

30°
numero

ECONOMIA
IMMOBILIARE
SISTEMA
REMMS

— 8

DIRITTO
IMMOBILIARE
DISDETTA
PER LAVORI

— 17

EDILIZIA E
ABITAZIONE
CALORE
RINNOVABILE

— 26

SVIT TICINO
ASSEMBLEA
GENERALE '22

— 31

«PROPRIETÀ PER PIANI:
NOVITÀ ED EVOLUZIONI
NORMATIVE»



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**

LA PAROLA AL NUOVO PRESIDENTE



► Ho assunto la presidenza di SVIT Ticino da circa due mesi, sostituendo Giuseppe Arrigoni, che con grande maestria ha guidato la nostra associazione di categoria per sei anni. Ho accettato questo nuovo incarico con grande entusiasmo, con lo scopo principale di migliorare i servizi che offriamo a tutti i nostri soci e potenziare ulteriormente l'offerta nella formazione.

Per raggiungere gli obiettivi posso contare su un comitato motivato e qualificato di donne e uomini con lunga esperienza nel settore immobiliare, ma soprattutto sull'enorme lavoro che svolgono la responsabile amministrativa, Laura Panzeri Cometta, e la responsabile della formazione, Tanja Belotti.

Solo attraverso il lavoro di squadra saremo in grado di raggiungere gli obiettivi che ci siamo prefissati. Sul mio tavolo ci sono diversi dossier: aiutare i nostri membri sul tema della digitalizzazione e sulle questioni legali, organizzare sempre più opportunità di networking, ma soprattutto ascoltare le esigenze dei nostri membri e poter rispondere alle loro richieste.

Questo ruolo di presidente per me è qualcosa di nuovo e necessito di un certo tempo per avere una visione precisa della funzione. Sono pronto a far fronte alle prossime sfide, continuare il lavoro svolto dai miei predecessori ed esserne all'altezza. ■

Nicolas Daldini
Presidente SVIT Ticino

30 EDIZIONI DI IMMOBILIA SVIT TICINO!

Con questo numero immobiliare Ticino raggiunge il n. 30. Fin dall'inizio SVIT Ticino ha desiderato offrire con questo strumento le informazioni rilevanti per la nostra professione e per la nostra associazione anche in lingua italiana, arricchendo le riprese dell'edizione Svizzera con contenuti locali.

Siamo orgogliosi di essere arrivati a questo traguardo e ringraziamo i nostri soci, i collaboratori e i nostri lettori per la loro fedeltà e i loro contributi. Continueremo a fare il nostro meglio per una rivista sempre più prossima alle necessità della nostra professione e agli interessi dei lettori.

La vostra redazione immobiliare SVIT Ticino



La Ferriera, Locarno

(Adobe Stock)

— POLITICA IMMOBILIARE

4 SWISS REAL ESTATE FORUM 2022

Il tutto esaurito al Museo dei Trasporti per lo SREF 2022.

— ECONOMIA IMMOBILIARE

6 LA CONFEDERAZIONE SOSTIENE PROGETTI MODELLO

La Confederazione sostiene progetti di attori locali, regionali e cantonali che aprono nuove strade nell'implementazione di uno sviluppo sostenibile del territorio.

8 REMMS: UN SISTEMA DI VALUTAZIONE PER TUTTI

Solo il 10% degli edifici è classificato secondo uno degli standard di sostenibilità ed energia. Finora non esisteva una base di valutazione uniforme. L'associazione no-profit Remms sta fornendo un rimedio.

12 LA CRESCITA DINAMICA CONTINUA, MA CON PROSPETTIVE INCERTE

L'economia svizzera è ancora dinamica, ma le prospettive di sviluppo sono incerte. Il commento di Wüest Partner SA.

— DIRITTO IMMOBILIARE

14 RAPPORTO DI PROPRIETÀ E SERVITÙ

Il TF si è occupato di una controversia sul rapporto di comproprietà e di un proprietario che chiedeva a titolo di risarcimento l'assegnazione di tre parcheggi.

17 DISDETTA PER LAVORI ALL'IMMOBILE: PRESUPPOSTI E LIMITAZIONI

Un commento alla decisione del Tribunale Federale sulla disdetta del contratto di locazione a seguito di una ristrutturazione.

20 SICUREZZA DEGLI ARTIGIANI E DEGLI IMPRENDITORI

L'opera di riferimento «Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung» è pubblicata nella sua quarta edizione.

22 PPP: NOVITÀ ED EVOLUZIONI NORMATIVE

SVIT Ticino ha approfondito il 9 settembre il ruolo dell'amministratore con il Prof. Wermelinger.

— PROFESSIONE IMMOBILIARE

24 HOME STAGING STRUMENTO DI MARKETING

È necessario adattare le proprie strategie per distinguersi e attrarre in modo più efficace i potenziali clienti.

30 APPRENDISTATO

ARAF Ticino supporta la formazione degli apprendisti con SVIT Ticino.

— EDILIZIA & ABITAZIONE

26 CALORE RINNOVABILE: CONSULENZA GRATUITA

Il programma «calore rinnovabile» di SvizzeraEnergia vi consiglia.

28 CANALIZZAZIONI

Un valore aggiunto in relazione alla stima di un immobile?

— TERRITORIO

29 LA MINIERA D'ORO DI SESSA

— SVIT TICINO

31 ASSEMBLEA GENERALE 2022

34 FORMAZIONE

36 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

38 IMPRESSUM

IL TUTTO ESAURITO AL MUSEO DEI TRASPORTI

Dopo due anni di interruzione a causa della pandemia, lo SREF 2022 è stato un successo su tutta la linea. Tutte le trattande dell'assemblea dei delegati sono state approvate all'unanimità ed il programma è stato molto apprezzato.

TESTO - MARCEL HUG*



Il Ministro dell'economia Guy Parmelin tra il Presidente (a sinistra) ed il CEO di SVIT Svizzera.

I delegati hanno mostrato con il loro voto grande supporto a SVIT Svizzera. Anche il tema "I tempi stanno cambiando il mercato dei servizi immobiliari" è stato discusso intensamente.

(Foto: Jenny Schwaller e Selma Reumer)

ASSEMBLEA DEI DELEGATI

I delegati di SVIT Svizzera si sono riuniti giovedì 23 giugno in mattinata per l'assemblea. Oltre ai consueti punti all'ordine del giorno, era prevista una pietra miliare nel lavoro politico di SVIT Svizzera: a partire dall'autunno 2022, i membri inizieranno a costituire un fondo per il lavoro politico. Il 2% delle quote sociale annue sarà destinato allo stesso e le risorse saranno poi utilizzate per campagne nazionali, referendarie ed elezioni. L'approvazione del fondo all'unanimità dimostra quanto sia grande il gradimento dell'impegno in ambito politico di SVIT Svizzera.

Il Presidente di SVIT Svizzera, Andreas Ingold, ha poi presentato la relazione annuale, filmata ed integrata da sue osservazioni su altri argomenti. SVIT Svizzera ha sfruttato gli ultimi anni per avvicinarsi ai soci e per soddisfare le loro esigenze ed aspettative, nel modo più professionale possibile; ciò risulta essere ben riuscito ed è stato dimostrato anche da un recente sondaggio condotto da gfs Zürich per conto dell'associazione tra i membri, sulla loro soddisfazione nei confronti di SVIT Svizzera. I restanti ospiti dello SREF si sono uniti poi ai delegati per lo standing lunch, in modo da avere l'opportunità di un ampio scambio con i rappresentanti del settore e degli sponsor.



SWISS REAL ESTATE FORUM

Nel pomeriggio il programma è iniziato con una presentazione di Maks Giordano su "Quando il futuro arriva a passi esponenziali". La rapidità con cui ha parlato degli sviluppi futuri del settore digitale ha dimostrato la velocità con cui le tecnologie si evolvono. Kaya Yanar, che vive in Svizzera da diversi anni, ha poi dimostrato di essere un comico straordinario, adattando lo spettacolo al mondo immobiliare, iniziando con la storia della costruzione di una solida recinzione intorno alla sua proprietà. Il pubblico è rimasto affascinato dalle sue esibizioni, non sempre politicamente corrette, e dalle sue osservazioni sulla vita quotidiana in Svizzera. La sua performance è stata semplicemente grandiosa.

Dopo la pausa, l'attenzione si è concentrata sul diritto della locazione. Oltre al vicepresidente dell'Associazione inquilini, hanno partecipato alla tavola rotonda il presidente dell'HEV e il direttore dell'Ufficio federale delle abitazioni, ed è emerso che c'è accordo sul fatto che ci siano divergenze su molti punti. Infine, il Ministro dell'economia, Guy Parmelin, ha onorato i partecipanti presenti con il suo discorso, anch'esso in gran parte sul diritto della locazione.

In particolare, vale la pena ricordare l'elogio a SVIT Svizzera per il suo ruolo deter-

minante durante la pandemia e soprattutto perché ha mostrato come fosse possibile muoversi nella primavera del 2020 secondo i requisiti dell'UFSP. Una presenza simile è tutt'altro che scontata per SVIT Svizzera.



Il feedback dei partecipanti allo Swiss Real Estate Forum 2022 è stato molto positivo. Il mix di politica, informazioni specialistiche, networking e intrattenimento è stato manifestamente un successo.



ANDREAS INGOLD, PRESIDENTE DI SVIT SVIZZERA

Dopo il discorso, il Ministro dell'economia è tornato a Berna mentre i partecipanti si preparavano per il giro serale a bordo della "MS Diamant". Il tempo burrascoso ha rischiato di trasformare il viaggio in un'esperienza altalenante, motivo per cui i partecipanti hanno preso le opportune contromisure fin dall'inizio. Oltre alla degustazione, l'appetito è stato soddisfatto dai vari buffet. La serata è trascorsa fin troppo velocemente tra intrattenimento musicale, whisky bar e si-



gari, ciononostante tutti sono dovuti andare a letto ad un'ora ragionevole, dato che anche il programma del venerdì era molto intenso.

Il secondo giorno dello SREF è iniziato con una presentazione straordinariamente emozionante di Carsten Maschmeyer, che ha dato al pubblico una visione dei suoi molti anni di esperienza manageriale e imprenditoriale, nonché degli alti e bassi della sua vita. Non si è tirato indietro nel parlare della sua dipendenza dai medicinali e anche delle ragioni che l'hanno determinata. Per questo merita il massimo rispetto.

Prima del pranzo conclusivo con prelibatezze asiatiche, gli operatori del settore hanno discusso tra loro. Nel corso della tavola rotonda intitolata "Una svolta nel mercato dei servizi immobiliari?" presieduta da Ivo Cathomen, un rappresentante di una piccola, di una media e di una grande società di gestione immobiliare hanno discusso il tema con una vivace partecipazione del pubblico ed è emerso chiaramente che i clienti hanno esigenze molto diverse a seconda delle dimensioni dell'azienda e che la gamma di servizi è quindi molto diversa e probabilmente rimarrà tale.

Tali eventi sono possibili solo grazie allo sostegno dei nostri partner sui quali da anni possiamo contare. Cogliamo l'occasione per ringraziarli sentitamente! ■



***MARCEL HUG**

L'autore è il CEO di SVIT Svizzera.



Prima il dovere, poi il piacere... Dopo i lavori assembleari, il gruppo dei delegati ticinesi si è spostato in centro a Lucerna e ha potuto approfittare di un tour guidato dietro le quinte del KKL.



SVIT Ticino ha diritto a farsi rappresentare da 16 delegati, nominati dall'assemblea dei soci. Queste uscite sono anche l'occasione per conoscersi meglio e rafforzare lo spirito di gruppo.

(Foto: Laura Panzeri Cometta)

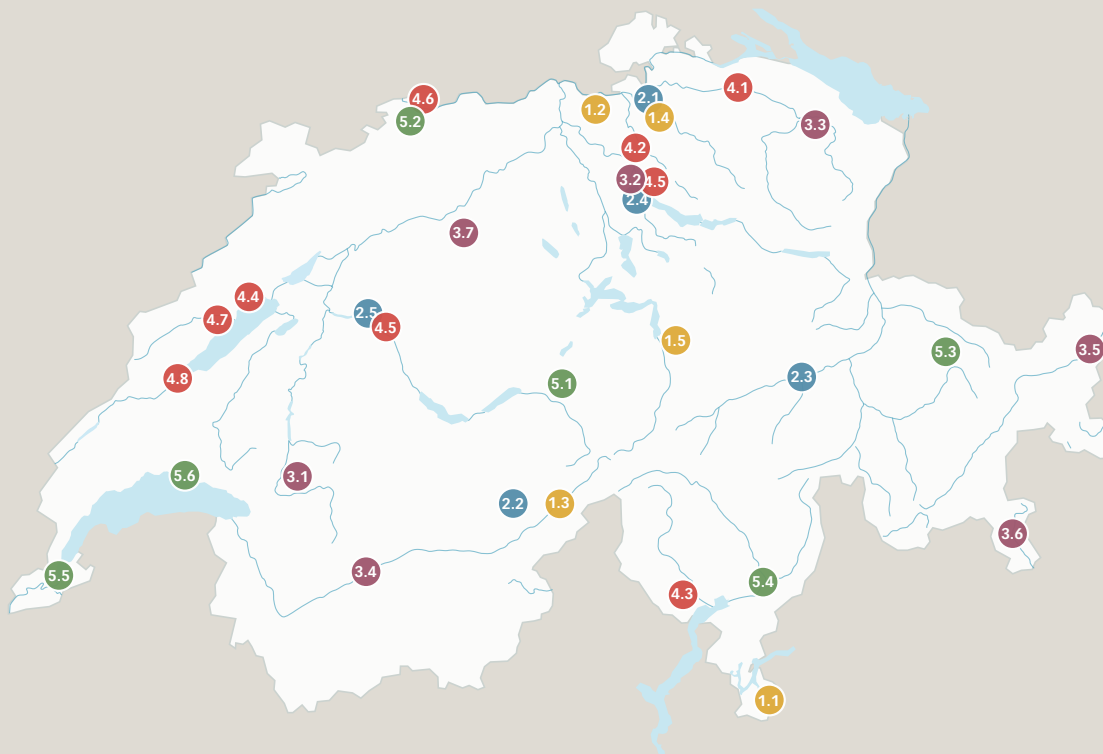


LA CONFEDERAZIONE SOSTIENE PROGETTI MODELLO

La Confederazione sostiene progetti di attori locali, regionali e cantonali che, in collaborazione con università professionali o uffici di pianificazione privati, aprono nuove strade nell'implementazione di uno sviluppo sostenibile del territorio.

TESTO - RED.

A livello regionale, il progetto modello "Sviluppo sostenibile del territorio" ha contribuito a migliorare la cooperazione tra Comuni e Cantoni, che apprendono a lavorare insieme al di là dei confini amministrativi.



▶ SPERIMENTARE CONCETTI INNOVATIVI

Con i progetti modello, la Confederazione sostiene progetti di attori locali, regionali e cantonali che, in collaborazione con università professionali o uffici di pianificazione privati, aprono nuove strade nell'implementazione di uno sviluppo sostenibile del territorio. Questi approcci innovativi mirano a migliorare la qualità della vita e la competitività, nonché a rafforzare la cooperazione all'interno delle regioni e tra di esse, sia nelle aree rurali che in quelle urbane.

I progetti modello per uno sviluppo sostenibile del territorio devono essere intesi come laboratori: permettono di testare nuovi metodi, approcci e procedure. Questo processo fornisce alle istituzioni e alle regioni consapevolezza, esperienze e risultati, mentre alla Confederazione conoscenze per l'implementazione e l'ulteriore sviluppo della sua politica territoriale.

Otto Uffici federali stanno conducendo il programma per la quarta volta. Oltre all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), che ne è responsabile, sono coin-

volti anche la Segreteria di Stato dell'economia (SECO), l'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM), dell'agricoltura (UFAG), delle abitazioni (UFAB), della sanità (UFSP), delle strade (USTRA) e dello sport (UFSP).

STIMOLARE PROCESSI DI APPRENDIMENTO

Con questo strumento, la Confederazione vuole stimolare impulsi con effetti a lungo termine nel quadro di uno sviluppo sostenibile del territorio. I progetti modello costituiscono un incentivo per gli operatori locali, regionali e cantonali a sviluppare idee sui temi prioritari fissati dalla Confederazione e a fare nuovi passi avanti nel processo. Gli Uffici federali partecipanti hanno definito cinque temi prioritari per questa quarta generazione di progetti modello, in base alla loro urgenza: la digitalizzazione a disposizione del servizio universale; promuovere strategie integrali di sviluppo; dare maggiore valenza al paesaggio; insediamenti che promuovono percorsi brevi, movimento e incontri; cambiamento demografico: progettare lo spazio abitativo e vitale di domani

Un approccio intersezionale è obbligatorio per lo sviluppo di soluzioni nei suddetti temi prioritari, la loro sperimentazione consente di acquisire nuove conoscenze che portano ad un ulteriore sviluppo dei criteri abituali. Allo stesso tempo, i progetti pilota di successo possono servire da modello per progetti simili in altre regioni. La Confederazione sostiene il trasferimento di conoscenze e la messa in rete delle regioni con scambi di esperienze, newsletter e pubblicazioni. Il finanziamento iniziale da parte della Confederazione, che è limitato a tre o quattro anni, è spesso la spinta decisiva per gli attori locali e regionali a sviluppare nuove idee per superare le situazioni di blocco.

VALORE AGGIUNTO E BENEFICI

La valutazione dei "Progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018" dimostra che i progetti modello sono uno strumento molto valido. Tra l'altro, i progetti modello avviano forme di collaborazione istituzionali di successo. A livello regionale, il progetto modello "Sviluppo sostenibile del territorio" ha indubbiamente contribui-

PROGETTI MODELLO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO 2020-2024 - TEMI PRIORITARI E PROGETTI

Fonte: Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE

LA DIGITALIZZAZIONE A DISPOSIZIONE DEL SERVIZIO UNIVERSALE

- 1.1 **Valli di montagna ticinesi (TI):** ripensare un territorio per l'anzianità
- 1.2 **Regione progressiva di Zurzibiet (AG):** sfruttare la digitalizzazione quale nuova qualità locale
- 1.3 **Alto Vallese (VS):** un centro di supporto regionale a sostegno dei Comuni
- 1.4 **Oberwinterthur (ZH):** digitalizzazione del comprensorio di sviluppo urbano Neuhegi
- 1.5 Garantire il servizio universale digitale con il dialogo: «comunità interconnesse» nel Cantone di Uri

PROMUOVERE STRATEGIE INTEGRALI DI SVILUPPO

- 2.1 **Weinland zurighese:** sviluppo regionale integrale strutturato in rete
- 2.2 Regioni di montagna resilienti: sfruttare i punti di forza della **regione dell'Alto Vallese**
- 2.3 Senso di appartenenza dopo la fusione: il Comune di **Ilanz/Glion (GR)** più integrato grazie alla partecipazione
- 2.4 Strategia integrale 2050: sviluppare congiuntamente la regione di **Zurigo e i dintorni**
- 2.5 «Cintura verde»: un paesaggio che circonda la **città e l'agglomerato di Berna**

DARE MAGGIORE VALENZA AL PAESAGGIO

- 3.1 **Château-d'Oex (VD):** come rendere i paesaggi della regione una risorsa per gli anziani
- 3.2 Luoghi di riposo e di ascolto – Vivere la qualità acustica nella **valle della Limmat (AG e ZH)**
- 3.3 **Tobelwelt Sitter (SG):** unità di intenti nella gestione dei paesaggi sulla porta di casa
- 3.4 Richiamare l'attenzione sui tesori naturali e culturali nei pressi di **Sion (VS)**
- 3.5 **Valsot (GR):** passeggiare e misurare i valori aggiunti di un paesaggio rurale tradizionale
- 3.6 **Valposchiavo (GR):** salvaguardare nel tempo i valori paesaggistici per le generazioni future
- 3.7 Rafforzare la consapevolezza per il giardino dell'agglomerato di **Langenthal (BE)**

INSEDIAMENTI CHE PROMUOVONO PERCORSI BREVI, MOVIMENTO E INCONTRI

- 4.1 Rilevare i collegamenti pedonali nella **regione di Frauenfeld (TG)** grazie alle conoscenze e ai sentieri di tutti i giorni
- 4.2 **Hohrainli, Kloten (ZH):** sviluppare una densificazione qualitativa degli spazi esterni
- 4.3 **Terre di Pedemonte (TI):** le strade di quartiere come potenziale spazio di vicinato
- 4.4 Rafforzare l'attrattiva dei centri urbani riducendo il traffico pendolare (**BE, JU, NE e VD**)
- 4.5 Zone d'incontro: sfruttare meglio il potenziale sulla porta di casa a **Berna e a Zurigo**
- 4.6 Esaminare le esigenze in materia di alloggi e di spazio libero: il comprensorio in via di sviluppo di **Stettenfeld, Riehen (BS)**
- 4.7 «**Milvignes Mobilise**» (**NE**): unire in modo sostenibile tre nuclei
- 4.8 **Yverdon-les-Bains (VD):** uno spazio pubblico accessibile per tutti in cinque minuti

CAMBIAMENTO DEMOGRAFICO: PROGETTARE LO SPAZIO ABITATIVO E VITALE DI DOMANI

- 5.1 **Hasliberg (BE):** alloggi generazionali e rete di cure per collegare il Comune montano
- 5.2 Rete Westfeld: alloggi e spazi vitali integrativi a **Basilea-Ovest**
- 5.3 Ricominciare nella seconda metà della vita: strategia sugli alloggi nelle regioni di **Albula e Prättigau/Davos (GR)**
- 5.4 Investimenti a misura di anziani: edifici e territori per la terza età (**TI/GR**)
- 5.5 Un prototipo per quattro generazioni: habitat evolutivo a **Ginevra**
- 5.6 Adattare le abitazioni di un **quartiere losannese** agli e con gli anziani (**VD**)

to a migliorare la cooperazione tra i Comuni e i Cantoni. Le regioni e i Comuni coinvolti hanno infatti riconosciuto l'importanza di sviluppare una consapevolezza comune dei problemi, al di là dei confini amministrativi, e di lavorare insieme in aree funzionali.

Sulla base di ciò, sono emerse anche nuove reti e strutture di governance. I progetti modello hanno generato conoscenze, linee guida, opuscoli e piani modello nelle regioni che possono essere trasferiti ad altre regioni e che in alcuni casi sono già stati applicati con successo. Inoltre, hanno portato a miglioramenti e ad un migliore utilizzo delle potenzialità, ad esempio, aumentando il valore aggiunto locale e migliorando la commercializzazione delle offerte turistiche.

In diversi progetti modello, le istituzioni sono riuscite ad incorporare i risultati negli strumenti di pianificazione del territorio, come il programma di agglomerato. Anche a livello federale i progetti modello sono una risorsa che con il loro approccio creativo e aperto, offrono l'opportunità di trovare una forma adeguata di cooperazione orizzontale e verticale a seconda delle condizioni qua-

Nelle regioni di Albula e Prättigau/Davos GR si stanno sviluppando nuove strategie per alloggi adeguati all'età.

(Foto: Davos, 123rf.com)



dro. Ad esempio, i risultati dell'approfondimento tematico sullo sviluppo degli spazi liberi hanno portato a idee per progetti che sono ora in fase di attuazione a livello federale. I progetti modello forniscono anche buoni esempi e approcci alle soluzioni per l'implementazione della Legge sulla pianificazione territoriale, per l'ulteriore sviluppo della politica degli agglomerati, delle aree

rurali e montane. I progetti modello vanno ben oltre il coordinamento delle politiche settoriali e sono il segno visibile di una cooperazione innovativa tra tutti i partner per cui la politica del territorio sia di rilevante importanza. ■

UN SISTEMA DI VALUTAZIONE PER TUTTI

In Svizzera solo il 10% dei circa 2 milioni di edifici è classificato secondo uno dei vari standard di sostenibilità ed energia. Finora non esisteva una base di valutazione uniforme. L'associazione no-profit Remms, sostenuta dal settore e dalla Confederazione, sta fornendo un rimedio.

TESTO - STEFAN FAHRLÄNDER E PASCAL ZÜGER*

DALL'INPUT ALL'OUTPUT: COME FUNZIONA REMMS

Fonte: Associazione Remms

INTERFACCIA DI INPUT

ATTIVITÀ/AZIENDA

Dichiarazioni su PRI e accordi UN, tassonomia SF-DR UE e altri criteri ESG.

SINGOLA PROPRIETÀ

Input su tutte e tre le dimensioni della sostenibilità:

- Rapporto Brundtland economia, ecologia, sociale ad esempio SNBS, DGNB, SSREI, ecc.

Macrosituazione:

- Assegnazione delle misure FPPE, WP, ecc.

Microsituazione:

- Assegnazione delle misure FPPE, WP, ecc.

Oggetto:

- Marchi (Minergie, CECE, ecc.)
- Dati di misurazione CO2
- Modello CO2 per il confronto della proprietà da dati principali, profili degli inquilini, ecc.

BANCHE DATI E
PARAMETRI DI RIFERIMENTO
(KBOB, GFE, REIDA, REA,
CECE, IMBAS)

INTERPRETAZIONE,
CONFRONTO, COMPLETAMENTO
E VALUTAZIONE EFFETTUATA
DALLA MACCHINA

CARICAMENTO DEL SISTEMA
DI VALUTAZIONE

INTERFACCIA DI OUTPUT

ATTIVITÀ/AZIENDA

- Tabelle, immagini generate dalla macchina come parte del reporting ESG (modello Word o XLS)
- Indicatori principali (via API)

SINGOLA PROPRIETÀ

Valutazioni desiderate (via API come vettore dati e come XLS/ PDF):

- Input di identificazione, modelli, basi
- Semafori per il completamento e la credibilità
- Valutazioni
- Classificazione in parametri di riferimento, es. l'assetto GRESB caricato come XLS

▶ LA PRESSIONE SUL SETTORE È IN AUMENTO

Nel settore immobiliare, ma anche tra le banche e gli altri stakeholder, il tema della sostenibilità è attualmente molto dibattuto. La situazione attuale porta spesso tuttavia all'incertezza, all'impotenza o addirittura alla frenesia. Le pressioni politiche stanno aumentando e vengono trasmesse agli operatori del settore: ad esempio, con l'obbligo di reporting, con il divieto di riscaldamento a combustibili fossili, con la definizione di percorsi di riduzione e altre direttive.

Poiché esiste una grande varietà di marchi e sistemi di valutazione, alcuni non riescono più nemmeno ad utilizzare il legno; alcuni criteri degli operatori offrono un orientamento ma non esiste un unico standard di sostenibilità.

Quali direttive ESG (ambientali, sociali, governative) di sostenibilità o marchi esistenti siano utili per un operatore dipende, tra l'altro, dalle strutture dei proprietari e degli inquilini, nonché dall'uso della proprietà stessa. Finora è mancato un "sistema per tutti".

MAGGIORE VINCOLATIVITÀ

Negli ultimi 40 anni la ricerca di maggiore vincolatività è stata spesso in penombra ed il tema della sostenibilità ambientale andava e veniva come una moda intermittente. Ma a differenza del passato, oggi esistono accordi internazionali che la garantiscono.

Il primo e più importante da nominare è l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Il documento elenca 17 obiettivi di sviluppo sostenibile, a partire dai quali vengono definiti gli obiettivi e gli accordi nazionali.

Per i 17 obiettivi sono stati formulati 163

SOSTENIBILITÀ

Uno studio condotto dalla Scuola Universitaria professionale di Lucerna (HSLU) per conto di UBS dimostra quanto siano importanti gli aspetti della sostenibilità per gli investitori istituzionali. Lo studio ha rivelato la disponibilità degli investitori a rinunciare ai rendimenti: il 48% degli investitori istituzionali è disposto a rinunciare nel breve termine a beneficio della sostenibilità degli investimenti immobiliari; il 28% dei partecipanti allo studio sareb-

be addirittura disposto a realizzare un rendimento inferiore nel medio termine. In particolare, fondazioni di investimento e i fornitori di fondi sono disposti a rinunciare ai rendimenti nel breve termine, rispettivamente con il 64% e il 71%. La disponibilità delle casse pensione è significativamente inferiore, pari al 35% nel breve termine e al 17% nel medio termine. Nel complesso, la disponibilità a rinunciare ai rendimenti ipotecari è un po' meno elevata. In questo settore, il

29% degli investitori è disposto a rinunciare ai rendimenti nel breve termine e solo il 17% può immaginare di tagliare nel medio termine. "Mentre i fornitori di fondi e le fondazioni di investimento sono pionieri nell'area della sostenibilità, il tema sembra essere meno implementato tra le casse pensione", afferma Daniel Steffen della HSLU, che ha condotto lo studio insieme a John Davidson e Stephan Kloess.

sotto-obiettivi. A causa della maggiore vincolatività nella loro implementazione, talora le direttive sono state adottate ed attuate non solo dallo Stato, ma anche dagli organi direttivi delle banche, dai proprietari e dagli investitori finali, nonché dagli inquilini.

In particolare, sono previste direttive di reporting agli organi governativi generali (G), ma anche per le altre dimensioni dello sviluppo sostenibile, ossia ecologiche (E) e sociali (S). Esempi di queste direttive ESG di reporting riguardano l'indipendenza degli organi direttivi, le questioni interne di genere, i rapporti con i fornitori e i prestatori di servizi, l'origine delle materie prime e dei materiali da costruzione, i requisiti ecologici per gli spazi in affitto o gli aspetti della sostenibilità sociale sul fronte degli inquilini.

MARCHI DI SOSTENIBILITÀ ESISTENTI

In Svizzera esistono già diversi marchi, soprattutto ecologici. Ad esempio, il certificato energetico cantonale degli edifici (CECE), in cui l'efficienza energetica e le emissioni di CO₂ determinano una classificazione tra A e F. Per le nuove costruzioni, ad esempio, esiste lo Standard Costruzione Sostenibile Svizzero (SNBS) e per i condomini e gli uffici lo Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), un sistema di valutazione che copre tutte e tre le dimensioni dello sviluppo sostenibile.

Tali marchi e sistemi di valutazione sono un passo importante verso un'edilizia più sostenibile. Essi presentano, tuttavia, anche degli svantaggi: i costi sono solitamente elevati, ad esempio per l'acquisizione e la fornitura dei dati, nonché per i controlli esterni e la certificazione. Molte valutazioni sono inoltre solo binarie, nel senso di "soddisfatte" o "non soddisfatte", manca una classificazione più fine e la loro applicabilità è altresì limitata, ad esempio, alle nuove costruzioni o al settore residenziale.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO UNIFORMI

Il settore immobiliare desidera un parametro di riferimento uniforme a livello nazionale per i circa 2 milioni di edifici presenti in Svizzera. Solo pochi grandi operatori dispongono del know-how e delle finanze necessarie per analizzare e certificare in modo uniforme i loro portafogli immobiliari.

Questo costa fatica e tempo: il punto è valutare le proprietà in modo oggettivo e neutrale, secondo tutte e tre le dimensioni dello sviluppo sostenibile per poter determinare il posizionamento di ciascun immobile senza dover determinare, ad esempio, le emissioni fino alla virgola.

Successivamente, le fasi vengono pianificate strategicamente e preventivate ed eventuali provvedimenti devono essere ela-

borati in modo più dettagliato. Da un livello strategico del posizionamento generico e di parametri di riferimento questo non è ancora necessario ma da un punto di vista sociale - anche per la singola sede immobiliare o la singola banca - è prezioso osservare lo sviluppo nel tempo oltre a determinare il posizionamento. In ultima analisi, questo è importante anche per la politica, che non vuole solo richiedere, ma anche promuovere e mettere i fondi al posto giusto.



Solo pochi grandi operatori dispongono del know-how e delle finanze necessarie per analizzare e certificare in modo uniforme i loro portafogli immobiliari. Questo costa fatica e tempo.



SENZA SCOPO DI LUCRO ED EFFICACE DAL PUNTO DI VISTA DEI COSTI

Dopo un anno di lavoro preparatorio da parte dell'FPRE e con il sostegno di importanti operatori del settore e della Confederazione, nel giugno 2022 è stata fondata l'associazione no-profit Real Estate Meta-Rating and Monitoring on



IL PARTNER ASSICURATIVO DI FIDUCIA PER GLI AMMINISTRATORI DI IMMOBILI



+41 91 785 81 10

www.lgsa.ch

CONTATTACI



VIA MEZZANA 28
6616 LOSONE



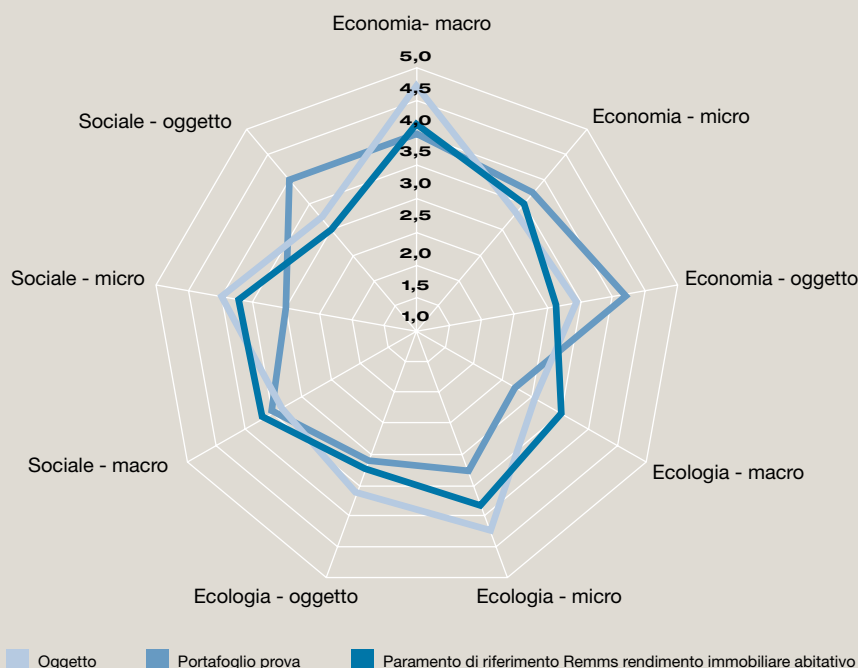
DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ
08:00 - 12:00 | 13:30 - 17:30

DALL'INPUT ALL'OUTPUT: COME FUNZIONA REMMS

Fonte: Associazione Remms

VALUTAZIONI

Macrosituazione	Economia	Ecologia	Sociale
Proprietà	4,8	4,4	3,7
Riferimento Remms	3,5	2,8	3,5
Microsituazione	Economia	Ecologia	Sociale
Proprietà	4,2	4,5	4,5
Riferimento Remms	3,3	3,4	3,4
Oggetto	Economia	Ecologia	Sociale
Proprietà	3,3	3,0	3,2
Riferimento Remms	3,4	3,3	3,0
Generale	Economia	Ecologia	Sociale
Proprietà	4,1	3,6	3,8
Riferimento Remms	3,4	3,3	3,3



Sustainability (Remms). Fornisce un sistema a costo minimo o addirittura gratuito, in particolare anche al settore pubblico, ai piccoli operatori, ai proprietari di case e agli istituti di credito. Il sistema funziona in modo puramente digitale e senza una complessa acquisizione di dati, per cui è possibile utilizzare direttive o classificazioni esistenti, se necessario.



Il sistema funziona in modo puramente digitale e senza una complessa acquisizione di dati, per cui è possibile utilizzare direttive o classificazioni esistenti, se necessario.



L'associazione Remms non si considera un concorrente, ma un complemento armonizzato ed uniforme ai sistemi esistenti. In caso di mancanza di informazioni sulle pro-

prietà, vengono utilizzati ampi database e registri pubblici per fornire dati e valutare le proprietà. In questo modo, l'associazione desidera che la Svizzera compia rapidi progressi nella valutazione e nel miglioramento della sostenibilità del suo patrimonio immobiliare.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ

Remms consiste in un'interfaccia di input che i sistemi direttivi e centrali, così come tutti gli stakeholder, possono compilare attraverso una pagina web a loro accessibile (vedi figura a pagina 8). Se uno standard è rispettato e documentato o se è disponibile una direttiva, queste informazioni possono e devono essere in ogni caso trasmesse.

I dati ricevuti vengono interpretati e armonizzati automaticamente dal sistema. Le lacune dei dati sono colmate da dati disponibili pubblicamente e da modelli di società specializzate. Alla luce della situazione dei dati, non sarebbe realistico spendere grandi somme di denaro per

la raccolta completa di dati e indicatori - e probabilmente non avrebbe nemmeno senso. I costi sarebbero immensi, la perdita di tempo grande e i benefici modesti.

Con i dati completati e armonizzati, viene determinata una valutazione di sostenibilità per ciascuna delle tre dimensioni dello sviluppo sostenibile, ossia economica, ecologica e sociale e viene confrontata con i parametri di riferimento. La valutazione viene restituita tramite un'interfaccia o via e-mail come vettore di dati e come PDF (vedi figura a pagina 8).

In primo luogo, viene utilizzato per determinare il posizionamento dell'immobile - nel senso di una nota scolastica e non con dodici cifre decimali.

Inoltre, vengono identificati i campi d'azione e le opportunità di intervento e vengono mostrati i loro effetti, soprattutto sulla sostenibilità ambientale (vedi figura in alto).

Le possibilità di azione sono fornite con un'indicazione dei costi e dei finanziamenti.

VALUTAZIONE, MONITORAGGIO E CONFRONTO DI TUTTI GLI EDIFICI

Con Remms, tutti gli edifici in Svizzera, compresi quelli speciali, possono essere valutati digitalmente e monitorati nel tempo sulla base delle informazioni disponibili e di una serie di dati ausiliari e di registri pubblici già completi. In questo modo, è possibile esaminare in modo rapido e semplice grandi portafogli immobiliari, identificare i casi problematici e adottare i provvedimenti necessari.

Con Remms, la misurazione può essere lasciata in gran parte al computer, mentre l'attenzione dell'operatore rimane sulla pianificazione e sull'implementazione delle misure, in altre parole, resta dove la creazione di valore e il miglioramento della sostenibilità hanno effettivamente luogo.

Per domande o maggiori informazioni visitare il sito www.remms.ch o contat-

tare Mattia Farei-Campagna, che è la persona di riferimento per la Svizzera italiana (mfc@fpre.ch) ■



*STEFAN FAHRLÄNDER

L'autore è partner di Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) e direttore di Remms.



*PASCAL ZÜGER

L'autore è collaboratore di FPRE.

new immobile new annuncio new acquirente

- ✓ Offerte personalizzate per il Ticino
- ✓ Abbonamenti aziendali da soli 149 CHF / mese
- ✓ Interfaccia e gestionale per gli annunci gratuito

Inserzione
tramite
codice QR



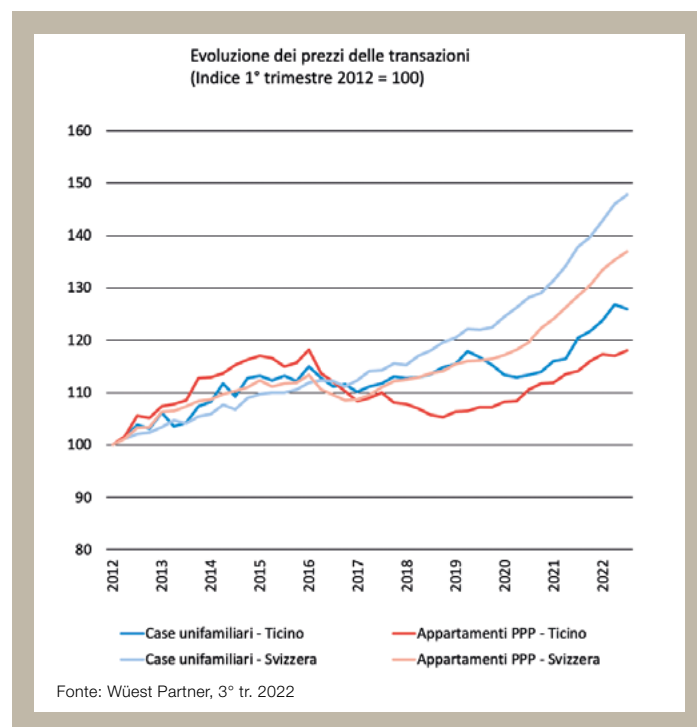
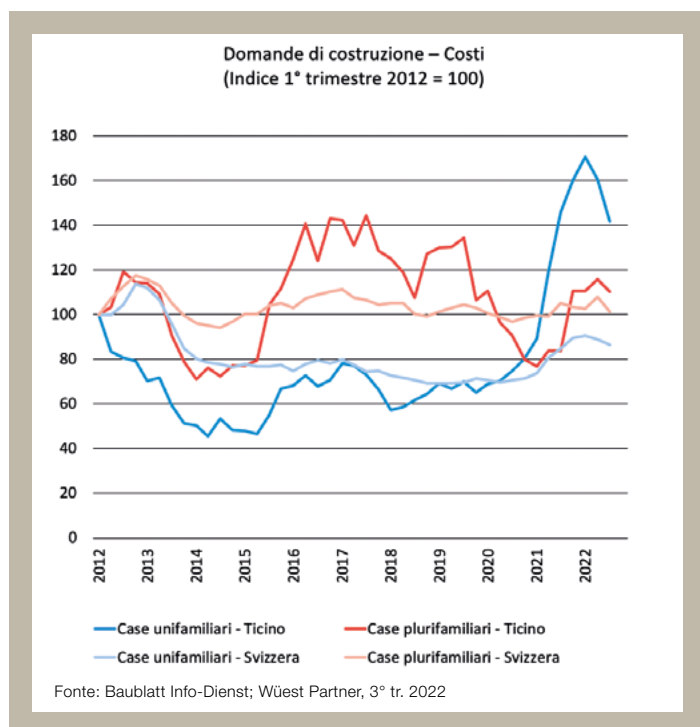
Il Suo contatto:
Fiorenzo Comini
Market & Sales
077 458 45 96

newhome
scoprire per primo

LA CRESCITA DINAMICA CONTINUA, MA CON PROSPETTIVE INCERTE

L'economia svizzera è ancora dinamica, ma le prospettive di sviluppo sono incerte. Nel 2023 si prevede un aumento degli affitti, così come una situazione meno favorevole per le nuove costruzioni.

TESTO - WÜEST PARTNER SA



► PROSPETTIVE ECONOMICHE

L'economia svizzera rimane dinamica (+2,5% rispetto allo stesso trimestre del 2021), i consumi privati sono in crescita (+4,3%), il mercato del lavoro riporta un aumento dell'occupazione e la diminuzione del tasso di disoccupazione.

Tuttavia, le prospettive di ulteriore sviluppo sono caratterizzate dall'incertezza e le prospettive economiche per il 2023 sono leggermente peggiorate. Gli effetti della crisi in Ucraina - incertezze crescenti, rapido aumento dei prezzi dell'energia (in Svizzera media di +27% nel 2023) e la difficoltà di approvvigionamento - hanno probabilmente un impatto maggiore sullo sviluppo economico futuro rispetto a quanto avvenuto finora.

Il franco svizzero si sta ancora rafforzando e la BNS utilizza l'apprezzamento come misura per combattere l'inflazione. Tendenza all'apprezzamento che potrebbe continuare a lungo e non restare senza conseguenze per l'economia svizzera, soprattutto per le industrie orientate all'esportazione e per il turismo.

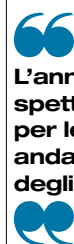
MERCATO DELL'ABITAZIONE: AUMENTO DELLA DOMANDA DI ALLOGGI

È ormai chiaro: la Svizzera ha una caren-

za di spazio abitativo, rendendo più difficile la ricerca, che nel frattempo si sta orientando maggiormente verso la locazione, di una nuova abitazione.

APPARTAMENTI IN LOCAZIONE: CARENZA DI ALLOGGI E INFLAZIONE PROVOCANO UN AUMENTO DEGLI AFFITTI

La domanda di spazi abitativi in locazione è attualmente molto elevata. Sebbene la formazione di nuovi nuclei familiari da parte della popolazione residente abbia subito un certo rallentamento nell'ultimo anno, l'immigrazione sta invece registrando maggiore slancio.



L'anno prossimo le cose si prospettano un po' meno favorevoli per le nuove costruzioni con un andamento negativo del volume degli investimenti.

Allo stesso tempo, il numero di nuove unità abitative immesse sul mercato è ridotto a causa di una combinazione di diversi fattori, tra cui la scarsità di terreni edificabili, la

lentezza degli sforzi di densificazione, il forte aumento dei costi di costruzione e di finanziamento. Tutto ciò potrebbe portare a un aumento degli affitti netti nel 2023. In aggiunta a ciò, a causa dell'aumento dei prezzi dell'energia, anche i costi accessori stanno subendo un'impegnata.

L'entità dell'aumento dipenderà da diversi fattori, tra cui dall'efficienza energetica dell'immobile, dalla sua ubicazione e dal contributo degli inquilini per risparmiare energia. In media, l'anno prossimo l'affitto mensile lordo (affitto più spese accessorie) potrebbe aumentare di oltre il 5%.

CASE E APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ: LA DOMANDA È SOTTO PRESSIONE

Anche nell'autunno del 2022, gli indici dei prezzi non mostrano alcun segno di pressione sui prezzi delle case, al contrario: per appartamenti di proprietà i prezzi di compravendita sono aumentati del 7,3% rispetto all'anno precedente, mentre per le case monofamiliari la crescita ha raggiunto l'8,8%. Sebbene i prezzi degli immobili residenziali siano molto robusti in tempi di aumento dei tassi ipotecari, attualmente vi sono indicazioni che la fase prolungata di aumento costante dei prezzi si concluderà l'anno prossimo.

SETTORE DELLA COSTRUZIONE: MENO NUOVE COSTRUZIONI, PIÙ RISTRUTTURAZIONI

Aumento dei prezzi delle costruzioni, ritardi nelle consegne, strozzature nella capacità produttiva: il mercato delle costruzioni ha conosciuto tempi più facili. Secondo le stime attuali, nell'anno in corso gli investimenti in edilizia cresceranno nominalmente di circa il 7% (nuove costruzioni) rispettivamente dell'8% (trasformazioni). Se si deduce l'aumento stimato dell'8% dei prezzi delle costruzioni, il mercato delle costruzioni nel suo complesso sarà pressoché in pari. L'anno prossimo le cose si prospettano un po' meno favorevoli per le nuove costruzioni con un andamento negativo del volume degli investimenti.

Da tempo le ristrutturazioni crescono più rapidamente delle nuove costruzioni. L'obiettivo di Emissioni nette pari a zero così come le norme e le misure di sovvenzione accompagnatorie hanno dato il via a un'ondata di rinnovi. Possibili lacune nell'approvvigionamento energetico per l'inverno prossimo e i considerevoli recenti aumenti dei prezzi dell'energia, potrebbero accelerare la tendenza. Il fatto che la ristrutturazione, in questa situazione, non cresca più velocemente del previsto ha più a che fare con le strozzature dell'offerta e i problemi di capacità ancora presenti che con la mancanza di domanda. ■

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: 24.10.2022.



Non sono periodi facili per il settore delle costruzioni, confrontato anche con un aumento dei prezzi dei materiali e ritardi nelle consegne. Nel complesso il settore nel 2023 dovrebbe uscire in pari.

(Foto: Unsplash)

unisciti anche tu
ai tanti professionisti che utilizzano



Da 29 anni è il software integrato per chi
amministra seriamente immobili www.immoware.swiss


VISITACI

RAPPORTO DI PROPRIETÀ E SERVITÙ

Nella prima decisione il Tribunale federale si è occupato in ultima istanza di una controversia concernente il rapporto di comproprietà. Per quanto attiene alla seconda decisione, un proprietario fondiario chiedeva a titolo di risarcimento l'assegnazione di tre parcheggi in un'autorimessa sotterranea di nuova costruzione.

TESTO - MICHAEL ZELLER*

Il Tribunale distrettuale di Gersau e in ultima istanza il Tribunale federale hanno dovuto decidere se il collegamento tra due fondi in relazione a unità di piano dovesse essere annullato.

(Foto: 123rf.com)



1. DECISIONE: COMPETENZE GIUDIZIARIE LIMITATE IN CASO DI INTERVENTO NEL RAPPORTO DI PROPRIETÀ PER PIANI

Nel 1966, la proprietaria del fondo altGB n. aaa ha costituito la proprietà per piani (PPP) prima della costruzione dell'edificio. Sono state intavolate dodici unità condominiali (case terrazza). Fino al 1974 erano però state costruite solo sei di queste unità e solo su una parte del fondo. Dal 1974 la parte non edificata non è però più edificabile.



Il Tribunale federale ha chiarito di poter intervenire nel rapporto di comproprietà solo nei casi previsti dalla legge.



Nel 1995, in occasione di un aggiornamento del registro fondiario, il fondo altGB n. aaa è stato suddiviso nei fondi RF n. bbb e RF n. ccc. Sul fondo RF n. bbb si trovano le sei unità condominiali edificate e il fondo RF n. ccc comprende la parte non più edificabile del fondo altGB n. aaa. In quella sede, però, sia il fondo RF n. bbb che il fondo RF n. ccc so-

no stati iscritti come particella di base con dodici unità di piano.

Le sei unità effettivamente edificate sono di proprietà di cinque proprietari (una parte possiede due unità) e le sei unità condominiali non edificate sono di proprietà di due altre parti (una parte possiede un'unità condominiale, l'altra parte ne possiede cinque).

SITUAZIONE CONFUSA NEI TRIBUNALI CANTONALI

Due proprietari delle sei unità effettivamente edificate si sono rivolti al Tribunale distrettuale di Gersau per chiarire l'insoddisfacente situazione. Hanno chiesto che il collegamento dei due fondi in relazione alle unità condominiali venisse annullato, trasferendo il fondo non edificato RF n. ccc, in base alle quote fino a quel momento da loro possedute, in comproprietà ai due proprietari delle sei unità condominiali non costruite e di suddividere il fondo edificato RF n. bbb in sei unità condominiali, da assegnare ai proprietari delle sei unità condominiali effettivamente costruite in base alle quote da loro possedute fino a quel momento.

Il Tribunale distrettuale di Gersau ha rigettato l'azione. A seguito di ricorso il Tribunale cantonale di Svitto ha annullato la decisione, rinviando la questione al giudice di prima istanza al fine di chiarire

la questione dell'edificabilità dei fondi. Il Tribunale distrettuale ha quindi accolto l'azione, ridefinendo in particolare per il fondo RF n. bbb le quote di valore dei proprietari delle sei unità condominiali effettivamente costruite come da richiesta e cancellando sullo stesso fondo le unità dei due proprietari delle sei unità condominiali non costruite. Il Tribunale distrettuale ha trasferito il fondo RF n. ccc in comproprietà ai due proprietari delle sei unità non costruite.

Uno dei convenuti ha interposto ricorso al Tribunale cantonale di Svitto, il quale ha accolto il ricorso, annullando la sentenza del Tribunale distrettuale di Gersau. I proprietari istanti delle sei unità condominiali effettivamente costruite si sono quindi rivolti al Tribunale federale.

INTERVENTI GIUDIZIARI POSSIBILI NEI RAPPORTI DI COMPROPRIETÀ

Innanzitutto il Tribunale federale ha chiarito di poter intervenire nel rapporto di comproprietà solo nei casi previsti dalla legge. Ai sensi dell'art. 649b CC, un comproprietario per piani può essere escluso per sentenza del giudice dalla comunione, se il contegno suo, ovvero delle persone cui ha ceduto l'uso della cosa o delle quali è responsabile, viola così gravemente gli obblighi verso tutti gli altri comproprietari o ta-

luni di essi da non potersi ragionevolmente pretendere che continuino la comunione. Il giudice può altresì ordinare, quando i comproprietari non si accordino circa il modo della divisione, la divisione della cosa in natura e, ove questa non si possa fare senza notevole diminuzione del valore, la licitazione fra i comproprietari o ai pubblici incanti (art. 651 cpv. 2 CC).

Il Tribunale federale ha sostenuto che l'assegnazione per via giudiziaria di una cosa in comproprietà a un comproprietario non è consentita e che qualsiasi altra competenza giudiziaria a tale riguardo presuppone un accordo o una volontà comune dei comproprietari. Secondo il Tribunale federale, il giudice può trasferire una cosa a uno o più comproprietari mediante riscatto degli altri solo se i comproprietari concordano su tale modalità di divisione e discordano solo in merito al soggetto cui la cosa dev'essere trasferita e sull'ammontare del riscatto. Inoltre il giudice può disporre eccezionalmente l'uscita di uno o più comproprietari, quando gli altri comproprietari vogliono restare nella comunione e tutte le parti interessate si accordino in ordine a un indennizzo per chi esce.



Il sistema della PPP si basa estesamente sul fatto che le questioni interne tra i comproprietari vengono risolte tra i comproprietari. Questo può a volte portare a situazioni di stallo insoddisfacenti e blocchi pressoché senza speranza.



Il Tribunale federale è giunto alla conclusione che i comproprietari dei fondi RF n. bbb e RF n. ccc non concordavano su nulla e non hanno presentato richieste comuni. Di conseguenza il giudice non ha il potere di trasferire il fondo RF n. ccc ai due proprietari delle sei unità di piano non costruite e di escludere i proprietari delle sei unità di piano effettivamente costruite dalla comproprietà del fondo RF n. ccc.

Inoltre per quanto attiene al fondo RF n. bbb non sono state espresse né fatte valere le condizioni di cui all'art. 649b CC. Perciò il Tribunale federale ha deciso anche qui che, fintantoché tali condizioni non sono soddisfatte, sono escluse anche la cancellazione

giudiziaria di unità di piano non costruite e la richiesta esclusione dei proprietari delle sei unità di piano non costruite dalla comunione dei comproprietari per piani relativa al fondo RF n. bbb. Negli esiti il Tribunale federale ha confermato la decisione cantonale, rigettando il ricorso.

È MEGLIO PENSARCI BENE PRIMA DI LEGARSI PER SEMPRE

La sentenza mostra ancora una volta che le possibilità dei giudici di intervenire generalmente nel rapporto di proprietà per piani o in rapporti di comproprietà sono molto limitate e che il sistema della proprietà per piani si basa estesamente sul fatto che le questioni interne tra i comproprietari vengono risolte tra i comproprietari. Questo fatto può a volte portare a situazioni di stallo insoddisfacenti e blocchi pressoché senza speranza.

TF 5a_726/2021 del 15 giugno 2022

2. DECISIONE: RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE LEGALE A SEGUITO DI INOSSERVANZA DI UNA SERVITÙ PREDIALE IN UN'EDIFICAZIONE

In questo caso erano oggetto di contestazione svariati temi concernenti una servitù prediale, secondo la quale il proprietario del fondo dominante dispone di un diritto d'uso di tre parcheggi esterni sul fondo gravato. In virtù di una licenza di costruzione, i proprietari del fondo gravato hanno realizzato sullo stesso una costruzione con autorimessa sotterranea, il cui accesso è stato realizzato sulla parte del fondo gravata da servitù prediale, il cui esercizio è stato reso impossibile una volta ultimata la costruzione.

Il proprietario del fondo dominante si è quindi rivolto al Tribunale distrettuale di Baden, chiedendo in cambio l'assegnazione di tre parcheggi nella nuova autorimessa sotterranea; in via sussidiaria si richiedeva il ripristino della situazione precedente come da titolo giustificativo della servitù. Il Tribunale distrettuale ha rigettato l'azione, per cui il proprietario del fondo dominante si è rivolto al Tribunale di appello. Successivamente il Tribunale di appello ha accolto la proposta subordinata, obbligando i proprietari del fondo gravato a ripristinare la situazione precedente e permettere all'attore di utilizzare i tre parcheggi esterni conformemente alla servitù prediale iscritta nel registro fondiario. I proprietari del fondo gravato hanno presentato al Tribunale fe-

derale ricorso contro tale decisione, richiedendo il rigetto dell'azione proposta in seconda istanza.

RINUNCIA ALLA SERVITÙ PREDIALE?

I proprietari del fondo gravato hanno sostenuto che il proprietario del fondo dominante avrebbe rinunciato alla servitù prediale non opponendosi alla costruzione sul fondo gravato della casa plurifamiliare con autorimessa sotterranea, nello specifico non avendo presentato opposizione contro la licenza di costruzione, sebbene l'accesso all'autorimessa sotterranea fosse progettato e sia stato realizzato sulla parte del fondo serviente gravato dalla servitù prediale. Il Tribunale di appello ha sostenuto che da questa sola circostanza non si può far discendere una rinuncia alla servitù prediale.

In particolare il proprietario del fondo dominante avrebbe fatto affidamento sulla possibilità di ottenere in cambio tre parcheggi nella nuova autorimessa sotterranea. Fa fede di tale fiducia il contratto di servitù concluso tra i proprietari originali dei fondi, che stabiliva che i tre parcheggi esterni dovessero essere solo temporanei e che era prevista la realizzazione sul fondo gravato di un'autorimessa sotterranea. Il contratto di servitù prevedeva inoltre che il proprietario del fondo dominante era tenuto, una volta realizzata l'autorimessa sotterranea, a cancellare la servitù prediale, ottenendo in cambio tre posti auto in tale autorimessa a titolo gratuito.

Secondo quanto sostenuto dal Tribunale di appello, un siffatto accordo meramente obbligatorio nel contratto di servitù non sarebbe però sufficiente a sostenere la rivendicazione di eventuali diritti nei confronti degli attuali proprietari del fondo gravato. Questi ultimi non sarebbero obbligati a mettere a disposizione del proprietario del fondo dominante tre parcheggi nell'autorimessa sotterranea. Il Tribunale di appello ha quindi rigettato la richiesta del proprietario del fondo dominante di assegnazione a titolo di risarcimento di tre parcheggi nella nuova autorimessa sotterranea.

In quanto inesperto in questioni giuridiche, il proprietario del fondo dominante avrebbe confidato nel proprio presunto diritto di risarcimento e perciò non avrebbe presentato opposizione contro la domanda di costruzione, scrivendo invece una lettera in cui augurava ogni bene a un proprietario del fondo gravato.

Da tutto ciò non si può far discendere una rinuncia alla servitù prediale. Con riferimento a tali considerazioni del Tribunale di appello, il Tribunale federale ha aggiunto che anche un'eventuale siffatta rinuncia concludente sarebbe in ogni caso inficiata da un vizio della volontà.

Con uguale motivazione il Tribunale di appello ha rigettato anche l'argomento secondo cui il proprietario del fondo dominante avrebbe perso il suo diritto di difesa. Dovrebbe piuttosto essere rimproverata ai proprietari del fondo gravato l'adozione di una condotta in malafede, avendo essi ignorato la condizione nella licenza di costruzione. La licenza di costruzione è stata infatti rilasciata solo con la premessa di riservare permanentemente al proprietario del fondo dominante tre parcheggi nell'autorimessa sotterranea, con il divieto di venderli a terzi.

I ricorrenti hanno contestato diversi altri punti, segnatamente la violazione del di-

ritto di essere sentiti e del principio dispositivo, l'indeterminatezza della conclusione subordinata, l'incompletezza e l'arbitrarietà dell'accertamento dei fatti e l'estinzione della servitù prediale, essendo divenuto impossibile esercitarla una volta ultimato il progetto edilizio.

Il Tribunale di appello ha rigettato tutte queste allegazioni, stabilendo – per quanto concerne l'estinzione della servitù prediale – che in virtù dell'art. 736 cpv. 1 CC la cancellazione sarebbe possibile solo nel caso in cui la servitù avesse perso qualsiasi interesse per il fondo dominante. La condotta del proprietario del fondo dominante ha però mostrato chiaramente che questi non ha affatto perso interesse per la servitù.

Infine il Tribunale di appello segnala la possibilità di spostare la servitù prediale su un'altra parte non meno adatta per il fondo dominante, a proprie spese e in presenza di comprovato interesse (art. 742 CC).

LA SERVITÙ RESTA IN ESSERE

Esaminata la sentenza del Tribunale di appello, il Tribunale federale decreta che essa non presenta nulla da contestare. Rigetta il ricorso, preservando così la sentenza del Tribunale di appello, che obbliga i proprietari del fondo gravato al ripristino della situazione legale e a permettere al proprietario del fondo dominante di utilizzare i tre parcheggi esterni conformemente alla servitù prediale iscritta nel registro fondiario.

TF 5a_223/2021 del 7 dicembre 2021



***MICHAEL ZELLER**

L'autore è avvocato presso lo studio Baker McKenzie Zurigo.



calorerinnovabile.ch

DISDETTA PER LAVORI ALL'IMMOBILE: PRESUPPOSTI E LIMITAZIONI

Un commento alla decisione del Tribunale federale 4A_247/2021 del 4 maggio 2022, sulla disdetta del contratto di locazione a seguito di una ristrutturazione.

TESTO - PATRICK FINI*



Secondo la giurisprudenza dell'Alta corte, il locatore è libero di disdire un contratto di locazione per poter eseguire dei lavori di ristrutturazione, ammodernamento o risanamento all'immobile.

(Foto: Adobe)



Il locatore ha un interesse legittimo a disdire il contratto di locazione laddove la presenza del conduttore nell'ente locato non fosse compatibile con la portata dei lavori prospettati. In tal senso il locatore deve poter eseguire le opere nel modo più rapido ed efficiente possibile.



▶ Con sentenza 4A_247/2021 del 4 maggio 2022, destinata alla pubblicazione, il Tribunale federale si è espresso in merito ad una disdetta a seguito di una ristrutturazione. L'Alta corte ha ritenuto che il locatore, in tale costellazione, avesse un'effettiva intenzione di eseguire dei lavori all'ente locato e l'uscita del conduttore dall'ente locato risultava giustificata e necessaria. La disdetta è stata ritenuta di conseguenza legittima.

FATTISPECIE

Nel corso del 1995 il conduttore e il precedente locatore avevano stipulato un contratto di locazione a tempo indeterminato per un appartamento in un immobile situato nel Canton Vaud. Nel 2018 l'immobile è stato successivamente venduto ad un nuo-

vo proprietario. L'anno seguente il nuovo locatore ha disdetto il contratto di locazione in via ordinaria per il primo termine utile. Il conduttore ha contestato la disdetta e ne ha chiesto l'annullamento. L'ufficio di conciliazione ha rilasciato alle parti una proposta di giudizio in cui veniva disposto l'annullamento della disdetta.

A seguito della mancata accettazione della proposta di giudizio da parte del locatore, quest'ultimo ha promosso un'azione dinanzi al giudice di primo grado chiedendo che la disdetta fosse dichiarata valida e che il conduttore dovesse lasciare l'ente locato. Il conduttore, con un'azione riconvenzionale, ha invece postulato in via principale l'annullamento della disdetta e in via subordinata una prorogazione del contratto per due anni. Il tribunale di primo grado ha accolto la richiesta formulata dal conduttore e ha annullato la disdetta. In particolare, il giudice di prima istanza ha ritenuto che il motivo della disdetta non fosse stato indicato insieme al relativo formulario e che i lavori di ristrutturazione, invocati unicamente in corso di causa, erano da ritenersi poco verosimili con particolare riguardo alla volontà concreta del locatore. Il tribunale di secondo grado, a cui è ricorso il locatore, ha ritenuto invece che la disdetta fosse valida e ha inoltre protratto il contratto di locazione per

due anni. Il conduttore è in seguito insorto al Tribunale federale.

CONSIDERAZIONI

Il Tribunale federale ha dapprima ricordato che ogni parte è libera di poter disdire un contratto di locazione di durata indeterminata nel rispetto dei relativi termini e scadenze (art. 266a cpv. 1 CO).

Secondo la giurisprudenza dell'Alta corte, il locatore, in ragione del suo legittimo interesse economico a mantenere in buono stato l'immobile e per garantirsi il miglior rendimento possibile, è libero di disdire un contratto di locazione per poter eseguire dei lavori di ristrutturazione, ammodernamento o risanamento all'immobile (sentenza TF 4A_435/2021 consid. 3.1.4; 4A_491/2018 consid. 2).

Il Tribunale Federale ha già avuto modo di precisare che tali lavori non devono essere necessari e neppure urgenti (DTF 135 II 112 consid. 4.2).

In tale contesto, il conduttore può contestare la disdetta se contraria alla buona fede (art. 271 cpv. 1 CO e art. 271a CO). Nel solco di una contestazione di una disdetta per dei lavori all'immobile, il Tribunale federale, richiamata la giurisprudenza precedente, ha ritenuto che (sentenza TF 4A_247/2021 consid. 3.2.2):

1) la reale motivazione alla base della disdetta non deve avere altre finalità; il locatore deve avere realmente intenzione di eseguire dei lavori all'immobile e non di rimettere semplicemente l'ente locato sul mercato a seguito della disdetta (Sentenza TF 4A_247/2021 consid. 3.2.2);

2) il progetto non deve essere palesemente incompatibile con il diritto pubblico, ossia dev'essere certo che non sarà rilasciata una licenza edilizia (Sentenza 4A_435/2021 consid. 3.1.3 e ss.). Al momento della notifica della disdetta non è necessario che il locatore abbia ottenuto una licenza edilizia (cresciuta in giudicato) o che abbia già depositato una domanda di costruzione (DTF 142 III 91 consid. 3.2.1);

3) deve sussistere tuttavia un progetto sufficientemente elaborato e concreto dal quale emerge la necessità di avere l'ente locato libero per poter eseguire i prospettati lavori (DTF 142 III 496 consid. 4.2.2). Inoltre, la presenza del conduttore nei locali durante i lavori deve rappresentare una complicazione per l'esecuzione delle opere oppure causare dei maggiori costi o dei ritardi (DTF 140 III 496 consid. 4.1).

L'onere della prova a dimostrazione che la disdetta è contraria alla buona fede è a carico del conduttore (art. 8 CC). Il locatore, tuttavia, è tenuto a collaborare, inizialmente su richiesta del conduttore motivando la disdetta, e successivamente, in caso di contestazione, fornendo tutta la documentazione in suo possesso al fine di dimostrare la legittimità del motivo alla base della disdetta (DTF 142 III 568 consid. 2.1).

Nella menzionata decisione, il Tribunale federale è giunto alla conclusione che il conduttore non ha comprovato che vi fosse uno dei tre motivi indicati per ritenere la disdetta contraria alla buona fede. In particolare, è risultato che al momento della disdetta il locatore aveva una reale intenzione di procedere con i prospettati lavori di rinnovamento in quanto ha dimostrato di aver già eseguito dei lavori ad altri due appartamenti e che per un terzo locale i lavori erano in corso. La posizione del locatore è risultata inoltre legittima nella misura in cui l'ente locato, concesso in locazione dal 1996, era stato oggetto di svariate notifiche di difetti da parte del conduttore stesso e l'appartamento appariva vetusto. Lo stabile, infine, era stato in precedenza oggetto solo di poche opere di risanamento (sentenza TF 4A_247/2021 consid. 4.1).



Il locatore può procedere con i lavori in ogni momento e non spetta al conduttore di poter sindacare in merito all'esigenza di eseguire un risanamento all'oggetto locato, neppure se egli ritiene di essere soddisfatto dello stato dei locali.



Il Tribunale federale ha inoltre indicato che, diversamente dall'opinione del conduttore secondo cui i lavori non erano urgenti o necessari, il locatore può procedere con i lavori in ogni momento e ha statuito che non spetta al conduttore di poter sindacare in merito all'esigenza di eseguire un risanamento all'oggetto locato, neppure se egli ritiene di essere soddisfatto dello stato dei locali (sentenza TF 4A_247/2021 consid. 4.2).

Sulla base del progetto presentato dal locatore, il Tribunale federale ha inoltre tutelato il giudizio del tribunale di secondo grado, secondo cui era necessaria la liberazione dell'ente locato per poter eseguire i lavori di rinnovamento. In particolare, i lavori prevedevano – tra gli altri – il rifacimento completo del bagno e della cucina i quali lasciavano presagire la presenza di amianto e, di

conseguenza, l'occupazione dell'ente locato non era conciliabile con le prospettate opere. In tal senso il Tribunale federale ha ricordato, in termini generali, che i lavori di ristrutturazione per i quali è prevista una sostituzione di tutte le condutture, della pavimentazione o del rivestimento dei muri, secondo l'esperienza della vita, le immissioni e i pregiudizi conseguenti a tali opere, rendono necessaria la liberazione dell'ente locato (Sentenza TF 4A_247/2021 consid. 4.2).

CONCLUSIONI

In questa sentenza il Tribunale federale conferma l'attuale giurisprudenza. Tale prassi è da accogliere positivamente in quanto stabilisce nuovamente che la decisione sulla tempistica, tipologia e portata dei lavori all'immobile sono esclusivamente una questione di competenza del proprietario.

Il locatore ha un interesse legittimo a disdire il contratto di locazione laddove la presenza del conduttore nell'ente locato non fosse compatibile con la portata dei lavori prospettati. In tal senso il locatore deve poter eseguire le opere nel modo più rapido ed efficiente possibile.

Inoltre, il Tribunale federale ha indicato che le disdette per lavori di ristrutturazione, ammodernamento o risanamento dell'ente locato non risultano contrarie alla buona fe-

de per il solo fatto che generano delle conseguenze negative per il conduttore o che l'interesse di quest'ultimo al mantenimento del contratto appare superiore a quello del locatore. In tale costellazione, l'interesse del locatore al mantenimento dell'immobile e al miglior rendimento economico è quello determinante.

Da condividere anche la posizione del Tribunale federale, già precedentemente chiarita nella decisione 4A_793/2016 del 24 maggio 20117, secondo cui una disdetta per lavori di risanamento o ristrutturazione è da ritenersi valida anche se non motivata al momento della sua notifica. In tale contesto, il Tribunale federale, nella decisione in disamina, ha precisato inoltre che la motivazione della disdetta può essere fornita in un secondo momento, anche solo in corso di causa (al più tardi davanti al tribunale di primo grado). L'Alta corte ha chiarito che, diversamente da quanto poteva sembrare

dalla formulazione riportata nelle sentenze precedenti (DTF 140 II 496 consid. 4.2.2 e 142 III 91 consid. 3.2.1), la disdetta non va motivata entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal conduttore (art. 271 cpv. 2 CO).

Va infine ricordato che in caso di disdetta per lavori all'ente locato, il locatore deve prendere in considerazione che, come nel caso in oggetto, un tribunale possa riconoscere al conduttore il diritto ad una protrazione della locazione ai sensi dell'art. 272 e ss. CO. Nell'ambito della richiesta di protrazione della locazione, diversamente che per una disdetta a seguito di lavori, gli interessi personali del conduttore al mantenimento (temporaneo) del contratto, a determinate condizioni, possono essere ritenuti superiori a quelli del locatore. ■



***PATRICK FINI**

Avvocato e partner di TEAM LEGAL SA, Lugano, rappr. locatori presso l'ufficio conciliazione di Agno, esperto CEPSEI per l'esame federale di gestione immobiliare.



- ✓ Offriamo **spazi commerciali** in tutto il territorio svizzero
- ✓ Promuoviamo **progetti residenziali** di nuova costruzione
- ✓ Acquistiamo direttamente **terreni edificabili**
- ✓ Acquistiamo direttamente **immobili a reddito** nei principali centri nazionali

Artisa Consulting SA

+ 41 (0) 91 873 45 35
info@artisaconsulting.ch

Visita il
sito web



SICUREZZA DEGLI ARTIGIANI E DEGLI IMPRENDITORI

L'opera di riferimento "Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung" è pubblicata nella sua quarta edizione.

TESTO - **ROLAND PFÄFFLI***



Anche un subcontraente ha diritto all'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori.

(Foto: Adobe)

▶ OPERA DI RIFERIMENTO

È stata recentemente pubblicata la quarta edizione dell'opera di riferimento del 1979 di Rainer Schumacher sull'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori. La nuova edizione è un libro che proviene dall'ambiente accademico dell'Istituto per il diritto della costruzione svizzero e internazionale dell'Università di Friburgo dove lavora anche il curatore della presente edizione, il Dr. iur. Pascal Rey, avvocato.

L'opera si basa sulla precedente edizione pubblicata nel 2008 e sul volume supplementare pubblicato nel 2011, dove il testo originale è stato significativamente rivisto, aggiornato e completato. Un'appendice contiene una rappresentazione sinottica degli articoli di legge (dall'art. 837 all'art. 841 CC) nelle tre lingue ufficiali della Confederazione, nonché un modello ufficiale di istanza di iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori. Le "note" citate di seguito si riferiscono ai corrispondenti passaggi dell'opera qui presentata.

IPOTECHE LEGALI

L'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori è un diritto di pegno legale sotto forma di ipoteca, che esiste solo in virtù dell'iscrizione a registro fondiario, laddove

l'effetto retroattivo risale al giorno dell'iscrizione nel libro giornale del registro fondiario (art. 972 cpv. 2 CC; art. 89 cpv. 3 ORF). Questo effetto retroattivo è di grande importanza, poiché il termine di iscrizione di quattro mesi dal compimento del lavoro ai sensi dell'art. 839 cpv. 2 CC deve essere rispettato senza possibilità di proroga (nota 1068 e note 1778 e seguenti).

SUBAPPALTATORE

Anche il proprietario del terreno, che non è il debitore del credito dell'artigiano, deve tollerare le ipoteche legali degli artigiani e degli imprenditori sul proprio fondo (nota 139). Questo è il caso, ad esempio, del credito di retribuzione del subappaltatore, il cui debitore è l'appaltatore principale (impresa generale) (note 936 e seguenti).

Esiste quindi il rischio di un doppio pagamento. Nel postulato n.19.4638 del 20 dicembre 2019, il Consigliere agli Stati Andrea Caroni chiede quindi una modifica della legge, secondo cui il diritto all'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori si applica alle prestazioni fornite dal subcontraente, solo a condizione che il proprietario del terreno ne sia consapevole. Ciò in analogia con l'art. 837 cpv. 2 CC per le costruzioni di conduttori e affittuari (note 382 e seguenti). Il rischio di doppio pagamento sussiste anche per l'ac-

quirente di un terreno in costruzione o recentemente edificato, indipendentemente dal fatto che fosse a conoscenza o meno dei lavori di costruzione (note 198 e seguenti).

ISCRIZIONE PROVVISORIA

Non solo l'iscrizione definitiva, ma anche l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori non deve necessariamente diventare efficace per ordine del giudice, ma può avvenire anche per consenso di tutti gli interessati (art. 961 cpv. 2), cioè con il consenso del proprietario del terreno e dell'artigiano (note 1319 e seguenti). Questo è il caso, ad esempio, se il proprietario del terreno presume di essere soccombente e di dover quindi sostenere le spese del procedimento (nota 1321).

UGUAGLIANZA

A diverse ipoteche legali viene attribuito un diverso posto (rango) in base al principio della priorità temporale. La data dell'iscrizione provvisoria è decisiva in questo caso, a condizione che tale annotazione abbia avuto luogo e che l'iscrizione definitiva non sia stata effettuata direttamente (note 1831 e seguenti). Tuttavia, tutti i creditori di ipoteche legali sono posti su un piano di parità nella distribuzione dei proventi derivanti dalla realizzazione della stessa (nota 145 e note



1996 e seguenti). Ciò richiede un'iscrizione speciale nel registro fondiario.

IL CORRETTO IMMOBILE

È sempre una sfida particolare gravare l'immobile corretto (note 550 e seguenti). Questo è particolarmente complicato nel caso di una proprietà per piani. Ai sensi dell'art. 648 cpv. 3 CC, il fondo base può essere gravato, qualora non ne siano gravate singole quote di PPP. In caso contrario, e questo è il caso normale, le singole quote devono essere gravate con la possibilità di applicare diverse chiavi di ripartizione (note 798 e seguenti). Per i casi dubbi, gli autori forniscono una soluzione (nota 836). Lo stesso problema si pone nel caso della comproprietà (note 758 e seguenti).

IL PROPRIETARIO CORRETTO

Non solo l'immobile corretto è importante, ma anche il proprietario è di grande importanza, cioè la legittimazione passiva. Le transazioni pendenti, cioè quelle registrate nel libro giornale ma non ancora nel registro fondiario, devono sempre essere prese in considerazione, poiché i trapassi di proprietà vengono eseguiti alla data di iscrizione nel libro giornale (note 1636 e seguenti). In caso di proprietà collettive, tutti i proprietari devono essere iscritti (note 745 e seguenti e note 1408 e seguenti).

PATRIMONIO AMMINISTRATIVO

Di norma i terreni appartenenti al patrimonio amministrativo non possono essere dati in pegno. Questo vale anche per le ipoteche legali degli artigiani e degli imprenditori. Tuttavia, dal 1° gennaio 2012, il proprietario del terreno può essere ritenuto responsabile nei confronti degli artigiani e degli imprenditori in base alle disposizioni sulla fideiussione semplice. La fideiussione degli artigiani e degli imprenditori trova riscontro nelle note 624 e seguenti.

PUNTI IMPORTANTI

Altri punti importanti possono essere elencati con parole chiave: decorrenza del termine dall'ultimazione dei lavori (note 1069 e seguenti), casistica delle prestazioni lavorative specifiche per oggetto (note 247 e seguenti), aspetto delle costruzioni (note 311 e seguenti), modifica del creditore nell'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori (nota 492), costruzione complessiva con più edifici su diversi appezzamenti di terreno (note 861 e seguenti), calcolo del termine di quattro mesi (note 1054 e seguenti), onere in caso di diritto di costruzione dipendente (nota 857) e in caso di sporgenze (note 855 e seguenti), obblighi di verifica dell'ufficio del registro fondiario (note 1782 e seguenti e note 1823 e seguenti).

CONCLUSIONE

La quarta edizione di quest'opera di riferimento, come le precedenti, sarà un aiuto irrinunciabile non solo per i giudici, gli avvocati e gli amministratori del registro fondiario, ma anche per i professionisti dell'edilizia che si confrontano con le ipoteche legali degli artigiani e degli imprenditori. L'indice analitico completo (35 pagine, due colonne) garantisce un rapido accesso alle note (numeri a margine). ■



*ROLAND PFÄFFLI

L'autore è notaio e professore titolare emerito di diritto privato all'Università di Friburgo e consulente dello studio legale Von Graf-fenried Recht di Berna.

INFORMAZIONI SULL'OPERA

Rainer Schumacher/Pascal Rey, "Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung" (con introduzione di Peter Gauch), 4. edizione, 846 pagine, rilegato, Zurigo/Basilea/Ginevra 2022 (Schultess), CHF 278.- (incluso E-Book), ISBN 978-3-7255-7691-3



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

PPP: NOVITÀ ED EVO- LUZIONI NORMATIVE

SVIT Ticino ha discusso e approfondito il ruolo dell'amministratore con il Prof. Wermelinger, docente all'Università di Neuchâtel e massimo esperto della materia.

TESTO - GIANLUIGI TRUCCO*

Un pubblico numeroso e variegato ha ascoltato con attenzione la relazione del Prof. Wermelinger su temi attuali e delicati della PPP.

(Foto: Studio Daulte, Locarno)



► In occasione della sua Assemblea Generale 2022 svoltasi a Locarno, SVIT Ticino ha organizzato un pomeriggio di studio su di un tema di particolare interesse, quello della proprietà per piani, interessato da rilevanti trasformazioni normative e di mercato. Relatore è stato uno dei massimi specialisti della materia, il Prof. Amédéo Wermelinger, docente all'Università di Neuchâtel.

UN COMPITO SEMPRE PIÙ COMPLESSO

Come ha rilevato aprendo i lavori, Giuseppe Arrigoni, Presidente di SVIT Ticino, il "clima" che caratterizza il settore è mutato attraverso il tempo: la concordia, le buone relazioni, lo spirito di cooperazione hanno ceduto sovente il posto a tensioni, confronti accesi, motivi di contenzioso, ed il compito dell'amministratore di condominio è oggi molto più difficile. Ed alcune recenti evoluzioni, su cui si è soffermato il Prof. Wermelinger, lo rendono ancora più complesso.

È il caso sempre più diffuso delle locazioni, solitamente di breve periodo, attuate attraverso piattaforme del tipo Airbnb e simili, figlie di quella "sharing economy" che favorisce la condivisione piuttosto che il possesso e che trova attuazione anche in altri ambiti, come dimostrano i casi Uber, Lift, Ola,

WeWork..., spesso oggetto di contenzioso e problemi legali. Basta una piattaforma digitale ed un'app sullo smartphone ed il gioco è fatto! Nell'ottica del rapporto "peer-to-peer", il promotore di queste iniziative commerciali, molto redditizie in termini finanziari, si ritiene sollevato da qualsiasi responsabilità, in quanto mero intermediario, ma in alcuni casi portati all'attenzione dei tribunali, le cose sono apparse diverse e, come ha indicato Wermelinger, la "società comincia a difendersi da queste formule".

Nel caso dei condomini i locali sono affittati sovente a gruppi di giovani che, con il loro comportamento, recano disturbo ai vicini e danno alle infrastrutture, creando problemi che possono avere ripercussioni pesanti. La formula ha di fatto portato alla "desertificazione" del centro urbano di Berlino e di altre città. D'altro canto vi sono coloro che acquistano appartamenti con lo scopo specifico di affittarli con tali formule, ma il condominio può intervenire.

A parte le norme di diritto pubblico, Wermelinger ha illustrato le vie che possono essere seguite ed i risultati che si possono ottenere, più facili per gli immobili di abitazione primaria, soprattutto se di pregio, piuttosto che secondaria, e posti comunque in zone turistiche. La prima istanza rimane l'amministratore, quindi l'assemblea e, come extre-

ma ratio, il tribunale, essendo tuttavia consci dei tempi e delle spese che la procedura comporta. Nei casi più gravi il proprietario, che è comunque responsabile del comportamento degli inquilini, può essere escluso dall'assemblea condominiale. È stata ricordata una norma cantonale ticinese che impone comunque la segnalazione degli appartamenti affittati a più di cinque persone.

LE MAGGIORANZE NELLA PPP

Un altro tema spinoso affrontato dal Prof. Wermelinger, ed a cui gli amministratori debbono prestare una particolare attenzione, è quella delle diverse maggioranze necessarie per assumere le diverse decisioni, al di là di quanto la normativa dispone differenziando le maggioranze imperative da quelle dispositive. La questione è complessa perché, anche su questo tema, come ha sottolineato il relatore, il Tribunale Federale non si è espresso chiaramente, giungendo perfino, in alcune occasioni, ad emanare sentenze che contrastano con la logica.

In caso, ad esempio, del risanamento di un immobile che può riguardare il rifacimento della facciata, il tetto, l'impianto di riscaldamento, quale maggioranza applicare? Entrano in gioco vari fattori, dall'urgenza e la necessità all'impegno finanziario da sostenere, fino a criteri anche un poco curiosi, come quello secondo cui un miglioramento su parti comuni che reca beneficio ad un solo condomino è da ritenersi comunque "lussuoso". È stato citato il caso di una signora ginevrina che, abitando al terzo piano di un edificio privo di ascensore, non poteva più camminare: l'adozione di un ascensore od anche solo di un "elevatore" lungo le scale ha suscitato l'opposizione di un architetto in quanto ciò avrebbe "guastato" l'estetica delle parti comuni. Casi limite che poi trovano per lo più soluzione, ma che dimostrano come gli accordi siano oggi difficili, in un mondo in cui domina la contestazione ed il buon senso, lo spirito di cortesia e di buon vicinato si perde spesso per strada.

Nella relazione è stato anche contemplato il caso diverso delle maggioranze per "teste" e per "quote", cioè millesimi di proprietà, ricordando anche come, in caso di proprietà collettiva di un appartamento, ad esempio a seguito di una procedura ereditaria, i comproprietari debbano trovare un accordo comune espresso poi da chi li rappresenta in assemblea.



L'importante, ha sottolineato Wermelinger, è che l'amministratore giunga ben preparato all'assemblea, avendo chiaro il tipo di maggioranza necessario per le decisioni che dovranno essere prese, e le comunichi in modo chiaro agli intervenuti.

Un tema particolare si ricollega al Covid.

Infatti, a seguito della pandemia, sono state autorizzate le assemblee a distanza, cioè con mezzi elettronici, quali Zoom e simili, fino al dicembre 2023. Poiché il nuovo diritto della società anonima prevede le assemblee con questa modalità, anche quelle condominiali potrebbero continuare a svolgersi a distanza anche oltre la data di scadenza.

PRIVACY E SORVEGLIANZA

Ultimo tema trattato, ma non certo per importanza, quello della protezione dei dati personali, alla luce della General Data Protection Regulation (GDPR) europea che ha condotto alla modifica della LPD che entrerà in vigore al primo settembre 2023.

La privacy è una necessità e un diritto, anche se intelligenza artificiale, digitalizzazione ed estensione delle banche dati di fatto la violano continuamente ed in modo sempre più massiccio.

Anche in ambito condominiale sono raccolti e gestiti dati sensibili: si pensi a quelli biometrici che possono essere usati per l'accesso ai locali, fino al "profiling" vero e proprio delle persone.

Tutti questi dati, e solo quelli necessari, andranno conservati con cura, utilizzati in modo limitato e disponibili per il cliente che voglia accedere ad essi. In caso di hacking i titolari vanno prontamente informati e, per chi sgarra, sono previste pene molto pesanti, fino a 250.000 franchi.

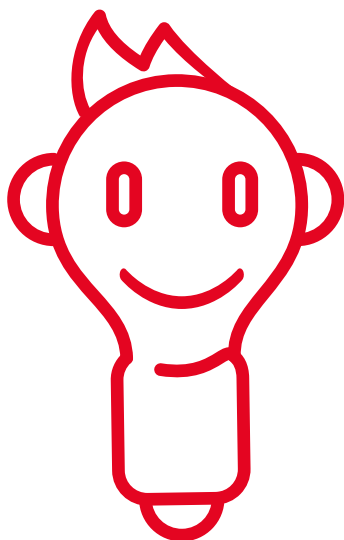
Oltre alla domotica diffusa, all'Internet delle cose, ai telecomandi a lunga distanza, agli accessi biometrici, un impiego sempre più presente è quello della videosorveglianza, il cui uso non accurato può avere conseguenze civili e perfino penali, anche se in realtà serve spesso a sventare atti di vandalismo ed azioni criminose.

La videosorveglianza è responsabilità del proprietario dell'unità se circoscritta alla sua area, e della comunione se riguarda le parti comuni. Il pubblico va informato della sua presenza e l'area ripresa deve comunque risultare circoscritta. Insomma, la funzione di amministratore condominiale, già ardua, si profila ancora più complessa ed insidiosa per il futuro. ■



*GIANLUIGI TRUCCO

Laureato in Lettere all'Università di Genova, è stato consulente finanziario per istituzioni e banche svizzere, affiancando a tale attività quella redazionale e di formazione.



Energy Buddy, il vostro consulente per l'energia, vi suggerisce come risparmiare!

Energy Buddy è un servizio gratuito destinato a tutte le economie domestiche allacciate alla nostra rete di distribuzione elettrica che vi aiuterà a capire meglio il vostro fabbisogno energetico e vi guiderà passo passo verso scelte più consapevoli affinché possiate consumare meno, consumando meglio!



www.ail.ch



ail

HOME STAGING COME STRUMENTO DI MARKETING

Le regole del mercato immobiliare stanno cambiando rapidamente ed è necessario adattare le proprie strategie per distinguersi e attrarre in modo più efficace i potenziali clienti. Uno strumento utile a questo scopo, e sempre più impiegato, è l'Home staging.

TESTO - MIA ELGSTRÖM*

▶ VALORIZZARE PER DIFFERENZIARSI

Spesso noi professioniste siamo chiamate a spiegare cosa sia l'Home Staging e a descrivere ciò che facciamo, ma confido che chi sta leggendo, sappia già che si tratta di un potente strumento di marketing.

Il mondo è in continua evoluzione e così anche il marketing - e perché non quello immobiliare? Un'offerta crescente, nuovi mezzi informativi, un maggiore utilizzo dei social, hanno per sempre cambiato le regole del mercato. Le statistiche dicono che il 74% di chi cerca casa lo fa sui portali e solo il 26% si rivolge in prima battuta ad un'agenzia immobiliare.

Per vendere o affittare casa non basta più caricare qualche foto sui portali e sperare che il cliente perfetto arrivi da voi, ma per differenziarsi oggi è necessario innanzitutto individuare chi è il potenziale acquirente, e presentargli al meglio il proprio prodotto in maniera professionale, emozionale ed incisiva.

Da una recente inchiesta emerge che l'86% dei proprietari ritiene che la propria casa sia presentabile così com'è sul mercato immobiliare. Dall'altra parte però, c'è il 92% di chi cerca casa, che pensa che siano presentate male. Se si parte guardando solo dalla prospettiva di chi vende, non si potrà mai cogliere la visione di chi, invece, quella casa vorrà viverla. Occorre invertire totalmente il pensiero e mettersi nei panni di chi sta cercando casa, sollecitare la sua fantasia e suscitare le giuste emozioni.

Spesso il proprietario attribuisce alla sua casa un valore affettivo che vorrebbe pagasse l'acquirente, o al contrario, pensando "tanto la devo vendere", non dà la giusta importanza alla sua valorizzazione.

L'IMPORTANZA DELLA PRESENTAZIONE

Appare quindi chiaro quanto la qualità della presentazione sia determinante! Un intervento di Home Staging è oggi il giusto strumento di marketing da applicare, laddove la casa viene trattata come un prodotto da commercializzare e pertanto preparata e valorizzata al meglio del suo potenziale. Alla stessa stregua del negoziante che dovendo allestire la sua vetrina si rivolge ad un vetrinista o un esperto in visual merchandising, anche le case hanno spesso bisogno di un professionista d'immagine.

Negli Stati Uniti e Nord Europa tale ap-



proccio risulta vincente da 50 anni, perché più un oggetto è desiderabile, più crea interesse - e di conseguenza ne aumenta l'attrattività.

PREFERITI E PREFERIBILI RISPETTO AGLI ALTRI

Avvalersi dell'Home Staging denota la volontà dell'agenzia di distinguersi nell'offerta di un servizio di valore alla proprietà, e questo nel tempo aumenterà la sua credibilità e porterà nuovi clienti. L'Home Staging non è un sostitutivo del marketing che l'agenzia già fa ma un Booster, perché agisce sulla comunicazione e la rende molto più efficace.

Se ad esempio si acquista un pacchetto visibilità sul portale immobiliare, ma quello che si pubblica non è curato, alla fine ciò che si spende in più non cambia in alcun modo la comunicazione né il ritorno. Se invece ci si affida ad un servizio di Home Staging, la casa viene preparata bene, fotografata bene, pubblicizzata con un annuncio incisivo: l'investimento fatto avrà un ritorno molto più certo ed efficace.

L'agente immobiliare e l'home stager giocano nella stessa squadra per far acquistare l'immobile nel minor tempo possibile al corretto prezzo di mercato. Sì, avete capito bene: non vendere ma far acquistare.

Infatti si chiama compra-vendita e non

vendita-compra, il punto di vista è proprio questo. Mettersi nei panni di chi cerca casa e non tanto di chi la vende.

L'home stager consegna un buon prodotto, ne cura l'aspetto estetico sia reale che pubblicitario, va a sollecitare le emozioni in chi cerca casa. Aiuta nella percezione degli spazi e toglie i paletti psicologici che in pochi secondi ognuno di noi è portato a mettere se vede un prodotto che non rispecchia le nostre aspettative. Trovando poi esattamente ciò che l'ha colpito in fotografia, si eviterà che il visitatore rimanga deluso durante la visita e di conseguenza il processo sarà più snello e rapido.

Per chi deve portare in visita il cliente, significa avere una casa più bella, curata e accogliente da mostrare, e non pensate che questo faciliti il compito? Invece di entrare in una casa buia, maleodorante o malconca, e doversi giustificare con l'acquirente per ogni cosa, non sarebbe stupendo avere un prodotto bello, pulito e profumato da vendere o affittare?

UN RITORNO SULL'INVESTIMENTO

Agenti e proprietari sono ancora in parte refrattari a questa evoluzione non riconoscendola come investimento ma considerando l'Home Staging un costo aggiuntivo senza valutarne appieno le potenzialità, ma la differenza tra una promozione dinamica

ed il rimanere ancorati a vecchie metodologie di mercato è la chiave del successo.

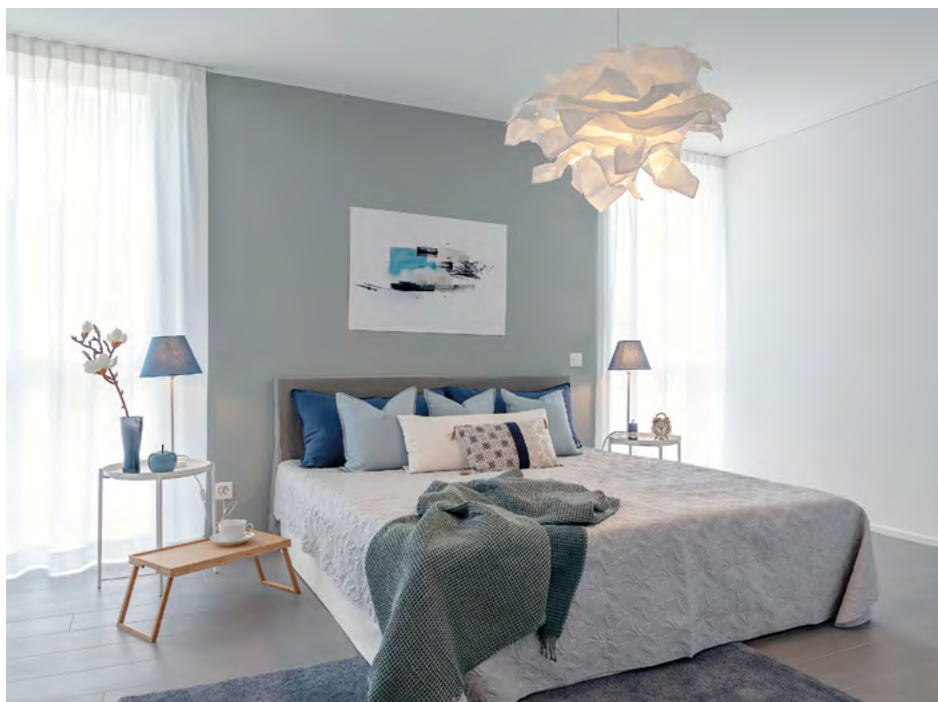
Se io acquisto un servizio di Home Staging non sto spendendo dei soldi, ma li sto investendo per intercettare i soldi di quel cliente che andrò ad influenzare grazie alla migliore comunicazione che faccio. Dandosi un obiettivo misurabile (tempo di vendita) e stabilendo il costo del servizio, è possibile calcolare sin da subito il ritorno sull'investimento (ROI). Il fine ultimo non è quello di vendere, ma di trovare chi ha la volontà e la capacità economica di acquistare.

Pensate quindi ancora che si tratti unicamente di mettere due cuscini ed una candela? Non è più tempo di dire: "Se mai mi servirà l'Home Staging la contatterò volentieri."

L'Home Staging oggi è uno strumento di marketing fondamentale per distinguere il proprio immobile tra altri mille, e va applicato su tutto il pacchetto immobiliare. ■



Solo poche persone riescono a percepire le dimensioni di uno spazio vuoto ed ancora meno il suo potenziale. L'Home Stager accompagna il cliente in una scelta sia emozionale che consapevole.



***MIA ELGSTRÖM**

Home Stager Professionista e fotografa immobiliare, Titolare di CáMia Home Staging, Lugano.



Pareti divisorie in vetro

GALVOLUX

Galvolux SA

Via Strecce 1, CH 6934 Bioggio

Tel. +41 91 610 55 11

info@galvolux.com

www.galvolux.com



GARANZIA
E QUALITÀ
DAL 1900

CALORE RINNOVABILE: CONSULENZA GRATUITA

► In Svizzera 900'000 edifici sono ancora riscaldati con le energie fossili (a olio combustibile o a gas) e oltre 100'000 altri sono dotati di riscaldamenti elettrici diretti, i cui consumi ammontano al 5-7% del consumo globale di elettricità a livello nazionale. Se le conseguenze a livello di impatto ambientale dei riscaldamenti fossili sono palesi, risulta invece forse meno chiaro il motivo per cui si spinga verso l'eliminazione dei sistemi di riscaldamento elettrici, visto che in passato erano ritenuti una soluzione sicura e pulita.



I riscaldamenti elettrici diretti sono estremamente inefficienti.



Infatti, non provocano emissioni locali durante il funzionamento e l'elettricità in Svizzera proviene per l'80% (dato 2021) da fonti rinnovabili. Il problema è che, rispetto a una pompa di calore, l'inefficiente tecnologia del riscaldamento elettrico necessita di molta più elettricità, un vettore troppo pregiato per essere utilizzato in modo inefficiente a scopo di riscaldamento, soprattutto nei mesi invernali, quando la sua produzione in Svizzera è limitata.

In Ticino e nei Grigioni, come nella maggior parte dei cantoni, l'installazione di nuovi impianti elettrici diretti, anche se si tratta di sostituzioni di riscaldamenti già esistenti, è quindi proibita già da alcuni anni. Anche per le abitazioni plurifamiliari, gli impianti a energia rinnovabile sono una valida alternativa ai riscaldamenti elettrici (come anche a quelli fossili) e godono di incentivi cantonali.

Mai come quest'inverno ci accorgiamo tutti di quanto l'elettricità sia preziosa e di quanto sia importante utilizzarla nel modo più efficiente possibile.

Con la campagna "calore rinnovabile", il programma di sensibilizzazione Svizzera Energia, dell'Ufficio federale dell'Energia, vi aiuta nella scelta dell'impianto a energia rinnovabile più adatto.

PIÙ CALORE RINNOVABILE, MENO DIPENDENZA DALL'ESTERO

Gli edifici svizzeri sono responsabili di circa il 45% dei consumi di energia e di un terzo delle emissioni totali di CO₂, in buona

Crisi energetica e cambiamenti climatici si possono fronteggiare con i consigli immediati per evitare sprechi di energia e con misure a lungo termine per i propri edifici. Il programma «calore rinnovabile» di SvizzeraEnergia vi consiglia e aiuta.

TESTO - SVIZZERAENERGIA

I bassi costi d'esercizio e gli incentivi rendono convenienti i riscaldamenti a energie rinnovabili. Provate il "calcolatore dei costi" sul sito di calore rinnovabile.

(Foto: "Calore rinnovabile", SvizzeraEnergia)



parte dovuti agli impianti di riscaldamento alimentati con nafta o gas. Tutti i proprietari possono dare un contributo concreto e importante al raggiungimento degli ambiziosi obiettivi al 2050 della politica energetica e climatica della Svizzera e alla riduzione della dipendenza dall'estero, scegliendo un impianto di riscaldamento a energia rinnovabile per il proprio edificio.

La penuria di pellet e di elettricità è una condizione temporanea, che non deve impedire la valutazione di un cambiamento a lungo termine del sistema di riscaldamento. Le pompe di calore, ad esempio, utilizzano l'elettricità in modo efficiente e sono quindi nettamente più convenienti rispetto ai riscaldamenti elettrici. Per generare 10 kWh

di calore, prelevano dalla rete solo 2,5 kWh di elettricità, mentre il resto del calore proviene dall'ambiente. Il riscaldamento elettrico diretto li preleva tutti e 10 dalla rete elettrica.

LA PRIMA CONSULENZA «CALORE RINNOVABILE» È ORA GRATUITA E AIUTA AD AGIRE

Se il vostro impianto di riscaldamento ha più di 10 anni, pensate già ora a una sua sostituzione, anche perché in questo caso la prima consulenza "calore rinnovabile" è offerta dalla Confederazione. La sostituzione è un passo relativamente semplice, ma importante e con un impatto positivo a lungo termine (durata di vita media di 20 anni). Valutare e pianificare per tempo con la prima consulenza «calore rinnovabile» le soluzioni migliori per il vostro immobile, evita di farvi cogliere impreparati in caso di rottura irrimediabile dell'impianto e anche di risparmiare. La consulenza getta anche le basi per 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 pianificati in contemporanea alla sostituzione del riscaldamento, permettono di calibrare al meglio la scelta dell'impianto stesso e di migliorare il comfort della vostra casa e dei vostri inquilini.

SOSTITUIRE OLIO COMBUSTIBILE, GAS E ELETTRICO DIRETTO CON IL 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.

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

- Informazioni sulle tecnologie
- Procedura di sostituzione in sette passi
- Calcolatore dei costi complessivi di riscaldamento
- «Prima consulenza»: elenco esperti abilitati per consulenza per proprietari di edifici mono- e plurifamiliari anche in comproprietà mirata alla scelta del riscaldamento a energia rinnovabile. Da aprile 2022, gratuita!

I CONTI SONO A VOSTRO FAVORE: SCEGLIERE LE RINNOVABILI CONVIENE

Oltre il 30% degli edifici è già oggi riscaldato con il calore ambiente (pompe di calore), la legna e il sole e le tecnologie rinnovabili sono collaudate e ben evolute da decenni. Il loro utilizzo riduce la dipendenza dall'estero ed è a favore del clima. Attualmente sono a disposizione incentivi cantonali e federali per chi opta per le energie rinnovabili e in Ticino sono investimenti deducibili fiscalmente. I bassi costi di esercizio rendono queste tecnologie convenienti anche dal profilo economico, come si può constatare direttamente, tramite il calcolatore presente sul sito www.calorerinnovabile.ch, che prende in considerazione tutti i costi riferiti alla durata di vita dell'impianto. È vero, infatti, che i costi iniziali d'investimento per le rinnovabili sono maggiori, ma la manutenzione richiesta è molto minore, così come i costi d'esercizio. In complesso i riscaldamenti a energie rinnovabili sono quindi a favore dell'ambiente, ma anche del portafoglio.

I VANTAGGI PER IL PROPRIETARIO

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

INCENTIVI E DEDUZIONI FISCALI:

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



MISURE IMMEDIATE E A LUNGO TERMINE

Per quest'inverno attuate i consigli immediati di risparmio energetico che si possono trovare su www.zero-spreco.ch, contribuendo allo sforzo generale e con benefici sui vostri costi. Tra le altre cose, riguardo il riscaldamento si suggerisce ad esempio di sfiatare i radiatori e regolare in modo corretto le temperature, eventualmente con l'aiuto del vostro installatore. Nel frattempo pensate al futuro e non perdetevi l'opportunità di passare a un impianto di riscaldamento a energia rinnovabile per il vostro portafoglio, per restare al passo coi tempi, per la vostra casa, per i vostri inquilini e per il clima: www.calorerinnovabile.ch

Il programma "calore rinnovabile" di SvizzeraEnergia offre una serie di strumenti per rispondere a dubbi e domande e per orientare nella scelta, mettendo a disposizione gli esperti accreditati per la prima consulenza "calore rinnovabile". ■

**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



STIMA IMMOBILIARE: CONTRIBUIRE CON VALORE AGGIUNTO?

La bellezza, la location, il design, la grandezza, le rifiniture, i materiali, l'isolazione e tanto altro sono i parametri per determinare il valore di stima di un immobile. Le canalizzazioni dove si posizionano nella valorizzazione di un immobile e quanto influiscono nel funzionamento infrastrutturale delle abitazioni?

TESTO - DAVIDE FERRARI*

► Parlando di canalizzazioni, oggi giorno i lavori di manutenzione ordinaria vengono diligentemente pianificati da ben pochi addetti ai lavori a discapito degli interventi eseguiti in casi d'urgenza, che rappresentano ancora oggi la maggior parte della casistica di intervento.

Almeno il 60% degli immobili in Svizzera non ha subito alcun intervento di pulizia e/o manutenzione delle canalizzazioni negli ultimi 10 anni. Spesso non si conosce la natura del materiale costruttivo con il quale queste infrastrutture sono state realizzate.

In questi immobili le condotte sono spesso funzionanti solo parzialmente, ma il rischio è sempre in agguato, soprattutto per chi oggi investe sul mattone e vorrebbe sin da subito abitare in un luogo sicuro e funzionante che dia la continuità abitativa in condizioni ottimali senza sorprese. Infatti, in modo particolare per canalizzazioni costruite da oltre 30 anni, il collasso di queste infrastrutture (soprattutto quando costruite in ferro o ghisa), non è graduale ma improvviso e istantaneo.



Quanti, durante una transazione di acquisto e/o vendita di un immobile, si domandano se le canalizzazioni sono in buono stato?



Conoscendo l'importante funzione delle canalizzazioni e la loro influenza sul ciclo di vita di un immobile, è davvero strano pensare che esista ancora chi si faccia trovare impreparato e sia disposto ad esporsi al rischio di investire cospicue somme di denaro per un eventuale risanamento delle condotte, a causa di una strategia di manutenzione poco lungimirante.

Sappiamo che il costo di un impianto idraulico post novo può arrivare fino al 10% del costo totale di una costruzione. Una manutenzione preventiva di questi impianti è a tutti gli effetti una concreta e reale misura a mantenimento del valore dell'immobile.

Quanti, durante una transazione di acquisto e/o vendita di un immobile, si domandano se le canalizzazioni sono in buono stato? E come è possibile certificare questo status?

ITS Servizio Canalizzazioni SA è specializzata nella consulenza, nella pianificazione, nella manutenzione ordinaria e straor-



dinaria delle canalizzazioni, il tutto a supporto di uno strutturato concetto di manutenzione e a supporto al cliente. Ogni immobile ha la sua storia e le sue dinamiche, e quindi ITS Servizio Canalizzazioni SA adatta l'approccio e trova le soluzioni adeguate in funzione di tutti i parametri che caratterizzano la struttura presa in analisi. La ricostruzione dei piani delle canalizzazioni, spesso smarriti nel corso degli anni, come pure la video ispezione per lo stato di conservazione, sono solo alcuni degli elementi fondamentali per attestare il reale stato di degrado delle canalizzazioni stesse.

Nel caso venissero individuati problemi alle condotte è possibile, attraverso diverse tecnologie non invasive, ripristinare le funzionalità dell'infrastruttura o averne una valutazione per quantificare l'esatto costo necessario alla risoluzione del problema. Inoltre, con una consulenza mirata, si completano tutte le indicazioni necessarie per dar il maggior valore aggiunto all'immobile. Viene infatti studiato un piano di manutenzione con interventi programmati razionalmente e su base pluriennale.

Questo tipo di consulenza, eseguita da uno specialista del settore, permette di completare la procedura di acquisto di un immobile, verificando in modo sicuro e senza sorprese le spese a carico dell'acquirente. ■



***DAVIDE FERRARI**

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

LA MINIERA DI SESSA: UN CONCENTRATO DI ESPERIENZA E STORIA

Dalla fine del Settecento diversi abitanti del Malcantone hanno capito che il sottosuolo poteva nascondere dei metalli preziosi e hanno iniziato individualmente a scavare e lavorare le rocce per estrarne oro.

TESTO - ASSOCIAZIONE MINIERA D'ORO DI SESSA

La temperatura all'interno del cunicolo è costantemente di 11-12 gradi con un'umidità del 100%, perciò occorrono vestiti sportivi pesanti anche d'estate. La miniera è raggiungibile a piedi da Sessa o da Astano attraverso i numerosi sentieri esistenti.

(Foto: Associazione Miniera d'oro Sessa)



► Anche il Ticino ha avuto la sua corsa all'oro. La Miniera d'oro di Sessa fu aperta a metà Ottocento. Per circa un secolo, con momenti di chiusura alla fine dell'Ottocento e durante la II Guerra Mondiale, la miniera è stata in funzione e ha dato lavoro a molte persone della zona e a vari minatori che hanno scavato più di due chilometri di gallerie disposte su cinque livelli. Tuttora non è possibile valutare quanto oro sia stato estratto perché sono carenti le informazioni a questo proposito. Si sa di sicuro che i quantitativi di oro nelle analisi regolarmente effettuate erano molto soddisfacenti: si parla di circa 30 gr di oro per tonnellata di materiale scelto.

Ci sono state due importanti fasi di sfruttamento e coltivazione dei minerali: nella prima fase, sotto la direzione dell'ing. Vinasco Baglioni, principalmente con tecniche manuali molto faticose, furono scavati i primi cunicoli nella zona del monte Scéré e fu insediato il primo impianto di lavorazione nella zona di Molinazzo di Monteggio che ancora oggi viene chiamata Fonderia.

Nel 1933, con la società "Mines de Costano SA" si diede avvio a una lavorazione industriale moderna ampliando i cunicoli esistenti e costruendo gli impianti per il trattamento dei minerali in località Lolina.

Durante la II guerra mondiale i lavori fu-

rono sospesi perché il concentrato di minerale che si otteneva non poteva più venir inviato in Belgio per il trattamento finale.

Nonostante la ripresa delle attività alla fine della guerra, i lavori ebbero una durata limitata e nel 1952 le attività furono sospese.

Fino al 2015 la miniera della Costa di Sessa era abbandonata all'incuria e all'oblio, ne era stato minato l'ingresso per renderla inagibile. Nascosta nella boscaglia, l'entrata era diventata inaccessibile, ma, da un gruppo di impavidi della zona, è nata l'idea del recupero della Miniera come bene culturale, storico-sociologico e così con un notevole investimento di soldi e di lavoro volontario (circa 4800 ore) il sogno si è realizzato: si è dovuto svuotare le gallerie dall'acqua, mettere in sicurezza il percorso visitabile, illuminare i vari cunicoli, attrezzare l'esterno con una struttura adatta ad accogliere i visitatori.

Ma il lavoro non ha mai fine perché l'associazione ogni anno cerca di portare miglioramenti a questa importante offerta turistica per la zona e non trascurando di intraprendere ricerche sulla storia e sulla geologia della Miniera.

La galleria aperta ai visitatori, chiamata Leonilde, consente di scoprire gli elementi più spettacolari e caratteristici del mondo minerario. ■



VISITE ALLA MINIERA

La Miniera è visitabile da marzo a ottobre il sabato e la domenica, in luglio e in agosto è aperta dal giovedì alla domenica, per i gruppi superiori a 10 persone è aperta in qualsiasi momento dell'anno. Un gruppo di circa 25 guide che ha seguito i corsi di preparazione e di aggiornamento organizzati dall'associazione garantisce le visite in quattro lingue. Informazioni sul sito www.minieradoro.ch

ARAF SUPPORTA LA FORMAZIONE DEGLI APPRENDISTI CON SVIT TICINO

► Il 31 gennaio 2007 i riflettori si accendono sull'Associazione della Rete di Aziende Formatrici Ticino (ARAF TICINO). Prende così il via l'associazione voluta dalla Società degli Impiegati di Commercio (SIC TICINO), dall'Associazione Industrie Ticinesi (AITT), dalla Camera di Commercio del Cantone Ticino (CC-TI), dalla Divisione della Formazione Professionale e dall'Ufficio del Orientamento del Cantone Ticino, per sopperire alla continua diminuzione delle aziende disposte a offrire un posto d'apprendistato nel settore degli impiegati di commercio.

Ospitata nello stabile di SIC Ticino, a Bellinzona, ARAF Ticino accompagna e sostiene le piccole-medie aziende a lei associate, assicurando una formazione professionale in rete, per il settore commerciale.

Le sue sfaccettature sono molteplici: oltre a seguire l'intero percorso formativo in una singola azienda, la struttura associativa permette a più aziende, con solo parte del potenziale formativo richiesto, di unirsi per formare in rete uno o più apprendisti comuni, dando a questi ultimi la possibilità di acquisire tutte le competenze richieste per l'ottenimento dell'Attestato Federale di Capacità (AFC). Assieme a quello di responsabile della formazione, il compito di ARAF è anche quello di coordinatore della rete: accompagna e sostiene le aziende occupandosi a 360 gradi della formazione degli apprendisti.

Grazie a questo modello formativo, le aziende che non dispongono di maestri di tirocinio o non garantiscono con la loro gamma di attività il raggiungimento degli obiettivi professionali richiesti possono partecipare attivamente alla formazione professionale di base. Attualmente una cinquantina di aziende fanno parte di ARAF Ticino. 22 di queste danno la possibilità a 24 giovani di seguire la formazione quale impiegato di commercio in ben tre rami: "Servizi & Amministrazione", "Amministrazione Pubblica", "Assistenti d'Ufficio".

La formazione in ambito commerciale non riguarda solo i rami citati, ma è suddivisa in ben una ventina di ulteriori rami professionali, tra i quali anche il ramo "Fiduciario/Immobiliare".

Un apprendistato nel settore specifico, è considerato dalle diverse associazioni di categoria un valore aggiunto per la futura creazione di professionisti qualificati. ARAF Ticino ha così raccolto la sfida proposta da SVIT Ticino di aprire le sue porte anche al ramo "Fiduciario e Immobiliare".

In Ticino le aziende che danno l'opportunità ai giovani di potersi formare professionalmente non sono sufficienti a coprire la richiesta del mercato per un posto d'apprendistato. Da 15 anni esiste una rete che sostiene e collabora con le aziende potenzialmente idonee, a portare avanti il percorso professionale degli apprendisti.

TESTO - ARAF



Una collaborazione che si prefigge di sostenere le aziende operanti nel settore fiduciario immobiliare e commerciale a fornire una solida formazione di base, che permetta in un secondo tempo di seguire una delle tante formazioni professionali superiori (APF ed EPS) che le associazioni di categoria offrono dopo il conseguimento dell'AFC.

ARAF occupa una posizione fondamentale nel percorso formativo degli apprendisti. I suoi compiti comprendono la creazione del Programma di Formazione, lo svolgimento delle procedure di qualificazione in ambito aziendale (Situazioni di apprendimento al Lavoro - SAL), il supporto nella preparazione agli esami professionali orali e scritti, nonché il sostegno nella formazione scolastica. Per le aziende che lo desiderano ARAF Ticino prende a carico anche tutta la parte relativa alla selezione dei futuri apprendisti. Tenendo in considerazione le richieste dell'azienda e valutando le caratteristiche dei potenziali candidati, essa pubblica i bandi di concorso, verifica i dossier, organizza colloqui e stage, fino alla stipula del contratto di tirocinio che resta di sua pertinenza.

La formula vincente di ARAF Ticino deriva proprio da questa struttura organizzativa, unica nel suo genere. Assumendo lei stessa gli apprendisti e inserendoli a praticare nelle relative aziende associate, sgrava quest'ultime non solo dalle onerose pratiche burocratiche-amministrative collegate alla persona in formazione (gestione di stipendio, malattie, infortuni e varie assenze), ma si occupa pure di gestire tutti quei contatti sociali con genitori e scuola. Non da ultimo, questo genere di struttura organizzativa favorisce un interscambio di apprendisti in qualsiasi momento e per qualsiasi causa sovrappiù.

Il 2023 vedrà l'avvento di un'ennesima riforma per i vari rami di formazione degli im-

piegati di commercio: questo creerà alle aziende un ulteriore e notevole investimento di energie, tempo e costi. Cambiamenti di questa entità spesso non invogliano le piccole-medie aziende a rimettersi in gioco, andando a perdere importanti luoghi di formazione pratica. ARAF Ticino sostiene le aziende sue associate in questa transizione.

SVIT Ticino, grazie alla collaborazione con ARAF, si propone di mettere un freno al calo di posti d'apprendistato soprattutto nel ramo "Fiduciario/Immobiliare". Da parte sua ARAF Ticino mette a disposizione delle aziende i suoi servizi al fine di contenere il loro impegno. ■



ARAF ha raccolto la sfida lanciata da SVIT Ticino di aprire le sue porte anche al ramo "Fiduciario/Immobiliare". Una collaborazione che vuole sostenere le aziende del settore fiduciario immobiliare e commerciale a fornire una solida formazione di base.



ARAF TICINO

Le nuove aziende interessate a formare apprendisti/e impiegati/e di commercio tramite la rete di formazione ARAF Ticino possono richiedere una presentazione del modello formativo, senza impegno, a info@araf.ch.

Altre informazioni telefonicamente o sul sito web: 091 821 01 21, www.araf.ch

UN NUOVO PRESIDENTE PER SVIT TICINO

Il 9 settembre a Locarno, in appendice al riuscitissimo Pomeriggio di studio sulla PPP, si è svolta l'annuale assemblea dei soci, che ha nominato Nicolas Daldini alla guida dell'associazione.

TESTO - RED.



Da sinistra, in senso orario, Nicolas Daldini nel suo primo saluto da presidente; Giuseppe Arrigoni con Marcel Hug, CEO di SVIT Svizzera; il Prof Wermelinger e il neo presidente con i nuovi soci.

(Foto: Studio Daulte)

► L'ultima volta era il 2019, a 1'700 metri, nel suggestivo Fiore di Pietra dell'architetto Botta. Dopo più di tre anni, l'assemblea dei soci torna finalmente in presenza, in una calda giornata di inizio settembre, ospite del PalaCinema di Locarno.

I lavori assembleari sono stati magistralmente diretti dal Prof. Dr. Amédéo Wermelinger che nel pomeriggio aveva già, per ben tre ore, approfondito il tema della PPP davanti a una platea di quasi 200 partecipanti (v. articolo pag. 22).

Momenti clou dell'assemblea: la conferma all'unanimità del comitato per i prossimi due anni (unico membro uscente, Stefano Lappe), il cambio della presidenza, con Nicolas Daldini che riceve il testimone da Giuseppe Arrigoni, la nomina a membro onorario di Luigi Sulmoni, per lunghi anni in comitato e profondo conoscitore del mercato immobiliare, e il benvenuto a nove nuovi affiliati.

La terrazza del Ristorante Mira di Losone, che si affaccia sul verde del campo da golf, ha accolto il centinaio di partecipanti per la cena sociale, che ha chiuso in bellezza questa ricca e coinvolgente giornata.

Pubblichiamo qui di seguito l'ultimo rapporto annuale di Giuseppe Arrigoni:

Il rapporto annuale del Presidente Giuseppe Arrigoni

Cari Soci, caro Marcel Hug, caro Alex Farinelli, caro Giuseppe Colombi, cari amici e amiche,

Cari sponsor e partner,

Dopo due anni è finalmente arrivata l'ora di poter effettuare la nostra Assemblea Generale in presenza e mi fa particolarmente piacere che abbiate aderito così numerosi.

Oggi non è mia intenzione fare lunghi discorsi; piuttosto mi preme ringraziare tutti voi che avete lavorato con grande impegno durante il difficile periodo marcato dalla pandemia, dove abbiamo dovuto modificare in un attimo le nostre abitudini e i nostri processi di lavoro.

Durante il 2020 e 2021 il comitato non si è fermato un attimo, ma ha lavorato con grande impegno per offrirvi, anche in un contesto difficile, corsi di formazione e di aggiornamento. Non dimentichiamo che durante la pandemia ho riorganizzato il comitato proprio per le nuove problematiche legate al Covid, dove prontamente abbiamo portato delle soluzioni. Il ritmo dei nostri incontri è stato portato a livelli settimanali così da poter agire tempestivamente. Era tutto nuovo e anche noi abbiamo dovuto affrontare una situazione mai vista. Purtroppo è mancata tutta la parte socia-

le e ludica che unisce le relazioni tra i soci.

Un ringraziamento va a tutti voi che avete partecipato ai nostri corsi ed eventi, sostenendo in questo modo SVIT Ticino. Un ringraziamento va pure ai nostri partner e sponsor per il sostegno finanziario che ci ha permesso di organizzare eventi, come pure al comitato che durante l'anno mi ha supportato contribuendo alla crescita della nostra bella associazione. Oggi contiamo oltre 170 soci e sono fiero di aver partecipato, quale vostro Presidente, allo sviluppo di SVIT Ticino. Un traguardo importante che anche le istituzioni hanno sottolineato, permettendo ad alcuni nostri soci di entrare a far parte nelle varie commissioni della LAFE nonché nel comitato dell'Autorità di vigilanza sulle professioni dei fiduciari.

NUOVI SOCI

L'assemblea ha salutato i nove nuovi soci: Samuele Comandini (Sezione della Logistica, Bellinzona), Patrizia Ferrari Soragni (Capifid Immobiliare SA, Chiasso), Matteo Franchini (Amres Sagl, Lugano), Riccardo Galfetti (Artisa Consulting SA, Manno), Giacomo Medici (Fiduciaria Medici Sagl, Mendrisio), Corinna Poretti (Edilia SA, Agno), Cristiano Pucci (Fiduciaria Berion SA, Arbedo), Remo Villat (Reviamco SA, Bellinzona) e Giuseppe Zichella (GPF Gestioni SA, Gordola)

Per ringraziarlo del suo fondamentale apporto per SVIT e tutto il settore immobiliare, Luigi Sulmoni, già membro di comitato e Presidente di SVIT Ticino, è stato nominato socio onorario.

Nella pagina accanto alcuni momenti dell'aperitivo al PalaCinema e della cena al Golf di Losone.



Un'altra grande novità è il fatto che da questo anno i nostri uffici si trovano a Tavernes dove abbiamo anche integrato le aule della scuola. Un traguardo non indifferente.

A questo sviluppo hanno partecipato in modo significativo la mia vicepresidente Bettina Huber e il membro di comitato Claudio Foglia, nonché Laura Panzeri Cometta, che intendo ringraziare di cuore.

Con lo sviluppo dei corsi abbiamo anche assunto una nuova collaboratrice, Tanja Belotti, che si occupa esclusivamente della scuola. Un grande benvenuto a Tanja. Sono sicuro che, con il suo sostegno, potremo offrire ancora di più ai nostri membri. Mi preme sottolineare che ora le lezioni si svolgono in un ambiente dinamico visto che possiamo offrire i corsi anche in forma ibrida.

Non va dimenticato che SVIT Svizzera ci ha aiutato molto nel realizzare questo traguardo e pertanto i ringraziamenti vanno anche a Marcel Hug per questo sincero aiuto. Quale associazione di categoria intendiamo essere anche in futuro un partner af-

fidabile e di qualità sia per i nostri soci che verso le istituzioni.

Dopo una lunga riflessione ho deciso di lasciare, dopo oltre sei anni, la Presidenza. Compito che ho svolto con grande entusiasmo e serio lavoro, dove tutto il comitato mi ha aiutato e il segretariato supportato. È stata una grande e bellissima esperienza dove ho potuto collaborare anche con i Presidenti delle altre sezioni in un ambiente motivato e di rispetto. Nel mio ruolo di Presidente ho potuto conoscere tanta gente con cui cooperare ed instaurare nuove relazioni interessanti. La collaborazione con SVIT Svizzera è sempre stata arricchente e rappresenta per la nostra associazione un partner molto importante. Personalmente sono orgoglioso della crescita che SVIT Ticino ha goduto in questi anni, e sono sicuro che anche in futuro rappresenterà un faro per il mondo immobiliare.

Al mio successore consegno un'associazione sana dal punto di vista delle finanze, ma soprattutto un'associazione con soci at-

tivi e ben motivati che rispettano i principi della deontologia professionale come la lealtà e lo spirito di collegialità. Gli auguro tutto il bene e tanta forza per nuovi progetti. Rimango a disposizione dell'associazione ed in particolare del futuro Presidente per introdurlo nel compito che andrà a coprire.

Un grande ringraziamento va ai membri di comitato Edda Bruni Fasani e Stefano Lappe che hanno deciso di non ricandidarsi per un ulteriore mandato. Edda e Stefano sono stati punti di riferimento e sapevano, con la loro eleganza, mediare e risolvere temi e decisioni difficili. Per il loro contributo all'interno del comitato intendo ringraziarli di cuore.

Prima di chiudere voglio ringraziare personalmente i nostri sponsor che anche in tempi di pandemia hanno dimostrato l'attaccamento a SVIT Ticino, ossia:

Banca Stato del Cantone Ticino, nostro sponsor principale; FirstCaution, sponsor della formazione, rappresentata qui dalla signora Aurora Colleoni; ITSServizio Canallizzazioni, rappresentata dall'ing. Davide Ferrari; AIL SA, rappresentata dal signor Marco Bigatto, che purtroppo non ha potuto partecipare per altri impegni.



Un grande ringraziamento va a Edda Bruni Fasani e Stefano Lappe che hanno deciso di non ricandidarsi per un ulteriore mandato. Edda e Stefano sono stati punti di riferimento e sapevano, con la loro eleganza, mediare e risolvere temi e decisioni difficili.



Ringraziamo gli sponsor dell'evento

newhome

BELFOR



La nostra giornata, ed in particolare l'evento sulla PPP, è stata sponsorizzata da Newhome.ch, rappresentata da Roman Timm e Fiorenzo Comini; Belfor Suisse, rappresentata da Rino e Umberto Vespa; L&G Swiss Broker, rappresentata da Gabriele Pinoja e Alfredo Soldati; Ascensori Schindler, rappresentata dalla nuova responsabile Silvia Cattaneo; Galvolux SA, rappresentata dall'amico Marco Jelmini.

Un saluto va infine anche ai nostri preziosi partner: Alex Farinelli, consigliere nazionale e vicedirettore SIC, Gigio Piazzini, Presidente Cantonale di CATEF, Ing. Fabrizio Noembrini e Ing. Milton Generelli dell'Associazione TicinoEnergia, Ing. Paolo Spinedi, Presidente SIA, Arch. Loris Dellea, direttore CAT e Avv. Daniele Graber, OTIA. ■



LE NORME SIA NEL SETTORE IMMOBILIARE

In partenza un nuovo ciclo formativo che approfondirà alcune delle Norme SIA più importanti per il lavoro di gestori, consulenti e mediatori immobiliari.

TESTO - RED.

► Nella progettazione e nella realizzazione di un edificio si applicano le norme e le raccomandazioni SIA (Società svizzera degli ingegneri e degli architetti). Queste rappresentano lo stato dell'arte nella costruzione e sono valide a livello nazionale. Il rispetto delle norme SIA contribuisce alla sicurezza degli edifici e degli impianti, alla loro funzionalità, durabilità ed economicità e garantisce, quindi, la loro qualità.

SVIT Ticino, in stretta collaborazione con la Conferenza delle Associazioni tecniche del Canton Ticino (CAT) e con SIA inForm, organizza un ciclo di moduli di approfondimento delle norme SIA e del loro utilizzo.

In modo semplice, si valuteranno gli aspetti pratici di alcune norme ritenute fondamentali e la loro correlazione. Gli esperti immobiliari sono il punto di contatto tra progettisti, proprietari e inquilini, devono quindi essere sempre aggiornati e informati sul processo della costruzione e sulla qualità degli edifici, di cui devono inoltre garantire la gestione negli anni.

I partecipanti approfondiranno le loro conoscenze sugli standard SIA e i nuovi input che ne derivano, che sono rilevanti per il loro lavoro quotidiano e con cui si confrontano ripetutamente nella loro pratica.

Il ciclo formativo, che vuole unire diversi specialisti della costruzione, è suddiviso in sei moduli dal carattere pratico e si svolgerà nel primo semestre del 2023 (il venerdì, dalle ore 14 alle 17, in modalità ibrida). Ciascun modulo potrà essere frequentato singolarmente.

La quota di partecipazione per i soci SVIT e CAT è di Fr. 135.00 a modulo (per i non soci Fr. 190.00 a modulo). Prezzo speciale di Fr. 120.00/modulo per chi si iscrive ad almeno 4 moduli (risp. Fr. 175.00 per i non soci).

Di seguito in dettaglio temi, relatori e date di ogni singolo modulo. Sarà possibile iscriversi a breve sul nostro sito. ■

sia

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Société suisse des ingénieurs et des architectes
Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
Swiss society of engineers and architects

MODULO 1 IL RUOLO DEL COMMITTENTE

- Panoramica sulle Norme e Regolamenti SIA
- Il Regolamento SIA 101 per le prestazioni dei committenti

Relatori: Daniele Graber, Massimiliano Paganini
10 febbraio 2023

MODULO 2 PROGETTO E SPECIALISTI

- Le fasi di progetto secondo il Modello di prestazioni SIA 112
- I regolamenti SIA 102 (regolamento per le prestazioni e gli onorari nell'architettura)
- 103 (regolamento per le prestazioni e gli onorari nell'ingegneria civile)
- 104 (regolamento per le prestazioni e gli onorari degli ingegneri)
- 105 (regolamento per le prestazioni e gli onorari degli architetti del paesaggio)
- 108 (regolamento per le prestazioni e gli onorari nell'ingegneria impiantistica per gli edifici, meccanica e nell'elettrotecnica)
- Documentazione SIA D0174 inerente ai modelli di cooperazione per la realizzazione e la gestione di una costruzione

Relatori: Natalie Rossetti, Daniele Graber
3 marzo 2023

MODULO 3 - L'AGGIUDICAZIONE DELLE COMMESSE

- La fase SIA 2, in particolare lo studio di fattibilità
- Il regolamento SIA 142 (regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria)
- Il regolamento SIA 143 (regolamento dei mandati di studio paralleli d'architettura e d'ingegneria)
- Il regolamento SIA 144 (regolamento sulla scelta dei mandataria)

Relatori: Paolo Canevascini, Daniele Graber
31 marzo 2023

MODULO 4 CALCOLI E COMUNICAZIONE

- La Norma SIA 400 (elaborazione dei piani nella costruzione)
- La Norma SIA 416 (superfici e volumi di edifici)
- La Norma SIA 414/2 (tolleranze dimensionali nell'edilizia)
- La documentazione D0165 inerente agli indici per la gestione di una costruzione e la documentazione D0213 inerente alle cifre principali per gli immobili
- Il quaderno tecnico SIA 2051 inerente al BIM dal punto di vista gestionale

Relatori: Thierry Deluigi e Davide Tamborini
21 aprile 2023

MODULO 5A - SOSTENIBILITÀ

- Modello SIA 112/1
- Il quaderno tecnico SIA 2040, la via SIA verso l'efficienza energetica

Relatore: Emanuele Saurwein
5 maggio 2023

MODULO 5B - SOSTENIBILITÀ

- La Norma SIA 180 (isolamento termico, protezione contro l'umidità e clima interno degli edifici)
- La Norma SIA 181 (la protezione dal rumore nelle costruzioni edilizie)
- La Norma SIA 358 (parapetti)
- La Norma SIA 500 (costruzioni senza ostacoli)

Relatori: Sergio Tami, Francesco Frontini
12 maggio 2023

MODULO 6 PROCESSO DI REALIZZAZIONE

- La norma SIA 118 (condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione)

Relatori: Piero Conconi, Daniele Graber
26 maggio 2023

A conclusione di ciascun modulo verranno dedicati 30 minuti alla fase SIA 6.

UN BRINDISI CON I NEO DIPLOMATI

Il superamento degli esami professionali federali ha chiuso l'impegnativo percorso formativo, in parte condizionato anche dalla pandemia, di 17 nuovi esperti del settore.

TESTO - RED.



► Lo scorso 10 giugno nella sede di Tavernes sono stati festeggiati gli studenti che nelle sessioni 2021 e 2022 hanno affrontato e superato con successo gli esami federali, conseguendo un attestato professionale federale. L'incontro è stato preceduto da un momento informativo rivolto ai docenti di tutti i corsi, in cui sono stati presentati progetti e corsi 22-23.

Congratulazioni ai nuovi Esperti in Commercializzazione immobiliare con APF:

- Reto Godenzi
- Federico Salvetti
- Dylan Giannini.

Congratulazioni anche alle nuove Gestrici e ai nuovi Gestori immobiliari con APF:

- Chiara Maria Barchi
- Tiziana Barranca
- Chiara Copelli
- Anna Di Nardo
- Alessandra Ferrari-Fidel
- Roberta Fumasoli
- Luana Mazza
- Stefania Mazzuchelli-Mugnai
- Milka Milanovic
- Nicola Pult
- Patrizia Serra
- Aleksandra Sovic
- Jasmina Stefanovic
- Luigi Testino.



Nelle foto le diplomate e i diplomati con i docenti dei corsi di preparazione agli attestati federali e alcuni momenti dell'incontro informativo dedicato ai docenti.



ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

www.svit-ticino.ch

COMITATO SVIT TICINO

PRESIDENTE

Nicolas Daldini

FFS Div. Infrastruttura Regione Sud,
nicolas.daldini@sbb.ch

VICE-PRESIDENTE

Bettina Huber

Immobilare 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

MEMBRI

Giuseppe Arrigoni

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

Antonio Canavesi

Barinvest SA, Lugano,
antoniocanavesi@barinvest.ch

Claudio Foglia

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

Michela Kwiatkowski

Reamco Immobiliare SA, Locarno,
info@reamco.ch

Andrea Lovaldi

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

Manuele Morelli

Immoprogramm SA, Bellinzona
info@immoprogramm.ch

Davide Pianca

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

BELLINZONA E VALLI

Agogestioni Sagl

Cacciuttolo 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 Iaria, 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

Fiduerre SA

Raveglia Flavio
Roveredo GR - Bellinzona, fiduerre.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

Multiconta SA

Canonica Moreno, Bellinzona
www.multiconta.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

Reviacom 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

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

Fid SA

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

Fiduciaria Cheda SA

Angelucci Bazzana Barbara,
Locarno, chedasa.ch

Fiduciaria Ferro SA

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

Fiduciaria Piozzini

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

Gabriela Weber & Co. Immobiliare e fiduciaria SNC

Weber Gabriela, Losone

GPF Gestioni SA

Zichella Giuseppe, Gordola
www.gpf-immobiliare.ch

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 Nodirolì & Co.

Nodirolì Claudio, Solduno,
www.nodirolì.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

Altiqa SA

Rizzi Donato, Lugano
www.altiqa.group

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

Manfrè 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

Artisa Consulting SA

Galfetti Riccardo, Manno,
artisaconsulting.ch

Assimmfin SA

Pignatiello Nicola, Barbengo,
www.assimmfin.ch

Axim SA

Lugano, www.aximgroup.ch

Barinvest SA

Canavesi Antonio, Lugano,
www.barinvest.ch

Besfid&Pianca immobiliare SA

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

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

MoneyPark AG

Roncoroni Luca, Lugano/Pfäffikon,
moneypark.ch/it/

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

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

Suisse Immobilien Group

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

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-

biiliare SA, Trachsel Franco,
Origgio, 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
Uniqhome Sagl

Rigamonti Togni Monica,
Breganzona

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

Lugano, wincasa.ch

Wullschlegler Martinenghi

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

Zenit Real Estate Sagl

Margnini 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-ceppi.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, Trivellini 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 STABILI LOCATIVI

Gennaio 2023 - CORSO AL COMPLETO

ASSISTENTE IN COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE

Gennaio 2023 - ISCRIZIONI APERTE

ASSISTENTE IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Gennaio 2023 - ISCRIZIONI APERTE

Vedi ulteriori informazioni e iscrizione su
www.svit-ticino.ch

CORSO OTTENIMENTO DELL'ATTESTATO PROF. FEDERALE

Gli attestati federali in Gestione immobiliare e Commercializzazione immobiliare sono titoli di studio riconosciuti dall'art. 11 cpv 2 LFid (Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario) per l'ottenimento dell'autorizzazione cantonale di fiduciario immobiliare.

Rammentiamo che in Ticino le attività di fiduciario commercialista, immobiliare e finanziario svolte per conto di terzi a titolo professionale sono soggette ad autorizzazione in virtù della legge del 1 dicembre 2009, entrata in vigore il 1 luglio 2012, e del relativo regolamento d'applicazione.

I PROSSIMI CORSI

ATTESTATO FEDERALE IN GESTIONE IMMOBILIARE

Da settembre 2023

Eventuali interessati possono annunciarsi a
school-ticino@svit.ch

IMPRESSUM

PUBBLICAZIONE

Edizione immobilia SVIT Ticino

TIRATURA

900 esemplari

EDITORE

SVIT Verlag AG
Greencity, Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
Tel. 044 434 78 88, www.svit.ch,
info@svit.ch

DIRETTORE RESPONSABILE

Alberto Montorfani
alberto.montorfani@amconsulenze.ch

REDAZIONE

Laura Panzeri Cometta
SVIT Ticino
Via Carvina 3, 6807 Taverne
Tel. 091 921 10 73
svit-ticino.ch, svit-ticino@svit.ch

STAMPA

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



IMPAGINAZIONE

Netzer Marketing, 6932 Breganzona
Tel. 091 950 95 95, marketing@netzer.ch

Riproduzione autorizzata previa citazione della fonte.

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



Il marchio di qualità
degli specialisti dell'immobiliare.

Seguiteci anche sui social

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



svit.ticino

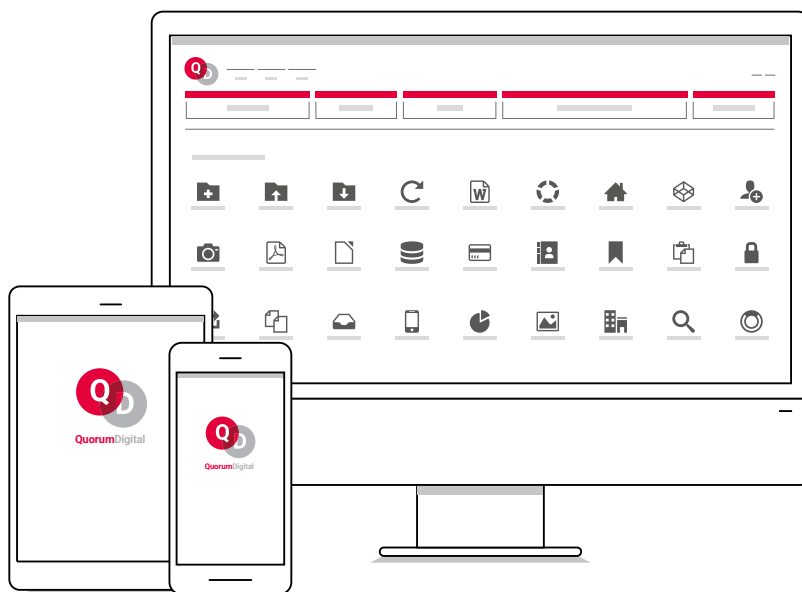
Tel. 091 921 10 73
svit-ticino@svit.ch



www.svit-ticino.ch



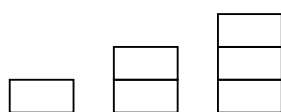
Visit us



QuorumDigital

Il software di gestione integrato per i professionisti immobiliari

**Portale, cockpit, workflow, GED/DMS
constatazione dei danni, contabilità**



Start Light Open

Le nostre licenze

www.quorumsoftware.ch

Quorum
Software 

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

Sponsor
della
Formazione
Svit Ticino
2022

