

IMMOBILIA

«IL 2022 NEL DIRITTO REALE E FONDIARIO»

DIRITTO
IMMOBILIARE
CAMBIO DEI
CILINDRI

— 14

ECONOMIA
IMMOBILIARE
SITUAZIONE
DEL MERCATO

— 20

ECONOMIA
IMMOBILIARE
CARENZA
DI ALLOGGI?

— 22

EDILIZIA E
ABITAZIONE
RISTRUTTURAZIONI
NELLA PPP

— 28



IPOTECA GREEN BANCASTATO

L'ipoteca giusta, per voi e per l'ambiente



Consulenza gratuita "Bussola Energia"

Il cliente che sottoscrive un'ipoteca GREEN BancaStato approfitta gratuitamente della consulenza sul bilancio energetico dell'edificio erogata dagli specialisti di TicinoEnergia.

*La riduzione del tasso d'interesse è concessa unicamente a coloro che sottoscrivono un'ipoteca dedicata alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento a energia fossile e/o all'installazione di un impianto fotovoltaico o solare. L'ipoteca GREEN BancaStato può essere sottoscritta per case unifamiliari, case unifamiliari di vacanza o case plurifamiliari fino a 3 appartamenti.



Maggiori informazioni:
www.bancastato.ch/ipotecagreen

 **BancaStato**

LA SFIDA DELLA DIGITALIZZAZIONE



► SVIT Ticino svolge un ruolo cruciale nel settore immobiliare ticinese. Tra le sue funzioni principali vi sono la rappresentanza politica, l'impegno nella formazione continua dei suoi membri e una dedizione determinata a supportare i membri nel passaggio alla digitalizzazione, in un'epoca dove questa sta rivoluzionando ogni settore dell'economia. Nonostante il cammino verso la completa digitalizzazione non sia ancora completato, come SVIT siamo attivamente impegnati in questa transizione.

La formazione continua è uno dei nostri obiettivi principali. Forniamo ai nostri membri le conoscenze e le competenze necessarie per eccellere nel mercato immobiliare in evoluzione. Questo include comprendere e utilizzare efficacemente gli strumenti digitali, dal software di gestione immobiliare alle piattaforme online per la compravendita di proprietà.

Abbiamo inoltre la volontà di creare una commissione che identifichi le esigenze digitali del mercato immobiliare. Questa commissione sarà responsabile di monitorare le nuove tendenze, valutare le tecnologie emergenti e identificare le aree in cui l'adozione di soluzioni digitali può apportare benefici al settore.

Siamo fermamente impegnati a guidare il settore immobiliare attraverso il processo di digitalizzazione e ci adoperiamo per preparare il Ticino e i suoi professionisti immobiliari alle sfide e opportunità dell'era digitale. ■

Nicolas Daldini
Presidente SVIT Ticino



Arbed Smart Center, Arbedo-Castione

(Foto di Aleks Vuckov, Multimmobiliare e Partecipazioni SA)

— DIRITTO IMMOBILIARE

- 4 **IL 2022 NEL DIRITTO REALE E FONDARIO**
L'annuale rassegna del Prof. Pfäffli su legislazione e giurisprudenza emanate nel 2022.
- 11 **NUOVE DECISIONI IN MATERIA DI DIRITTO DI LOCAZIONE**
Gli ostacoli all'autorizzazione di un rapporto di sublocazione e l'eccezione di compensazione nel procedimento di sfratto.
- 14 **CAMBIO DEI CILINDRI: LE CONSEGUENZE PENALI**
Il commento dell'avv. Fini alla decisione del TF 6B_510/2022.

— INTERVISTA FOCUS DIRITTO IMMOBILIARE

- 16 **LE STAZIONI SONO IL BIGLIETTO DA VISITA DELLE FFS**
L'intervista a Alexis Leuthold, responsabile Gestione FFS Immobili.

— POLITICA

- 19 **POLITICA DELL'ALLOGGIO**
Per SVIT Svizzera è necessaria un'informazione oggettiva.

— ECONOMIA IMMOBILIARE

- 20 **LA SITUAZIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE**
Rallentamento della produzione di nuove abitazioni e cambiamenti a più livelli nella domanda. Il report di Wüest Partner SA.
- 22 **CARENZA DI ALLOGGI: DAVVERO?**
Qual è la reale situazione del mercato immobiliare?
- 24 **QUASI NESSUN MOVIMENTO SUL MERCATO**
Commercializzazione immobiliare: perché la realtà del mercato non sempre aderisce alla logica della teoria.
- 26 **ALLA PARI CON I RISCHI**
Per essere in grado di gestire i rischi dall'inizio, è necessaria una buona gestione degli stessi.

— EDILIZIA & ABITAZIONE

- 28 **RISTRUTTURAZIONI NELLA PPP**
Per evitare discussioni, gli amministratori di PPP dovrebbero insistere sulla preparazione di un piano di ristrutturazione.

— SVIT TICINO

- 31 **I PROSSIMI APPUNTAMENTI**
- 32 **ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO**
- 34 **IMPRESSUM**

2022 NEL DIRITTO REALE E FONDIARIO

Il Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli passa in rassegna legislazione e giurisprudenza emanate nel corso dell'anno 2022 in materia di diritto reale e fondiario, fornendo inoltre una panoramica delle novità di dottrina.

TESTO - **ROLAND PFÄFFLI***



È prevista una nuova regolamentazione dell'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori insieme ai diritti per i difetti.

(Foto: Unsplash)

I. LEGISLAZIONE

A. TUTELA DEL POSSESSO

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

La mozione è stata approvata dal Parlamento. Basandosi sulla procedura di consultazione eseguita nel frattempo sull’avamprogetto (con esito prevalentemente positivo), il 29 giugno 2022 il Consiglio federale ha incaricato il Dipartimento federale di giustizia e polizia (DFGP) di elaborare un messaggio al riguardo.

B. IPOTECA LEGALE DEGLI ARTIGIANI E DEGLI IMPRENDITORI

È prevista la ridefinizione dei requisiti per quanto riguarda la garanzia sostitutiva per un’ipoteca legale di artigiani e imprenditori. Diversamente da quanto previsto dal quadro giuridico attuale, gli interessi di mora devono essere garantiti non a tempo indeterminato, bensì per un periodo di dieci anni, e ciò dovrà essere attuato con

una corrispondente modifica dell’art. 839 cpv. 3 CC. Il Consiglio federale propone questa precisazione nel suo messaggio al Parlamento federale del 19 ottobre 2022 in relazione alla modifica del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione) ¹.

C. ORDINANZA SUL REGISTRO FONDIARIO

Il 10 dicembre 2021 il Consiglio federale ha deciso una revisione dell’ordinanza sul registro fondiario, in particolare in relazione ai nuovi articoli 949b e 949c CC. La modifica prevede che in futuro i registri fondiari saranno obbligati a utilizzare sistematicamente il numero AVS per l’identificazione delle persone. Le modifiche nell’ordinanza sul registro fondiario e nel CC sono entrate in vigore il 1° gennaio 2023 ².

Di conseguenza, con i documenti giustificativi dovranno essere presentati al registro fondiario i dati relativi al numero AVS (art. 51 cpv. 1 lett. a ORF). Per le persone iscritte nel registro fondiario già prima del 1° gennaio 2023, i registri fondiari provvederanno alla registrazione successiva dei numeri AVS (art. 164 ORF). Tale modifica si basa su una revisione della Legge federale sull’assicurazione di vecchiaia e dei superstiti (LAVS), entrata in vigore il 1° gennaio 2022 ³, secondo cui le autorità sono au-

torizzate a utilizzare sistematicamente il numero AVS per adempiere ai loro compiti di legge ⁴.

II. GIURISPRUDENZA

A. PROPRIETÀ PER PIANI (MISURE STRUTTURALI)

Nel caso di specie la comunione dei comproprietari ha deciso il risanamento e la ricostruzione dei balconi unitamente al corrispondente finanziamento, in particolare attingendo in parte al fondo di rinnovamento. Tale decisione è stata impugnata da un comproprietario.

Tenendo conto di tutte le circostanze occorrerà verificare nel singolo caso quali interventi edilizi nella proprietà per piani siano da ritenersi necessari, utili o di lusso. Sono da considerarsi necessari i lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovamento necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all’uso (art. 647c CC), sono utili i lavori di rinnovamento e di trasformazione volti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorare il suo rendimento o la sua idoneità all’uso (art. 647d cpv. 1 CC), sono invece di lusso i lavori di costruzione volti esclusivamente ad abbellire la cosa, a migliorarne l’aspetto o a renderne più comodo l’uso (art. 647e cpv. 1 CC).

Nel caso concreto (risanamento, ossia

demolizione e sostituzione dei balconi con una superficie di base maggiore) è stato accertato in via giudiziaria che si tratta di una misura edilizia utile. Tale delibera necessita dell'approvazione della maggioranza di tutti i comproprietari per piani che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa (maggioranza qualificata, ovvero di persone e di quote di valore), condizione soddisfatta nella fattispecie. Tali interventi edilizi utili possono impattare anche sulle parti di stabili soggette al diritto speciale (o assegnate a un uso speciale). In altre parole: il diritto speciale non è completamente immutabile e, in determinate circostanze, può essere modificato contro il volere di un soggetto beneficiario di diritti speciali; nell'ambito di misure edilizie utili persino quando la modifica non è né obbligatoria né necessaria ⁵.

B. PROPRIETÀ PER PIANI (REVOCA DELL'AMMINISTRATORE)

Il diritto svizzero non prevede alcun diritto rivendicabile in giudizio alla corretta amministrazione o al rispetto del regolamento in caso di proprietà per piani. Per opporsi a disposizioni non conformi alla legge o al regolamento adottate dall'amministrazione, il singolo comproprietario per piani può rivolgersi all'assemblea dei comproprietari per piani, la cui decisione può essere impugnata a sua volta dinanzi ai tribunali qualora copra un comportamento illecito dell'amministrazione. Inoltre, il singolo proprietario per piani della comunione di comproprietari per piani può richiedere la revoca dell'amministrazione (art. 712r cpv. 1 CC) da lei nominata e domandarne la revoca al giudice, qualora l'assemblea dei comproprietari per piani respinga la revoca dell'amministrazione nonostante il motivo grave (art. 712r cpv. 2 CC). In una procedura di revoca l'amministratore stesso non ha qualità di parte.

Secondo la giurisprudenza, esistono gravi motivi ai sensi della predetta norma quando da un proprietario per piani non si può più pretendere in buona fede la prosecuzione del rapporto di amministrazione, data la mancanza ovvero il venir meno del rapporto di fiducia insito in detto rapporto giuridico. La sussistenza o meno di un grave motivo in un caso di specie è una questione decisa dal giudice a sua discrezione e con moderazione. Si tratta di una decisione di equità basata su una ponderazione og-



Il diritto speciale non è completamente immutabile e, in determinate circostanze, può essere modificato contro il volere di un soggetto beneficiario di diritti speciali.

(Foto: R. Pfäffli)

gettiva degli interessi che tenga conto delle circostanze del caso in esame, e non già sui sentimenti soggettivi del proprietario per piani che avvia l'azione.

Nel caso di specie, le violazioni degli obblighi contestate all'amministratore sono considerate di entità lieve o minore. Nessuna delle violazioni degli obblighi contestate costituiva di per sé un motivo grave, che avrebbe potuto rendere in buona fede inaccettabile la prosecuzione del rapporto di amministrazione e giustificare una revoca dell'amministrazione, tanto che l'amministratore non è stato revocato ⁶.

C. DIVISIONE MATERIALE

Ai sensi dell'art. 650 cpv. 1 CC, ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la cessazione della comproprietà, a meno che ciò non sia escluso da un negozio giuridico, dalla suddivisione in proprietà per piani o dal fine a cui la cosa è durevolmente destinata. Ai sensi dell'art. 651 cpv. 1 CC la cessazione avviene con divisione in natura, mediante la vendita a trattative private o agli incanti con divisione del ricavo, o mediante cessione della cosa a uno o più dei comproprietari compensando gli altri.

In caso di lotti diseguali, la divisione in natura può essere conguagliata in denaro in base all'art. 651 cpv. 3 CC.

Nel caso di specie si trattava di due fondi ubicati nel Canton Ginevra di cui A e B erano comproprietari in parti uguali. I due proprietari si sono accordati per la divisione in natura della cosa affidando l'assegnazione al tribunale ed esprimendo ciascuno la propria richiesta di attribuzione. Questa consisteva nella rivendicazione, da parte di entrambi, della proprietà esclusiva del medesimo fondo. La controversia in questione aveva pertanto per oggetto l'assegnazione giudiziale.

Basandosi su diversi criteri l'istanza inferiore non ha potuto dimostrare, per nessuno dei due proprietari, un legame più forte con un determinato fondo. L'assegnazione è quindi andata alla parte che nella controversia in essere si è impegnata di più nella ricerca di una soluzione rispetto all'altra. Il Tribunale federale adito ha quindi confermato l'assegnazione decisa dell'istanza inferiore (con motivazione); in particolare, non vi è stato alcun eccesso nell'esercizio del libero apprezzamento ⁷.

D. RAPPORTI DI VICINATO (SCARICO DELLE ACQUE)

Ogni proprietario è tenuto a ricevere l'acqua che scola naturalmente dal fondo superiore, particolarmente l'acqua piovana, di disgelo e quella delle sorgenti non rac-

colte (art. 689 cpv. 1 CC). Nel caso di specie, ai fini del drenaggio di un fondo, le acque meteoriche (dal terrazzo e dal tetto) sono state raccolte, immesse in una condotta interrata e infine scaricate sotto il fondo sottostante. Il proprietario del fondo in questione si è opposto a tale drenaggio.

Ai sensi dei rapporti di vicinato questo non ha configurato alcun eccesso pregiudizievole (art. 684 CC). Non si è inoltre osservato alcun impatto aggiuntivo, ai sensi dell'art. 689 cpv. 2 CC, rispetto allo stato vigente prima della modifica del sistema di drenaggio. Invocando la disposizione di legge di cui all'art. 689 CC non si configurava inoltre alcun abuso di diritto. In altre parole: le condotte di drenaggio non hanno dovuto essere rimosse⁸.

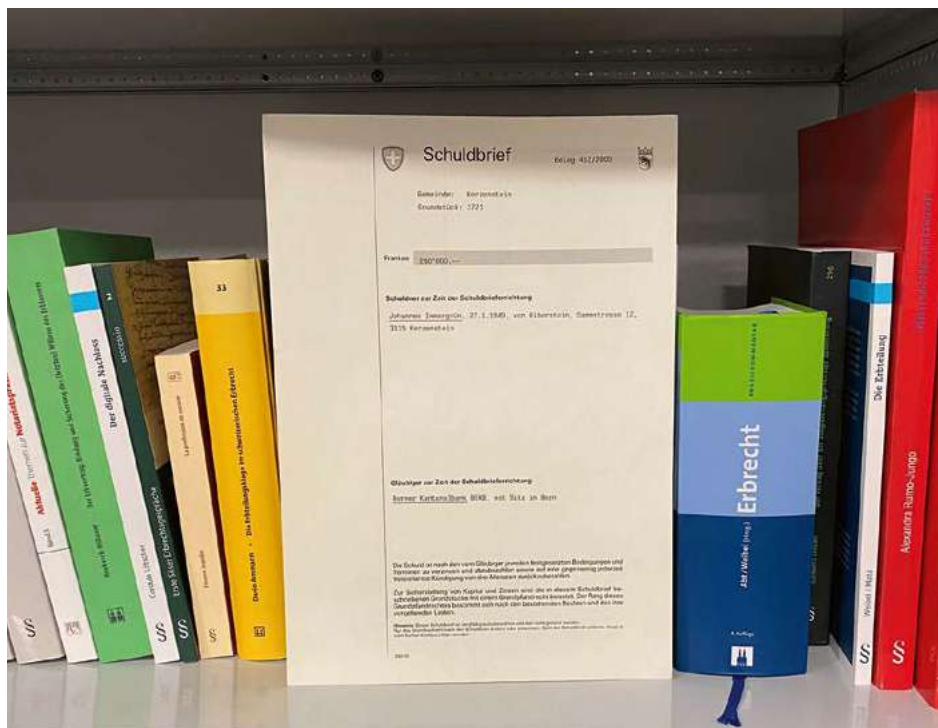
E. SERVITÙ (ESECUZIONE)

Con decisione del Tribunale federale, il proprietario di un fondo gravato da diritto di passo pedonale e veicolare è stato obbligato a eliminare il fosso realizzato sulla parte del fondo gravata da servitù e a ripristinare il piano orizzontale⁹. Dopo che il proprietario del fondo serviente non ha adempiuto ai propri obblighi, l'esecuzione è stata richiesta mediante azione in giudizio. Se la decisione (come nella fattispecie) impone un obbligo di fare, omettere o tollerare, il giudice dell'esecuzione può ordinare misure adeguate (art. 343 cpv. 1 CPC). Nello specifico è stata comminata una multa disciplinare di 100 CHF per ogni giorno d'inadempimento, misura confermata dal Tribunale federale¹⁰. Un altro caso ha avuto per oggetto l'esecuzione nel contesto di un diritto di passo. Nel caso specifico, il condannato si rifiutava di rimuovere una siepe e tre massi di roccia¹¹.

F. SERVITÙ (RIPRISTINO DELLO STATO DI LEGALITÀ)

Un fondo è gravato da una servitù prediale che comprende diritti d'uso su tre posti macchina esterni. Successivamente, in virtù di una licenza edilizia è stato costruito sul fondo gravato un edificio dotato di garage interrato, che di conseguenza ha reso impossibile l'esercizio della servitù.

Ne è sorta una disputa riguardo alla questione se l'avente diritto alla servitù, basandosi sulla servitù prediale, possa ottenere il ripristino dello stato originario sul fondo serviente. Il Tribunale federale ha confermato la decisione dell'istanza inferiore, con



cui è stato ordinato il ripristino dello stato originario. Non ha importanza che l'avente diritto alla servitù non abbia presentato opposizione al progetto di costruzione, benché l'ingresso al garage sotterraneo fosse chiaramente progettato sulla parte del fondo gravato da servitù.

Da questa sola circostanza non si può far discendere una rinuncia alla servitù prediale. Per la valutazione non è neanche rilevante il fatto che il ripristino dello stato originario (smantellamento del garage interrato) comporterà costi ingenti¹².

G. SERVITÙ (INTERPRETAZIONE DI UN DIRITTO DI PASSO PEDONALE E VEICOLARE)

Il caso di specie riguardava l'interpretazione di un diritto di passo pedonale e veicolare su una strada d'accesso indicata in una pianta. Si trattava di una servitù indeterminata. Il suo contenuto e la sua estensione sono quindi determinati dai bisogni degli aventi diritto alla data di costituzione della servitù, non escludendo con essa un determinato sviluppo futuro.

Tuttavia un mutamento dei bisogni degli aventi diritto non legittima un aggravamento della servitù (art. 739 CC). Se il soddisfacimento di bisogni aumentati, ma analoghi, del fondo dominante determina un maggiore utilizzo del fondo serviente, in linea di principio non si tratta di un aggravamento inammissibile della servitù ai sensi dell'art. 739 CC. Se, ad esempio, il fondo dominante viene ulteriormente edificato, conformemente allo scopo contemplato dalla servitù,

¹ FOGLIO FEDERALE 2022, documento n. 2743.

² CFR. RACCOLTA UFFICIALE 2021, documenti n. 917 e 918.

³ CFR. RACCOLTA UFFICIALE 2021, documento n. 758.

⁴ Già dieci anni fa venne fatto presente in una pubblicazione che il numero avs rappresenta una base di identificazione ideale per il registro fondiario (cfr. Roland Pfäffli, Teilrevision des Sachenrechts: Erste Erfahrungen, ZBGR 2012 p. 373 segg.).

⁵ SENTENZA N. 5A_972/2020 del Tribunale Federale del 5.10.2021 = Bettina Hürlimann-Kaup in ZBJV 2022 p. 449.

⁶ SENTENZA N. 5A_920/2020 del Tribunale Federale del 15.10.2021.

⁷ SENTENZA N. 5A_936/2020 del Tribunale Federale del 15.7.2021.

⁸ SENTENZA N. 5A_852/2021 del Tribunale Federale del 27.4.2022.

⁹ SENTENZA N. 5A_640/2016 del Tribunale Federale del 28.6.2017.

¹⁰ SENTENZA N. 5A_871/2021 del Tribunale Federale del 26.4.2022.

¹¹ SENTENZA N. 5D_215/2021 del Tribunale Federale del 28.6.2022.

¹² SENTENZA N. 5A_223/2021 del Tribunale Federale del 7.12.2021 = zbgr 2022 p. 176 = Frederik Weber in «IUS.FOCUS» 2022 fascicolo 3 p. 3 = Katharina Fontana in Sjz 2022 p. 407.

Abbiamo energia da vendere... e da risparmiare

È davvero necessario trovare una sorpresa nella bolletta a fine mese? *No. Ce lo racconta Gestical, che trasforma l'approccio alla gestione dell'energia grazie a un servizio "chiavi in mano" di risparmio energetico e contabilizzazione consumi.*

Ti sei mai chiesto da dove proviene l'energia svizzera? La produzione di energia elettrica in Svizzera proviene per il 62% da centrali idroelettriche, per il 29% da centrali nucleari e per il 9% da centrali termiche convenzionali e fonti rinnovabili. Il 36,3% dei consumi per riscaldare casa e per i trasporti deriva dal petrolio e questo ci rende dipendenti da Stati esteri, come la Nigeria, gli Stati Uniti, la Libia e soprattutto la Germania. L'energia è quindi una risorsa sempre più preziosa ed è fondamentale gestirla in modo consapevole e sostenibile, ad esempio facendoti guidare nel programma Calore Rinnovabile da Gestical e scegliendo quindi un nuovo sistema di riscaldamento a energia rinnovabile.

IL TUO PARTNER SVIZZERO PER LA GESTIONE DELL'ENERGIA E DEI COSTI

Gestical è la "Energy Save Company" che da oltre 20 anni offre tecnologie innovative in grado di garantire una misurazione trasparente, precisa, accurata ed affidabile dell'energia. Se ti piacciono le sorprese, ma non quando sono nella tua bolletta, se non hai più voglia di affidare i tuoi impianti termici al cugino appassionato che non è un idraulico professionista, se sei stanco di dormire per terra per combattere il calore estivo... Significa che hai bisogno di Gestical e che dovresti continuare a leggere.

PAGA SOLO CIÒ CHE CONSUMI

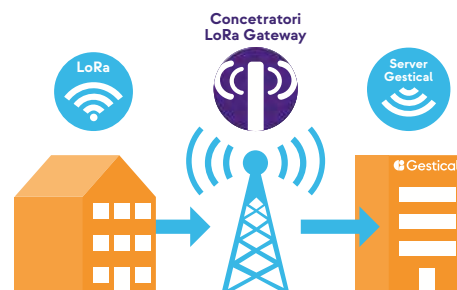
Fare alla romana è bello, ma solo quando si va a cena con gli amici. Se, ad esempio vivi in un condominio costruito prima del 1998, è possibile che tu stia pagando il riscaldamento centralizzato con una quota fissa per tutti gli inquilini, quando basterebbe installare i ripartitori di calore in ogni appartamento per poter monitorare i consumi precisi di ogni alloggio e pagare il giusto. Gestical offre un efficiente servizio di conteggio per la ripartizione delle spese dell'energia e dell'acqua. Conti chiari, amicizia lunga: ciascuno paga solo ciò che consuma.

SÌ, MA QUANTO CONSUMO?

Per addebitare a ogni utente ciò che ha effettivamente consumato, è necessario contabilizzare equamente i costi energetici e avvalersi di strumenti di misurazione precisi in grado di offrire soluzioni su misura. Gestical effettua un'analisi energetica dell'intero edificio e del sistema di distribuzione al fine di determinare il tipo e la quantità di apparecchi idonei per una ripartizione corretta dei consumi. Inoltre, fornisce un servizio di consulenza dei consumi energetici per monitorare l'andamento energetico a livello globale dello stabile o del singolo utente.

È L'ORA DI PROVARE LoRa

LoRaWAN® (Long Range Wide Area Network) è un protocollo di comunicazione wireless sviluppato da LoRa Alliance® per consentire la comunicazione tra dispositivi elettronici. Grazie alla lettura remota a lungo raggio dei dispositivi LoRaWAN®, il cliente può risparmiare il costo di uscita dei tecnici tra l'ufficio e il luogo della rilevazione e Gestical può intervenire con ancora più tempestività rilevando eventuali anomalie e guasti in tempo reale. Inoltre, la comunicazione tra dispositivi LoRa e il server è crittografata, non è manipolabile e non è accessibile a estranei.



Secondo il principio di conservazione, l'energia non si crea, né si distrugge, ma si può solo trasformare. Gestical vuole fare di più: trasforma il modo in cui l'energia viene gestita, per diffondere un approccio più semplice, consapevole e sostenibile.



e se l'ampliamento o la moltiplicazione degli stabili sul fondo dominante comporta un aumento del numero di persone che vi abitano con conseguente aumento del transito pedonale e veicolare, il conseguente maggiore utilizzo del fondo serviente è ammissibile, ossia non può essere considerato un eccesso nell'esercizio di un diritto di passo (indefinito). Nel caso di specie prodottosi nel Cantone di Turgovia non vi era aggravamento inammissibile della servitù¹³.



Ai sensi dell'art. 169 cpv. 1 CC, un coniuge non può, senza l'esplicito consenso dell'altro, disdire un contratto di locazione, alienare la casa o l'appartamento familiare o limitare con altri negozi giuridici i diritti inerenti all'abitazione familiare.



Un altro caso nel Cantone di Svitto aveva per oggetto l'interpretazione di un diritto di passo pedonale e carrabile (indefinito). In base al contratto costitutivo si è accertato che lo scopo originario della servitù era quello di costituire un diritto di passo pedonale e veicolare ai fini dell'utilizzo agricolo dei fondi dominanti. Nel frattempo, però, da zona agricola i fondi dominanti sono stati destinati alla recreazione intensiva; oggi vengono utilizzati come parco pubblico. Tale sviluppo non è compatibile con lo scopo della servitù, pertanto non è più possibile esercitare il diritto di passo per il parco divertimenti¹⁴.

H. SERVITÙ (INTERPRETAZIONE DI UN DIRITTO DI ACCESSO PEDONALE E CARRABILE)

Nel registro fondiario è iscritto come servitù prediale un diritto di accesso pedonale e carrabile. L'esercizio della servitù veniva contestato nonostante la superficie gravata fosse rappresentata a colori in una pianta allegata.

Nel processo relativo all'interpretazione della servitù venne stabilito lo scopo della servitù, che consisteva nel consentire all'avente diritto di condurre il proprio veicolo sul suo fondo, in particolare anche nel suo garage e sul suo posto auto.

La superficie sul fondo gravato, conformemente

alla pianta, evidentemente non era in grado di soddisfare tale finalità. Il proprietario del fondo gravato ha pertanto dovuto aggiungere una superficie ampliata gravata da servitù che consentisse effettivamente l'accesso. In altre parole: la superficie gravata è stata ridefinita da un'istanza superiore in modo da poter garantire l'accesso. L'interpretazione della servitù non è avvenuta in funzione dello stato fisico reale e visibile esternamente, bensì dello scopo per il quale la servitù era stata costituita¹⁵.

I. SERVITÙ (INTERPRETAZIONE DI UN DIVIETO DI COSTRUZIONE)

Con il termine "Divieto di edificabilità" sono iscritte nel registro fondiario le seguenti servitù prediali: il rispettivo proprietario del fondo non è autorizzato a realizzare alcun edificio sulla superficie tratteggiata in rosso nella planimetria allegata. Successivamente il proprietario del fondo gravato ha voluto costruire nella zona gravata dalla servitù un garage sotterraneo con rimessa per sci e bici. L'avente diritto alla servitù si è opposto. Poiché l'intera opera edile sarà collocata sotto il terreno si è deciso che questo fosse compatibile con il divieto di edificabilità. Non vi era quindi violazione della servitù¹⁶.

Se a suo tempo le parti che hanno stipulato il contratto costitutivo di servitù avessero voluto che sulla superficie gravata dalla servitù non venisse costruita alcuna opera edile, lo avrebbero espresso in modo adeguato, ad esempio riportando testualmente che sulla superficie tratteggiata non è consentito realizzare "alcuna struttura".

J. SERVITÙ (INTERPRETAZIONE DI UN DIRITTO DI COSTRUZIONE RAVVICINATA CON LIMITAZIONI DELL'ALTEZZA DEGLI EDIFICI)

A carico del fondo A è stato iscritto nel registro fondiario come servitù prediale un diritto di costruire a distanza ravvicinata a favore del fondo B. Nel medesimo contratto è stato iscritto a favore del fondo A una restrizione dell'altezza di costruzione a carico del fondo B come servitù prediale. Successivamente si è prevista la demolizione dello stabile sul fondo B e la sua sostituzione con una nuova struttura, tenendo conto che non è stato più rivendicato il diritto di costruire a distanza ravvicinata.

La questione controversa era se continua a sussistere o meno la limitazione dell'al-

tezza della costruzione influenzando pertanto anche sul progetto di costruzione sul fondo B. In sede di interpretazione si è constatato che le due servitù erano state costituite a suo tempo solo dopo la realizzazione dello stabile sul fondo B, ovvero erano riferite al progetto (ci si basò sui progetti concreti dell'architetto). La relazione funzionale tra le due servitù ha determinato che il diritto di costruzione a distanza ravvicinata e la limitazione dell'altezza della costruzione sono connessi in modo tale che, dopo la demolizione del vecchio stabile, la limitazione dell'altezza della costruzione perde validità se non viene (più) rivendicato il diritto di costruire a distanza ravvicinata. In altre parole: nello specifico gli stabili nuovi non sono più soggetti alla restrizione di costruzione di diritto privato¹⁷.

K. SERVITÙ (CANCELLAZIONE)

Quando una servitù abbia perduto ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente ne può chiedere la cancellazione (art. 736 cpv. 1 CC). Se pel fondo dominante vi è ancora un interesse, ma di lieve importanza in confronto alla gravità dell'onere, la servitù può essere riscattata o ridotta mediante indennità (art. 736 cpv. 2 CC). Nel caso di specie una servitù riportata con la dicitura «Limitazione di costruzione» è stata cancellata dal tribunale in base all'art. 736 cpv. 1 CC. Tale servitù fu costituita a suo tempo in attesa della pianificazione urbanistica come restrizione di costruzione di diritto privato. Dopo l'entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio e di zona la servitù aveva ormai esaurito il suo scopo e poteva quindi essere cancellata per mancanza d'interesse¹⁸.

L. GARANZIE IPOTECARIE (ABITAZIONE FAMILIARE)

Nell'ambito di un'esecuzione per la realizzazione di una garanzia ipotecaria è stato sostenuto che la moglie del proprietario del fondo non abbia partecipato alla costituzione delle cartelle ipotecarie, che hanno portato alla realizzazione del pegno immobiliare, benché sul fondo costituito in pegno si trovasse l'abitazione della famiglia.

Ai sensi dell'art. 169 cpv. 1 CC, un coniuge non può, senza l'esplicito consenso dell'altro, disdire un contratto di locazione, alienare la casa o l'appartamento familiare o limitare con altri negozi giuridici i diritti inerenti all'abitazione familiare. Tra i ne-

gozi giuridici che necessitano del consenso rientra, in determinate circostanze, anche la costituzione di una garanzia ipotecaria sull'abitazione familiare¹⁹. La violazione di questa disposizione comporta la nullità assoluta del negozio giuridico in questione.

Nel caso specifico non vi era il consenso dell'altro coniuge. Ai sensi dell'art. 153 cpv. 2 lett. b LEF questi aveva però possibilità di tutela sufficienti per opporsi al precetto esecutivo, ad esempio mediante opposizione o eventualmente mediante un'azione di disconoscimento. Tuttavia, non si è avvalso di tale possibilità; la costituzione del pegno immobiliare era quindi legittima²⁰.

M. IPOTECA LEGALE DEGLI ARTIGIANI E DEGLI IMPRENDITORI (FONDO GIUSTO)

Se l'annotazione di un'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e

imprenditori su un fondo è stata disposta da un giudice, l'iscrizione definitiva della stessa non può avvenire sulle quote di proprietà per piani costituite nel frattempo in base alle quote di valore. Si applica il principio sancito dalla DTF 126 III 462 (consid. 2b e consid. 2c/bb), secondo cui il fondo gravato deve essere identico sia per l'iscrizione provvisoria che per quella definitiva²¹.

N. AUTORIZZAZIONE PER L'ACQUISTO (LEGATO)

Chi intende acquistare un'azienda agricola o un fondo agricolo deve ottenere un'autorizzazione (art. 61 cpv. 1 LDFR). Un'eccezione dall'obbligo di autorizzazione è costituita dall'acquisto per successione e attribuzione ereditaria (art. 62 lett. a LDFR). Nel caso di specie si poneva la questione se l'acquisto di un fondo agricolo per legato fosse soggetto all'obbligo di autoriz-

¹³ SENTENZA N. 5A_714/2021 del Tribunale Federale del 8.3.2022 = Iva Gavranovic in «IUS.FOCUS» 2022 fascicolo 5 p. 4.

¹⁴ SENTENZA N. 5A_346/2021 del Tribunale Federale del = Julia Stöckli in «IUS.FOCUS» 2022 fascicolo 2 p. 3. il Tribunale si era occupato di questa interpretazione già in un precedente procedimento (SENTENZA N. 5A_702/2019 del Tribunale Federale del 18.9.2020).

¹⁵ SENTENZA N. 5A_472/2021 del Tribunale Federale del 29.3.2022 = PRAXIS 2022 N. 65.

¹⁶ SENTENZA N. 5A_692/2021 del Tribunale Federale del 25.4.2022.

¹⁷ SENTENZA N. 5A_28/2021 del Tribunale Federale del 31.3.2022.

¹⁸ SENTENZA N. 5A_1043/2021 del Tribunale Federale del 27.6.2022.

¹⁹ DTF 142 III 720 = PRAXIS 2018 N. 56 = ZBGR 2017 P. 396 = Sstephan Wolf/Isabelle Nuspliger in zbjv 2017 p. 530.

²⁰ SENTENZA N. 5A_858/2020 del Tribunale Federale del 1.11.2021.

²¹ SENTENZA N. 5A_664/2021 del Tribunale Federale del 15.11.2021 = PRAXIS 2022 N. 90 = SZZZP 2022 P. 210.

Appartamento libero? Portiamo inquilini o acquirenti sotto i riflettori.

Pubblicare qui



zazione. L'acquirente non era un erede, pertanto non avrebbe potuto acquisire il fondo né per successione (successione universale) né per attribuzione ereditaria. Il legato conferisce al beneficiario un diritto obbligatorio esigibile sul vantaggio patrimoniale oggetto del legato, ma non la qualità di erede. In qualità di non erede non può quindi invocare il caso eccezionale di cui all'art. 62 lett. a o b LDFR. Necessita quindi di un'autorizzazione per l'acquisto²².



Gli eredi legittimi stranieri, ai sensi del diritto svizzero, non necessitano di alcuna autorizzazione per l'acquisto di un fondo ai sensi della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero.



O. RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE)

Se a garanzia di un diritto disciplinato dal Codice delle obbligazioni viene annotata nel registro fondiario una restrizione della facoltà di disporre ai sensi dell'art. 960 cpv. 1 cifra 1 CC, oltre a questo diritto sorge un diritto accessorio reale. La restrizione della facoltà di disporre esplica quindi i suoi effetti anche nei confronti di misure adottate posteriormente nel procedimento di esecuzione forzata. Il caso di specie riguardava un fondo posto sotto sequestro, considerando che preventivamente era stata annotata nel registro fondiario una restrizione della facoltà di disporre ai sensi dell'art. 960 cpv. 1 cifra 1 CC. Il sequestro, trasformato successivamente in pignoramento definitivo, non ha potuto essere eseguito dal momento che il trasferimento della proprietà correlato alla restrizione della facoltà di disporre aveva rango prioritario²³. Si tratta di una conferma della giurisprudenza dell'anno 1978²⁴.

P. ACQUISTO FONDO (SUPERFICIE INFERIORE A QUELLA PROMESSA)

Con un contratto autenticato con atto pubblico è stato venduto un fondo (abitazione nella proprietà per piani) al prezzo di 1,2 milioni CHF. Nel contratto è stata esclusa ogni garanzia del venditore, escludendo difetti dissimulati dolosamente (art. 199 CO). Nella documentazione di vendi-

ta relativa all'oggetto della compravendita era stata indicata una superficie abitabile di 110 metri quadrati (terrazza esclusa). Tale caratteristica è stata riportata più volte negli annunci di vendita, in particolare dal venditore stesso e dagli intermediari da lui incaricati.

Successivamente, l'acquirente ha contestato che la superficie abitabile effettiva è di soli 91 metri quadrati. A ciò si aggiunge che alle autorità fiscali il venditore aveva dichiarato una superficie abitabile di 92 metri quadrati. L'acquirente ha contestato il difetto, nel senso che manca una caratteristica dell'oggetto di compravendita che il venditore aveva assicurato.

Il contratto d'acquisto in realtà non conteneva indicazioni riguardo alla superficie abitabile. Tuttavia, l'indicazione della superficie negli annunci e nella documentazione di vendita era stata fondamentale perché l'acquirente si interessasse effettivamente all'abitazione, la visitasse e infine la acquistasse. In altre parole: il venditore ha deliberatamente indicato una superficie abitabile maggiore. È stato condannato a rimborsare all'acquirente l'importo di 200 000 CHF per il minor valore nonché circa 7500 CHF per le spese²⁵. In questo contesto si fa riferimento ad altri due casi in cui la superficie abitabile di una proprietà per piani non corrispondeva a quella effettiva²⁶.

Q. DISPOSIZIONI SUGLI STRANIERI (LEX KOLLER)

Gli eredi legittimi stranieri, ai sensi del diritto svizzero, non necessitano di alcuna autorizzazione per l'acquisto di un fondo ai sensi della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (art. 7 lett. a LAFE). A un erede istituito, che sottosta all'obbligo dell'autorizzazione e non può far valere motivi per la medesima, l'acquisto è autorizzato con l'obbligo di alienare nuovamente il fondo entro due anni dall'acquisto. Se l'erede dimostra di avere con il fondo legami stretti degni di essere protetti, l'autorizzazione può essere rilasciata senza tale obbligo (art. 8 cpv. 2 LAFE).

Il caso di specie riguardava una persona defunta (straniera) che ha istituito come unica erede una fondazione con sede in Germania. È stato inoltre riservato, a titolo di legato, un diritto di abitazione permanente e gratuito a due cittadini tedeschi che non erano imparentati con la defunta. Anche se è ovvio che una fondazione, in quanto perso-

na giuridica, non possa stabilire un rapporto stretto e degno di tutela con un fondo, si presuppone tuttavia una presenza personale di una certa regolarità e intensità. La fondazione è stata concretamente autorizzata ad acquistare il fondo con l'obbligo di alienarlo nuovamente entro due anni. Non è stata invece autorizzata l'iscrizione dei due diritti d'abitazione nel registro fondiario²⁷. ■

²² SENTENZA N. 2C_735/2021 del Tribunale Federale del 11.3.2022

²³ SENTENZA N. 5A_491/2021 del Tribunale Federale del 2.2.2022 = dtf 148 iii 109 = praxis 2022 n. 74.

²⁴ DTF 104 II 170 = PRAXIS 1978 N. 220 = ZBGR 1980 P. 324 con osservazione di carattere redazionale di Hans Huber p. 334 = Peter Liver IN ZBJV 1980 P. 146. CFR, riguardo al tutto anche Henri Deschenaux, schweizerisches privatrecht, volume v/3, das Grundbuch, II^o tomo, p. 671 segg. (con nota a pie' di pagina 79).

²⁵ SENTENZA N. 4A_535/2021 del Tribunale Federale del 6.5.2022 = praxis 2022 n. 81 = Harald Bärtschi in «IUS.FOCUS» 2022 fascicolo 7 p. 6.

²⁶ SENTENZA N. 4A_417/2007 del Tribunale Federale del 14.2.2008 = zbgr 2009 p. 243 risp. sentenza n. 4a_383/2016 del tribunale federale del 22.9.2016.

²⁷ SENTENZA N. 2C_534/2021 del Tribunale Federale del 16.12.2021.



***ROLAND PFÄFFLI**

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

NUOVE DECISIONI IN MATERIA DI DIRITTO DI LOCAZIONE

Nella prima decisione il Tribunale federale sottolinea come gli ostacoli all'autorizzazione di un rapporto di sublocazione siano elevati. In una seconda decisione il Tribunale si è occupato approfonditamente dell'eccezione di compensazione della locataria nel procedimento di sfratto.

TESTO - ZARINA FÜGLISTER*



Ospitare familiari non rappresenta una sublocazione né un comodato, mancando l'animus contrahendi (volontà di legarsi giuridicamente). Dare alloggio a familiari è in linea di principio consentito, salvo che ciò comporti una sovraoccupazione dell'alloggio.

(Foto: Unsplash)

► SUBLOCAZIONE O MESSA A DISPOSIZIONE DI ALLOGGIO A FAMILIARI?

Il caso in questione riguardava un appartamento di 4,5 locali a Ginevra, locato dalla locatrice A ai coniugi B. Nel 2009 la signora B è deceduta. Successivamente il marito/padre B ha accolto nel proprio appartamento la figlia C con il marito e i figli. Il contratto di locazione prevedeva che per la sublocazione servisse il preventivo consenso della locatrice A e non ammetteva il comodato.

Quando si è accorta che sulla cassetta della posta era riportato il cognome della figlia, la locatrice A ha comunicato la disdetta ordinaria del contratto di locazione per sublocazione illecita. Il Tribunale federale ha dichiarato la disdetta (in un procedimento separato) nulla in quanto contraria alla buona fede. Nel corso di questo procedimento la locatrice A ha disdetto il contratto di locazione in via straordinaria a sensi art. 257f CO, poiché il locatario (padre B) non aveva proceduto alla cessazione del contratto di sublocazione con la figlia C entro il termine da lei intimato.

Alla fine la locatrice A si è rivolta al Tribunale federale. Oggetto di controversia era la validità della disdetta straordinaria del contratto di locazione da parte della locatrice A. Innanzitutto il Tribunale federa-

le ha chiarito se l'accoglienza della figlia C e della sua famiglia dietro versamento di una parte della pigione principale e in assenza di un obbligo di legge del locatario (padre B) al mantenimento, si potesse qualificare come fornitura di alloggio a familiari o se invece si fosse in presenza di un rapporto di sublocazione.

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale la locataria non è tenuta a utilizzare personalmente la cosa locata, salvo che il contratto preveda diversamente. La locataria può sublocare la cosa o cederla a terzi sotto forma di comodato. Oltre al comodato, il Tribunale federale ammette anche la messa a disposizione di alloggi a familiari, in particolare coniugi/partner concubini, figli e altri familiari e amici. Una volta estinto l'obbligo di mantenimento da parte dei genitori, il solo rapporto di filiazione non giustifica però l'accettazione dell'ospitalità a familiari.

Ospitare familiari non rappresenta una sublocazione né un comodato, mancando l'animus contrahendi (volontà di legarsi giuridicamente). Dare alloggio a familiari è in linea di principio consentito, salvo che ciò comporti una sovraoccupazione dell'alloggio.

Nel caso di specie, il locatario (padre B) continuava a occupare una stanza dell'ap-

partamento, mentre la figlia C con il marito pagava la parte più consistente della pigione. Contrariamente al grado di giudizio cantonale, il Tribunale federale ha ritenuto che il rapporto tra il padre B e la figlia C si debba qualificare come sublocazione a sensi dell'art. 262 CO, mentre la ripartizione della pigione non configura in se stessa una sublocazione.

La volontà delle parti è discriminante ai fini della determinazione del rapporto giuridico. La figlia C ha concordato con il locatario (padre B) una suddivisione dei locali e si è dichiarata disposta ad accollarsi i due terzi della pigione. Perciò a sensi di legge è stato necessariamente concluso un contratto secondo il quale una parte dell'abitazione veniva utilizzata a pagamento.

VALIDITÀ DELLA DISDETTA STRAORDINARIA

A seguire il Tribunale federale ha dovuto stabilire se fossero soddisfatte le condizioni necessarie per una disdetta straordinaria e quindi si fosse in presenza di una disdetta valida. Ai sensi dell'art. 257f in combinato disposto con l'art. 262 CO, la locatrice ha facoltà di disdire in via straordinaria il contratto di locazione nel caso in cui abbia motivo legittimo di negare il proprio consenso alla sublocazione e la locataria quindi violi

l'obbligo di diligenza nell'uso della cosa locata. La locatrice A ha sostenuto che la sublocazione determinava una sovraoccupazione delle stanze e quindi una più rapida usura dell'abitazione. Al riguardo ha argomentato che il locatario B si avvaleva della scusa della sublocazione per accogliere presso di sé in via permanente la figlia C e la sua famiglia, il che corrisponderebbe a un trasferimento del rapporto di locazione. E questo configurerebbe un abuso del diritto ai sensi dell'art. 2 CC. Nell'ipotesi di abuso del diritto in relazione alla sublocazione, la giurisprudenza distingue tra sublocazione totale e parziale.

Nella sublocazione parziale la cosa viene sublocata poiché la locataria provvisoriamente non la utilizza (ad esempio per via di un soggiorno di studio temporaneo). In un caso di questo genere si ipotizza un abuso del diritto se la locataria non ha alcuna intenzione di riprendere a utilizzare la cosa locata e quindi di fatto ha luogo un cambio di locatario. La vaga possibilità di rientrare in futuro nell'abitazione non è sufficiente a giustificare una sublocazione. Invece nella sublocazione parziale è difficile che si presentino casi di abuso del diritto, soprattutto se si è acconsentito alla sublocazione, perché in caso di sublocazione parziale la locataria abita, per definizione, nei locali.



Il locatario non è autorizzato a compensare presunti crediti per difetti con debiti per pigioni e a trattenere la pigione.



Se ora (come nel caso di specie) la locataria non ha acquisito il consenso della locatrice alla sublocazione parziale, si deve stabilire se la locatrice era legittimata a negare il consenso per i motivi di cui all'art. 262 CO ovvero se si fosse in presenza di un abuso del diritto ai sensi art. 2 CC.

Secondo l'art. 262 CO la locatrice può negare il proprio consenso alla sublocazione in determinate circostanze, segnatamente se la sublocazione causa alla locatrice un pregiudizio essenziale, il che rende irragionevole la prosecuzione del contratto di locazione e giustifica la disdetta straordinaria.

Nel caso in questione si è in presenza di una sublocazione parziale di durata indeter-

minata, per la quale non è stato acquisito il consenso della locatrice A.

Il Tribunale federale ha negato che la locatrice abbia subito un pregiudizio essenziale a causa della sovraoccupazione dell'abitazione, poiché il contratto di locazione non prevedeva alcuna limitazione e sono state rispettate anche le disposizioni di diritto pubblico. Perciò la locatrice A non aveva motivi legittimi per negare il proprio consenso alla sublocazione.

Inoltre il Tribunale federale ha ritenuto che non abbia avuto luogo nemmeno un abuso del diritto per via del trasferimento del rapporto di locazione, in quanto il locatario (padre B) continuava a vivere nell'abitazione pagando la propria quota di pigione.

Non cercava nemmeno un nuovo appartamento. Non c'è quindi stato alcun cambio di locatario.

Il Tribunale federale ha ritenuto la disdetta straordinaria invalida e il ricorso è stato rigettato.

TF 4A_521/2021 del 3 gennaio 2023

AFFERMARE VA BENE, MA DIMOSTRARE È MEGLIO

Nel 2011 la C SA ha stipulato in veste di locatrice con il locatario A un contratto di locazione per un appartamento di 7 locali da usare come abitazione familiare e un posto auto in garage. A metà dicembre 2020 la locatrice ha chiesto al locatario A di pagare le pigioni arretrate/l'importo forfettario per le spese accessorie per l'abitazione e il posto in garage, per un totale di Fr. 13'050, minacciando di disdire il rapporto di locazione in caso di mancato pagamento entro i termini. A gennaio 2021 il rapporto di locazione è stato disdetto in via straordinaria ai sensi dell'art. 257d CO con formulario ufficiale per pagamento tardivo, essendo pervenuti solo pagamenti parziali in ragione di complessivi Fr. 5'670.

Nel marzo 2021 la locatrice C SA ha chiesto lo sfratto del locatario A dai locali locati con procedimento di tutela giurisdizionale in casi manifesti ai sensi dell'art. 257 CPC. Questo procedimento dovrebbe permettere di giungere rapidamente a una decisione passata in giudicato ed esecutiva in situazioni di liquidità. Lo stato di cose dev'essere incontestato o immediatamente dimostrabile e la situazione giuridica chiara. I gradi di giudizio cantonali hanno rigettato la domanda di sfratto della locatrice C SA e il Tribunale federale ha rinviato la questio-

ne al Tribunale di appello per un riesame. Il Tribunale di appello ha stabilito che il locatario A doveva sgomberare, pulire e lasciare liberi i locali entro 10 giorni. A seguire il locatario A si è rivolto con un ricorso in materia civile al Tribunale federale.

ECCEZIONE DI COMPENSAZIONE

Secondo l'art. 120 CO, in determinate circostanze i debiti possono essere estinti per compensazione, il che secondo la giurisprudenza vale in linea di principio anche per il locatario in arretrato con i pagamenti. La dichiarazione di compensazione dev'essere resa entro il termine di pagamento. In caso di crediti contestati occorre tenere conto di ulteriori restrizioni. Nel caso in esame il locatario A pretendeva la compensazione con spese di riparazione di difetti della cosa locata. Secondo giurisprudenza in un caso di questo tipo dovrebbe essere fornita la prova rigorosa della sussistenza dei difetti dell'abitazione asseriti dal locatario.

A prescindere da ciò, il locatario non è però autorizzato a compensare presunti crediti per difetti con debiti per pigioni e a trattenere la pigione. In caso di difetti eliminabili il locatario non è autorizzato a un'"autoriduzione della pigione" mediante dichiarazione unilaterale alla locatrice, ma occorre depositare presso il competente servizio cantonale l'importo versato per l'eliminazione del difetto e la pigione. In caso di ritenzione arbitraria della pigione, la disdetta pronunciata nel rispetto dei termini previsti al riguardo è legittima, poiché i pagamenti arretrati non sono stati regolati in modo giuridicamente valido.

TUTELA GIURISDIZIONALE IN CASI MANIFESTI

Nel caso in questione la locatrice C SA ha chiesto lo sfratto del locatario A con procedimento di tutela giurisdizionale in casi manifesti ai sensi dell'art. 257 CPC. In questo tipo di procedimento il locatario A avrebbe dovuto sostanziare e provare subito la propria allegazione a favore della richiesta di compensazione e quindi dei presunti crediti dovuti a difetti. La locatrice C SA ha contestato i difetti e il locatario A non è stato in grado di documentare rigorosamente la sussistenza dei propri crediti a seguito di difetti della cosa locata.

Il Tribunale federale ha inoltre sostenuto che, al fine di evitare che lo strumento della tutela giurisdizionale nel procedi-

mento rapido diventi di fatto obsoleto, non è sufficiente che un locatario cerchi di evitare una disdetta per pagamento tardivo e lo sfratto con procedimento rapido ai sensi dell'art. 257 CPC asserendo la sussistenza di difetti della cosa locata e, in seguito a ciò, portando in compensazione crediti non quantificati e non certi. Ciò comporterebbe che il locatario potrebbe trattenersi più a lungo nell'oggetto della locazione senza esserne giustificato. La volontà del legislatore di permettere alla locatrice di estinguere con procedura rapida il rapporto di locazione ed esigere lo sfratto del locatario non dovrebbe essere ostacolata.

ABUSO DI DIRITTO

Inoltre il locatario A ha sostenuto che la domanda di sfratto non avrebbe dovuto essere difesa, in quanto la locatrice CSA avrebbe pronunciato la disdetta già prima della scadenza del termine di pagamento di 30 giorni ai sensi dell'art. 257d cpv. 1 CO. La disdetta sarebbe pertanto invalida. Il Tribunale federale ha concordato con il Tribunale d'appello sul fatto che, considerata la situazione di fatto, la disdetta non è stata pronunciata prematuramente, ma una volta trascorso il termine minimo di legge.

Per il resto il Tribunale federale ha affermato che nel caso di specie è più che dubbio se il richiamo alla disdetta asseritamente pronunciata prematuramente (vale a dire

prima della scadenza del termine di pagamento di 30 giorni) si concili con il principio di legge della buona fede di cui all'art. 2 CC. Il locatario A non ha in effetti sostenuto che le pigioni arretrate sarebbero state pagate più avanti o che egli ne fosse stato trattato per via della disdetta presuntamente prematura.

Il Tribunale federale ha quindi sostenuto che un siffatto comportamento (il locatario ha fatto riferimento alla disdetta comunicata prima della scadenza del termine di pagamento, sebbene egli non abbia saldato gli arretrati nemmeno successivamente) rappresenti di regola un abuso del diritto. Il ricorso al Tribunale federale è stato pertanto respinto. ■

TF 4A_333/2022 del 9 novembre 2022



*ZARINA FÜGLISTER

L'autrice è avvocato dello studio Baker McKenzie di Zurigo.



Al fine di evitare che lo strumento della tutela giurisdizionale nel procedimento rapido diventi di fatto obsoleto, non è sufficiente che un locatario cerchi di evitare una disdetta per pagamento tardivo e lo sfratto con procedimento rapido asserendo la sussistenza di difetti della cosa locata.



Con voi verso un futuro sostenibile

ailSolar Cloud è la soluzione «senza pensieri» per il vostro impianto fotovoltaico. Noi finanziamo, progettiamo, installiamo e ci occupiamo della manutenzione dell'impianto per 20 anni; voi beneficiate sempre di tutta l'energia elettrica prodotta!

Infatti, se di solito solo il 35% dell'energia fotovoltaica generata viene usata dall'abitazione, grazie al "cloud" delle AIL, l'elettricità prodotta in eccesso durante le ore di sole viene immagazzinata e poi restituita quando serve di più (alla sera, di notte, durante l'inverno...).

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 • info@ail.ch

CAMBIO DEI CILINDRI: LE CONSEGUENZE PENALI

Un commento alla decisione del TF 6B_510/2022 del 31.08.22. Nella sentenza in oggetto un locatore viene condannato penalmente a seguito di una serie di reati commessi nei confronti del suo conduttore, in particolare a seguito del cambio dei cilindri dei locali d'abitazione.

TESTO - **PATRICK FINI***

Il locatore che sostituisce i cilindri di un conduttore, impedendo a quest'ultimo di entrare nell'ente locato per una ventina di giorni, commette il reato di coazione.



► FATTISPECIE

Il locatore, A., aveva concesso in locazione un appartamento ad un conduttore, B., il quale condivideva i locali con la sua compagna dell'epoca, C.

A far tempo da gennaio 2018, A. aveva accettato C. quale co-conduttrice senza che fosse stato stipulato un nuovo contratto di locazione.

Nel corso del mese di gennaio 2018, B. si è fisicamente trasferito in un altro appartamento, dando contestualmente regolare disdetta al contratto di locazione per la fine del mese di ottobre 2018, mentre C. ha continuato ad abitare nei locali da sola quale unica conduttrice.

In data 27 ottobre 2018 il locatore, via Whatsapp, ha disdetto con effetto immediato il contratto di locazione in essere con la conduttrice C. Due giorni prima di tale comunicazione, il locatore aveva già incaricato un artigiano di sostituire i cilindri dell'appartamento. Il medesimo giorno della disdetta, i cilindri dell'ente locato sono poi stati effettivamente sostituiti. Alla conduttrice è stato impedito di poter entrare nell'appartamento dal 27 ottobre 2018 fino al 15 novembre 2018. Inoltre, a seguito della sostituzione dei cilindri, il locatore ha incaricato un terzo di eseguire una serie di fotografie all'interno dell'appartamento.

Con atto d'accusa del 23 ottobre 2019, il Ministero Pubblico di Zurigo-Limmat ha imputato al locatore la violazione di diversi disposti penali:

- falsità in documenti (art. 251 CP), per aver falsificato la firma di B. sul contratto di locazione;

- per coazione (art. 181 CP), a seguito dell'impedimento alla conduttrice C. di entrare negli spazi locati, costringendola a pernottare presso il suo posto di lavoro e dalla vicina di casa; e

- violazione della sfera segreta e privata mediante apparecchi di presa d'immagini (art. 179quater CP), per aver richiesto ad una terza persona di eseguire delle fotografie nel frigo della conduttrice e nel suo bagno.

Il 23 gennaio 2020, il Tribunale distrettuale di Zurigo ha dichiarato il locatore colpevole dei reati sopracitati e lo ha condannato ad una pena pecuniaria di 150 aliquote giornaliere da 150 franchi, sospesa per un periodo di prova di tre anni.

Statuendo sul ricorso del locatore imputato, il Tribunale cantonale di Zurigo ha in seguito parzialmente accolto il ricorso, prosciogliendolo dall'accusa di falsità in documenti, ma confermando gli altri capi d'accusa e riducendo la pena a 150 aliquote giornaliere da 30 franchi, sempre sospesa per un periodo di prova di tre anni.

L'imputato è in seguito insorto contro la sentenza presso il Tribunale federale, chiedendo il proscioglimento di tutti i reati.

CONSIDERAZIONI

Il Tribunale Federale ha inizialmente chiarito che, diversamente da quanto sostenuto dal locatore nei gradi precedenti, tra le parti, ossia tra A. e C., vi era un valido contratto di locazione, concluso in forma orale.

Il locatore ha innanzitutto contestato di aver commesso una coazione ai sensi dell'art. 181 CP per aver reso impossibile alla conduttrice l'accesso all'appartamento da lei locato. Il proprietario dell'immobile ha argomentato che non vi era da parte sua alcuna intenzione di commettere una coazione e che tale agire era giustificato dalla volontà di proteggere la sua proprietà dal cane della conduttrice che in precedenza aveva già danneggiato l'ente locato, nonché dal fatto che non era a conoscenza dell'illegalità della sua azione. Il locatore ha inoltre sostenuto di aver rescisso il contratto senza preavviso sulla base dell'art. 257fcpv. 4 CO, a seguito del danneggiamento dell'ente locato da parte del cane della conduttrice.

Il Tribunale Federale ha tuttavia respinto le sue argomentazioni. L'Alta Corte ha infatti ritenuto che la conduttrice, impedita dall'accedere all'appartamento e costretta a dormire presso il suo posto di lavoro e dalla vicina di casa, fosse stata illecitamente limitata nella sua libertà d'azione e che il locatore era a conoscenza dell'illegalità delle sue azioni. Quest'ultimo punto risultava, oltre che dagli scambi di messaggistica con l'artigiano incaricato di sostituire la serratura, anche dal fatto che il locatore era proprietario di diversi immobili a reddito oltre che cognito del diritto di locazione, e come tale non poteva ignorare i diritti della conduttrice.

Il locatore non ha nemmeno dimostrato che la sua proprietà fosse in qualche modo messa direttamente in pericolo dalla conduttrice e che avesse agito sulla base di un errore, ragione per cui il Tribunale Federale ha confermato l'imputazione di coazione.

Per quanto concerne l'accusa di violazione della sfera segreta e privata mediante apparecchi di presa d'immagini (art. 179quater cpv. 1 CP), il Tribunale cantonale zurighese ha ritenuto adempiuto tale reato in quanto il locatore aveva incaricato una terza persona di effettuare delle fotografie dell'interno del frigorifero e del bagno dell'appartamento della conduttrice. L'Alta Corte ha ricor-

dato che sussiste un reato ai sensi dell'art. 179quater cpv. 1 CP quando una persona osserva tramite un apparecchio di registrazione, o registra su un supporto di immagini, un fatto della sfera segreta o un fatto della sfera privata di un'altra persona, non facilmente accessibile a tutti e senza il consenso di quest'ultima. Tuttavia, non ritenendo complete le considerazioni giuridiche della sentenza cantonale in merito, in particolare non essendo chiaro di quale atto previsto dal disposto penale in oggetto il locatore si sia reso perseguibile quale autore – e non unicamente quale mandante o istigatore –, il Tribunale Federale ha accolto il ricorso su questo punto.

In conclusione, il Tribunale federale ha confermato la condanna del locatore per coazione, ma ha rinviato all'istanza inferiore il gravame per una nuova valutazione in merito alla violazione della sfera segreta e privata mediante apparecchi di presa d'immagini.

COMMENTO

Il TF, nella menzionata decisione che ha esaminato i fatti sotto il profilo penale, ha confermato che il locatore che sostituisce i cilindri di un conduttore, impedendo a quest'ultimo di entrare nell'ente locato per una ventina di giorni, commette il reato di coazione. Tale comportamento supera il livello tollerabile della limitazione della libertà d'azione di una persona. Sempre secondo l'Alta Corte, il locatore doveva in particolare ritenere di aver agito illecitamente nella misura in cui era proprietario di molti immobili e nel corso della procedura ha in più occasioni indicato di essere cognito del diritto della locazione.

Giova qui ricordare che il locatore, al fine di evitare possibili conseguenze penali (coazione e violazione di domicilio in primis), per poter legittimamente sostituire i cilindri all'ente (già) locato deve prima ottenere una decisione giudiziaria esecutiva e cresciuta

in giudicato (in genere un decreto di sfratto).

Il locatore deve anche agire con prudenza quando è confrontato con i beni di proprietà del conduttore di un locale abitativo, in quanto le disposizioni su beni (vendere o portare in discarica il mobilio), per quanto eseguite successivamente all'ottenimento di un decreto di sfratto, potrebbero anch'esse configurare dei reati penali, come p. es. un'appropriazione semplice o un danneggiamento. Anche in tale contesto è dunque necessario procedere preventivamente in via giudiziaria al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni (deposito presso terzi, autorizzazione alla vendita o alla distruzione, ecc.)



*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.



SIAMO ALLA RICERCA
DI **NUOVE OPPORTUNITÀ**
IN **ZONE CENTRALI** DA
TRASFORMARE IN
PROGETTI AMBIZIOSI.



Disponibili da subito
a intraprendere trattative.

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



LE STAZIONI SONO IL BIGLIETTO DA VISITA DELLE FFS

Alexis Leuthold è responsabile Gestione a FFS Immobili. Nell'intervista parla della ristrutturazione delle stazioni e dei progetti di edilizia abitativa.

INTERVISTA - DIETMAR KNOPF*



Le FFS sono proprietarie di circa 4'500 appartamenti in affitto. Entro il 2037 puntano a detenere ca. 12'000 appartamenti, di proprietà e in diritto di superficie a cooperative di costruzione; di questi, più o meno la metà rientra nel segmento dei prezzi bassi.

(Foto: Urs Bigler)

► Quanti edifici gestisce FFS Immobili?

Alexis Leuthold: complessivamente gestiamo circa 3'500 immobili, di cui indicativamente 800 sono stazioni.

Ne risultano all'incirca 20'000 contratti di locazione; in tutto, il settore Gestione di FFS Immobili conta quasi 250 collaboratori.

Il Consiglio Federale chiede a FFS Immobili di "aumentare l'attrattiva delle stazioni, trasformarle in piattaforme di mobilità e di promuovere l'accesso alla ferrovia".

Che cosa significa in concreto per lei e la sua Divisione?

Le FFS sono una ferrovia integrata. Tutto ciò che fa FFS Immobili è utile al sistema ferroviario, ogni franco rimane nel sistema. Concretamente, il nostro contributo consiste nel provvedere a un accesso sicuro e comodo alla ferrovia nelle nostre stazioni, compresa la mobilità combinata. Ad esempio, nei prossimi anni sfoletteremo un poco l'arredamento di 800 stazioni e lo renderemo in parte più attraente. In quello che vogliamo fare rientra anche l'idea che le stazioni delle FFS non siano unicamente punti di transito, ma anche luoghi d'incontro nei quali trascorrere del tempo.

Affinché questi luoghi possano vedere la luce, dobbiamo rendere invitante l'ambiente delle stazioni. Riusciremo nel nostro intento rinnovando le stazioni e approntando per le e i clienti un mix di locatari variegato e adatto al posto. Inoltre, siamo anche responsabili per gli spazi aziendali negli immobili delle FFS. Non da ultimo, rimane un nostro obiettivo quello di mettere a disposizione del nostro personale posti di lavoro interessanti, e di avvicinarli tra loro unendo superfici di piccole dimensioni oltre i confini delle divisioni, per incrementare la nostra efficienza e migliorare la collaborazione.

Voci critiche accusano FFS Immobili di puntare unicamente al rendimento, perdendo di vista le forme di alloggio cooperative. Cosa risponde a queste accuse?

Al momento siamo proprietari di circa 4'500 appartamenti in affitto. Entro il 2037 le FFS puntano a detenere ca. 12'000 appartamenti, di proprietà e in diritto di superficie a cooperative di costruzione; di questi, più o meno la metà rientra nel segmento dei prezzi bassi. In questo senso ci consideriamo parte della soluzione, anche se i 12'000 appartamenti costituiranno appena lo 0,5% dell'offerta totale svizzera.

Parliamo delle aree locate vicine all'esercizio ferroviario. In questo ambito la locazione avviene in base al puro prezzo al metro quadro o avete una partecipazione al fatturato?

I nostri contratti di locazione commerciale includono sia componenti minime sia quote di locazione sul fatturato. Questo comporta vantaggi per entrambe le parti, soprattutto all'inizio dell'attività commerciale.

In questo caso il canone di locazione è tendenzialmente inferiore rispetto al momento in cui il modello aziendale avrà preso piede e il locatario potrà generare cifre d'affari più elevate.

Significa anche che date la preferenza a inquilini con un forte fatturato. In che modo questo aspetto influenza il mix di locatari?

No, non pensiamo in queste categorie. Cerchiamo preferibilmente di comprendere le necessità dei nostri clienti, altrettanto come il carattere della rispettiva regione.

Se attraverso un mix di locatari diversificato riusciamo a rispecchiare il colore locale e a incontrare i bisogni della clientela, corrisponderanno anche i fatturati.

Quali tendenze si delineano per queste aree aperte al pubblico, anche sotto l'influsso della recente pandemia?

Noi, ma anche i nostri locatari commerciali, abbiamo sofferto molto per la pandemia. Ora però la clientela è tornata. Tuttavia, dal cambiamento del numero di pendolari notiamo che in molti casi permane il modello di home office. Rispetto al periodo pre-pandemico, il numero di pendolari è ancora leggermente inferiore. Un'evoluzione che per fortuna possiamo compensare con una frequenza più elevata di viaggiatori nei fine settimana. Dobbiamo orientare la nostra offerta nelle stazioni a questi cambiamenti.

Per soddisfare le numerose elevate esigenze poste ai progetti, FFS Immobili si è data un elevato standard di cultura edilizia. A quali contenuti e obiettivi aspirate?

La competenza per lo sviluppo degli immobili delle FFS è della mia collega Susanne Zenker (responsabile Development). Il mio settore si occupa di progetti con investimenti fino a 5 milioni di franchi. Io però in quest'ambito posso parlare in linea generale per le FFS: il nostro obiettivo è di creare luoghi nei quali le persone si sentano a proprio agio. Per questo sviluppiamo quartieri urbani sostenibili e vivaci, con un mix di utilizzazione differenziato.

Al riguardo, riflettiamo dapprima su quale valore aggiunto una simile posizione offra al trasporto pubblico. Nello sviluppo dei nostri piani poniamo inoltre l'attenzione su procedure con un'ampia base, in modo da poter progredire anche a livello politico.

FFS Immobili commercializza i suoi progetti di sviluppo in massima parte come "quartieri urbani vivaci e a uso misto". In che modo contribuiscono le FFS alla nascita di simili ambienti?

Utilizzazioni che si integrano a vicenda stimolano anche un ambiente più animato attorno alla stazione. Questo si ottiene ad esempio creando zone aperte al pubblico al pianterreno, nelle quali sono insediate attività commerciali come negozi al dettaglio, di ristorazione e altri servizi, ma anche con offerte per la salute o scuole. Saranno poi i singoli gruppi di utilizzatori a vivacizzare il quartiere, e ad approfittare di un collegamento ottimale al trasporto pubblico.



La domanda di grandi spazi per uffici in vicinanza delle stazioni è calata. Oggi si cercano piuttosto aree più piccole e fortemente edificate. Con quali strategie reagite a una simile evoluzione?

Dato che i nostri immobili sono situati quasi esclusivamente in posizioni centrali, il mercato continuerà ad assorbire anche le aree per uffici di grandi dimensioni. È però vero che anche noi osserviamo una accresciuta domanda di superfici ridotte. Rispondiamo a questo fenomeno spostando le nostre offerte in maggior misura verso la salute, la formazione e l'alloggio. Anche per tale ragione la quota di appartamenti nel nostro portafoglio passerà dal 6 al 25%. Offriamo la maggior parte di zone uso ufficio anche come unità più piccole, sui 300 metri quadrati.



Le FFS sono predestinate a dare un contributo verso una logistica a basse emissioni nei centri urbani. In che forma questo avverrà, non è ancora deciso.



Nei prossimi anni intendete concentrare l'attenzione delle FFS sulle cosiddette "città dei 15 minuti" (centri residenziali più piccoli, in cui tutti i percorsi per le necessità quotidiane si possono percorrere in 15 minuti).

Come si presentano concretamente questi concetti?

Appoggiamo l'idea di uno sviluppo urbano e residenziale sostenibile. Anche secondo noi la qualità di vita in grandi città come Zurigo, Ginevra o Basilea aumenta, se i percorsi restano brevi e ciò che serve per le necessità quotidiane può essere raggiunto rapidamente dal proprio domicilio.

Un altro impegno per il futuro sarà costituito dalla "logistica negli spazi pubblici". Si pensa a piazzali di trasbordo centrali su sedimi delle FFS, dove le merci vengono trasferite dalla ferrovia su altri mezzi di trasporto. Vi sono già piani concreti o un progetto pilota a questo riguardo?

Le FFS sono predestinate a dare un contributo verso una logistica a basse emissioni nei centri urbani. In che forma questo avverrà, non è ancora deciso. Al momento discutiamo più varianti di progetto in col-



ALEXIS LEUTHOLD

È responsabile Gestione e membro della Direzione di FFS Immobili. Avvocato e dottore in legge con un Executive MBA dell'Università di San Gallo, ha svolto dal 2006 varie funzioni presso FFS Immobili, dal 2018 dirige il settore Gestione.

laborazione con diverse città. Posso benissimo immaginarci che noi in futuro metteremo a disposizione hub di logistica.

Oltre all'aspetto legato al consumo energetico, assume un ruolo sempre più importante la sostenibilità dei progetti edilizi. Che cosa fanno le FFS in questo ambito?

Vogliamo essere neutrali dal punto di vista climatico entro il 2030. Raggiungeremo questo obiettivo con varie misure, tra cui l'abbandono dei sistemi di riscaldamento con vettori fossili e il passaggio a sistemi di teleriscaldamento. In tutti i nostri progetti di costruzione puntiamo o allo standard SNBS (Standard Costruzione Sostenibile Svizzera) o a quello Minergie; inoltre prestiamo attenzione all'economia circolare già nella fase di pianificazione. Installeremo impianti fotovoltaici sui tetti dei nostri fabbricati e impiegheremo l'energia così prodotta per uso proprio.

A che punto sono le FFS in relazione con l'impiego del Building Information Modeling (BIM) e della digitalizzazione?

Si tratta di un tema importante per il futuro, per tale ragione dal 2021 per le gare d'appalto per i grandi progetti seguiamo la metodologia Building Information Modeling (BIM).

Mediante questo metodo è possibile svolgere i progetti in modo più rapido e trasparente, riducendo gli errori. Anche l'emissione di CO2 può essere contenuta grazie a una pianificazione lungimirante della manutenzione. Uno dei progetti pilota è stata la Letzi Turm a Zurigo Altstetten. ■



*DIETMAR KNOPF

Architetto diplomato e caporedattore della rivista Immobilia.

ITS

Servizio Canalizzazioni



Direzione & Sede Operativa Sottoceneri:

Strada Regina 94 - 6982 Agno

Sede Operativa Sopraceneri:

Via Chiasso 4 - 6710 Biasca

ticino@itscanalizzazioni.ch - www.itscanalizzazioni.ch

È NECESSARIA UN'INFORMAZIONE OGGETTIVA

▶ GLI INQUILINI HANNO DAVVERO PAGATO 78 MILIARDI DI FRANCHI DI TROPPO?

Quando l'Associazione degli inquilini ha pubblicato lo "Studio BASS", che mira a comprovare scientificamente questa cifra, SVIT Svizzera aveva già fatto notare che non regge ad un esame oggettivo. Lo studio confronta l'andamento dell'indice degli affitti con l'andamento dei tassi ipotecari e dell'inflazione. Mancano completamente, tra i dati, gli investimenti effettivamente effettuati nei singoli anni. Sono proprio questi costi tuttavia ad avere un forte impatto. Inoltre, la validità dei canoni di locazione previsti dalla legge, che sono consueti nelle località e nei quartieri, è inadeguata.

Dal confronto tra l'andamento dell'indice degli affitti, da un lato, e l'andamento del tasso ipotecario o del tasso di riferimento e dell'inflazione, dall'altro, si deduce che gli inquilini abbiano pagato troppo ai locatori nel periodo dal 2006 al 2021.

Nello studio, per il confronto, vengono utilizzate solo le pigioni commisurate ai costi, presentate come "indice delle pigioni previsto". Tuttavia, l'indice degli affitti dell'Ufficio federale di statistica, al contrario, comprende anche le pigioni nuove, che sono generalmente più alte di quelle esistenti e questo aspetto è coperto dalla legislazione in materia di locazione. La cifra di 78 miliardi di franchi pubblicata dall'Associazione degli inquilini è quindi chiaramente sbagliata e la reiterazione anche costante non cambia questo aspetto.



I costi delle pigioni, tenendo conto delle variazioni delle dimensioni e degli standard di finitura, sono ben lontani dall'esplosione.



I PROPRIETARI GENERANO DAVVERO UN "RENDIMENTO TRASLATO"?

Un recente studio dello IAZI mostra chiaramente che i rendimenti dei flussi di cassa degli stabili locativi sono diminuiti costantemente negli ultimi anni e ora sono in media del 2,9%. Con l'attuale tasso di riferimento dell'1,25%, il limite massimo per la pigione commisurata ai costi fissato dal Tribunale federale è del 3,25%. Pertanto, se

il calcolo è corretto, non si tratta affatto di un rendimento traslato. L'argomentazione di pigioni "illegali" o di rendimenti sproporzionati può quindi essere confutata in modo molto semplice. Anche in questo caso, il mantra del rendimento traslato è chiaramente errato.

C'È CARENZA DI ALLOGGI IN TUTTA LA SVIZZERA?

Da quasi 100 anni si utilizza la stessa metodologia per determinare il tasso di sfritto, che serve a valutare la situazione del mercato immobiliare. Il numero di appartamenti sfritti viene determinato dai comuni. Questo non avviene secondo le stesse linee guida a livello nazionale, ma varia da comune a comune; vengono ad esempio utilizzati strumenti come: bollette dell'elettricità, cassette delle lettere non indirizzate, interviste ai postini e ispezioni in loco da parte dei dipendenti comunali. È ovvio che questo sistema non solo non è uniforme, ma è anche soggetto ad errori. Un'altra critica metodologica è che vengono inclusi nel sondaggio anche gli appartamenti di proprietà, il cui tasso di sfritto è significativamente più basso e quindi distorce il quadro del mercato degli alloggi in locazione.

SVIT Svizzera ha dimostrato più volte, con un confronto molto semplice, che contemporaneamente sui portali immobiliari vengono offerti molteplici appartamenti in locazione in località centrali. In un mercato dinamico, gli appartamenti in locazione non dovrebbero quasi mai essere vuoti. È equivoco che vengano quindi fatte affermazioni sulla base di una cifra più o meno arbitraria ("al di sotto dell'1,5% di tasso di sfritto c'è carenza di alloggi") e che questa porti poi a conseguenze giuridicamente vincolanti (obbligo di notifica). Se gli appartamenti vengono sovvenzionati dallo Stato e le pigioni vengono quindi mantenute artificialmente basse, ciò porterà innanzitutto ad un ulteriore aumento della domanda. I nostri membri confermano che è ancora possibile trovare alloggi per coloro che sono disposti a vivere vicino al centro, ma non nei centri.

Quello che si percepisce è una carenza di alloggi a prezzi accessibili nei centri. Economicamente è però comprensibile e non sorprendente che i locatori offrano appartamenti, soprattutto nelle località preferite, ad inquilini con un'elevata capacità di spesa. Ciononostante è diffusa la tendenza a volere più spazio abitativo, standard di fini-

In vista delle elezioni federali, il tema dell'alloggio è gestito attivamente dai partiti di sinistra. In previsione della fase calda della campagna elettorale, SVIT Svizzera sostiene l'oggettività della discussione.

TESTO - MARCEL HUG*

tura più elevati e che siano in aumento le richieste. Ecco perché un appartamento di 3,5 locali in un vecchio edificio non è paragonabile ad uno in un edificio nuovo.

I COSTI DELLE PIGIONI STANNO ESPLODENDO?

L'Ufficio federale di statistica ha recentemente pubblicato i costi delle pigioni per il 2021. Da questa pubblicazione emerge che la pigione media al mese e al metro quadro è di Fr. 16,70. Si tratta di 20 centesimi (+1,2%) in più rispetto all'anno precedente e di Fr. 1 in più rispetto al 2011 (+6,3%). Un trilocale in locazione nel 2021 è costato in media Fr. 1'344; 10 anni fa era di Fr. 1'242 (+8,2%). Si può quindi notare che i costi delle pigioni, se confrontati secondo criteri oggettivi come i prezzi al metro quadro e tenendo conto delle variazioni delle dimensioni e degli standard di finitura, siano ben lontani dall'esplosione. Anche in questo caso, è chiaro che alla domanda: "i costi delle pigioni stanno esplodendo?", si può rispondere con un chiaro "No", se considerata correttamente.

Alla luce di tutti questi fatti, SVIT Svizzera, i cui membri sono impegnati a favore sia dei proprietari che degli inquilini, invita i partiti di sinistra ad argomentare in modo corretto ed oggettivo e a non polemizzare sulle discussioni relative agli alloggi in Svizzera. ■



*MARCEL HUG

L'autore è il CEO di SVIT Svizzera.

LA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE RIMANE TESA

Rallentamento della produzione di nuove abitazioni e cambiamenti a più livelli nella domanda.

TESTO - WÜEST PARTNER SA

CONTESTO ECONOMICO: LE PROSPETTIVE PER IL 2023 SONO INCORAGGIANTI

Nel 2022 il prodotto interno lordo svizzero è cresciuto di circa il 2,1%. I consumi privati (+4,0%) e le esportazioni (+5,8%) sono stati particolarmente dinamici. L'occupazione ha beneficiato della crescita economica dello scorso anno (+2,4% di equivalenti a tempo pieno) e si prevede che continui ad aumentare nel 2023, anche se con una stima dello 0,9%. L'inflazione dovrebbe aver raggiunto il suo picco e si prevede che scenderà nel corso dell'anno. Ciò è dovuto al miglioramento della situazione delle catene di approvvigionamento internazionali e al probabile apprezzamento del franco svizzero.

APPARTAMENTI IN LOCAZIONE: IL MERCATO SVIZZERO RIMANE TESO

Il rallentamento delle nuove costruzioni - il numero di nuove licenze edilizie è in calo dal 2018 - resta una delle ragioni principali della scarsa liquidità del mercato. L'anno scorso sono state contate solo 42'200 nuove unità abitative, il livello più basso dal 2003.

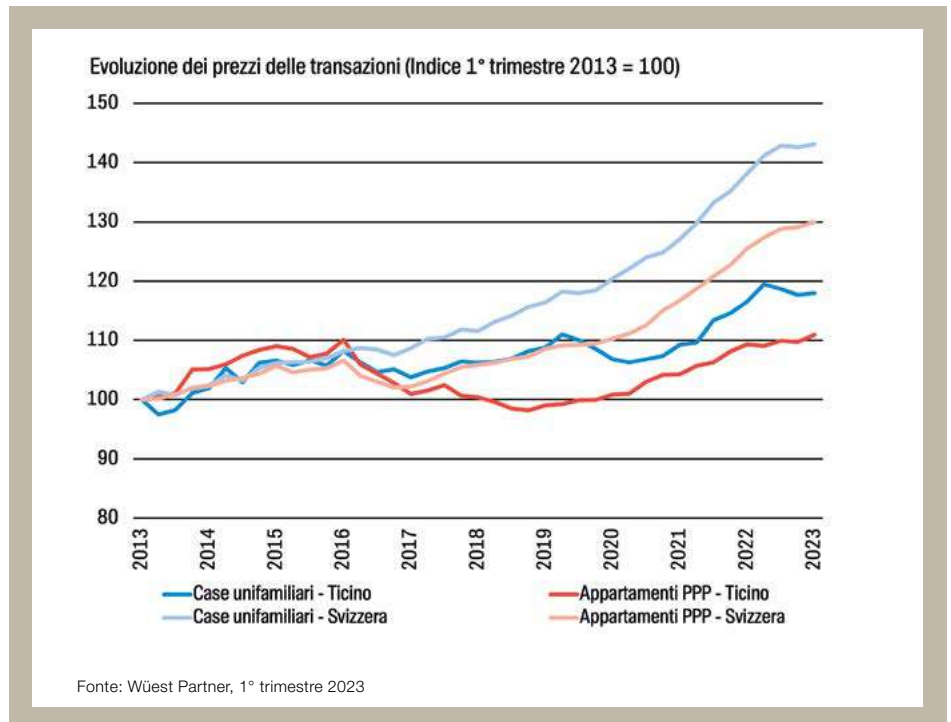


Diversa la situazione in Ticino, dove gli sffitti, malgrado un mercato edile in rallentamento, rimangono elevati e la crescita dei canoni è moderata e da ricondurre principalmente a migliorie e locazioni di nuove abitazioni.



La forte domanda di alloggi è dovuta in gran parte alla crescita demografica. Ma anche altri fattori, come l'invecchiamento della popolazione e le tendenze all'individuazione, giocano un ruolo importante. La crescente discrepanza tra il numero di famiglie e l'attività edilizia aggraverà ulteriormente la carenza di alloggi soprattutto nei grandi centri urbani. Gli affitti dell'offerta sono aumentati. Oltre a ciò, gran parte delle locazioni sarà interessata da aumenti degli affitti nell'anno in corso, poiché il tasso di interesse di riferimento sarà aumentato nel giugno 2023.

Diversa la situazione in Ticino, dove gli sffitti, malgrado un mercato edile in rallentamento, rimangono elevati e la crescita dei



canoni è moderata e da ricondurre principalmente a migliorie e locazioni di nuove abitazioni.

CASE E APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ: I COSTI DI FINANZIAMENTO SI FANNO SENTIRE

Nel 1° trimestre del 2023, rispetto al trimestre precedente, i prezzi delle case unifamiliari sono aumentati dello 0,4% e quelli dei condomini dello 0,6%, con un'evoluzione rallentata rispetto agli scorsi anni. Ciò è dovuto principalmente all'elevato livello dei prezzi delle abitazioni e alla crescita dei tassi di interesse sui mutui. L'aspettativa che i tassi aumentino ancora leggermente nel corso di quest'anno è realistica e farà propendere potenziali acquirenti verso la locazione. Tuttavia, ci sono anche alcuni argomenti a favore di un andamento robusto dei prezzi nel medio termine. Tra questi, ad esempio, la protezione a lungo termine contro l'inflazione e il basso livello di nuove costruzioni.

SETTORE DELLA COSTRUZIONE: PROSPETTIVE MODERATE

Costi della costruzione - Lo scorso ottobre il rincaro dei prezzi delle costruzioni si è assestato all'8,3% rispetto all'anno prece-

dente dopo che già nel 2021 i prezzi erano saliti del 4,6%. Per l'anno in corso, Wüest Partner si attende ancora una crescita con però un rallentamento del rincaro dei prezzi delle costruzioni allo 2,5%. A fronte di valori immobiliari invariati e costi di finanziamento in crescita, ciò mette sotto pressione la redditività di operazioni immobiliari e frena le nuove costruzioni.

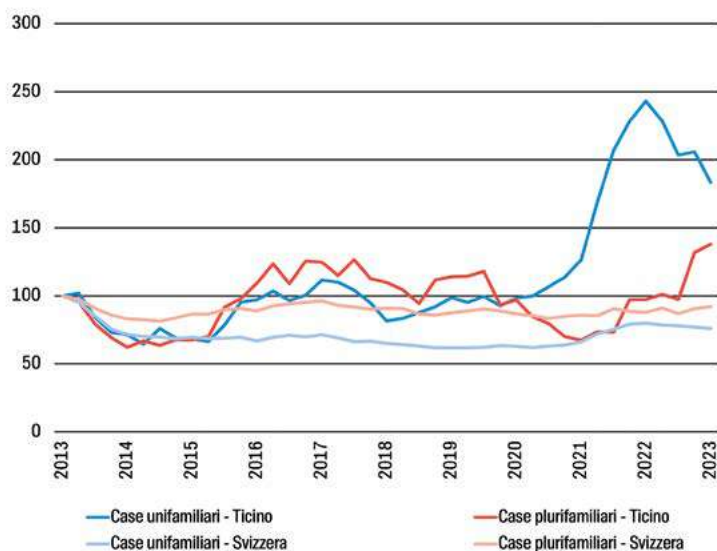


In base alle attuali stime, nell'anno in corso gli investimenti nell'edilizia dovrebbero aumentare nominalmente di circa il 2,4% nelle nuove costruzioni e dell'8,8% nelle ristrutturazioni.



Congiuntura - In base alle attuali stime, nell'anno in corso gli investimenti nell'edilizia dovrebbero aumentare nominalmente di circa il 2,4% nelle nuove costruzioni e dell'8,8% nelle ristrutturazioni. Al netto del rincaro dei prezzi della costruzione, ciò si traduce però in una crescita zero per le nuove costruzioni, mentre le ristrutturazioni dovrebbero crescere fortemente anche in termini reali.

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



Fonte: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner, 1° trimestre 2023

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

Problemi di capacità - Oltre al contesto meno favorevole, le imprese sono confrontate con difficoltà nel reperire manodopera qualificata. Le strozzature nell'offerta sono una sfida importante, soprattutto per il mercato in forte espansione delle ristrutturazioni. ■



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: 10.05.2023

www.immoware.swiss

scegliete anche voi
la semplicità dell'esperienza



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



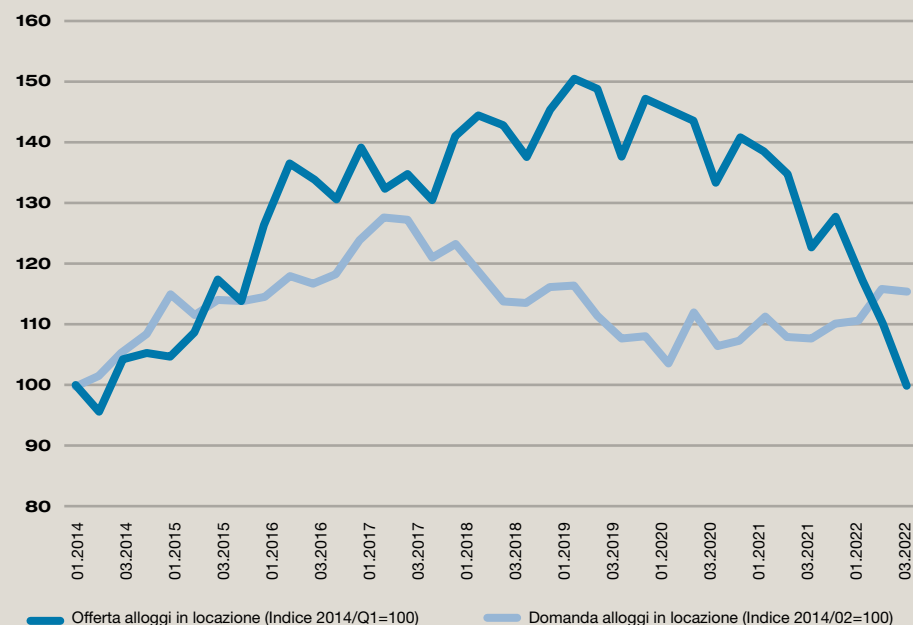
CARENZA DI ALLOGGI. DAVERO?

Poiché il 2023 è un anno di elezioni, la situazione del mercato immobiliare è sulla bocca di tutti. I politici propongono ricette per alleviare la “carenza di alloggi” al fine di assicurarsi i voti alle elezioni autunnali. Ma qual è la reale situazione del mercato immobiliare?

TESTO - DIETER MARMET*

OFFERTA E DOMANDA DI ALLOGGI IN LOCAZIONE

Fonte: Wüest Partner, Realmatch360



► DAL MERCATO DEGLI INQUILINI

Meno di tre anni fa, il mercato degli alloggi dava ancora titoli come “Sempre più appartamenti vuoti in Svizzera” (NZZ, 5.10.2020) o “Appartamenti in locazione: qui si costruisce oltre la domanda” (Blick, 4.10.2020). Il tasso di sfritto aveva raggiunto un livello record ed era dell’1,72%, inferiore a quello del 1997 e del 1998 (rispettivamente 1,82% e 1,85%), ma il numero di appartamenti vuoti era più alto che mai in Svizzera, con 78’832 unità (66’320 delle quali in locazione).

Le società di gestione immobiliare hanno dovuto presentare ai proprietari misure per ridurre gli sfritti, eppure nel 2020 in tutta la Svizzera sono stati costruiti ancora circa 50’000 appartamenti nuovi.

... AL MERCATO DEI LOCATORI

Da allora questo quadro è cambiato radicalmente e ad un ritmo insolito per la Svizzera. A ciò hanno contribuito un’ampia gamma di fattori su entrambi i fronti del mercato immobiliare.

A partire dal secondo trimestre 2020, in tutta la Svizzera si osserva una chiara tendenza all’aumento della domanda di alloggi in locazione (aumento dell’indice dell’11,5%).

Per contro, nello stesso periodo l’offerta degli stessi è diminuita di circa 52’000 unità (31,1%). Di conseguenza, il rapporto tra l’offerta e la domanda di alloggi in locazione è ora più favorevole per i proprietari che in qualsiasi altro momento da quando è iniziata la misurazione della domanda di alloggi in locazione (cfr. Figura 1).

DOMANDA PIÙ ALTA

L’aumento della domanda di alloggi ha diverse cause. Come già riportato più volte, la pandemia di Covid-19 ha portato ad una rivalutazione degli alloggi, che ha sostenuto la domanda abitativa.

La maggiore crescita economica della Svizzera rispetto all’Unione Europea ha contribuito ad un nuovo aumento dell’immigrazione netta, che si è chiaramente manifestato nello sviluppo della domanda di alloggi in locazione. Inoltre, la guerra in Ucraina ha portato ad un’ulteriore immigrazione, che ha avuto un effetto ritardato sul mercato degli alloggi in locazione.

Infine, l’aumento dei tassi d’interesse degli ultimi mesi ha fatto sì che l’acquisto non sia generalmente più conveniente della locazione, il che sposta la domanda di alloggi verso le abitazioni in locazione.

OFFERTA RIDOTTA

A questo aumento della domanda si contrappone un calo significativo dell’offerta di alloggi in locazione. Già dal secondo trimestre del 2019, il numero di appartamenti in locazione offerti sul mercato ha registrato una tendenza al ribasso. Anche su questo versante del mercato, la tendenza ha diverse cause. La pandemia può aver anche avuto una certa influenza, in quanto la costruzione di nuovi alloggi è stata tendenzialmente rallentata dal problema della catena di approvvigionamento. Un’analisi più attenta delle domande di costruzione e delle licenze di costruzione mostra tuttavia che il calo delle nuove costruzioni residenziali ha iniziato a manifestarsi ben prima dello scoppio della pandemia, nel 2017. La diminuzione del numero di licenze di costruzione da allora si è riflesso in una minore attività di costruzione di nuove abitazioni a partire dal 2019 e non è altro che la reazione degli operatori del settore ai crescenti squilibri del mercato immobiliare (parola chiave “ciclo del maiale”).

ATTIVITÀ EDILIZIA PERSISTENTE-MENTE BASSA

Il calo delle domande di costruzione di nuove abitazioni a partire dal 2017 e dell’at-

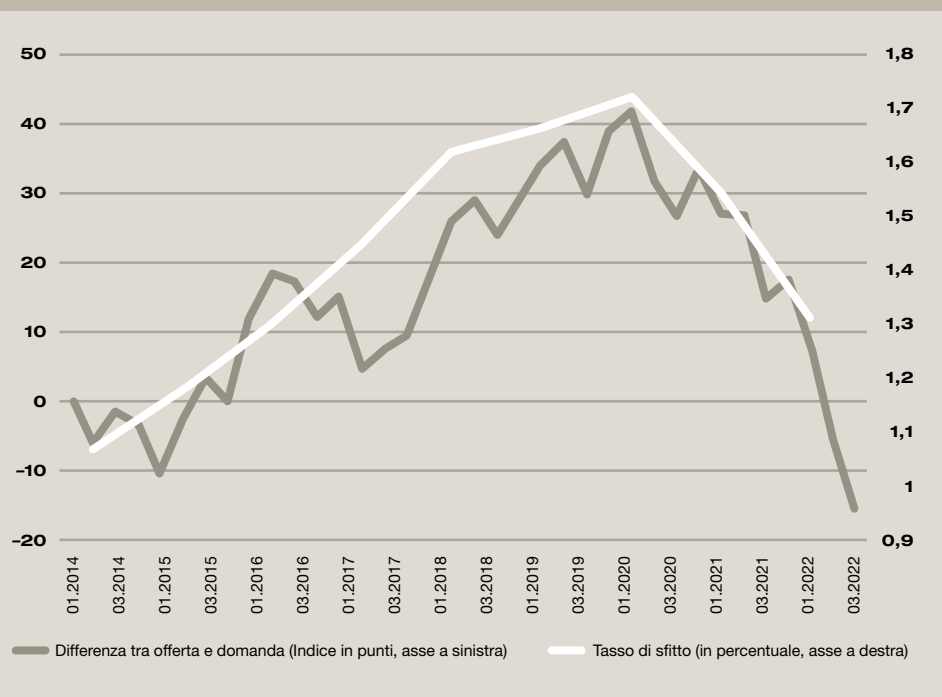


È necessaria un'accelerazione nella costruzione residenziale. Misure efficaci, tuttavia, sono oggi poco discusse.

(Foto: 123rf.com)

DIFFERENZA TRA OFFERTA, DOMANDA DI ALLOGGI E TASSO DI SFITTO

Fonte: Ufficio federale di statistica UST, Realmatch360, Wüest Partner



tività edilizia a partire dal 2019 sono quindi economicamente ben comprensibili. Nel frattempo, tuttavia, le condizioni sono cambiate in modo sostanziale come descritto e la forte diminuzione degli appartamenti vuoti farebbe prevedere un aumento dell'attività edilizia.



La prevedibile diminuzione dell'offerta di alloggi in locazione, combinata con l'aumento osservabile della domanda, ci fa prevedere un'ulteriore diminuzione del tasso di sfritto.



Gli esperti del Credit Suisse, invece, prevedono un ulteriore calo nella costruzione di nuove abitazioni fino a 42'000 unità all'anno nel 2023 e 2024, sospettando, probabilmente non a torto, un fallimento della politica nell'attuazione della revisione della legge sulla pianificazione territoriale (cfr. Studio "Mercato immobiliare svizzero 2023", Credit Suisse).

CONSEGUENZE PER IL MERCATO IMMOBILIARE

La prevedibile diminuzione dell'offerta di alloggi in locazione, combinata con l'aumento osservabile della domanda, ci fa prevedere un'ulteriore diminuzione del tasso di sfritto. Gli indici di domanda e offerta basati sul primo trimestre 2014 si sono incrociati nel quarto trimestre 2022 per la prima volta dal 2014 (cfr. Figura 2).

Non ci vuole quindi molta fantasia per immaginare che il tasso di sfritto nel prossimo censimento di appartamenti vuoti dell'estate 2023 sarà inferiore a quello dell'estate 2014 (1,07%). Anche se questo non significa ancora che ci sia una "carenza di alloggi", è prevedibile un'ulteriore costrizione del mercato.

RICETTE CONTRO LA CARENZA DI ALLOGGI

Questa costrizione del mercato degli alloggi in locazione si manifesta già oggi in una pressione sui prezzi degli alloggi stessi nel mercato libero. Inoltre, l'aumento del tasso d'interesse di riferimento provocherà un aumento delle pigioni. Non c'è quindi da stupirsi se i politici, da sinistra a destra, cerchino di guadagnare voti con ricette contro la "ca-

renza di alloggi". Le misure richieste in questo contesto vanno da una parziale nazionalizzazione del mercato immobiliare al blocco dell'immigrazione e, con la consueta regolarità, non colgono il punto dei problemi reali o hanno effetti collaterali le cui conseguenze negative andrebbero ben oltre a quelle della "carenza di alloggi".

È quindi auspicabile che la tavola rotonda convocata dal Consigliere federale Parmelin affronti le questioni reali (parole chiave: densificazione lenta, pratica dell'opposizione, effetti di assegnazione del diritto di locazione, ecc.) e che, per una volta, agisca rapidamente. ■



*DIETER MARMET

L'autore è membro Advisory Board di Realmatch360, che fornisce a sviluppatori, investitori, gestori, broker, consulenti e valutatori informazioni aggiornate.

QUASI NESSUN MOVIMENTO SUL MERCATO

Quando i costi per gli immobili aumentano, scendono quindi i prezzi? Perché la realtà del mercato non sempre aderisce alla logica della teoria.

TESTO - Ruedi Tanner*

Nonostante l'aumento del costo della vita e dei tassi di interesse ipotecari: i prezzi degli immobili residenziali si muovono lateralmente, al massimo si può osservare un leggero rallentamento.
(Foto: Unsplash)



► PREVISIONI VS. SVILUPPI REALI

Molti sedicenti esperti si stanno strofinando gli occhi per l'irritazione quando confrontano le loro previsioni apocalittiche fatte settimane fa con l'attuale andamento dei prezzi sul mercato immobiliare. I fatti sono sotto gli occhi di tutti: i tassi di interesse ipotecari stanno aumentando in modo graduale e continuo e la fine non si vede ancora. Anche i costi accessori sono in aumento. Negli ultimi anni, il costo della vita non aveva ancora giocato un ruolo importante, ma ora la situazione sta cambiando. Inoltre, a seconda del Cantone, ci sono disposizioni legali che stanno iniziando ad entrare in vigore e che possono avere un costo. Questo fabbisogno finanziario mette a dura prova il budget dei proprietari di immobili. Chi fa uno più uno lo prevede: qualche proprietario si separerà dal suo investimento immobiliare, perché perde la sua attrattiva a causa dell'aumento dei costi operativi. Questa prospettiva è associata a un calo di interesse da parte dei potenziali acquirenti. Ergo, i prezzi degli immobili inizieranno a scendere.

Il fatto è che i prezzi degli immobili residenziali si muovono però lateralmente; al massimo - e a seconda della regione - possiamo osservare un leggero rallentamento. Gli enormi aumenti di prezzo del passato potrebbero essere finiti e per il momento i prezzi

si mantengono tuttavia sostanzialmente ad un livello elevato. Siamo ancora lontani da un crollo dei prezzi degli immobili e non sembra che accadrà.

INTERMEDIARI QUALIFICATI OFFRONO SICUREZZA

L'acquisto di un immobile è sempre un processo lungo per i potenziali acquirenti. Questo processo non si interromperà tanto rapidamente. A questo si aggiunge il fatto che le ipoteche - soprattutto rispetto agli anni Novanta, ad esempio - non sono aumentate in modo drammatico fino ad ora.



Non è facile azzardare previsioni a medio termine. I prezzi tenderanno a diminuire, a seconda della località, ma non assisteremo a riduzioni generalizzate dei prezzi in nessuna regione, bensì a movimenti laterali.



Gli sviluppi dei tassi di interesse hanno reso gli acquirenti che acquistano per la prima volta un po' più cauti e riflessivi e hanno aumentato la sensibilità dei venditori per le soluzioni definitive. Ciò che è chiaro è che non c'è panico nel mercato, grazie anche ad

intermediari qualificati che danno sicurezza ai clienti dal lato del venditore, ma anche dell'acquirente, attraverso una comprovata competenza di consulenza. Le comprovate competenze di marketing e la conoscenza del mercato regionale rimangono efficaci.

ANCORA UN MERCATO DI VENDITORI

Poiché l'offerta del mercato di immobili residenziali è ancora troppo ridotta ed è chiaramente superata dalla domanda, anche l'offerta di nuovi edifici continuerà a ridursi. Il numero di domande di costruzione è già diminuito in modo significativo. Per il momento, il mercato immobiliare rimarrà un mercato di venditori, con una domanda superiore all'offerta, quindi i prezzi continueranno a salire, soprattutto nei punti caldi, solamente un po' più lentamente. Nonostante le circostanze attuali, resta il fatto che possedere una casa di proprietà dà sicurezza e spazio di manovra.

Non è facile azzardare previsioni a medio termine. I prezzi tenderanno a diminuire, a seconda della località, ma non assisteremo a riduzioni generalizzate dei prezzi in nessuna regione, bensì a movimenti laterali. E in alcuni punti caldi - fedeli al motto "location, location, location" - i prezzi potrebbero addirittura tendere a salire ulteriormente.

te, anche se moderatamente. Imprevedibile come lo era il periodo di bassi tassi d'interesse, anche l'aumento dei tassi d'interesse potrebbe ora svilupparsi in modo altrettanto inatteso. Finora, le ipoteche sono aumentate moderatamente e il quadro distorto dai tassi di interesse negativi degli ultimi anni è stato corretto.



Chi vede già interi complessi residenziali sul mercato a causa di inadempienze ipotecarie ha le capacità di chiaroveggenza di un oracolo. E diffonde il panico, il che non è appropriato.



A seconda dell'andamento dei tassi di interesse, ci si deve aspettare un calo dei prezzi fino a un massimo del 4% in tutta la Svizzera.

Stiamo quindi parlando di un massimo di 40'000 franchi per un immobile del valore di un milione di franchi. Pertanto, a seconda delle condizioni ipotecarie sottoscritte, i possibili sbandamenti dureranno per un periodo di tempo più lungo.

Chi vede già interi complessi residenziali sul mercato a causa di inadempienze ipotecarie ha le capacità di chiaroveggenza di un oracolo. E diffonde il panico, il che non è appropriato. La leggera correzione che si è verificata finora è assolutamente sopportabile. Per gli acquirenti di case, ciò significa che la posizione di partenza è la stessa degli ultimi anni. Potrebbe esserci un margine di negoziazione in alcune località, ma, nel complesso, il mercato immobiliare non è e non rimarrà un mercato di occasioni. ■



***RUEDI TANNER**

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

Ci occupiamo dei vostri immobili fino all'ultimo dettaglio

- Facility Management
- Gestione tecnica ed energetica degli edifici
- Pulizie ordinarie e speciali
- Pulizia e igienizzazione degli impianti di ventilazione
- Manutenzione delle aree verdi
- Servizio di custodia

ISS Facility Services SA, Via Cantonale 18, 6928 Manno
Tel. 058 787 89 00, manno@iss.ch, www.iss.ch

PEOPLE MAKE PLACES



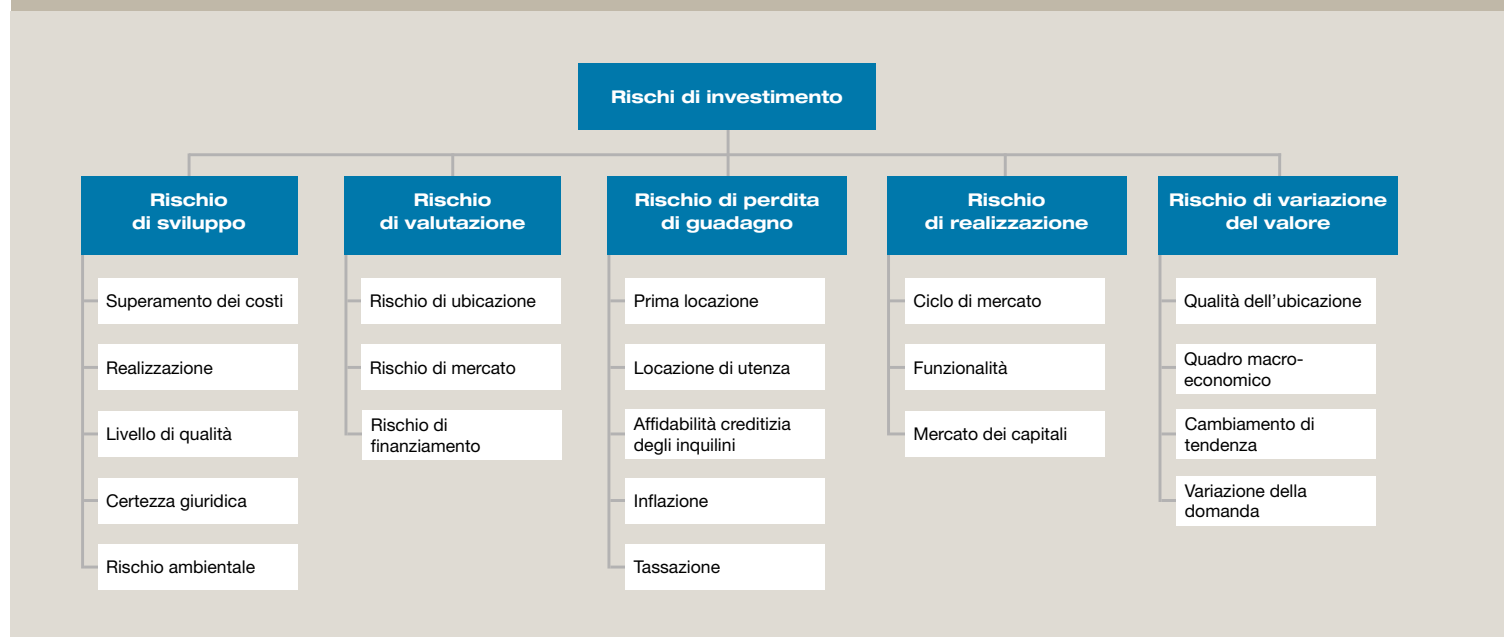
ALLA PARI CON I RISCHI

Come committente si corrono dei rischi e la fase più delicata è quella di avvio dello sviluppo del progetto. Per essere infatti in grado di gestire i rischi fin dall'inizio, è necessaria una buona gestione degli stessi e della qualità: un valido supporto in questo senso è quindi il consulente del committente.

TESTO - RETO WESTERMANN*

RIPARTIZIONE DEI RISCHI DI INVESTIMENTO

Fonte: «Gestione immobiliare: Manuale per lo sviluppo immobiliare, la consulenza al committente, l'amministrazione immobiliare»



▶ TRARRE VANTAGGIO DALLE CONOSCENZE DI UN CONSULENTE

Sviluppare, pianificare, costruire e gestire un immobile è un'attività che comporta dei rischi: l'ubicazione è fissa, l'ambiente può cambiare, la situazione legale è talvolta difficile e c'è la minaccia di opposizioni, la pianificazione e la realizzazione richiedono molto tempo, il capitale da investire è elevato e vincolato per decenni. "Ecco perché è necessaria una gestione del rischio e della qualità fin dall'inizio e qualcuno che gestisca i rischi e li tenga sotto controllo", afferma Thomas Wipfler, Presidente della Camera dei Consulenti Indipendenti (KUB).

Per i committenti che non dispongono di esperti di rischio interni, ha quindi senso ri-

volgersi a un consulente già nella fase di sviluppo. "Grazie alle loro conoscenze ed esperienze, è possibile ridurre al minimo i rischi e identificare le opportunità di un progetto", afferma Wipfler, poiché senza una gestione professionale, i rischi sfuggono rapidamente di mano.

IL RISCHIO DIMINUISCE, IL VALORE AGGIUNTO AUMENTA

Uno sguardo alla pratica mostra che mentre molti committenti sono consapevoli dei rischi durante la fase di costruzione, sottovalutano i pericoli all'avviamento di un progetto, quando inizia il suo sviluppo. A questo punto, la gamma di idee deve essere spalancata nel quadro degli studi di fattibi-

lità o della pianificazione dei test e un progetto può dover essere sviluppato e verificato in diverse decine di varianti. L'esborso finanziario per questo non è trascurabile e, nel peggiore dei casi, il progetto deve essere abbandonato. C'è anche il rischio di affidarsi ad una variante che poi si rivela sbagliata: forse la procedura di concessione edilizia non va a buon fine, oppure gli spazi non possono essere locati in seguito, perché l'analisi di mercato era insufficiente o il gruppo target era stato scelto in modo errato.

Il rischio e la creazione di valore di un progetto immobiliare si sviluppano in direzioni opposte nel tempo. Mentre i rischi diminuiscono con ogni fase di pianificazione di successo, il valore aggiunto aumenta a sua

NOTIZIE DAL SERVIZIO DI CONSULENZA

Esaminare criticamente

I nuovi modelli di approvvigionamento e di esecuzione per i progetti edilizi sono oggi il grande tema del settore e sollevano domande tra i committenti. Di conseguenza, anche i consulenti vengono messi alla prova. L'Integrated Project Delivery (Gestione integrata dei progetti) è attualmente sulla bocca di tutti per quanto riguarda gli appalti e il BIM per l'esecuzione. Se si ascoltassero i promotori dei modelli, questi dovrebbero risolvere tutti i problemi dei metodi precedenti. Se si scava più a fondo, si vedrà che

non è così semplice. In qualità di committente, si dovrebbero quindi esaminare in modo critico i nuovi modelli insieme al consulente.

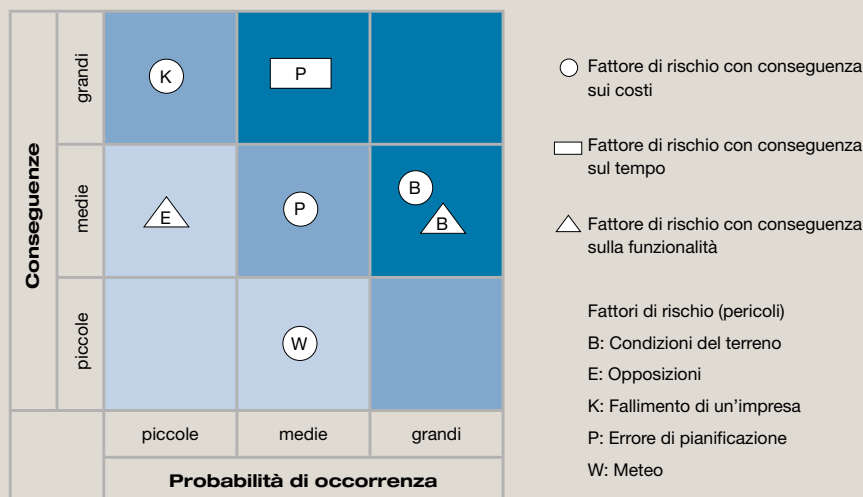
Classico o nuovo?

L'attenzione si concentra su domande come: esistono progetti implementati con successo, sulla cui esperienza ci si può basare? I modelli si adattano alla struttura e ai processi della sua azienda? Chi si assume i rischi? Abbiamo il coraggio di intraprendere qualcosa di nuovo e siamo disposti a pagarlo caro? A seconda delle risposte, diventa subito

chiaro se le nuove forme di approvvigionamento ed esecuzione sono adatte o se è meglio affidarsi a modelli già noti o a una loro variante. Un esempio potrebbe essere il modello di onorario dell'impresa totale, in cui l'impresa totale viene determinata già nel progetto preliminare - non sulla base del prezzo del lavoro, ma sulla base dell'esperienza e degli esperti. Il committente continua così a beneficiare di una chiara assunzione di rischio e di un unico partner contrattuale. Thomas Wipfler

ESEMPIO DI UNA MATRICE DEL RISCHIO

Fonte: «Gestione immobiliare: Manuale per lo sviluppo immobiliare, la consulenza al committente, l'amministrazione immobiliare»



volta. Le esperienze riassunte nel Manuale della Camera dei Consulenti Indipendenti (KUB) per la gestione immobiliare (cfr. bibliografia) lo dimostrano: se un progetto è sopravvissuto allo studio di fattibilità, il rapporto di successo è già di 10 a 1, se il progetto preliminare è pronto, è già di 5 a 1 e se la concessione edilizia è disponibile, le probabilità di successo sono di 3 a 1.

REGISTRARE I RISCHI PER ISCRITTO

I rischi per i committenti nella fase di sviluppo sono di natura molto diversa, ma possono essere suddivisi approssimativamente in tre categorie: quelli che possono essere influenzati, i rischi che possono essere parzialmente controllabili o che sono prevedibili e i fattori esterni che esulano dalla sfera di influenza dei committenti. Questi ultimi includono, ad esempio, una pandemia o cambiamenti politici. Parzialmente controllabili o prevedibili sono, ad esempio invece, le opposizioni, i rischi ambientali o i cambiamenti nella situazione del mercato. “Come committente, tuttavia, la massima influenza per ridurre al minimo i rischi avviene quando si scelgono i partner giusti per il progetto”, afferma il Presidente della Camera dei Consulenti Indipendenti (KUB) Wipfler.

I criteri di selezione includono principal-

mente le qualifiche, le prestazioni, le competenze specifiche, l'affidabilità creditizia e la capacità di lavorare in team. Se i partner sono adatti, le responsabilità e i ruoli sono chiaramente definiti e i pericoli previsti sono messi per iscritto, il rischio di sorprese nella cooperazione diminuisce.

Il fulcro dei rischi o dei pericoli di un progetto è il classico triangolo di scadenze, costi e qualità. Ad esempio, i ritardi nelle scadenze possono essere causati da processi o opposizioni mal coordinati, i costi troppo elevati possono portare a problemi di marketing e gli obiettivi non formulati, possono portare a deviazioni dalla qualità effettiva desiderata.

“La gestione della qualità e dei rischi legati al progetto (PQM – piano di controllo della qualità) è quindi indispensabile”, afferma il consulente Thomas Wipfler. Affinché funzioni, è necessario che ci siano una persona responsabile, strumenti adeguati e una gestione del rischio - un compito fondamentale del consulente del committente.

COLLAUDATO: IL PIANO DI CONTROLLO DELLA QUALITÀ

Uno strumento collaudato per la gestione del rischio è il piano di controllo della qualità, come previsto dalla Scheda tecnica SIA 2007. Dovrebbe essere redatto il più pre-

sto possibile nel corso del progetto e aggiornato in seguito su base continuativa. Il piano di controllo della qualità copre diversi compiti. Tra questi, il controllo dello stato obiettivo ed effettivo per le singole fasi del progetto, il controllo dell'aggiornamento dei documenti del progetto, la definizione degli obiettivi, dei pericoli e delle opportunità del progetto, la valutazione dei pericoli e delle opportunità, il catalogo delle misure Q di qualità per ridurre al minimo i pericoli e trarre vantaggio dalle opportunità e la definizione della responsabilità dei singoli partecipanti nell'ambito della gestione della qualità.

In alternativa, i pericoli o i rischi possono essere registrati, analizzati e valutati con una matrice di rischio (cfr. grafico). La strategia e la gestione del rischio si basano poi su questo. La valutazione viene effettuata con l'aiuto di valori empirici, stime, probabilità di accadimento e valutazione degli impatti.

La strategia a sua volta include l'accettazione, la delega e la mitigazione dei rischi o la limitazione dei danni. I rischi vengono gestiti con l'aiuto del controllo - chiamato anche risk controlling. Questo include il monitoraggio continuo dei rischi nel tempo, la pianificazione e l'attuazione di misure di riduzione del rischio e le correzioni quando si verifica un rischio. L'uso di indicatori precoci è di particolare importanza, questi creano la riserva di tempo necessaria per poter reagire tempestivamente alle deviazioni emergenti dagli obiettivi. Infine, il controllo comprende anche l'adeguamento continuo del catalogo dei rischi: a seconda della fase del progetto, singoli rischi possono scomparire e altri possono essere aggiunti. ■

THOMAS WIPFLER

Riferimento bibliografico

Manuale per la gestione immobiliare, Editore Schulthess, 2017, 218. - chf (disponibile anche come E-Book), www.schulthess.com



*RETO WESTERMANN

L'autore è un giornalista BR, dipl. Arch. ETH, comproprietario di Alpha Media AG e responsabile della comunicazione della Camera dei Consulenti Indipendenti KUB.

RISTRUTTURAZIONI NELLA PROPRIETÀ PER PIANI

Per evitare discussioni successive, gli amministratori delle comunità di comproprietari dovrebbero insistere sulla preparazione di un piano di ristrutturazione. I consulenti sono le persone giuste da contattare per questo.

TESTO - THOMAS WIPFLER*



La ristrutturazione dei componenti edilizi nelle parti comuni - come quelli tecnici - è particolarmente impegnativa nelle comproprietà

(Foto: Unsplash)

► IL FONDO DI SOLITO NON È SUFFICIENTE

La gioia dei proprietari per i loro nuovi appartamenti è enorme: la vernice profuma ancora di fresco, la cucina è scintillante e tutte le installazioni tecniche sono nuove. Ma gli appartamenti invecchiano come l'intero edificio e si deprezzano con l'uso. Come per un'automobile, è quindi necessaria una manutenzione regolare. Gli impianti tecnici devono essere revisionati, le pareti tinteggiate e gli interi componenti dell'edificio rinnovati dopo decenni di utilizzo. Le indicazioni iniziali sono fornite dalle tabelle di durata di vita (cfr. tabella). A lungo termine, il lavoro è costoso. In media, nel corso della vita di un edificio di 50 anni, si investe di nuovo almeno la metà del costo dell'edificio.

Nella proprietà per piani si pongono sfide particolari: ciascun proprietario è responsabile del proprio appartamento e della sua manutenzione (circa un terzo dei costi di costruzione), mentre l'intera comunità di comproprietari è responsabile del resto (circa due terzi dei costi di costruzione). E questo resto comprende elementi costosi: l'intera rete di tubature nei pozzi di risalita ne fa parte tanto quanto la facciata e le installazioni tecniche, come la generazione di calore e acqua calda o gli ascensori.

Per poter mantenere la proprietà comu-

ne in buono stato, i proprietari accumulano un fondo di rinnovo. Ma l'esperienza insegna che, in genere, i fondi non sono sufficienti per finanziare i lavori a lungo termine che devono essere eseguiti e la comunità di comproprietari spesso non sa quando sarà necessario eseguire i lavori e quanto costeranno.

RIVOLGERSI A UN CONSULENTE

È qui che l'amministrazione nominata dalla comunità ha un ruolo importante da svolgere: dovrebbe convincere i comproprietari a creare un piano di ristrutturazione a lungo termine e continuo, che mostri ciò che deve essere fatto e quando, così come l'entità dei finanziamenti necessari. Un documento di questo tipo fornisce una base strutturata per la discussione, consentendo di prendere decisioni all'interno della comunità e di allocare di conseguenza il fondo di rinnovo, proprio come fanno i proprietari di immobili istituzionali. L'esperienza dimostra che la pianificazione della ristrutturazione a lungo termine richiede sempre una prospettiva di dieci-quindici anni. Anche le comunità di comproprietari e le loro amministrazioni dovrebbero essere orientate su questa.

Per i non addetti ai lavori e persino per gli esperti nel campo della gestione immobilia-

re, tale pianificazione a lungo termine, in particolare la stima dei costi per i lavori, è difficile. Ecco perché vale la pena rivolgersi ad un esperto. Un compito per il quale un consulente è ideale: ha molti anni di esperienza nel settore edile, nel calcolo dei costi e nella pianificazione a lungo termine. Insieme ad altri esperti, può effettuare un'analisi delle condizioni dell'edificio, determinare i lavori da eseguire e quando devono essere eseguiti, raggruppare le misure in modo sensato, determinarne i costi con la necessaria precisione e raccogliere tutte queste informazioni in un piano a lungo termine. Importante: questa pianificazione a rotazione deve essere continuamente rivista e adattata alle circostanze attuali.



Secondo l'esperienza, la somma contenuta nel fondo di rinnovo non è sufficiente per i lavori da svolgere a lungo termine.



L'intervento di un consulente per la pianificazione della ristrutturazione alleggerisce anche l'amministrazione: il consulente presenta la pianificazione della ristrutturazio-

ne e i requisiti finanziari all'assemblea dei comproprietari e risponde allo stesso tempo a tutte le domande degli stessi. Inoltre, può assistere l'amministrazione nella successiva realizzazione degli importanti lavori di ristrutturazione.

CALCOLARE LE ESIGENZE FINANZIARIE

Questo non solo fornisce una base professionale per le decisioni della comunione dei comproprietari e per la creazione del fondo di rinnovo, ma presenta anche altri

vantaggi: evita alla direzione lunghe discussioni senza fatti concreti e previene le controversie. Una strategia di questo tipo - a condizione che venga effettivamente attuata - è molto importante anche per i singoli comproprietari.

La manutenzione e i lavori di ristrutturazione regolari non solo assicurano una casa confortevole e funzionante, ma sono anche un elemento importante per mantenere il valore e il relativo prezzo più alto, quando gli appartamenti vengono venduti in seguito. Questo perché il valore di un immobile di-

minuisce costantemente a causa della vetustà e dell'uso.

Negli ultimi anni, questo fatto è stato facilmente dimenticato, perché l'aumento di valore dovuto al boom dei mercati ha più che compensato il deprezzamento dovuto all'età. Tuttavia, la svalutazione potrebbe tornare, soprattutto nelle zone meno favorevoli, ad essere un problema in futuro, al più tardi al momento della vendita dell'immobile. Il deprezzamento dovuto all'età può essere un problema anche per le ipoteche. Le banche effettuano regolarmente delle rivalutazioni. Se il valore di un immobile venisse stimato inferiore rispetto al momento dell'acquisto, a causa dell'età o della manutenzione trascurata, la banca potrebbe richiedere pagamenti di ammortamento più elevati o un aumento del rapporto di capitale proprio.

Per garantire che i lavori previsti nel piano di ristrutturazione possano essere eseguiti in seguito, è fondamentale disporre del denaro necessario. Idealmente, i contributi al fondo di rinnovo dovrebbero essere controllati di conseguenza. In linea di principio, questo è il modo più semplice, perché il denaro sia disponibile al momento dei lavori.

In realtà, i comproprietari tendono a voler mantenere bassi i pagamenti. In questo caso, però, è necessario versare una somma di denaro molto più consistente al momento opportuno, in base alla quota della proprietà totale. Per evitare che i singoli comproprietari si trovino in difficoltà, in seguito, è opportuno che l'amministrazione indichi l'entità del pagamento aggiuntivo per le singole unità, in base alla pianificazione della ristrutturazione e allo sviluppo del fondo di rinnovo. ■

DURATA DI VITA DI COMPONENTI EDILIZI SELEZIONATI IN CASE PLURIFAMILIARI

Fonte: Tabella di durata di vita paritetica HEV/ Associazione inquilini, ricerche proprie

Componente edilizio	Aspettativa di durata di vita (anni)
ESTERNO	
Tetto spiovente in legno, coperto da tegole	40-50
Tetto piano con ghiaia o inverdimento estensivo	30-35
Tinteggiatura della facciata	10-25
Facciata in legno senza tinteggiatura	20-50
Finestre con telaio in legno	20-30
Persiane di legno (tinteggiate)	30-40
INTERNO	
Pavimento in moquette	10-12
Linoleum	20
Parquet massiccio	30-50
Tinteggiatura pareti	10-25
COMPONENTI TECNICHE / INSTALLAZIONI	
Installazioni elettriche	20-40
Tubature dell'acqua	30-50
Tubi di scarico	40-50 (in plastica) 40-60 (in gres o calcestruzzo)
Riscaldamento olio / gas	10-15 (bruciatore) 15-20 (bollitore)
Riscaldamento pompa di calore	15-20 (pompa di calore) 40 (sonda)
Elettrodomestici (fornello, forno, frigorifero, freezer, lavastoviglie, lavatrice, asciugatrice)	10-15



*THOMAS WIPFLER

L'autore è presidente della Camera dei Consulenti Indipendenti (www.kub.ch) e tecnico qualificato in ingegneria strutturale HF.

Il Condominio, terza edizione. Riveduta e ampliata.

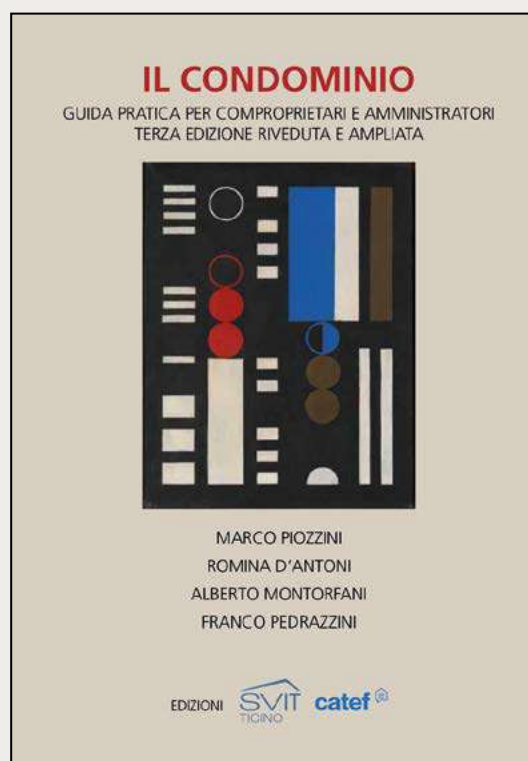
Dopo quasi 20 anni dalla prima edizione, SVIT Ticino e Catef pubblicano insieme la guida aggiornata, per professionisti e comproprietari interessati al vasto e articolato campo della proprietà per piani.

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

Dove acquistare

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

Prezzo di vendita: Fr. 50.00.



In vendita
l'edizione
ampliata!

Il marchio di qualità
degli specialisti dell'immobiliare.



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



Tel. 091 972 91 71
info@catef.ch

AGENDA ALLA MANO!

Il nostro calendario autunnale è ricco di appuntamenti interessanti, sia in ambito formativo che associativo.

TESTO - RED

► GLI EVENTI DELL'ASSOCIAZIONE 1° settembre - ImmoBoat

Torna a grande richiesta la crociera dell'immobiliare sul Lago di Lugano.

14 settembre - SSIC-SIV-SVIT

Conferenza e tavola rotonda su temi attuali dell'immobiliare. Seguono presto maggiori informazioni.

Caffè online

Dopo l'estate riprendono gli incontri online con gli esperti del settore:

- il 21.9. il Prof. Wermelinger risponderà alle domande sulla LPD nella PPP.
- il 19.10. con TicinoEnergia sarà chiarito ogni dubbio sull'introduzione del nuovo Ruen.

Business Matching

Il 15 e 16 novembre parteciperemo all'evento organizzato da Edimen. Evento dedicato alle imprese e ai professionisti per incontrarsi, presentarsi e fare networking.

FORMAZIONE: SAVE THE DATE!

Linkedin - 22 settembre

Ultimo modulo del ciclo di formazione online sulla rete professionale più grande al mondo LinkedIn: potrete imparare ad usare al meglio questo social e pianificare campagne pubblicitarie proficue.

Vi siete persi il primo e/o il secondo modulo sul profilo personale professionale, risp. sulla pagina aziendale? Contattateci!

Relatore: Guglielmo Arrigoni, Direttore DigitalStrategies Academy

Fiscalità immobiliare - 12 ottobre

Seminario in collaborazione con SUPSI sulla fiscalità immobiliare, dalle ore 14 alle 17. Temi e relatori:

1. IVA obbligatoria per i parcheggi e opzione IVA per immobili in costruzione o all'acquisto- Avv. Elisa Antonini
2. Approfondimenti e giurisprudenza sul commercio di valori immobiliari Avv. Anna Maestrini
3. Imposizione di una società che si occupa di compravendite immobiliari (studio pratico) - Abramo De Giorgi
4. Imposizione della vendita del pacchetto azionario di una società immobiliare Abramo De Giorgi

Ai soci SVIT è riservata una quota scontata e la possibilità di partecipare in presenza.



Rent to buy - 26 ottobre

Seminario sul Rent to buy e sul concetto di leasing immobiliare, a Bellinzona presso l'Auditorium di BancaStato.

Relatori: Alberto Pedrazzi- Banca Stato, Libero Galli- Direttore esperto in finanza e controlling- Interfida SA, Abramo Degiorgi- Capo gruppo periti fiscali, Stefano Bianchi- Commissario UCT Mendrisoi.

Attendiamo volentieri le vostre domande, casi e dubbi a riguardo: il tema è in evoluzione e il vostro contributo è fondamentale.

Proprietà per piani - 8 novembre

Seminario di aggiornamento sulla PPP, con l'avv. Franco Pedrazzini a Bellinzona

Valutazione immobiliare

22 novembre

"Un supporto" da non sottovalutare! La valutazione nel processo di vendita immobiliare. Relatore: Stefano Lappe, in modalità ibrida (Taverne).

CONSULENZA PERSONALIZZATA

Se per la vostra azienda o i dipendenti siete interessati a corsi di formazione continua specifica nel settore immobiliare, non esitate a contattarci per una consulenza personalizzata. Saremo lieti di contribuire con corsi e tematiche mirate alle vostre esigenze. ■

CORSI IN PARTENZA

7 settembre 2023 - Corso di preparazione all'Attestato Professionale Federale di **Gestrice/gestore immobiliare** Esami federali nel 2025, iscrizioni aperte.

19 settembre 2023 - Corso per **Assistenti in amministrazione di proprietà per piani** (corso completo).

26 settembre 2023 - Corso per **Assistenti in contabilità immobiliare**, iscrizioni aperte.



Affrettatevi! Ultimi posti disponibili!

Nella foto, la classe degli Assistenti in Commercializzazione immobiliare dopo l'esame finale dello scorso mese di maggio, con Aurora Colleoni, responsabile di FirstCaution, sponsor della nostra formazione.

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

Galli Immobiliare SA

Galli Fabiana, Grono,
www.immogal.ch

Gifide SA

Guidotti Nicolò, Roveredo GR,
www.gifide.ch

Immoprogramm SA

Morelli Manuele, Bellinzona,
www.immoprogramm.ch

Istituto di previdenza del Cantone Ticino

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

Lugafid Gestioni Sagl

Roncoroni Manuela, Semione

LVE Property Management Sagl

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

Migros Ticino

Chiappini Pierfranco, St. Antonino

Multicontra SA

Canonica Moreno, Bellinzona
www.multicontra.ch

Nene SA

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

Reviarco SA

Villat Remo, Bellinzona, reviarco.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

Fendoni SA

Fendoni 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 Immobiliare e fiduciaria

Weber Gabriela, Losone

GPF Gestioni SA

Zichella Giuseppe, Gordola
www.gpf-immobiliare.ch

Immobiliare - Lenhart SA

Lenhart Lando, Contra

Immobiliare by Kathleen Sagl

Wendland Kathleen, Ascona
immobykathleen.ch

Immobiliare Marazza Sagl

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

Immobiliare Mazzoleni SA

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

Immobiliare Nodioli & Co.

Nodioli Claudio, Solduno,
www.nodioli.ch

Immobiliare SL SA

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

Immovera Finanz SA

Tremaliti Marianna, Locarno,
www.immoverafinanz.ch

Marcollo Franco Pietro

Locarno

Multigestioni SA

Auciello Stefania, Locarno,
www.multigestioni.ch

Multiresidenza SA

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

Property One Ticino SA

Egger Marcel, Ascona,
www.propertyone.ch

Reamco Immobiliare SA

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

Scacchi Daniela

Losone

Studio Contabile Rodoni

sagl, Del Sesto Ivan, Locarno
www.rodonisagl.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

Testino Luigi, Lugano

Agenzia Immobiliare

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

Alloggi Ticino SA

Ziliotto Susanna, Bioggio
www.alloggiticino.ch

Altiqa SA

Rizzi Donato, Lugano
www.altiqa.group

AM Consulenze Sagl

Montorfani Alberto, Lugano
www.amconsulenze.ch

Amfiges SA

Lugano, www.amfiges.ch

Ami Immobiliare SA

Franchini Roberto, Lugano
www.amifiduciaria.ch

Amministrazione Casa

Lugano SA
Manfrè Antonino, Lugano,
amministrazionecasalugano.ch

Amministrazione

Central Park SA

Donelli Alberto, Lugano

AmmonCasa Sagl

Ammon Mattia, Lugano,
www.ammoncasa.com

Amres Sagl

Franchini Matteo, Lugano
www.amres.ch

Antonelli Omar

Lugano-Pazzallo

Artisa Consulting SA

Galfetti Riccardo, Manno,
artisaconsulting.ch

Astèria 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

Börner-Albertini
Börner Manfred, Lugano,
www.boerneralbertini.ch

Fiduciaria Immobiliare San Gottardo Sagl

Lovaldi Andrea, Grancia
am-immobiliare.ch

Fiduciaria Taddei-Bassi SA

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

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

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

GERFid Immobiliare Sagl

Arrigoni Giuseppe, Lugano

Gipi Gestione Immobiliare per Istituzionali SA

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

SA, Mantegazza Melissa, Lugano,
mantegazza.ch

Immobiliare Tuttoimmobili Sagl

Rocchi Alain, Melide,
www.tuttoimmobili.ch

Immobiliare Wäfler/Imafid SA

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

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

L'idea Immobiliare SA

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

Lambertini & Partners

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

Laris Immobiliare SA

Lugano, larisimmobiliare.ch

Lefor Immobiliare SA

Leuzinger Werner, Davesco,
www.lefor.ch

Livit SA

Tobler Micaela,
Lugano, www.livit.ch

LPM Immobilien Treuhand Sagl

Lagrotta Milena, Montagnola

Luminati Francesco, Lugano

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

Maxima SA

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

MC Consulenze Sagl

Mari Christian, Rivera

Medat Fiduciaria SA

Kaufmann Kevin, Lugano, medat.ch

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, Pfyl Evelyne,
Lugano, www.privera.ch

Puntoimmobiliare SA

Campopiano Orlando, Lugano,
www.puntoimmobiliare.ch

Queen Immobiliare SA

Foce Malservigi Cinzia, Lugano,
www.queenimmobiliare.ch

Recontam SA

Pelle Ivan, Lugano, recontam.ch

Rigo Ingegneria e Consulenza Sagl

Rigo Fankhauser Claudia, Lugano

Rusca Studio Immobiliare Sagl

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

Sequoia Consulting Sagl

Ferrari Fabio, Magliaso,
www.sequoiaconsulting.ch

SKF Fiduciaria Sagl

Stroppa Lorenzo, Lugano, skfgroup.ch

Società Fiduciaria e Consulenza SA

SA, Robbiani Andrea,
Lugano, www.sficonsulenza.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

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

Tradefidam SA

Chiara Maria Barchi, 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

V3 SA

Veri Davide, Lugano
www.v3group.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

Margnini Marco, Lugano,
zenitrealestate.ch

DISTRETTO DI MENDRISIO**Arifida SA**

Ponti Battista, Chiasso, arifida.ch

Capifid Immobiliare SA

Ferrari Soragni Patrizia, Chiasso,
capifidimmobiliare.com

Ceppi e Co. Agenzia Immobiliare SA

Porro Franco, Chiasso
www.immobiliare-ceppi.ch

Coduri Alessandro, Rancate**Corfida SA**

Ciceri Gianpaolo, Novazzano,
www.corfida.com

Fiduciaria Immobiliare Medici Sagl

Medici Giacomo, Mendrisio,
www.fimediti.ch

Immostile SA

Pellegrini Paolo, Chiasso,
www.immostile.ch

Interfida SA

Croci Carlo, Chiasso, interfida.ch

Gescofid Immobiliare Sagl

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 chiuse

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

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

CORSO OTTENIMENTO DELL'ATTESTATO PROF. FEDERALE

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

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

I PROSSIMI CORSI
**ATTESTATO FEDERALE IN
GESTIONE IMMOBILIARE**
Da settembre 2023 - 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,
info@svit.ch

DIRETTORE RESPONSABILE
Alberto Montorfani
alberto.montorfani@amconsulenze.ch

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

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



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

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



Il marchio di qualità
degli specialisti dell'immobiliare.

Seguiteci anche sui social

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



svit.ticino

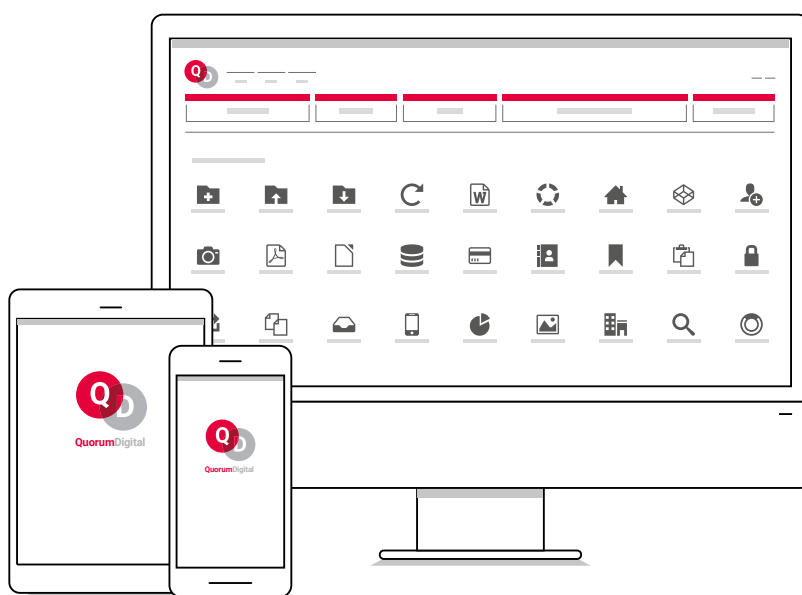
Tel. 091 921 10 73
svit-ticino@svit.ch



www.svit-ticino.ch



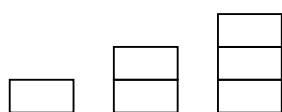
Visit us



QuorumDigital

Il software di gestione integrato per i professionisti immobiliari

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



Start Light Open

Le nostre licenze

www.quorumsoftware.ch

Quorum
Software 

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

Sponsor
della
Formazione
Svit Ticino
2023

