



# IMMOBILIA

ECONOMIA  
IMMOBILIARE  
MERCATO SPAZI  
A USO UFFICIO

— 12

EDILIZIA  
E ABITAZIONE  
CALORE  
RINNOVABILE

— 18

SVIT TICINO  
NUOVI UFFICI  
A TAVERNE

— 20

ASSOCIAZIONE  
SVIT SREF 2022

— 25

«RETROSPETTIVA 2021  
SUI DIRITTI REALI E  
FONDIARI»







# BancaStato è la Banca di riferimento in Ticino

Abbiamo tutti bisogno di punti fermi, di certezze e di sicurezze.  
Noi vi offriamo il costante impegno di essere da sempre con il Ticino  
e per i ticinesi.

noi per voi

 **BancaStato**

## CRISI UCRAINA: DIPENDENZA GEOPOLITICA MA ANCHE SOLIDARIETÀ



► Questa edizione di Immobilia ci offre diversi spunti per una discussione tra colleghi come pure per la propria crescita professionale. Molto interessante è l'articolo di SvizzeraEnergia sul Calore rinnovabile. Da anni la politica punta al cambio di paradigma per quanto riguarda l'energia fossile e questo soprattutto per la salvaguardia del nostro clima. Con gli spunti ricevuti dall'articolo anche noi professionisti dobbiamo seguire una strada che porta ad un miglioramento della nostra aria a tutela dell'ambiente.

La guerra tra Russia e Ucraina ha scosso la popolazione mondiale e locale per quanto riguarda l'aumento del prezzo del gasolio. Tale crisi ha dimostrato come l'equilibrio economico sia particolarmente soggetto a decisioni politiche di poche persone che mettono in grande difficoltà l'intero pianeta.

Pertanto è ancora più importante staccarci da questi poteri maligni, cambiando mentalità e scegliendo un vettore energetico nuovo e rinnovabile. Siamo tutti coscienti che tale cambiamento sia costoso e non sempre applicabile, ma non dimentichiamo che esistono sussidi comunali, cantonali e federali che aiutano a rendere la via da percorrere più dolce.

Questa crisi non solo ha fatto riflettere sulla dipendenza geopolitica, ma soprattutto ha dimostrato una solidarietà mai vista prima. Anche la nostra associazione non è rimasta passiva e il comitato, a nome di tutti i soci, ha voluto dimostrare unione donando 2'000 franchi alla Catena della solidarietà con lo scopo di attenuare le sofferenze della popolazione ucraina.

Sosteniamo anche l'idea della messa a disposizione di appartamenti e, con SVIT Svizzera, sono stati preparati documenti consultabili sul nostro sito.

Parlando con alcuni soci ho constatato che tanti si sono mossi per accogliere nelle loro abitazioni persone in fuga dall'Ucraina. A nome personale ringrazio tutti coloro che hanno reagito con tanta umanità.

Vi auguro una primavera leggera e fiorita come solo questo periodo sa dare. ■

Giuseppe Arrigoni  
Presidente SVIT Ticino



Ripresa notturna di Mendrisio dall'Eremo di San Nicolao.

(Foto di Simone Mengani)

### — DIRITTO IMMOBILIARE

#### 4 RETROSPETTIVA 2021 SUI DIRITTI REALI E FONDIARI

Il Prof. Dr. Iur. Pfäffli riepiloga la legislazione e la giurisprudenza emanate nel corso del 2021.

### — ECONOMIA IMMOBILIARE

#### 11 IMPULSI POSITIVI NONOSTANTE NUOVE INCERTEZZE

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

#### 12 PROSPETTIVA DI RIPRESA

Il mercato degli spazi ad uso ufficio. andamento e prospettive.

#### 14 COME È INIZIATA, COME STA ANDANDO

Nel settore immobiliare crescono i dubbi sul fatto che le tendenze osservate da marzo 2020 si trasformeranno semplicemente nell'opposto.

#### 16 PANDEMIA E NUOVI PARADIGMI DELL'ABITARE

Il commento di A. Montorfani ai dati USTAT sulle transazioni immobiliari 2021.

### — POLITICA IMMOBILIARE

#### 17 SISTEMI SOLARI: AGEVOLAZIONI INVECE DI OBBLIGHI

Il CF ha avviato una procedura di consultazione sulla revisione della Legge sull'energia. Ciò prevede agevolazioni fiscali e semplificazioni procedurali per gli impianti fotovoltaici.

### — EDILIZIA & ABITAZIONE

#### 18 CALORE RINNOVABILE: LA SOLUZIONE CONVENIENTE

Combinare vantaggi per l'ambiente e il portafoglio con il comfort e il restare al passo con i tempi in un unico intervento? Il programma «calore rinnovabile» di SvizzeraEnergia vi spiega come.

### — ASSOCIAZIONE

#### 22 SOPRAFFATTI DALLE ASPETTATIVE

Grazie alla digitalizzazione, commercializzare una proprietà è un gioco da ragazzi? La realtà dimostra che vendere da soli comporta grandi rischi.

#### 25 FORUM E PLENUM: UN NUOVO FORMATO

Lo SVIT Forum e lo SVIT Plenum si fondono per creare lo Swiss Real Estate Forum 2022.

### — SVIT TICINO

#### 20 NUOVI UFFICI PER SVIT TICINO

#### 26 FORMAZIONE SVIT

#### 27 I NUOVI SOCI

#### 28 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

#### 30 IMPRESSUM



# RETROSPETTIVA 2021 SUI DIRITTI REALI E FONDIARI

In questo articolo il Prof. Dr. iur Roland Pfäffli riassume la legislazione e la giurisprudenza in materia di diritti reali e fondiari riferiti al 2021, fornendo in particolare una panoramica delle novità nella letteratura.

TESTO - **ROLAND PFÄFFLI\***

Secondo l'art. 684 CCS, usando il proprio diritto di proprietà, ognuno è obbligato di astenersi da ogni eccesso pregiudizievole alla proprietà del vicino. Le turbative negative includono non solo le radiazioni e la privazione di luce diurna, ma anche l'ostruzione di una vista spettacolare.

(Foto: Unsplash)



## ► 1. LEGISLAZIONE A. SOTTOSUOLO

Il 18 settembre 2019 il consigliere nazionale Karl Vogler (PPD/Obvaldo) ha presentato la mozione n. 19.4059, a seguito della quale il Consiglio federale è stato incaricato di elaborare un piano d'azione:

“Digitalizzazione della geologia del sottosuolo” che è volta a garantire investimenti futuri per le infrastrutture sotterranee, lo sfruttamento delle georisorse e lo stoccaggio dei rifiuti.

La mozione è stata accettata sia dal Consiglio Nazionale che dal Consiglio degli Stati. In adempimento di questa mozione e anche a seguito del precedente postulato n. 16.4108 del 16 dicembre 2016, sempre presentato dal medesimo parlamentare, la procedura di consultazione per la modifica della legge federale sulla geoinformazione (LGI) <sup>1</sup> è stata aperta dal Consiglio federale il 19 maggio 2021. Il periodo di consultazione è scaduto il 20 settembre 2021 <sup>2</sup>.

## B. LEX KOLLER

A seguito dell'uscita del Regno Unito e dell'Irlanda del Nord dall'Unione europea (Brexit, con effetto dal 1° gennaio 2021), la Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) <sup>3</sup> e l'Ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di per-

sone all'estero (OLAFE) <sup>4</sup> sono state adeguate all'attuale situazione. Le modifiche sono entrate in vigore il 1° marzo 2021 <sup>5</sup>.

Nell'ambito di un'iniziativa parlamentare n. 16.498 del 16 dicembre 2016, è stato postulato che, oltre ai fondi, anche le vendite delle infrastrutture strategiche del settore energetico stesse - come le centrali idroelettriche, le reti di trasporto dall'energia elettrica e del gas - debbano sottostare alla Lex Koller.



**Nell'ambito di un'iniziativa parlamentare è stato postulato che anche le vendite delle infrastrutture strategiche del settore energetico stesse debbano sottostare alla Lex Koller.**



In tale contesto sono inclusi anche gli oleodotti per il trasporto di combustibili gassosi e le centrali nucleari. La consultazione sul progetto preliminare della modifica della legge è scaduta il 17 febbraio 2022.

Inoltre, sulla base della mozione n. 21.3598 del 17 maggio 2021 della Commissione dell'economia e dei tributi (CET-N), il Consiglio nazionale ha deciso di ripresen-

tare al Parlamento, sotto forma di messaggio, il progetto di consultazione del 10 marzo 2017 <sup>6</sup>, che a seguito del risultato precedente aveva portato il Consiglio federale a non modificare la legge. Il voto del Consiglio degli Stati su questo tema è ancora in sospeso.

## 2. GIURISPRUDENZA A. PREZZO D'ACQUISTO (ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE)

Con un contratto d'acquisto sotto forma di atto pubblico, è stato venduto un diritto di superficie su un terreno per un prezzo di CHF 1,45 milioni.

In un accordo separato, non redatto nella forma di atto pubblico, le parti hanno stipulato che l'acquirente avrebbe inoltre rilevato un inventario, al prezzo di 150'000 franchi, in aggiunta al prezzo d'acquisto concordato di 1,45 milioni di franchi. In tale contesto, l'atto pubblico di cui al contratto di acquisto conteneva la seguente disposizione:

“In merito all'acquisto dell'inventario, le parti hanno raggiunto un accordo separato senza il coinvolgimento né responsabilità del notaio X.”

Successivamente, il proprietario del terreno ha esercitato il suo diritto di prelazione ai sensi dell'art. 682 cpv. 2 del Codice civile svizzero (CCS), ossia per il prezzo di 1,45

milioni di franchi. Il venditore ha voluto tuttavia appellarsi al prezzo più alto (CHF 1,6 milioni), che (come detto) non era stato previsto nella forma dell'atto pubblico.

In altre parole, anche il prezzo dell'inventario di 150'000 franchi, che non era indicato nel contratto di compravendita stesso, avrebbe dovuto essere in forma pubblica, poiché il prezzo d'acquisto effettivamente inteso dalle parti contraenti era di 1,6 milioni di franchi.

Il contratto di acquisto è stato quindi concluso in una forma incorretta. Nel caso in questione il diritto di prelazione poteva essere ad ogni modo correttamente esercitato, ossia al prezzo di 1,45 milioni di franchi, poiché il venditore ha invocato abusivamente il vizio di forma nei confronti del beneficiario del diritto della prelazione e in tale costellazione, secondo la dottrina e la giurisprudenza, si deve partire dall'assunto che esiste di un valido caso di prelazione<sup>7</sup>.

## **B. DIRITTI DI VICINATO (TURBATIVA DELLA VISTA)**

Secondo l'articolo 684 del CCS, usando il proprio diritto di proprietà, ognuno è obbligato di astenersi da ogni eccesso pregiudizievole alla proprietà del vicino.

In particolare, sono vietati tutti gli effetti nocivi, specialmente le vibrazioni, che non sono giustificati dalla situazione e dalla destinazione dei fondi o dall'uso locale.

Le turbative negative che ricadono nel campo di applicazione dell'art. 684 CCS includono non solo le radiazioni e la privazione di insolazione o di luce diurna, ma anche l'ostruzione di una vista spettacolare.

Tuttavia, questo tipo di turbativa può, solo in determinate condizioni molto restrittive, risultare eccessiva ai sensi dell'art. 684 cpv. 1 CCS, per esempio nel caso in cui una vista particolarmente pregiata viene fortemente limitata o se per la proprietà vicina la vista è fondamentale per il suo particola-

re tipo di utilizzo, come può essere il caso di un'attività alberghiera.

Un caso specifico del Canton Vallese riguardava un abete a due tronchi e un pino, che hanno significativamente privato la proprietà vicina (chalet e piazzale) della luce e del sole, oltre che gravemente compromesso la vista del massiccio del Weisshorn.

I tribunali di grado inferiore hanno quindi ordinato la rimozione dei due alberi. Il valore di causa era di CHF 20'000.

Il TF, nell'ambito di un ricorso in materia costituzionale (secondo il principio rigoroso dell'obbligo di allegazione e motivazione della censura ai sensi dell'art. 117 LTF in combinazione con l'art. 106 cpv. 2 LTF), ha confermato le sentenze rese in precedenza e di conseguenza gli alberi dovevano essere rimossi<sup>8</sup>.

# new immobile new annuncio new acquirente

- ✓ annunci online in pochi minuti
- ✓ annunci via integrazioni con un click
- ✓ sconti sul sistema di valutazione di immobili

**NUOVO!**  
Annunci con  
tour a 360°



Maggiori informazioni  
al numero 044 240 11 60  
oppure via codice QR



**newhome**  
scoprire per primo





### C. PROPRIETÀ PER PIANI (ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE)

Usando del diritto di proprietà, e specialmente esercitando sul suo fondo un'industria, ognuno è obbligato di astenersi da ogni eccesso pregiudizievole alla proprietà del vicino (art. 684 cpv. 1 CCS).

Nel contesto di una proprietà per piani (PPP), oltre al principio menzionato in precedenza, fanno stato anche le disposizioni del regolamento della proprietà per piani (art. 712g cpv. 2 CCS).

Nel caso in questione, una baby-sitter formata professionalmente (come mamma diurna) forniva dei servizi di assistenza all'infanzia in un'unità condominiale. In qualità di comproprietaria di questa unità, si occupava in particolare di curare fino ad un massimo di cinque figli di altre persone, nei lassi di tempo che intercorrevano prima o dopo una lezione di scuola oltre che nei periodi tra una lezione e l'altra.

I primi bambini arrivano alla mattina tra le 7.30 e le 8.00, alcuni da soli, altri accompagnati e venivano in seguito ritirati dai genitori. Si poneva il quesito a sapere se questa attività fosse compatibile con il regolamento della PPP. Tale regolamento stabiliva che l'attività commerciale era permessa solo se non disturba la pace e la tranquillità dell'edificio. Il Tribunale fede-

rale ha concluso che la suddetta attività di baby-sitter non era compatibile con il regolamento in questione<sup>9</sup>.

### D. PROPRIETÀ PER PIANI (COSTI COMUNI)

In un caso concreto era oggetto di controversia sapere se, come era stato deciso nell'assemblea condominiale, un comproprietario doveva contribuire proporzionalmente alle spese di un parco giochi per bambini su un fondo vicino, anche se non aveva figli. Il valore di causa non raggiungeva quello minimo di CHF 30'000 (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Non era data neppure una questione di importanza fondamentale.



**Secondo il Tribunale Federale un comproprietario deve contribuire proporzionalmente alle spese di un parco giochi anche se non ha figli.**



Nell'ambito del ricorso in materia costituzionale (secondo il principio rigoroso dell'obbligo di allegazione e motivazione della censura ai sensi dell'art. 117 LFT in com-

binazione con l'art. 106 cpv. 2 LFT), il ricorso del comproprietario è stato respinto. Nella fattispecie, il ricorrente era proprietario di un'unità di PPP dal 1992 e da allora ha sempre pagato tutti i contributi al parco giochi per bambini.

Nel 2014 è stato deciso di continuare a pagare tali spese per il tramite dell'amministrazione. Questa decisione è stata confermata nel 2015, 2016 e 2017, con il voto contrario del ricorrente, senza che tuttavia avesse mai contestato tali decisioni. Solo nel 2018 il ricorrente ha sollevato in giudizio la nullità di tutte le risoluzioni dal 2014 al 2018. Questo agire è stato ritenuto un abuso di diritto<sup>10</sup>.

<sup>1</sup> RS 510.62.

<sup>2</sup> FOGLIO FEDERALE 2021 DOC. N. 1171.

<sup>3</sup> RS 211.412.41.

<sup>4</sup> RS 211.412.411.

<sup>5</sup> RU 2021 DOC. N. 85 P. 3 o come 2021 DOC. N. 87.

<sup>6</sup> FOGLIO FEDERALE 2017 P. 2225.

<sup>7</sup> TF 5A\_782/2020 del Tribunale Federale del 23.8.2021 = Seraina Kihm in "Immobilien", novembre 2021, p. 30.

<sup>8</sup> TF 5D\_91/2020 del 7.9.2020 = Jacqueline Bubendorf, IUS. FOCUS 2020, numero 11 p. 5.

<sup>9</sup> TF 5A\_127/2020 del 22.4.2021 = Jonas Klemperer, IUS.FOCUS 2021, numero 5 p. 5 = Markus Vischer, AKTUELLE JURISTISCHE PRAXIS, AJP 2021 p. 1038.

<sup>10</sup> TF 5A\_753/2020 del 15.12.2020 = Urs Fasel, SACHENRECHT, ENTWICKLUNGEN 2020, Berna 2021, p. 26.

### E. PROPRIETÀ PER PIANI (LAVORI DI COSTRUZIONE NECESSARI)

Per poter determinare se dei lavori di costruzione nella PPP sono da considerarsi necessari, utili oppure se tesi all'abbellimento e alla comodità, bisogna esaminare caso per caso, tenendo conto di tutte le circostanze particolari.

Si ritengono essere necessari i lavori di manutenzione, riparazione e rinnovazione necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso (art. 647c CCS), quelli utili sono invece i lavori di rinnovamento o trasformazione diretti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorare il rendimento o l'idoneità all'uso (art. 647d cpv. 1 CCS) mentre, infine, quelli tesi all'abbellimento e alla comodità, sono quei lavori di costruzione diretti esclusivamente ad abbellire la cosa, a migliorarne l'aspetto o a renderne più comodo l'uso (art. 647e cpv. 1 CCS).

Nel caso particolare, si trattava di definire la posizione finale di un ponte adibito a via di fuga. Nell'ambito giudiziario è stato stabilito che la decisione dell'assemblea dei comproprietari del condominio era un lavoro di costruzione necessario, decisione che era stata debitamente presa a maggioranza di tutti i comproprietari (art. 647c CCS). Anche se erano state prese in considerazione altre due varianti dell'ubicazione della via di fuga, la scelta presa non è stata ritenuta un abuso di diritto<sup>11</sup>.

### F. PROPRIETÀ PER PIANI (LEGITTIMAZIONE ATTIVA)

Nella fattispecie la questione era a sapere se un comproprietario aveva il diritto di

utilizzare il suo appartamento per svolgere un'attività commerciale silenziosa. Un singolo comproprietario non può direttamente avviare una procedura giudiziaria nei confronti di un altro comproprietario al fine di far rispettare l'atto costitutivo e il regolamento della PPP.

Prima di tutto, dev'essere stata presa una risoluzione dell'assemblea in tal senso. Singolarmente ad ogni comproprietario spettano le azioni di tutela scaturenti dalla proprietà (art. 641 cpv. 2, art. 679 e art. 684 CCS) e dal possesso (art. 928 CCS) nei confronti degli altri comproprietari<sup>12</sup>.

### G. PROPRIETÀ PER PIANI (LEGITTIMAZIONE PASSIVA)

La persona al beneficio di una servitù ha il diritto di fare tutto ciò che è necessario per mantenere ed esercitare la servitù.

Nel caso specifico, il beneficiario ha preteso che la parte gravata dalla servitù garantisse l'accesso alla sua proprietà (così come pattuito nel contratto di servitù) su tutta la larghezza di tre metri, ciò che non risultava invece più possibile nel corso di alcuni lavori di costruzione.

La proprietà gravata dalla servitù è stata costituita in PPP. Di conseguenza, l'azione (precisamente: actio confessoria) non deve essere diretta contro un singolo condomino e nemmeno contro la comunione dei comproprietari (art. 712l cpv. 2 CCS), ma piuttosto contro tutti i condomini quali comproprietari del fondo<sup>13</sup>.

Lo stesso vale per l'azione negatoria (art. 641 CCS). Se un'ingerenza (del diritto esclusivo di un singolo condomino) proviene da una parte comune, sono i singoli

condomini (quali comproprietari) ad avere la legittimazione passiva in un'azione negatoria e non la comunione dei comproprietari stessa<sup>14</sup>.

### H. SERVITÙ (SPOSTAMENTO)

Se l'uso della servitù richiede solo una parte del fondo, il proprietario che giustifica un interesse può chiederne lo spostamento a sue spese su di un'altra parte non meno adatta per il fondo dominante (art. 742 cpv. 1 CCS). Ciò vale anche se l'ubicazione della servitù è determinata nel registro fondiario (art. 742 cpv. 2 CCS).

Nonostante la formulazione giuridica ("non meno adatta") la giurisprudenza, nel contesto di uno spostamento, ha ritenuto ammissibili dei piccoli deterioramenti a danno del beneficiario della servitù.

A causa di un progetto di costruzione, la parte gravata dalla servitù ha richiesto lo spostamento di un diritto di passo pedonale e veicolare. Questo diritto di passo non era precedentemente limitato in altezza, mentre secondo lo spostamento previsto, il passaggio attraverso il nuovo edificio sarebbe stato limitato ad un'altezza di 3,6 m.

Il Tribunale Federale è giunto alla conclusione che il nuovo esercizio del diritto era equivalente dal punto di vista economico e che, visto obiettivamente, offriva all'avente diritto lo stesso beneficio, cioè gli stessi vantaggi e comodità nell'esercizio. Lo spostamento della servitù è stato quindi concesso<sup>15</sup>.

### I. DIRITTO DI SUPERFICIE (DURATA)

Tre diritti di superficie a sé stanti e permanenti erano stati costituiti per una dura-

unisciti anche tu  
ai tanti professionisti che utilizzano

immoware

da  29 anni perfezioniamo il lavoro di chi  
amministra seriamente immobili

[www.immoware.swiss](http://www.immoware.swiss)







ta di 50 anni ciascuno e sono stati iscritti nel Registro fondiario fino al 29 marzo 2017.

Il contratto del diritto di superficie conteneva una prescrizione secondo la quale il contratto si considerava prorogato per un ulteriore periodo di dieci anni qualora non fosse stato disdetto sei mesi prima della scadenza pattuita. La parte gravata dal diritto di superficie ha disdetto il contratto in tempo utile. Il diritto di superficie è estinto il 29 marzo 2017 e la riversione è avvenuta in tale data (art. 779c CCS).

L'opzione di proroga ha unicamente un effetto di natura obbligazionaria. Una proroga della durata del diritto di superficie doveva avvenire prima della scadenza del termine e nella forma dell'atto pubblico. La cancellazione del diritto di superficie dal Registro fondiario è stata ritenuta giustificata<sup>16</sup>.

## J. CARTELLA IPOTECARIA (REALIZZAZIONE)

I titoli di credito garantiti da pegno immobiliare e per i quali è designato come creditore il proprietario o il portatore, dati in pegno dal proprietario, sono ridotti, in caso di realizzazione separata, all'importo della somma ricavata (art. 156 cpv. 2 LEF).

Questa disposizione è in vigore dal 1° gennaio 1997. Secondo il chiaro tenore letterale, così come secondo la genesi di que-

sta disposizione, le cartelle ipotecarie sono ridotte in termini di importo solo se sono state "date in pegno", cioè concesse come pegno manuale. Tuttavia, se le cartelle ipotecarie sono state "pignorate", non ha luogo alcuna riduzione. Non vi è alcuna lacuna colmabile con un'applicazione analogica dell'art. 156 cpv. 2 LEF<sup>17</sup>.

Sei anni prima, un tribunale cantonale aveva già trattato la stessa questione ed era giunto alla stessa conclusione del Tribunale federale.

La modifica della legge nel 1997<sup>18</sup> è stata eseguita in modo puntuale sulla base di una sentenza del TF (DTF 115 II 149), in cui era stato indicato che spettava al legislatore correggere la situazione giuridica insoddisfacente (che portava ad un risultato inaccettabile)<sup>19</sup>.

## K. IPOTECA LEGALE (IMPOSTA SUGLI UTILI IMMOBILIARI)

Sebbene il notaio nell'ambito di un contratto di compravendita immobiliare avesse espressamente richiamato l'attenzione delle parti contraenti sull'esistenza dell'ipoteca legale per l'imposta sugli utili immobiliari, le parti hanno rinunciato a prevedere una garanzia per questo credito.

Successivamente, l'imposta sugli utili immobiliari non è stata pagata dal vendito-

re, così che il fondo, che era nel frattempo diventato di proprietà dell'acquirente, è stato gravato dall'ipoteca legale per l'imposta sugli utili immobiliari.

Secondo l'art. 836 cpv. 2 CCS, le ipoteche legali di importo superiore a 1'000 franchi, che nascono senza iscrizione in virtù del diritto cantonale, non sono opponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario se non sono state iscritte entro quattro mesi dall'esigibilità del credito su cui si fondano, ma in ogni caso entro due anni dalla nascita dello stesso.

Nel caso in analisi, si trattava di un importo di quasi mezzo milione di franchi. L'acquirente quale nuovo proprietario non è diventato un debitore di tale importo ma semplicemente il suo fondo è stato gravato da un diritto di pegno di terzi. Come acquirente, non poteva invocare la buona fede come terzo, ai sensi dell'art. 836 cpv. 2 CC.

Era, infatti, a conoscenza di tale fatto e non ha richiesto garanzie per tale imposta; l'ipoteca legale è stata di conseguenza ritenuta giustificata<sup>20</sup>.

<sup>11</sup> TF 5A\_878/2020 del Tribunale Federale del 2.2.2021.

<sup>12</sup> TF 5A\_89/2020 del 21.10.2020 = Urs Fasel, SACHENRECHT, ENTWICKLUNGEN 2020, Berna 2021, p. 14. CFR. Anche le ulteriori sentenze del Tribunale Federale: TF 5G\_2/2020 del 8.12.2020 (correzione) come 5f\_37/2020 del 1.3.2021 (revisione).

<sup>13</sup> TF 5A\_664/2019 del 3.12.2020 = Johanna Jean-Petit-Matile, IUS.FOCUS 2021, numero 1 p. 3 = Markus Vischer, AKTUELLE JURISTISCHE PRAXIS, AJP 2021 p. 1032.

<sup>14</sup> DTF 145 III 121 = SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR ZIVILPROZESSRECHT, SZPP 2019 p. 314 = Bojan Momic, IUS.FOCUS 2019, numero 8 p. 3 = Markus Vischer, AKTUELLE JURISTISCHE PRAXIS, AJP 2019 p. 647.

<sup>15</sup> DTF 147 III 215 = Mathan Weinberg, IUS.FOCUS, 2021, numero 7, p. 3 = PRAXIS 2021 n. 73 con commenti di Roland Pfäffli.

<sup>16</sup> TF 5A\_1007/2020 del Tribunale Federale del 2.7.2021.

<sup>17</sup> DTF 146 III 426 = ZBGR 2021 p. 212 = BLSCHK 2020 p. 216 con commento editoriale di Hansjörg Peter p. 222 = SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR ZIVILPROZESS- UND ZWANGSVOLLSTRECKUNGSRECHT, ZZZ 2021 p. 427 = Andreas Güngerich/Andreas Miescher, IUS.FOCUS, 2020 numero 11 p. 23 = Arnold F. Rusch/Jennifer Zbinden, AKTUELLE JURISTISCHE PRAXIS, AJP 2021 p. 279 = Thomas Engler, BLSCHK 2021 p. 125.

<sup>18</sup> Decisione del Tribunale Distrettuale Muri AG come autorità di vigilanza inferiore sulla Legge Federale sulla Esecuzione e sul Fallimento del 14.1.2014 = BLSCHK 2014 p. 184.

<sup>19</sup> CFR. Roland Pfäffli, Verpfändung von eigentümer- oder Inhaberschuldbriefen: RECHTSFOLGEN IN DER ZWANGSVERTWERTUNG, RIFLESSIONI SU DTF 115 II 149 = ZBJV 1991 p. 684 = BLSCHK 1992 p. 41.

<sup>20</sup> TF 2C\_552/2020 del 16.11.2020 = Silvia Hunziker/Corinna Bigler, ARCHIV FÜR SCHWEIZERISCHES ABGABERECHT, ASA 2020/2021, vol. 89 p. 749.



#### L. IPOTECA LEGALE DEGLI ARTIGIANI E DEGLI IMPRENDITORI (COMPIMENTO DEI LAVORI)

Il tribunale di grado inferiore (tribunale commerciale), inaudita altera parte, ha ordinato l'annotazione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori nel Registro fondiario. Successivamente, lo stesso tribunale ha ordinato la cancellazione dell'annotazione. Il Tribunale federale si è pronunciato sul ricorso ai sensi dell'art. 75 cpv. 2 lett. b LTF.



**L'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale degli artigiani è restata annotata a RF anche a seguito del rinvio all'autorità inferiore.**



L'oggetto del contendere era riferito al fatto se l'iscrizione fosse stata o meno eseguita "al più tardi entro quattro mesi dal compimento del lavoro" (art. 839 cpv. 2 CCS). Non sono ritenute opere di compimento ai sensi dell'art. 839 cpv. 2 CC i lavori minori o accessori, così come i lavori che servono meramente ad un perfezionamento dell'opera. Il lavoro è considerato invece di compimento se è indispensabile e quindi funzionalmente necessario<sup>21</sup>. Il TF ha rinviato la questione alla corte di grado inferiore per ulteriori accertamenti<sup>22</sup>.

Nota: Importante e quindi degno di nota (cfr. consid. 5 in fine della suddetta decisione) è il fatto che l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori è restata annotata a RF anche a seguito del rinvio all'autorità inferiore cosicché il termine di perenzione di 4 mesi (art. 839 cpv. 2 CC) è stato salvaguardato.

#### M. PRELIEVO ANTICIPATO DELLA LPP PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE PROPRIA (RIMBORSO)

Per finanziare l'acquisto di un'abitazione ad uso proprio, l'assicurato può chiedere al suo istituto di previdenza, al più tardi tre anni prima della nascita del diritto alle prestazioni di vecchiaia, il versamento di un importo del suo secondo pilastro (art. 30c cpv. 1 LPP)<sup>23</sup>. È considerato uso proprio l'utilizzazione da parte dell'assicurato nel suo luogo di domicilio o di dimora abituale (art. 4 cpv. 1 OPPA)<sup>24</sup>.

Nel caso specifico, nel 2003 una donna aveva prelevato un importo di 60'000 franchi dai suoi averi di previdenza per acquistare un appartamento di quattro locali e mezzo. La signora ha vissuto nell'appartamento fino al 2016. Successivamente si è trasferita con il suo compagno e ha locato l'appartamento a tempo indeterminato con



un diritto di disdetta da entrambe le parti con un preavviso di tre mesi. Di principio, l'importo prelevato dev'essere rimborsato dall'assicurato o dai suoi eredi all'istituto di previdenza, qualora la proprietà dell'abitazione sia alienata o i diritti economicamente equivalenti ad un'alienazione siano concessi sulla proprietà dell'abitazione (art. 30d cpv. 1 lett. a e b LPP).

Nell'ambito dell'interpretazione della legge, il TF è giunto alla conclusione che, nella fattispecie, la locazione, che non modificava né gravava il fondo stesso, non era economicamente paragonabile a una vendita. Il prelievo anticipato della LPP non doveva quindi essere rimborsato<sup>25</sup>.

## **N. PUBBLICITA' DEL REGISTRO FONDIARIO (INTERESSE ALL'ACQUISTO)**

Il CCS stabilisce il principio che chi rende verosimile un interesse ha diritto a consultare il registro fondiario o di farsene rilasciare estratti (art. 970 cpv. 1 CCS).

Tuttavia, secondo l'art. 970, cpv. 2 del CCS, ognuno ha il diritto di essere informato sui dati del libro mastro, anche senza far valere un interesse: designazione e descrizione del terreno, nome e identità del proprietario, la forma di proprietà e la data di acquisto.

Inoltre, il Consiglio federale può stabilire quali altre indicazioni in materia di servitù, di oneri fallimentari e di menzioni, possono essere messe a disposizione del pubblico, senza che si debba rendere verosimile un interesse.



**Per l'acquisto di un immobile da parte di una persona all'estero non è necessaria alcuna autorizzazione se il fondo serve come stabilimento permanente di un commercio.**



Esso tiene conto della protezione della personalità (art. 970 cpv. 3 CC). Il Consiglio federale si è avvalso di questa competenza e ha stabilito all'articolo 26 cpv. 1 dell'Ordinanza sul registro fondiario (ORF) che le seguenti informazioni sono pubbliche: le servitù e gli oneri fondiari come le menzioni, ecce-

zion fatta per i blocchi del registro fondiario, le restrizioni del diritto di alienazione destinate a garantire lo scopo di previdenza di cui all'art. 30e capoverso 2 della legge federale del 25 giugno 1982 sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPP), le restrizioni della proprietà miranti a conservare la destinazione previste dalle norme federali e cantonali che promuovono la costruzione di abitazioni e le abitazioni in proprietà e le restrizioni della proprietà aventi carattere di diritto di pegno e basate sul diritto cantonale.

In questo caso specifico, al registro fondiario di Wädenswil ZH è stato chiesto di rilasciare un estratto completo del registro fondiario per una specifica proprietà. Il richiedente ha giustificato la sua richiesta con l'interesse ad acquistare tale proprietà, ma non ha presentato una procura scritta del proprietario dell'immobile.

L'Ufficio dei registri ha rifiutato tale richiesta. L'ufficio dei registri ha agito correttamente; il rifiuto era quindi giustificato<sup>26</sup>.

## **O. DISPOSIZIONI SUGLI STRANIERI (LEX KOLLER, STABILIMENTO PERMANENTE)**

Per l'acquisto di un immobile da parte di una persona all'estero non è necessaria alcuna autorizzazione se il fondo serve come stabilimento permanente di un commercio, di un'industria o di un'altra impresa esercitata in forma commerciale (art. 2 cpv. 2 lett. a LAFE).

Nel caso di unità di PPP, gli appartamenti devono essere adibiti ad uso di hotel oppure essere gestiti per essere considerati uno stabilimento permanente. In questo caso specifico, l'acquisto di unità condominiali da adibire ad appartamenti per il personale dell'hotel è stato sottoposto all'obbligo di autorizzazione, poiché non facevano parte di uno stabilimento alberghiero ai sensi delle disposizioni della LAFE<sup>27</sup>. Nota: un'iniziativa parlamentare (n. 21.400), presentata il 14 gennaio 2021 dalla Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale, voleva estendere temporaneamente (durante la pandemia) l'obbligo di autorizzazione ai sensi della LAFE ai fondi di stabilimento permanente.

Questa richiesta è stata respinta dalla Commissione degli affari giuridici del Consiglio degli Stati il 22 febbraio 2021, conseguentemente la proposta non è stata nemmeno discussa in Parlamento. ■

<sup>21</sup> CFR. Rainer Schumacher/Pascal Rey, DAS BAUHANDWERKERPFANDRECHT, Zurich/Basel/Genève 2022, note 1069 ff.

<sup>22</sup> TF 5a\_395/2020 del Tribunale Federale del 16.3.2021.

<sup>23</sup> RS 831.40.

<sup>24</sup> RS 831.411.

<sup>25</sup> DTF 147 v 377 = PRAXIS 2021 n. 115 con commenti di Roland Pfäffli.

<sup>26</sup> TF 5a\_1024/2020 del 11.12.2020 e BGER 5a\_12/2021 del 12.1.2021.

<sup>27</sup> DTF 147 ii 281 = Seraina Kihm in "Immobilien", maggio 2021 p. 36



### **\*ROLAND PFÄFFLI**

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

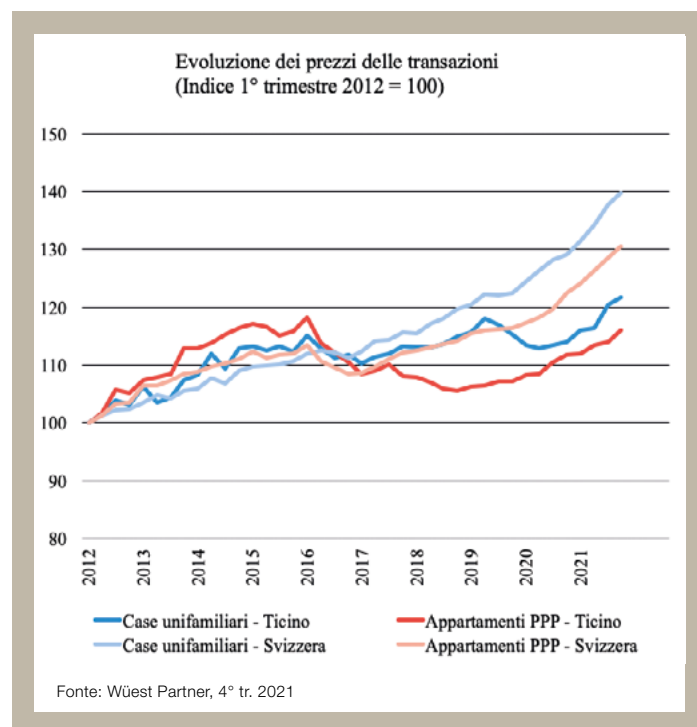
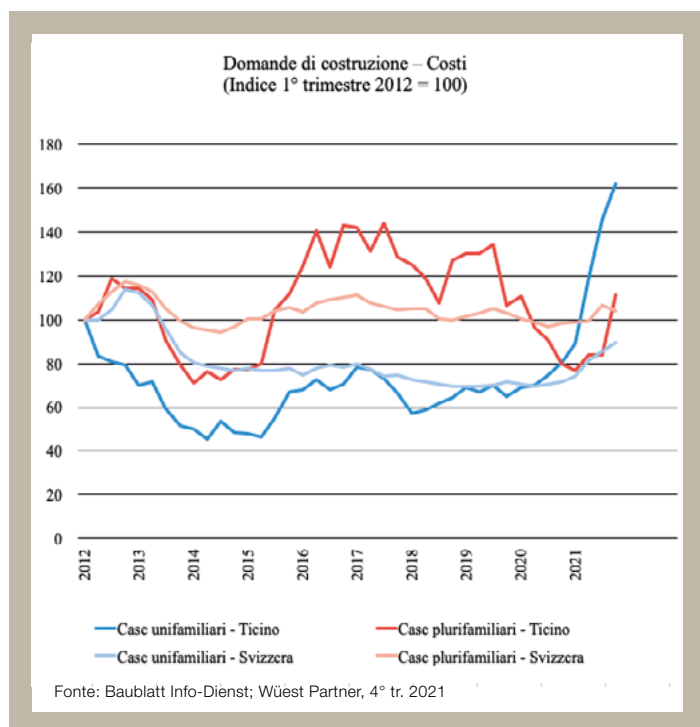


# IMPULSI POSITIVI NONOSTANTE NUOVE INCERTEZZE

Il mercato immobiliare può sperare in impulsi positivi dall'economia reale. Tutta una serie di rischi sanitari, geopolitici ed economici si celano nel mercato, creando incertezza.

Ciò nonostante, per il 2022 è prevista una crescita economica del 2,9%. Molte aziende sono ottimiste sul futuro, ravvivando la domanda di spazi commerciali.

TESTO - WÜEST PARTNER SA\*



► Alla fine del 2021, i posti vacanti offerti sul mercato del lavoro erano del 39% superiori rispetto all'anno precedente. Per occuparli, sarà probabilmente necessario assumere anche persone estero, il che dovrebbe sostenere l'immigrazione e quindi anche la domanda di alloggi.

## PROPRIETÀ RESIDENZIALE

La domanda di immobili è diminuita. Visto però che l'offerta continua a diminuire in parallelo, c'è ancora una grande eccedenza di domanda. Anche i prezzi in rapido aumento non scoraggiano: l'acquisto di immobili residenziali rimane attrattivo.

Il fatto che la domanda non sia diminuita più bruscamente è sorprendente, dato che chiunque voglia comprare ed ipotecare, dovrà preventivare costi di finanziamento significativamente più elevati nel 2022 rispetto all'anno precedente. Da un lato a causa dei prezzi aumentati, dall'altro a causa dei tassi d'interesse accresciuti. Nel complesso i costi di finanziamento sono aumentati di oltre il 20% in 12 mesi.

Le case unifamiliari rimangono una merce rara: nel 4° trimestre 2021 l'offerta comprendeva ca. 22'700 proprietà, la cifra più bassa degli ultimi 5 anni. Ciò contribuisce probabilmente ad aumenti di prezzo rilevanti degli appartamenti di proprietà nel

segmento superiore: unità spaziose con grandi terrazze che offrono quasi lo stesso comfort e spazio di vita delle case unifamiliari entrando così in diretta concorrenza.

## APPARTAMENTI IN LOCAZIONE

Con lo scoppio della pandemia, la domanda si era spinta verso l'alto. Nel frattempo, molte famiglie hanno probabilmente trovato una locazione adatta alla nuova situazione e la domanda è ora di nuovo in calo. Il fatto che contemporaneamente però la liquidità nel mercato locativo sia generalmente diminuita, smorza questa nuova tendenza, per cui è probabile che i prezzi diminuiscano solo leggermente nel corso di quest'anno.

Da nessun'altra parte la liquidità è diminuita nel 2021 tanto quanto nelle zone turistiche: il rapporto tra offerta e parco immobiliare è attualmente al 5,3%, ovvero sotto la media di tutti i comuni svizzeri per la prima volta dal 2014.

Le ragioni sono da ricondurre sia agli effetti tardivi dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie che all'aumento della domanda in posizioni discoste, approfittando delle nuove opportunità offerte dal lavoro remoto combinato convenientemente con il tempo libero in attrattive destinazioni di vacanza.

## SUPERFICI COMMERCIALI

L'occupazione aumenta vigorosa in molti settori con alto fabbisogno di superfici ad uso ufficio, come la finanza e la pubblica amministrazione. I segnali sono quindi positivi affinché anche la domanda aumenti durante l'anno. Ciò porta sollievo a questa destinazione, poiché d'altro canto ci si attende che alcune aziende riducano i loro spazi ufficio a causa del mantenimento almeno parziale dell'home office.

Nel frattempo il mercato della vendita al dettaglio si riprende. Questo perché tra gli altri influssi, anche gli ospiti stranieri stanno nuovamente aumentando insieme al loro consumo all'interno del nostro paese. Ciononostante gli affitti rimangono sotto pressione a causa delle sfide strutturali e di un probabile aumento della liquidità di mercato.

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: 15 marzo 2022.

# PROSPETTIVA DI RIPRESA

Il mercato degli spazi ad uso ufficio ha vissuto un anno tranquillo nel 2021, con molte aziende che sono rimaste in uno stato di shock a causa dell'incertezza generale sugli sviluppi economici, la gestione futura dell'home office e i loro effetti sui requisiti di spazio.

TESTO - INES VON DER OHE\*



Il futuro modo di lavorare crea nuove esigenze di spazio come sale di riunione, di ritiro, di incontro e di collaborazione, che possono essere utilizzate anche per gruppi di lavoro ibridi.

(Foto: Unsplash)

## ► DOMANDA IN CALO NONOSTANTE LA CRESCITA DEI POSTI DI LAVORO

La situazione di partenza per una domanda di spazi ad uso ufficio era sostanzialmente solida l'anno scorso. Questo perché il numero di impiegati in lavori d'ufficio, uno dei più importanti fattori di domanda, si era sviluppato positivamente nonostante la crisi dovuta alla pandemia. Dall'inizio della pandemia fino alla metà del 2021, i settori economici che necessitavano di uffici hanno registrato un aumento dell'occupazione di circa 16.000 posti di lavoro a tempo pieno, che corrispondeva ad una crescita dello 0,9%. Al contrario, in tutta la Svizzera sono stati persi circa 16.700 posti di lavoro a tempo pieno in tutti i settori (-0,4%).

Finora, tuttavia, la tendenza positiva dell'occupazione non ha influito sul mercato degli spazi ad uso ufficio. Lo dimostra anche il sondaggio estivo condotto da CSL Immobiliari a luglio tra circa 300 operatori-attori immobiliari in Svizzera: secondo i risultati del sondaggio, le località periferiche hanno continuato ad essere caratterizzate da una domanda strutturalmente debole. La domanda è aumentata solo leggermente nelle località centrali. Gli attori intervistati vedono i motivi principali della richiesta non tanto nella crescita delle aziende, ma piut-

tosto nell'ottimizzazione dello spazio e della posizione. "Questo è più o meno in linea con la nostra esperienza sul mercato: un gran numero di aziende che si sono rivolte a noi quest'anno con una richiesta di ricerca concreta di spazio ad uso ufficio, ha espresso la necessità di una posizione più centrale.



**Incerta non appare la questione del "se", ma di "quanto" le aziende permetteranno ai loro impiegati in futuro di lavorare da casa e quale impatto avrà questo sui requisiti di spazio.**



In altre parole, nel centro della città - e se in un agglomerato, almeno nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

L'espansione spaziale era meno importante", dice Claudia Zinno, Responsabile Marketing Senior per immobili commerciali di CSL Immobiliari. La dinamica contenuta delle aziende è dovuta principalmente all'incertezza generale sugli sviluppi economici e sulla gestione futura dell'home office.

Incerta non appare la questione del "se", ma di "quanto" le aziende permetteranno ai

loro impiegati in futuro di lavorare da casa e quale impatto avrà questo sui requisiti di spazio.

## ECESSO DI OFFERTA LONTANO DAI CENTRI

Un'altra indicazione tangibile dello sviluppo vacillante della domanda è l'offerta ancora abbondante di spazio, che finora non è diminuita in modo evidente. Mentre la scelta nelle posizioni centrali è molto limitata, c'è un notevole eccesso di offerta nei comuni degli agglomerati lontani dai centri. La pressione sui prezzi degli affitti stimati nelle zone periferiche è probabilmente aumentata nuovamente di recente. "Le aziende sono consapevoli della loro posizione negoziale in un mercato degli inquilini. Le loro richieste sono elevate. Inoltre, vengono richieste riduzioni d'affitto, piena espansione e termini contrattuali sempre più brevi e flessibili con opzioni di disdetta anticipata", dice Zinno.

In pratica, però, i proprietari di immobili per spazi ad uso ufficio hanno ancora difficoltà con le riduzioni di pigione e la concessione di incentivi, poiché queste influiscono sul valore dell'immobile.

## LIEVE RIPRESA DELLA DOMANDA A FINE ANNO

Una ripresa della domanda era anco-



ra lontana nella seconda metà del 2021. Tuttavia, c'è stato un piccolo movimento nel mercato nelle ultime settimane dell'anno, che potrebbe continuare nel 2022: molte aziende hanno utilizzato gli ultimi mesi per pensare a come vogliono lavorare in futuro.

Le politiche dell'home office sono state riviste o adottate per la prima volta e i concetti di ufficio sono stati affinati. È probabile che alcune aziende riescano ad assorbire la loro crescita occupazionale attraverso un aumento del lavoro a distanza e dei posti di lavoro flessibili. Tali concetti non sono ugualmente adatti a tutti i settori e attività e non sono compatibili con ogni cultura aziendale.

I metodi di lavoro ibridi da un lato e la nuova visione dell'ufficio, come luogo di incontro e collaborazione dall'altro, creano inoltre anche nuovi e diversi requisiti di spazio come sale di incontro, di ritiro, di riunione e di collaborazione per gruppi di lavoro ibridi.

Le aziende in crescita con tali necessità, che hanno atteso fino ad ora, possono valutare meglio le esigenze future di spazio, probabilmente diventeranno più attive e (ri)lanceranno la domanda di immobili ad uso ufficio in alcuni luoghi. "Questa osservazione si riflette anche nella nostra attività quotidiana, dato che sempre più aziende ci contattano nuovamente per un cambio di sede per la fine dell'anno", aggiunge Zinno.

## PROSPETTIVE 2022 CAUTAMENTE POSITIVE

Per quanto riguarda il contesto economico, anche le prospettive per il futuro sono positive: la tendenza del mercato del lavoro in Svizzera dovrebbe rimanere favorevole. Per esempio, nel terzo trimestre del 2021, l'indicatore di occupazione KOF ha raggiunto il livello più alto dal 2008, indicando chiaramente una crescita che probabilmente continuerà anche quest'anno. Inoltre, con l'avanzare della digitalizzazione si tende a creare più posti di lavoro in ufficio.



**La tecnologia dell'informazione e i servizi informatici hanno mostrato una forte crescita dei posti di lavoro del 4,4% dall'inizio della pandemia.**



A causa della pandemia, la pressione a trasformarsi è aumentata anche in quei settori che finora sono rimasti indietro rispetto al cambiamento.

Questo si riflette, tra l'altro, nel fatto che la tecnologia dell'informazione e i servizi informatici hanno mostrato una forte crescita dei posti di lavoro del 4,4% dall'inizio della pandemia.

Anche se questo significa che ci sono i presupposti di base per una ripresa della dinamica della domanda, dobbiamo presumere che l'effettivo consumo aggiuntivo di spazio sarà significativamente inferiore. Ciò è dovuto alla contemporanea diminuzione di spazi condivisi in molte aziende.

Ciononostante, come già indicato alla fine dell'anno, è probabile che alcune aziende abbiano iniziato il 2022 più attivamente dopo un periodo prolungato di shock e quindi porteranno un po' di movimento nel mercato delle superfici. Dopotutto. ■



**\*INES VON DER OHE**

L'autrice è la responsabile della ricerca e dell'analisi di mercato presso CSL Immobilien AG.

# ITS



## Servizio Canalizzazioni

Direzione & Sede Operativa Sottoceneri:

**Strada Regina 94 - 6982 Agno**

Sede Operativa Sopraceneri:

**Via Chiasso 4 - 6710 Biasca**

ticino@itscanalizzazioni.ch - www.itscanalizzazioni.ch

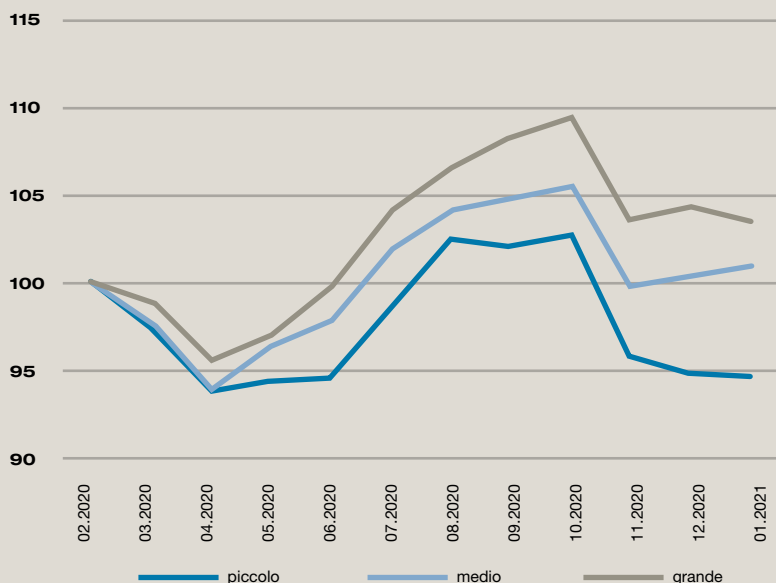
# COME È INIZIATA, COME STA ANDANDO

Non sono solo le compagnie aeree a doversi chiedere se tutto sarà lo stesso di prima dopo la pandemia. Anche nel settore immobiliare crescono i dubbi sul fatto che le tendenze osservate da marzo 2020 si trasformeranno semplicemente nell'opposto.

TESTO - DIETER MARMET\*

## UN'ALTRA STANZA? - COME È INIZIATA

Fonte: Reamatch360



## - COME STA ANDANDO

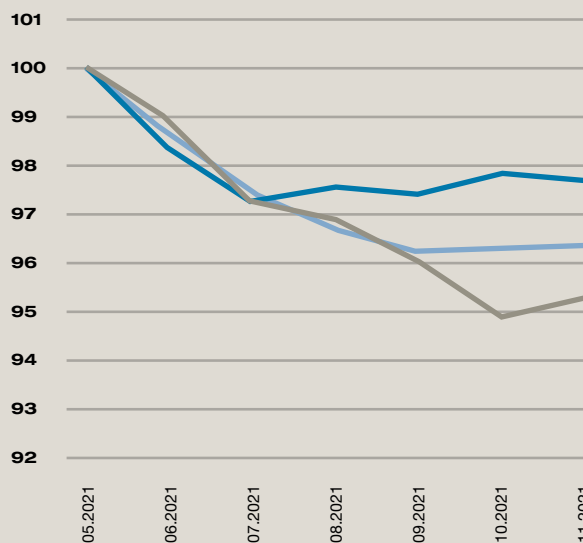


Illustrazione 1: Indici di domanda di abitazioni per classe di dimensione (02.2020=100, a sinistra e 05.2021=100, a destra)

### ► UNO SGUARDO INDIETRO

I resoconti sulla domanda di abitazioni in Svizzera negli ultimi due anni sono stati caratterizzati da un solo argomento: Covid-19.

All'inizio di giugno 2020, siamo stati in grado di segnalare che la domanda di abitazioni - contrariamente alle aspettative di molti esperti - non è crollata dopo il primo lockdown, ma al contrario si è ripresa sorprendentemente bene dopo un breve calo (Immobilien, giugno 2020: "Nessun crollo della domanda"). Due mesi dopo, abbiamo indagato se la fuga dalle città osservata negli Stati Uniti poteva essere osservata anche in Svizzera (Immobilien, agosto 2020: "Ci stiamo tutti trasferendo in campagna ora?").

Nell'autunno 2020, abbiamo dedicato il nostro primo articolo dell'anno all'aumento di popolarità di balconi, terrazze e giardini (Immobilien, ottobre 2020: "Appartamenti con spazi esterni molto richiesti"). Il nostro primo articolo del 2021 fa luce sul fenomeno per cui le persone sono alla ricerca di appartamenti sempre più grandi - e più costosi - (Immobilien, febbraio 2021: "Aumento della domanda di abitazioni").

A giugno 2021, abbiamo esaminato da vicino il massiccio aumento della domanda di abitazioni per le vacanze (Immobilien, giugno

2021: "Boom della domanda di seconde case"), e ad agosto ci siamo chiesti se per la tendenza verso più home office, avrebbe beneficiato principalmente la domanda di abitazioni nei paradisi fiscali (Immobilien, agosto 2021: "Beneficio dei comuni a bassa tassazione").

Infine, nell'ottobre 2021, abbiamo notato i primi segnali di una normalizzazione della domanda immobiliare (Immobilien, ottobre 2021: "Ritorno alla normalità?").

### RIVALUTAZIONE

Il tema unificante di tutti questi articoli è stata la rivalutazione delle abitazioni a seguito della pandemia. I due lockdown hanno chiaramente dimostrato a molti di noi l'importanza di un appartamento attraente e di uno spazio esterno privato. L'obbligo dell'home office ha fatto salire alle stelle la necessità di "una stanza in più". E poiché questa stanza aggiuntiva non doveva superare il budget per l'abitazione e l'home office riduceva anche i costi di pendolarismo, sempre più famiglie cercavano la loro nuova casa più lontano dal posto di lavoro nel grande centro.

Oggi sorge la domanda se queste tendenze continueranno una volta che potremo

lasciarci alle spalle la fase pandemica. Naturalmente, è ancora difficile rispondere a questa domanda. Eppure, le analisi dettagliate degli ultimi dati sulla domanda permettono di trarre alcune conclusioni.



**I due lockdown hanno chiaramente dimostrato a molti di noi l'importanza di un appartamento attraente e di uno spazio esterno privato.**



### PIÙ GRANDE?

All'inizio di febbraio del 2021, nel bel mezzo del secondo lockdown, l'andamento degli indici di domanda per classe di dimensione mostrava un quadro chiaro: sia per gli appartamenti in locazione (Illustrazione 1; Come è iniziata) così come per gli appartamenti occupati dai proprietari, la domanda di appartamenti di medie dimensioni (da 3 a 4,5 locali) e appartamenti di grandi dimensioni aumentava molto più fortemente di quella di piccoli appartamenti.

Nel frattempo, però, sono successe molte cose: il 17 febbraio 2021 il Consiglio federa-



## FUGA DALLA CITTÀ? – COME È INIZIATA

Fonte: Reamatch360

## – COME STA ANDANDO

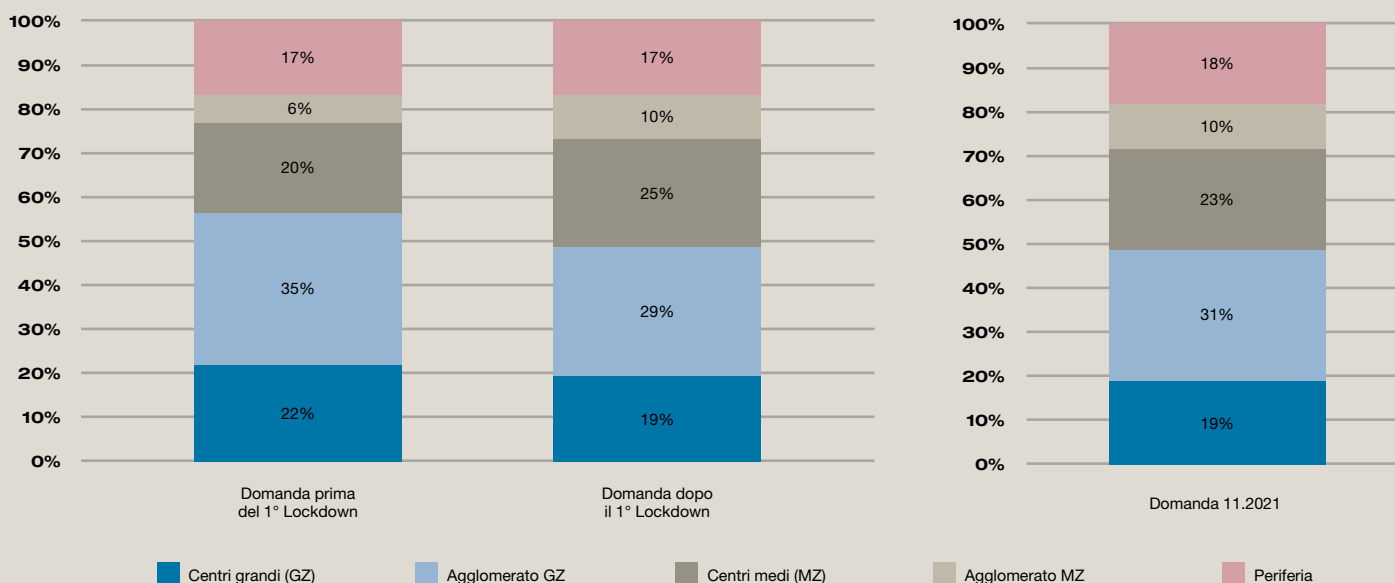


Illustrazione 2: Distribuzione della domanda di alloggi in affitto e occupati dai proprietari per tipo di centro e agglomerato

rale ha deciso un'apertura graduale "per ridare spazio alla vita sociale ed economica". In primavera è iniziata anche la campagna di vaccinazione. Da allora, molte cose sono tornate alla normalità, compresa la domanda di abitazioni.

Una ripartizione della domanda di abitazioni per classe di dimensione mostra un'inversione della tendenza descritta a febbraio: il calo della domanda di appartamenti in affitto osservato in tutta la Svizzera da maggio 2021 è stato minore per i piccoli appartamenti (fino a 2,5 locali) rispetto agli appartamenti di medie e grandi dimensioni (Illustrazione 1; Come sta andando).

Tuttavia, sarebbe prematuro concludere da ciò che la richiesta di "una stanza in più" sarà presto un ricordo del passato. Da un lato, questa inversione di tendenza corregge solo in piccola parte le differenze risultanti e, dall'altro, non si può ancora osservare uno sviluppo comparabile nella domanda di appartamenti occupati dai proprietari.

### PIÙ LONTANO?

Proprio all'inizio della pandemia, abbiamo ricevuto notizie dagli Stati Uniti che era iniziato un vero e proprio esodo urbano. Il Center for Urban & Real Estate Management

dell'Università di Zurigo (Curem) ha organizzato un panel online su "Il trionfo della campagna" e si è chiesto fino a che punto tendenze simili possano essere osservate anche in Svizzera. In effetti i dati sulla domanda hanno mostrato anche da noi un calo del numero di ricerche nei grandi centri e nei loro agglomerati e un corrispondente aumento dei centri medi e dei loro agglomerati (Illustrazione 2; Come è iniziata).

Non c'era e non c'è tuttavia un esodo urbano in Svizzera – solo la forte attrazione delle grandi città si è ridotta. E gli attuali dati sulla domanda mostrano che questa tendenza è già stata invertita: sebbene l'attuale quota di abbonamenti di ricerca nei principali centri sia ancora paragonabile a quella dopo il primo lockdown, la proporzione negli agglomerati dei grandi centri è già leggermente aumentata, a scapito dei centri medi. Ma anche qui siamo ancora relativamente lontani dalle condizioni precedenti all'inizio della pandemia (Illustrazione 2; Come sta andando).

### PROSPETTIVA 2022

Cosa significa questo per la domanda di immobili nel 2022? Partiamo dal presupposto che le tendenze osservate dall'inizio della pandemia non si intensificheranno ulte-

riormente, ma tenderanno a indebolirsi di nuovo. Tuttavia, è dubbio che la struttura della domanda di abitazioni tornerà quella che era prima della pandemia. Un sondaggio condotto da Wüest Partner alla fine dell'estate 2021 sul tema dell'home office mostra che le aziende presumono che la percentuale di home office rimarrà intorno al 30% nel medio termine.

Se questo si rivelerà effettivamente vero, non si farà sentire solo nei mercati degli spazi ad uso uffici e commerciali, ma anche nel mercato residenziale. Gli attori di questo mercato stanno quindi facendo bene a continuare a monitorare da vicino i cambiamenti della domanda immobiliare. ■



### \*DIETER MARMET

L'autore è membro dell'Advisory Board di Reamatch360.

# PANDEMIA E NUOVI PARADIGMI DELL'ABITARE

## ▶ NON SOLO PANDEMIA

L'incremento record delle transazioni immobiliari avvenuto lo scorso anno nel nostro cantone potrebbe facilmente essere accantonato come uno dei tanti esiti controversi e inaspettati della pandemia, ormai ai titoli di coda. Tuttavia, cercando dietro ai dati qualche ulteriore indizio per comprendere il funzionamento della realtà che la crisi sanitaria ci lascia alle spalle, ne abbiamo identificati alcuni che sembrano già invitarci a guardare più avanti nel nostro futuro.

Un primo rilievo va posto sulla fiammata di interesse per le residenze secondarie. Malgrado le limitazioni, spesso anche sovrapposte a quelle dei piani regolatori che già tengono il turista e il non residente lontani dal mercato, la spasmodica ricerca di residenze di vacanza ha di fatto mostrato il volto più dinamico degli effetti di questo ultimo anno pandemico sulle transazioni immobiliari. Siamo però dell'avviso che dietro a questa accelerazione si nasconda comunque una solida presa di coscienza del fatto che l'immobiliare locale rappresenti un valore sicuro e un investimento attrattivo anche a medio termine. Forse i numeri delle transazioni in questo segmento rientreranno, ma pensiamo non così in fretta come sono appena cresciuti.

## TRASPORTO PUBBLICO E NUOVE PREFERENZE TERRITORIALI

Un secondo aspetto, che la preoccupazione sanitaria ha un po' offuscato ma che ci pone dentro un cambiamento epocale, è costituito dalla rivoluzione dei trasporti sull'asse nord-sud, e dal conseguente innesto dei collegamenti di trasporto pubblico locali nella rete AlpTransit. Il drastico risparmio in termini di tempi di percorrenza nazionali e cantonali ha creato da una parte un corridoio preferenziale da nord verso il nostro cantone, e dall'altra ha rimescolato le carte delle preferenze territoriali in termini di luoghi d'abitazione, ormai sempre più slegati da quelli di lavoro e di svago.

Su questa accelerazione delle comunicazioni si innesta la grande tendenza allo "sviluppo centripeto", che con l'approvazione della centralizzazione e della densificazione, concetti ormai ancorati nella pianificazione territoriale nazionale, punta a raggruppare sempre più sul territorio le diverse qualità di uso dello stesso, favorendo, e dunque promuovendo indirettamente, nuovi insediamenti, con i rispettivi servizi e collega-

menti, in un'ottica attenta alla sostenibilità energetica e ambientale.

Lo spostamento delle preferenze abitative territoriali è anche accompagnato da una forte spinta dall'abitazione in locazione verso la proprietà. È la generazione dei baby boomer che in questi anni, forte dei suoi numeri, riesce finalmente a concretizzare quella domanda latente di abitazione propria che accompagna la vita di gran parte delle persone, poiché il potere d'acquisto e i fondi propri accumulati da una vita finalmente lo permettono.

Ma l'incremento della domanda è anche il nuovo modo di intendere la gestione delle fasi della vita delle generazioni più giovani, che dopo aver peregrinato all'estero o a nord delle Alpi per studio o lavoro si sistemano, per così dire, nella regione d'origine, sempre con un occhio aperto sul mondo globale, per il quale lavorano, flessibili e smart, da casa, in treno o semplicemente laddove sono più a loro agio.

## UNA NUOVA EPOCA

Questo, avvenuto durante la pandemia, è forse uno degli ultimi "strappi" che il mercato immobiliare si è concesso, in un contesto generale sempre più edificato e occupato, dove non c'è più posto per una crescita

L'Ufficio di statistica del Cantone Ticino ha recentemente pubblicato i risultati provvisori della statistica delle transazioni immobiliari del IV trimestre e anno 2021 e ha chiesto un commento delle cifre ad Alberto Montorfani.

TESTO - ALBERTO MONTORFANI\*

quantitativa a cicli o a periodi economici.

Siamo entrati in una nuova epoca, dove un mercato quasi saturo e "maturo" produrrà i suoi effetti con moti più ridotti e selettivi, ma comunque sempre più legati ai movimenti globali che anche la nostra regione subirà in misura sempre maggiore, a causa della sua crescente integrazione nel contesto economico e sociale europeo e mondiale. A questi nuovi fattori si dovrà concedere una adeguata attenzione, ponendo in essere quei sistemi di rilevamento che ne potranno dare riscontro, arricchendo così la nostra conoscenza delle dinamiche che i nuovi paradigmi territoriali stanno causando anche nel nostro cantone. ■

### STATISTICA USTAT TRANSAZIONI IMMOBILIARI 2021

Tabelle dati, news e commenti:  
[www.ti.ch/ustat](http://www.ti.ch/ustat) > Temi > 09 Costruzioni e abitazioni > 09.05.02 Transazioni immobiliari



#### \*ALBERTO MONTORFANI

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

#### T. 1

Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel IV trimestre 2021<sup>1</sup>

	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>
<b>Totale</b>	<b>1.365</b>	<b>-0,9</b>	<b>1.101,9</b>	<b>-10,3</b>
PPP	595	-11,3	500,1	-23,5
Fondi non edificati	183	+29,8	47,5	+96,8
Fondi edificati	587	+3,9	554,4	+0,6

<sup>1</sup> Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Il comunicato con i dati del IV trimestre 2020 pubblicato dall'Ustat l'11 marzo 2021 conteneva ancora i dati provvisori.

#### T. 2

Transazioni immobiliari (numero e valore in mio di fr.), secondo il genere di fondo, in Ticino, nel 2021<sup>1</sup>

	Numero di transazioni		Valore delle transazioni (in mio di fr.)	
	Ass.	Var. % <sup>1</sup>	Ass.	Var. % <sup>1</sup>
<b>Totale</b>	<b>6.166</b>	<b>+33,3</b>	<b>5.067,1</b>	<b>+31,0</b>
PPP	2.844	+35,0	2.387,7	+34,7
Fondi non edificati	728	+43,9	192,0	+63,0
Fondi edificati	2.594	+28,9	2.487,5	+25,7

<sup>1</sup> Rispetto ai valori totali dell'anno precedente. Il comunicato pubblicato dall'Ustat l'11 marzo 2021 conteneva ancora i dati provvisori.

<sup>2</sup> Dati provvisori.

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari. Ufficio di statistica. Giubiasco



# SISTEMI SOLARI: AGEVOLAZIONI INVECE DI OBBLIGHI

Il Consiglio federale ha avviato una procedura di consultazione sulla revisione della Legge sull'energia. Ciò prevede agevolazioni fiscali e semplificazioni procedurali per gli impianti fotovoltaici. Si astiene dall'imporre l'installazione di sistemi solari sui nuovi edifici.

TESTO - IVO CATHOMEN\*



Casa unifamiliare (nuova costruzione) Plusenergie a Kleinlützel SO con un tasso di approvvigionamento energetico del 282%, premiata al Solarpreis 2021 con Plus Energie Bau Diplom.

(Foto: Solar Agentur Svizzera)

## ▶ AVVIATA LA PROCEDURA DI CONSULTAZIONE

Nella sua seduta del 2 febbraio 2022 il Consiglio federale ha posto in consultazione il progetto di revisione della Legge sull'energia e di altri decreti. Oltre all'auspicata accelerazione del processo di approvazione per i grandi impianti idrici ed eolici, il governo vuole portare avanti l'espansione del fotovoltaico. A tal fine, gli investimenti dei privati in impianti fotovoltaici sono ora deducibili dalle imposte anche per le nuove costruzioni e la procedura di autorizzazione dell'installazione degli impianti solari sulle facciate sarà da semplificare.

I piani originali del ministro dell'energia Simonetta Sommaruga andavano ben oltre. Voleva rendere obbligatori i sistemi fotovoltaici o solari termici nei nuovi edifici. Tuttavia, la sua proposta, che è diventata pubblica sui media pochi giorni fa, ha incontrato un ampio rifiuto. La "Neue Zürcher Zeitung" ha descritto tale obbligo come una grave violazione dei diritti di proprietà dei proprietari immobiliari.

## AGEVOLAZIONI FISCALI PER I PROPRIETARI PRIVATI

Il Consiglio federale si è ora allontanato da questo piano. Si vuole invece creare un ulteriore incentivo per i proprietari, rendendo

gli investimenti in impianti fotovoltaici fiscalmente deducibili anche nelle nuove costruzioni, come già avviene oggi per le ristrutturazioni. Il Consiglio federale intende inoltre semplificare la procedura di autorizzazione dell'installazione degli impianti solari sulle facciate. Per le facciate dovrebbe essere sufficiente una procedura di notifica di costruzione, in base alla quale i Cantoni nelle zone di protezione possono continuare a prevedere l'obbligo della procedura di domanda di costruzione.

Secondo il messaggio del Consiglio federale, la prassi fiscale attuale nella grande maggioranza dei Cantoni prevede che i privati possano dedurre l'investimento in un sistema solare su edifici esistenti dal loro reddito quale costo di manutenzione degli immobili. Tuttavia, i Cantoni stabiliscono in modo diverso i confini tra un nuovo edificio e un edificio esistente. Di norma, un impianto solare s'intende realizzato su una costruzione esistente se questa ha almeno cinque anni.

Con la modifica della legge federale sull'imposta federale diretta e della legge sull'armonizzazione fiscale, questa opzione di detrazione per gli impianti solari sarà estesa ai nuovi edifici in modo che i loro proprietari non siano finanziariamente svantaggiati. Questo può anche impedire

che i sistemi solari vengano costruiti con un ritardo, come spesso accade oggi per motivi di ottimizzazione fiscale.

Secondo il messaggio, il Consiglio federale presume che ogni anno circa 6'000 nuovi edifici residenziali potrebbero essere dotati di impianti solari. I costi medi di costruzione degli impianti fotovoltaici nel settore residenziale nel 2020 sono stati di circa CHF 27'000, con una potenza media di 13 kW. La Confederazione prevede un calo di entrate compreso tra 32 e 40 milioni di franchi, di cui il 30% dovrebbe riguardare l'imposta federale diretta e il 70% imposte cantonali e comunali.

## PROCEDURA DI NOTIFICA INVECE DI AUTORIZZAZIONE

La disposizione della legge sulla pianificazione del territorio secondo cui i sistemi solari sufficientemente conformi sui tetti nelle zone edili e agricole non richiedono un permesso di costruzione, ma devono solo essere segnalati all'autorità competente, secondo il Consiglio federale ha dimostrato il suo valore. Dovrebbe quindi essere esteso agli impianti solari sulle facciate.

Il Consiglio federale può stabilire a quali condizioni un sistema solare sulle facciate è considerato sufficientemente conforme. La legge vigente stabilisce inoltre che il diritto cantonale possa esigere un permesso di costruzione in tipi di zone chiaramente definiti di protezione.

D'altra parte, i sistemi solari su monumenti culturali e naturali di importanza cantonale o nazionale richiedono sempre un permesso di costruzione.

La procedura di consultazione si concluderà il 23 maggio 2022. ■



\*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, è caporedattore della rivista Immobilia.

# CALORE RINNOVABILE: LA SOLUZIONE CONVENIENTE

Combinare vantaggi per l'ambiente e il portafoglio con il comfort e il restare al passo con i tempi in un unico intervento? È possibile anche negli edifici plurifamiliari o in comproprietà, il programma «calore rinnovabile» di SvizzeraEnergia vi spiega come.

TESTO - SVIZZERAENERGIA\*

► Gli edifici in Svizzera sono responsabili di circa il 30% dei consumi di energia e generano circa un terzo delle emissioni totali di CO<sub>2</sub>, giocando un ruolo importante dal profilo della strategia climatica.

Buona parte di queste emissioni è dovuta agli impianti di riscaldamento, dato che oltre il 60% degli edifici residenziali svizzeri è attualmente riscaldato con olio combustibile o gas, vale a dire con due tipologie di combustibile fossile.

È dimostrato e noto ai più, che sostituire un impianto di riscaldamento a energia fossile con uno a energia rinnovabile porta numerosi vantaggi sia dal profilo economico che ambientale.

Eppure, circa la metà dei proprietari immobiliari, stando a un sondaggio della città di Zurigo, non considera neppure il cambio da un vettore energetico fossile a uno rinnovabile al momento di sostituire il proprio impianto di riscaldamento.

Manca di sensibilità ambientale? Costi troppo elevati? No, spesso si tratta solo di abitudine, perché nafta e gas sono tecnologie tradizionali ed è più semplice e immediato sostituirle uno a uno, piuttosto che vagliare le potenziali alternative.

## I PROPRIETARI IMMOBILIARI SONO PROTAGONISTI

La Strategia energetica 2050, approvata dal popolo svizzero nel 2017 con la nuova Legge federale sull'energia, mira, tra le altre cose, ad un massiccio aumento della produzione di energia da rinnovabili. A inizio 2021 il Consiglio federale ha inoltre approvato la strategia climatica a lungo termine 2050, che ha l'obiettivo di ridurre le emissioni di gas serra a un saldo netto pari a zero entro il 2050.

Considerato l'importante ruolo del parco edifici svizzero dal profilo dei consumi di energia e delle emissioni di gas serra, per raggiungere questi ambiziosi obiettivi tutti i proprietari diventano necessariamente protagonisti della svolta energetica in atto e possono decidere di dare il proprio contributo concreto scegliendo un impianto di riscaldamento a energia rinnovabile per il proprio edificio.

## SCEGLIERE LE RINNOVABILI CONVIENE

Le tecnologie rinnovabili sono utilizzate con successo da ormai diversi decenni e in Svizzera oltre il 30% degli edifici è già oggi



riscaldato con il calore ambiente (pompe di calore), la legna e il sole.

Gli incentivi cantonali e federali a disposizione, le deduzioni fiscali e i bassi costi di esercizio rendono inoltre queste tecnologie convenienti anche dal profilo economico e la loro disponibilità a livello locale riduce la dipendenza dall'estero a favore del nostro clima.

### CALORE RINNOVABILE

- Teleriscaldamento: acquistare calore rinnovabile dalla rete.
- Pompa di calore: sfrutta il calore ambiente dall'aria, dall'acqua o dal sottosuolo.
- Legna: pellet, ceppi di legna e cippato (truciolato).
- Solare termico: per l'acqua calda sanitaria o integrato al riscaldamento.

### QUANTO COSTA DAVVERO L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO?

Nel valutare e confrontare i costi di differenti tipi di impianto di riscaldamento ci si limita spesso a considerare solo quelli d'investimento, che hanno un impatto immediato e diretto sulle finanze.

Per una corretta valutazione dei costi effettivi, bisognerebbe tuttavia includere nell'analisi anche gli incentivi, le deduzioni

fiscali e i costi energetici e di esercizio previsti per l'intera durata di vita dell'impianto. Solo in questo modo è possibile avere un'idea chiara dei costi effettivi a proprio carico.

Sul sito [www.calorerinnovabile.ch](http://www.calorerinnovabile.ch) trovate un calcolatore per una prima stima dei costi d'investimento, di manutenzione e di esercizio.

### I VANTAGGI PER IL PROPRIETARIO

- Protezione del clima e dell'ambiente.
- Utilizzo di energie disponibili localmente.
- Indipendenza dall'estero.
- Stabilità dei prezzi e dei costi di esercizio.
- Mantenimento o aumento del valore dell'immobile.

### QUANDO AGIRE E COME?

La sostituzione dell'impianto di riscaldamento è un passo relativamente semplice ma importante, che comporta una decisione sia dal profilo finanziario che tecnico ed ecologico. Considerata una durata di vita media degli impianti di circa 20 anni, la scelta ha inoltre un impatto a lungo termine.

Per poter valutare con calma la soluzione più adatta alla propria abitazione è quindi



importante muoversi con sufficiente anticipo, iniziando a pensarci già quando l'impianto ha 10-15 anni.

Valutare e pianificare per tempo con la prima consulenza "calore rinnovabile" le soluzioni migliori per il caso specifico, evita di farsi cogliere impreparati, magari in pieno inverno, in caso di rottura irrimediabile dell'impianto.

Una prima consulenza "calore rinnovabile" getta le basi per valutare successivamente eventuali altri interventi volti a diminuire il consumo energetico della casa (ad es. l'isolamento termico del tetto e delle facciate o la sostituzione dei serramenti), che se progettati in contemporanea alla sostituzione del riscaldamento, permettono di calibrare al meglio la scelta dell'impianto stesso e di migliorare il comfort della casa.

Il programma "calore rinnovabile" di SvizzeraEnergia offre una serie di strumenti per rispondere a dubbi e domande e per orientare nella scelta.

#### **WWW.CALORERINNOVABILE.CH: GLI STRUMENTI PER VOI**

- **Tecnologie:** Informazioni su funzionamento e vantaggi delle varie tecnologie rinnovabili.
- **Procedura di sostituzione:** cosa considerare quando si sostituisce il proprio impianto di riscaldamento in 7 passi.
- **Calcolatore dei costi di riscaldamento:** confronto dei costi di investimento, manutenzione ed esercizio e delle emissioni di CO2 di diversi impianti di riscaldamento.
- **"Prima consulenza":** consulenza per proprietari di edifici mono- e plurifamiliari anche in comproprietà mirata alla scelta del riscaldamento a energia rinnovabile. Da aprile 2022, gratuita!



#### **INFORMAZIONI SUL PROGRAMMA «CALORE RINNOVABILE»**

Centro di coordinamento di SvizzeraEnergia per la Svizzera di lingua italiana  
c/o Enermi Sagl | Via Cantonale 18 | 6928 Manno  
Tel. +41 (0)91 224 64 71  
svizzeraenergia@enermi.ch  
www.svizzeraenergia.ch

#### **INCENTIVI E DEDUZIONI FISCALI**

- **Panoramica degli incentivi disponibili:** [www.franchienergia.ch](http://www.franchienergia.ch)
- **Panoramica delle condizioni di incentivazione e di deduzione:** [www.ticinoenergia.ch/incentivi](http://www.ticinoenergia.ch/incentivi)
- **Incentivi cantionali:** [www.ti.ch/incentivi](http://www.ti.ch/incentivi)
- **Deduzioni fiscali:** Circolare N. 7/2020 relativa alle deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare.

#### **PRIMA CONSULENZA «CALORE RINNOVABILE» ORA GRATUITA!**

A partire da aprile 2022, il programma SvizzeraEnergia dell'Ufficio federale dell'energia vi consente di avere la prima consulenza «calore rinnovabile» sulla sostituzione dell'impianto di riscaldamento a titolo gratuito.

Sul sito [www.calorerinnovabile.ch](http://www.calorerinnovabile.ch) trovate l'elenco dei consulenti abilitati a svolgere la consulenza sia per gli edifici unifamiliari, sia per gli edifici con più di 6 unità abitative o con proprietà per piani e tutte le indicazioni in merito a come usufruire della consulenza a titolo gratuito. ■

Non perdetevi l'opportunità di passare a un impianto di riscaldamento a energia rinnovabile e di fare qualcosa di positivo per voi, la vostra casa, i vostri inquilini e il clima.

(Foto: SvizzeraEnergia)



# SVIT TICINO RADDOPPIA

Da poche settimane il segretariato è operativo negli spazi presso il Centro Carvina di Taverne. Con la nuova sede anche un nuovo centro per la formazione.

TESTO – ALBERTO MONTORFANI\*



A sinistra, i lavori di sistemazione interna dei futuri uffici. A destra, la sala conferenze utilizzabile anche come aula di formazione, la consegna ufficiale delle chiavi a Bettina Huber e Claudio Foglia e l'aula principale che può ospitare fino a 35 persone.



► Dal 1° marzo 2022 è una realtà.

SVIT Ticino ha una nuova sede e contemporaneamente un centro formativo adatto alle proprie esigenze, a Taverne, al Centro Carvina. Il segretariato conquista con questo spostamento una posizione più centrale nel Cantone, ma soprattutto la nostra associazione dispone ora di un centro completo, adatto alle nuove tipologie formative che tutti abbiamo imparato a conoscere e a praticare in questi ultimi due anni: lezioni a distanza, webinar, lezioni ibride saranno ora possibili direttamente dalla nuova aula che già ospita i corsi di assistenti e i corsi per l'ottenimento dell'attestato federale in gestione immobiliare.

Ma anche le lezioni, che non dovranno più peregrinare qua e là per il cantone, acquisiscono, grazie alle sinergie favorite dalla presenza del segretariato, una migliore qualità e la possibilità di rispondere in modo più mirato ed efficace alle molte necessità degli studenti e dei docenti.

Già da alcuni anni, con il potenziamento del segretariato di Chiasso, erano state create le premesse per uno sviluppo più professionale anche nella cura della formazione, che ora diventa realtà. A Taverne, insieme a Laura Panzeri Cometta, responsabile del segretariato e attiva fin dalla primissima sede stabile di SVIT Ticino (eravamo a Chiasso,

in via San Gottardo 35 in 15 mq, qualcuno lo ricorderà ancora!), opera da ora anche Tanja Belotti, con cui nasce anche un segretariato per la formazione. Tanja si occuperà direttamente della produzione e del coordinamento di tutti i corsi, i seminari e i workshop che la nostra associazione propone. Con il nuovo centro sarà inoltre possibile offrire occasioni di incontro e formazione ad altre realtà associative e formative che non disponessero delle strutture adeguate.



**La nostra associazione dispone ora di un centro completo, adatto alle nuove tipologie formative: lezioni a distanza, webinar, formazione ibrida.**



Per i nostri eventi più frequentati resterà necessario fare capo a strutture esterne che saranno indicate di volta in volta, ma questo ci permetterà di curare al meglio anche questi convegni e consolidare i legami con il territorio e con gli sponsor delle nostre manifestazioni. Infine, con il nuovo segretariato, SVIT potrà proseguire nella ricerca delle sinergie con gli altri enti formativi





A destra, l'entrata principale del Centro Carvina 3, da dove si accede agli uffici. Nelle immagini sotto il primissimo seminario organizzato in modalità ibrida nella nuova aula e il logo sulla parete blu "SVIT" che accoglie gli ospiti nell'atrio all'entrata.



professionali con i quali esistono già collaborazioni, pensando anche a nuovi percorsi ed eventi formativi.

Il comitato di SVIT Ticino, che è stato guidato in questa avventura dalla nostra vicepresidente Bettina Huber e da Laura, ringrazia le nostre promotrici e la nostra "casa madre" SVIT Svizzera, che ha seguito con occhio attento e generoso, come sempre in passato, i passi di sviluppo e consolidamento della nostra presenza in Ticino.

Un ringraziamento va anche ad Alfred Müller SA, guidata in Ticino dal socio Massimiliano Paganini, per la disponibilità e la

professionalità dimostrate nella sistemazione della sede nel rispetto dei tempi e dei preventivi di spesa indicati. ■

# SOPRAFFATTI DALLE ASPETTATIVE

Grazie alla digitalizzazione, commercializzare una proprietà è un gioco da ragazzi per tutti! È vero? La realtà dimostra che vendere da soli comporta grandi rischi.

TESTO - Ruedi Tanner\*

## ▶ NESSUN GIOCO DA RAGAZZI

Ci vuole davvero un'intermediaria o un intermediario per vendere una proprietà? Ci può essere un po' di provocazione e un po' di marketing in questo. Ma la domanda, che sempre più spesso viene posta con grande serietà nel mercato immobiliare, è espressione di una storia sapientemente diffusa dai fornitori digitali, secondo cui le vendite immobiliari sono oggi un gioco da ragazzi.

Alcune "foto" su una piattaforma online pertinente - e già c'è una grandinata di richieste nel surriscaldato mercato immobiliare. Coloro che sono disposti a comprare si superano a dismisura con le loro offerte. Il contratto di compravendita è redatto semplicemente e il trasferimento avviene in pochissimo tempo. E la vendita è già fatta, il profitto è almeno nell'intervallo percentuale a due cifre. La favola va così o qualcosa di simile. Come venditrice o venditore, tuttavia, non dovresti farti accecare dalle offerte online che presentano le vendite immobiliari in modo digitale come un gioco da ragazzi. Sicuramente non lo è!

Le intermediarie e gli intermediari certificate/i hanno l'esperienza completa per accompagnare una vendita immobiliare dalla A alla Z e per portarla al successo.

(Foto: ZVG)



## QUANDO MANCA L'ESPERIENZA

Il fatto è che i proprietari raramente hanno molta esperienza nella vendita, dopotutto, la vendita di un immobile - proprio come l'acquisto - non è una routine quotidiana per i privati. Inoltre, i proprietari sono personalmente coinvolti, il che ostacola il marketing trasparente, indipendente e orientato agli obiettivi.



**Calcolare, mediare e raggiungere il prezzo appropriato e conforme al mercato è una competenza fondamentale di un intermediario certificato di qualità. I venditori che promettono prezzi di vendita irrealistici non sono intermediari certificati di qualità.**



Spesso mancano anche le necessarie capacità di comunicazione e negoziazione. Solo per questo motivo, è consigliabile mettere il marketing e la gestione nelle mani professionali di un'intermediaria o intermediario certificata/o. Nel caso di questioni complesse come l'impatto del valore delle servitù, gli influssi negativi del diritto edilizio o il possibile potenziale di sfruttamento esistente, gli

aspetti fiscali o di diritto privato, si dovrebbe innanzitutto essere accompagnati da uno specialista, il che naturalmente vale anche per il lato dell'acquirente.

Dopo tutto, gli intermediari certificati hanno tutta una serie di competenze e abilità a loro disposizione, hanno un'esperienza mirata, conoscono il mercato a fondo e sono ben collegati.

## ASPETTATIVE TROPPO ALTE

Supponiamo la seguente eccezione: qualcuno ha abbastanza distanza emotiva dalla proprietà, ha molti anni di esperienza nelle vendite, conosce molto bene la sua proprietà, non c'è nessuno dei compiti complessi menzionati e il tempo necessario è disponibile; quindi, una vendita da solo potrebbe essere possibile.

Tuttavia, c'è il rischio che le proprie aspettative non possano essere soddisfatte, nessun risultato soddisfacente possa essere raggiunto e quindi l'offerta sul mercato è già stata distrutta prima di arrivare ad un'intermediaria o intermediario professionista.

Spingendosi avanti da soli, i self-marketers entrano anche nel terreno di caccia degli intermediari meno rispettabili e si rendono bersagli ideali, soprattutto se non hanno successo. Questo perché i fornitori adeguatamente orientati osservano molto

da vicino gli sforzi di inserimento dei venditori autonomi-diretti e cercano con insistenza e con tutti i mezzi di entrare in affari quando la disperazione cresce dalla parte del venditore - di solito a spese della professionalità e della qualità. Le delusioni sono quindi inevitabili.

## ASPETTATIVE IRRAZIONALI SUI PREZZI

Il prezzo di vendita di una proprietà è "l'aspetto più importante", specialmente nell'attuale isteria alimentata dai media. Naturalmente, questa isteria in alcune aree di mercato della Svizzera porta allo sviluppo di aspettative di prezzo irrazionali. Attualmente siamo chiaramente in un mercato di venditori. Per molti venditori autonomi-diretti, un elevato prezzo di vendita ha la massima priorità, incluso il presunto risparmio della provvigione. Questo è da rispettare.

Ma le realtà sono un po' diverse ovunque in Svizzera. Calcolare, mediare e raggiungere il prezzo appropriato e conforme al mercato è una competenza fondamentale di un'intermediaria o intermediario certificato di qualità. Per essere chiari, i venditori che promettono prezzi di vendita irrealistici non sono intermediari certificati di qualità.



Gli intermediari certificati hanno un vivo interesse a calcolare con precisione un prezzo realistico e conforme al mercato e ad offrire al cliente la prospettiva di vendita conseguente. Questo perché gli intermediari certificati sono ricompensati dalla commissione dei proventi delle vendite effettivamente raggiunti, non da un prezzo di vendita obiettivamente irrealistico.

Ci sono clienti che hanno una grande fiducia negli intermediari e altri che sono piuttosto sospettosi, mettono in discussione molte cose o addirittura pretendono di conoscere il mercato meglio degli intermediari professionisti. Ciò vale in particolare per le aspettative di prezzo.

Stime del valore di mercato ben fondate, esempi comparativi attuali dal mercato, comprese le corrispondenti conoscenze di base, possono aiutare. Ciò richiede un'intermediaria o un intermediario certificato con molti anni di esperienza e comprovato know-how.

### LA SOSTANZA E LA COMPETENZA SONO DECISIVE

Decisiva nel marketing è la sostanza vera e propria, ovvero la competenza in materia di consulenza. Il rispetto degli standard di qualità, come richiesto dalla Camera Svizzera dei Mediatori (CSMI) ai suoi membri, richiede un comportamento lavorativo serio e onesto, a favore del vendi-

tore e dell'acquirente. Ma anche a beneficio dell'intermediaria/o stessa/o. Per loro, la qualità, a sua volta, porta a referenze e oggetti referenziati corrispondenti.

E mentre i fornitori digitali fanno offerte vantaggiose grazie a servizi standardizzati ed economie di scala, gli intermediari certificati vanno nella direzione opposta: investono ancora di più nella formazione e nell'ampliamento delle loro competenze per poter rispondere ancora più individualmente e con precisione alle esigenze dei clienti, posizionandosi quindi sul mercato come veri e propri centri di competenza. ■



**Stime del valore di mercato ben fondate, esempi comparativi attuali dal mercato, comprese le corrispondenti conoscenze di base, possono aiutare. Ciò richiede un'intermediaria o un intermediario certificato con molti anni di esperienza e comprovato know-how.**



#### \*RUEDI TANNER

L'autore è presidente della Camera Svizzera dei Mediatori CSMI e comproprietario di Wirz Tanner Immobilien AG a Berna.



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.



Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA • Casella postale, 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)

# Il Condominio, terza edizione. Riveduta e ampliata.

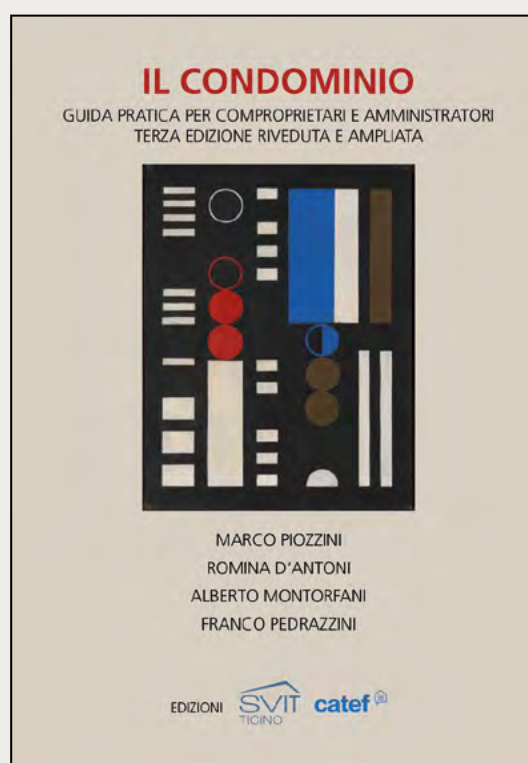
Dopo quasi 20 anni dalla prima edizione, SVIT Ticino e Catef pubblicano insieme la guida aggiornata, per professionisti e comproprietari interessati al vasto e articolato campo della proprietà per piani.

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

## Dove acquistare

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

Prezzo di vendita: Fr. 50.00.



In vendita  
l'edizione  
ampliata!

Il marchio di qualità  
degli specialisti dell'immobiliare.



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



Tel. 091 972 91 71  
info@catef.ch



# FORUM E PLENUM: UNITI IN UN NUOVO FORMATO

Lo SVIT Forum e lo SVIT Plenum, l'annuale assemblea dei delegati, si fondono per creare un concetto nuovo e un evento unico: lo Swiss Real Estate Forum 2022.

TESTO - RED.

▶ Il 23 e 24 giugno prossimi, specialisti del settore immobiliare, così come personalità di punta dell'economia, della politica e dello spettacolo si incontreranno a Lucerna in occasione dello Swiss Real Estate Forum (SREF), e accompagneranno i partecipanti in un programma vario e di alta qualità.

Aprè la manifestazione giovedì 23 giugno al Centro congressi del Museo dei Trasporti, lo SVIT Plenum, l'annuale assemblea di SVIT Svizzera, che torna finalmente in presenza dopo due anni di assenza.

Anche la nostra sezione sarà rappresentata dai suoi 16 delegati, nominati dai soci di SVIT Ticino nel corso dell'assemblea 2021.

Nel primo pomeriggio, nel suo saluto di benvenuto, il Consigliere Federale Guy Parmelin, in qualità di direttore dell'Ufficio federale delle abitazioni, affronterà il tema della politica dell'alloggio della Confederazione.

Segue lo speech di Maks Giordano, Digital Transformation & Future Trends Expert di Ray Sono.

In un'appassionante tavola rotonda, Hans Egloff, presidente di HEV Svizzera, Martin Tschirren, direttore dell'Ufficio federale delle abitazioni e Michael Töngi, Consigliere nazionale dei Verdi Lucerna e vicepresidente dell'Associazione Svizzera degli inquilini, discuteranno sulla necessità di una revisione del diritto di locazione.

La giornata si concluderà con una indimenticabile crociera, con aperitivo e cena, a bordo della MS Diamant che mostrerà in tutta la sua bellezza lo scenario mozzafiato del Lago dei Quattro Cantoni.

Si riprende il giorno dopo con un intervento di Carsten Maschmeyer, imprenditore finanziario tedesco, seguito da una tavola rotonda in cui Oliver Hofmann, CEO di Wincasa AG, Winterthur, Severin Krebs,

proprietario di Pfannenstiel Immobilien e membro del CdA di Next Property, e Béatrice Schaeppi, CEO e azionista di Schaeppi Grundstücke, Zurigo dibatteranno sul "Punto di svolta nel mercato dei servizi immobiliari". ■

## ISCRIZIONI

Lo SREF è aperto a tutti gli interessati!

Iscrivetevi ora dal sito [www.svit.ch/it/sref](http://www.svit.ch/it/sref) dove troverete il programma dettagliato delle due giornate e le presentazioni dei relatori e dei loro interventi.



Evento di networking di 2 giorni  
il 23 e 24 giugno 2022

Registrati ora:  
[svit.ch/it/sref](http://svit.ch/it/sref)



## Swiss Real Estate Forum 2022

Emozionanti discorsi e tavole rotonde, riunione dei delegati SVIT e un indimenticabile evento serale sulla MS Diamant

**In evidenza:** Guy Parmelin, Carsten Maschmeyer, Kaya Yanar e Maks Giordano

**Per saperne di più e prenotare: [www.svit.ch/it/sref](http://www.svit.ch/it/sref)**

# CORSI PER ASSISTENTI: LA PORTA DI ACCESSO AL SETTORE

Gestione, intermediazione, proprietà per piani, contabilità immobiliare, stime: sono questi gli ambiti del settore approfonditi dai cinque corsi per assistenti, frequentabili anche separatamente l'uno dall'altro.

TESTO - RED\*

## LE BASI FONDAMENTALI DELL'IMMOBILIARE IN CINQUE MODULI

Vi avvicinate per la prima volta al settore immobiliare e volete prepararvi acquisendo le necessarie conoscenze di base? Siete già attivi nel settore immobiliare ma non disponete ancora delle necessarie conoscenze di base? Volete rinfrescare le vostre conoscenze? I corsi per assistenti SVIT fanno per voi! Essi rappresentano non solo un solido fondamento da cui partire per entrare perfettamente equipaggiati nel mondo immobiliare e iniziare una carriera di successo, ma anche il primo livello di formazione per il raggiungimento di un attestato professionale.

## ASSISTENTI IN AMMINISTRAZIONE DI PPP - EDIZIONE 2021

Una rodata e affiatata coppia di docenti (Michela Kwiatkowski e Bettina Huber), sette lezioni per un totale di 21 ore, la gestione dell'immobile, gli organi della PPP, le basi giuridiche: dopo l'anno di pausa forzato, è tornato tra settembre e novembre 2021 il corso per Assistenti in amministrazione di PPP, che ancora una volta ha fatto registrare il tutto esaurito. Hanno superato l'esame finale e ottenuto il certificato SVIT:

Massimiliano Altomonte, Jessica Alves Serra, Luzia Brunner, Gloria Burci (secondo miglior risultato), Diogo José Cardoso Domingos, Giulia Cuniberti, Eleonora Facchini, Barbara Ferrari Zucca, Valeria Granata, Walter Iatarulo, Yannic Kurmann, Fabio Lonigro, Jennifer Mattai Del Moro, Annamaria Mordasini, Jessica Mozzetti, Mustafa Flakron, Lorenza Pergetti, Davide Ruberto, Martina Ubaldini (miglior risultato finale), Lorenzo Zanchi, Nicola Zorloni.

Congratulazioni a tutti! Ad ottobre prenderà il via la decima edizione che si svolgerà il martedì sera a Taverne nella nuova sede. È possibile iscriversi online dal nostro sito.

## ASSISTENTI IN CONTABILITÀ IMMOBILIARE - EDIZIONE 2021

Contemporaneamente al corso di amministrazione di PPP, si è svolto al Liceo Diocesano di Breganzona il corso per Assistenti in contabilità immobiliare, gestito dal docente Alberto Montorfani.

Hanno affrontato e superato con successo l'esame finale: Matteo Caiata, Eleonora De Putti, Emanuela Denti, Maria Di Michele D'Orologio, Franco Di Rienzo, Antonella Gigliotti, Loredana Hamburger, Deborah Hodges, Fiorella Italo, Yannic Kurmann, Jennifer Mattai Del Moro, Rosa Minervini, Mariangela Scarcelli, Daniela Stefanovic, Rosaria Zaminga, Nicola Zorloni. Congratulazioni anche a loro!

Sono aperte le iscrizioni alla nuova edizione di questa formazione che in 27 ore, suddivise tra teoria ed esercizi pratici, fornisce le competenze di base della contabilità immobiliare.

Unico requisito per poter frequentare è il possesso di una formazione commerciale di base (da attestare al momento dell'iscrizione). Il corso partirà a fine agosto e si svolgerà il lunedì dalle 18.00 alle 20.30 nell'aula SVIT a Taverne.

## ATTESTATO FEDERALE IN COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE

Sono aperte le iscrizioni al corso di preparazione agli esami federali di Commercializzazione immobiliare.

Le lezioni si svolgeranno il mercoledì e sabato, da settembre 2022.

Possibilità di seguire il corso a distanza e in presenza (Taverne)

Informazioni e iscrizioni sul nostro sito

[www.svit-ticino.ch](http://www.svit-ticino.ch) > Formazione > Attestato

Contattando la Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera (CEPSEI) è possibile verificare i requisiti di accesso agli esami federali: [www.sfpkiw.ch/italiano/](http://www.sfpkiw.ch/italiano/)



## EVENTO - RISERVATE LA DATA!

Il 9.9.2022 al Palacinema di Locarno, si svolgerà un pomeriggio di studio sulla PPP con il Prof. Dr. Amédéo Wermelinger, uno dei massimi esperti in Svizzera sulla proprietà per piani.

Seguono, per i soci e gli invitati, l'assemblea annuale di SVIT Ticino e la cena di gala.



## BENVENUTI IN SVIT!

### EDILIA SA AGNO

Edilia SA, un tempo già Fabar SA, società fondata nel 1955 a Agno da Walter Poretti attiva sia nell'amministrazione immobiliare che nella ristorazione, ha gestito sino ad ora principalmente immobili locativi di proprietà. Focalizzata sull'amministrazione di stabili locativi e proprietà per piani, Edilia SA si è dotata di una gestione attenta alle continue evoluzioni del panorama immobiliare ticinese e svizzero, consapevole delle difficoltà di un mercato sempre più esigente.

Con l'integrazione nell'organico nel 2021 di Corinna Poretti, laureata in Economia e Fiduciario Immobiliare con Diploma Federale, e Martina Poretti, Specialista in Marke-

Continua costante la crescita della sezione della Svizzera italiana di SVIT. I primi affiliati del 2022 sono due giovani professionisti attivi da anni nel settore immobiliare e con una solida formazione alle spalle.

ting con Attestato Federale, viene dato un nuovo slancio alle attività della società porgendo il benvenuto a clienti esterni, sia privati che istituzionali.

Il cliente di Edilia SA è confrontato quotidianamente con un ambiente giovane, dinamico e innovativo. Dove al centro dell'attenzione vi sono la fiducia, gli interessi dei clienti e la soddisfazione degli inquilini.



**CORINNA PORETTI**  
Fiduciaria immobiliare dipl. (EPS)

### FIDUCIARIA IMMOBILIARE MEDICI SAGL MENDRISIO

La Fiduciaria Immobiliare Medici Sagl, con sede nel cuore di Mendrisio, nasce dalla consapevolezza che la casa rappresenta qualcosa di molto importante nella vita delle persone e si pone l'obiettivo di essere un consolidato riferimento per tutti coloro che intendono acquistare, vendere o locare un immobile nel Canton Ticino.

La società è specializzata, inoltre, nell'offrire servizi di amministrazione stabili (sia da reddito che in proprietà per piani) e consulenza fiscale alle persone fisiche, garantendo serietà, aggiornamento continuo e massima trasparenza.

Il nostro impegno, fondato su disponibilità, trasparenza, e professionalità, è la base sulla quale costruiamo con il cliente un rapporto

forte e duraturo e, per questo motivo, al centro della nostra attività c'è sempre il cliente. Le caratteristiche che ci distinguono sono la serietà, la competenza e la disponibilità con cui ci occupiamo di tutti gli immobili a noi affidati, restando sempre coerenti con la nostra mission: il cliente viene prima di tutto.



**GIACOMO MEDICI**  
Fiduciario immobiliare  
Gestore immobiliare APF

# ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

www.svit-ticino.ch

## COMITATO SVIT TICINO

PRESIDENTE

**Giuseppe Arrigoni**

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

VICE-PRESIDENTE

**Bettina Huber**

Immobiliare Marazza Sagl, Minusio,  
bhuber@marazza.ch

SEGRETARIO

**Alberto Montorfani**

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

CASSIERE

**Marco Piozzini**

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

MEMBRO

**Antonio Canavesi**

Barinvest SA, Lugano,  
antoniocanavesi@barinvest.ch

MEMBRO

**Nicolas Daldini**, FFS Div.

Infrastruttura Regione Sud,  
Veza, nicolas.daldini@bluewin.ch

MEMBRO

**Claudio Foglia**

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

MEMBRO

**Michela Kwiatkowski**

Reamco Immobiliare SA, Locarno,  
info@reamco.ch

MEMBRO

**Stefano Lappe**

Immobiliare SL SA, Muralto,  
info@immobiliare-sl.ch

MEMBRO

**Andrea Lovaldi**

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

MEMBRO

**Manuele Morelli**

Immoprogramm SA, Bellinzona  
info@immoprogramm.ch

MEMBRO

**Davide Pianca**

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

## BELLINZONA E VALLI

**ADR Studio Fiduciario e  
Commerciale SA**

Raveglia Flavio  
San Vittore - Cadenazzo, adrfid.ch

**Agogestioni Sagl**

Cacciottolo Lucia, Sant'Antonino

**Alfred Müller SA**

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

**Bruni Fasani Edda**

Mesocco

**Bruschi Mediazioni Sagl**

Rei Carla, Giubiasco

**Confinanz SA**

Passardi Roberta, Giubiasco  
www.confinanz.com

**Consulca SA**, Pulici Mirco,

Bellinzona, www.consulca.ch

**Darani Nicola**,

Chironico

**De Luigi Ivano**,

Camorino

**FFS Gestione Immobiliare**

Nicora Ilaria, Bellinzona,  
www.ffi.ch/immobili

**Fideconto gestioni  
immobiliari SA**

Di Meo Cortese Gianna, Bellinzona,  
www.fideconto.ch

**Fiduciaria Berion SA**

Pucci Cristiano, Arbedo

www.berion.ch **Galli Immobiliare SA**

Galli Fabiana, Grono,

www.immogal.ch

**Gifide SA**

Guidotti Nicolò, Roveredo GR,  
www.gifide.ch

**Immoprogramm SA**

Morelli Manuele, Bellinzona,  
www.immoprogramm.ch

**Istituto di previdenza  
del Cantone Ticino**

Ufficio gestione immobiliare,  
Carlo Salvioni, Bellinzona,  
www.immo.ipct.ch

**Lugafid Gestioni Sagl**

Roncoroni Manuela, Semione

**LVE Property Management Sagl**,

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

**Migros Ticino**

Chiappini Pierfranco, St. Antonino

**Multicontra SA**

Canonica Moreno, Bellinzona  
www.multicontra.ch

**Nene SA**

Pucci Patrizia, Bellinzona, nene.ch

**Papa Renzo**, Bellinzona

**PG Assicura SA**

Gadoni Paolo, Bellinzona  
www.pgassicura.ch

**Posta Immobili Management e Servizi SA**

Bergmann Gion Andrea, Giubiasco

**Reviamco SA**

Villat Remo, Bellinzona, reviamco.ch

**Sezione della logistica**

Comandini Samuele, Bellinzona,  
www.ti.ch/logistica

## LOCARNO E VALLI

**Agenzia Fid. e Immobiliare  
Cocquio & Co**

Cocquio Claudio, Ascona, farola.ch

**APF-HEV Ticino servizi  
immobiliari Sagl**

Rieder Marco, Muralto,  
apf-hev-ticino-servizi.ch

**Assofide SA**

Maffei Giorgio, Locarno, assofide.ch

**Benz Mike**, Cham/Ascona

**Bosshard Immobilien AG**

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

**Esedra Real Estate Sagl**

Rocca Francesco, Muralto,  
www.esedraimmobiliare.ch

**EV Ascona Top Real**

**Estates AG**, Tresch Claudia  
Ascona, www.engelvoelkers.com

**Fendoni SA**

Fendoni Aldo, Ascona, fendoni.ch

**Ferie Lago Maggiore**

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

**Fid SA**

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

**Fiduciaria Cheda SA**

Angelucci Bazzana Barbara,  
Locarno, chedasa.ch

**Fiduciaria Ferro SA**

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

**Fiduciaria Piozzini  
Immobiliare**

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

**Gabriela Weber & Co.**

**Immobiliare e fiduciaria  
SNC**, Weber Gabriela, Losone

**Immobiliare - Lenhart SA**

Lenhart Lando, Contra

**Immobiliare Colibri Sagl**

Kurt Roger, Ascona

**Immobiliare Marazza Sagl**

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

**Immobiliare Mazzoleni SA**

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

**Immobiliare Nodioli & Co.**

Nodioli Claudio, Solduno,  
www.nodioli.ch

**Immobiliare Colibri Sagl**

Kurt Roger, Ascona

**Immobiliare SL SA**

Lappe Stefano,  
Specht Stefano, Muralto,  
www.immobiliare-sl.ch

**Immoloretan Sagl**

Loretan Güdel Monika, Brissago,  
www.immoloretan.com

**Immovera Finanz SA**

Tremaliti Marianna, Locarno,  
www.immoverafinanz.ch

**Marcollo Franco Pietro**, Locarno

**Multigestioni SA**

Auciello Stefania, Locarno,  
www.multigestioni.ch

**Multiresidenza SA**

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

**Property One Ticino SA**

Egger Marcel, Ascona,  
www.propertyone.ch

**Reamco Immobiliare SA**

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

**Scacchi Daniela**, Losone

**Vitali Gestioni Immobiliari**

**Sagl**, Vitali Sabrina, San Nazzaro

**Wildi Immobiliare**

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

**Wyss & Partner Studio  
immobiliare e consulenze**

**Sagl**, Wyss Laetitia, Locarno,  
www.wyss-consulenze.ch

## DISTRETTO DI LUGANO

**Abete Rosso SA**

Labianca Filippo, Lugano

**Agenzia Immobiliare**

**Ceresio SA**, Muri Manuela,  
Lugano, www.immobiliareceresio.ch

**Alloggi Ticino SA**

Ziliotto Susanna, Bioggio  
www.alloggiticino.ch

**AM Consulenze Sagl**

Montorfani Alberto, Lugano  
www.amconsulenze.ch

**Amfiges SA**

Lugano, www.amfiges.ch

**Ami Immobiliare SA**

Franchini Roberto, Lugano  
www.amifiduciaria.ch

**Amministrazione Casa  
Lugano SA**

Manfré Antonino, Lugano,  
amministrazionecasalugano.ch

**Amministrazione**

**Central Park SA**

Donelli Alberto, Lugano

**AmmonCasa Sagl**

Ammon Mattia, Lugano,  
www.ammoncasa.com

**Amres Sagl**

Franchini Matteo, Lugano  
www.amres.ch

**Antonelli Omar**

Lugano-Pazzallo



**Assimfin SA**

Pignatiello Nicola, Barbengo,  
www.assimfin.ch

**Axim SA**

Lugano, www.aximgroup.ch

**Barinvest SA**

Canavesi Antonio, Lugano,  
www.barinvest.ch

**Besfid&Pianca immobiliare**

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

**Bisang Daniele, Muzzano**
**Boschetti Andrea, Vezio**
**Bouygues E&S FM**

**Svizzera SA**, Ugazzi Flavio,  
Manno, www.bouygues-es.ch

**Caruso Riccardo**

Studio fiduciario, Lugano

**Comafim SA**

Fantoni Marco, Lugano, comafim.ch

**Comisa SA**

Elsener Gabriele, Castagnola,  
www.comisa.ch

**Daldini Nicolas, Vezia**
**Danproperty SA**

Ancarola Domenico, Lugano,  
www.danproperty.ch

**DCF Promozione Immobiliare SA**

Hurth Daniele, Lugano,  
www.dcf.ch

**Dimensione Ticino Sagl**

Pellanda Mario, Lugano,  
www.dimensioneimobiliare.ch

**DOM Promotion Sagl**

Monaco Daniele, Lugano,  
dom-promotion.ch

**Domus Maxima SA**

Ciriaco Massimiliano, Lugano  
domusmaxima.ch

**Dreieck Immobiliare SA**

Pult Nicola, Lugano,  
dreieckimmo.ch

**Edilia SA**

Poretta Corinna, Agno  
www.edilia.ch

**Fiducia & Art SA**

Marazza Diana, Lugano-Viganello,  
www.fiducia-art.com

**Fiduciaria Antonini SA**

Dotti Marzio, Lugano

**Fiduciaria De Bernardis**

De Bernardis Edo, Massagno,  
www.debernardis.ch

**Fiduciaria Immobiliare**
**Börner-Albertini**

Börner Manfred, Lugano,  
www.boerneralbertini.ch

**Fiduciaria Immobiliare San**
**Gottardo Sagl**

Lovaldi Andrea, Grancia  
am-immobiliare.ch

**Fiduciaria Taddei-Bassi SA**

Bassi Fabio, Lugano,  
www.taddei-bassi.ch

**Foglia Claudio, Bioggio**
**Fontana Sotheby's**

**International Realty**  
Righetti Gianluca, Lugano,  
www.fontanasothebysrealty.ch

**GERFid Immobiliare Sagl**

Arrigoni Giuseppe, Lugano

**GIPI Gestione Immobiliare**

per Istituzionali SA  
Poretta Nicola, Lugano, gi-pi.ch

**Gir SA**

Gervasoni Gian Franco, Lugano

**GPM Global Property**

**Management SA**  
Mazzoleni Marzio, Lugano, gpm.ch

**Il Sogno immobiliare SA**

Lodigiani Sergio, Lugano,  
ilsognoimmobiliare.ch

**Imag Concept SA**

Gilardoni Arianna, Maroggia,  
www.imagconcept.ch

**Immobiliare Bandel**

Bandel Mischa, Lugano,  
www.immobiliare-bandel.ch

**Immobiliare Fontana**

**Amministrazioni Sagl**  
Ferrari Donata, Lugano,  
www.immobiliare-fontana.ch

**Immobiliare Mantegazza**

**SA**, Mantegazza Melissa, Lugano,  
mantegazza.ch

**Immobiliare Tuttoimmobili**

**Sagl**, Rocchi Alain, Melide,  
www.tuttoimmobili.ch

**Immobiliare Wäfler/Imafid**

**SA**, Wäfler Diethelm, Lugano

**Immoidea SA**

Quadri Graziella, Lugano

**Immolife Ticino SA**

Arcuri Matteo, Maroggia,  
www.immolifeticino.ch

**Interfida SA**

Bernasconi Alberto, Lugano,  
www.interfida.ch

**Kaiser & Partners Real**

**Estate SA**, Kaiser Thomas, Lugano,  
www.kp.immo

**L'Ida Immobiliare SA**

Falcetti Claudio, Agno,  
www.idea-immobiliare.ch

**Lambertini & Partners**

**Gestioni immobiliari SA**  
Lambertini Christian / Riboni Renzo,  
Lugano, www.lepartners.ch

**Laris Immobiliare SA**

Lugano, larisimmobiliare.ch

**Lefor Immobiliare SA**

Leuzinger Werner, Davesco,  
www.lefor.ch

**Livit SA**

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

**Lugano Lake Properties AG**

Incir Simon, Lugano-Paradiso  
www.engelvoelkers.com

**Luminati Francesco, Lugano**
**Marvel Gestioni e Immobili**

**Sagl**, Garotta Marta, Lugano,  
www.marvelgestioni.ch

**Maxima SA**

Stucki-Pina Viviana, Lugano,  
www.maxima.swiss

**MC Consulenze Sagl**

Mari Christian, Rivera

**Medat Fiduciaria SA**

Kaufmann Kevin, Lugano, medat.ch

**MG Fiduciaria Immobiliare**

**Sagl**, Mastroddi Giovanni, Lugano,  
www.mgimmobiliare.ch

**MPP Fiduciaria SA**

Pedretti Tito, Lugano,  
www.mpppartners.ch

**MSC immo trust Sagl**

Scarati Michele, Lugano,  
www.msc-immo.ch

**New Trends SA**

Bellomo Salvatore, Lugano,  
www.new-trends.ch

**P&M Real Estate SA**

Radovanovic Ana, Lugano,  
paganire.ch

**P&V Property & Valuation**

**Sagl**, Marocco Vittoria, Lugano,  
propertyvaluation.ch

**Pfister Holding SA**

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

**Piazzini Gianluigi, Gentilino**

**Privera SA**, Pfyl Evelyne,  
Lugano, www.privera.ch

**Puntoimmobiliare SA**

Campopiano Orlando, Lugano,  
www.puntoimmobiliare.ch

**Queen Immobiliare SA**

Foce Malservigi Cinzia, Lugano,  
www.queenimmobiliare.ch

**Recontam SA**

Pelle Ivan, Lugano, recontam.ch

**Rigo Ingegneria**

**e Consulenza Sagl**  
Rigo Fankhauser Claudia, Lugano

**Rusca Studio Immobiliare**

**Sagl**, Gonzalez Videla Lurati  
Maria Laura, Lugano,  
www.rusca-studioimmobiliare.ch

**Russian Suisse Immobiliare**

**Sagl**, Botti Filippo e Martino,  
Lugano, www.suissegroup.eu

**Sequoia Consulting Sagl**

Ferrari Fabio, Magliaso,  
www.sequoiaconsulting.ch

**SKF Fiduciaria Sagl**

Stroppa Lorenzo, Lugano  
skfgroup.ch

**Società Fiduciaria e Con-**

**sulenza SA**, Robbiani Andrea,  
Lugano, www.sfconsulenza.ch

**Studio fiduciario immobi-**

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

**Studio Immobiliare Ticino**

**Sagl**, Gatto Sabina, Lugano,  
www.sitimobiliare.ch

**Tala Consulenze Sagl**

Kaiser Thomas, Lugano,  
www.talaconsulenze.ch

**TG Real Estate Sagl**

Ansaldi Stefano, Lugano,  
www.tgrealstate.ch

**Ticino.Re SA**

Ingrami Massimiliano,  
Lugano, www.ticinore.ch

**Trachsel Fiduciaria Immo-**

**biare SA**, Trachsel Franco,  
Origlio, www.trachsel-immo.ch

**Tradefidam SA**, Lugano,  
www.tradefidam.ch
**TRE Ticino Real Estate**

**Brokers Sagl**, Burkhardt Andrea,  
Pura, www.topswiss.com

**UBS SA**, Deluigi Thierry, Lugano

**Vesa SA**, Glattfelder Plozza Isabel,  
Lugano, www.vesa.ch

**Wincasa SA**

Lugano, wincasa.ch

**Wullschleger Martinenghi**

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

**Zenit Real Estate Sagl**

Marghini Marco, Lugano,  
zenitrealestate.ch

**DISTRETTO DI MENDRISIO**
**Arifida SA**

Ponti Battista, Chiasso, arifida.ch

**Capifid Immobiliare SA**

Ferrari Soragni Patrizia, Chiasso,  
capifidimmobiliare.com

**Ceppi e Co. Agenzia**

**Immobiliare SA**  
Porro Franco, Chiasso  
www.immobiliare-ceppei.ch

**Coduri Alessandro, Rancate**
**Corfida SA**

Ciceri Gianpaolo, Novazzano,  
www.corfida.com

**Fiduciaria Immobiliare**

**Medici Sagl**  
Medici Giacomo, Mendrisio,  
www.fimedici.ch

**Immostile SA**

Pellegrini Paolo, Chiasso,  
www.immostile.ch

**Interfida SA**

Croci Carlo, Chiasso, interfida.ch

**Gescofid Immobiliare**

**Sagl**, Trivellin Silvia, Chiasso,  
gescofid.ch

**Sangiorgio Amministrazioni**

**Sagl**, Sangiorgio Antonietta,  
Mendrisio

**Studio d'architettura**

**Casali Sagl**, Mendrisio,  
Casali Matteo Fiorenzo,  
www.casaligroup.ch

**Studio fiduciario e**
**immobiliare Roberta**

**Pantani Tettamanti SA**  
Pantani Tettamanti Roberta, Chiasso,  
www.rptfiduciaria.ch

**Studio Luido Bernasconi**

Bernasconi Luido, Stabio,  
www.luidobernasconi.com

# CORSI SVIT SCHOOL



## CORSO ASSISTENTI SVIT

I corsi per assistenti si rivolgono a coloro che si avvicinano per la prima volta al settore immobiliare e che vogliono prepararsi acquisendo le necessarie conoscenze di base, a persone già attive nel settore immobiliare ma che non dispongono ancora delle necessarie conoscenze di base o interessate a rinfrescare le proprie conoscenze di base.

### I PROSSIMI CORSI ASSISTENTE IN AMMINISTRAZIONE DI PPP Autunno 2022

### ASSISTENTE IN CONTABILITÀ IMMOBILIARE Autunno 2022

Iscrizioni aperte! Vedi ulteriori informazioni e iscrizione su [www.svit-ticino.ch](http://www.svit-ticino.ch)

## 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

Iscrizioni aperte! Vedi ulteriori informazioni e iscrizione su [www.svit-ticino.ch](http://www.svit-ticino.ch)

### ATTESTATO FEDERALE IN GESTIONE IMMOBILIARE

Da settembre 2023

Eventuali interessati possono annunciarsi al Segretariato di SVIT Ticino.

## IMPRESSUM

**PUBBLICAZIONE**  
Edizione immobiliare SVIT Ticino

**TIRATURA**  
900 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  
Via Carvina 3, 6807 Taverne  
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 marchio di qualità  
degli specialisti dell'immobiliare.

## Seguiteci anche sui social

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



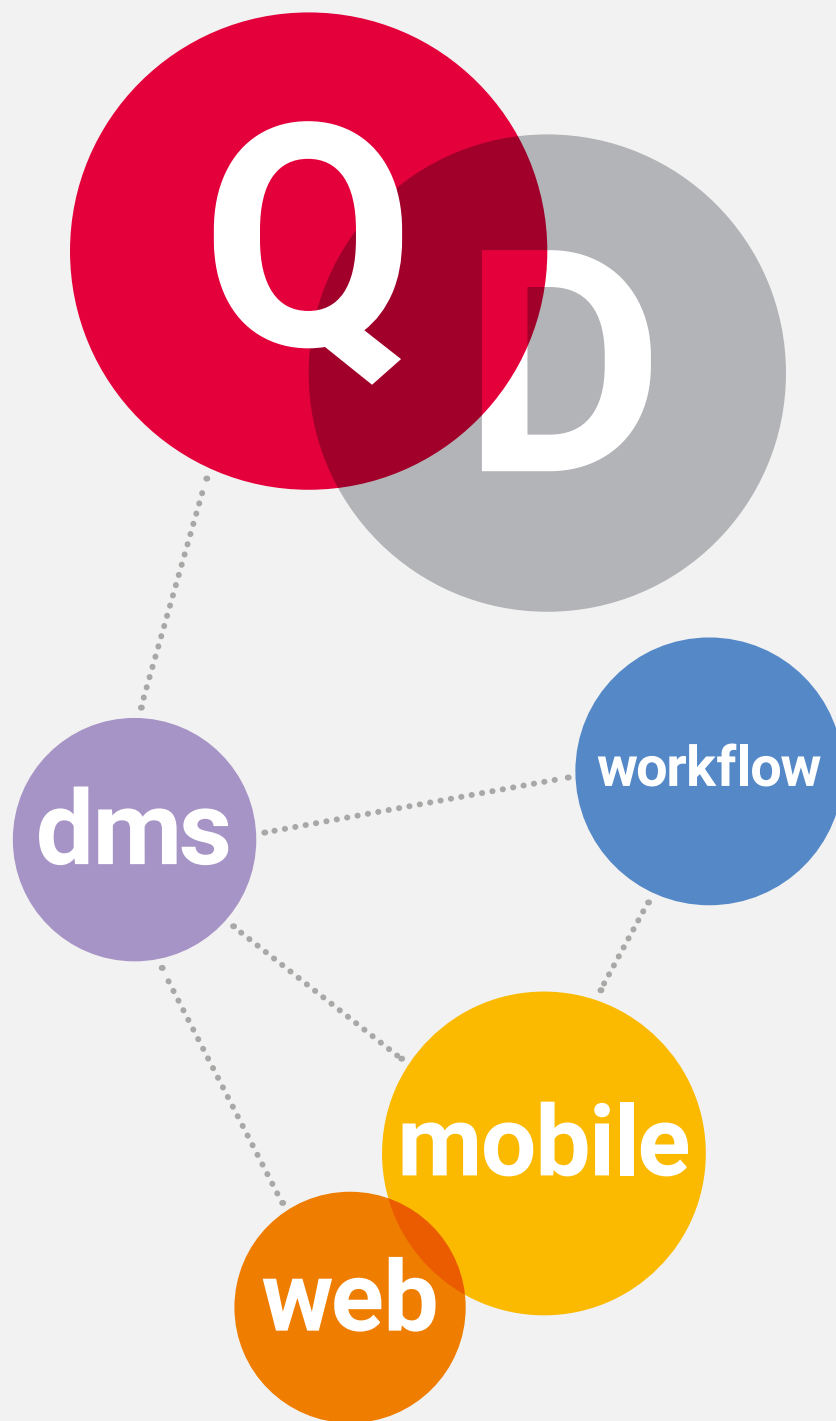
[svit.ticino](http://svit.ticino)

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



[www.svit-ticino.ch](http://www.svit-ticino.ch)





# QuorumDigital

SOFTWARE DI GESTIONE DEI PROFESSIONISTI IMMOBILIARE

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

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



[www.firstcaution.ch](http://www.firstcaution.ch)



**first**CAUTION