornirsi di mobilio scolastico moderno e confortevole.

La nuova sede ospita i seguenti corsi di preparazione agli esami federali: fiduciario immobiliare, commercializzazione immobiliare, valutazione immobiliare e sviluppo immobiliare. L'ufficio della direzione della scuola e la segreteria con sei postazioni di lavoro si trovano direttamente accanto alle aule, così come auspicato da SVIT School, che vede ora realizzato questo suo desiderio.

Ciò le consente di intensificare ulteriormente la prossimità ai clienti e offre, almeno questo è quanto la scuola si ripromette,

maggiori opportunità per contatti formali e informali con partecipanti e docenti. Infine, rende possibile un miglioramento dei feedback qualitativi.

Le prime unità didattiche si sono svolte con successo nella nuova sede di Greencity alla fine di agosto. Ora si può pertanto passare alla fase di piena operatività. ■



\*MARCEL HUG

L'autore è il CEO di SVIT Svizzera.





# ABBIAMO DOVUTO PIANIFICARE SU PICCOLA SCALA

Nel periodo della pandemia l'organizzazione degli esami ha dovuto fare fronte a una serie di difficoltà, ma grazie al grande impegno di tutte le parti coinvolte, questi si sono svolti in maniera soddisfacente e proficua nonostante il rinvio delle date.

TESTO - MARCEL HUG\*

## STEPHAN BUSINGER

(\*1967) è fiduciario immobiliare dipl., Valutatore immobiliare APF e Esperto in Commercializzazione immobiliare. È inoltre titolare della Stephan Businger Immobilien GmbH a Bolligen e dal 1° luglio 2020 presidente CEPSEI.

### ► Sei in carica dall'estate 2020. Quali sono state le tue prime esperienze?

Subito dopo essere entrato in carica, ho dovuto affrontare una situazione totalmente nuova a causa della pandemia. Tuttavia, la sfida era estremamente stimolante e non ho esitato a raccogliercela. Questo periodo complesso e insolito ha rafforzato la coesione all'interno del folto gruppo di persone che fanno parte del sistema di milizia e si impegnano a favore degli esami. Sono in carica da un anno esatto e non mi è ancora capitato di annoiarmi!

### Cosa resterà dopo la pandemia? Che insegnamenti ha potuto trarre la CEPSEI?

Ci siamo resi conto che era possibile aumentare l'efficienza dell'intero organismo di valutazione. Questo, ovviamente, è un aspetto cui non vogliamo più rinunciare. A causa della pandemia, abbiamo dovuto pianificare ogni cosa su piccola scala, con i notevoli vantaggi che ne derivano. Penso ad esempio alla correzione degli esami in locali da dieci persone. Nei locali di dimensioni ridotte gli esperti sono meno disturbati dal rumore e possono effettuare la correzione in modo più rapido e accurato.

Anche la digitalizzazione è un altro elemento che abbiamo dovuto implementare e che intendiamo mantenere. Le sessioni online hanno contribuito tra l'altro a ridurre i costi, che rimarranno più contenuti anche in futuro visto che le spese di viaggio vengono in parte eliminate.

### A tuo parere, come vanno interpretati i risultati degli esami che si sono svolti nel primo semestre del 2021?

In generale, osserviamo che i tassi di successo sono positivi e si attestano tra il 60 e un buon 70%. I tassi di successo variano nel corso degli anni, cosa del tutto normale per gli esami federali. Non è affatto vero, come talvolta si sente dire, che la Commissione d'esame fissa degli obiettivi prima degli esami. I candidati d'esame erano ben preparati



e hanno fatto un ottimo lavoro nonostante le limitazioni dovute al coronavirus. I timori espressi prima degli esami si sono rivelati infondati a posteriori. I candidati hanno saputo gestire bene la situazione.

Nelle giornate d'esame si avvertiva una profonda gratitudine per il fatto che gli esami si sono svolti nonostante tutto.

### Cosa ne pensi dello sviluppo dei giovani professionisti nel settore immobiliare?

È una questione controversa e molto dibattuta tra gli operatori del settore. Osserviamo comunque che, ogni anno, da 400 a 500 persone sostengono l'esame per gestori immobiliari, e il trend è in crescita.

Eppure, i datori di lavoro si chiedono dove siano tutte queste persone. Questo dipende probabilmente anche dal fatto che tra i partecipanti agli esami ci sono molte donne, che prima o poi iniziano a valutare l'idea di formare una famiglia. Se l'interruzione dovuta alla maternità dura sette anni, il reinserimento nella vita professionale si fa complicato. Spetta in ogni caso ai datori di lavoro del settore individuare una soluzione adeguata al problema. Mi sembra anche che il periodo di permanenza nella professione di gestore immobiliare sia più breve rispetto a qualche anno fa.

I nuovi professionisti qualificati cercano di ottenere l'attestato professionale nei tempi più brevi possibili e poi svolgono la professione per un massimo di dieci anni, prima di cambiare. Oggi, esercitare la professione di gestore per periodi più lunghi è diventato molto complesso a causa delle condizioni quadro e delle pressioni decisamente maggiori. La carenza di personale specializzato non si riscontra tuttavia solo nel nostro settore. In questo senso siamo in buona compagnia con altre categorie professionali.

### Per lo svolgimento degli esami la CEPSEI riceve dei sussidi dalla Confederazione. A tuo parere, quali sono i pro e i contro?

Il vantaggio è evidente. Chi deve pagare gli esami beneficia di tariffe ridotte. Credo che senza i sussidi gli esami costerebbero il doppio, cioè circa Fr. 7'000 invece di Fr. 3'500. Lo svantaggio è legato invece alle prescrizioni della SEFRI, che proprio in ragione dei sussidi si arroga il diritto di imporre numerose condizioni. Senza i sussidi avremmo sicuramente maggiore libertà decisionale. Tutto sommato, è comunque un fattore positivo. Grazie ai sussidi, dal punto di vista finanziario la certezza nella pianificazione è notevolmente aumentata anche per gli organi responsabili.

**Come vengono reclutati i nuovi periti d'esame? I periti lavorano nel sistema di milizia. Si riescono a trovare abbastanza persone qualificate disposte a impegnarsi?**

Sì, fortunatamente riusciamo a reperire un numero sufficiente di periti. Non è comunque una cosa automatica! Da un lato, durante le visite alle scuole, i presidenti della Commissione d'esame informano i candidati che, dopo averli superati, avranno la possibilità di contribuire all'organizzazione degli esami. Di conseguenza, veniamo contattati costantemente da ex candidati che vorrebbero dare il loro contributo.

Dall'altra, abbiamo cinque Commissioni d'esame, per un totale di circa 50 persone. Ognuna di esse dispone di una vasta rete di contatti con operatori qualificati del settore. Questo ampio network viene sfruttato attivamente per il reclutamento. Abbiamo il privilegio di poter scegliere. In questa fase, oltre che ai criteri tecnici, prestiamo molta attenzione anche alla competenza sociale.

**In quale direzione evolvono i profili professionali (specialista/generalista)?**

Ovviamente ci chiediamo anche quali implicazioni possano esserci per la formazione e gli esami. Come si svolgeranno in futuro, cosa sarà valutato e con quali modalità? Dal mio punto di vista, la specializzazione prenderà piede soprattutto presso i grandi fornitori di servizi immobiliari, mentre nelle PMI non troverà lo stesso spazio. Ogni collaboratore del settore necessita di una certa quantità di conoscenze riguardo ai meccanismi del settore immobiliare.

Una PMI non può assumere uno specialista, perché non sarebbe in grado di sfruttarne appieno le potenzialità né di retribuirlo. In ogni caso sono finiti i tempi dell' "agente immobiliare" esperto in ogni campo. La digitalizzazione avanza anche nelle piccole imprese. La "cintura nera del settore immobiliare" è il fiduciario immobiliare con diploma federale. E lo sarà anche nel prossimo futuro! ■

**ESAMI DI GESTORE IMMOBILIARE IN TICINO**

Previsti inizialmente per febbraio e rimandati a fine aprile a causa della pandemia, anche in Ticino nel 2021 si è svolta una sessione di esami di Gestione immobiliare affrontati da 21 candidati.

Sono nove le nuove e i nuovi Esperti in Gestione immobiliare che hanno superato l'esame:

- Chiara Maria Barchi
- Tiziana Barranca
- Chiara Copelli
- Anna Di Nardo
- Roberta Fumasoli Lurati
- Milka Milanovic
- Valentino Alain Rulli
- Giole Rusconi
- Aleksandra Sovic

Congratulazioni a tutte e tutti!

dimentica lo stress  
scegli  immoware  
da 28 anni miglioriamo il lavoro  
di chi amministra immobili

www.immoware.swiss  
091 950 07 80

SCAN ME

# BENVENUTI IN SVIT!

## REVIAMCO SA BELLINZONA

Remo Villat, fiduciario commercialista e immobiliare, nell'anno 1985 fonda la Reviamco SA, studio fiduciario commerciale e immobiliare. I campi dell'attività fiduciaria, diretta da Remo e attualmente anche da Alan Villat, si estendono dalla tenuta della contabilità, alla gestione del personale, alla consulenza fiscale per privati, piccole e medie imprese. Inoltre, Reviamco SA nell'ultimo decennio è molto attiva nell'amministrazione di stabili a reddito e condomini, così come la mediazione per la vendita di immobili.

### REMO VILLAT

**Fiduciario commercialista e immobiliare**



## CAPIFID IMMOBILIARE SA CHIASSO

Lavorare rende felici? Ma stiamo scherzando? Felici. Noi lo siamo. Il nostro team di lavoro? Più che un team ci consideriamo una famiglia. Sì proprio così, ci sosteniamo e condividiamo le nostre capacità specifiche, così come i nostri servizi.

I cambiamenti necessitano sempre di tempo per curarne i dettagli. La nostra Capifid immobiliare è parte del polo di consulenze CAPIFID-BULLANI SA.

Nuovo Polo, nuovi uffici, insomma tante novità ma sempre con lo spirito che ci ha contraddistinto fino ad oggi.

Si dice che il giardino del vicino sia sempre più verde. Noi non la pensiamo in questo modo, orientiamo il nostro sguardo verso chi

ci circonda con positività e spirito di collaborazione. Una concreta possibilità, dove accoglienza, professionalità e trasparenza abitano la nostra casa...ops sede! Nuove opportunità? Noi ci siamo! Vendita o ricerca di immobili, affitto o rent to buy, amministrazione, perizie.



### PATRIZIA FERRARI SORAGNI

**Economista, Fiduciario commercialista ed immobiliare e Perito revisore abilitato**

### SARAH FERRARI GIUSSANI

**Direttrice**



**Boschetti Andrea**, Vezio

**Bouygues E&S FM Svizzera SA**, Ugazzi Flavio, Manno, [www.bouygues-es.ch](http://www.bouygues-es.ch)

**Caruso Riccardo**  
Studio fiduciario, Lugano

**Comafim SA**  
Fantoni Marco, Lugano, [comafim.ch](http://comafim.ch)

**Comisa SA**  
Elsener Gabriele, Castagnola, [www.comisa.ch](http://www.comisa.ch)

**Daldini Nicolas**, Vezia

**Danproperty SA**  
Ancarola Domenico, Lugano, [www.danproperty.ch](http://www.danproperty.ch)

**DCF Promozione Immobiliare SA**, Hurth Daniele, Lugano, [www.dcf.ch](http://www.dcf.ch)

**Dimensione Ticino Sagl**  
Pellanda Mario, Lugano, [www.dimensioneimmobiliare.ch](http://www.dimensioneimmobiliare.ch)

**DOM Promotion Sagl**  
Monaco Daniele, Lugano, [dom-promotion.ch](http://dom-promotion.ch)

**Domus Maxima SA**  
Ciriaco Massimiliano, Lugano, [domusmaxima.ch](http://domusmaxima.ch)

**Dreieck Immobiliare SA**  
Pult Nicola, Lugano, [dreieckimmo.ch](http://dreieckimmo.ch)

**Fiducia & Art SA**, Marazza Diana, Lugano-Viganello, [www.fiducia-art.com](http://www.fiducia-art.com)

**Fiduciaria Antonini SA**  
Dotti Marzio, Lugano

**Fiduciaria De Bernardis**  
De Bernardis Edo, Massagno, [www.debernardis.ch](http://www.debernardis.ch)

**Fiduciaria Immobiliare Börner-Albertini**  
Börner Manfred, Lugano, [www.boerneralbertini.ch](http://www.boerneralbertini.ch)

**Fiduciaria Immobiliare San Gottardo Sagl**  
Radaelli Daniele, Grancia, [am-immobiliare.ch](http://am-immobiliare.ch)

**Fiduciaria Taddei-Bassi SA**  
Bassi Fabio, Lugano, [www.taddei-bassi.ch](http://www.taddei-bassi.ch)

**Foglia Claudio**, Bioggio

**Fontana Sotheby's International Realty**  
Righetti Gianluca, Lugano, [www.fontanasothebysrealty.ch](http://www.fontanasothebysrealty.ch)

**GERFid Immobiliare Sagl**  
Arrigoni Giuseppe, Lugano

**Gipi Gestione Immobiliare per Istituzionali SA**  
Poretta Nicola, Lugano, [gi-pi.ch](http://gi-pi.ch)

**Gir SA**  
Gervasoni Gian Franco, Lugano

**GPM Global Property**

**Management SA**  
Mazzoleni Marzio, Lugano, [gpm.ch](http://gpm.ch)

**Il Sogno immobiliare SA**  
Lodigiani Sergio, Lugano, [ilsognoimmobiliare.ch](http://ilsognoimmobiliare.ch)

**Imag Concept SA**  
Gilardoni Arianna, Maroggia, [www.imagconcept.ch](http://www.imagconcept.ch)

**Immobiliare Bandel**  
Bandel Mischa, Lugano, [www.immobiliare-bandel.ch](http://www.immobiliare-bandel.ch)

**Immobiliare Fontana Amministrazioni Sagl**  
Ferrari Donata, Lugano, [www.immobiliare-fontana.ch](http://www.immobiliare-fontana.ch)

**Immobiliare Mantegazza SA**, Mantegazza Melissa, Lugano, [mantegazza.ch](http://mantegazza.ch)

**Immobiliare Tuttoimmobili Sagl**, Rocchi Alain, Melide, [www.tuttoimmobili.ch](http://www.tuttoimmobili.ch)

**Immobiliare Wäfler/Imafid SA**, Wäfler Diethelm, Lugano

**Immoidea SA**  
Quadri Graziella, Lugano

**Immolife Ticino SA**  
Arcuri Matteo, Maroggia, [www.immolifeticino.ch](http://www.immolifeticino.ch)

**Interfida SA**  
Bernasconi Alberto, Lugano, [www.interfida.ch](http://www.interfida.ch)

**Kaiser & Partners Real Estate SA**, Kaiser Thomas, Lugano, [www.kp.immo](http://www.kp.immo)

**L'idea Immobiliare SA**  
Falchetti Claudio, Agno, [www.idea-immobiliare.ch](http://www.idea-immobiliare.ch)

**Lambertini & Partners Gestioni immobiliari SA**  
Lambertini Christian / Riboni Renzo, Lugano, [www.lepartners.ch](http://www.lepartners.ch)

**Laris Immobiliare SA**  
Lugano, [larisimmobiliare.ch](http://larisimmobiliare.ch)

**Lefor Immobiliare SA**  
Leuzinger Werner, Davesco, [www.lefor.ch](http://www.lefor.ch)

**Livit SA**  
Beechey-Tobler Micaela, Lugano, [www.livit.ch](http://www.livit.ch)

**Lugano Lake Properties AG**  
Incir Simon, Lugano-Paradiso, [www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)

**Luminati Francesco**, Lugano

**Marvel Gestioni e Immobili Sagl**, Garotta Marta, Lugano, [www.marvelgestioni.ch](http://www.marvelgestioni.ch)

**Maxima SA**  
Stucki-Pina Viviana, Lugano, [www.maxima.swiss](http://www.maxima.swiss)

**MC Consulenze Sagl**  
Mari Christian, Rivera

**Medat Fiduciaria SA**  
Kaufmann Kevin, Lugano, [medat.ch](http://medat.ch)

**MG Fiduciaria Immobiliare Sagl**, Mastroddi Giovanni, Lugano, [www.mgimmobiliare.ch](http://www.mgimmobiliare.ch)

**MPP Fiduciaria SA**  
Pedretti Tito, Lugano, [www.mpppartners.ch](http://www.mpppartners.ch)

**MSC immo trust Sagl**  
Scarati Michele, Lugano, [www.msc-immo.ch](http://www.msc-immo.ch)

**New Trends SA**  
Bellomo Salvatore, Lugano, [www.new-trends.ch](http://www.new-trends.ch)

**P&V Property & Valuation Sagl**, Marocco Vittoria, Lugano, [propertyvaluation.ch](http://propertyvaluation.ch)

**Pagani Real Estate SA**  
Radovanovic Ana, Lugano, [paganire.ch](http://paganire.ch)

**Pfister Holding SA**  
Pfister Armando, Manno, [www.pfister-case.ch](http://www.pfister-case.ch)

**Piazzini Gianluigi**, Gentilino

**Privera SA**  
Lugano, [www.privera.ch](http://www.privera.ch)

**Puntoimmobiliare SA**  
Campopiano Orlando, Lugano, [www.puntoimmobiliaresa.ch](http://www.puntoimmobiliaresa.ch)

**Queen Immobiliare SA**  
Foce Malservigi Cinzia, Lugano, [www.queenimmobiliare.ch](http://www.queenimmobiliare.ch)

**Recontam SA**  
Pelle Ivan, Lugano, [recontam.ch](http://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](http://www.rusca-studioimmobiliare.ch)

**Russian Suisse Immobiliare Sagl**, Botti Filippo e Martino, Lugano, [www.suissegroup.eu](http://www.suissegroup.eu)

**Sequoia Consulting Sagl**  
Ferrari Fabio, Magliaso, [www.sequoiaconsulting.ch](http://www.sequoiaconsulting.ch)

**SKF Fiduciaria Sagl**  
Stroppa Lorenzo, Lugano, [skfgroup.ch](http://skfgroup.ch)

**Società Fiduciaria e Consulenza SA**, Robbiani Andrea, Lugano, [www.sfconsulenza.ch](http://www.sfconsulenza.ch)

**Studio fiduciario immobiliare SA**, Ruggeri Dr. Pier Luigi, Lugano, [www.sfi-fiduciaria.ch](http://www.sfi-fiduciaria.ch)

**Studio Immobiliare Ticino Sagl**, Gatto Sabina, Lugano, [www.sitimobiliare.ch](http://www.sitimobiliare.ch)

**Tala Consulenze Sagl**  
Kaiser Thomas, Lugano, [www.talaconsulenze.ch](http://www.talaconsulenze.ch)

**TG Real Estate Sagl**  
Ansaldi Stefano, Lugano, [www.tgrealstate.ch](http://www.tgrealstate.ch)

**Ticino.Re SA**  
Ingrami Massimiliano, Lugano, [www.ticinore.ch](http://www.ticinore.ch)

**Trachsel Fiduciaria Immobiliare SA**, Trachsel Franco, Origgio, [www.trachsel-immo.ch](http://www.trachsel-immo.ch)

**Tradefidam SA**, Lugano, [www.tradefidam.ch](http://www.tradefidam.ch)

**TRE Ticino Real Estate Brokers Sagl**, Burkhardt Andrea, Pura, [www.topswiss.com](http://www.topswiss.com)

**UBS SA**, Deluigi Thierry, Lugano

**Vesa SA**, Glattfelder Plozza Isabel, Lugano, [www.vesa.ch](http://www.vesa.ch)

**Wincasa SA**  
Lugano, [wincasa.ch](http://wincasa.ch)

**Wullschleger Martinenghi Manzini Gestioni Immobiliari SA**, Manzini Giovanni, Lugano, [wmm-group.ch](http://wmm-group.ch)

**Zenit Real Estate Sagl**  
Margnini Marco, Lugano, [zenitrealestate.ch](http://zenitrealestate.ch)

## DISTRETTO DI MENDRISIO

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

**Capifid Immobiliare SA**  
Ferrari Soragni Patrizia, Chiasso, [capifidimmobiliare.com](http://capifidimmobiliare.com)

**Ceppi e Co. Agenzia Immobiliare SA**  
Porro Franco, Chiasso, [www.immobiliare-ceppi.ch](http://www.immobiliare-ceppi.ch)

**Coduri Alessandro**, Rancate

**Corfida SA**  
Ciceri Gianpaolo, Novazzano, [www.corfida.com](http://www.corfida.com)

**Studio d'architettura Casali Sagl**, Mendrisio, Casali Matteo Fiorenzo, [www.casaligroup.ch](http://www.casaligroup.ch)

**Immostile SA**  
Pellegrini Paolo, Chiasso, [www.immostile.ch](http://www.immostile.ch)

**Interfida SA**  
Crocchi Carlo, Chiasso, [interfida.ch](http://interfida.ch)

**Gescofid Immobiliare Sagl**, Trivellini Silvia, Chiasso, [gescofid.ch](http://gescofid.ch)

**Sangiorgio Amministrazioni Sagl**, Sangiorgio Antonietta, Mendrisio

**Studio fiduciario e immobiliare Roberta Pantani Tettamanti SA**  
Pantani Tettamanti Roberta, Chiasso, [www.rptfiduciaria.ch](http://www.rptfiduciaria.ch)

**Studio Luido Bernasconi**  
Bernasconi Luido, Stabio, [www.luidobernasconi.com](http://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 STABILI LOCATIVI

Da gennaio 2022 - corso completo

#### ASSISTENTE IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Da gennaio 2022

#### ASSISTENTE IN AMMINISTRAZIONE DI PPP

Autunno 2022

#### ASSISTENTE IN CONTABILITÀ IMMOBILIARE

Autunno 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 COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE

Da settembre 2022

#### ATTESTATO FEDERALE IN GESTIONE IMMOBILIARE

Da settembre 2023

Eventuali interessati possono annunciarsi al Segretariato di SVIT Ticino.

## IMPRESSUM

### PUBBLICAZIONE

Edizione immobiliare SVIT Ticino

### TIRATURA

850 esemplari

### EDITORE

SVIT Verlag AG  
Greencity, Maneggstrasse 17, 8041 Zürich  
Tel. 044 434 78 88, [www.svit.ch](http://www.svit.ch),  
[info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)

### DIRETTORE RESPONSABILE

Alberto Montorfani  
[alberto.montorfani@amconsulenze.ch](mailto:alberto.montorfani@amconsulenze.ch)

### REDAZIONE

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

### STAMPA

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



### IMPAGINAZIONE

Netzer Marketing, 6932 Breganzona  
Tel. 091 950 95 95, [marketing@netzer.ch](mailto:marketing@netzer.ch)

Riproduzione autorizzata previa citazione della fonte.

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

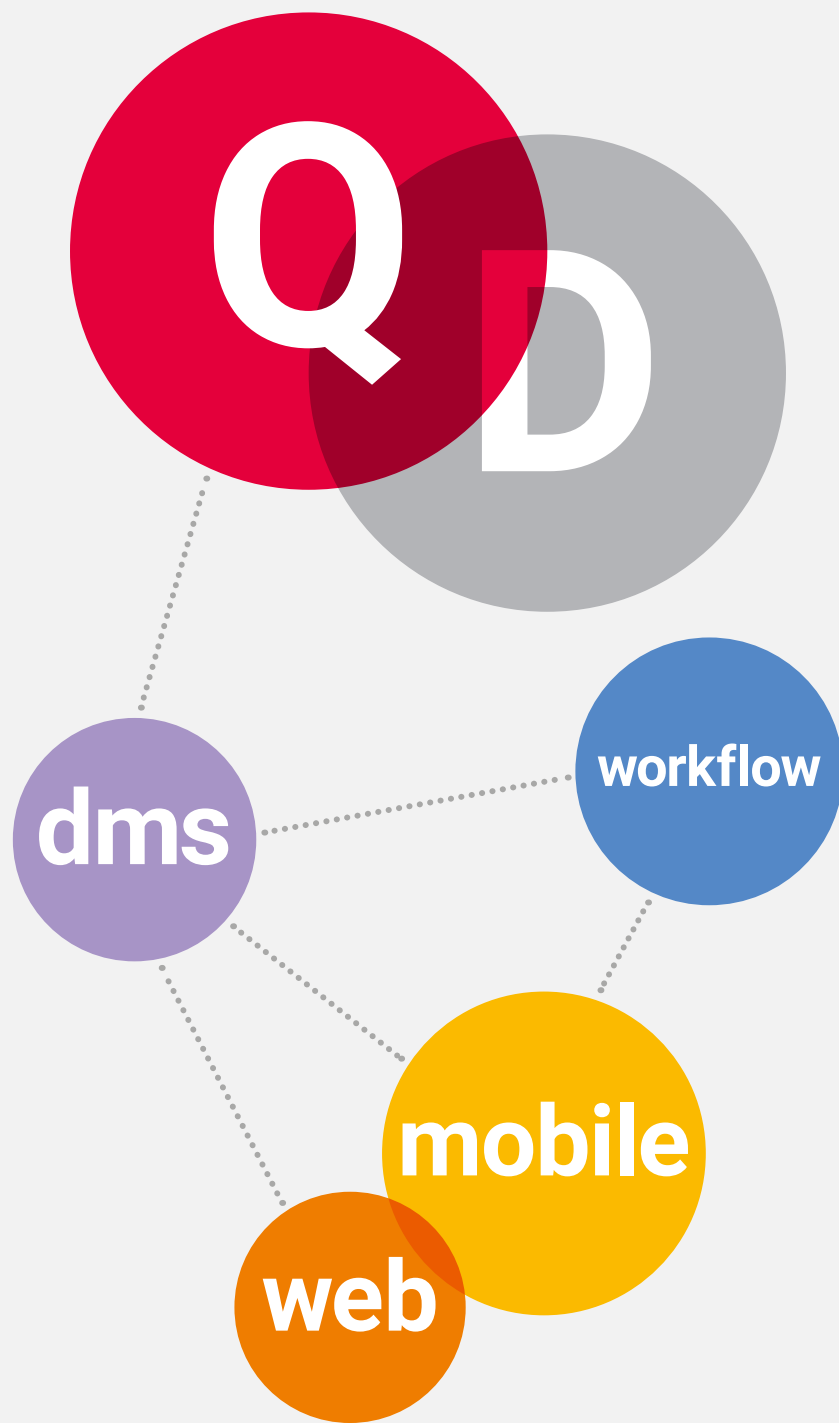


## Il principio della *community*: energia uno per uno, beneficio per tutti.

Se siete proprietari di un edificio abitativo o commerciale e state pensando di realizzare un impianto fotovoltaico, la soluzione ideale per valorizzare il vostro investimento è la community solare. AIL supporta i Raggruppamenti ai fini del Consumo Proprio (RCP) che producono energia solare, con una soluzione che permette di visualizzare i dati di consumo e facilita la fatturazione interna in modo equo e trasparente. Affidandoci la gestione del raggruppamento, vi liberate di tutti gli oneri amministrativi. Per maggiori informazioni scriveteci a [info@ail.ch](mailto:info@ail.ch) oppure visitate il nostro sito [www.ail.ch](http://www.ail.ch)



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



# QuorumDigital

SOFTWARE DI GESTIONE DEI PROFESSIONISTI IMMOBILIARE

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

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

