

POLITICA  
IMMOBILIARE  
PILLOLE DI LEAR

— 4

DIRITTO  
IMMOBILIARE  
COMPENSARE  
PER DIFETTI

— 5

DIRITTO  
IMMOBILIARE  
DIRITTO  
DI SUPERFICIE

— 17

EDILIZIA E  
ABITAZIONE  
BUSSOLA  
ENERGIA

— 22



## «CAMBIO DI PROPRIETÀ E ASSEMBLEE DI CONDOMINIO»

99

99

99



# 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**

## INTELLIGENZA ARTIFICIALE E IMMOBILIARE



► L'intelligenza artificiale (IA) sta rivoluzionando il settore immobiliare attraverso l'automazione di processi, l'ottimizzazione delle attività di manutenzione, la riduzione dei costi energetici e la personalizzazione dell'esperienza dei clienti. L'IA può analizzare grandi quantità di dati, semplificare la ricerca di proprietà, valutare gli immobili e programmare le visite. Inoltre, può identificare i problemi degli immobili come perdite d'acqua o guasti alle apparecchiature e programmare le attività di manutenzione per minimizzare i tempi di inattività. Ciò può ridurre i costi di manutenzione e migliorare la sicurezza degli immobili. L'IA può anche individuare le aree in cui l'energia viene sprecata e suggerire soluzioni per ridurre il consumo di energia.

Rende personalizzabile l'esperienza dei clienti nel settore immobiliare, suggerendo proprietà adatte alle loro preferenze, ai loro budget e fornendo informazioni dettagliate su scuole, trasporti pubblici e crimini nella zona. Tuttavia, deve essere utilizzata in modo responsabile, considerando le implicazioni etiche e la protezione della privacy dei clienti.

L'IA può sicuramente offrire molti vantaggi al settore immobiliare, migliorando l'efficienza e la sostenibilità degli immobili, offrendo un'esperienza personalizzata ai clienti e riducendo i costi di manutenzione. È però importante adottare un approccio responsabile alla sua implementazione, considerando le implicazioni etiche e la privacy dei clienti. L'utilizzo dell'IA dovrebbe essere sostenuto da una gestione adeguata per garantire un impatto positivo sul settore immobiliare.

Il lavoro che ci aspetta è molto, ma questa è una sfida che non possiamo non cogliere. ■

Nicolas Daldini  
Presidente SVIT Ticino



La facciata “verde” della Residenza 99 di Massagno

(Foto di Chiara Vischi, WMM Gestioni Immobiliari SA)

### — POLITICA IMMOBILIARE

#### 4 LEGGE SUGLI ESERCIZI ALBERGHIERI E SULLA RISTORAZIONE

Il Gran Consiglio ticinese ha approvato la revisione totale della LEAR. Quali sono le novità per le strutture che offrono servizi di pernottamento?

### — DIRITTO IMMOBILIARE

#### 5 DISDETTA PER MORA: L'ECCEZIONE DI COMPENSAZIONE PER DIFETTI

Un commento alla decisione del TF 4A\_333/2022 del 9 novembre 2022.

#### 8 PPP: DESTINATARIO CORRETTO DOPO IL CAMBIO DI PROPRIETARIO

I cambiamenti di proprietario in relazione allo svolgimento delle assemblee di PPP danno sempre luogo a dibattiti. Questo articolo riassume gli obblighi di amministrazione, acquirenti e venditori.

#### 11 DELIBERE IN MATERIA DI PROPRIETÀ PER PIANI

I temi sul quorum e sull'approvazione delle delibere sono in primo piano nella mente dell'amministratore durante le assemblee.

#### 17 ASSOLUTAMENTE NECESSARIA UNA CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

L'UFAB ha presentato un opuscolo con raccomandazioni sui diritti di superficie per i committenti d'immobili d'utilità pubblica.

### — ECONOMIA IMMOBILIARE

#### 14 TENSIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE

Cresce la domanda di abitazioni, ma rallenta l'attività edile, a causa dell'aumento di prezzi e tassi di interesse. Il report di Wüest Partner SA.

#### 16 NUOVA GUIDA SULLA PPP

“#stockwerkeigentum - das ist aber nicht dein ernst?” è un libro di consultazione che risponde a più di 200 domande in modo pratico.

### — EDILIZIA & ABITAZIONE

#### 21 CANALIZZAZIONI

L'importanza della pulizia regolare dei canali di ventilazione forzata dell'aria.

#### 22 BUSSOLA ENERGIA

Un primo passo verso un risanamento energetico di qualità.

#### 24 MAKEHEATSIMPLE

Il programma di SvizzeraEnergia che spiega come ridurre i costi energetici con un controllo a distanza del riscaldamento.

### — TERRITORIO

#### 26 LEGAMI LETALI

Il romanzo giallo di Marco Piozzini, in un'intervista di Andrea Luzardi.

### — FORMAZIONE

#### 29 DEDUZIONE SUI PROVENTI DELLA SOSTANZA IMMOBILIARE PRIVATA

Il CCT SUPSI propone, in collaborazione l'Ufficio giuridico della Divisione delle contribuzioni, una formazione di 16 ore che tratterà in particolare le novità a livello legislativo, con parti teoriche e casi pratici.

#### 30 CORSI PER ASSISTENTI SVIT

#### 31 IN MEMORIA DI GIORGIO MAFFEI

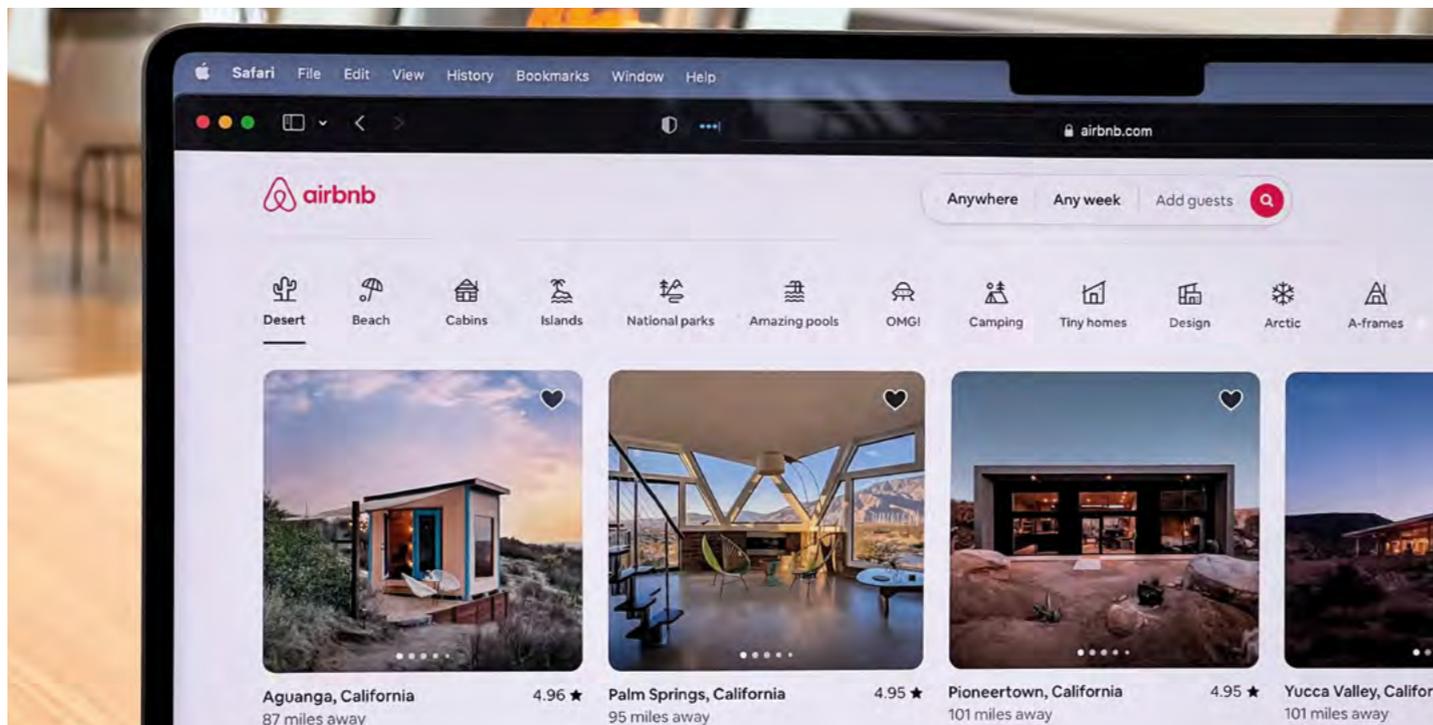
#### 32 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

#### 34 IMPRESSUM

# PILLOLE DI LEAR

Lo scorso 15 marzo il Gran Consiglio ticinese ha approvato la revisione totale della Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione, che entrerà probabilmente in vigore ancora nel 2023. Quali sono le novità per le strutture che offrono servizi di pernottamento?

TESTO - ALBERTO MONTORFANI\*



► Nel 2022 sono state recensite in Ticino ca. 3'000 strutture che offrono servizi di pernottamento tramite piattaforme online (Airbnb, ...) per un totale di quasi 10'000 posti letto. Si tratta di ca. 1/4 della capacità ricettiva del cantone.

Ha suscitato un vivo dibattito la limitazione, già in atto nei cantoni di Lucerna, Ginevra e Vaud, della locazione per brevi periodi solo per 90 giorni all'anno, nell'intento di limitare la concorrenza di questo tipo di servizio con le locazioni abitative normali, soprattutto all'interno degli spazi urbani.

Anche all'interno delle comunioni di proprietà per piani il tema delle locazioni per brevi periodi è oggetto di accese discussioni.

Ora anche il Ticino, con la nuova LEAR, introduce - fra le altre - questa limitazione e cerca di fare un pò di chiarezza nel movimentato campo "dell'AirBnB". Proviamo a schematizzare i cambiamenti che saranno introdotti con la nuova LEAR.

## VALIDO PER TUTTI

Coloro che offrono pernottamento con o senza servizi alberghieri devono annunciarsi alla piattaforma online dell'Agenzia Turistica Ticinese e ottenere il numero identificativo dell'attività (questo già dal 1.2.2022). Questo sarà autorizzato (valida-

to) dal comune, che ha l'obbligo di verificare il rispetto delle norme edilizie.

## LE STRUTTURE CON AL MASSIMO SEI POSTI LETTO

Chi offre fino a sei posti letto NON è soggetto alla LEAR e può offrire i suoi servizi senza la necessità di un gerente o di garantire standard alberghieri (ad esempio in tema di formazione, igiene e assicurazioni).

Questa viene definita "attività accessoria", può essere proposta sistematicamente per tutto l'anno e può comprendere anche servizi aggiuntivi (ades. colazione). Resta applicabile in questo caso solo la Legge sul turismo (LTur) e in particolare l'obbligo del pagamento della tassa di soggiorno. Anche per questi casi non può essere esclusa la necessità dell'ottenimento di una licenza edilizia.

## LE STRUTTURE CHE AFFITTANO PER UN MASSIMO DI 90 GIORNI ALL'ANNO

Chi limita la messa a disposizione di posti letto a 90 giorni all'anno è pure escluso dalla LEAR, indipendentemente dal numero di posti letto messi a disposizione. NON sarà però possibile offrire servizi aggiuntivi (ad es. colazione). Con la limitazione a 90 giorni si vuole evitare la riduzione di disponibilità di appartamenti locativi per la popolazione.

## TUTTE LE ALTRE STRUTTURE (+ DI SEI LETTI E/O + 90 GIORNI)

Sono di principio soggette alla LEAR e possono provvedere a tutti i servizi necessari e annessi, ma dovranno disporre in particolare di una licenza edilizia per cambiamento di destinazione, che non potrà essere concessa nei comuni in cui la quota di abitazioni secondarie superi già il limite del 20% (v. nuovo regolamento della Legge edilizia, entrato in vigore nel 2022). Ricordiamo che la licenza è comunale. Per strutture all'interno delle PPP si applica il regolamento del condominio.

Il comproprietario che intende inoltrare una domanda per cambiamento di destinazione deve di regola ottenere preventivamente l'autorizzazione dell'assemblea condominiale. ■



\*ALBERTO MONTORFANI  
Fiduciario immobiliare e commercialista, Titolare della AM Consulenze Sagl, Lugano e Segretario SVIT Ticino.

# DISDETTA PER MORA: L'ECCEZIONE DI COMPENSAZIONE PER DIFETTI

Un commento alla decisione del Tribunale federale 4A\_333/2022 del 9 novembre 2022.

TESTO - PATRICK FINI\*



**Al fine di non rendere di fatto superato lo strumento della tutela giurisdizionale nei casi manifesti nel contesto di un'istanza di sfratto per mora, non è sufficiente che il conduttore sollevi l'esistenza di un difetto senza sostanziarlo e quantificarlo.**



▶ Secondo il Tribunale Federale, qualora il conduttore volesse opporsi con una compensazione nell'ambito di una procedura di espulsione (sfratto) per mora avviata con la tutela giurisdizionale nei casi manifesti (procedura sommaria), tale eccezione deve essere immediatamente comprovabile e sostanziata.

Non è sufficiente sostenere unicamente che vi sia un difetto all'ente locato (decisione TF 4A\_333/2022 del 9 novembre 2022, destinata a pubblicazione).

## FATTISPECIE

Con contratto del 4 aprile 2011 il conduttore ha locato un appartamento ad uso abitativo nel Canton Argovia composto da 7 locali ed un garage. Il canone netto mensile concordato era di CHF 2'925 oltre ad un acconto mensile per le spese accessorie di CHF 260. Con diffida del 16 dicembre 2020 il locatore ha messo in mora il conduttore e sua moglie per un importo complessivo di CHF 13'050 composto da canoni locativi e acconti spese, assegnandogli un termine di pagamento di 30 giorni, sotto comminatoria di una disdetta straordinaria per mora (art. 257d CO). A seguito dei pagamenti parziali complessivi pari a CHF 5'670 eseguiti dal conduttore, il locatore tramite formulario ufficiale ha disdetto il contratto di locazione per mora con effetto al 28 febbraio 2021. Né il conduttore né il coniuge hanno in seguito contestato la disdetta.

Con istanza del 2 marzo 2021 il locatore ha richiesto l'espulsione del conduttore con la tutela giurisdizionale nei casi manifesti in procedura sommaria (art. 257 CPC). Nella procedura di espulsione, tra gli altri, il conduttore ha eccepito che i canoni locativi insoluti sarebbero stati integralmente coperti e che di conseguenza i presupposti per una disdetta per mora non erano dati. In parti-

Il Tribunale Federale ha ritenuto insufficiente il solo fatto di sollevare l'eccezione di compensazione adducendo l'esistenza di difetti senza sostanziarli né quantificarli.

(Foto: bger.ch)



colare, a mente del conduttore, la parte del canone locativo non coperto dal pagamento parziale sarebbe stata compensata con i difetti all'ente locato.

La prima e la seconda istanza giudiziaria hanno tutelato il conduttore e non sono entrate nel merito dell'istanza di espulsione del locatore. Quest'ultimo è insorto al Tribunale Federale che ha accolto il ricorso e retrocesso l'incartamento al Tribunale d'Appello al fine di eseguire i necessari accertamenti in merito all'eccezione di compensazione sollevata dal conduttore (decisione TF 4A\_452/2021 del 4 gennaio 2022, in seguito anche decisione di rinvio).

Eseguiti gli accertamenti richiesti dal Tribunale Federale, il Tribunale d'Appello ha in seguito accolto l'impugnativa del locatore e ha disposto la liberazione dell'ente locato entro 10 giorni. Il conduttore è in seguito nuovamente ricorso al Tribunale Federale che ha respinto il gravame e confermato l'espulsione (decisione TF 4A\_333/2022 del 9 novembre 2022, in seguito anche seconda decisione).

## CONSIDERAZIONI

Il Tribunale Federale nella sua seconda decisione, respinte le ulteriori censure sollevate dal conduttore, si è in particolare concentrato sull'eccezione di compensazione

che era stata oggetto di ulteriore disamina da parte del Tribunale d'Appello. Innanzitutto, il conduttore ha sostenuto che l'ente locato sarebbe stato difettoso a seguito della presenza delle seguenti problematiche (consid. 5.2): carente isolamento delle finestre, gelosie bloccate, impianto di riscaldamento non funzionante, installazioni elettriche difettose, porte bloccate, danni da infiltrazioni di umidità, pressione dell'acqua della doccia insufficiente e assenza dell'apposita vignetta per il contenitore degli scarti vegetali. Il Tribunale d'Appello così come anche l'Alta Corte, hanno appurato che tali difetti erano unicamente delle mere allegazioni che non sono state comprovate. Il Tribunale Federale ha inoltre ritenuto insufficiente il solo fatto di sollevare l'eccezione di compensazione adducendo l'esistenza di difetti senza sostanziarli né quantificarli.

La ratio dell'istanza di espulsione con tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC) è quella di permettere al locatore di riprendere il possesso dei propri locali in tempi rapidi. In tal senso al conduttore non può essere data la possibilità di svilire tale istituto con facilità ed è necessario, dunque, che la sua eccezione sia liquida ed immediatamente comprovabile (consid. 5.2).

Prima di entrare nella disamina dei considerandi del Tribunale Federale, giova ri-

cordare che la procedura sommaria dell'art. 257 CPC costituisce un'alternativa alla procedura ordinaria o semplificata normalmente disponibile. Il suo scopo è di offrire all'istante, nei casi manifesti, una via giudiziaria particolarmente semplice e rapida (sentenza del TF 5A\_29/2020 del 6 maggio 2020 consid. 2 con riferimento alla sentenza del TF 4A\_420/2012 del 7 novembre 2012 consid. 4 in: SJ 2013 I 129). Il giudice accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (art. 257 cpv. 1 lett. a CPC) e se la situazione giuridica è chiara (art. 257 cpv. 1 lett. b CPC).



**L'istante deve recare la prova piena dei fatti sui quali fonda la pretesa, di regola mediante documenti (art. 254 cpv. 1 CPC), una verosimiglianza non essendo sufficiente.**



Ove non siano date le condizioni per ottenere tutela giurisdizionale in procedura sommaria, il giudice non entra nel merito dell'istanza (art. 257 cpv. 3 CPC). I fatti sono "immediatamente comprovabili" nel senso dell'art. 257 cpv. 1 lett. a CPC se possono essere accertati senza indugio e senza troppe spese. Una situazione giuridica è "chiarata" nell'accezione dell'art. 257 cpv. 1 lett. b CPC se, sulla base di dottrina e giurisprudenza invalse, la conseguenza giuridica sia senz'altro ravvisabile dall'applicazione della legge e conduca a un risultato univoco. Per contro, la situazione giuridica non è chiara se il convenuto solleva obiezioni o eccezioni motivate su cui il giudice non può statuire immediatamente o se l'applicazione di una norma richiede una decisione d'apprezzamento o di equità che tenga conto di tutte le circostanze del caso (DTF 144 III 464 consid. 3.1; 141 III 25 consid. 3.2; sentenza del TF 5A\_29/2020 del 6 maggio 2020 consid. 2). Il conduttore non può limitarsi a muovere obiezioni o eccezioni che potrebbero contraddire la liquidità della fattispecie o della situazione giuridica; deve addurre mezzi di difesa motivati e concludenti. L'istante deve invece recare la prova piena dei fatti sui quali fonda la pretesa, di regola mediante documenti (art. 254 cpv. 1 CPC), non essendo sufficiente la sola verosimiglianza.

Qualora il conduttore di un locale d'abitazione fosse in ritardo con i pagamenti del canone locativo o delle spese accessorie, il locatore può fissargli per iscritto un termine di 30 giorni per il pagamento e avvertirlo che scaduto infruttuosamente questo termine il rapporto di locazione sarà disdetto con un preavviso di 30 giorni per la fine di un mese (art. 257d CO). A determinate condizioni, i debiti possono essere compensati con altri crediti, anche se contestati (art. 120 e ss. CO). Il Tribunale Federale, nella sentenza in esame (consid. 3.1), ha ribadito che la compensazione è possibile anche per un conduttore in ritardo con il pagamento del canone o degli acconti spese accessorie, ritenuto che l'eccezione di compensazione (art. 124 CO) deve essere in ogni caso sollevata entro il termine di pagamento (così anche nella decisione TF 4A\_140/2014 e 4A\_250/2014 del 6 agosto 2014 consid. 5.2), ossia prima della scadenza del termine assegnato con la diffida ex art. 257d cpv. 1 CO.

Nell'ambito dell'eccezione di compensazione per dei difetti all'ente locato rispettivamente dei costi per ripristinarli, il Tribunale Federale ha precisato quanto segue (consid. 5.2 e ss):



**Il TF ha ritenuto che l'esistenza dei difetti alla base della compensazione doveva essere concludente ed immediatamente comprovabile da parte del conduttore.**



Al fine di non rendere di fatto superato lo strumento della tutela giurisdizionale nei casi manifesti nel contesto di un'istanza di sfratto per mora, non è sufficiente che il conduttore sollevi l'esistenza di un difetto senza sostanziarlo e quantificarlo, ponendolo semplicemente in compensazione con il credito scoperto. Ciò permetterebbe al conduttore di restare con una certa facilità nell'ente locato senza che ne abbia diritto. Il Tribunale Federale ha indicato che non può essere vanificata la volontà del legislatore di permettere al locatore di avere uno strumento che gli permetta rapidamente di richiedere l'espulsione del conduttore moroso. Nel caso in analisi, infatti, il conduttore si era limitato, tra gli altri, a produrre della documentazione fotografica a comprova

dei difetti e a sollevare l'eccezione di compensazione. Il Tribunale Federale, diversamente che nei giudizi precedenti, ha ritenuto che l'esistenza dei difetti alla base della compensazione doveva essere concludente ed immediatamente comprovabile da parte del conduttore, ciò che nella fattispecie non era avvenuto.

## COMMENTO

Il Tribunale Federale ha chiarito che il conduttore, nell'ambito di una procedura di espulsione nei casi manifesti (art. 257 CPC), non può limitarsi a sollevare l'eccezione di compensazione per difetti all'ente locato per scongiurare la mora e dunque la liberazione dei locali. Piuttosto, tale eccezione va comprovata, quantificando e sostanziando i difetti rispettivamente i costi per ripristinarli. Tale eccezione, che va in ogni caso sollevata al più tardi entro il termine fissato nella diffida per mora (art. 257d CO), dev'essere dunque liquida e immediatamente comprovabile. Per quanto attiene al grado probatorio della compensazione, la semplice verosimiglianza non è sufficiente (cfr. anche sentenza TF 4A\_140/2014 e 4A\_250/2014 del 6 agosto 2014 consid. 5.2).

Il Tribunale Federale ha così sottolineato come l'istituto della tutela giurisdizionale nei casi manifesti è da preservare nel suo scopo, ossia - nel caso di un'istanza di sfratto per mora - quello di permettere al locatore di ottenere con rapidità una sentenza senza che delle semplici eccezioni non sostanziate possano ostacolare la riconsegna dell'ente locato. Diversamente, a seguito di una semplice eccezione, come quella in analisi, il giudice adito non potrebbe entrare nel merito dell'istanza del locatore (nei casi manifesti, in procedura sommaria) e quest'ultimo si vedrebbe costretto ad agire in giudizio - di principio - in procedura semplificata, promuovendo prima un'istanza di conciliazione e, in caso di mancata intesa, successivamente con una petizione al giudice di prime cure. Ciò avrebbe la conseguenza che il conduttore, nella pendenza di causa, potrà continuare a restare nell'ente locato a discapito del locatore.

Nella prima decisione di rinvio (decisione TF 4A\_452/2021 del 4 gennaio 2022, consid. 3.4) il Tribunale Federale ha inoltre esplicitamente rimandato alla dottrina e alla giurisprudenza in merito alle particolarità dell'eccezione di compensazione per difetti. Infatti, non è di principio concesso al

conduttore di ridurre unilateralmente i canoni locativi (tale aspetto è dibattuto nella dottrina). Al conduttore che si prevale di difetti (riparabili) dell'ente locato, l'art. 259g segg. CO, lex specialis per rapporto all'art. 82 CO, concede infatti la facoltà di depositare la pigione, mentre gli vieta di ridurre rispettivamente trattenere di propria iniziativa le pigioni (decisione TF 4A\_472/2008 del 26 gennaio 2009 consid. 4.2.3) e, dunque, di porli in compensazione. Inoltre, il Tribunale Federale, nella decisione in disamina, ha infine rinviato alla dottrina e giurisprudenza secondo cui possono avere un effetto liberatorio unicamente le pigioni (future) depositate tempestivamente a seguito di un difetto dell'ente locato. A ben vedere, in caso di legittimo e corretto deposito delle pigioni, la conseguente disdetta per mora riferita alle pigioni depositate è da ritenersi inefficace (decisione del Tribunale

Federale del 7 aprile 1999, in: MRA1/00, pag. 242 e ss.) senza, dunque, la necessità per il conduttore di prevalersi della compensazione. A mente dello scrivente, un'ipotetica costellazione per una possibile compensazione per difetti all'ente locato in caso di mora, oltre ad una sentenza cresciuta in giudizio che prevede una riduzione del canone locativo per difetti, sostanzialmente si riduce a quella dove i difetti non sono riparabili e di conseguenza un deposito della pigione è escluso. Tale ultima fattispecie è già stata lasciata aperta dal Tribunale Federale in precedenza.

Pertanto, unicamente in casi particolari, che devono essere liquidi e comprovati, è possibile porre in compensazione un credito per difetti all'ente locato nel solco di una disdetta per mora e nella successiva procedura di sfratto nei casi manifesti.

La decisione del Tribunale Federale è da

accogliere positivamente laddove ribadisce i principi cardine della tutela giurisdizionale nei casi manifesti e sottolinea l'interesse prevalente del locatore a riprendere il possesso dell'ente locato nella procedura di sfratto per mora. In tale contesto, il conduttore non può opporsi con una semplice eccezione di compensazione per difetti all'ente locato senza provarla a sufficienza e, a maggior ragione, laddove la procedura di deposito delle pigioni (art. 259g CO) è stata disattesa. ■



**\*PATRICK FINI**

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

# Publiccare annunci immobiliari a partire da CHF 79

Inserire qui



**newhome**  
scoprire per primo

# DESTINATARIO CORRETTO DOPO IL CAMBIO DI PROPRIETARIO

I cambiamenti di proprietario in relazione allo svolgimento delle assemblee dei comproprietari danno sempre luogo a dibattiti. Questo articolo riassume gli obblighi dell'amministrazione, degli acquirenti e dei venditori.

TESTO - MICHEL DE ROCHE\*



Gli acquirenti e i venditori devono informare tempestivamente l'amministrazione sui cambiamenti di proprietario.

(Foto: 123RF.COM)

## ► CONVOCAZIONE ALLE ASSEMBLEE DEI COMPROPRIETARI

I destinatari della convocazione all'assemblea sono i comproprietari. Ogni proprietario di una quota di comproprietà deve essere in grado di prendere nota della convocazione: o perché gli è stata inviata o perché gli è stata messa a disposizione con altri mezzi, previsti dal regolamento della comunione dei comproprietari. In quest'ultimo caso, ciò può avvenire anche, ad esempio, tramite un portale di uno strumento di gestione. Se una quota di comproprietà ha più proprietari, questi devono concordare una procedura di voto per l'assemblea, ma in linea di principio la convocazione deve essere inviata a tutti i proprietari; si può farne a meno se viene notificato un domicilio comune o sulla base di una disposizione cor-

rispondente nei regolamenti. In questi casi, quindi, è sufficiente l'invio ad un solo rappresentante.



**Se una quota di comproprietà ha più proprietari, questi devono concordare una procedura di voto per l'assemblea, ma in linea di principio la convocazione deve essere inviata a tutti i proprietari.**



## CAMBIO DI PROPRIETARIO IN UNA PROPRIETÀ PER PIANI

Come è noto, la proprietà non viene trasferita al momento della firma del contratto

di acquisto, ma solo quando il passaggio di proprietà viene registrato nel registro fondiario. Tra la firma e l'esecuzione del contratto d'acquisto possono passare facilmente diversi mesi.

Durante questa fase intermedia, il venditore rimane il proprietario e quindi partecipa a pieno titolo all'assemblea dei comproprietari. L'amministrazione deve indirizzare la convocazione al proprietario, che è registrato nel registro fondiario, al momento dell'invio. La questione ora è come l'amministrazione deve procedere in caso di cambio di proprietario al momento dell'assemblea. Sono ipotizzabili quattro casi: è possibile che il cambio di proprietà sia già avvenuto prima della convocazione, il cambio di proprietà può avvenire esattamente tra l'invio della convocazione e la data

## PROPRIETÀ PER PIANI

La tendenza alla proprietà per piani continua senza sosta. Mentre nelle aree rurali la casa unifamiliare resta ancora la forma di proprietà preferita, nelle aree urbane la proprietà per piani è il fattore trainante più importante per "vivere tra le proprie quattro mura". La proprietà per piani ha però una complessità sproporzionatamente più elevata rispetto alle case unifamiliari, sia dal punto di vista legale che sociale. In questo numero di Immobilia, due

articoli si concentrano su problematiche ricorrenti nella gestione di proprietà per piani. Ma l'elenco dei problemi potrebbe essere esteso quasi senza limiti. Non a caso anche a Berna si chiede una revisione delle norme sulla proprietà per piani. Non è facile! La normativa attuale deve infatti coprire una moltitudine di possibili costellazioni e, allo stesso tempo, non deve limitare le comunioni nella loro libertà di organizzazione.

Sotto pressione sono i redattori dei regolamenti al momento della costituzione e le amministrazioni nella gestione. Sono i cardini del funzionamento regolare.

dell'assemblea, senza che l'amministrazione sia a conoscenza del cambio di proprietà perché non ne è stata informata e nel migliore dei casi, l'amministrazione è a conoscenza del cambio di proprietà, oppure infine, il cambio di proprietà può avvenire anche dopo l'assemblea.



**L'amministrazione non è tenuta a procurarsi un estratto aggiornato del registro fondiario prima di inviare la convocazione per verificare lo status del proprietario. È piuttosto responsabilità sia dell'acquirente che del venditore informare l'amministrazione della modifica.**



### **CAMBIO DI PROPRIETARIO PRIMA DELLA CONVOCAZIONE E DELL'ASSEMBLEA**

Con il trasferimento di proprietà, il venditore perde il suo status di comproprietario. Di conseguenza, non deve essere invitato all'assemblea, né ha il diritto di parteciparvi. Il professor Amédéo Wermelinger sottolinea giustamente che il venditore ha un interesse a votare su questioni come l'approvazione dei conti annuali e la ripartizione dei costi. A questo proposito, è del parere che il venditore debba ricevere una convocazione anche in questi casi. A parere del sottoscritto invece, ciò non si applica in modo così assoluto: come si è visto, il venditore perde il suo status e quindi anche il diritto a partecipare e votare all'assemblea.

Nella misura in cui desidera esercitare tali diritti, deve garantire i diritti corrispondenti nel contratto di compravendita; ciò può avvenire, ad esempio, obbligando l'acquirente a fornire al venditore la data dell'assemblea e i punti all'ordine del giorno. Inoltre, al venditore possono essere concessi i corrispondenti diritti istruttori o di rappresentanza.

### **CAMBIO DI PROPRIETARIO PRIMA DELL'INVIO DELLA CONVOCAZIONE**

Se l'amministrazione non è a conoscenza del trasferimento della proprietà, invierà l'invito al proprietario precedente. In questo caso si tratta di stabilire se la convocazione è legalmente valida o se ha un vizio di forma, in quanto il nuovo proprietario non è stato validamente convocato. Il venditore in buona fede di solito invia la convocazione all'acquirente. Quest'ultimo contatta quindi l'amministrazione, si legittima come nuovo proprietario e infine partecipa all'assemblea. Diventa problematico se queste informazioni non arrivano in tempo al nuovo proprietario.

L'amministrazione non è tenuta a procurarsi un estratto aggiornato del registro fondiario prima di inviare la convocazione per verificare lo status del proprietario. È piuttosto responsabilità sia dell'acquirente che del venditore informare l'amministrazione della modifica. Un'impugnazione da parte dell'acquirente perché la convocazione non è stata inviata o non è stata inviata in tempo utile, non ha alcuna prospettiva di successo. Questo perché l'acquirente, non avendo informato l'amministrazione del cambio di proprietario, ha causato lui stesso l'invio difettoso.

### **CAMBIO DI PROPRIETARIO DOPO L'INVIO DELLA CONVOCAZIONE, MA PRIMA DELL'ASSEMBLEA**

Inviando la convocazione al precedente proprietario, l'amministrazione adempie all'obbligo di convocare regolarmente l'assemblea. Se l'amministrazione, prima di inviare le convocazioni, è a conoscenza del trasferimento di proprietà prima dell'assemblea, anche l'acquirente deve essere invitato alla stessa. Tuttavia, poiché il passaggio di proprietà può avvenire in un momento successivo a quello concordato (ad esempio, in caso di ritardi nei lavori di costruzione o nei pagamenti da parte dell'acquirente), può essere opportuno invitare all'assemblea sia l'acquirente che il venditore, indicando al contempo che solo chi è proprietario al momento dell'assemblea avrà diritto a partecipare e votare.

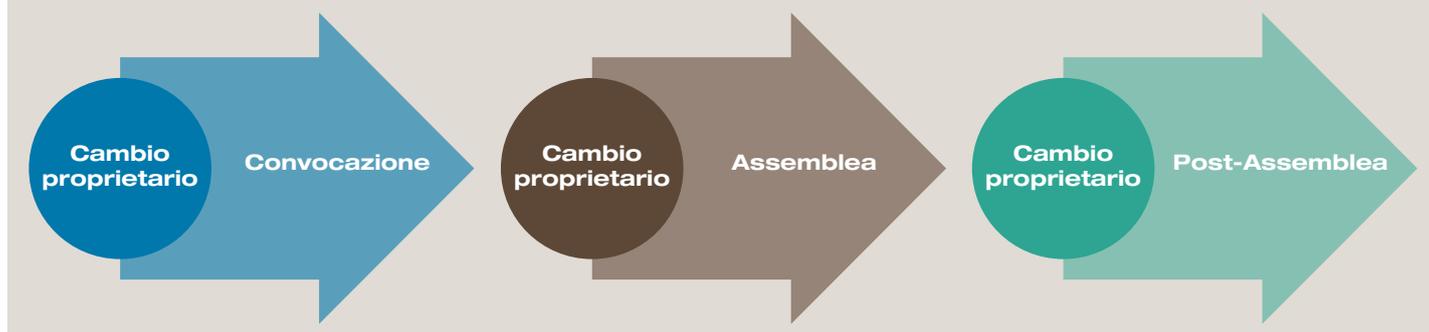
Tuttavia, se l'amministrazione non è a conoscenza del previsto cambio di proprietà, il venditore deve, a parere del sottoscritto, informare l'acquirente della convocazione, come obbligo secondario ai sensi del contratto di compravendita, consentendo così all'acquirente di partecipare all'assemblea.

### **CAMBIO DI PROPRIETARIO DOPO LA CONVOCAZIONE E L'ASSEMBLEA**

Se il cambio di proprietario avviene dopo la convocazione e l'assemblea, l'amministrazione non ha alcun obbligo a riguardo. Non appena l'amministrazione viene a conoscenza del cambio di proprietario, effettuerà le future notifiche al nuovo proprietario. È discutibile che il nuovo proprietario abbia un diritto di impugnazione se non è

## **I POSSIBILI MOMENTI DI UN CAMBIO DI PROPRIETARIO E I RELATIVI EFFETTI**

Grafico: Autore



d'accordo con le delibere adottate. A parere del sottoscritto, se il venditore ha accettato una disposizione, l'acquirente assume la posizione del venditore e non c'è possibilità di impugnazione già solo per questo motivo. Tuttavia, se il periodo di impugnazione di 30 giorni è ancora in corso, l'acquirente può presentare ricorso in caso di mancata approvazione o di astensione dal voto sulla disposizione impugnata, a condizione che vi siano motivi sostanziali per farlo.

Soprattutto nel caso di periodi più lunghi, tra la conclusione del contratto di compravendita e l'esecuzione dello stesso, è opportuno che l'acquirente obblighi il venditore, ai sensi del contratto di compravendita, ad informarlo su tutte le assemblee e i punti all'ordine del giorno e ad ottenere il suo parere in merito, nella misura in cui tali delibere avranno un impatto sulla posizione giuridica dell'acquirente. Se necessario, l'acquirente può già rappresentare il venditore in questi incontri, in modo da poter contribuire alla discussione.

#### CONCLUSIONE

I cambiamenti di proprietario influenzano l'amministrazione in diverse costellazioni. Tuttavia, l'obbligo fondamentale dell'acquirente e del venditore è quello di informare il prima possibile l'amministrazione di un cambiamento di proprietà imminente o già avvenuto. A quel punto - e so-

lo a quel punto - l'amministrazione dovrà tenere conto del nuovo proprietario anche nelle convocazioni future. ■



**Nel caso di periodi più lunghi, tra la conclusione del contratto di compravendita e l'esecuzione dello stesso, è opportuno che l'acquirente obblighi il venditore, ai sensi del contratto di compravendita, ad informarlo su tutte le assemblee e i punti all'ordine del giorno.**



#### \*MICHEL DE ROCHE

L'autore è avvocato presso Moser de Roche & Partner AG a Basilea. È Presidente della Camera professionale della proprietà per piani di SVIT.

# ITS

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



Direzione & Sede Operativa Sottoceneri:

**Strada Regina 94 - 6982 Agno**

Sede Operativa Sopraceneri:

**Via Chiasso 4 - 6710 Biasca**

ticino@itscanalizzazioni.ch - www.itscanalizzazioni.ch

# DELIBERE IN MATERIA DI PROPRIETÀ PER PIANI

I temi sul quorum e sull'approvazione delle delibere sono in primo piano nella mente dell'amministratore durante le assemblee. Cosa bisogna considerare da un punto di vista legale e matematico?

TESTO - STEFANIE HAUSMANN\*



I temi del quorum e dell'approvazione delle delibere richiedono una conoscenza approfondita da parte dell'amministrazione in modo che possa prevenire tempestivamente delibere impugnabili o addirittura nulle.

(Foto: 123RF.com)

## IL QUORUM E IL SUO CALCOLO

Il quorum è un prerequisito per l'approvazione di una delibera da parte dell'assemblea dei comproprietari. Secondo la legge, l'assemblea dei comproprietari è legalmente costituita con l'intervento o la rappresentanza della metà degli stessi, ma di almeno due, che rappresentino in pari tempo almeno la metà del valore della cosa (art. 712p cpv. 1 CCS). Pertanto, il legislatore non richiede la maggioranza, ma la metà di tutti i comproprietari e delle quote di valore. Vanno segnalate due eccezioni: 1. se la proprietà per piani è composta da due comproprietari, entrambi devono essere presenti o rappresentati all'assemblea. 2. se una proprietà per piani ha un numero disomogeneo di comproprietari, per raggiungere il quorum è necessaria la presenza o la rappresentanza della maggioranza di essi.

Il calcolo del quorum si basa sul metodo di calcolo della maggioranza semplice. In linea di principio, viene conteggiato il numero di comproprietari, per cui ove un piano o una porzione di piano appartenga in comune a più persone, esse hanno diritto collettivamente ad un voto, reso da un loro rappresentante (art. 712o cpv. 1 CCS). Questo vale anche nel caso in cui un comproprietario con più quote disponga di più voti nell'approvazione delle delibere in base al regolamento.

## VERIFICA CONTINUA DEL QUORUM

L'amministratore deve verificare il quorum prima di iniziare l'assemblea e prima di ogni votazione. Non è sufficiente che l'assemblea sia "semplicemente" in numero legale all'inizio.

Anche le assenze temporanee o prolungate dopo l'inizio (ad esempio, per rispondere ad una telefonata o per lasciare l'assemblea dopo essere stati allontanati) possono bloccare il quorum. Se non si raggiunge il quorum, non si possono considerare valide le delibere. L'amministratore può trattare l'assemblea solo come un organo informale di informazione e discussione o non iniziarla e tantomeno interromperla prima.

## MANCANZA DEL QUORUM ALLA PRIMA ASSEMBLEA

Se la prima assemblea non è in numero legale fin dall'inizio a causa dell'insufficiente partecipazione o ha dovuto essere interrotta a causa dell'assenza temporanea o permanente dei presenti, deve essere convocata una seconda assemblea, che può essere tenuta almeno 10 giorni dopo la prima (art. 712p cpv 2 CCS). Tuttavia, i requisiti per la seconda assemblea sono notevolmente inferiori: l'assemblea di seconda convocazione delibera validamente con l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i com-

proprietari, ma di almeno due (art. 712p cpv. 3 CCS). Il requisito fattuale - la rappresentanza quindi della metà delle quote di valore - è completamente derogato.



**L'amministratore deve verificare il quorum prima di iniziare l'assemblea e prima di ogni votazione**

## MODIFICA DEL QUORUM

Secondo la dottrina prevalente, le delibere statutarie sul quorum della prima e della seconda assemblea sono relativamente obbligatorie. I regolamenti possono renderle più difficili, ma non più agevoli. Ad eccezione del divieto di abuso di diritto, non esiste un limite effettivo all'inasprimento.

Secondo il Tribunale federale, tuttavia, l'ordinamento giuridico non protegge alcuna disposizione relativa al quorum che bloccherebbe l'approvazione delle delibere in assemblea e quindi dell'amministrazione della comunione dei comproprietari. Inoltre, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, i requisiti per l'approvazione delle delibere nella seconda assemblea non possono essere più severi rispetto alla prima assem-



blea (per l'intera sentenza 5A\_865/2011 del Tribunale federale del 24 maggio 2011, E. 5.2).

#### **APPROVAZIONE DELLE DELIBERE E IL SUO CALCOLO**

Oltre al quorum dell'assemblea, per approvare una delibera è necessario raggiungere il rispettivo quorum di voto. Le delibere sull'assemblea nel diritto sulla proprietà per piani non si pronunciano sul quorum. Si possono trovare nelle altre delibere sulla proprietà per piani e nella legge sulla comproprietà e sulle associazioni.

#### **QUORUM LEGALI**

Come è noto, la legge riconosce tre quorum (maggioranza semplice, maggioranza qualificata e unanimità). Se la legge o il regolamento della comunione dei comproprietari non prevedono una maggioranza diversa, le decisioni dell'assemblea vengono prese a maggioranza semplice. In seguito, la decisione viene presa con il maggior numero di voti. La maggioranza qualificata tiene conto anche della partecipazione economica dei comproprietari.

Oltre alla maggioranza semplice, è necessario il consenso di quei comproprietari che insieme detengono più della metà delle quote di valore. Infine, ci sono delibe-

re che devono essere approvate all'unanimità dall'assemblea. In questo caso, la delibera non è presa in conformità con la concezione democratica del processo decisionale, motivo per cui l'unanimità è prevista solo in casi eccezionali (DTF 131 III 459, E. 5.2). Se la comunione dei comproprietari è composta da due soli comproprietari, le delibere devono di norma essere approvate all'unanimità.

#### **REVOCABILITÀ DEI QUORUM LEGALI**

Se i quorum legali sono di natura dispositiva, possono essere modificati nei regolamenti. Tuttavia, devono essere rispettati i limiti generali dell'ordinamento giuridico (art. 2 CCS e art. 27 CCS, nonché art. 19/20 CO; cfr. anche DTF 131 III 459, E. 5.3). Nel caso di quorum dispositivi, è possibile discostarsi completamente dai quorum previsti dalla legge e introdurre nuovi requisiti di maggioranza (ad esempio, una maggioranza in base al numero di unità o una maggioranza in base alle quote di valore).

#### **CALCOLO DEI QUORUM LEGALI**

Il legislatore prevede anche un metodo di calcolo per i quorum legali. La maggioranza semplice si calcola in base al numero di comproprietari presenti o rappresentati all'assemblea (art. 67 cpv. 2 CCS). In linea di

principio è determinante il diritto di voto di testa, ossia ogni comproprietario ha un solo voto, indipendentemente dal numero di unità possedute (art. 712m cpv. 2 CCS in combinato disposto con l'art. 67 cpv. 1 CCS). I comproprietari di un'unità hanno diritto ad un solo voto (art. 712o cpv. 1 CCS). In alcuni casi, si pone la questione se nel calcolo della maggioranza semplice debbano essere conteggiati tutti i comproprietari iscritti nel registro fondiario o solo i voti presenti o rappresentati all'assemblea.



**Così come i comproprietari possono modificare i quorum legali dispositivi, possono anche adottare regole proprie per il loro calcolo.**



Alcune disposizioni sulla comproprietà applicabili richiedono nella loro formulazione una "decisione a maggioranza di tutti i comproprietari" (art. 647a cpv. 2 CCS, art. 647c CCS e art. 649b cpv. 2 CCS). D'altra parte, la disposizione del diritto delle associazioni di cui all'art. 67 cpv. 2 CCS, applicabile in virtù del rinvio ai sensi dell'art. 712m cpv. 2 CCS, prevede solo la "maggioranza dei voti dei membri presenti".

In questi casi, secondo Wermelinger e Handschin/Wytenbach - contrariamente alla formulazione del legislatore - si deve tenere conto della maggioranza dei comproprietari presenti e rappresentati. Il calcolo della maggioranza qualificata viene quindi effettuato in due fasi. Da un lato, la maggioranza delle teste è determinata sulla base dei voti delle teste presenti o rappresentate. D'altra parte, la maggioranza in base alle quote di valore si basa su tutte le quote di valore dell'intera proprietà per piani. Infine, il calcolo dell'unanimità sembra apparentemente semplice. Tutti i comproprietari devono essere d'accordo con la delibera. Ma questo significa "tutti" i comproprietari iscritti nel registro fondiario o solo i comproprietari presenti o rappresentati all'assemblea? La dottrina ha opinioni diverse a riguardo. Parte della dottrina ritiene che una delibera unanime possa essere approvata solo con il consenso di tutti i comproprietari iscritti nel registro fondiario.

Wermelinger, invece, si concentra sull'oggetto della risoluzione. Per i lavori diret-

ti esclusivamente all'abbellimento e alla comodità (art. 647e cpv. 1 CCS), si basa sul consenso di tutti i comproprietari presenti o rappresentati, mentre ritiene sufficiente il consenso di tutti i comproprietari iscritti nel registro fondiario, ad esempio per la modifica delle competenze a fare atti d'amministrazione e lavori di costruzione (art. 712g cpv. 2 CCS).

### MODIFICA DEL METODO DI CALCOLO DEI QUORUM LEGALI

Così come i comproprietari possono modificare i quorum legali dispositivi, possono anche adottare regole proprie per il loro calcolo. Ad esempio, per la maggioranza semplice, nel calcolo del quorum possono essere presi in considerazione solo i voti validamente espressi e le astensioni possono essere omesse. Per la maggioranza qualificata, è possibile che la seconda parte - la maggioranza delle quote di valore - si ba-

si sulla "maggioranza delle quote di valore" dei comproprietari presenti o rappresentati e non su tutte le quote di valore dell'intera proprietà per piani.

### CONCLUSIONE

Il quorum e l'approvazione delle delibere sembrano simili, in particolare per quanto riguarda il loro calcolo, ma sono molto diversi nelle loro sfaccettature. Le richieste all'amministratore sono di conseguenza elevate. Entrambi gli argomenti richiedono una dettagliata conoscenza legale e matematica da parte dell'amministratore, in modo che possa prevenire tempestivamente delibere impugnabili o addirittura nulle. ■



#### \*STEFANIE HAUSMANN

L'autrice è avvocato e vicepresidente della Camera SVIT di esperti in proprietà per piani e lavora per Baur Hürlimann AG, avvocati e notai di Baden.

Fonti:

Handschin Lukas/Wyttenbach Michael, Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und seine Anfechtung, in: Aebi-Müller Regina E. / Pfaffinger Monika/Mermelinger Amédéo, Luzerner Tag des Stockwerk- Eigentums 2011 vom 24. märz 2011, Bern 2011, s. 45 ff.

Wermelinger Amédéo, Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, Teil- Band IV 1c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t, 2. aufl., Zürich/Basel/Genève 2019.

Questo articolo è un estratto della presentazione: "Quorum, maggioranze nel processo decisionale: questioni legali e matematiche" all'ottava conferenza sulla proprietà per piani dell'Istituto Europa presso l'Università di Zurigo, settembre 2022.



## RIDUCI A DISTANZA I TUOI COSTI DEL RISCALDAMENTO

Possiedi un appartamento in una comproprietà per piani? Risparmia energia e soldi con un telecomando del riscaldamento.

Semplice da installare, facile da usare.

Trovi tutte le informazioni su [MakeHeatSimple.ch](https://www.MakeHeatSimple.ch)



# TENSIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE

Cresce la domanda di abitazioni, ma rallenta l'attività edile, a causa dell'aumento dei prezzi e dei tassi di interesse.

TESTO - WÜEST PARTNER SA

## CONTESTO ECONOMICO: LO SLANCIO DELL'ECONOMIA SVIZZERA È RALLENTATO, MA LA FIDUCIA DI UNA SOLIDA PERFORMANCE NEL 2023 CRESCE

L'economia svizzera ha resistito bene a rischi e turbolenze globali del 2022 e, seppur più contenuta, quest'anno si dovrebbe registrare una crescita positiva (+0,7%).

Anche l'inflazione, prevista in prossimità del 2%, ha subito un rallentamento. Tuttavia, aumento dei prezzi e dei tassi d'interesse pesano sull'attività edilizia e prima del 2024 non si prevede una ripresa.

L'aumento dei tassi di interesse ha influenzato anche i mercati immobiliari: da un lato, si è registrata una crescita dei rendimenti netti iniziali degli investimenti diretti, che si prevede continuerà anche quest'anno; dall'altro, si sta lentamente esaurendo il periodo di continui aumenti dei prezzi degli immobili residenziali di proprietà.

## APPARTAMENTI IN LOCAZIONE: IN SVIZZERA LA CARENZA SI STA AGGRAVANDO

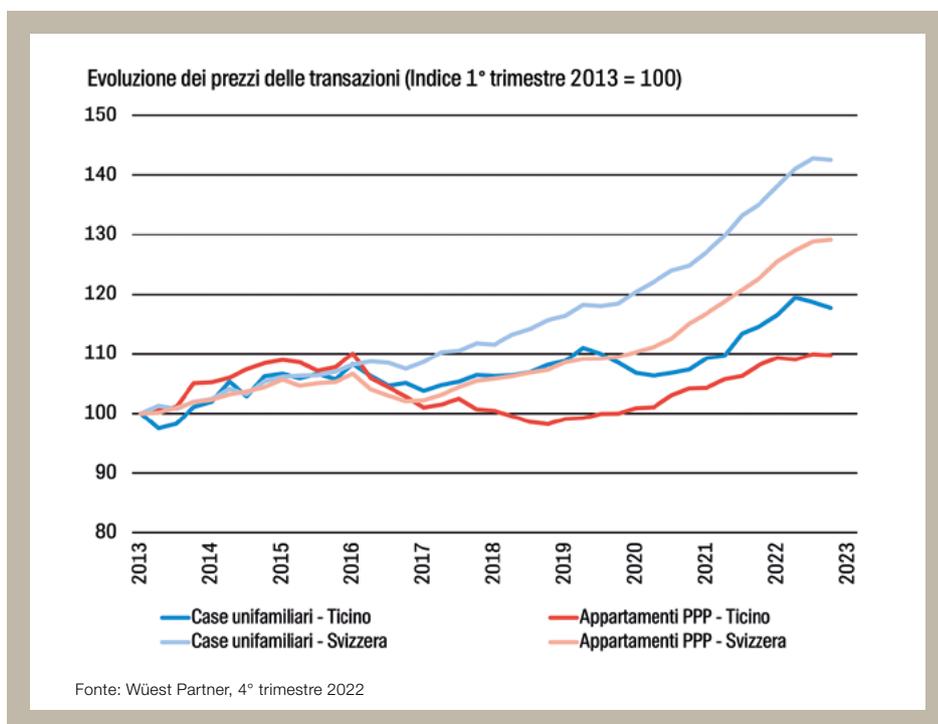
Nello scorso anno l'offerta ha continuato a diminuire, in parte a causa del calo dell'attività edilizia. Questo è il caso soprattutto delle comunità turistiche, che stanno risentendo delle conseguenze collaterali della legge sulle seconde case (Lex Weber).

L'offerta di appartamenti in affitto è molto limitata anche nei maggiori centri come Zurigo o Ginevra. La carenza di alloggi in affitto e l'inflazione hanno portato ad un aumento degli affitti nel 2022, che dovrebbe intensificarsi quest'anno.

Per l'intera Svizzera prevediamo una crescita del livello dell'offerta degli affitti di ca. il 2%. Nel 2023 è probabile anche un aumento del tasso di riferimento, che potrebbe condurre ad un aumento degli affitti dei contratti esistenti, in particolare dei più recenti.

## CASE E APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ: RALLENTAMENTO DELLA DINAMICA DEI PREZZI ELEVATI E DELLA CRESCITA DEI PREZZI

Nel 2022 l'acquisto di un'abitazione in Svizzera è tornato ad essere più costoso. A causa dell'aumento dei tassi di interesse ipotecari e dei prezzi, i costi annuali (ammortamento e interessi per un'ipoteca a tasso fisso) per l'acquisto di una casa uni-



familiare di medie dimensioni sono passati da 31'400 a 53'600 franchi.

Il numero di immobili residenziali pubblicizzati è invece in crescita nel 2022, e questo non è dovuto ad un'attività di costruzione più dinamica, bensì al crescente desiderio di alcuni proprietari e costruttori di vendere i propri immobili il più rapidamente possibile.

Tuttavia, nel quarto trimestre del 2022 si è registrato un chiaro rallentamento, con prezzi delle case unifamiliari in lieve calo rispetto al trimestre precedente (-0,2%). Questo, insieme ai movimenti opposti della domanda e dell'offerta, suggerisce che i prezzi dovrebbero aumentare solo leggermente nel 2023.

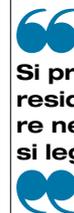
Prevediamo un aumento del 1,7% per le case unifamiliari e un aumento dello 0,5% per gli appartamenti in proprietà per piani.

## SETTORE DELLA COSTRUZIONE: ULTERIORE AUMENTO DEI PREZZI E DIMINUIZIONE DELLE DOMANDE DI COSTRUZIONE

In accordo all'indice dei prezzi delle costruzioni pubblicato dall'Ufficio Federale di Statistica UST, nel 2022 il prezzo delle costruzioni è mediamente aumentato dell'8,2%. I fattori principali sono:

- 1) i prezzi dei materiali da costruzione (ad es. l'acciaio è aumentato di oltre il 40%);
- 2) i prezzi dell'energia;
- 3) la situazione economica.

Lo sviluppo economico positivo e l'elevata richiesta di efficientamenti energetici hanno contribuito all'aumento dei prezzi delle costruzioni.

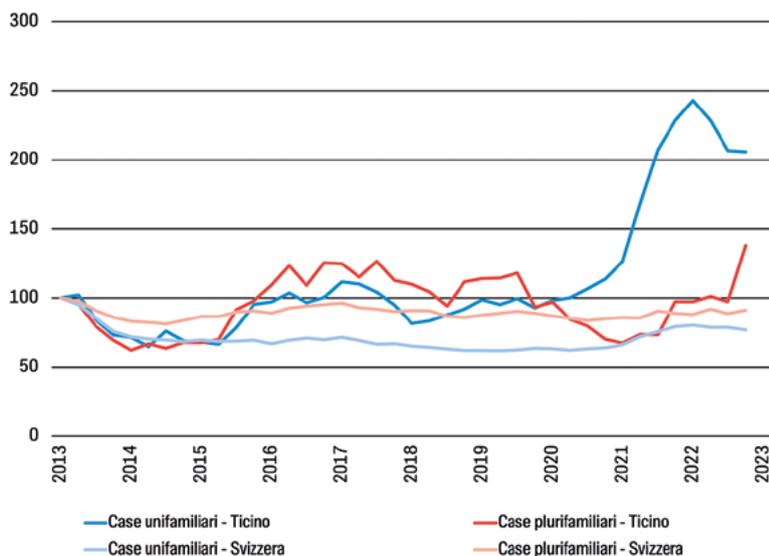


**Si prevede che l'attività edilizia residenziale continuerà a diminuire nel 2023 e potrebbe riprendersi leggermente nel 2024.**

Tuttavia, la dinamica si è leggermente calmata nella seconda metà dell'anno: l'indice dei prezzi dei materiali e l'indice dei prezzi dell'energia e dei combustibili sono diminuiti del 5%.

Nell'anno in corso prevediamo ulteriori aumenti nell'ordine del 4,5% con il probabile contributo degli aumenti salariali dovuti a inflazione e carenza di manodopera. Si prevede che l'attività edilizia residenziale continuerà a diminuire nel 2023 e potrebbe riprendersi leggermente nel 2024. Il numero

Domande di costruzione - Costi (Indice 1° trimestre 2013 = 100)



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner, 4° trimestre 2022

**WÜEST PARTNER SA**

Wüest Partner è un fornitore nazionale e internazionale di servizi, innovativo e indipendente, del settore immobiliare.

Dal 1985, ci serviamo di una combinazione di competenze, dati e soluzioni digitali per creare una solida base al vostro processo decisionale.

Grazie ai numerosi servizi, diamo supporto ai nostri clienti ad aprire nuove prospettive, creando valore sostenibile.

[www.wuestpartner.com](http://www.wuestpartner.com)

di nuove licenze edilizie rilasciate nel 2022 per le case unifamiliari è inferiore di circa il 14% rispetto alla media degli ultimi 10 anni, la differenza per gli appartamenti in affitto è del 15% e per i condomini addirittura del 24%.

Le ragioni principali di questo sviluppo sono l'aumento dei prezzi di costruzione e dei costi di finanziamento, la ricomparsa di alternative interessanti agli investimenti immobiliari, la sempre maggiore scarsità di terreni edificabili e la lentezza nei processi di densificazione.



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: 17.02.2023

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

# scegliete anche voi la semplicità dell'esperienza

1993-2023: da 30 anni siamo il software utilizzato da chi amministra seriamente immobili

# NUOVA GUIDA SULLA PROPRIETÀ PER PIANI

La nuova guida “#stockwerkeigentum - das ist aber nicht dein ernst?” è un libro di consultazione che risponde a più di 200 domande in modo pratico.

TESTO - DANIEL KIENAST\*

Per esperienza, posso dire che per diversi di questi punti critici, l'origine è spesso da ricercare in una mancanza di conoscenza. Diventa quindi sempre più importante per una comunione di comproprietari anticipare le questioni rilevanti in una fase iniziale e affrontarle in modo mirato, contribuendo essenzialmente a ridurre i costi e a rafforzare la soddisfazione dei residenti.

## CHI PUÒ RISPONDERE ALLE MIE DOMANDE?

Poiché non è facile per ogni comproprietario avere accesso alle competenze necessarie, è stata redatta una guida di uso quotidiano. Questo libro fornisce risposte chiare e semplici ad oltre 200 domande pratiche. È stato redatto in stretta collaborazione con esperti dei settori dell'amministrazione immobiliare, della mediazione, della socio-cultura e del diritto.

Anche gli episodi critici o delicati della pratica sono costantemente evidenziati e arricchiti da suggerimenti e trucchi per un'amministrazione ottimale.

L'obiettivo della guida è quello di migliorare l'immagine “impopolare”, a volte prevalente, della proprietà per piani. Gli autori condividono la loro esperienza con i lettori e presentano soluzioni alle varie sfide in modo comprensibile.

E così non è più: “Stockwerkeigentum – das ist aber nicht dein Ernst?” - “Proprietà per piani - ma non sei serio, vero?”. Ma piuttosto: “Stockwerkeigentum, ja sehr gern!” - “Proprietà per piani, sì, molto volentieri!”. La guida è in lingua tedesca e può essere ordinata al prezzo di 69 franchi, più spese di spedizione, su [shop.svit.ch](http://shop.svit.ch)

“#stockwerkeigentum - das ist aber nicht dein ernst?” di Amédéo Wermelinger/  
Daniel Kienast/  
Michael Hein/  
Michael Mötteli,  
196 pagine, Sfr. 69.-  
Fonte: ZVG

La proprietà per piani e la sua comunione di comproprietari spiegate in modo semplice con oltre 200 domande.  
Redatto da:  
Amédéo Wermelinger,  
Daniel Kienast,  
Michael Hein e  
Michael Mötteli.

(Foto: ZVG)

## #stockwerkeigentum



*das ist aber nicht dein ernst?*

Stockwerkeigentum sowie deren Gemeinschaft anhand von über 200 Fragen einfach erklärt.

Verfasst durch: Amédéo Wermelinger, Daniel Kienast, Michael Hein und Michael Mötteli



## ► SFIDE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

La vita quotidiana in una proprietà per piani è costellata di domande e compiti diversi in tutti i settori. È certamente rilevante il modo in cui un immobile deve essere mantenuto per preservarne il valore. Ma è altrettanto importante conoscere tutti gli aspetti da considerare nel percorso di acquisizione della proprietà per piani e cosa significa essere comproprietari. Da un lato è una gioia possedere una casa insieme, dall'altro è una sfida. Ci sono anche innumerevoli punti relativi all'assemblea annuale che devono essere osservati e rispettati concretamente, il che è in gran parte responsabilità dell'amministrazione nominata.

Sì, quali sono effettivamente i compiti dell'amministrazione e quali invece devono essere assunti dai proprietari nonostante un'amministrazione professionale? E chi mi spiegherà - soprattutto se non ho cono-

scenze di contabilità - come capire il bilancio annuale e cosa significano per me tutte quelle cifre? La base giuridica nella legge, nei regolamenti o nell'atto costitutivo fornisce informazioni su molte questioni. Ma le formulazioni sono raramente “adatte all'uso quotidiano” e non tutte le domande trovano una risposta concreta. Bisogna sempre tenere presente che la proprietà per piani è un affare umano - e questa è probabilmente una delle sfide più grandi, poiché può anche essere spesso associata ad emozioni negative.

## LA MANCANZA DI CONOSCENZA COME FONTE DI CONFLITTI

Nonostante tutte le sfide note o sconosciute, la proprietà per piani gode di una crescente popolarità. Allo stesso tempo, le aspettative associate sono elevate e spesso richiedono molto cuore e anima e questa complessità aumenta le sfide che una comunione di comproprietari deve affrontare.



### \*DANIEL KIENAST

L'autore è direttore generale di ProSteg AG.

# ASSOLUTAMENTE NECESSARIA UNA CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

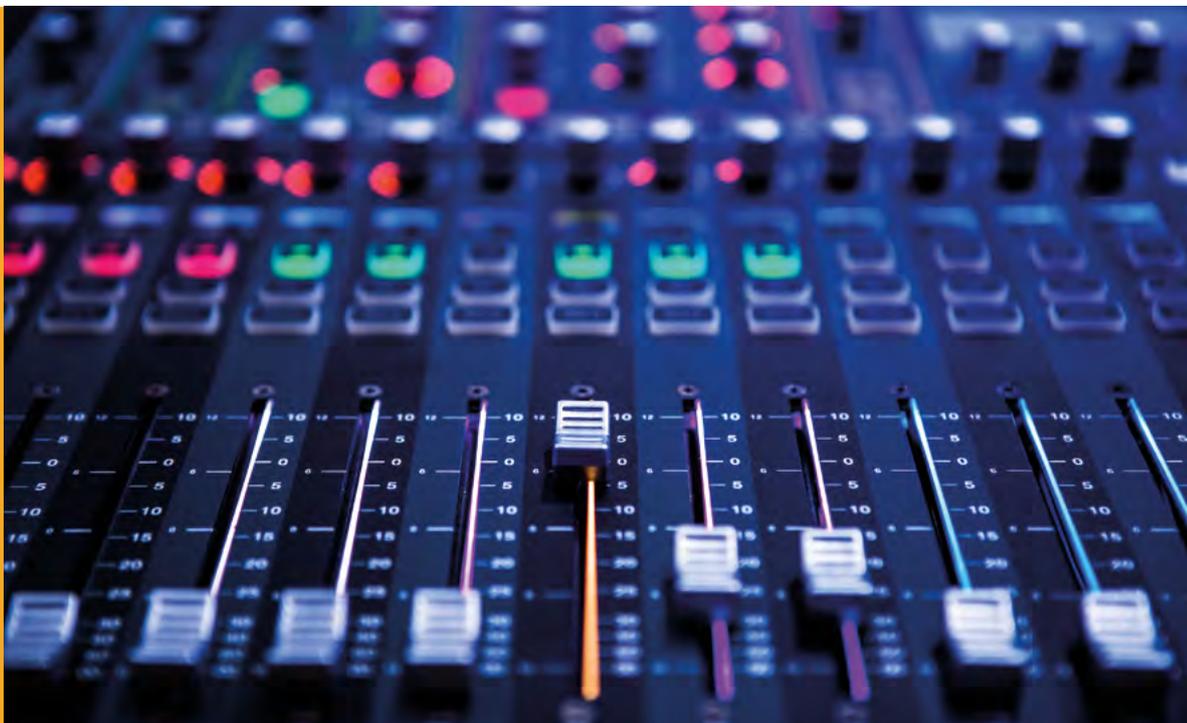
I diritti di superficie sono uno strumento importante per la creazione di alloggi di utilità pubblica quando le cooperative di costruzione non sono in grado di acquistare il terreno.

L'estate scorsa, l'UFAB ha presentato per la prima volta un opuscolo con raccomandazioni sui diritti di superficie per i committenti d'immobili d'utilità pubblica.

INTERVISTA - LEA GERBER\*

Il Diritto di superficie è simile alla musica: solo quando tutti gli elementi sono in perfetta sintonia tra loro, si ottiene un risultato equilibrato. Questo principio è ancora più importante nel caso dei diritti di superficie per progetti di utilità pubblica che mirano a garantire alloggi a prezzi accessibili a lungo termine.

(Foto: istockphoto)



► Nell'intervista di Lea Gerber, pubblicata in ottobre 2022 sulla rivista Wohnen 7/2022, gli esperti dell'associazione Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Cooperative d'abitazione Svizzera), Kathrin Schriber e Thomas Elmiger, si esprimono su fattori determinanti, importanti sfide e suggerimenti per l'implementazione.

## **Abitazioni: qual è il ruolo dei diritti di superficie per le cooperative di costruzione?**

Kathrin Schriber: Un ruolo assolutamente fondamentale. Senza terreno, una cooperativa di costruzione non può realizzare nessun progetto. Dato che i terreni edificabili stanno diventando sempre più scarsi e ci sono sempre meno terreni in vendita, l'importanza del diritto di superficie è destinata ad aumentare. Inoltre, ci sono sempre più Comuni che, per decisione politica, non possono più vendere i terreni di loro proprietà.

## **Acquisto o diritto di superficie: cosa consigliate?**

K.S.: In linea di principio, raccomandiamo ai nostri soci di acquistare il terreno quando possibile. È l'unico modo che hanno le cooperative per creare riserve occulte. Perché il terreno aumenta di valore nel tempo.

Soprattutto nelle zone rurali, l'acquisto è ancora interessante in termini di prezzo. Altrove, tuttavia, è diventato quasi impossibile. Le cooperative di costruzione non riescono più a tenere il passo con l'esplosione dei prezzi dei terreni nelle città.

Thomas Elmiger: I diritti di superficie sono spesso l'unica possibilità per riuscire ad avere aree adatte. Perché la tendenza è chiara: le città vogliono mantenere la proprietà del terreno. Con un diritto di superficie, rimangono proprietarie e allo stesso tempo generano reddito con i canoni dei diritti di superficie.

Inoltre, beneficiano dell'aumento del valore del terreno. Se il contratto di diritto di superficie viene stipulato in modo tale da essere equo per entrambe le parti e consente di realizzare appartamenti a prezzi accessibili che rimangano tali a lungo termine, il diritto superficie diventa interessante anche per i committenti d'immobili d'utilità pubblica. Soprattutto per le cooperative di nuova costituzione, ha il vantaggio che non devono finanziare l'acquisto del terreno.

**Ha sollevato la questione: il fattore decisivo è il modo in cui viene stipulato concretamente un contratto di diritto di superficie.**

**Per questo motivo, l'UFAB ha pubblicato l'estate scorsa per la prima**

## **volta un opuscolo con raccomandazioni sul diritto di superficie d'utilità pubblica. Come lo considera?**

K.S.: Ce n'era urgente bisogno. Noi osserviamo che i Comuni cercano di continuo autonomamente nuove soluzioni e quindi speriamo che l'opuscolo aiuti a raggiungere un certo grado di armonizzazione. L'opuscolo definisce lo scenario, offre raccomandazioni e formula le condizioni che devono essere soddisfatte affinché la Confederazione conceda aiuti finanziari, come i crediti agevolati del Fonds de Roulement. In linea di principio, quindi, ciò è molto positivo, anche se per alcuni punti forse proporremmo altre soluzioni.

## **Dov'è che i committenti d'immobili di pubblica utilità devono prestare particolare attenzione nei contratti di diritto di superficie?**

T.E.: È consuetudine che il canone dei diritti di superficie venga periodicamente adeguato a determinati parametri economici. Al fine di garantire a lungo termine la sostenibilità economica del canone del diritto di superficie, il suo adeguamento dovrebbe essere limitato verso l'alto. Senza un massimale, il canone del diritto di superficie può aumentare notevolmente a seconda del meccanismo di adeguamento.

Ciò può portare a un massiccio aumento degli affitti o a difficoltà finanziarie.

K.S.: Un'altra questione chiave è come viene determinato il valore del fondo.

### Come dovrebbe essere calcolato?

K.S.: L'UFAB raccomanda che la base di calcolo si basi sui limiti dei costi di investimento specifici del luogo, indicati dalla Confederazione.

Il valore del terreno risulta quindi dalla differenza rispetto ai costi di realizzazione. In questi ci sono valori derivanti dall'esperienza a cui si può fare riferimento.

### Quanto dovrebbe rappresentare approssimativamente la quota di terreno nei costi totali di investimento? L'opuscolo non dà alcuna informazione al riguardo.

K.S.: Purtroppo no. Tra gli oltre 500 prestiti del Fonds de Roulement che gestiamo, ci sono oltre 170 diritti di superficie. Li abbiamo analizzati e osservato che il valore medio del terreno è del 14,6%.

Si può dire che se la quota di terreno rappresenta più del 20% dei costi totali di investimento, allora gli affitti diventano costosi, anche se ci sono altri parametri che li influenzano. Naturalmente, anche il tasso di interesse usato per determinare il valore del terreno ha la sua importanza.

### E cosa si utilizza per determinare questo tasso d'interesse?

K.S.: L'opuscolo raccomanda di applicare il tasso ipotecario di riferimento del diritto di locazione o un tasso a lungo termine esposto a poche oscillazioni, possibilmente anche un valore medio su un periodo di adeguamento di cinque anni.

Il tasso di interesse di riferimento è una buona soluzione. È trasparente e pubblicata da un'autorità statale. Cosa che dà fiducia.

### Importanti sono anche gli adeguamenti del canone del diritto di superficie nel tempo. Questi di solito vengono applicati ogni cinque o dieci anni. A cosa dovrebbe essere adeguato il canone del diritto di superficie?

K.S.: In ogni caso, non all'andamento del valore dei terreni o all'indice degli affitti. L'UFAB sconsiglia di collegarli a questi valori, in quanto ciò andrebbe contro gli obiettivi della costruzione di alloggi di utilità

pubblica. Piuttosto, nell'opuscolo si raccomanda un adeguamento parziale all'indice dei prezzi al consumo. Questo è comprensibile – soprattutto dal punto di vista del proprietario del fondo – perché significa per lui una protezione contro l'inflazione.

Tuttavia, anche questo modello di adeguamento deve essere vagliato con prudenza, soprattutto se come tasso d'interesse si considera il tasso di interesse di riferimento.

Se il tasso di interesse di riferimento e l'indice dei prezzi al consumo aumentano, si arriva rapidamente ad un onere elevato per il superficiario. Ecco perché è assolutamente necessaria una clausola di salvaguardia.

### Cos'è una clausola di salvaguardia?

T.E.: Una clausola di salvaguardia nel contratto di diritto di superficie determina cosa succede se, a causa degli adeguamenti periodici, il canone del diritto di superficie si sviluppa a sfavore dell'uno o dell'altro partner contrattuale. Si tratta di una questione importante, considerato che i diritti di superficie vengono concessi per un periodo molto lungo.

Una clausola di salvaguardia garantisce che il canone del diritto di superficie rimanga sostenibile e, di conseguenza, che i canoni di locazione rimangano accessibili. Ad esempio, è possibile determinare qual è il limite massimo che può raggiungere la quota del canone del diritto di superficie in relazione alle entrate nette degli affitti.

### L'UFAB raccomanda un limite massimo del 15%. È un limite ragionevole?

K.S.: Questo 15% si basa su uno studio che ha valutato principalmente i dati provenienti da proprietà sul mercato libero. Per i committenti di immobili di utilità pubblica, il 15% dovrebbe essere davvero il massimo. Sulla base della nostra esperienza, lo fissaremmo addirittura al 12%.



**Una clausola di salvaguardia determina cosa succede se, a causa degli adeguamenti periodici, il canone del diritto di superficie si sviluppa a sfavore dell'uno o dell'altro partner contrattuale.**



### Un contratto di diritto di superficie può essere stipulato per un massimo di cento anni. Se scade e non viene prolungato, si arriva all'indennità di riversione.

#### Cosa succede a quel momento?

K.S.: Quando il diritto di superficie si estingue, il proprietario del fondo deve versare al superficiario l'indennità di riversione per acquisire le costruzioni esistenti sul terreno. L'ammontare di questa indennità influisce in maniera determinante sull'importo del canone da versare nel corso della durata del contratto: se il canone del diritto di superficie era relativamente alto, è adeguata un'indennità di riversione elevata e viceversa. Tuttavia, un indennizzo troppo basso riduce l'incentivo a mantenere la proprietà in maniera appropriata. L'UFAB raccomanda un'indennità di riversione corrispondente al 90% del valore venale della proprietà immobiliare al momento della scadenza del diritto di superficie.

### Cosa c'è di speciale nei diritti di superficie con committenti di immobili d'utilità pubblica?

T.E.: I diritti di superficie con committenti di immobili d'utilità pubblica sono spesso legati a servizi aggiuntivi e restrizioni d'uso. Naturalmente, ciò include l'ob-

bligo di affitti commisurati ai costi e la relativa rinuncia a ricavo aggiuntivo.

Ma requisiti frequenti sono anche norme di occupazione minima, principi di locazione, elevati standard energetici, specifiche per il concorso di architettura o messa a disposizione gratuita di locali per asili nido o per lo Spitex.

### **In che modo tali restrizioni e servizi aggiuntivi influiscono sui canoni del diritto di superficie?**

K.S.: Portano a costi più elevati e a minori ricavi. Cosa che si deve riflettere nel canone del diritto di superficie. Al fine di non svantaggiare il superficiario rispetto ad altri che non devono soddisfare questi requisiti, il canone del diritto di superficie deve essere quindi ridotto di conseguenza.

### **Cosa dovrebbe essere considerato nel caso di contratti di diritto di superficie con committenti di immobili d'utilità pubblica che desiderano richiedere aiuti finanziari alla Confederazione?**

K.S.: Gli aiuti federali possono essere concessi solo se l'onere del canone diritto di superficie a lungo termine non è più elevato rispetto all'acquisto del fondo.

Inoltre, nel caso di una combinazione di meccanismi di adeguamento, i canoni dei diritti di superficie non possono essere

aumentati in media di oltre il due percento all'anno. E, cosa molto importante, non viene concesso alcun aiuto finanziario in caso di adeguamento periodico del valore del terreno al valore di mercato.

### **Quindi ora i Comuni possono semplicemente prendere l'opuscolo e redigere un contratto di diritto di superficie?**

T.E.: L'opuscolo fornisce un buon orientamento. Tuttavia, è importante redigere un contratto coordinato a livello individuale e chiedere la consulenza di esperti.

I contratti di diritto di superficie sono sempre fatti su misura. Ad esempio, i piani regolatori e gli estratti dei registri fondiari devono essere attentamente studiati per quanto riguarda le possibilità di sfruttamento, gli eventuali oneri e servitù. Al fine di elaborare un contratto di diritto di superficie con condizioni eque a lungo termine per entrambe le parti contraenti, è necessario coordinare i vari fattori determinanti.

Inoltre, non riteniamo opportuno un contratto di diritto di superficie modello valido per tutti i Comuni. Perché le posizioni di partenza e le esigenze dei partner contrattuali sono troppo diverse.

### **Finora abbiamo parlato di Comuni. Ma ci sono anche altri proprietari di fondi, ad esempio le FFS.**

### **Anche loro possono prendere spunto dall'opuscolo?**

T.E.: Non necessariamente. Le FFS hanno un mandato completamente diverso da quello dei Comuni, che devono garantire alloggi adeguati a diverse esigenze. In base alle prescrizioni della Confederazione, le FFS con le loro proprietà devono raggiungere un risultato standard del settore.

### **Cosa significa questo per i contratti di diritti di superficie con le FFS?**

K.S.: L'estate scorsa, dopo lunghe trattative, siamo riusciti a concordare le condizioni quadro per i contratti di diritti di superficie.

Nei primi colloqui di tre anni fa, le idee erano molto divergenti. Da un lato c'erano gli obiettivi commerciali delle FFS, dall'altro gli obiettivi della costruzione di alloggi di utilità pubblica a prezzi accessibili a lungo termine.

### **Qual è stato il punto più discusso?**

K.S.: Un punto critico è stato l'aumento del valore dei terreni.

Abbiamo categoricamente respinto l'adeguamento del canone del diritto di superficie alla variazione del valore del terreno nel tempo, in quanto non compatibile con l'obiettivo della protezione contro la speculazione a lungo termine.



Se siete proprietari di un edificio abitativo o commerciale e state pensando di realizzare un impianto fotovoltaico, la soluzione ideale per valorizzare il vostro investimento è la community solare. AIL supporta i Raggruppamenti ai fini del Consumo Proprio (RCP) che producono energia solare, con una soluzione che permette di visualizzare i dati di consumo e facilita la fatturazione interna in modo equo e trasparente.

**ail**

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



#### KATHRIN SCHRIBER

Lavora per l'associazione Wohnbaugenossenschaften Schweiz come responsabile di Fonds de Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds e Solinvest ed è attiva in vari gruppi di lavoro. I suoi compiti comprendono anche la consulenza per il finanziamento e per fondare nuove cooperative. Economista aziendale, lavora nell'associazione da oltre dodici anni. In precedenza, ha lavorato per dieci anni nel settore privato in ambito finanziario.

#### THOMAS ELMIGER

È avvocato e da sei anni è attivo nell'associazione Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Le sue aree di attività includono il diritto societario e la consulenza alle cooperative d'abitazione in materia di affitto e in questioni inerenti alla costruzione. Ha studiato e conseguito il dottorato all'Università di Zurigo, è stato assistente all'ETH di Zurigo e ha lavorato come avvocato in uno studio legale.



### Cosa è stato concordato con le FFS per calcolare il valore dei terreni?

K.S.: Abbiamo testato e rifiutato un'ampia varietà di modelli. Alla fine, siamo riusciti a convincere le FFS a basarsi sui criteri applicati dalla Confederazione per la concessione degli aiuti finanziari – in altre parole, come raccomandato nell'opuscolo per i Comuni, sui limiti dei costi d'investimento dell'UFAB.

Per le FFS era importante che anche i progetti sui loro terreni potessero beneficiare degli strumenti di finanziamento della Confederazione.

### Secondo il comunicato stampa dell'associazione, i canoni negoziati per i diritti di superficie d'utilità pubblica sui terreni delle FFS si situano al limite massimo per la costruzione di abitazioni d'utilità pubblica. Che cosa significa concretamente?

T.E.: Come accennato, le nostre idee e quelle delle FFS coincidevano in minima parte. Abbiamo concordato il minimo denominatore possibile.

Entrambe le parti hanno dovuto scendere a compromessi. Sfortunatamente, non siamo riusciti a concordare una clausola di salvaguardia che avrebbe limitato i canoni dei diritti di superficie a un massimo del 15% del reddito netto dagli affitti. Abbiamo dovuto cercare altre soluzioni per limitare verso l'alto l'adeguamento del diritto di superficie.

### Quindi come è stato risolto?

K.S.: Il canone del diritto di superficie viene periodicamente adeguato al tasso di interesse di riferimento e in parte all'indice dei prezzi al consumo, il che può portare a massicci aumenti a seconda dell'andamento economico. Se il canone del diritto di superficie aumenta molto bruscamente a causa dell'adeguamento, esiste un freno.

Quindi l'aggiustamento verso l'alto è indebolito. In cambio, dovevamo garantire alle FFS un adeguamento minimo dei canoni del diritto di superficie.

### Perché avete fatto delle concessioni così ampie?

K.S.: Secondo quanto indicato dalle FFS stesse, in futuro le FFS vogliono offrire più appartamenti nel segmento a prezzi accessibili. Per noi era molto importante garan-

tire queste aree per la costruzione di alloggi di utilità pubblica e poter concordare con le FFS una base per i contratti di diritto di superficie. Ciò significa che i committenti di immobili d'utilità pubblica non devono negoziare individualmente con le FFS.

Siamo riusciti a garantire che i contratti di diritto di superficie delle FFS fossero compatibili con i criteri di finanziamento dell'UFAB, che è un grande successo.

Per questo abbiamo anche dovuto stringere i denti. I diritti di superficie non saranno del tutto favorevoli per gli alloggi di utilità pubblica. È così. Ma bisogna anche rendersi conto che queste aree sono per lo più preziosi appezzamenti in luoghi urbani centrali.

### Ed ora quali sono i prossimi passi?

T.E.: In futuro, le condizioni quadro negoziate entreranno in gioco quando le FFS metteranno a concorso terreni edificabili per la costruzione di alloggi di utilità pubblica.

Quali e quante aree siano, oggi non siamo in grado di dirlo. Secondo le FFS, sono in discussione l'area dello scalo merci a Zugo e il Wolfareal di Basilea.

### E che dire di altri enti pubblici, proprietari di fondi? Anche l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) ha concesso numerosi diritti di superficie a cooperative...

T.E.: Sfortunatamente, finora non è stato raggiunto alcun accordo con l'UFCL. ■

Intervista sul diritto di superficie pubblicata in ottobre sulla rivista Wohnen 7/2022. Indicazioni per i diritti di superficie d'utilità pubblica.



#### \*LEA GERBER

L'autrice lavora per l'Associazione Cooperative d'abitazione Svizzera nel settore politiche e principi.

Per maggiori informazioni [info@cassi.ch](mailto:info@cassi.ch) e [www.cassi.ch](http://www.cassi.ch)

#### UFAB - PROMEMORIA

[www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Promozione dell'alloggio > Diritti di superficie

# CANALI DI VENTILAZIONE FORZATA: L'IMPORTANZA DI UNA PULIZIA REGOLARE

La ventilazione forzata è il sistema che garantisce il ricambio dell'aria all'interno di un ambiente tramite un sistema meccanico, come il condizionatore d'aria o un sistema di ventilazione meccanica controllata, elementi essenziali per garantire la qualità dell'aria interna, in particolare in Svizzera, dove il clima rigido invernale richiede un sistema di trattamento e riscaldamento centralizzato.

TESTO - **DAVIDE FERRARI\***

▶ Il Covid-19 ha avuto un impatto significativo sulla salute pubblica e sull'economia in tutto il mondo. La pandemia ha portato a una maggiore sensibilità e attenzione alla qualità dell'aria interna, poiché la ventilazione è stata identificata come uno dei fattori importanti nella prevenzione della diffusione del virus. In particolare, la ventilazione forzata è stata oggetto di particolare interesse e studi scientifici.

Inoltre, è stato dimostrato che il virus può persistere nell'aria e può essere trasportato dai sistemi di ventilazione. Questo significa che l'uso di sistemi di ventilazione può essere una via per la diffusione del virus, soprattutto se non vengono adeguatamente puliti e mantenuti.

In Svizzera, la durata degli interventi di controllo per gli impianti di ventilazione con o senza umidificazione (rispettivamente ogni due o tre anni) è regolata dalla direttiva SITC VA104-01, mentre per gli edifici residenziali (unifamiliari e plurifamiliari) è invece richiesto un concetto di ventilazione secondo l'articolo 3.2 della norma SIA 180:2014. Ogni proprietario di un edificio deve garantire la manutenzione regolare di questi impianti per garantire la qualità e l'igiene dell'aria interna. Tuttavia, spesso questi sistemi vengono trascurati e non ricevono la manutenzione adeguata. Questo può portare ad un accumulo di polvere, batteri, muffe e altre sostanze nocive che possono influire sulla qualità dell'aria che respiriamo. Ovviamente, come ogni sistema meccanico, i canali di ventilazione richiedono manutenzione periodica, eseguita in modo professionale per garantire il loro corretto funzionamento e la sicurezza degli occupanti dell'edificio.



**Sebbene possa sembrare un costo aggiuntivo, la manutenzione periodica può in realtà ridurre i costi energetici e di riscaldamento e prevenire costosi danni alle proprietà.**



Ad esempio, i canali di ventilazione forzata dovrebbero essere puliti almeno una volta all'anno per rimuovere la polvere e gli altri detriti che si accumulano nel tempo. Questo non solo migliorerà la qualità dell'aria che respiriamo, ma anche il funzionamento



Gli studi hanno dimostrato che un adeguato ricambio dell'aria può aiutare a ridurre il rischio di trasmissione del Covid-19 in ambienti chiusi, specialmente in quelli con una ventilazione insufficiente o in cui è presente un gran numero di persone.

(Foto: ITS)

dell'impianto stesso, aumentando l'efficienza energetica e riducendo i costi di riscaldamento e raffreddamento. Anche le cappe da cucina sono essenziali per mantenere la qualità dell'aria in cucina, poiché rimuovono i fumi, catturano i grassi e abbattano gli odori prodotti durante la cottura. Queste cappe possono quindi accumulare grasso e detriti, riducendo la loro capacità di funzionare efficacemente.

Una pulizia professionale periodica delle cappe da cucina garantirà che funzionino correttamente e ridurrà il rischio di incendi nella cucina. Infine, i bagni ciechi (senza finestre) possono essere un luogo ideale per la crescita di muffe e batteri. La manutenzione regolare degli estrattori d'aria e la pulizia delle superfici del bagno aiuteranno a prevenire la crescita di muffe e batteri e migliorare la qualità e l'igiene dell'aria in bagno. In Svizzera, la normativa richiede che gli estrattori d'aria vengano puliti regolarmente e che le superfici del bagno vengano pulite e disinfettate.

In sintesi, la manutenzione regolare di questi sistemi di ventilazione e di rimozione di grassi e odori è essenziale per garantire un ambiente sano e confortevole. Sebbene possa sembrare un costo aggiuntivo, la manutenzione periodica può in realtà ridurre i costi energetici e di riscaldamento e prevenire costosi danni alle proprietà. È importante che i proprietari di immobili adempiano ai loro obblighi normativi per garantire la sicurezza e il comfort degli occupanti dell'edificio. Una manutenzione re-

golare di questi impianti non solo migliorerà la qualità e l'igiene dell'aria interna, ma anche l'efficienza energetica dell'edificio, riducendo i costi di riscaldamento e raffreddamento.

ITS Servizio Canalizzazioni SA, attiva in Ticino da oltre 50 anni e con la reputazione di leader di mercato per competenza, professionalità e affidabilità, ha recentemente ampliato i propri servizi, aprendo un nuovo settore di manutenzione di ventilazioni forzate. Con l'aggiunta di questo nuovo settore di competenza per le ventilazioni forzate, ITS si impegna a offrire gli stessi elevati standard e la medesima competenza ed esperienza anche in questo campo.

ITS Servizio Canalizzazioni SA impiega attrezzature professionali all'avanguardia e pure personale altamente qualificato per eseguire la pulizia dei canali di ventilazione in modo efficace ed efficiente. Inoltre, ITS offre servizi personalizzati in base alle esigenze specifiche dei committenti e per area specialistica, fornendo pure assistenza costante.

Se siete alla ricerca di un partner affidabile e competente per la manutenzione delle ventilazioni, ITS Servizio Canalizzazioni SA è la scelta giusta per voi. ■



**\*DAVIDE FERRARI**

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

# UN PRIMO PASSO VERSO UN RISANA- MENTO ENERGETICO DI QUALITÀ

## ▶ NUOVE CONSAPEVOLEZZE, NUOVE OPPORTUNITÀ

Il 2022 ha radicalmente cambiato l'approccio e il valore che attribuiamo all'energia. La crisi che stiamo attraversando dimostra infatti chiaramente come la dipendenza energetica, in particolare da fonti fossili, implica inevitabilmente una maggiore vulnerabilità. Seppur ovvio, questo rischio è stato in passato sottovalutato e le difficoltà a far fronte alle attuali problematiche di approvvigionamento energetico ne sono, appunto, la dimostrazione. Oltre ad un discorso prettamente energetico, l'avvento del telelavoro enfatizza inoltre la necessità di investire nella qualità del benessere abitativo.

In questo contesto, dunque, è fondamentale guardare all'edilizia con lungimiranza e al nostro futuro con consapevolezza.

## I PRIMI PASSI

Ogni scelta deve essere accuratamente ponderata. Anche nell'ambito dell'efficienza energetica, viste le dinamiche particolarmente complesse, è utile e opportuno coinvolgere già in una fase preliminare professionisti competenti al fine di fare la scelta più corretta. Proprio per questo motivo, l'intervento e il supporto di un consulente specializzato diventano di fondamentale importanza per rispondere a domande del tipo: "come posso ridurre il consumo del mio stabile?" e "come posso migliorare il benessere abitativo della mia abitazione?".

A complicare ulteriormente il quadro contribuisce il fatto che molto spesso le problematiche energetiche risultano dall'interazione di una serie di fattori che non ci è possibile influenzare direttamente.

L'ottenimento di un buon risultato finale richiede pertanto una visione d'insieme così come una pianificazione professionale e coerente degli interventi di risanamento. Ed è proprio in questo contesto che la neutralità diventa un fattore importante nella scelta di tale figura professionale, garantendo così la massima razionalità, coordinazione ed efficienza già a partire dal primo giorno.

## GLI STRUMENTI A DISPOSIZIONE DEL CITTADINO

Nel nostro Cantone troviamo principalmente due tipi di servizi di consulenza energetica. La prima è la consulenza orientativa, la quale fornisce informazioni preliminari a titolo gratuito. La seconda è la consulenza specialistica, che ha l'obiettivo di approfondire

Bussola Energia è un servizio di orientamento energetico, coordinato dall'Associazione TicinoEnergia, che supporta i proprietari con un'analisi dell'immobile semplice ma completa.

TESTO - MARINA REZZONICO\*



Chi ha usufruito della consulenza "Bussola Energia" dice: "Mi sono trovato bene e lo ritengo un servizio adatto, che ha contribuito a chiarire diversi dubbi e ha fornito diversi buoni consigli."

dire tutti gli aspetti necessari in modo dettagliato al fine di giungere a una soluzione ottimale. L'Associazione TicinoEnergia si occupa da sempre di dare supporto ad entrambe le esigenze e, per completare l'offerta per il cittadino, ha ripensato il concetto di servizio di orientamento energetico attraverso lo sviluppo dello strumento "Bussola Energia".

## LA "BUSSOLA ENERGIA"

La "Bussola Energia" è il servizio che illustra le opportunità e gli strumenti a disposizione per aumentare la performance energetica e la qualità dell'abitare. Il servizio è di supporto al proprietario dell'immobile, che viene aiutato a muovere i primi passi in questa direzione attraverso lo svolgimento di una valutazione preliminare dell'edificio al fine di individuare possibili tipologie di intervento, incentivi a sostegno e benefici attesi. Si tratta di un "tour d'horizon" che sintetizza tutte le informazioni specifiche grazie al sopralluogo di un orientatore abilitato permettendo di avere una panoramica più chiara su come iniziare il percorso e le persone a cui appoggiarsi per la definizione di dettaglio.

Lo strumento, coordinato dall'Associazione TicinoEnergia, è pensato per supportare i proprietari di immobili (edifici uni-

familiari o bifamiliari) costruiti prima del 2000 che necessitano di un'analisi iniziale e d'insieme volta a migliorare il proprio edificio, riducendone i consumi energetici e accrescendone il comfort abitativo, nonché il valore.

## LA BUSSOLA ENERGIA NELLA PRATICA

Come una vera e propria bussola, il servizio ha l'obiettivo di orientare e presentare passo per passo la via da percorrere per effettuare un risanamento energetico nel modo più efficiente possibile. Il proprietario viene indirizzato verso i servizi più idonei ad approfondire il suo caso specifico oppure fornendogli le informazioni necessarie per procedere direttamente all'esecuzione degli interventi.

Il servizio di orientamento energetico consiste in un sopralluogo eseguito da un esperto abilitato che raccoglie le informazioni necessarie a definire in modo qualitativo lo stato energetico dei vari elementi dell'edificio. Una panoramica dei mezzi di incentivazione a disposizione fa naturalmente parte del servizio proposto.

Tutte le informazioni fornite e discusse durante il sopralluogo vengono in seguito riassunte in un rapporto che il proprietario dell'immobile riceve via e-mail dopo qual-

che giorno. Il rapporto illustra in maniera semplice e concisa lo stato attuale dell'edificio, gli interventi suggeriti (inclusa un'indicazione degli ordini di grandezza dei costi legati al risanamento) e i prossimi passi consigliati.

### I VANTAGGI PER IL CITTADINO

Oltre a benefici a livello energetico, ambientale e di comfort abitativo, decidere di migliorare il proprio edificio permette di preservare il valore dell'immobile e risparmiare in modo sostanziale sui costi di gestione. Tuttavia, capire cosa fare per passare all'azione non è sempre facile e immediato.

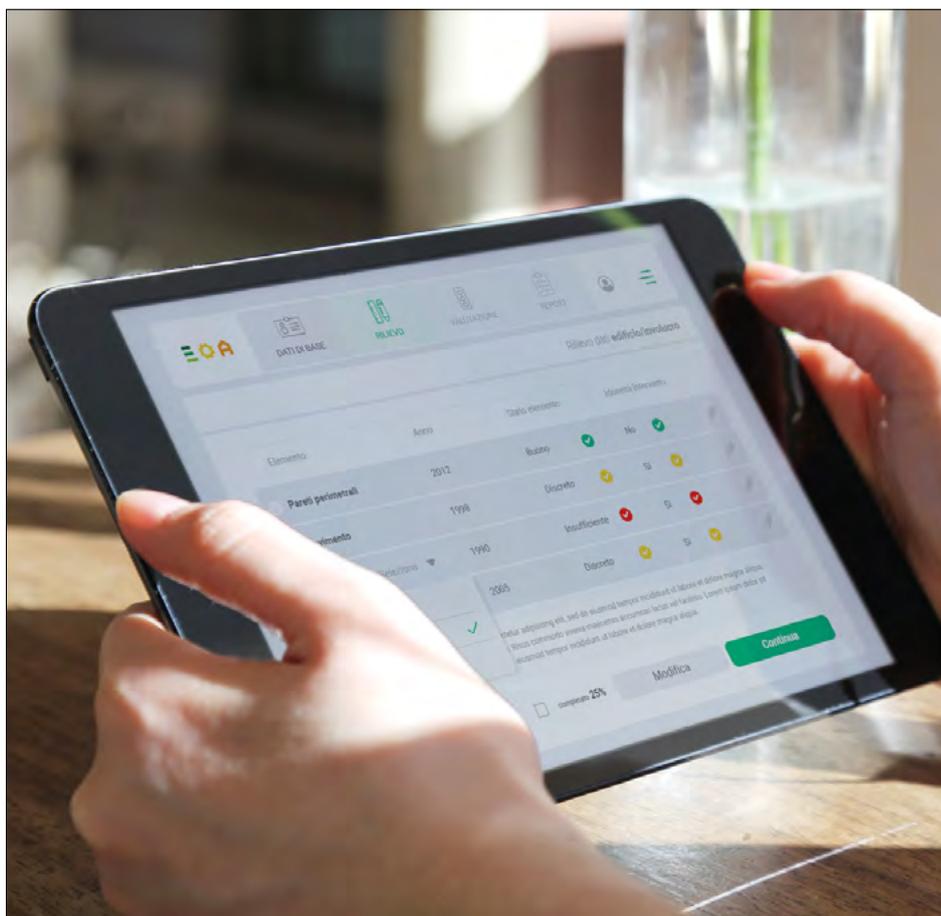
La "Bussola Energia" fornisce le informazioni complete e il supporto iniziale di cui il proprietario dell'immobile necessita per tramutare i buoni propositi in realtà. A tal proposito, il servizio si distingue per la sua visione d'insieme, per il formato strutturato ma personalizzabile della sua analisi, per la semplicità di presentazione e comprensione dei risultati in un breve rapporto finale e, non da ultimo, per il prezzo accessibile e contenuto.

### NEL 2023 UNO SCONTO SUPPLEMENTARE!

A partire dal 1° marzo 2023, la collaborazione tra l'Associazione TicinoEnergia, amministratore del servizio "Bussola Energia", e le Aziende elettriche ticinesi garantisce un ulteriore beneficio finanziario per i proprietari che beneficiano del servizio, riducendone il costo massimo da CHF 200.- a CHF 150.-. Non è tutto! Da aprile 2023, affiancando il Dipartimento del territorio e l'Associazione TicinoEnergia, BancaStato si assumerà tale costo residuo per la clientela che si rivolgerà alla Banca per il finanziamento degli interventi.

Ricordiamo, inoltre, che alcuni Comuni sostengono questo servizio attraverso ulteriori incentivi.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito web [www.bussolaenergia.ch](http://www.bussolaenergia.ch)



**\*MARINA REZZONICO**

Comunicazione e Marketing,  
Agenzia Minergie Svizzera italiana.

# MAKEHEATSIMPLE PIÙ SEMPLICE DI COSÌ...

Riscaldare le residenze secondarie vuote comporta uno spreco di energia e costi, riducibili fino al 60% grazie ad un semplice sistema di controllo a distanza che migliora anche il comfort. Il programma «MakeHeatSimple» di SvizzeraEnergia vi spiega come.

TESTO - SVIZZERAENERGIA\*



► In Svizzera ci sono 700'000 abitazioni secondarie, delle quali solo il 10-15% finora è dotato di un sistema di telecontrollo del riscaldamento, sebbene questo permetta di risparmiare fino al 60% di energia termica e, di conseguenza, di costi energetici e venga usato con successo da oltre un decennio. Una parte dei proprietari non conosce forse ancora questo sistema ma, tra gli altri, molti hanno la convinzione che installarlo sia complesso e molto costoso o che si possa applicare solo a riscaldamenti ipertecnologici. Queste convinzioni sono tutte errate.

Inoltre, se tutte le residenze secondarie svizzere adottassero un sistema di telecontrollo del riscaldamento, ogni anno si potrebbero risparmiare ca. 600'000 tonnellate di emissioni di CO<sub>2</sub> e l'energia corrispondente a quella consumata in media da 130'000 economie domestiche. Per far conoscere e promuovere questo sistema, peraltro obbligatorio per legge a determinate condizioni anche in Ticino, alcuni anni fa SvizzeraEnergia ha lanciato, con il sostegno dei Cantoni più turistici e delle associazioni di categoria, il programma specifico «MakeHeatSimple».

## SFIAMO UN MITO

Contrariamente all'opinione comune derivata dal passato, vale sempre la pena spe-

gnere gli apparecchi, i motori e le luci conformi all'odierno stato della tecnica quando non si usano, riaccendendoli solo quando servono davvero. L'energia necessaria per la riaccensione, infatti, è comunque minore del consumo inutile quando non sono usati.

Lo stesso discorso vale per l'impianto di riscaldamento, quando l'abitazione secondaria non è occupata anche solo per pochi giorni. Anche recandosi nella residenza secondaria tutti i weekend, serve meno energia per riportare la temperatura ambiente da 12° a 21°C in una volta, che mantenere tutta la settimana una temperatura intermedia ad esempio di 16°C, o peggio ancora inalterata a 21°C.

Per evitare il rischio di congelamento dell'acqua nelle tubazioni, a dipendenza del grado di isolamento della casa, è di regola sufficiente che la temperatura non scenda sotto i 6-10°C.

### POCA SPESA, TANTA RESA

#### Costi installazione:

500 - 2'500.- per appartamento/casa

**Spese d'esercizio:** 0-100.-/anno per abbonamento telefonico/internet

#### Risparmio:

fino al 60% di energia termica all'anno

## COSA CAMBIA E COME FUNZIONA UN SISTEMA DI TELECONTROLLO

Senza questo sistema, il riscaldamento viene di regola acceso all'arrivo, la prima volta che si occupa l'abitazione secondaria nella stagione fredda. Finché non sarà raggiunta la temperatura desiderata, il comfort non sarà ottimale. In alternativa, si incarica un custode o un vicino di accendere il riscaldamento qualche giorno prima, a discapito dell'indipendenza, della flessibilità nella pianificazione della vacanza e della privacy. Al termine del soggiorno, le valvole dei radiatori o il termostato vengono impostati su una temperatura inferiore, spesso tuttavia solo di qualche grado, soprattutto se si prevede di ritornare nel corso dell'inverno, per evitare di trovare nuovamente l'abitazione fredda alla visita successiva.

Installando un sistema di controllo a distanza, il proprietario, tramite un app o altri sistemi di comunicazione da remoto, può invece costantemente monitorare e regolare la temperatura ambiente e attivare o disattivare il riscaldamento anche quando è assente. Può così tranquillamente ridurre la temperatura anche fino a 6-10°C, e riportarla alla temperatura desiderata poco prima dell'arrivo, con conseguente risparmio di energia e costi, e guadagno in comfort.

## IL TELECONTROLLO NELLE CASE PLURIFAMILIARI E PROPRIETÀ PER PIANI

Ai residenti fissi degli appartamenti adiacenti può preoccupare un eventuale "furto di calore", dato dagli appartamenti secondari vuoti e quindi "freddi". Questo problema sussiste indipendentemente dal fatto che la riduzione della temperatura nei periodi di assenza avvenga manualmente o con un sistema di telecontrollo e, anzi, in quest'ultimo caso, la temperatura nell'appartamento disabitato non scenderà mai sotto quanto prestabilito, essendo costantemente monitorata. Nelle comunioni di comproprietari è importante discutere dell'eventuale installazione di questo sistema prima di procedere con i lavori.

Ciò consente di informare tutti, trovare un accordo iniziale sulla temperatura minima da mantenere, ad esempio 12°C e chiarire la presenza di eventuali altri comproprietari interessati (l'acquisto per più appartamenti presso il medesimo installatore potrebbe risultare più vantaggioso). Dopo un periodo di prova, la temperatura

minima potrebbe poi essere adeguata ulteriormente verso il basso in considerazione dell'isolamento termico dell'abitazione, delle sue caratteristiche (es.: soleggiamento, dimensioni dell'appartamento) e dei riscontri da parte dei comproprietari attigui.

### COSA DICE LA LEGGE

In Ticino, seguendo le raccomandazioni del MOPEC (Modello di prescrizioni energetiche dei cantoni) - così come in una decina di altri Cantoni, inclusi i Grigioni - è stato inserito già da tempo nel RUE (Regolamento sull'utilizzazione dell'energia, art. 27) l'obbligo per le residenze di vacanza nuove di installare un sistema di telecontrollo del riscaldamento.



«MakeHeatSimple» ha presentato l'argomento durante un webinar ai soci di SVIT Ticino e mette a disposizione una presentazione per proporre l'argomento alle assemblee condominiali. Scansiona il codice QR per rivederlo.



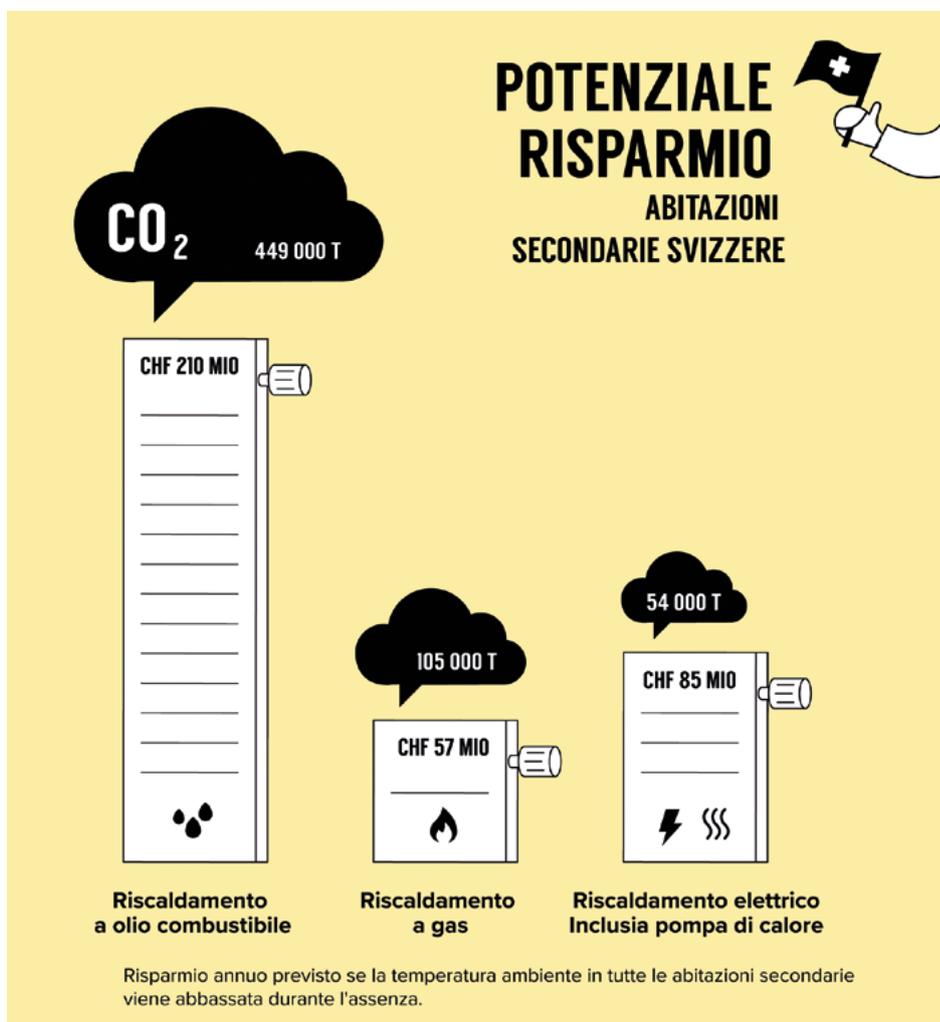
Per gli appartamenti di vacanza esistenti invece è obbligatorio installarlo in presenza di un riscaldamento automatico, in caso di sostituzione del sistema di distribuzione e resa del calore (es. sostituzioni di serpentine vecchie, oppure passaggio da radiatori a serpentine), e per le case di vacanza esistenti in caso di sostituzione del generatore di calore (ad es. il bruciatore).

### IL RUOLO DELLE AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI

Grazie a un sistema di telecontrollo del riscaldamento, si evitano sprechi inutili del vettore energetico (nafta, pellet o elettricità) con conseguente diminuzione della frequenza del rifornimento. Un dispendio energetico minore riduce i costi per tutto l'edificio e quindi anche il capitale da mettere a disposizione fino alla rifatturazione delle spese.

Inoltre, i custodi non devono più esaudire richieste di accensione anticipata del riscaldamento e di controllo della temperatura interna in assenza dei proprietari.

Le amministrazioni possono proporre di dotarsi di questi sistemi alle assemblee condominiali, presentando un approp-



cio propositivo e risolutivo, informando su esempi di proprietari soddisfatti, restando disponibili nel concordare gli accorgimenti e le soluzioni che soddisfino anche i vicini che risiedono tutto l'anno.

«MakeHeatSimple» ha presentato l'argomento durante un webinar in febbraio ai soci di SVIT Ticino e mette a disposizione una presentazione (in italiano o tedesco) per proporre l'argomento alle assemblee condominiali, oltre ad offrire, attraverso il suo sito, documenti e informazioni utili e la possibilità di avere consigli su prodotti e installatori.

Pensateci in previsione del prossimo inverno: i vostri clienti saranno soddisfatti di risparmiare in energia e costi, guadagnando al contempo in comfort e vi ringrazieranno per il suggerimento. ■



### INFORMAZIONI SUL PROGRAMMA «MAKEHEATSIMPLE»

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



# TRA LINGUA, ARTE E TERRITORIO: IL LAGO MAGGIORE SI TINGE DI GIALLO

“Legami letali”, il romanzo giallo di Marco Piozzini, socio e cassiere di SVIT Ticino, evidenzia il tema delle minoranze linguistiche e i pregi del pluralismo nel nostro Paese.

INTERVISTA - ANDREA LUZARDI\*



## L'AUTORE

Marco Piozzini è fiduciario immobiliare e commercialista iscritto all'Albo dei fiduciari del Cantone Ticino dal 1989; è membro di comitato di SVIT Ticino e socio della Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF). È autore anche della Guida Pratica “Il Condominio”.

Per diversi anni è stato docente ai corsi organizzati da SVIT Ticino per l'ottenimento dell'attestato federale di Gestione immobiliare, nella materia “Amministrazione di stabili in Proprietà per Piani”.



► Quando si parla di settore immobiliare e fiduciario di solito si è portati a pensare ai professionisti delle attività legali, che utilizzano la scrittura esclusivamente per redigere atti, rogiti, intermediazioni o verbali di condominio. Con Marco Piozzini siamo invece di fronte ad un grande appassionato della lettura, che ha voluto provare, anziché stare davanti a un libro, a nascondersi “dietro” un proprio testo, come dimostra il suo romanzo appena dato alle stampe. Gli abbiamo chiesto di svelarci i segreti del suo racconto, che appare misterioso già nel titolo: Legami letali.

## Iniziamo a svelare innanzitutto la personalità dell'autore: chi è Marco Piozzini?

Sono nato da una famiglia di origini italiane, lombarde nello specifico, ma con radici nel territorio elvetico già da alcune generazioni: mio nonno era nato a Lucerna ed io a Zurigo. Dopo l'infanzia mi sono trasferito in Ticino, dove ho seguito la mia formazione scolastica e ho così corroborato l'amalgama tra la cultura italiana e quella tedesca, che avevano permeato i miei primi anni di vita.

Come formazione sono fiduciario immobiliare: ho iniziato nell'attività avviata da mio padre, poi sono entrato a far parte del comitato SVIT e ho partecipato alla commissione formazione. Ho insegnato ai corsi per amministratori immobiliari e mi sono occupato di condomini: in quei tempi non esistevano manuali e ho scritto la prima guida in lingua italiana per questo settore. È stata la mia prima esperienza di un racconto scritto, che però non ha nulla a che fare con il romanzo che ora ho pubblicato. Oggi sono titolare della Immobiliare Piozzini SA, che è anche una fiduciaria e dunque svolge attività di gestione di amministrazioni condominiali e di compravendita di immobili.

## Ed eccoci allora a introdurre il suo nuovo romanzo, Legami letali, che, pur non essendo un testo legato direttamente al suo settore professionale, va comunque a toccare molti aspetti che lo riguardano...

Ve ne parlo volentieri, anche se in questi casi il rischio è quello di “spoilerare”, raccontando troppi particolari del giallo... Gli aspetti più importanti riguardano il messaggio che volevo comunicare attraverso questo romanzo, per il quale ho utilizzato la fi-

gura del personaggio principale, e il fatto che comunque intendevo trattare un tema relativo al mio settore professionale, inserendo la vicenda narrata in un ambito che conosco molto bene. Prendendo spunto dal mio background culturale, in parte italiano e in parte tedesco, ho voluto inoltre descrivere le difficoltà che talvolta, a livello lavorativo, incontra chi parla italiano (una lingua di minoranza nel nostro Paese) nelle attività di interpretazione di documenti o di atti legali: molti testi professionali del mio settore, infatti, non vengono tradotti dal tedesco o dal francese. Proprio per questa carenza avevo pubblicato la guida pratica Il Condominio.

## Dicevamo un romanzo giallo: qual è il contenuto?

Fin dalle prime pagine il libro parte con il fatto centrale del romanzo: il rinvenimento del cadavere di un rinomato avvocato in circostanze strane, nello stretto tra le due isole di Brissago. Le indagini dell'ispettore di Polizia incaricato di svelare il caso consentono di approfondire le caratteristiche di questo personaggio legato al settore immobiliare, che svolgeva anche le funzioni di notaio: un'attività che gli consentiva di dedicarsi alle sue passioni preferite, l'arte e le belle donne.

Le indagini cercano di capire le motivazioni del decesso dell'avvocato e le modalità in base alle quali si è verificato: da queste emerge che il personaggio era coinvolto in una grossa operazione immobiliare e... lascio scoprire al lettore come la vicenda va a finire.

## Come spiega il titolo Legami letali? E perché ha ambientato la storia nel Locarnese?

Il titolo si riferisce ai legami concreti e di relazione tra i vari personaggi, che alla fine diventano pericolosi. La scelta della sua localizzazione dipende invece dal fatto che per il mio lavoro conosco bene questi territori e le motivazioni per cui essi vengono apprezzati da chi viene a viverci, da chi ci vive e da chi vi ha una residenza secondaria. Inoltre c'è un riferimento all'artista Filippo Franzoni, un artista locale della seconda metà dell'Ottocento, che avrebbe raggiunto una fama internazionale e un maggiore successo, sicuramente meritati, se avesse vissuto in altri contesti: infatti ha saputo trasmettere una visione particolare di questi territori, in base alla quale si è indotti non

solo a “vedere”, ma anche a “guardare” il paesaggio. Da questo nasce nel romanzo il legame tra i luoghi della regione e le opere di Franzoni.

### Quali elementi autobiografici ha inserito nel suo romanzo e come è nata l'idea di questo libro?

In vari punti ho inserito molti riferimenti al mio vissuto: pur non identificandomi in nessuno dei personaggi, le persone che mi conoscono hanno ritrovato molto di me nel racconto.

La motivazione alla scrittura di questo romanzo, come ho accennato prima, è invece scaturita dalla mia volontà di esprimere alcuni concetti legati alla diffusione della lingua e della cultura italiana nel nostro Cantone. Nella mia attività lavorativa ho notato che spesso manca la traduzione in lingua italiana di documenti, leggi, commenti o addirittura semplici istruzioni d'uso

per dispositivi complicati da utilizzare: sono contemplate le indicazioni in varie lingue, anche extraeuropee, ma non in italiano.

Questo anche con prodotti di origine svizzera, che, se acquistati in Italia, riportano ovviamente le istruzioni in italiano, ma inspiegabilmente queste sono invece assenti nelle confezioni commercializzate per il Ticino. Se chiaramente risulta impossibile tradurre ogni cosa per una minoranza di 400'000 cittadini, è anche vero che andrebbero tradotti in italiano almeno i documenti importanti, soprattutto quando sono già a disposizione le traduzioni, come nel caso dei prodotti commercializzati in Italia.

Un altro aspetto riguarda la presenza di pubblicazioni italiane nelle edicole svizzere: anche nel libro cito un episodio di cui sono stato protagonista, con un'edicola che in 13 metri lineari di spazio ne aveva riservato solo uno alle riviste italiane, e soltanto a quelle più squallide.



**In vari punti ho inserito molti riferimenti al mio vissuto: pur non identificandomi in nessuno dei personaggi, le persone che mi conoscono hanno ritrovato molto di me nel racconto.**



Se un cittadino italofono avesse interessi culturali o di altro ambito, non troverebbe nulla nella sua lingua. Per questo il protagonista del mio romanzo sostiene che le pubblicazioni non hanno solo una funzione commerciale, ma costituiscono anche un servizio per la comunità: dunque almeno la metà delle pubblicazioni presenti nelle edicole dovrebbe essere in lingua locale.

Non è sufficiente supportare la lingua italiana in Ticino e in tutta la Svizzera solo



## AFFITIAMO SPAZI ARTIGIANALI, COMMERCIALI E AMMINISTRATIVI NELLE MIGLIORI LOCATION

CASTIONE

da 100 m<sup>2</sup>

BEDANO

da 300 m<sup>2</sup>

LUGANO

da 500 m<sup>2</sup>

MANNO

da 70 m<sup>2</sup>

PREGASSONA

da 500 m<sup>2</sup>

Contattaci per avere ulteriori informazioni:

**Artisa Consulting SA**  
+ 41 (0) 91 873 45 35  
info@artisaconsulting.ch

visita il sito web [↗](#)



attraverso le attività degli Istituti di linguistica e le Università: a mio parere è necessario anche agire nella quotidianità e sensibilizzare l'opinione pubblica su questo tema.

Lo spunto che mi ha portato a scrivere *Legami letali* è stato proprio il mio desiderio di affrontare questi aspetti: per veicolare il messaggio, ho ritenuto fosse più efficace utilizzare la forma avvincente del racconto giallo. Mi sono divertito ed ho avuto un grande piacere nell'immaginare e scrivere il racconto e mi auguro che qualche lettore tragga altrettanto piacere nel leggerlo.

Il libro si presta dunque in parte anche a vari livelli di lettura: oltre ai temi che ho appena espresso, un appassionato d'arte può trovarci ulteriori riflessioni legate all'ambito di suo interesse, così come chi apprezza il Locarnese può riconoscere i luoghi citati e identificare le localizzazioni descritte.

**In linea con le caratteristiche del romanzo, anche la copertina ha un grande impatto: da chi è stata realizzata?**

È opera di mio figlio, che di mestiere fa il regista ed è residente a Los Angeles, sulla base dei contenuti del romanzo. L'ho subito apprezzata e sono ovviamente orgoglioso di avere impreziosito con il suo tocco artistico il mio primo romanzo.

**Eccoci giunti alla fine dell'intervista: che messaggio vuole lanciare ai lettori?**

Buona lettura e... viva la lingua italiana! ■



#### LA DOMANDA DI SVIT

Una domanda gliela poniamo anche noi di SVIT:

**Marco, *Legami letali*, il rinvenimento di un cadavere in circostanze anomale e le indagini che svelano i retroscena di una grossa operazione immobiliare: si tratta di un giallo sulla nostra professione?**

Marco Piozzini: No, semmai, un momento di svago dalla nostra bella professione, un racconto che trae ispirazione dall'ambito professionale ed evoca l'attività di una persona che si occupa di affari e mediazioni immobiliari (sicuramente non membro SVIT!), che opera ai limiti della legalità senza badare troppo alla correttezza e alla deontologia professionale. Una modalità in netto contrasto con la competenza, la professionalità e la serietà che contraddistinguono i soci della nostra associazione professionale.

**Insomma un esempio da non imitare!**

M.P.: Esatto!



#### \*ANDREA LUZARDI

L'autore è Responsabile Editoriale della rivista Tutto Immobiliare.



# SOSTANZA IMMOBILIARE PRIVATA: DEDUZIONE SUI PROVENTI

Il Centro Competenze Tributarie della SUPSI propone, in collaborazione l'Ufficio giuridico della Divisione delle contribuzioni, una formazione di 16 ore che tratterà in particolare le novità a livello legislativo, con parti teoriche e casi pratici.

TESTO - SAMUELE VORPE

► Per preservare la redditività degli immobili è necessaria una continua manutenzione degli stessi. La crisi energetica inoltre ha accelerato la necessità di effettuare investimenti in favore del risparmio energetico e dell'ambiente. Da un profilo fiscale, il legislatore prevedendo l'imposizione dei redditi da sostanza immobiliare (valore locativo e affitti) concede ai proprietari o usufruttuari, quale contro partita, la deduzione integrale delle spese di conseguimento di tali redditi, oltre alla possibilità di dedurre gli interessi passivi.

## UN INCENTIVO AGLI INVESTIMENTI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO

L'art. 32 della Legge federale sull'imposta federale diretta (LIFD) e l'art. 33 della Legge tributaria ticinese (LT) stabiliscono, in particolare, che il "contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi" (cpv. 2, prima frase). Non solo: il legislatore ha voluto equiparare alle spese di manutenzione gli "investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente", così come le "spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione" (cpv. 2, seconda frase). Si tratta, in quest'ultimo caso, di perseguire un obiettivo extra-fiscale. Infatti, gli investimenti non sono delle spese che mantengono la redditività dell'immobile, bensì ne aumentano il valore. Pertanto, secondo la sistemazione fiscale, esse non andrebbero dedotte in sede di tassazione ordinaria, ma soltanto al momento della vendita dell'immobile attraverso la tassazione sugli utili immobiliari. Per incentivare il rinnovo del parco immobiliare ticinese, affinché sia compatibile con gli ultimi standard di risparmio energetico e protezione dell'ambiente, il legislatore ha fatto una scelta lungimirante concedendo importanti incentivi fiscali. Inoltre, la legge prevede anche la possibilità di dedurre "le spese per lavori di cura di monumenti storici che il contribuente ha intrapreso in virtù di disposizioni legali, d'intesa con le autorità o su loro ordine, a condizione che tali lavori non siano sussidiati".

Detto che la legislazione fiscale federale e cantonale stabilisce i principi di imposizione e deduzione, le ordinanze sulla base della delega conferita all'esecutivo da parte

del legislatore ne stabiliscono la concreta attuazione. A tale riguardo si segnalano le ordinanze del Dipartimento federale delle finanze (DFE) concernenti sia la deduzione dei costi di immobili della sostanza privata nel quadro dell'imposta federale diretta, sia per un'utilizzazione razionale dell'energia e per l'impiego di energie rinnovabili. Anche a livello cantonale, l'art. 2 cpv. 4 del Regolamento LT delega la competenza alla Divisione delle contribuzioni del Canton Ticino per spiegare concretamente nel dettaglio cosa si debba intendere per spese di manutenzione, premi di assicurazione, spese di amministrazione e investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente. Sulla base di questa delega, l'autorità fiscale ha pubblicato la circolare n. 7/2020 sulle deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare. Questa circolare è stata oggetto di un restyling nell'aprile del 2020 e presto dovrebbe essere nuovamente aggiornata dall'autorità fiscale. Si tratta di un documento di prassi particolarmente importante, poiché oltre ai puntuali riferimenti legislativi, tiene conto dell'evoluzione della giurisprudenza della Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Canton Ticino.

## UN CICLO FORMATIVO IN AIUTO AI PROFESSIONISTI

La materia è diventata sempre più complessa con il passare degli anni ed è spesso difficile capire quando una spesa è da qualificare quale "manutenzione", e quindi deducibile, oppure come "investimento", e quindi non deducibile ordinariamente. Benché il principio possa apparire chiaro da un profilo teorico, nella pratica numerosi sono i dubbi quando si ha a che fare con sostituzioni, rifacimenti o abbattimenti e sostituzioni di parti di immobili. Il documento di prassi, che - è bene ricordare - non vincola il tribunale, non trattandosi di una legge, ha il merito di spiegare nel dettaglio le diverse fattispecie che si possono presentare.

Proprio per migliorare la conoscenza, da un punto di vista fiscale, delle differenze tra spese di manutenzione e di investimento, così come le recenti modifiche apportate dal legislatore, il Centro competenze tributarie della SUPSI con la collaborazione dei funzionari dell'Ufficio giuridico della Divisione delle contribuzioni, organizza una formazione mirata su questa tematica di fondamentale importanza per le figure



professionali che, quotidianamente, sono chiamate a gestire gli immobili. Una parte del corso verrà dedicata anche al trattamento fiscale degli impianti fotovoltaici. Il corso si svilupperà con un'alternanza di parti teoriche e di parti pratiche, quest'ultime illustrate mediante casi di studio. I partecipanti apprenderanno i principi applicabili in materia e la metodologia di calcolo delle spese riportabili.

### PERCORSO FORMATIVO

- Modulo 1: Nozioni di base sulla deducibilità delle spese di manutenzione
- Modulo 2: Approfondimento: spese di manutenzione e risanamento totale assimilabile a nuova costruzione
- Modulo 3: Gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente
- Modulo 4: Spese riportabili nei due periodi fiscali successivi

Iscrizioni entro il 10 aprile 2023 al link:  
[www.supsi.ch/go/corso-deduzioni](http://www.supsi.ch/go/corso-deduzioni)

La quota del corso ammonta a CHF 1'280.-. Per i membri SVIT Ticino la quota ammonta a CHF 800.-.

Maggiori informazioni:

[www.supsi.ch/fisco/formazione/deduzioni](http://www.supsi.ch/fisco/formazione/deduzioni)

# CORSI PER ASSISTENTI: LA PORTA DI ACCESSO AL SETTORE

Le basi fondamentali dell'immobiliare, gestione, intermediazione, proprietà per piani, contabilità immobiliare, stime: sono questi i cinque moduli per assistenti, frequentabili in combinazione o separatamente l'uno dall'altro.

TESTO - RED

► Vi avvicinate per la prima volta al settore immobiliare e volete prepararvi acquisendo le necessarie competenze? Siete già attivi nel settore immobiliare ma non disponete ancora delle conoscenze necessarie di base? Volete rinfrescare le vostre conoscenze? I corsi per assistenti fanno per voi!

I cinque corsi per assistenti SVIT rappresentano non solo un solido fondamento da cui partire per entrare perfettamente equipaggiati nel mondo immobiliare e iniziare una carriera di successo, ma anche il primo livello di formazione per il raggiungimento di un attestato professionale.

## ASSISTENTI IN AMMINISTRAZIONE DI PPP

Una rodata e affiatata coppia di docenti (Michela Kwiatkowski e Bettina Huber), sette lezioni per un totale di 21 ore, la gestione dell'immobile, gli organi della proprietà per piani, le basi giuridiche: è tornato a grande richiesta e ha registrato il tutto esaurito tra settembre e novembre 2022 il corso per Assistenti in amministrazione di proprietà per piani.

Hanno superato l'esame finale e ottenuto il certificato SVIT:

Vacchio Natascia (miglior risultato finale), Carabotti Anna, Di Giulio Enrica, Michetti Monica, Rodigari Chiara (secondo miglior risultato), Carcano Florence, Frigomosca Lysiane, Kern Sofia, Lauricella Jessica, Meier Alessandra, Pirelli Sabita, Porro Valentini Sonia, Valloggia Roberta. Congratulazioni a tutti!

Il 19 settembre prenderà il via l'undicesima edizione che si svolgerà il martedì sera a Tavernes, presso le nostre aule al Centro Carvina 3.

È già possibile iscriversi online dal nostro sito:

[www.svit-ticino.ch](http://www.svit-ticino.ch) > Formazione > Corsi per assistenti.



## ASSISTENTI IN CONTABILITÀ IMMOBILIARE - EDIZIONE 2023

Contemporaneamente al corso di amministrazione di PPP, sono aperte le iscrizioni alla nuova edizione del corso di contabilità immobiliare, una formazione di 27 ore, suddivisa tra teoria ed esercizi pratici, che fornisce le competenze di base delle contabilità immobiliare. Unico requisito per poter frequentare è il possesso di conoscenze di base della contabilità finanziaria svizzera (da attestare al momento dell'iscrizione).

Il corso si svolgerà il martedì sera, a partire dal 26 settembre, a Tavernes. Tutti i dettagli sulla formazione e il modulo per l'iscrizione sono sul nostro sito:

[www.svit-ticino.ch](http://www.svit-ticino.ch) > Formazione > Corsi per assistenti. ■

## EVENTO - RISERVATE LA DATA!

Il 4 maggio 2023 all'auditorium di Bellinzona a partire dalle ore 16.30 si svolgerà un seminario di aggiornamento sul diritto di locazione e il codice di procedura civile con l'avvocato Patrick Fini, un esperto che opera nell'ambito del diritto civile con particolari competenze nel diritto della locazione ed è attivo in qualità di rappresentante dei locatori presso un ufficio di conciliazione in materia di locazione.

A seguire dalle 18.00 un ricco aperitivo.

## ISCRIZIONI APERTE!

### Attestato professionale federale in gestione immobiliare

Sono aperte le iscrizioni al corso di preparazione agli esami federali di gestrice/gestore immobiliare.

La formazione, della durata di 16 mesi, per un totale di 340 ore-lezione, può essere seguita in presenza a Tavernes o a distanza (Zoom).

Le lezioni si svolgono la sera e/o il sabato mattina, secondo il calendario scolastico, da settembre 2023.

Tutte le informazioni e il modulo per le iscrizioni sono disponibili sul nostro sito:

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

La Confederazione finanzia per il 50% la formazione che si conclude con un esame federale professionale. Maggiori informazioni sul sito del SEFRI. Contattando la Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera (CEPSEI) è inoltre possibile veri-

ficare se sono soddisfatti i requisiti di accesso agli esami federali:

[www.sfpkiw.ch/italiano/](http://www.sfpkiw.ch/italiano/)

## IN MEMORIA

► Giorgio Maffei era fiduciario immobiliare ed è stato socio di SVIT Ticino dal 2012. Un professionista arrivato all'immobiliare per un percorso inconsueto, ma, forse anche per questo, sempre interessato e curioso, aperto e cordiale. Partecipava con grande interesse ai nostri momenti formativi e ricreativi, non tralasciando mai di darci le sue osservazioni e i suoi preziosi e talvolta simpaticamente ironici commenti. Lo ricordiamo con affetto e proponiamo alla vostra attenzione questo contributo che l'amico Giancarlo Cotti ci ha fatto il grande piacere di trasmetterci.

### IN RICORDO DEL MIO CARO AMICO GIORGIO

Riassumere in poche righe chi fosse Giorgio non è stato facile!

Quando nel settembre del 2021 Giorgio è entrato nel mio ufficio e mi ha detto che da qualche settimana non stava bene e il medico gli aveva prescritto un antibiotico, nessuno di noi due sospettava la gravità del suo malessere e cosa sarebbe successo. Per Giorgio sono stati mesi durissimi, sempre affrontati con la consapevolezza che si trattava di una lotta impari contro la malattia.

Giorgio era un vero amico, non solo quello che incontri tutti i giorni al lavoro o al bar per l'aperitivo, ma quello che quando hai bisogno c'è sempre.

Dopo le scuole dell'obbligo Giorgio ha frequentato il Technicum di Bienne. Terminati gli studi, ha lavorato a Zurigo per alcuni anni risparmiando per poter infine esaudire un suo sogno: studiare l'inglese in California.

Nel 1984, tornato in Ticino, ha dapprima lavorato in un grotto di Avegno, ma quasi subito, nel 1985, le sue capacità gli hanno permesso di trovare lavoro presso una rinomata ditta di Losone.

Questo lavoro gli ha permesso di viaggiare in tutto il mondo, di incontrare persone interessanti, ma più di tutto di scoprire che il

suo Ticino era il posto dove voleva terminare la sua carriera.

Così, un giorno nell'anno 2004, dopo tanti viaggi, mi ha detto che era stanco e voleva trovare un impiego in Ticino dove mettere a frutto tutte le sue conoscenze.

Si è unito a noi in Assofide nel 2005 e, anche se sembra ieri, è rimasto per ben 18 anni. È stata una bella avventura coronata da successi e crescita personale.

Ha ricoperto sin da subito un ruolo chiave in Assofide, quello di Direttore del dipartimento vendite immobiliari, con grande impegno, serietà, franchezza e quel pizzico di umiltà e introversione che lo hanno sempre contraddistinto.

Ha lasciato questo mondo bellissimo, ma imperfetto; eppure, so che è ancora accanto a noi pronto a tenderci la mano e a sorriderci quando arriverà il nostro momento, e lo raggiungeremo laddove il tempo non esiste.

Forse da oggi pensando a te non piangeremo più, ma sorrideremo per la fortuna avuta di conoscerti e di aver fatto un tratto della vita al tuo fianco.

A nome di tutte le amiche e di tutti gli amici che sempre ti ricordano, ti dico GRAZIE GIORGIO. ■

Il tuo amico di sempre Giancarlo Cotti



# ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

www.svit-ticino.ch

## COMITATO SVIT TICINO

### PRESIDENTE

#### Nicolas Daldini

Alfred Müller SA, Camorino,  
nicolas.daldini@bluewin.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 Ilaria, Bellinzona,  
www.ffi.ch/immobili

### Fideconto gestioni immobiliari SA

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

### Fiduciaria Berion SA

Pucci Cristiano, Arbedo  
www.berion.ch

### Fiduerre SA

Raveglia Flavio  
Roveredo GR, 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 Manage- ment Sagl

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

### Migros Ticino

Chiappini Pierfranco, St. Antonino

### Multicontra SA

Canonica Moreno, Bellinzona  
www.multicontra.ch

### Nene SA

Pucci Patrizia, Bellinzona, nene.ch

### Papa Renzo

Bellinzona

### PG Assicura SA

Gadoni Paolo, Bellinzona  
www.pgassicura.ch

### Posta Immobili Management e Servizi SA

Bergmann Gion Andrea, Giubiasco

### 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

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

### Fendonni SA

Fendonni Aldo, Ascona, fendoni.ch

### Ferie Lago Maggiore

Progano & 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 Marazza Sagl

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

### Immobiliare Mazzoleni SA

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

### Immobiliare Nodiroli & Co.

Nodiroli Claudio, Solduno,  
www.nodiroli.ch

### Immobiliare SL SA

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

### Immoverta Finanz SA

Tremaliti Marianna, Locarno,  
www.immovertafinanz.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

### Studio Contabile Rodoni

sagl  
Del Sesto Ivan, Locarno  
www.rodonisagli.ch

### 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

Manfré Antonino, Lugano,  
amministrazionecasalugano.ch

### Amministrazione

Central Park SA  
Donelli Alberto, Lugano

### AmmonCasa Sagl

Ammon Mattia, Lugano,  
www.ammoncasa.com

### Amres Sagl

Franchini Matteo, Lugano  
www.amres.ch

### Antonelli Omar

Lugano-Pazzallo

### Artisa Consulting SA

Galfetti Riccardo, Manno,  
artisaconsulting.ch

### Asteria Immobiliare Sagl

Zanotto Sladjana, Lugano  
www.asteria-immobiliare.ch

### Axim SA

Lugano, www.aximgroup.ch

**Barinvest SA**

Canavesi Antonio, Lugano,  
www.barinvest.ch

**Besfid&Pianca immobiliare SA**, Pianca Candido, Lugano,  
www.besfid-pianca.ch

**Bisang Daniele**, Muzzano

**Boschetti Andrea**, Vezio

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

**Caruso Riccardo**  
Studio fiduciario, Lugano

**Comafim SA**  
Fantoni Marco, Lugano, comafim.ch

**Comisa SA**  
Elsener Gabriele, Castagnola,  
www.comisa.ch

**Daldini Nicolas**, Vezia

**Danproperty SA**  
Ancarola Domenico, Manno,  
www.danproperty.ch

**DCF Promozione Immobiliare SA**, Hurth Daniele, Lugano,  
www.dcf.ch

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

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

**Domus Maxima SA**  
Ciriaco Massimiliano, Lugano  
domusmaxima.ch

**Dreieck Immobiliare SA**  
Pult Nicola, Lugano,  
dreieckimmo.ch

**Edilia SA**  
Poretti 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 Børner-Albertini**  
Børner 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**  
Poretti 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'idea Immobiliare SA**  
Falchetti Claudio, Agno,  
www.idea-immobiliare.ch

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

**Laris Immobiliare SA**  
Lugano, larisimmobiliare.ch

**Lefor Immobiliare SA**  
Leuzinger Werner, Davesco,  
www.lefor.ch

**Livit SA**  
Beechey-Tobler Micaela,  
Lugano, www.livit.ch

**Luminati Francesco**, Lugano  
**Marvel Gestioni e Immobili Sagl**, Garotta Marta, Lugano,  
www.marvelgestioni.ch

**Maxima SA**  
Stuckli-Pina Viviana, Lugano,  
www.maxima.swiss

**MC Consulenze Sagl**  
Mari Christian, Rivera

**Medat Fiduciaria SA**  
Kaufmann Kevin, Lugano, medat.ch

**Metropolis Vip Real Estate Sagl**  
Ancarola Domenico, Manno  
www.metropolisimmobiliare.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**, Pfy 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 Consulenza SA**, Robbiani Andrea,  
Lugano, www.sfconsulenza.ch

**Studio fiduciario immobiliare SA**, Ruggeri Dr. Pier Luigi,  
Lugano, www.sfi-fiduciaria.ch

**Studio Immobiliare Ticino Sagl**, Gatto Sabina, Lugano,  
www.sitimobiliare.ch

**Suisse Immo Solutions SA**  
Pignatiello Nicola, Lugano,  
www.suisseimmosolutions.ch

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

**Tala Consulenze Sagl**  
Parola Malco, Lugano,  
www.talaconsulenze.ch

**TG Real Estate Sagl**  
Ansaldi Stefano, Lugano,  
www.tgrealstate.ch

**Ticino Premium Properties SA**  
Incir Simon, Lugano-Paradiso  
www.engelvoelkers.com

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

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

**Tradefidam SA**, Lugano,  
www.tradefidam.ch

**TRE Ticino Real Estate Brokers Sagl**, Burkhardt Andrea,  
Pura, www.topswiss.com

**UBS SA**, Deluigi Thierry, Lugano

**Uniqhome Sagl**  
Rigamonti Togni Monica,  
Breganzona, uniqhome.ch

**Vesa SA**

Glattfelder Plozza Isabel, Lugano,  
www.vesa.ch

**Wincasa SA**  
Lugano, wincasa.ch

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

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

**DISTRETTO DI MENDRISIO**

**Arifida SA**  
Ponti Battista, Chiasso, arifida.ch

**Capifid Immobiliare SA**  
Ferrari Soragni Patrizia, Chiasso,  
capifidimmobiliare.com

**Ceppi e Co. Agenzia Immobiliare SA**  
Porro Franco, Chiasso  
www.immobiliare-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**  
Crocchi Carlo, Chiasso, interfida.ch

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

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

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

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

# CORSI SVIT SCHOOL



## CORSO ASSISTENTI SVIT

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

### I PROSSIMI CORSI

**ASSISTENTE IN  
AMMINISTRAZIONE DI PPP**  
Settembre 2023 - ISCRIZIONI APERTE

**ASSISTENTE IN  
CONTABILITÀ IMMOBILIARE**  
Settembre 2023 - ISCRIZIONI APERTE

Vedi ulteriori informazioni e iscrizione su  
[www.svit-ticino.ch](http://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 - ISCRIZIONI APERTE

## IMPRESSUM

### PUBBLICAZIONE

Edizione immobiliare SVIT Ticino

### TIRATURA

950 esemplari

### EDITORE

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

### DIRETTORE RESPONSABILE

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

### REDAZIONE

Laura Panzeri Cometta  
SVIT Ticino  
Via Carvina 3, 6807 Taverne  
Tel. 091 921 10 73  
[svit-ticino.ch](http://svit-ticino.ch), [svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)

### STAMPA

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



### IMPAGINAZIONE

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

Riproduzione autorizzata previa citazione della fonte.

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



Il marchio di qualità  
degli specialisti dell'immobiliare.

## Seguiteci anche sui social

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



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

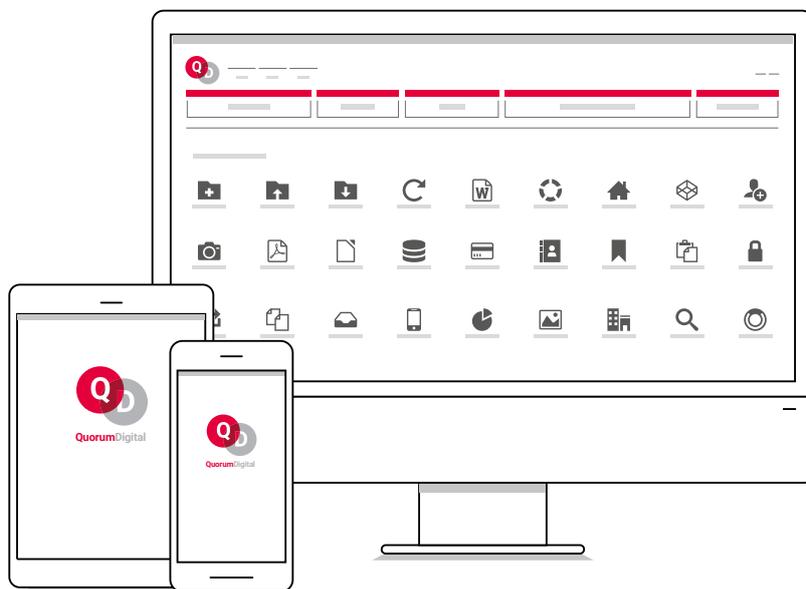
Tel. 091 921 10 73  
[svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)



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



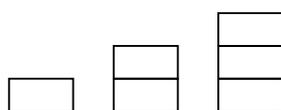
Visit us



# **Quorum**Digital

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](http://www.quorumsoftware.ch)

**Quorum**  
Software 

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

Sponsor  
della  
Formazione  
Svit Ticino  
2023

