

# IMMOBILIA

## «ENERGIA E ARCHITETTURA»

DIRITTO  
IMMOBILIARE  
LOCAZIONE A  
BREVE TERMINE

— 4

ECONOMIA  
IMMOBILIARE  
REMMS

— 12

EDILIZIA E  
ABITAZIONE  
POMPE DI  
CALORE

— 22

SVIT TICINO  
ASSEMBLEA  
GENERALE 2023

— 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](http://www.bancastato.ch/ipotecagreen)

 **BancaStato**

## L'IMPORTANZA DELLA POLITICA PER SVIT TICINO



► Le decisioni politiche influenzano direttamente il settore immobiliare. Le leggi e le regolamentazioni governative hanno un impatto significativo sui prezzi degli immobili, sulla disponibilità degli alloggi e sulle opportunità di investimento.

La politica è un importante strumento per promuovere gli interessi dell'economia immobiliare. SVIT Ticino si impegna a rappresentare gli interessi dei suoi membri presso le autorità e a promuovere un'economia immobiliare sostenibile e inclusiva. L'associazione opera inoltre per garantire a tutti un accesso equo al mercato immobiliare, indipendentemente dalla classe sociale, dal reddito o dall'origine. Partecipa regolarmente alle consultazioni pubbliche sulle leggi e i regolamenti che riguardano il settore immobiliare. Attraverso i propri esperti, fornisce alle autorità il suo savoir-faire per garantire che le nuove normative rispecchiano le realtà.

SVIT Ticino è anche membro di diverse organizzazioni che si occupano di politica immobiliare e collabora con altre associazioni professionali, imprese e organizzazioni pubbliche per promuovere gli interessi dell'economia immobiliare.

SVIT Ticino è un'associazione professionale che rappresenta gli interessi di tutti gli operatori del settore, indipendentemente dal loro orientamento politico. Non è affiliata a nessun partito politico e non prende posizione su questioni politiche di parte. Tuttavia, ritengo che sia importante partecipare al processo politico per promuovere gli interessi dell'economia immobiliare.

Per concludere, SVIT Ticino organizza eventi e pubblicazioni che hanno lo scopo di sensibilizzare l'opinione pubblica sulle questioni immobiliari. È fondamentale informare i cittadini sulle sfide e le opportunità del settore. ■

Nicolas Daldini  
Presidente SVIT Ticino



**Il nuovo stabile di Pregassona dell'arch. Emanuele Saurwein**

(Foto di Michele Nastasi)

### — DIRITTO IMMOBILIARE

#### 4 LOCAZIONE A BREVE TERMINE

I più recenti sviluppi giurisprudenziali e legislativi.

#### 7 L'ESPULSIONE DEL CONDUTTORE IN CASI MANIFESTI

Il commento dell'avv. Fini alla decisione del TF 4A\_195/2023.

#### 10 COMMENTARIO SVIT SULLA PROPRIETÀ PER PIANI

È stata recentemente pubblicata la nuova edizione del Commentario sulla PPP di A. Wermelinger che include tutte le modifiche della dottrina, della legislazione e della giurisprudenza rispetto all'ultima edizione.

### — ECONOMIA IMMOBILIARE

#### 12 REMMS: UN SISTEMA DI SOSTENIBILITÀ PER IL SETTORE IMMOBILIARE

L'intervista a Mattia Farei-Campagna sul REMMS, nuovo sistema informatico di valutazione

#### 14 SITUAZIONE DEL MERCATO DIFFERENZIATA REGIONALMENTE

Continua a scendere l'offerta di appartamenti in affitto, anche se in Ticino l'effetto è più moderato. L'analisi di Wüest Partner SA sulla situazione del mercato immobiliare al 1. trimestre 2023.

#### 15 ALLOGGI SFITTI: SVILUPPI CANTONALI E CAUSE DEL CALO

### — EDILIZIA & ABITAZIONE

#### 17 ENERGIA E ARCHITETTURA

Appunti su come trasformare l'energia in architettura.

#### 20 SCHINDLER E SVIT: UNA PARTNERSHIP CHE SI RINNOVA

#### 22 APP: POMPE DI CALORE CON MARCHIO DI QUALITÀ DA 25 ANNI

#### 24 YOURCHARGE: UNA SCELTA INTELLIGENTE PER LA TUA E-MOBILITY

Intervista all'ing. Milton Barella, Product Manager di AIL SA

#### 26 ESTERNALIZZARE: SCELTA STRATEGICA NELLA GESTIONE DI UN IMMOBILE

#### 27 CANALIZZAZIONI: L'IMPORTANZA DI AVERE PIANI AGGIORNATI

### — SVIT TICINO

#### 28 ASSEMBLEA GENERALE 2023: IL RESOCONTO

#### 33 IMMOBOAT

Un'altra indimenticabile serata sulle rive del Ceresio

#### 34 ESAMI DI GESTIONE IMMOBILIARE 2023

Consegnati i diplomi agli studenti che hanno superato con successo gli esami federali ad inizio 2023

#### 35 CORSI PER ASSISTENTI

In programma da gennaio 2024 le nuove edizioni dei corsi per assistenti in Amministrazione di stabili locativi e Valutazione immobiliare.

#### 36 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

#### 38 IMPRESSUM



# LOCAZIONE A BREVE TERMINE: SVILUPPI GIURISPRUDENZIALI E LEGISLATIVI

Per contrastare gli effetti indesiderati della locazione per brevi periodi mediante piattaforme online, anche in Ticino sono state introdotte nuove regolamentazioni in diversi ambiti.

TESTO - GIADA ROVELLI\*



Per garantire l'incasso sistematico della tassa di soggiorno, della tassa di promozione turistica e l'annuncio automatico dei pernottamenti alla Polizia, in Ticino è recentemente stata modificata la Legge sul turismo.

(Foto: Unsplash)

► La digitalizzazione ha dato origine a diverse piattaforme (come Booking.com o Airbnb), attraverso le quali in pochi click è possibile prenotare soggiorni in camere, appartamenti o case ovunque nel mondo.

L'idea iniziale era che fossero le residenze primarie o secondarie di proprietari e inquilini reali ad essere locate (o sublocate) per breve tempo. Le piattaforme sono però presto state invase da immobili acquisiti al solo scopo di essere locati online per soggiorni brevi, ottenendo il massimo profitto.

L'aumento di tale fenomeno ha fatto molto discutere a livello internazionale e la Svizzera non fa eccezione. Nel nostro paese si è infatti diffuso il timore di una penuria di abitazioni per i residenti, in particolare nei nuclei cittadini, e di una concorrenza distorta per l'industria alberghiera tradizionale (v. portale dell'Ufficio federale delle abitazioni UFAB [www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/Wohnungsmarkt/buchungsplattformen.html](http://www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/Wohnungsmarkt/buchungsplattformen.html)).

Per contrastare gli effetti indesiderati di questo nuovo modo di viaggiare, possono essere istituite delle regolamentazioni in diversi ambiti (ad es. mediante l'introduzione di specifiche disposizioni nel diritto edilizio e della pianificazione del territorio o nel diritto commerciale) e a diversi livelli legislativi (federale, cantonale o comunale).

Negli ultimi anni alcuni Cantoni e Comuni hanno cominciato, a macchia di leopardo, a regolare il fenomeno e i tribunali hanno reso le prime decisioni in tale ambito.

Vista la molteplicità del tema, non è sempre facile districarsi tra le diverse normative. Il presente contributo ha l'obiettivo di fare chiarezza, esaminando i recenti sviluppi giurisprudenziali e legislativi, con particolare attenzione al Canton Ticino.

## 1. DIRITTO EDILIZIO E DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO 1.1. IL NUOVO USO È SOGGETTO A LICENZA EDILIZIA?

Secondo la legislazione in vigore, il cambiamento di destinazione di un immobile è soggetto a procedura ordinaria di domanda di costruzione (v. art. 22 cpv. 1 LPT, art. 1 e 11 cpv. 1 LE, art. 4 lett. a, 5 e 6 RLE).

Nella pratica, non è sempre evidente stabilire se una modifica dell'uso di un immobile costituisca un cambiamento di destinazione soggetto a licenza edilizia. Secondo la dottrina, "per cambiamento di destinazione sottoposto a licenza edilizia si deve intendere una modificazione d'uso che comporti: l'applicazione di significative nuove norme edilizie materiali, diverse rispetto a quelle applicabili per l'uso anteriore [...]; un apprezzabile intensificazione dell'utilizzazio-

ne delle opere di urbanizzazione, oppure che ingenera ripercussioni nuove, sostanzialmente diverse, sull'ambiente circostante" (Adelio Scolari, Commentario LE, n. 647).

Secondo la giurisprudenza, la trasformazione di locali usati a scopo abitativo (primario o secondario) in locali usati a scopo commerciale (ad es. a scopo di negozio, di istituto di bellezza o di lavanderia) costituisce senz'altro un cambiamento di destinazione soggetto a licenza edilizia (Ibidem, n. 648 e giurisprudenza ivi citata). Lo stesso vale per la modifica del tipo di uso abitativo da residenza primaria a secondaria o viceversa (ibidem).

Nel caso della locazione a breve termine su piattaforme di prenotazione è difficile dare una risposta univoca, poiché può assumere molteplici forme. Si può ad esempio trattare di un appartamento in città, nel quale una famiglia ha la propria residenza primaria, locato su Airbnb poche settimane all'anno, oppure di una residenza secondaria in una località sciistica, locata su Booking.com per diversi mesi all'anno, o di una camera locata da uno studente, disponibile su una piattaforma per tutta l'estate, ma anche di immobili acquisiti al solo scopo di essere locati online per soggiorni brevi.

Vista la diversità delle situazioni, occorrerebbe valutare caso per caso se, in concre-



to, sussiste un cambiamento di destinazione soggetto a licenza edilizia.

Al fine di chiarire – almeno in parte – la situazione, è stata recentemente introdotta un nuovo disposto nel Regolamento di applicazione della legge edilizia del Canton Ticino (lavori non soggetti a licenza, art. 3 cpv. 1 lett p RLE, in vigore dal 2 dicembre 2022). Ai sensi di tale disposto, se:

- vengono locate unità abitative o parte di esse,
- in zona edificabile,
- a fini turistici,
- non sottoposte alla Lear (v. p.to 3),
- per un periodo non superiore a 90 giorni per anno civile,
- in assenza di eventuali norme comunali più restrittive (v. p.to 1.4),

non occorre ottenere una licenza edilizia. L'attività deve però essere annunciata al Municipio.

Negli altri casi, occorre valutare se sia necessario - oppure no - esperire una procedura ordinaria di domanda di costruzione per cambiamento di destinazione, mediante la quale le Autorità verificano se il nuovo uso sia conforme alle disposizioni legali applicabili (v. art. 2 LE).



**Secondo la giurisprudenza resa sinora si può concludere che la locazione ripetuta per brevi periodi è generalmente da ritenersi conforme alle zone destinate all'abitazione.**



## 1.2. IL NUOVO USO È CONFORME ALLE ZONE RESIDENZIALI?

Nel contesto dell'esame della domanda di costruzione, le Autorità devono, tra l'altro, verificare che il nuovo uso sia conforme alla destinazione di zona. In questo ambito, la questione più spinosa è sapere se la locazione ripetuta di un immobile per brevi periodi sia conforme alla destinazione delle zone per l'abitazione o se si tratti piuttosto di un uso commerciale (turistico) non conforme.

Secondo la giurisprudenza resa sinora (v. in particolare DTF 140 II 509, DTF 145 III 400 e STA 52.2002.388 del 09.12.2002), ci si può a mio avviso azzardare a concludere che, seppure possa essere associata

a prestazioni tipiche di un utilizzo a scopo para-alberghiero, la locazione ripetuta per brevi periodi è generalmente da ritenersi conforme alle zone destinate all'abitazione (si veda in tal senso anche la sintesi effettuata dalla Città di Berna: "Egal ob Erst- oder Zweitwohnung, ob Studentenheim oder Business-Apartment, alle Arten von Wohnen gelten nach konstanter Praxis in den Zonen, in denen das Wohnen zulässig ist, als zonenkonform. Einzig Hotels gelten klar nicht mehr als Wohnungen und sind somit nur dort zulässig, wo Dienstleistungsnutzungen erlaubt sind", Stadt Bern, Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat, Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt: Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006, pag. 4).

Ne discende che, se Cantoni e/o Comuni vogliono limitare in modo chiaro tale tipo di locazione nelle zone residenziali, devono introdurre regolamentazioni specifiche (v. p.to 1.4).

## 1.3. IL NUOVO USO È CONFORME ALLA LEGISLAZIONE SULLE RESIDENZE SECONDARIE?

Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20% è necessario verificare che il nuovo uso sia conforme alla Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEc).

A tal fine, occorre innanzitutto stabilire se l'abitazione in esame sia da considerare primaria o secondaria ai sensi della LASEc.

Secondo la legge federale, un'abitazione primaria è un'abitazione utilizzata da almeno una persona il cui Comune di residenza secondo l'art. 3 lett. b della Legge federale sull'armonizzazione dei registri (LArRa) è lo stesso in cui si trova l'abitazione (art. 2 cpv. 2 LASEc). Secondo l'art. 3 lett. b LArRa il Comune di residenza è il Comune in cui una persona risiede con l'intenzione di stabilirvisi durevolmente per costituirvi il centro della propria vita in modo riconoscibile agli occhi di terzi; una persona è considerata residente nel Comune in cui ha depositato il documento richiesto e può avere soltanto un Comune di residenza.

Determinante ai fini della qualifica della destinazione – primaria o secondaria – è il domicilio dell'utente effettivo dell'abitazione, indipendentemente dal fatto che sia proprietario o inquilino (v. STA 52.2003.33 del 9 aprile 2003, consid. 2.2.). L'art. 2 cpv.

3 LASEc prevede alcuni casi in cui determinate abitazioni sono equiparate ad abitazioni primarie; come, ad esempio, le abitazioni che sono occupate in modo permanente a scopo di lavoro o formazione.

Un'abitazione secondaria ai sensi della LASEc è un'abitazione che non è né primaria né equiparata a quest'ultima (art. 2 cpv. 4 LASEc).

Come accennato al p.to 1.1, il cambiamento di destinazione di un'abitazione da primaria a secondaria (o viceversa) è soggetto a licenza edilizia.

Nei Comuni in cui si applica la LASEc non possono essere autorizzate nuove abitazioni secondarie (art. 6 LASEc).

Pertanto, nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20%, se la locazione a breve termine su piattaforme di prenotazione comporta (o è connessa con) il cambiamento di destinazione di un'abitazione da primaria a secondaria, la licenza edilizia non può, di regola, essere rilasciata.

Tale divieto è attenuato dal fatto che, ai sensi dell'art. 11 cpv. 1 LASEc, l'uso delle abitazioni realizzate prima dell'11 marzo 2012 è libero. La destinazione di tali abitazioni può dunque essere modificata da primaria a secondaria e poi di nuovo a primaria (etc.) senza limitazioni. Occorre tuttavia ad ogni cambiamento esperire una nuova procedura ordinaria di domanda di costruzione.

Anche in questo ambito Cantoni e Comuni possono prevedere disposizioni più restrittive (v. p.to 1.4).

## 1.4. IL DIRITTO CANTONALE E/O COMUNALE PREVEDE REGOLAMENTAZIONI SPECIFICHE?

Cantoni e Comuni, possono contrastare gli effetti indesiderati della locazione a breve termine su piattaforme di prenotazione, oppure incentivarne lo sviluppo in modo controllato, con l'istituzione di regolamentazioni specifiche.

In tal senso, si veda ad esempio il Cantone di Ginevra (v. UFAB, op. cit.), che già nel 2018 ha modificato il proprio Règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RDTR), limitando la possibilità di mettere a disposizione un'abitazione su piattaforme online a un massimo di 90 giorni all'anno (<https://www.ge.ch/louer-mon-logement-plateforme-hebergement-type-airbnb>).

A livello comunale, si veda ad esempio la

Città di Berna (v. UFAB, op. cit.), che ha disposto che nella città vecchia non sono ammesse abitazioni secondarie ai sensi della LASEC se vengono affittate ripetutamente per un periodo inferiore a tre mesi e il periodo totale di tali affitti a breve termine supera i 90 giorni per anno civile (v. nuovo art. 80 cpv. 5 del Regolamento Edilizio della Città di Berna); oppure il Comune di Interlaken, che dal 2019 ha introdotto diverse misure restrittive (v. UFAB, op. cit.); ed anche la Città di Lucerna, ove due terzi dei votanti hanno recentemente accettato un'iniziativa popolare che limita la possibilità di locare abitazioni su piattaforme online a un massimo di 90 giorni.

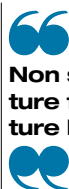
Anche in Ticino, oltre alla recente modifica dell'art. 3 cpv. 1 lett. p RLE (v. p.to 1.1), della LTur (v. p.to 2) e della Lear (v. p.to 3), vi sono alcuni Comuni che stanno valutando di regolare il fenomeno. Occorre dunque sempre verificare che il nuovo uso rispetti anche eventuali regolamentazioni specifiche.

## 2. LEGGE SUL TURISMO (LTUR)

Al fine di garantire l'incasso sistematico della tassa di soggiorno e della tassa di promozione turistica, nonché l'annuncio automatico dei pernottamenti alla Polizia e di verificare che gli immobili messi a disposizione siano idonei all'attività ricettiva, in Ticino è recentemente stata modificata la Legge sul turismo (v. Messaggio 7656 del 17.04.2019). Dal 1° febbraio 2022, se la struttura non sottostà alla Lear (v. p.to 3), vale quanto segue:

- quali "stabilimenti d'alloggio" ai sensi della LTur si intendono, oltre ad alberghi, pensioni, etc. anche camere, appartamenti e case date in locazione ad uso turistico, purché siano adatti all'alloggio ripetuto di ospiti (art. 21 cpv. 4 LTur),
- i datori di alloggio devono registrare il proprio alloggio mediante la piattaforma dell'Agenzia turistica ticinese (ATT) (<https://ticiturismo.my.site.com>) e ottenere un numero identificativo (art. 21a cpv. 1 LTur),
- i Comuni, mediante la stessa piattaforma, sono tenuti a confermare (o rifiutare), entro 6 mesi dalla data di rilascio del numero identificativo, l'idoneità dello stabilimento (art. 21a cpv. 3 LTur),
- i datori di alloggio devono indicare il proprio numero identificativo quando offrono gli stabilimenti in locazione (art. 21a cpv. 4 LTur),

- i datori di alloggio devono notificare alla Polizia i pernottamenti, entro 24 ore dall'arrivo degli ospiti, mediante la piattaforma (<https://www.notifiche.ti.ch>) (v. Regolamento che disciplina le notifiche degli ospiti alla Polizia),
- le persone che pernottano quali ospiti in uno stabilimento d'alloggio sono soggette al pagamento della tassa di soggiorno (art. 21 cpv. 3 LTur),
- i datori di alloggio sono di regola responsabili dell'incasso della tassa di soggiorno e del suo riversamento alle Organizzazioni turistiche regionali (OTR) (art. 21 cpv. 4 LTur),
- i datori di alloggio devono trasmettere alle OTR il conteggio di tutti i pernottamenti (art. 20 LTur), segnalando in modo esplicito i pernottamenti non assoggettati alla tassa di soggiorno, almeno una volta all'anno, entro il 5 gennaio (art. 9 RLTur),
- i datori di alloggio sono soggetti alla tassa di promozione (art. 23 LTur).



**Non sottostanno alla Lear le strutture fino a sei posti letto e le strutture locate fino a 90 giorni all'anno.**

## 3. LEGGE SUGLI ESERCIZI ALBERGHIERI E SULLA RISTORAZIONE (LEAR)

Nella seduta del 15 marzo 2023 il Gran Consiglio ticinese ha approvato diverse modifiche della Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (v. Messaggio 8242 del 27.02.2023). La nuova Lear è entrata in vigore il 15 giugno 2023 (v. BU 021/2023 del 13.06.2023). Le novità interessano, per quanto qui di rilievo, anche il campo di applicazione della Lear.

Secondo la legge precedentemente in vigore, la Lear si applicava, in specie, "all'alloggio di ospiti" (art. 2 cpv. b vLear). Non erano tuttavia assoggettate le "pensioni private di famiglia fino a quattro pensionanti" (art. 3 lett. b vLear).

Il nuovo testo prevede, invece, che la Lear si applica, in specie, "all'alloggio di ospiti contro remunerazione" (art. 2 cpv. b nLear). Per quanto qui di interesse, non sono invece assoggettate le "strutture che offrono l'alloggio fino ad un massimo di 6 persone indipendentemente dall'eventuale tipo di cucina offerta ai clienti alloggia-

ti" (art. 3 lett. b nLear) e gli "appartamenti di vacanza, case e chalet affittati per un periodo limitato e che non offrono prestazioni di albergheria" (art. 3 lett. h nLear).

Per quanto attiene alla lett. h), il messaggio indica che "rientrano in questa categoria le strutture che, oltre a non fornire alcun tipo di prestazione alberghiera (servizio di cibo e bevande, lavanderia, ecc.), sono affittate per un periodo limitato, ossia per un massimo complessivo di 90 giorni per anno civile. [...] Si precisa che il fatto che queste strutture non necessitano di un'autorizzazione alla Lear non li esenta dal pagamento dei contributi previsti dalla legge sul turismo" (Messaggio citato, pag. 15 seg.).

Non sottostanno dunque alla Lear le strutture fino a 6 posti letto (indipendentemente dal numero di giorni in cui sono locate) e le strutture locate fino a 90 all'anno (indipendentemente dal numero di ospiti ammessi).

Se una struttura sottostà alla Lear, deve rispettare gli obblighi previsti dalla legge, tra i quali l'ottenimento di un'autorizzazione, dell'attestazione di idoneità dei locali e la designazione di un gerente. ■



### \*GIADA ROVELLI

Avvocata, LL.M., opera nell'ambito del diritto pubblico presso lo studio TEAM LEGAL SA, Lugano.



# L'ESPULSIONE DEL CONDUTTORE NEI CASI MANIFESTI

Un commento alla decisione 4A\_195/2023 del 24 luglio 2023, in cui il TF riassume tutti i presupposti per procedere con un'espulsione (sfratto) del conduttore con la tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), in particolare a seguito di una disdetta del conduttore per mora.

TESTO - **AVV. PATRICK FINI\***

## ► FATTISPECIE

I conduttori in data 30 settembre 2019 hanno sottoscritto un contratto di locazione con il locatore per un appartamento di 5 locali di un immobile sito a Ginevra per un canone locativo lordo di CHF 4'250.

Con addendum del 30 settembre 2019, le parti hanno concordato di ridurre il canone dovuto durante i prospettati lavori di ristrutturazione all'involucro dell'edificio per un corrispettivo pari a CHF 3'780.

I conduttori hanno in seguito contestato di aver ricevuto il contratto di locazione su modulo ufficiale, come previsto nel Canton Ginevra, sulla base dell'art. 270 cpv. 2 CO. Sul modulo prodotto successivamente in giudizio dalla locatrice vi era la sola firma dei conduttori, i quali hanno sostenuto che fosse stata falsificata.

I conduttori, in costanza di locazione, hanno unicamente corrisposto i primi quattro canoni di locazione e in seguito hanno interrotto i pagamenti. La locatrice, di conseguenza, ha comunicato loro la sua intenzione di rescindere il contratto di locazione. I conduttori, con istanza di conciliazione del 29 giugno 2021, hanno quindi avviato un'azione giudiziaria tesa alla riduzione del canone locativo iniziale e per il rimborso dell'eccesso già corrisposto, presentando il 29 giugno 2021 un'istanza conciliazione. Essi hanno in particolare fatto valere la mancanza di un modulo ufficiale al momento della conclusione del contratto di locazione.

In pendenza della procedura, il locatore ha più volte diffidato i conduttori ai sensi dell'art. 257d CO; in particolare con la diffida del 21 gennaio 2022, li ha intimati a versare entro 30 giorni gli scoperti di CHF 90'720 entro trenta giorni, corrispondenti a 28 mesi di canoni locativi, già dedotti i quattro pagamenti eseguiti. I conduttori, dal canto loro, hanno contestato di trovarsi in mora, poiché non avevano ricevuto il modulo ufficiale al momento della firma del contratto. Hanno inoltre dichiarato di compensare le eventuali pretese della locatrice con le loro proprie pretese derivanti da "gravi difetti dell'oggetto locato". Con disdetta del 27 luglio 2022, il locatore, a seguito della mora, ha infine disdetto il contratto di locazione con effetto al 31 agosto 2022.

Nel merito dell'istanza di conciliazione, i conduttori avevano richiesto di poter corrispondere un canone mensile di CHF 2'000. L'autorità di conciliazione aveva pro-

posto alle parti di fissare la pigione mensile a CHF 2'780, spese incluse. A seguito della mancata adesione della locatrice, è stata rilasciata l'autorizzazione ad agire. Con petizione del 22 novembre 2021, i conduttori hanno postulato infine la fissazione del canone a CHF 968 mensili a partire dal 1° ottobre 2019.

Con sentenza del 22 agosto 2022, il Tribunale di primo grado (Tribunal des baux et loyers) ha respinto le richieste dei conduttori. Seppur c'era ogni motivo di credere che la firma di parte conduttrice apposta sul modulo presentato fosse autentica, per il Tribunale mancava quella della locatrice, costituendo così un vizio formale. Di conseguenza, il contratto era stato ritenuto parzialmente nullo per quanto riguardava l'importo del canone. Ad ogni modo, il Tribunale ha ritenuto che i conduttori avevano commesso un abuso di diritto invocando tale nullità in giudizio. Infatti, i conduttori avevano avviato un'azione legale solo dopo aver appreso che la locatrice voleva risolvere il contratto di locazione. Dal momento della firma del contratto, avevano inoltre corrisposto solo i primi quattro mesi di canone, non si erano mai lamentati delle condizioni dell'appartamento e non avevano depositato il canone, né avevano chiesto una riduzione dello stesso. Ma non solo, i conduttori avevano anche richiesto un rimborso per un presunto esubero di pagamento pari a CHF 73'112 a loro favore.

In definitiva, il giudice adito ha ritenuto che i conduttori avessero avviato un'azione giudiziaria non tanto per stabilire un canone iniziale che già non pagavano da tempo, ma per beneficiare di un periodo di protezione ed evitare la risoluzione ordinaria del contratto, rimanendo nell'appartamento senza sostenere alcun costo finanziario.

I conduttori hanno ricorso contro la sentenza con appello del 22.09.22. Il giorno seguente, il locatore ha promosso dinanzi al Tribunale di primo grado (Tribunal des baux et loyers) un'istanza nei casi manifesti (art. 257 CPC) tendente all'espulsione dei conduttori dall'ente locato. I conduttori si sono opposti all'istanza sostenendo che il caso non era chiaro e che i fatti erano controversi. Con una sentenza emessa il 24.11.22 il Tribunale di primo grado ha dichiarato la richiesta del locatore inammissibile.

Con decisione del 20.03.23, il Tribunale cantonale (Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève) ha accolto l'impugnativa della locatrice, annul-



lando la sentenza contestata e ordinando ai due conduttori di evacuare immediatamente l'appartamento in questione. Con ricorso in materia civile al Tribunale Federale, i conduttori hanno chiesto di dichiarare inammissibile la richiesta di espulsione rivolta contro di loro.

## CONSIDERAZIONI

Il Tribunale Federale ha inizialmente ricordato (consid. 3.1) che la norma introdotta dal legislatore di cui all'art. 257d CO stabilisce che il conduttore, una volta messo in mora, deve liberare l'immobile locato nel minor tempo possibile se non paga il canone dovuto. In una tale fattispecie, la protrazione del contratto di locazione è esclusa dalla legge (art. 272a cpv. 1 lett. a CO). Secondo la giurisprudenza, il credito contrapposto invocato in compensazione dal conduttore deve poter essere immediatamente dimostrato, altrimenti vi è il rischio concreto di contrastare la volontà del legislatore di permettere al locatore di terminare il contratto di locazione e ottenere l'espulsione del conduttore nel minor tempo possibile (sentenza 4A\_140/2014 del 6 agosto 2014, consid. 5.2).

La procedura di protezione nei casi manifesti prevista all'art. 257 CPC consente di ottenere rapidamente una decisione

che possa crescere in giudicato e che goda di esecutività allorquando quando la situazione, sia in fatto che in diritto, non risulti ambigua (consid. 3.2). Il Tribunale Federale ha poi esposto i presupposti per ritenere un caso manifesto (consid. 3.2.1). Ai sensi dell'art. 257 cpv. 1 CPC, il tribunale accorda la tutela giurisdizionale in procedura sommaria quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:

a) i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili e

b) la situazione giuridica è chiara.

Se tali condizioni non sono soddisfatte, il tribunale entra nel merito della domanda (art. 257 cpv. 3 CPC) e la dichiara inammissibile; in tal caso la decisione non ha forza di cosa cresciuta in giudicato.

Dunque, la tutela giurisdizionale dei casi manifesti necessita delle seguenti due condizioni cumulative (consid. 3.2.2.1 e 3.2.2.2): in primo luogo, i fatti sono incontestati quando non sono stati contestati dal convenuto. I fatti possono essere invece immediatamente comprovabili quando possono essere accertati senza indugio e senza eccessive spese. Di regola, la prova è addotta mediante la produzione di documenti conformemente all'art. 254 cpv. 1 CPC. Non si tratta di una prova semplificata: il richiedente deve fornire una prova piena dei fatti alla base della sua pretesa; la semplice verosimiglianza non è sufficiente. Se il convenuto solleva obiezioni o eccezioni motivate e concludenti che non possono essere subito scartate e che sono di natura tale da far vacillare il convincimento del giudice, la procedura dei casi manifesti è inammissibile.

In secondo luogo, la situazione giuridica è chiara se l'applicazione della norma al caso concreto si impone in modo evidente con riguardo al testo legale o in base a una dottrina e una giurisprudenza invalse. In genere, la situazione giuridica non appare chiara se l'applicazione di una norma richiede l'emanazione di una decisione di apprezzamento o in equità con una valutazione di tutte le circostanze del caso.

Per quanto attiene la contestazione della validità della disdetta, il Tribunale Federale ha indicato che (consid. 3.2.3) il giudice dovrà esaminare la sua validità in via pregiudiziale, vale a dire verificare preliminarmente se siano soddisfatte le condizioni materiali dell'art. 257d cpv. 1 e 2 CO. Infatti, l'espulsione del conduttore presuppone che il contratto di locazione sia vali-

damente terminato, poiché la fine del contratto di locazione è una condizione per il diritto alla restituzione dei locali (art. 267 cpv. 1 CO e art. 299 cpv. 1 CO). Le condizioni dell'art. 257 CPC si applicano anche a questa verifica in via pregiudiziale.

In tale contesto, spetta al locatore, conformemente all'art. 8 CC, allegare e dimostrare le condizioni dell'art. 257d CO (fatti generatori di diritto; "rechtserhebende Tatsachen"), in conformità alle esigenze dell'art. 257 CPC. Al contrario, spetta al conduttore invocare i fatti dirimenti o estintivi sollevando obiezioni o eccezioni come l'estinzione del suo debito o la compensazione con un credito opposto (consid. 3.2.4).

Secondo l'Alta corte e per quanto non indicato espressamente nel giudizio di secondo grado, il tribunale cantonale ha ritenuto che i fatti non fossero contestati e che la situazione giuridica fosse chiara, così che la locatrice potesse beneficiare della tutela giurisdizionale dei casi manifesti per ottenere l'espulsione dei suoi conduttori (consid. 4.1).

Per contro, in sede di ricorso in materia civile, i conduttori hanno sostenuto che la situazione fattuale fosse controversa e che la situazione giuridica non fosse chiara. Tuttavia, il Tribunale Federale ha ritenuto che non fossero contestati l'invio da parte del locatore delle lettere di messa in mora per mancato pagamento del canone, in particolare quella del 23 giugno 2022, nonché gli scoperti esistenti. Pertanto, secondo il Tribunale Federale, i fatti a questo riguardo non sono risultati controversi. A nulla muta, il fatto che il canone iniziale e la mancata consegna del modulo iniziale sia stato contestato e che la procedura era ancora pendente presso il tribunale cantonale. Per il Tribunale infatti, nessuna di queste due azioni ostacola l'azione successiva di espulsione avviata dalla locatrice ai sensi dell'art. 257 CPC (consid. 4.2).

I conduttori hanno poi sollevato la nullità del canone locativo a causa della mancata consegna del modulo ufficiale al momento della conclusione del contratto di locazione; tale canone doveva essere rivalutato a CHF 968 mensili a partire dal 1° ottobre 2019. A mente dei conduttori, l'intero canone dovuto sarebbe stato versato il 22 luglio 2022. Il Tribunale Federale ha invece tutelato la decisione di secondo grado. Il Tribunale cantonale ha infatti stabilito che i conduttori, sostenendo non aver ricevuto il modulo uf-

ficiale al momento della firma del contratto di locazione, hanno commesso un abuso di diritto secondo l'art. 2 cpv. 2 CC. Infatti, nonostante fossero a conoscenza di un possibile vizio formale del canone da giugno 2020, hanno atteso fino a novembre 2021 per avviare un'azione giudiziaria di fissazione del canone, superando il termine ragionevole stabilito dalla giurisprudenza federale. Di conseguenza, il canone contrattuale pattuito è stato considerato valido per determinare l'importo dovuto. Il pagamento dello scoperto non era stato eseguito entro l'ultimo sollecito del 23.06.22, rendendo di conseguenza valida la rescissione del contratto di locazione per mora secondo l'art. 257d cpv. 2 CO (consid. 4.2).

Secondo i conduttori, inoltre, il Tribunale cantonale non avrebbe potuto rilevare un abuso di diritto in una procedura nei casi manifesti. Sarebbe infatti stato necessario valutare l'insieme delle circostanze, verifica che - a loro dire - non poteva avvenire in una procedura sommaria. Tuttavia, il Tribunale federale non ha condiviso questa opinione. Infatti, in caso di un tale evidente abuso di diritto, nulla impediva di riconoscerne l'esistenza in una simile procedura (consid. 4.3).

I conduttori hanno poi sostenuto che la loro contestazione sulla nullità del canone avrebbe dovuto mettere in dubbio la decisione del giudice, portando all'inammissibilità della richiesta in base all'art. 257 CPC. Secondo il Tribunale federale, la corte cantonale, tuttavia, ha correttamente ritenuto che l'abuso di diritto fosse evidente. Secondo la giurisprudenza, un conduttore che non contesta entro un periodo ragionevole l'omissione della consegna del modulo ufficiale relativo al canone iniziale commette un abuso di diritto (tra gli altri DTF 140 III 583). Nonostante i conduttori fossero a conoscenza dell'assenza di tale modulo, hanno atteso un anno per contestare il canone, dimostrando un obiettivo diverso, probabilmente quello di rimanere nell'appartamento il più a lungo possibile. Pertanto, il Tribunale federale non ha rilevato violazioni dell'art. 257 CPC (consid. 4.4).

In conclusione, il Tribunale cantonale ha ritenuto, a giusta ragione, legittima la risoluzione del contratto e i conduttori hanno agito in modo abusivo portando la questione fino al Tribunale federale, nonostante i pagamenti minimi effettuati (consid. 4.5). Il Tribunale Federale ha respinto il ricorso dei conduttori e ha confermato l'espulsione.



## COMMENTO

Il Tribunale Federale, ribadendo che la liberazione dei locali a seguito di disdetta per mora dev'essere eseguita in minor tempo possibile, ha ricordato i presupposti per ritenere un caso manifesto (art. 257 CPC), in particolare nel caso di uno sfratto a seguito di diffida per mora ai sensi dell'art. 257d CO: i) fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili e ii) la situazione giuridica è chiara.

i) I fatti risultano incontestati quando non sono messi in discussione da parte del conduttore. I fatti possono essere immediatamente comprovabili quando possono essere accertati, in genere con dei documenti, senza indugio e senza eccessive spese da parte del locatore. È necessaria la prova piena, la verosimiglianza non è sufficiente. Eccezioni o obiezioni del conduttore devono essere subito scartate e non possono far vacillare il

convincimento del giudice.

ii) La situazione giuridica è chiara quando l'applicazione della relativa norma appare evidente per rapporto al testo legale, alla dottrina e alla giurisprudenza. Ciò non è invece il caso quando il giudice deve far capo ad un apprezzamento o decidere con equità valutando tutti i fatti.

Qualora la disdetta per mora fosse contestata dal conduttore, nella procedura di sfratto nei casi manifesti, la validità della disdetta dovrà essere verificata preliminarmente dal giudice adito; tale verifica non è ostacolata se tale questione è già pendente, anche presso un'altra autorità giudiziaria. L'onere della prova (piena) in merito alla validità della disdetta spetta al locatore (art. 8 CC).

Nel caso in oggetto, il Tribunale Federale ha in particolare indicato che la pendenza di una procedura di contestazione della pigione iniziale e della validità della di-

sdetta non impedisce al locatore di avviare parallelamente una procedura di espulsione nei casi manifesti. Nello specifico, l'agire dei conduttori è stato ritenuto abusivo a seguito dell'attesa di un anno per contestare la pigione iniziale, mentre la disdetta del locatore è stata ritenuta valida. In conclusione, la richiesta di espulsione, accolta dal Tribunale cantonale, è stata confermata dal Tribunale Federale. ■



### \*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.

# Qui anche gli appartamenti senza ascensore ottengono la giusta ascesa.

Pubblicare qui

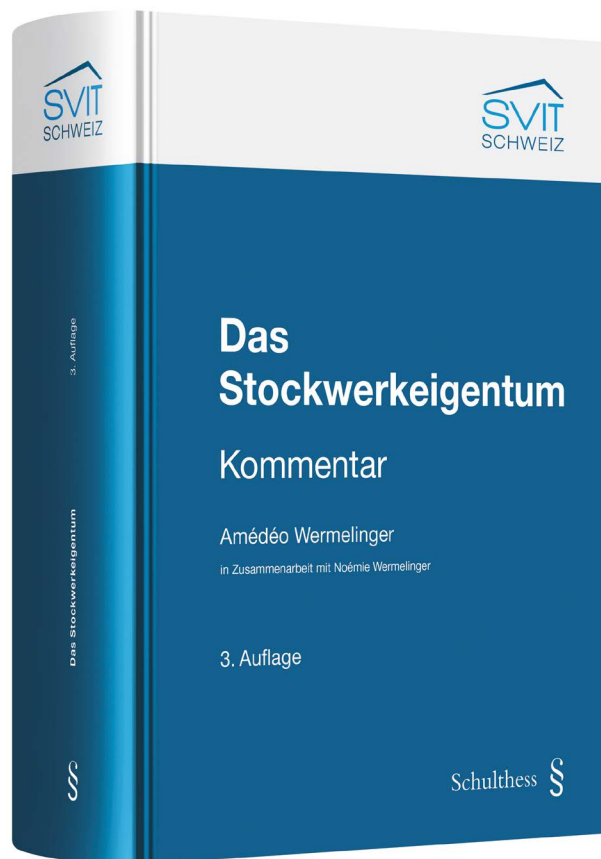


**newhome**  
Il portale immobiliare

# COMMENTARIO SULLA PROPRIETÀ PER PIANI

È stata recentemente pubblicata la nuova edizione del Commentario SVIT sulla Proprietà per piani di Amédéo Wermelinger che include tutte le modifiche della dottrina, della legislazione e della giurisprudenza rispetto all'ultima edizione (2013).

TESTO - PROF. DR. IUR. ROLAND PFÄFLI\*



Nuova edizione  
del commentario  
SVIT sulla proprietà  
per piani.

Immagine:  
Schulthess Zürich

## ► INTRODUZIONE

Sono già passati dieci anni dall'ultima edizione ed era quindi giunto il momento di aggiornare quest'opera. Il compito è stato assunto dall'autore delle prime due edizioni, il Prof. Dr. iur. Amédéo Wermelinger, professore ordinario all'Università di Neuchâtel e avvocato a Rothenburg (Lucerna), in collaborazione con la figlia, Noémie Wermelinger, anch'essa avvocatessa.

Prima dell'introduzione del Codice civile svizzero (di seguito CCS), nel 1912, la proprietà per piani era retta da molti ordinamenti cantonali. Con l'introduzione del CCS la proprietà per piani non ha attecchito; solo il 1 gennaio 1965 essa è stata codificata in modo uniforme (art. 712a fino 712t). La proprietà per piani è una forma particolare di comproprietà. La sua particolarità consiste nel fatto che la quota (ideale) di comproprietà è indissolubilmente legata al diritto esclusivo del comproprietario di godere e sistemare internamente una parte determinata di un edificio. Questo è ciò che il legislatore chiama diritto esclusivo. Allo stesso tempo, il comproprietario

dispone anche una quota di comproprietà sulle parti comuni del fondo (fondo base).

Durante la lettura ho notato le circostanze che espongono qui di seguito, facendo riferimento in ogni caso alla fonte precisa del libro (con nota e rinvio all'articolo del CCS).

## FONDO DI BASE

Il fondo base è il bene immobile, rispettivamente il diritto per sé stante e permanente intavolato nel registro fondiario (note 11 e 15 ad art. 712a) sul quale viene costituita la proprietà per piani. Per la numerazione dei singoli piani è consigliabile l'impiego del numero del fondo base; per ogni singola unità è consigliabile semplicemente aggiungere un "indice" di identificazione. Per una proprietà per piani costituita sul fondo base no. 1723 con 24 unità condominiali, i numeri delle singole unità andranno da 1723-1 a 1723-24. In questo modo, l'informazione sul numero del fondo di base è rapidamente garantita.

## OPERA SPORGENTE

Se un edificio si trova su due beni im-

mobili, questi devono essere riuniti prima della costituzione della proprietà per piani. Se la parte più piccola dell'edificio si trova sul fondo vicino, la costituzione è comunque possibile, ma deve essere accompagnata dalla costituzione di una servitù (nota 12 ad art. 712a).

## COSTRUZIONE PARZIALE DELL'EDIFICIO

Se, in caso di proprietà per piani, non vengono realizzate tutte le unità condominiali previste nell'atto costitutivo (ad esempio, la prima fase è stata realizzata - la seconda invece non può esserlo), si deve seguire la seguente procedura: o la proprietà per piani viene convertita in comproprietà ordinaria (art. 69 cpv. 4 ORF) oppure i comproprietari concordano (in un atto pubblico) una modifica della proprietà per piani, affinché l'intavolazione sia conforme alla realtà (nota 138a ad art. 712d).

## DIRITTO DI DISPORRE

Ogni comproprietario può disporre liberamente della propria unità condominiale, ad esempio costituire diritti di compera, di ricupera e di prelazione e annotarli nel registro fondiario (nota 91 ad art. 712a). D'altra parte, i diritti reali limitati possono essere costituiti sul fondo base solo con la delibera unanime ed il consenso di tutti i comproprietari (nota 164 ad art. 712a).

## ESTENSIONE DELLA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Se la proprietà per piani è stata costituita su un diritto di superficie per sé stante e permanente, la stessa termina con l'estinzione del diritto citato (riverzione). È possibile estendere la durata del diritto di superficie per sé stante e permanente prima della sua estinzione. A tal fine è necessaria una delibera unanime ed il consenso di tutti i comproprietari. L'accordo deve essere redatto in forma notarile ed iscritto nel registro fondiario prima della data effettiva della riverzione. In questo caso, il diritto di superficie per sé stante e permanente conserva il suo rango originario rispetto agli altri diritti reali limitati (nota 157 ad art. 712d).

## DIRITTO D'USO PRECLUSIVO PREVISTO DAL REGOLAMENTO

Salvo diversa convenzione, un diritto d'uso preclusivo previsto dal regolamen-



to può essere ceduto ad un altro comproprietario, ma non a terzi, senza il consenso dell'assemblea dei comproprietari (nota 173 ad art. 712a). Sebbene la soluzione sia di per sé ammissibile, è consigliabile non costituire tale diritto mediante servitù personale a favore del comproprietario attuale, poiché in caso di vendita dell'unità, tale diritto non passa automaticamente all'acquirente (nota 163 ad art. 712a). Non è consentito gravare un diritto d'uso preclusivo, previsto dal regolamento, con una servitù.

#### CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Secondo la più recente giurisprudenza del Tribunale federale, se il regolamento contiene una clausola compromissoria (analoga alla clausola compromissoria contenuta nello statuto di una società per azioni), la stessa si applica a ciascun acquirente di un'unità condominiale. Pertanto, non è necessario che venga accettata per iscritto (nota 161 ad art. 712g).

#### QUERULOMANE

Per l'assemblea dei comproprietari, avere a che fare con una persona querulomane è molto difficile e spesso estenuante. Non esiste una soluzione unica per tutti i casi, ma esistono alcuni principi guida (nota 206c ad art. 712a).

#### SVILUPPO TECNICO

L'autore si occupa anche delle possibilità di agevolare delibere assembleari che, grazie allo sviluppo di determinate tecnologie, possono essere svolte, ad esempio, in ambito di videoconferenze (note 2a e 122 ad art. 712m; nota 155b ad art. 712g), anche in

base alla legislazione d'emergenza causata dal Covid-19.

#### AIRBNB

L'autore parte dal presupposto che un divieto emesso dall'assemblea dei comproprietari di mettere a disposizione spazi residenziali per locazioni a breve durata (ad esempio tramite la piattaforma internet Airbnb) sia inammissibile nelle zone turistiche (nota 71 ad art. 712a). Nel caso di appartamenti considerati residenze primarie, tuttavia, un divieto di questo tipo può, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, essere inserito nel regolamento.

#### CONCLUSIONE

I termini frequentemente utilizzati in ambito di proprietà per piani sono spiegati in un glossario separato in appendice. Agevola la consultazione il fatto che tutte le modifiche rispetto all'edizione precedente sono stampate in corsivo e che è stata mantenuta la precedente numerazione delle note. Le informazioni supplementari alla medesima nota presentano una lettera aggiuntiva (es. la nota 35a). Meritevole di nota è anche il fatto che per ogni sentenza del Tribunale federale pubblicata ufficialmente è stato indicato non solo il volume ma anche l'anno, ad esempio: DTF 112 / 1986 II 312 (invece di DTF 112 II 312); il lettore può così collocare meglio la decisione nel tempo. Si percepisce che l'autore è fortemente legato alla realtà. Infatti, il commentario non perde mai il contatto con l'applicazione pratica del diritto. L'autore non solo ha proseguito con il suo commentario, ma lo ha anche sviluppato ulterior-

mente: questo insieme di conoscenze sulla proprietà per piani ha raggiunto infatti il peso complessivo di 1,6 chili, il che la dice lunga sulla sua importanza. Inoltre, il fatto che la figlia dell'autore ha contribuito all'attuale edizione, dimostra il particolare feeling della famiglia Wermelinger con la proprietà per piani. Seguiremo con ammirazione e interesse gli ulteriori sviluppi. Il commentario è un prezioso bagaglio di nozioni sempre a portata di mano e fornisce immediatamente risposte molto comprensibili e fondate a tutti i quesiti che si presentano. Per questo motivo è molto apprezzato dai tribunali, dagli uffici dei registri, dagli avvocati, dagli studi notarili e dagli amministratori di condomini: lo si può raccomandare senza riserve. ■

#### INFORMAZIONI SULL'OPERA

Amédéo Wermelinger in collaborazione con Noémie Wermelinger, La proprietà per piani, commentario degli articoli da 712a fino a 712t CCS, 3a edizione, 1050 pagine, copertina rigida, Zurigo/Ginevra 2023 (Schulthess), Fr. 268, ISBN 978-3-7255-8436-9



#### \*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.

www.immoware.swiss

# scegliete anche voi la semplicità dell'esperienza



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



# UN SISTEMA DI SOSTENIBILITÀ PER IL SETTORE IMMOBILIARE

REMMS è un sistema informatico di valutazione che si prefigge di valutare progetti immobiliari e singoli edifici rispetto ai temi della sostenibilità. Ce ne parla Mattia Farei-Campagna, persona di contatto per la Svizzera italiana dell'associazione REMMS.

TESTO - RED.



## Chi è Mattia Farei-Campagna e che ruolo ha in REMMS e presso FPRE?

Sono un economista prestatato all'immobiliare. Dopo aver studiato economia politica all'Università di Zurigo, ho intrapreso il mio percorso nell'ambito della ricerca e consulenza immobiliare. Dallo scorso anno, sono la persona di contatto per la Svizzera italiana dell'associazione REMMS (Real Estate Meta-Rating and Monitoring on Sustainability). Presso Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE), ditta nella quale lavoro dal 2016, sono attivo come economista ed economista immobiliare, e dal 2023 sono partner e membro della direzione. FPRE ha un legame importante con il sistema REMMS: infatti lo stesso è stato inizialmente sviluppato proprio da FPRE ed in particolare da Alrick Amann, Dr. Stefan Fahrländer e Dominik Matter. In seguito alla fondazione dell'associazione di utilità pubblica e senza scopo di lucro REMMS, FPRE svolge il ruolo di gestore del sistema, mentre il lavoro di sviluppo a livello di contenuto è svolto da vari gruppi di esperti e dai membri attivi.

## Come mai si è voluto creare l'associazione REMMS?

In questo modo si sono create le basi per un progetto condiviso tra gli attori dell'immobiliare e con il sostegno della

Confederazione, rappresentata nell'associazione dal direttore dell'Ufficio federale delle abitazioni UFAB Martin Tschirren. Il presidente dell'associazione è Andreas F. Vögeli (socio e responsabile del team immobiliare di Niederer Kraft & Frey), la vicepresidente è Alice Hollenstein (co-direttrice del Centers for Urban & Real Estate Management CUREM dell'Università di Zurigo e fondatrice di Urban Psychology) e il cassiere Daniel Baumann (direttore di divisione e membro della direzione dell'Ufficio edifici dei lavori pubblici del Canton Zurigo).

## Quali sono i criteri di sostenibilità utilizzati da REMMS?

A livello generale, i criteri di sostenibilità si basano sui concetti promossi inizialmente dalla commissione Brundtland e poi concretizzati dalle Nazioni Unite negli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile nell'Agenda 2030 (Sustainable Development Goals, SDGs). Nel sistema REMMS, i tre pilastri della sostenibilità – Economia, Ecologia ed aspetti Sociali – vengono giudicati su tre livelli: “macro”, “micro” ed oggetto (immobile o progetto immobiliare). Ne risulta un giudizio in forma di nota per i nove singoli indicatori e una nota globale per ognuno dei pilastri. In modo da mettere in evidenza eventuali conflitti tra i pilastri della sostenibilità non si procede ad una aggregazione ulteriore dei giudizi.

## Come vengono misurati questi criteri?

Il sistema REMMS ha bisogno di pochi input iniziali e a partire da essi – tramite arricchimento dati e con modelli propri – riesce ad ottenere tutte le informazioni necessarie per un giudizio sulla sostenibilità. Unicamente per l'aspetto di sostenibilità sociale a livello di oggetto si deve ricorrere a input ulteriori da parte dell'utente. Si consiglia comunque di inserire tutte le informazioni facilmente reperibili, come ad esempio i consumi energetici, in modo da avere poi i giudizi più precisi.

Nel pilastro Economia si giudicano gli indicatori che forniscono informazioni sui rischi che mettono in pericolo la capacità di un immobile di mantenere il valore nel tempo (p.es. situazione del mercato immobiliare, ubicazione, stato). A livello di ecologia il focus è sui consumi energetici e le emissioni di gas serra legate all'immobile. Qui si considerano sia la fase di costruzione

che quella di esercizio. Per gli aspetti sociali si giudicano in maniera automatica i livelli macro e micro in base ai criteri OCSE legati all'ubicazione. A livello di oggetto, invece, vengono giudicati la quota di affitti inferiori al livello di mercato e i risultati di un questionario S sulla soddisfazione degli utenti. Quest'ultimo si basa sui risultati della psicologia dell'architettura.

## Quali sono i vantaggi dell'utilizzo del sistema REMMS?

Per i proprietari privati e di piccoli portafogli l'utilizzo del sistema REMMS è gratuito tramite l'applicazione web REMMS 4 ALL (app.remms.ch). REMMS valuta ogni immobile sul territorio svizzero in modo obiettivo, dettagliato e neutrale, al fine di supportare i proprietari con un'istantanea dello stato di fatto, segnalando il potenziale di miglioramento ed evidenziando eventuali conflitti di obiettivi. Inoltre, REMMS aiuta i proprietari che non hanno ancora pianificato interventi, con proposte di miglioramenti energetici per le loro proprietà. Nel processo, vengono stimati i costi di investimento, le possibili sovvenzioni, i risparmi fiscali e la riduzione dei costi operativi e viene calcolato il periodo di ammortamento dell'investimento.

REMMS non è in concorrenza con i label e i sistemi di certificazione esistenti, ma vuole collaborare e integrare dove possibile le informazioni che essi forniscono. A differenza dei sistemi di certificazione, REMMS mira a fornire un supporto gratuito o a basso costo a tutti. REMMS riesce a valutare la sostenibilità immobiliare già a partire da pochi input dell'utente, arricchendo automaticamente i dati con informazioni da fonti statistiche pubbliche, database propri o di partner. Il sistema REMMS è inoltre aperto a tutti e può essere integrato in software gestionali o di analisi immobiliare.

## Chi sono i destinatari di REMMS?

Ogni proprietario privato, istituzionale o ente finanziatore può analizzare i propri immobili rispetto alla sostenibilità con REMMS e ricevere un rapporto completo. Inoltre, le indicazioni strategiche rilevanti per i portafogli vengono registrate e analizzate in un questionario. Esse, insieme alle analisi dei singoli immobili, confluiscono nel rapporto di portafoglio, che tiene conto dei vari standard come AMAS, ASIP, CRREM, CSRD, GRI, ICMA, KGAST, PCAF, SBVg, SFDR, TCFD, ecc.





**REMMS valuta ogni immobile sul territorio svizzero in modo obiettivo, dettagliato e neutrale, al fine di supportare i proprietari con un'istantanea dello stato di fatto.**



### Come viene finanziato REMMS?

Per la fase start-up, da una parte, ci si è rivolti a fondazioni e grandi operatori di mercato per dei finanziamenti iniziali, e dall'altra, sia lo sviluppatore e gestore del sistema che i programmatori esterni hanno offerto sconti generosi. Per l'applicazione REMMS 4 ALL, che vuole essere gratuita per il grande pubblico, abbiamo al momento il sostegno di Implenia, Fondazione Sotto Voce e RE/MAX (Switzerland). Per il finanziamento a lungo termine stiamo ancora cercando dei partner. Centrale sarà anche un utilizzo su larga scala del sistema, il quale permetterà di generare entrate dai grandi utilizzatori (investitori istituzionali e banche in primis).

### Quali sono i piani per il futuro di REMMS?

A breve termine sarà data la possibilità di importare, direttamente nell'applicazione REMMS 4 ALL, dati di portafogli e procedere alla loro valutazione. A medio termine,

REMMS aspira a raggiungere la totale copertura territoriale e quindi avere una visione completa della sostenibilità degli edifici in Svizzera. In seguito, si procederà al monitoraggio nel tempo. In questo modo, i proprietari avranno un punto di riferimento e la Svizzera sa a che punto si trova nel raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni.

### Come può REMMS aiutare gli investitori immobiliari a raggiungere i loro obiettivi di sostenibilità?

REMMS offre la possibilità di avere una panoramica della situazione in ambito di sostenibilità nei tre pilastri valutati, sia a livello di singolo immobile che di portafoglio, e fornisce le prime indicazioni di miglioramento a livello ecologico proponendo misure concrete. I proprietari possono poi seguire nel tempo l'evoluzione e verificare se gli obiettivi vengono raggiunti, rispettivamente pianificare gli interventi per il loro raggiungimento. Con il tempo, REMMS metterà a disposizione benchmark di confronto e gli investitori avranno quindi la possibilità di confrontarsi con i loro competitors.

### E come invece può aiutare gli enti pubblici a promuovere la sostenibilità nel settore immobiliare?

Con il raggiungimento della copertura

territoriale, REMMS potrà fornire agli enti pubblici informazioni che possono supportare lo sviluppo di politiche specifiche per la promozione della sostenibilità in ambito immobiliare. Per esempio, identificando le regioni oppure le categorie di immobili che hanno maggiormente bisogno di un risanamento energetico, si possono sviluppare delle misure mirate di consulenza o di sussidi per velocizzare la trasformazione del parco immobiliare. Al momento attuale REMMS può essere impiegato sul patrimonio immobiliare statale (beni amministrativi e beni patrimoniali) e fornire informazioni ed indicazioni sulle priorità di intervento. ■

#### REAL ESTATE META-RATING AND MONITORING ON SUSTAINABILITY

REMMS nasce come progetto di utilità pubblica senza scopo di lucro. Il sistema informatico valuta i progetti immobiliari e i singoli immobili esistenti (edifici), nonché i portafogli immobiliari in Svizzera e in altri Paesi, rispetto ai temi della sostenibilità – economica, ecologica e sociale – a livello di macro-ubicazione, micro-ubicazione e oggetto, in modo oggettivo e supportato da dati, i valutazione.

Contatti e informazioni: [www.remms.ch](http://www.remms.ch)

## Con voi verso un futuro sostenibile

ComfortBox è il pacchetto energetico di AIL che combina i benefici di sistemi termici a elevata efficienza e a basso impatto ambientale con la flessibilità di finanziamento offerta dal contracting AIL.

Se scegliete ComfortBox, realizziamo, ampliamo o rinnoviamo l'impianto di riscaldamento della vostra casa o della vostra azienda assumendoci l'onere dell'investimento.

Per una consulenza personalizzata contattateci su [info@ail.ch](mailto:info@ail.ch) oppure visitate il nostro sito [www.ail.ch](http://www.ail.ch)

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



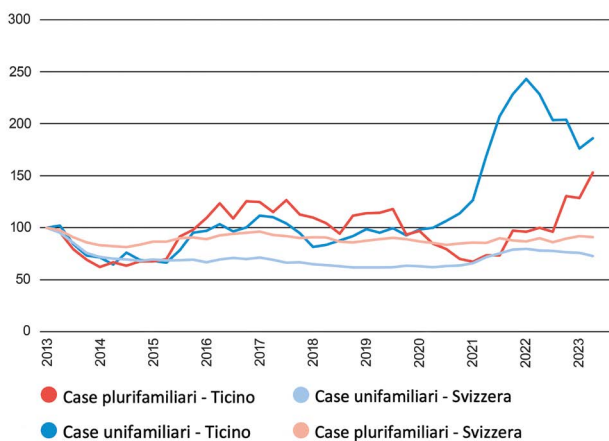


# SITUAZIONE DEL MERCATO DIFFERENZIATA REGIONALMENTE

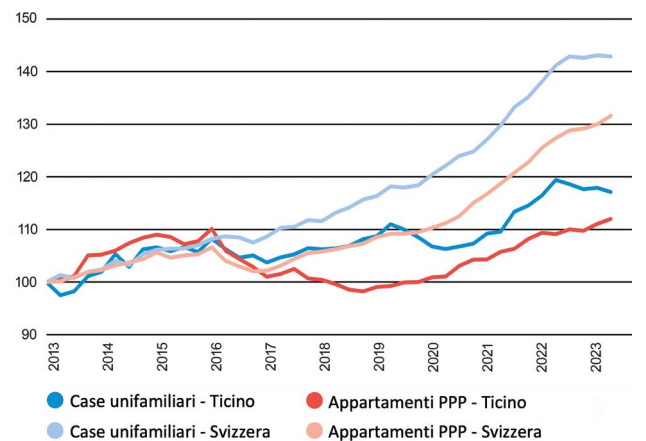
Continua a scendere l'offerta di appartamenti in affitto, anche se in Ticino l'effetto è più moderato. L'analisi di Wüest Partner SA sulla situazione del mercato immobiliare al 1. trimestre 2023.

TESTO - WÜEST PARTNER SA

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



Evoluzione dei prezzi delle transazioni (Indice 1° trimestre 2013 = 100)



## ▶ CONTESTO ECONOMICO - POSSIBILE CRESCITA ANCHE NEL 2023

Nel primo trimestre 2023, rispetto al trimestre precedente e in termini reali, l'economia svizzera ha registrato una solida crescita con un aumento del prodotto interno lordo (PIL) dello 0,5%. Per l'anno in corso è previsto un aumento del PIL di ca. lo 0,9% che, sebbene positivo, è un valore inferiore alla media degli ultimi 10 anni (+1,7%).

In merito all'occupazione, le prospettive dell'Ufficio federale di statistica (UST) sono ancora positive e indicano che molte aziende pianificano l'assunzione di nuovo personale. Tuttavia, si prevede che la crescita dell'occupazione si normalizzi nel medio termine ad allinearsi allo sviluppo reale dell'economia.

L'inflazione, per la prima volta dal gennaio 2022, è tornata sotto la soglia del 2%. Tuttavia, l'inflazione di fondo è diminuita solo leggermente e rimane ben al di sopra della media degli ultimi anni.

## APPARTAMENTI IN LOCAZIONE - DINAMICA DELLA DOMANDA REGIONALMENTE DIFFERENZIATA

L'offerta di appartamenti in affitto continua a ridursi e, rispetto a due anni fa, il numero di annunci di appartamenti in Svizzera è diminuito del 31%, portando a una forte eccedenza della domanda in un numero sempre maggiore di regioni svizzere. Al momento, in Ticino questo effetto è moderato.

È probabile che la carenza di alloggi non sia solo un fenomeno a breve, ma piuttosto a medio termine, per diverse ragioni: varie

sfide nello sviluppo degli insediamenti, aumento dei costi di costruzione e di finanziamento, maggiori alternative di investimento e lunghe procedure per l'ottenimento della licenza edilizia.

Tenuto conto della forte domanda di alloggi, si prevede che quest'anno il tasso di sfritto in Svizzera scenda al di sotto del livello ottimale dell'1,27%, favorendo la tendenza all'aumento dei canoni di locazione dell'offerta (previsione per il 2023: +3,2%). Anche in questo caso l'evoluzione sarà differente per le singole regioni e l'aumento dei canoni in Ticino dovrebbe essere inferiore alla media nazionale.

## ABITAZIONI DI PROPRIETÀ - APPARTAMENTI MEGLIO DELLE CASE UNIFAMILIARI

Dall'estate 2022 all'estate 2023, i prezzi delle transazioni per gli appartamenti in proprietà per piani (PPP) sono aumentati in media del 3,4% (TI +2,7%), mentre l'aumento per le case unifamiliari è stato dell'1,2% (TI -1,9%).

A fronte di una maggiore offerta di appartamenti in PPP rispetto a quella di case unifamiliari, questa differenza sorprende. L'andamento dei prezzi degli appartamenti in PPP può però essere ricondotto a tre ragioni: maggiore quota di costruzioni nuove nelle transazioni, prezzi medi di acquisto inferiori del 30% rispetto alle case unifamiliari e forte domanda di case secondarie.

La tendenza al ribasso della costruzione di nuovi condomini continua. Infatti, negli

ultimi trimestri solo poco meno di 10'000 nuovi appartamenti hanno ottenuto la licenza edilizia. Per quanto riguarda le case unifamiliari, la tendenza è laterale, con circa 6'000 permessi annui, e si attesta su un livello basso.

## COSTI DI COSTRUZIONE - BOOM DI RISANAMENTI GRAZIE AGLI EFFICIENTAMENTI ENERGETICI

Dall'anno scorso il settore edile svizzero risente l'aumento dei costi di costruzione e non sarà in grado di sfruttare appieno il suo potenziale di crescita nemmeno nel 2023.

Gli accresciuti costi di finanziamento e i vincoli di capacità, sia in termini di manodopera che (ancora) di materiali da costruzione, continuano a rappresentare una sfida importante.

Ad oggi sulla base delle domande di costruzione presentate e delle licenze edilizie rilasciate, stimiamo che nel 2023 gli investimenti nelle costruzioni aumenteranno in termini nominali di circa il 2,4% (nuove costruzioni) e dell'8,8% (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.

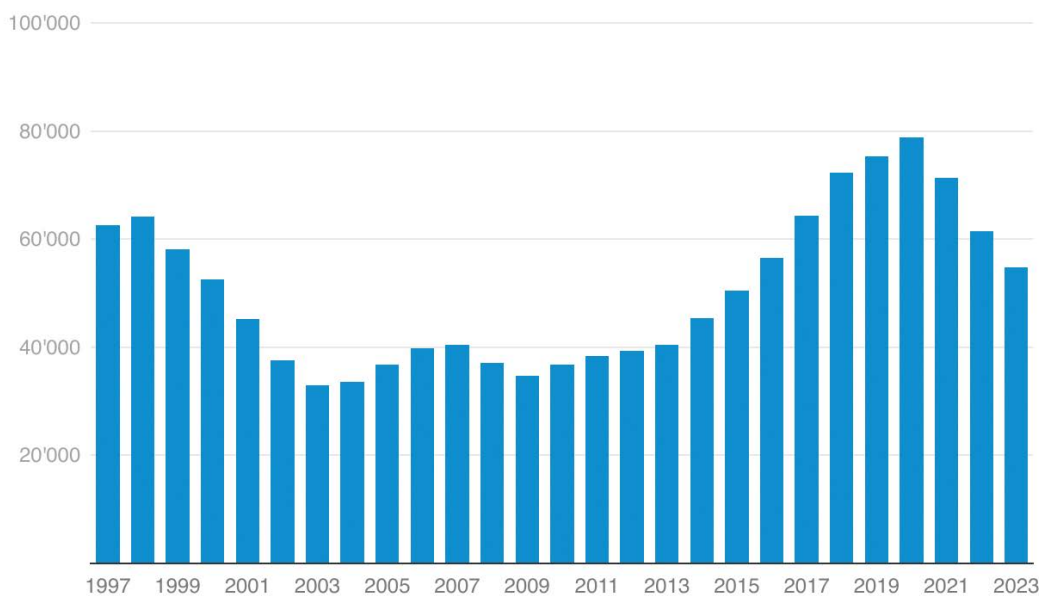
Data di redazione: 26.09.2023

# ALLOGGI SFITTI: SVILUPPI CANTONALI E CAUSE DEL CALO

Nel 2023 il tasso degli alloggi sfitti in Svizzera è diminuito per il terzo anno consecutivo. Secondo l'Ufficio federale di statistica, il tasso è diminuito del 10,9% rispetto all'anno precedente e attualmente si attesta a 54'765 unità abitative, pari all'1,15% del parco immobiliare svizzero.

TESTO - DR. ROBERT WEINERT E DR. CORINNE DUBOIS\*

## Numero di appartamenti sfitti



Numero di unità abitative sfitte

(Fonte: BFS \* Creato con Datawrapper)

Created with Datawrapper

### ► CALO NELLA MAGGIOR PARTE DEI CANTONI

Il calo del tasso degli alloggi sfitti è stato osservato nella maggior parte dei cantoni. È stato particolarmente forte nei cantoni di Appenzello Esterno, Sciaffusa, Svitto, Glarona e Uri, con un calo dal 23 al 35%. Anche i cantoni di Friburgo, Argovia, Neuchâtel, San Gallo, Turgovia, Ticino, Zurigo e Vaud hanno registrato un calo significativo tra il 10 e il 20%.

Il tasso di sfritto è aumentato nei cantoni di Zugo, Ginevra, Nidvaldo, Giura, Lucerna e Basilea Campagna, nonostante il tasso di sfritto a Zugo, Ginevra e Nidvaldo sia ancora ad un livello molto basso.

### MAGGIORE CALO DEGLI APPARTAMENTI IN LOCAZIONE

Il calo del tasso degli sfritti nel segmento degli appartamenti in locazione ha subito un'ulteriore accelerazione con un decremento del 15,9% rispetto all'anno precedente (2022: -13,5% 2021: -8,4%). Attualmente, l'80,7% del tasso di sfritto è rappresentato da appartamenti in locazione (44'213 unità). Nel segmento degli appartamenti di proprietà, il numero di immobili sfitti è aumentato del 18% rispetto all'anno precedente (+1'612 unità; 10'552 immobili sfitti). Inoltre, sono state contate

|   | ◊ 2013-2022 | 2023   |
|---|-------------|--------|
| Tasso di sfritto (totale)   | 1,38%       | 1,15%  |
| Percentuali del tasso di sfritto totale:                              |             |        |
| Percentuale del nuovo   | 13,50%      | 7,50%  |
| Percentuale di case unifamiliari                                      | 10,60%      | 11,20% |
| Percentuale di appartamenti in case plurifamiliari                    | 89,40%      | 88,80% |
| Percentuale di appartamenti in locazione                              | 82,00%      | 80,70% |
| Percentuale di appartamenti di piccola dimensione (fino a 2.5 locali) | 23,30%      | 26,50% |
| Percentuale di appartamenti di media dimensione (da 3 a 4.5 locali)   | 61,00%      | 57,90% |
| Percentuale di appartamenti di grande dimensione (da 5 o più locali)  | 15,70%      | 15,60% |

Created with Datawrapper

6'124 case unifamiliari non occupate. Ciò corrisponde ad un aumento di 795 unità (+14,9%) rispetto all'anno precedente.

### TASSO DI SFITTO INFERIORE A QUELLO OTTIMALE IN MOLTE LOCALITÀ

Un recente studio di Wüest Partner mostra che il tasso di sfritto ottimale, cioè quello che garantirebbe un andamento stabile delle pigioni e dei prezzi reali, è dell'1,27% in Svizzera. Esistono notevoli differenze a livello cantonale. In cantoni piuttosto rura-

li come Turgovia, Glarona, Giura o Soletta, vi è una pronunciata eterogeneità sia in termini di qualità dell'ubicazione dei singoli quartieri che in termini di qualità degli appartamenti. In base a ciò, è necessario un numero maggiore di appartamenti sfitti affinché tutti possano trovare un appartamento che soddisfi le loro esigenze. In cantoni altamente urbanizzati come Ginevra e Zurigo, invece, un tasso di sfritto relativamente basso, rispettivamente dello 0,75% e dello 0,77%, è sufficiente a garantire un mercato funzionante. Attualmente, il tas-

so di affitto è inferiore al livello ottimale in 20 dei 26 cantoni. Ciò dimostra che il problema della carenza di alloggi non è più solo un fenomeno urbano, ma una sfida in molte regioni.

### MOLTEPLICI RAGIONI PER IL TASSO DI ALLOGGI SFITTI

Una delle ragioni principali del forte calo della liquidità del mercato è il basso livello di attività edilizia. Il numero di nuovi permessi di costruzione è in diminuzione dal 2018. L'anno scorso sono stati contati nuovi permessi di costruzione per sole 42.200 unità abitative, il che corrisponde al valore più basso dal 2003. Il fatto che in Svizzera si costruiscano sempre meno appartamenti ha diverse cause. Una di queste è l'attuazione della revisione della pianificazione territoriale. Sebbene le riserve di terreno edificabile e il potenziale di densificazione siano sufficienti nella maggior parte delle regioni svizzere, i problemi giuridici stanno rallentando l'attività di costruzione di nuovi edifici. Molti comuni hanno iniziato solo di recente a adeguare i regolamenti edilizi e i piani regolatori, il che induce alcuni investitori ad aspettare. Regolamenti complicati, lunghi processi di licenza edilizia e frequenti opposizioni creano incertezza e ritardano i grandi progetti.

A queste sfide generali si aggiungono attualmente i prezzi elevati delle costruzioni, l'aumento dei costi di finanziamento e le alternative sempre più interessanti agli investimenti immobiliari, che hanno esercitato un'ulteriore pressione sull'attività di costruzione dall'inizio del 2022.

### DOMANDA: UNA DINAMICA STRATIFICATA

Oltre al calo dell'attività edilizia, anche l'evoluzione della domanda contribuisce in modo determinante all'attuale carenza di alloggi in Svizzera. L'aumento della domanda di alloggi è solitamente associato ad una crescita demografica vivace e questa è effettivamente una delle ragioni principali dell'elevata richiesta. Tuttavia, anche altri fattori giocano un ruolo importante:

- Dimensione delle famiglie: più le famiglie sono piccole, maggiore è la richiesta di alloggi.
- Cambiamenti nella struttura sociale: se un numero maggiore di persone divorzia o termina una relazione, questo può portare a un aumento del numero di famiglie.
- Sviluppo demografico: l'aumento dell'aspettativa di vita e l'invecchiamento della popolazione fanno sì che un maggior numero di persone viva in nuclei familiari composti da una o due persone.
- Migrazione: più basso è il tasso di disoccupazione, maggiore è il ricorso alla forza lavoro proveniente dall'estero e maggiore è la migrazione. E se più persone si spostano in una determinata regione, più aumenta il numero di nuclei familiari.
- Affluenza: se un maggior numero di persone può permettersi di vivere da solo o in piccoli nuclei familiari, questo porta ad un aumento del numero di famiglie.
- Onere del costo dell'alloggio: la diminuzione o l'aumento del costo dell'alloggio in una regione può far sì che un maggior numero di persone si trasferisca o si allontani da esso.

- L'offerta crea domanda: la costruzione di nuovi alloggi può creare una domanda aggiuntiva, sia da parte di persone che desiderano trasferirsi altrove sia da parte di persone che desiderano vivere in un nucleo familiare più piccolo.

Per maggiori informazioni sugli attuali sviluppi del mercato immobiliare, si veda l'Immo-Monitoring.



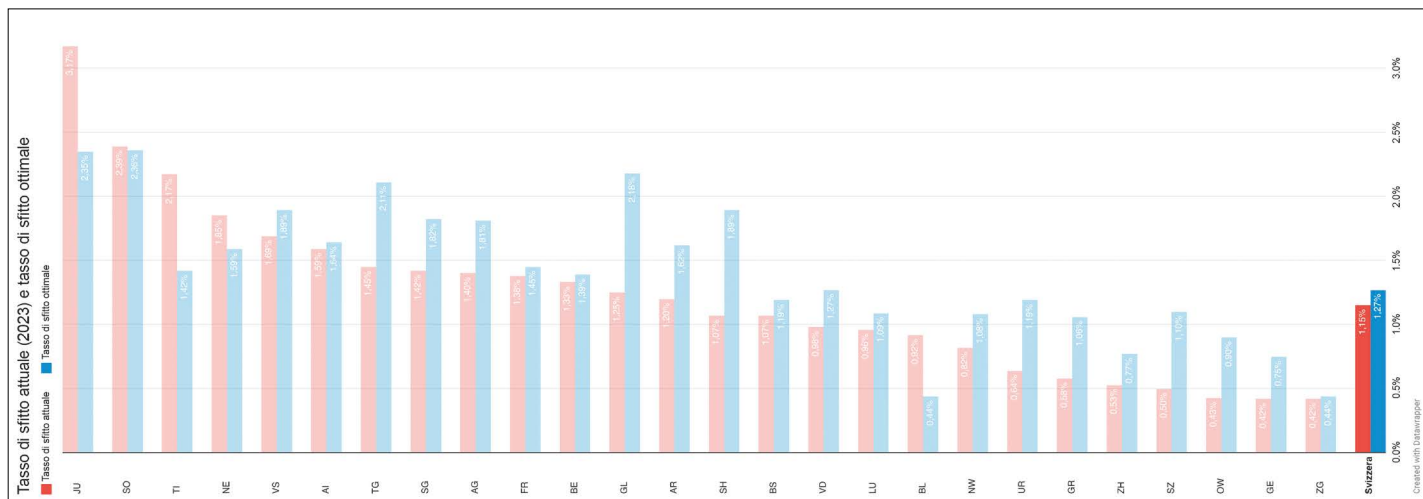
#### \*ROBERT WEINERT

Dr. Partner Wüest Partner, Head of Immo-Monitoring



#### \*CORINNE DUBOIS

Dr., Senior Economist, Wüest Partner





# ENERGIA E ARCHITETTURA

Appunti su come trasformare l'energia in architettura.

TESTO - EMANUELE SAURWEIN\*



Gli interni dello stabile di via Ligaino 46 a Pregassona, il primo in Ticino ad aver ottenuto le tre certificazioni Minergie A ECO, Minergie P ECO e SNBS.

(Foto: Michele Nastasi)

► Lo scorso mese di giugno abbiamo inaugurato l'edificio in via Ligaino 46 a Lugano Pregassona, una piccola palazzina con sei appartamenti certificata Minergie A ECO (TI-011-A-ECO), Minergie P ECO (TI-014-P-ECO) e SNBS (246). Pochi edifici in Svizzera hanno tutte queste certificazioni insieme.

Il breve testo che segue è una riflessione personale - appunti sparsi, direi - attorno al tema dell'energia e al rapporto che questa genera con il nostro modo di abitare. Noi abbiamo costruito un edificio molto efficiente, certo, ma qualche domanda nasce spontanea dopo tanto lavoro: tutti noi potremo abitare in edifici confortevoli, ma noi saremo veramente consapevoli di come si abita in questi edifici? Non diamo troppe cose per scontate? Abbiamo un'idea di quanto succederà negli anni a venire? Sono solo alcune, innocenti, domande, e le sfide della sostenibilità, in questo momento storico, sono molto alte; stiamo assistendo a un ri-orientamento dei nostri stessi valori. Siamo molto confusi, non sappiamo bene come comportarci rispetto alle nostre abitudini e quindi speriamo che le cose rimangano invariate. Siamo, nel profondo, molto pigri. Edifici come quello di Pregassona ci aiutano a ragionare attorno a quello che avverrà, presto, nel settore del-

la costruzione. È una piccola finestra sul futuro che ci permette uno sguardo ampio. Ho provato a riportare alcune considerazioni personali riguardo all'energia, alla progettazione, alla costruzione, alla certificazione, al nostro modo di abitare e, infine, alcuni dati. Sono solo appunti dopo una intensa esperienza di certificazione di un edificio particolare da condividere con colleghi ed esperti immobiliari.

## ENERGIA

Da quando l'uomo ha imparato a controllare il fuoco - prima fonte energetica ricavata dall'ambiente e centro della vita sociale delle comunità primitive - ha sempre mantenuto un rapporto stretto con l'energia e, a modo suo, le ha anche dato forma. L'edificio di Pregassona dà forma all'energia. Ma cosa sia l'energia non lo sappiamo. La produciamo, la misuriamo, la consumiamo. In questo edificio si può dire che ci interessa l'energia per l'uso che ne facciamo e come questo uso condiziona il nostro modo di abitare. L'uso dell'energia - in tutte le sue forme - crea l'esperienza personale, il nostro vissuto, la storia di ognuno di noi. La nostra casa.

Potremmo dire che noi siamo la nostra impronta energetica e l'edificio di Pregassona vive in stretta relazione con il suo abitan-

## DATI

Costo totale dell'opera (CCC1-9): 2'825'000 chf; costo al metro cubo: 798.7 chf/m<sup>3</sup>; costo al metro quadrato lordo: 3'967.7 chf/m<sup>2</sup>; superficie netta 4 locali: 127.0 m<sup>2</sup>; superficie netta 2 locali: 79.0 m<sup>2</sup> (media); superficie netta locabile: 622.0 m<sup>2</sup>; affitto medio metro quadrato annuo: 237.0 chf/m<sup>2</sup>a; superficie del fondo: 1'055.0 m<sup>2</sup>; superficie utile lorda: 712.0 m<sup>2</sup>; superficie occupata dall'edificio: 282.0 m<sup>2</sup>; superficie verde: 575.0 m<sup>2</sup>; VE, volume totale, SIA416: 3'537.0 m<sup>3</sup>; potenza termopompa: 14.0 kW; capacità cisterna acqua piovana: 3'000 L; superficie drenante: 775.0 m<sup>2</sup>; energia di riscaldamento SIA380/1: 10.5 kWh/m<sup>2</sup>a; energia sanitaria (QAC): 20.8 kWh/m<sup>2</sup>a; energia ventilazione (Qh): 10.3 kWh/m<sup>2</sup>a; potenza elettrica impianto PhV: 25.5 kWp; produzione elettricità PhV: 23'000 kWh/a (stima); CO<sub>2</sub> equivalente: 0.0 kg/m<sup>2</sup>; CECE: AAA; Superficie di riferimento energetica (AE): 734.9 m<sup>2</sup>; Efficienza energetica globale: -265.0 kWh/m<sup>2</sup>a; Emissione di gas a effetto serra: -17.0 Kg/m<sup>2</sup>a; Coordinate GPS: 46.02255, 8.97295; Inizio cantiere: Giugno 2021; Fine cantiere: Marzo 2023

te, che vuole ridurre la sua impronta energetica personale. Così dovrebbe essere. Per questo abbiamo costruito il primo edificio in Ticino certificato Minergie A ECO (TI-011-A-ECO), Minergie P ECO (TI-014-P-ECO) e SNBS (246). Progettare e costruire un edificio certificato significa rispettare una serie di condizioni. La principale di

queste condizioni è l'energia, nei suoi svariati aspetti pratici e culturali: bassissimo fabbisogno di energia (Minergie P); maggiore indipendenza energetica (Minergie A); energia grigia, salute ed ecologia (Minergie ECO); Economia, società e ambiente – ossia i pilastri della sostenibilità - sono orientati al raggiungimento della Strategia energetica 2050 della Svizzera e rispondono agli obiettivi dell'agenda 2030 adottata dall'ONU (Standard SNBS).

Quindi, questo, è un piccolo edificio che cerca – e trova - nell'architettura una risposta alle sfide della sostenibilità.



**La sua architettura nasce qui. Ci siamo riusciti e possiamo dimostrare che costruire oggi un edificio sostenibile è solo questione di volontà personale; è una scelta etica.**



#### PROGETTO

L'edificio di Pregassona è un piccolo stabile abitativo di sei appartamenti (tre appartamenti di 4 locali e tre appartamenti di 2 locali), tutti con balconi chiusi da verande (giardini d'inverno) e, dove possibile, con giardino privato. La scelta del taglio degli appartamenti permette uno scambio inter-

generazionale: famiglie con bambini, anziani e giovani. Come tutti i progetti su piccoli terreni, la sua forma nasce dai confini del lotto e dalle condizioni del terreno. In questo caso un terreno molto in pendenza, dalla forma strana, che ha determinato la geometria e la scelta dei materiali.

Abbiamo voluto disegnare un edificio che potesse trasformare una porzione di paesaggio attorno a sé. Infatti, il progetto integra frammenti di città che ne disegnano i contorni: la passeggiata ex tram, una parte di terreno pubblico, la zona boschiva a lato del fondo, i punti di vista paesaggistici (montagne, villaggi, lago e città). Sono questi gli elementi che caratterizzano lo stabile, la sua storia nel contesto e lo integrano nel paesaggio.

Il "quanto" è fondamentale nello stabile di Pregassona. Il costo era uno degli obiettivi. Nostro scopo era quello di costruire uno stabile con il massimo livello di certificazioni oggi disponibili in Svizzera, ma rimanere all'interno di un costo ordinario (< 800.00 chf/m<sup>3</sup>). La sua architettura nasce qui. Ci siamo riusciti e possiamo dimostrare che costruire oggi un edificio sostenibile è solo questione di volontà personale; è una scelta etica. Non ci sono altri ostacoli. Non solo costi di costruzione, ma anche i costi di gestione devono essere considerati; sono le due facce della stessa medaglia. Si può costruire a un costo contenuto e contenere i

costi di gestione. Il risultato è un contenimento dei danni ambientali, una maggiore qualità di vita, una gestione più redditizia. L'architettura può fare tanto.

#### COSTRUZIONE

Costruire con gli standard indicati significa costruire guardando molto avanti nel tempo. La durata di vita degli elementi costruttivi, la messa in opera dei materiali, la relazione tra le singole componenti edilizie diventano i presupposti della progettazione e della costruzione. È la cultura svizzera della costruzione che emerge, culturalmente. Scopo non è quello di inventare nuove formule, ma adattare al progetto quanto il mercato è in grado di offrire, gli artigiani in grado di realizzare e gli inquirenti in grado di apprezzare.

È un processo che dall'inizio deve considerare uno sguardo aperto sulle cose. Nello specializzarsi su edifici certificati, l'architetto diventa un esperto generalista. Un paradosso, ma è vero. Le conoscenze richieste nella costruzione devono essere ampie e sono proprio queste conoscenze, questo sapere, che permette la realizzazione di un edificio così particolare. Semplice e complesso allo stesso tempo. Si deve sapere collaborare, ma al tempo stesso si devono fare scelte coraggiose. È la messa in equilibrio di innumerevoli fattori e tutti devono bilanciarsi al fine di raggiungere il risultato atteso.

# ITS

## Servizio Canalizzazioni

Direzione & Sede Operativa Sottoceneri:

**Strada Regina 94 - 6982 Agno**

Sede Operativa Sopraceneri:

**Via Chiasso 4 - 6710 Biasca**

[ticino@itscanalizzazioni.ch](mailto:ticino@itscanalizzazioni.ch) - [www.itscanalizzazioni.ch](http://www.itscanalizzazioni.ch)



L'inatteso, poi, gioca un ruolo importante, in quanto l'edificio deve poter rispondere ai bisogni. Un severo controllo dei processi, inoltre, è fondamentale e una intensa collaborazione tra tutti gli attori coinvolti nella costruzione. Il vantaggio, evidente, è che tutti i materiali sono certificati e non si può imbrogliare.

L'edificio è realizzato con calcestruzzo ECO a vista per solette e muri perimetrali, pareti in cartongesso (Knauf) per le suddivisioni, cucine laccate (apparecchi VZUG ad alta efficienza energetica), illuminazione LED, pavimenti in piastrelle, linoleum e pietra, porte in legno (faggio), ascensore (Schindler). Tutti i materiali sono certificati ECO 1 o ECO 2 ([www.ecobau.ch](http://www.ecobau.ch)) e risponde alla SIA 500.



**In poche parole, certificare un edificio significa guardare al futuro. Sono poche le cose che si devono fare, ma molto utili.**



## CERTIFICAZIONE

La certificazione ([www.minergie.ch](http://www.minergie.ch) e [www.snbs-edificio.ch](http://www.snbs-edificio.ch)) è un atto culturale, etico. Spesso viene confusa con un momento burocratico, amministrativo, ma non è così. Certificare significa rispondere in termini reali alla norma SIA 112/1, alla SIA 2040 e agli obiettivi dell'agenda 2030. In poche parole, certificare un edificio significa guardare al futuro. Sono poche le cose che si devono fare, ma molto utili. Ci sono anche innumerevoli scelte quotidiane, facili, ma ci sono anche i criteri di esclusione, vincolanti. Inoltre, l'aspetto della certificazione è in continua evoluzione. È il faro dello stato della tecnica, ossia ciò che si può o si potrebbe fare. L'aspetto più straordinario dell'intero processo è la riscoperta del buon senso da parte di specialisti, progettisti e artigiani. L'architettura svizzera è sempre stata, per sua stessa natura, un fare costruttivo, pratico e le certificazioni permettono di riscoprire un modo di costruire impostato su scelte semplici, concrete e funzionali. La certificazione misura la qualità del processo progettuale, costruttivo e abitativo. La manutenzione, il ciclo di vita, la durata sono i fondamentali ingredienti del progettare e del costruire legati alla so-

stenibilità. Una piacevole riscoperta. È rifare quanto sapevamo fare, ma con logica e attenzione, ossia consapevolmente.

Un edificio dagli standard così elevati lavora su molti aspetti legati alla qualità: aria, luce, rumore, umidità, temperature, acqua, ... che diventano parte di una visione sul comfort e sul benessere abitativo.

Ecologia significa relazione tra esseri viventi e ambiente. In questo senso abbiamo dato una risposta sia all'ambiente interno, ma anche agli ambienti esterni che offrono un grado di biodiversità elevato.

Non è fuori luogo affermare che in un edificio certificato "io sono il mio ambiente", ossia è l'abitante che determina i valori dell'abitare.

## ABITARE

Il ruolo degli inquilini, in un edificio di questo tipo, è fondamentale, anzi unico. È difficile immaginare di abitare in questo stabile, o edifici analoghi, senza una condivisione dei principi etici attorno al quale è costruito. Ma non è facile. Per semplificare la vita agli inquilini è stato allestito un regolamento d'uso dello stabile, parte contrattuale, che spiega cosa e come fare alcune piccole cose della vita quotidiana: fare la doccia, cucinare, lavare e stirare, usare la lavastoviglie, il forno, ricaricare l'automobile, accendere le luci, riscaldare, ventilare, ... e lavorare, diventano azioni misurate in ambito energetico.

È prevista anche la posa di batterie dopo circa un anno di messa in attività dello stabile, al fine di aumentare l'indipendenza energetica. Oggi, l'edificio produce l'energia di cui necessita nell'arco di un anno, acquistando e vendendo energia elettrica dagli inquilini alla rete AIL.

Inoltre, l'edificio è dotato di un sistema di raccolta dati SMART ME ([www.smart-me.com](http://www.smart-me.com)) che permette un controllo sul fabbisogno per singolo appartamento e permette agli inquilini di, letteralmente, vedere il proprio utilizzo dell'energia. I dati, la loro gestione, sono parte integrante di qualsiasi attività oggi svolta dall'abitare. Produrre, consumare e misurare sono quindi i verbi utilizzati in relazione all'uso dell'energia.

Questo è lo standard in rapporto al nostro, personale, modo di vedere il mondo. Non si abita in un edificio certificato in maniera passiva, ma al contrario si è parte attiva con il proprio, responsabile, comportamento. Qui, in questo piccolo principio

etico, è la differenza con un edificio ordinario che non necessita di attenzione.

Non si abita in edificio certificato con gli stessi valori con i quali si abita in altri edifici. A poco a poco, nel tempo, chiunque abbia la possibilità di abitare consapevolmente cambia la propria prospettiva sul mondo, ne diventa parte attiva. Questo edificio rende coscienti gli inquilini su come abitano, su quello che fanno e consumano. Permette loro, in un certo senso, di vedersi attraverso l'energia. ■



## EMANUELE SAURWEIN

(1969) Architetto, diplomato all'Accademia di Architettura di Mendrisio (CH) e titolare del laboratorio di architettura LANDS (Lugano). Svolge attività di ricercatore (2002-2004) e di docenza (dal 2009) dedicandosi alla teoria dell'architettura, alla progettazione e alla gestione immobiliare.

Lo studio LANDS si occupa di progetti e di costruzione di edifici con uno sguardo rivolto alla messa in sinergia dei tre fattori della sostenibilità: economia, società e ambiente.

Dal 2016 lavora a un progetto di ricerca innovativo (HAB), che integra edificio, mobilità, alimentazione, consumi e Intelligenza Artificiale (Ev.A.); scopo del progetto è verificare le condizioni abitative future in rapporto al comportamento umano personale.

Integra, nella quotidiana esperienza, ricerca e innovazione nell'architettura.

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



# SCHINDLER E SVIT: UNA PARTNERSHIP CHE SI RINNOVA

Ascensori Schindler è a un passo dal suo centocinquantenario di fondazione. La collaborazione tra la filiale Ticino e la nostra associazione cresce e si consolida di anno in anno.

TESTO - RED

Il gruppo dei delegati di SVIT Ticino con i rappresentanti di Schindler Ticino all'Headquarter di Ebikon.

(Foto: Schindler)



► Ascensori Schindler SA è un'azienda svizzera leader nel settore della vendita, modernizzazione, riparazione e manutenzione di scale, tappeti mobili e ascensori. In Ticino è presente tramite la filiale operativa di Bioggio, che conta oltre settanta collaboratori tra personale d'ufficio e tecnici sul campo.

La forza del marchio Schindler risiede nei solidi valori che caratterizzano il suo DNA: sicurezza, qualità, integrità, impegno per lo sviluppo del personale e creazione di valore per il Cliente.

E proprio con la sua grande attenzione al Cliente si spiega il forte legame con SVIT Ticino, iniziato anni fa e consolidatosi nel corso del tempo fino a divenire la partnership di prestigio che è oggi.

«E quale migliore dimostrazione di stima e apprezzamento per qualcuno se non aprirgli le porte di casa propria?» afferma la Direttrice di Schindler Ticino, Silvia Cattaneo. «Quest'anno abbiamo infatti fortemente voluto organizzare una visita per i soci di SVIT Ticino al nostro Headquarter a Ebikon, là dove la nostra azienda è nata e dove vengono pensati e sviluppati tutti i prodotti e servizi che i nostri Clienti possono toccare con mano ed utilizzare ogni giorno. Un'occasione per dimostrare che Schindler non è solo "ascensori che vanno su e giù",

bensi molto di più. E certamente chi era presente il 29 giugno nello Schindler City Center si è potuto rendere conto di cosa veramente ci sia dietro le quinte di una realtà come Schindler e di quanto l'azienda lavori ogni giorno con i suoi settantamila dipendenti in tutto il mondo per plasmare e migliorare il futuro della mobilità urbana.»



**Il 2024 sarà un anno importante per la nostra azienda, un anno caratterizzato dai festeggiamenti per il traguardo raggiunto ma anche da sfide sempre più grandi da affrontare.**



Ma non è tutto. Schindler ha infatti preenziato come sponsor principale anche all'Immoboat organizzato da SVIT Ticino il primo settembre a Lugano. Un'altra importante opportunità per incontrare i soci SVIT e scambiare opinioni e idee sul settore immobiliare ticinese, trascorrendo una piacevole serata insieme. «Vogliamo continuare su questa strada anche in futuro e rimanere il partner di riferimento di SVIT Ticino nell'ambito dei prodotti e servizi legati al mondo ascensoristico».

Nel 2024 Schindler celebrerà il suo centocinquantenario dalla fondazione.

«Sarà un anno importante per la nostra azienda» sottolinea Silvia Cattaneo, «un anno caratterizzato dai festeggiamenti per l'importante traguardo raggiunto ma anche, allo stesso tempo, da sfide sempre più grandi da affrontare come quelle legate alla sostenibilità, alla riduzione delle emissioni, alla digitalizzazione e alla Diversity & Inclusion, temi di grande rilevanza sia per noi che per i nostri Clienti». E si tratta certamente di argomenti di grande attenzione anche per gli altri operatori del settore immobiliare, in quanto costituiscono per tutti le vere grandi sfide del futuro. ■

## ASCENSORI SCHINDLER SA

Filiale Ticino  
Via Campagna 30  
CH-6934 Bioggio  
T. +41 (0)91 611 95 95  
ticino.ch@schindler.com

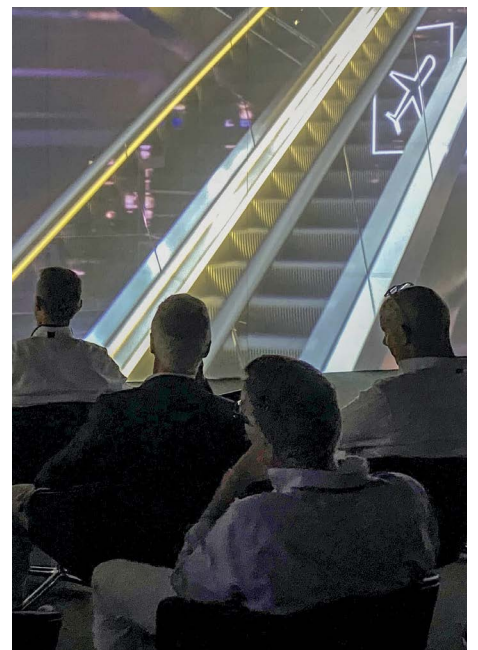
Branch Manager: Silvia Cattaneo





#### IL CAMPUS SCHINDLER DI EBIKON

- 1800 dipendenti ca. attivi nel Campus.
- Approvvigionamento energetico a impatto zero con elettricità verde, 45% di produzione interna tramite fotovoltaico e teleriscaldamento.
- Centro visitatori certificato LEED Gold



Nel Visitor center del Campus Schindler, un centro unico nel suo genere, è possibile vivere esperienze di realtà aumentata, giochi di illuminazione LED, viaggiare nella mobilità del domani.

(Foto: Schindler)



# POMPE DI CALORE CON MARCHIO DI QUALITÀ DA 25 ANNI

L'Associazione professionale svizzera delle pompe di calore (APP) dal 1998 è, con i suoi membri, responsabile della garanzia di qualità per le pompe di calore.

TESTO - APP

Per le pompe di calore, l'efficienza energetica e la sicurezza in esercizio sono le caratteristiche fondamentali che ne determinano la qualità.

(Foto: FWS)



**Chi decide di affidarsi a partner specializzati membri di APP e sceglie prodotti con marchio di qualità, investe bene e compie di fatto un gesto in favore del clima.**



► La qualità delle pompe di calore, della posa delle sonde geotermiche, degli impianti e del loro funzionamento è al centro dell'attenzione dell'Associazione professionale svizzera delle pompe di calore (APP) e dei suoi membri fin dalla sua fondazione nel 1993. Già nel 1998, questa attenzione è stata sottolineata dall'entrata in vigore dei primi regolamenti del marchio di qualità. Fino ad oggi, la tecnologia della pompa di calore, ma anche il suo certificato di qualità, si sono costantemente evoluti e garantiscono al settore immobiliare investimenti sostenibili sia dal punto di vista finanziario che da quello dell'efficienza energetica.

Con l'adozione del disegno di legge "Legge federale sugli obiettivi in materia di protezione del clima, l'innovazione e il rafforzamento della sicurezza energetica (LOcli)", il 18 giugno 2023, l'elettorato svizzero si è espresso in favore del raggiungimento del-

la neutralità climatica entro il 2050, nonché del cosiddetto obiettivo zero netto e dei corrispondenti obiettivi intermedi. Il passaggio alle energie rinnovabili, soprattutto per il riscaldamento, è indispensabile.



Milton Generelli, Responsabile dell'Ufficio informazioni Svizzera italiana APP e Vicedirettore dell'Associazione TicinoEnergia, sottolinea che "la garanzia di qualità dei prodotti sta diventando sempre più importante nel settore delle pompe di calore" e aggiunge "anche in Ticino ci stiamo adoperando affinché APP - con la sua garanzia di qualità - contribuisca concretamente al raggiungimento degli obiettivi posti dalla Confederazione in ambito energetico".

## LA QUALITÀ GENERA FIDUCIA

Il settore immobiliare e quello della edilizia sono oggi confrontati con il rispetto di molti requisiti, direttive e linee guida. Questo può essere talvolta impegnativo e richiede una grande fiducia nei professionisti di diverse categorie. Un marchio di qualità è d'aiuto e attesta che un prodotto è stato approvato ufficialmente da un ente indipendente e che quindi soddisfa le esigenze considerate indispensabili nel suo contesto d'utilizzo.

Da 25 anni, APP si impegna a garantire la qualità in tutta la catena del valore e per questo motivo si compone di membri provenienti da tutte le categorie coinvolte nel settore delle pompe di calore: produttori e fornitori, aziende di trivellazioni, installatori, progettisti, architetti, consulenti in materia energetica, aziende di fornitura energetica e fornitori di servizi di Confederazione, Cantoni e Comuni.

Il marchio di qualità attesta che il prodotto è stato approvato ufficialmente da un ente indipendente. Conferma la qualità sia al proprietario dell'impianto che allo specialista del riscaldamento, creando così l'indispensabile relazione di fiducia fra chi investe il proprio denaro e chi fornisce e installa il prodotto.

Nel caso delle pompe di calore, le carat-



teristiche che determinano la qualità sono l'efficienza energetica e l'affidabilità durante l'esercizio. La procedura per l'ottenimento della certificazione consolidata a livello internazionale dal 2005 si basa sugli attuali standard di controllo europei. Vengono valutati i parametri tecnici, la documentazione dell'unità e il servizio d'assistenza post-vendita del fornitore. Il marchio di qualità serve sì al pubblico e agli specialisti, ma anche alle autorità, alle aziende elettriche e alle banche. I più recenti programmi per contributi finanziari, tariffe scontate o interessi ribassati dipendono infatti soprattutto dal marchio di qualità.

#### **UN AIUTO CONCRETO PER SCEGLIERE LA POMPA DI CALORE**

Il marchio di qualità delle pompe di calore aiuta l'utente e gli investitori a valutare i diversi prodotti disponibili sul mercato. I criteri di valutazione sono standardizzati e definiti chiaramente, per facilitare il confronto e la scelta. Non è necessario essere esperti in quanto il prodotto, che è stato testato in modo indipendente, ha superato un importante controllo di qualità ottenendo il marchio di qualità. I criteri di valutazione standardizzati garantiscono una buona comparabilità ed è dunque possibile proteggere il proprio investimento nel sistema di riscaldamento sulla base di scelte ponderate e sicure.

#### **EFFICIENZA ENERGETICA E SICUREZZA IN ESERCIZIO**

Per le pompe di calore, l'efficienza energetica e la sicurezza in esercizio sono le caratteristiche fondamentali che ne determinano la qualità. Di conseguenza, i prodotti di qualità sono caratterizzati da efficienza e durabilità. L'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari considera una durata minima di 20 anni per le pompe di calore, mentre le norme SIA prevedono almeno 50 anni per i sistemi a sonda geotermica. È un prerequisito che l'utente possa modificare le impostazioni in modo indipendente grazie a una regolazione di semplice gestione.

Siccome le pompe di calore producono calore con una piccola quantità di energia elettrica, esse sono a tutti gli affetti energeticamente efficienti. Ciò si traduce anche in una riduzione dei costi di esercizio e quindi la scelta di una pompa di calore di qualità risulta doppiamente efficiente - per il proprietario dell'immobile e per l'ambiente.



#### **L'IMPEGNO DI APP PER LA QUALITÀ**

Da 25 anni, APP e i suoi membri sono responsabili della garanzia di qualità per le pompe di calore in Svizzera. Per rafforzare ulteriormente la relazione di fiducia con l'utente, è stato sviluppato anche il modulo di sistema per pompe di calore PdC-MS, per il quale APP ha svolto un ruolo decisivo e del quale è responsabile per la sua applicazione.

Il PdC-MS (sviluppato congiuntamente da produttori, fornitori e imprese di installazione, nonché da associazioni di categoria del settore dell'impiantistica) è lo standard svizzero per la progettazione, la costruzione e la messa in funzione di impianti a pompa di calore con potenza termica fino a 15 kW. Il PdC-MS aumenta in modo significativo l'efficienza energetica e l'affidabilità di funzionamento dell'intero sistema a pompa di calore grazie a componenti, regolazione e controllo del sistema abbinati in modo ottimale. Ciò porta anche a ottenere sistemi con una durata più lunga. In tutti i Cantoni, il PdC-MS è oggi una condizione necessaria per l'ottenimento degli incentivi per la sostituzione di sistemi di riscaldamento a combustibili fossili o elettrici con una pompa di calore.

Con l'obiettivo di garantire in tutti i settori la massima qualità, APP si impegna anche verso le imprese di installazione. La loro

formazione e il loro aggiornamento continuo completano la formazione di base, mentre conferenze e workshop periodici assicurano che le aziende specializzate siano sempre aggiornate sulle ultime tecnologie disponibili.

#### **I MEMBRI DI APP**

Sostengono l'Associazione nelle sue attività e sono partner professionali affidabili. Si impegnano per l'ulteriore sviluppo tecnico e la formulazione di standard, linee guida, leggi e ordinanze ragionevoli e applicabili. Lavorano per una tecnologia adatta alle generazioni future e si adoperano concretamente per una Svizzera sempre più sostenibile. In questo modo, danno un importante contributo al raggiungimento degli obiettivi climatici previsti dall'Accordo di Parigi. ■

#### **MAGGIORI INFORMAZIONI E CONTATTI**

Associazione professionale svizzera delle pompe di calore APP  
c/o Associazione TicinoEnergia  
Ca' bianca  
Via San Giovanni 10  
6500 Bellinzona  
Telefono 091 290 88 10  
app@ticinoenergia.ch

[www.app-si.ch](http://www.app-si.ch)

# YOURCHARGE: UNA SCELTA INTELLIGENTE PER LA TUA E-MOBILITY

Cresce costantemente il numero di autovetture elettriche ed ibride plug-in in circolazione, così come aumentano le stazioni di ricarica disponibili sul territorio. Milton Barella ci aiuta a fare chiarezza su questi sistemi di ricarica.

INTERVISTA - RED. / AIL

YourCharge è la soluzione di ricarica che tiene conto delle diverse necessità di privati e aziende. Funziona con qualsiasi tipo di auto e fornisce servizi di consulenza, installazione e assistenza post vendita.



► Le statistiche di Swiss eMobility mostrano la costante ascesa delle richieste svizzere di acquisto di autovetture elettriche ed ibride plug-in. Ciò comporta un naturale aumento delle stazioni di ricarica disponibili sul territorio, fondamentali per permettere una viabilità senza intoppi per chi ha scelto l'e-mobility. Per fare chiarezza sul mondo delle stazioni di ricarica, abbiamo intervistato il product manager delle AIL SA Milton Barella.

## Le stazioni di ricarica sono tutte uguali?

No, le stazioni di ricarica sono diverse sotto molteplici punti di vista. C'è una prima differenza "tecnica" dettata dalla potenza di ricarica. L'energia emessa dalle stazioni di ricarica può essere a corrente continua (DC) oppure a corrente alternata (AC). Le prime sono le cosiddette stazioni di ricarica rapida, che, a seconda dalla potenza, permettono di ricaricare un'auto elettrica tra 20 e 60 minuti circa, mentre le seconde sono a ricarica "normale", permettono di ricaricare un'auto in 5-6 ore circa. È importante considerare che la velocità di ricarica dipende anche dal modello della vettura. Un'altra differenza concerne invece la tipologia del servizio: privata o pubblica. Le stazioni di ricarica domestiche sono ad uso privato, mentre quelle nei parcheggi dei supermercati

o centri commerciali sono ad uso pubblico, e richiedono quindi un sistema di accesso e pagamento specifico.

Noi delle AIL SA abbiamo creato una soluzione di ricarica specifica per ogni segmento privato: case mono e plurifamiliari o aziende. Si chiama YourCharge ed è la soluzione che si adatta ai bisogni dell'auto e dei relativi proprietari.

YourCharge tiene conto delle specificità di ogni richiesta e situazione. All'unità monofamiliare o alla stazione di ricarica plurifamiliare può essere sufficiente raggiungere una potenza di 22kW, mentre per le aziende che hanno necessità di ricaricare una flotta in breve tempo, YourCharge può raggiungere i 150kW di potenza.

## Il mercato permette di scegliere tra numerosi fornitori di stazioni di ricarica, perché scegliere YourCharge?

Innanzitutto, è un ottimo segnale da parte del mercato. Significa che ci stiamo dirigendo tutti verso la stessa meta, che è quella dell'utilizzo principale dell'auto elettrica o ibrida plug-in. Pensando alle stazioni di ricarica ci si sofferma in genere alla colonnina, come viene solitamente chiamata, ma non basta. L'installazione della stazione di ricarica è probabilmente la parte più semplice. A monte bisogna considerare il tempo e l'esperienza dei

nostri consulenti, che guidano verso una scelta appropriata ed in linea con le specifiche esigenze personali. Infatti, considerando che YourCharge è una soluzione di ricarica indipendente dalla marca della vettura, funziona con qualsiasi tipo di auto, possiede il "plus" dei servizi di consulenza, di installazione e di assistenza post vendita. Tutto studiato ad hoc.

Inoltre, essendoci interconnettività tra più colonnine della soluzione YourCharge, si possono collegare più vetture contemporaneamente facendo una gestione del carico condivisa. Mi spiego meglio: se si caricano due auto contemporaneamente, viene richiesta molta potenza, che probabilmente non è disponibile nell'edificio. Dato che le colonnine YourCharge "comunicano" tra loro, è possibile invece collegare due vetture diverse contemporaneamente e permettere ad entrambe di caricarsi. Chiaramente impiegheranno più tempo, perché la potenza si suddivide tra le due macchine, ma entrambe si caricano senza dover investire ulteriore denaro per aumentare la potenza dell'edificio. In questo caso ho fatto l'esempio su due veicoli, ma possono essere molti di più. Tutto questo è fattibile esclusivamente grazie al lavoro di consulenza che offriamo unitamente all'installazione di YourCharge.



### Ci sono altri assi nella manica per YourCharge?

In realtà sì, perché c'è la possibilità, per le installazioni plurifamiliari, di far gestire a noi la fatturazione verso l'utente finale. Mi metto nei panni di un amministratore immobiliare che fa installare delle colonnine di ricarica negli spazi plurifamiliari. Con YourCharge siamo noi a gestire i pagamenti verso gli utenti finali, misurando precisamente il consumo del singolo utente; l'amministratore non si deve preoccupare di nulla.

In conclusione, siamo locali, affidabili, conosciuti e offriamo soluzioni di ricarica personalizzate per ogni esigenza. Siamo sempre presenti per qualsiasi necessità. Siamo contattabili telefonicamente, via e-mail, sul form del sito o addirittura direttamente in sede a Muzzano. Questo è ciò che, a mio avviso, rende YourCharge impareggiabile. ■



#### MILTON BARELLA

Ing. Dipl. ETH Milton Barella si è laureato in ingegneria elettrotecnica nel 1994 e ha completato un MBA all'Università di Bath nel 2004. Dopo una serie di esperienze lavorative presso Alcatel, Sunrise ed altre aziende, la sua carriera professionale l'ha portato a contatto con il mondo della mobilità elettrica nel ruolo di consulente per l'azienda ticinese Protoscar. Nel febbraio 2021 ha iniziato il suo percorso lavorativo presso AIL SA in veste di Product Manager per la sezione inerente alla mobilità elettrica. Insieme ad un team di esperti, Milton ha sviluppato il concetto e il prodotto YourCharge.



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





# ESTERNALIZZARE: SCELTA STRATEGICA NELLA GESTIONE DI UN IMMOBILE

Dalla pianificazione e la progettazione degli interventi alla loro implementazione: l'outsourcing si delinea come una scelta strategica per una gestione efficiente dell'immobile a 360°.

TESTO - **MATTEO COLOMBO\***

► Il tema della gestione degli immobili è quanto mai articolato: richiede una buona dose di conoscenze, esperienza e competenze. Come ben sa chi opera nel settore, non è cosa affatto scontata, soprattutto se l'intento è quello di preservare il valore dello stabile e la sua efficienza nel lungo periodo: obiettivo insindacabile che si confronta - e a volte scontra - con tutta una serie di difficoltà. L'esternalizzazione si caratterizza come una scelta strategica che corre in aiuto.

## ELEVATA SPECIALIZZAZIONE A PORTATA DI MANO

Un tema che desta sempre non poche preoccupazioni è la disponibilità di competenze altamente specializzate e, quando si parla della gestione di immobili, si fa innanzitutto riferimento a competenze di tipo gestionale ed organizzativo. L'esternalizzazione consente di affidarsi ad un partner esterno che è in grado di gestire professionalmente la proprietà immobiliare, pianificando adeguatamente nel tempo le azioni -dalla manutenzione dell'immobile alla pulizia specifica dei vari ambienti- e definendo la cadenza degli interventi sulla base dell'urgenza e dell'importanza. A completare il quadro, sono le competenze tecniche che permettono di valutare la situazione e poi agire, per esempio, sull'infrastruttura tecnica dell'edificio, sullo stato degli impianti di ventilazione e sull'ottimizzazione energetica, mettendo in pista tempestivamente i professionisti che servono al momento giusto.

Va inoltre ricordato che, se reperire competenze specializzate può essere a volte un problema, anche il doverle sostituire in caso di vacanza, malattia o pensionamento, può non essere cosa semplice: con l'outsourcing, questa problematica non sussiste, potendo garantire sempre e comunque le risorse necessarie, indipendente dall'assenza di un collaboratore.

## CONTENIMENTO DEI COSTI

Un altro vantaggio dell'outsourcing è legato al contenimento dei costi. La pianificazione ottimale, congiuntamente alla definizione di un budget vincolante, rappresenta un punto di forza di questa modalità di fare business che risponde innanzitutto ad un'esigenza di razionalizzazione della spesa: con l'esternalizzazione è possibile pianificare esattamente i costi e fare i conti con veramente pochissime sorprese. Inoltre,



quando si parla di esternalizzazione, i risparmi derivano, oltre che dalla trasparenza dei costi e dalla definizione di precisi obiettivi prestazionali, anche dal fatto che il fornitore è attivo presso diverse strutture simili sul territorio: in questo modo, il singolo cliente beneficia delle sinergie e delle esperienze che il suo partner ha maturato in diversi contesti, con conseguenti ripercussioni positive sul fronte dell'efficienza.

## UNICO PUNTO DI RIFERIMENTO, SEMPRE A DISPOSIZIONE

In una relazione di outsourcing, va inoltre sottolineato che si tratta di una vera e propria collaborazione. Il partner si pone come unico punto di riferimento sia verso i fornitori esterni (es. nel caso di un guasto all'ascensore, è l'outsourcer che si attiva per coinvolgere chi di dovere nell'intervento), sia verso il committente verso cui è responsabile -in prima persona- dei risultati delle attività che segue e delle decisioni prese. Non da ultimo, chi opta per l'outsourcing ha il vantaggio di potersi affidare ad un partner, all'interno di una collaborazione strutturata, che è in grado di intervenire sempre, 7 giorni su 7, giorno e notte, per far fronte a qualsiasi problema che può interessare un edificio, come per esempio, il malfunzionamento del sistema di climatizzazione o un

qualsiasi altro guasto all'impianto tecnico, ad esempio come conseguenza di un evento atmosferico improvviso. Per il proprietario dell'immobile o per chi lo amministra questo significa avere la certezza di una presa a carico tempestiva e professionale della problematica, nonché la possibilità di essere sgravato da parecchi pensieri ed attività operative.

In sintesi, esternalizzarne la gestione di un immobile è una scelta interessante: significa poter contare su solide competenze a garanzia di una presa a carico a 360 gradi e di una manutenzione intelligente che porta ad una migliore conservazione del valore dell'immobile nel tempo, con relativo contenimento dei costi operativi e la possibilità di rendere prevedibili e calcolabili le spese di investimento. ■



### \*MATTEO COLOMBO

L'autore è Regional Transition & Commercial Consultant di ISS Facility Services.



# L'IMPORTANZA DI AVERE PIANI AGGIORNATI

Per una gestione efficiente degli appartamenti, dei giardini e dei piazzali è fondamentale disporre di piani aggiornati della rete di canalizzazione.

TESTO - ITS SERVIZIO CANALIZZAZIONI



► Le canalizzazioni sono un aspetto spesso trascurato delle nostre case e dei nostri spazi esterni, ma rivestono un ruolo fondamentale nel garantire il corretto smaltimento delle acque ed è pertanto possibile prevenire futuri problemi idraulici. Tuttavia, spesso mancano informazioni precise ed aggiornate sulle reti di canalizzazione, rendendo difficile la gestione e la manutenzione efficace degli impianti. In questo contesto, l'importanza di piani aggiornati delle canalizzazioni degli appartamenti, dei giardini e dei piazzali diventa fondamentale.

ITS Servizio Canalizzazioni SA offre un servizio completo di alta qualità nella creazione e nell'aggiornamento dei piani delle canalizzazioni, garantendo una gestione ottimale degli impianti idraulici ad un prezzo competitivo.

La corretta gestione delle canalizzazioni richiede una visione completa e dettagliata del sistema idraulico. I piani aggiornati delle canalizzazioni forniscono una rappresentazione chiara e accurata delle reti di drenaggio, mostrando la posizione precisa delle tubazioni, i punti di collegamento e i percorsi di scarico. Queste informazioni diventano preziose per una gestione efficiente degli impianti e per prevenire problemi come allagamenti, blocchi o danni strutturali.

ITS Servizio Canalizzazioni SA si distingue

per la sua competenza e la sua esperienza nella creazione e nell'aggiornamento dei piani delle canalizzazioni. Un team di esperti altamente qualificati utilizza tecnologie all'avanguardia, come strumenti di mappatura digitale e software specializzati, per ottenere una mappatura precisa e dettagliata delle reti di canalizzazione.

Ma cosa rende questa azienda un'opzione davvero vantaggiosa? Oltre alla qualità del servizio, l'azienda si impegna a offrire soluzioni a prezzi competitivi. Comprendendo l'importanza del tema, l'azienda si assicura che il servizio sia accessibile a tutti, indipendentemente dalle dimensioni o dal tipo di proprietà. Questo approccio mira a promuovere una gestione consapevole degli impianti idraulici e a prevenire costosi problemi derivanti da una mancanza di informazioni precise.

I vantaggi di avere piani aggiornati delle canalizzazioni sono numerosi. Innanzitutto, questi piani consentono una migliore pianificazione degli interventi di manutenzione preventiva. Sapere esattamente dove si trovano le tubazioni, i collegamenti e i punti critici di scarico permette di individuare tempestivamente eventuali problemi e di prendere provvedimenti per evitare danni maggiori. Inoltre, i piani aggiornati facilitano l'individuazione e la risoluzione ra-

riducendo i tempi di intervento e i costi associati.

In conclusione, l'importanza dei piani aggiornati delle canalizzazioni degli appartamenti, dei giardini e dei piazzali non può essere sottovalutata. Investire in piani aggiornati delle canalizzazioni significa garantire una gestione ottimale degli impianti idraulici, prevenire problemi costosi e preservare l'integrità delle nostre abitazioni e degli spazi esterni. ■



# PUBBLICO CALOROSO NELLA FREDDA ARENA DI AMBRÌ

Il resoconto dell'annuale assemblea di SVIT Ticino, diretta dall'avv. Patrick Fini, con gli interventi del presidente Nicolas Daldini e di Marcel Hug, in rappresentanza di SVIT Svizzera.

TESTO - RED / MO



Un centinaio di ospiti, tra soci, partner e sponsor dell'associazione, che ha partecipato all'assemblea annuale dagli spalti della nuova pista.

Alcuni momenti della serata negli scatti di Sara Daepf.

► L'imponenza della "nuova Valascia" ha accolto il buon centinaio di presenti all'assemblea di SVIT Ticino lo scorso 1° giugno. Dopo l'ultima assemblea prima della pausa pandemica nel 2019, anche quella di quest'anno si è tenuta in una struttura iconica progettata da Mario Botta: allora era stato il Fiore di pietra del Monte Generoso, oggi la Gottardo Arena.

Nel fresco del ghiaccio già pronto (!) per la nuova stagione, si sono succeduti i relatori, di fronte al pubblico assiepatato sugli spalti, che non ha mancato di far sentire il proprio calore, dapprima al momento dei saluti del neopresidente Nicolas Daldini (eletto appena a settembre 2022, nella prima "vera" assemblea post-Covid tenuta in ritardo nel nuovo Palacinema di Locarno), del CEO di SVIT Svizzera Marcel Hug e del presidente del giorno, avv. Patrick Fini, amico e collaboratore della nostra associazione. Molti gli ospiti e le personalità in rappresentanza di associazioni e contesti formativi e associativi vicini da sempre alla nostra realtà.

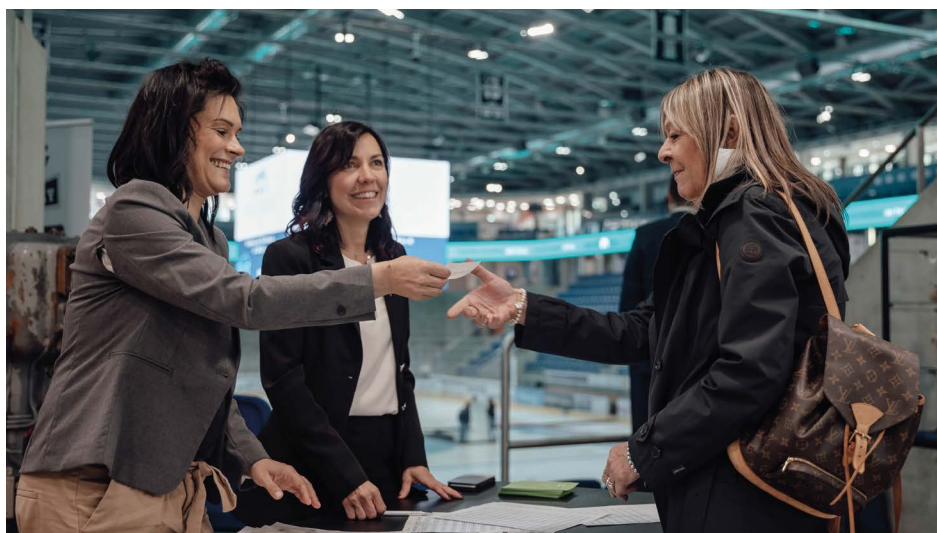
Nella sua apertura l'avv. Fini non ha potuto non accennare all'annunciato aumento del tasso di interesse di riferimento ipotecario, che tanto spaventa i media e qualche inquilino, ma che in realtà potrà far sentire qualche conseguenza solo se questa

prima inversione di tendenza sarà confermata da ulteriori rialzi già nei prossimi mesi. Una eventualità da scartare, vista anche la prudenza con cui si muove la Banca Nazionale su questo fronte.

Marcel Hug ha dal canto suo ricordato l'imponente sforzo svolto da SVIT Svizzera per la formazione delle nuove leve nel nostro ramo, che permette di consegnare ogni anno più di 500 nuovi attestati federali di gestore, venditore, promotore o valutatore immobiliare, una ventina dei quali in Tici-

no, grazie proprio all'impegno formativo della nostra organizzazione locale.

Hug ha ricordato inoltre che la nuova Legge sulla protezione dei dati sarà presto realtà. SVIT Svizzera e tutte le sezioni regionali sono preparate da tempo alle novità di questa legge. Una dettagliata direttiva sarà presto pubblicata anche sul sito dell'associazione ad uso dei soci e degli interessati. Ha infine rimarcato l'importante ruolo di SVIT Svizzera nel garantire la sorveglianza e la necessaria presenza delle nostre preoc-







cupazioni anche in sede politica nazionale, ad esempio in vista dell'apertura della procedura di consultazione sulla nuova svolta della Legge antiriciclaggio, che sembra voler accrescere le limitazioni per il settore immobiliare, quando ad ogni evidenza nel nostro contesto normativo e professionale le preoccupazioni della legge sono già ampiamente garantite.

È toccato al presidente Daldini il piacere di ricordare i passi percorsi dall'associazione in questo anno in cui si è consolidata la nuova struttura della sede di SVIT Ticino a Taverne e dove, oltre al segretariato dell'associazione e della formazione, trovano posto aule di riunione e di formazione per tutti i corsi erogati dalla nostra realtà.

La pandemia ha reso preziose le possibi-

lità di rimanere in contatto con i soci con corsi ibridi, comunicati e newsletter, senza dimenticare la nostra rivista *Immobilìa Ticino*, che sono diventati ormai parte stabile della nostra offerta formativa e comunicativa. Ha ricordato in particolare la novità rappresentata dal "Caffè online", agile appuntamento virtuale su aspetti concreti del nostro ambito professionale ma non solo, che proseguirà anche dopo l'estate a cadenza mensile.



**È toccato al presidente Daldini il piacere di ricordare i passi percorsi dall'associazione in questo anno in cui si è consolidata la nuova struttura della sede di SVIT Ticino a Taverne.**



Il lavoro del comitato si è inoltre concentrato sulla definizione di alcuni ambiti cui porre maggiore attenzione per garantire uno sviluppo armonico dell'associazione e dei servizi offerti ai soci e al contesto economico e sociale della nostra regione. Questi riguardano in particolare la formazione professionale, la comunicazione, la promozione di servizi specifici per sostenere i so-

## IL SALUTO DELL'AVV. PATRICK FINI, PRESIDENTE DEL GIORNO

Gentili associate,  
Egredi associati,  
Gentili signore ed egregi signori,  
a nome della SVIT Ticino vi porgo i miei più cordiali saluti di benvenuto.

Due brevi parole prima di iniziare i lavori assembleari.

Negli ultimi tempi il mercato immobiliare è stato turbolento anche a causa della politica monetaria e dell'oscillazione dei tassi d'interesse ipotecari. A seguito della svolta dei tassi d'interesse, gli investimenti immobiliari possono non risultare più così attrattivi. Tuttavia, anche nei periodi burrascosi, ci sono opportunità di sviluppo che vanno colte.

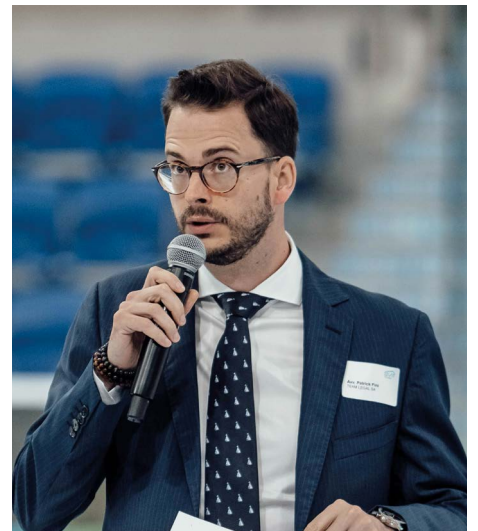
Allo stesso modo anche eventi esterni come la guerra in Ucraina, la parziale difficoltà nel reperire le materie prime e l'aumento dei costi energetici hanno una certa influenza sul mercato immobiliare.

Tali sviluppi vanno monitorati attentamente e le strategie vanno adattate di conseguenza.

Non da ultimo va segnalato che la giornata odierna è, sotto certi aspetti, storica: è infatti dalla sua introduzione, ossia da ben 15 anni, che il tasso ipotecario di riferimento non segnava un aumento, che a partire domani si attesterà all'1.5%. Ciò autorizza di principio i proprietari ad aumentare la pigione netta al massimo del 3%.

In tutto questo contesto il ruolo dei fiduciari immobiliari è cruciale per guidare al meglio i privati, le aziende e gli investitori istituzionali e non nel complesso mercato immobiliare, offrendo una consulenza professionale e un prezioso supporto.

Patrick Fini



ci nel miglioramento costante della professionalità (come il mandato di vendita, che è in dirittura d'arrivo), senza dimenticare la sfida per il futuro che è ormai già iniziato, e che porta il nome di "digitalizzazione". Ha infine lanciato i prossimi appuntamenti formativi, che prevedono la nuova "stagione" del corso di preparazione all'attestato federale di gestore immobiliare (quello per l'attestato in commercializzazione si sta concludendo, il nuovo ripartirà probabilmente nell'autunno del 2024), e gli ormai abituali corsi per assistenti SVIT nei vari ambiti professionali (locativo, PPP, contabilità immobiliare e vendita), senza dimenticare la ripresa, già fissata il prossimo 1° settembre dell'Immoat SVIT Ticino, crociera sul Ceresio che torna dopo la forzata pausa sanitaria.



**La serata è proseguita con la cena, ottimamente preparata e servita con attenzione e riguardo dallo staff del catering della Gottardo Arena. Non prima di aver visitato l'interessante struttura di quella che non è ormai più solo una pista del ghiaccio per l'Ambri.**



Dopo l'approvazione dei conti sono stati accolti e applauditi una decina di nuovi aderenti all'associazione, che portano il numero di affiliati ad un nuovo record di quasi 180 soci (su ca. 250 fiduciari immobiliari attivi in Ticino, un bel traguardo!).

La serata è poi proseguita con un ricco aperitivo e la cena, ottimamente preparata e servita con attenzione e riguardo dallo staff del catering della Gottardo Arena. Non prima però di aver visitato, in piccoli gruppi guidati, l'interessante struttura di quella che non è ormai più solo una pista del ghiaccio per l'Ambri, ma che si sta preparando a diventare un'arena per importanti eventi di ogni genere, facilmente ospitabili sotto l'ampio tetto di questo nuovo tempio dello sport (e non solo), che ha il grande pregio non far rimpiangere la vecchia Valascia, che qui ha comunque portato il cuore biancoblu. ■





# RAPPORTO SULL'ATTIVITÀ DI SVIT SVIZZERA

Nel suo intervento Marcel Hug, CEO di SVIT Svizzera ha ripercorso l'attività dell'associazione e presentato temi e sfide che la terranno impegnata nel futuro.

TESTO - RED.

## ► GENERALE

I diversi temi specifici (tra cui il diritto di locazione, la carenza di energia, il tasso di interesse di riferimento, i costi accessori, la mobilità elettrica, la Legge sulla protezione dei dati) occupano molto il segretariato. Elaborare raccomandazioni settoriali e rispondere alle relative domande richiede molto tempo. Attualmente sono all'ordine del giorno i temi dello sviluppo delle pigioni, della carenza di alloggi e del livello dei costi accessori. In vista delle elezioni nazionali, il PS e l'Associazione degli inquilini faranno sicuramente di questi temi un argomento da campagna elettorale.

## ASSOCIAZIONE

Una raccomandazione di settore sulla nuova Legge sulla protezione dei dati è stata pubblicata in tedesco, francese e italiano. Al tema "Trattamento dei dati degli inquilini e dei condomini" è dedicato ampio spazio. Questa raccomandazione dovrebbe accompagnare i nostri membri nell'attuazione. La comunicazione di SVIT Svizzera suscita molto interesse. Ora abbiamo oltre 10'000 follower su LinkedIn e circa 7'200 iscritti alla nostra newsletter. Siamo inoltre presenti su Instagram, Facebook e ora anche su Twitter.

La questione della temperatura minima da mantenere negli appartamenti in locazione affinché non costituisca un difetto ai sensi della legge è stata ampiamente discussa, a seguito della carenza di energia. Anche grazie all'intervento di SVIT Svizzera, l'ordinanza d'emergenza del Consiglio federale è stata adattata in modo che questo limite fosse chiaramente specificato a 19 gradi. Oltre alla stampa domenicale, con il tema della carenza energetica SVIT Svizzera è riuscita a posizionarsi anche in televisione (10 Vor 10) grazie al suo Energy Challenge.

La ricarica dei veicoli elettrici negli edifici plurifamiliari è oggetto di un gruppo di lavoro dell'Ufficio federale dell'energia, in cui SVIT Svizzera è rappresentata. Nel sottogruppo con l'HEV, la SVIT e l'Associazione degli inquilini, l'attenzione si concentra in particolare sulle questioni relative al diritto di locazione in questo contesto.

Dal 2021 SVIT Svizzera è anche partner dell'iniziativa "Calore rinnovabile" dell'Ufficio federale dell'energia.

Le spese accessorie saranno nuovamente oggetto di attenzione in vista della fine del periodo di conteggio a giugno. Per questo



Marcel Hug, in rappresentanza di SVIT Svizzera, gradito ospite alla Gottardo Arena e, da sempre, attento alle esigenze della nostra sezione.

(Foto: Sara Daepf)

motivo, SVIT Svizzera ha creato un sistema di monitoraggio dei costi accessori, con il quale vorrebbe oggettivare le discussioni su questo tema. Per la prima volta, è stata realizzata una trasmissione in diretta dal nostro studio in Greencity, dove i responsabili di SVIT Futureboard hanno fatto luce sulle raccomandazioni del settore sul tema dei contratti di locazione digitale.



**La direzione di SVIT School si occupa intensamente delle questioni relative alla digitalizzazione dell'insegnamento. Queste nuove forme portano a sfide, per le quali è necessario trovare soluzioni adatte al settore.**



## DIREZIONE STRATEGICA "NETWORK"

SVIT Svizzera ha lanciato l'app SVIT, utilizzata per comunicare nel segretariato, allo SREF e durante il nostro viaggio di formazione.

L'anno scorso i due eventi di SVIT Svizzera hanno registrato una buona partecipazione. Lo SREF di Lucerna si è svolto con l'assemblea dei delegati con 300 partecipanti.

Il feedback è stato molto positivo e possiamo constatare che il nuovo concetto è ben accolto. Non vediamo l'ora di dare nuovamente il benvenuto a tutti voi allo SREF di Lucerna il 29/30 giugno.

Il viaggio di formazione a San Pietroburgo dell'autunno 2022 ha dovuto purtroppo essere annullato per motivi noti. Nell'autunno 2023 ci recheremo a Baku in Azerbaijan.

## DIREZIONE STRATEGICA "FORMAZIONE"

Il Consiglio di amministrazione di SVIT School si occupa intensamente delle questioni relative alla digitalizzazione dell'insegnamento. Le nuove forme di insegnamento portano a nuove sfide, per le quali è necessario trovare soluzioni valide e adatte al settore.

Lo svolgimento e la correzione degli esami federali sono stati una sfida logistica molto impegnativa, ma ben gestita, grazie alla buona preparazione della CEPSEI e della segreteria. Per la prima volta, oltre 500 candidati hanno partecipato agli esami di gestione (540).

Dopo quasi 10 anni, i regolamenti e le direttive per gli esami, e quindi i profili professionali dei nostri percorsi, saranno sottoposti a una revisione da parte della CEPSEI. Il progetto sarà avviato quest'anno.



Le iscrizioni ai corsi del 2023 sono allo stesso livello degli anni precedenti.

Nel 2023 sarà pubblicato il nuovo commentario SVIT sulla proprietà per piani (autore: Amédéo Wermelinger).

## DIREZIONE STRATEGICA “POLITICA”

Il tema immobili/affitti è stato molto ben rappresentato nella sessione primaverile dell'Assemblea federale. Ci sono stati alcuni “successi parziali” da parte delle associazioni immobiliari.

I temi sono seguiti da vicino dal comitato consultivo politico di SVIT Svizzera e dal segretariato. La revisione totale del diritto di locazione avviata dall'Ufficio federale delle abitazioni è fuori discussione. Dopo che l'Associazione degli inquilini si è ritirata dal processo, il Consigliere federale Parmelin ha deciso di non portare avanti il tema.

Le associazioni immobiliari si riuniscono quattro volte all'anno a Berna per coordinarsi e scambiare opinioni su questioni politiche. Il collegamento in rete delle associazioni è di estrema importanza, poiché con un'ampia alleanza è possibile ottenere un maggior peso politico. Anche il comitato consultivo politico di SVIT Svizzera si è riunito due volte.



**Le associazioni immobiliari si riuniscono 4 volte all'anno a Berna per coordinarsi. Questo collegamento in rete è di estrema importanza, con un'ampia alleanza è possibile ottenere un maggior peso politico.**



Anche quest'anno abbiamo pubblicato il nostro IOA. È sempre più chiaro che il tasso di sfritto non è una misura adeguata per “l'emergenza alloggi”. Una misura più utile sarebbe quella di riportare il tasso di sfritto per il mercato degli alloggi in locazione, eliminando dal calcolo i condomini.

L'Ufficio federale di statistica ha pubblicato un primo rapporto sul nuovo calcolo del tasso di sfritto. SVIT Svizzera è chiaramente del parere che misure coercitive, come il formulario obbligatorio per la pigione iniziale, non possano essere giustificate sulla base di un tasso di sfritto errato.



Le elezioni federali del 2023 sono alle porte. SVIT Svizzera sosterrà nuovamente i candidati del settore immobiliare dei vari cantoni con una campagna di mobilitazione. Nella campagna elettorale, il tema della “carenza di alloggi” sarà probabilmente messo al centro dell'attenzione dalla sinistra. SVIT Svizzera formulerà una propria “agenda di politica dell'alloggio” per dare ai parlamentari borghesi un sostegno in termini di contenuti.

A causa delle nuove normative internazionali per il settore dell'economia immobiliare e dell'imminente verifica in Svizzera sul tema del riciclaggio di denaro, anche l'industria immobiliare è tornata al centro dell'attenzione. SVIT Svizzera si oppone fermamente all'assoggettamento dell'economia immobiliare alla LRD e per questo ha già avuto i primi colloqui con la Segreteria di Stato competente.

## SEGRETARIATO

L'ufficio di SVIT Svizzera, come tutte le PMI, ha dovuto affrontare l'attuazione dell'obbligo di home office e il ritorno alla “normale attività”. Tuttavia, con pragmatismo e grazie al buono stato della digitalizzazione, è stato possibile mantenere l'operatività ai livelli di qualità abituali.

L'ufficio ha sviluppato strumenti per la locazione di alloggi ai rifugiati provenienti dall'Ucraina, come i modelli di contratto di locazione in lingua ucraina, a disposizione dei membri.

## SWISS REAL ESTATE INSTITUTE

La prova sulle pigioni in uso in una località o quartiere e le perizie del nostro istituto hanno ottenuto un grande successo davanti al Tribunale Federale. Sono stati riconosciuti come perizia di parte e questo ha fatto sì che l'onere della prova non ricadesse più unilateralmente sul locatore. Il Tribunale federale ha ordinato ai tribunali di grado inferiore di trattare nuovamente il caso in queste circostanze. Ciò è stato fatto dalle istanze competenti del Canton Zurigo e purtroppo le nuove sentenze hanno dovuto essere nuovamente sottoposte al Tribunale federale. ■



# UN'ALTRA INDIMENTICABILE SERATA SULLE RIVE DEL CERESIO

Immoboat si riconferma uno degli eventi di networking più amato dai soci e dai partner di SVIT Ticino. La sesta edizione si è svolta con successo sul Lago di Lugano il 1. settembre.

TESTO - RED.



► Le foto di Simone Mengani basterebbero da sole a raccontare una serata di successo sotto tutti i punti di vista. Complice una meteo perfetta, l'ottima accoglienza dell'equipaggio, la musica proposta dal gruppo vocale The Sweet 8 e il ricco buffet, la crociera con i 100 ospiti a bordo della San Gottardo è stata molto piacevole e rilassante. L'after party al Lido Conca d'Oro ha chiuso in bellezza l'evento, grazie alla carica del DJ e alla lounge con whisky e sigari, sempre molto apprezzata.

Grazie a tutte e tutti per l'energia e l'entusiasmo! Un ringraziamento anche agli sponsor della serata: Ascensori Schindler e SMG Swiss Market Group.



# CONGRATULAZIONI AI NUOVI ESPERTI IN GESTIONE IMMO- BILIARE!

Consegnati i diplomi agli studenti che hanno superato con successo gli esami federali di Gestione immobiliare a inizio 2023. Qualche scatto per rivivere la serata di festa del 15 giugno al Grand Café Al Porto di Lugano.

TESTO – RED.

Foto di gruppo delle diplomate e dei diplomati con le responsabili della Commissione esami. Nelle foto sotto, da sinistra, Thomas Stefanelli; Corinna Poretti con la Presidente della commissione d'esame per la Gestione, Andrea Huber-Schmid; un momento della festa di consegna dei diplomi.



## HANNO SUPERATO L'ESAME FEDERALE IN GESTIONE IMMOBILIARE 2023:

- Barbara Aiello
- Raide Bassi
- Livio Bergomi
- Giada Bruschetti
- Arianna Butti
- Marcello Campanati
- Luca Dal Magro
- Raffaele Domeniconi
- Melania Grimani
- Salvatore Lanzalaco
- Monica Luraschi Liberatore
- Simona Morel Hilario
- Elisabetta Pelosi
- Hannes Pescia
- Nicola Salerni
- Luca Silvestri
- Thomas Stefanelli
- Savina Tamò

Thomas Stefanelli ha ottenuto la miglior media finale del 5.1.

Congratulazioni a tutte e tutti e tanti auguri per un futuro ricco di successi e soddisfazioni!





# FORMAZIONE DI BASE: GESTIONE IMMOBILIARE E STIME AL VIA

## ▶ CORSI PER ASSISTENTI SVIT

I corsi per assistenti, organizzato su tutto il territorio nazionale da SVIT, 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.

## ASSISTENTI IN AMMINISTRAZIONE DI STABILI LOCATIVI

Uno dei corsi SVIT più gettonato è sicuramente quello di introduzione all'amministrazione di stabili locativi. Collaborare nella gestione di stabili di reddito, procedere all'incasso, fornire consulenza tecnica e assicurativa ai proprietari, identificare danni strutturali e proporre possibili soluzioni, ap-

plicare tecniche di comunicazione: sono questi gli obiettivi di apprendimento della formazione della durata di cinque mesi, giunta ormai all'undicesima edizione.

Le iscrizioni sono aperte e la prima lezione si svolgerà l'11 gennaio.

## ASSISTENTI IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Parallelamente al corso di amministrazione di stabili locativi, viene offerto biennalmente da gennaio a giugno per un totale di 15 lezioni, la formazione per assistenti in stime immobiliare. Al termine della formazione, gli studenti sapranno raccogliere e completare i dati per l'allestimento di una perizia, così come leggere e comprenderne una. Saranno inoltre in grado di riconoscere i metodi di valutazione più utilizzati. Il corso partirà il 16 gennaio ed è possibile iscriversi dal sito di SVIT Ticino. ■

In programma da gennaio 2024 le nuove edizioni dei corsi che forniranno le competenze di base nella valutazione immobiliare e nella gestione di stabili locativi.

TESTO - RED.



## Pompe di calore con marchio di qualità – perché la qualità crea fiducia

**Le energie rinnovabili rispettano l'ambiente e ci rendono autonomi.**

Le pompe di calore, efficienti e affidabili, danno il loro contributo per un futuro sostenibile. Con il nostro marchio garantiamo la qualità da 25 anni.

Questo è il nostro impegno.



[www.fws.ch/it/](http://www.fws.ch/it/)

# 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 Manage- ment Sagl, Tamagni Michele,

Giubiasco, www.evolve-sa.ch

### Migros Ticino

Chiappini Pierfranco, St. Antonino

### Multicontra SA

Canonica Moreno, Bellinzona  
www.multicontra.ch

### Nene SA

Russo Edoardo, Bellinzona  
nene.ch

### Papa Renzo

Bellinzona

### PG IMMOcasa Sagl

Balmelli Lara, Bellinzona  
www.pgimmocasa.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

### Private Fine Immobilien AG.

Tresch Claudia, Ascona  
www.privatefine.ch

### Fendoni SA

Fendoni Aldo, Ascona, fendoni.ch

### Ferie Lago Maggiore

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

### Fid SA

Brasnich 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

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

### Gabriela Weber

Immobilare e fiduciaria  
Weber Gabriela, Losone

### GPF Gestioni SA

Zichella Giuseppe, Gordola  
www.gpf-immobiliare.ch

### Immobilare - Lenhart SA

Lenhart Lando, Contra

### Immobilare by Kathleen

#### Sagl

Wendland Kathleen, Ascona  
immobykathleen.ch

### Immobilare Marazza Sagl

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

### Immobilare Mazzoleni SA

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

### Immobilare Nodioli & Co.

Nodioli Claudio, Solduno,  
www.nodioli.ch

### Immobilare SL SA

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

### Immoverta Finanz SA

Tremaliti Marianna, Locarno,  
www.immovertafinanz.ch

### Marcollo Franco Pietro

Locarno

### Multigestioni SA

Auciello Stefania, Locarno,  
www.multigestioni.ch

### Multiresidenza SA

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

### Property One Ticino SA

Egger Marcel, Ascona,  
www.propertyone.ch

### Reamco Immobiliare SA

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

### Scacchi Daniela

Losone

### Studio Contabile Rodoni

sagl, Del Sesto Ivan, Locarno

www.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.dimensioneimobiliare.ch

**DOM Promotion Sagl**

Monaco Daniele, Lugano,  
dom-promotion.ch

**Domus Maxima SA**

Ciriaco Massimiliano, Lugano  
domusmaxima.ch

**Dreieck Immobiliare SA**

Pult Nicola, Lugano,  
dreieckimmo.ch

**Edilia SA**

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**, Mantegazza Melissa, Lugano,  
mantegazza.ch

**Immobiliare Tuttoimmobili**

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

**Immobiliare Wäfler/Imafid**

**SA**, Wäfler Diethelm, Lugano

**Immoidea SA**

Quadri Graziella, Lugano

**Immofife Ticino SA**

Arcuri Matteo, Maroggia,  
www.immofifeticino.ch

**Interfida SA**

Bernasconi Alberto, Lugano,  
www.interfida.ch

**Kaiser & Partners Real**

**Estate 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**

Veri Davide, 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**

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**, Pfyf Evelyne,  
Lugano, www.privera.ch

**Puntoimmobiliare SA**

Campopiano Orlando, Lugano,  
www.puntoimmobiliare.ch

**Queen Immobiliare SA**

Foce Malservigi Cinzia, Lugano,  
www.queenimmobiliare.ch

**Recontam SA**

Pelle Ivan, Lugano, recontam.ch

**Rigo Ingegneria****e Consulenza Sagl**

Rigo Fankhauser Claudia, Lugano

**Rusca Studio Immobiliare**

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

**Sequoia Consulting Sagl**

Ferrari Fabio, Magliaso,  
www.sequoiaconsulting.ch

**SKF Fiduciaria Sagl**

Stroppa Lorenzo, Lugano, skfgroup.ch

**Società Fiduciaria e Con-****sulenza SA**, Robbiani Andrea,

Lugano, www.sfconsulenza.ch

**Studio fiduciario immobili-****liare 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 Immo-****biliare SA**, Trachsel Franco,

Origgio, 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**

Leuzinger Werner, Lugano  
www.v3group.ch

**Vesa SA**

Glattfelder Plozza Isabel, Lugano,  
www.vesa.ch

**Wincasa SA**

Lugano, wincasa.ch

**Wullschlegler Martinenghi****Manzini Gestioni Immobili-****liari 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-ceppei.ch

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

Ciceri Gianpaolo, Novazzano,  
www.corfida.com

**Fiduciaria Immobiliare****Medici Sagl**

Medici Giacomo, Mendrisio,  
www.fimedici.ch

**Immostile SA**

Pellegrini Paolo, Chiasso,  
www.immostile.ch

**Interfida SA**

Croci Carlo, Chiasso, interfida.ch

**Gescofid Immobiliare****Sagl**, 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 STABILI LOCATIVI

Gennaio 2024 - Iscrizioni aperte

## ASSISTENTE IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Gennaio 2024 - Iscrizioni aperte

Vedi ulteriori informazioni e moduli per l'iscrizione su [www.svit-ticino.ch](http://www.svit-ticino.ch)

## CORSO OTTENIMENTO DELL'ATTESTATO PROF. FEDERALE

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

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

## I PROSSIMI CORSI ATTESTATO FEDERALE IN GESTIONE IMMOBILIARE

Da settembre 2024 - Seguono informazioni

## IMPRESSUM

### PUBBLICAZIONE

Edizione immobiliare SVIT Ticino  
ISSN 2813-7752

### TIRATURA

950 esemplari

### EDITORE

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

### DIRETTORE RESPONSABILE

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

### REDAZIONE

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

### STAMPA

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



### IMPAGINAZIONE

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

Riproduzione autorizzata previa citazione della fonte.

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

## RAGNONET

Hai bisogno di aiuto per migliorare le tue conoscenze nel campo del diritto di locazione, della proprietà per piani, spese accessorie, mediazione, valutazione, contabilità immobiliare?

Le mie lezioni online ed in presenza ti aiuteranno a raggiungere i tuoi importanti obiettivi...

Da lunedì a venerdì  
disponibile dalle 19:00 alle 21:00  
Sabato da convenire

Daniele Bisang  
[dbisang61@gmail.com](mailto:dbisang61@gmail.com)  
+41 79 703 01 82

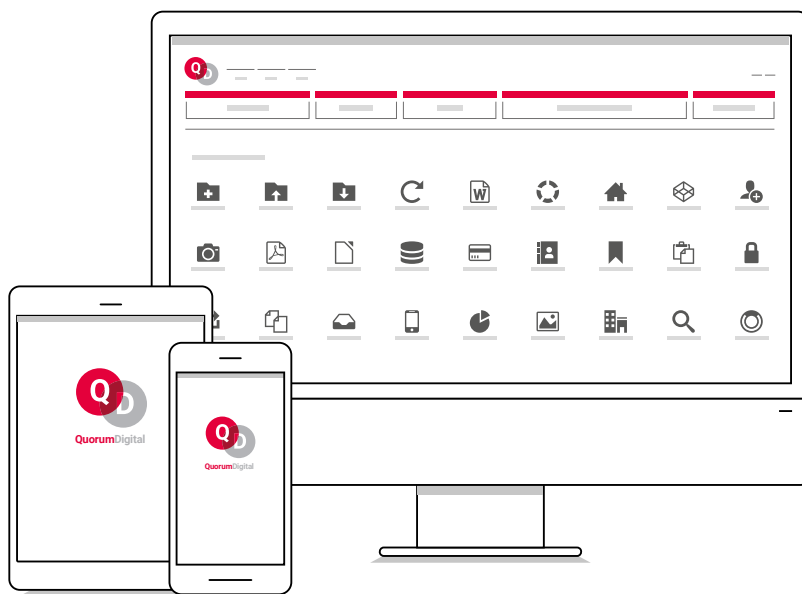
35 CHF/ORA







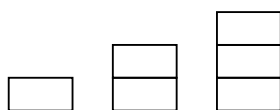
Visit us



# **Quorum**Digital

Il software di gestione integrato per i professionisti immobiliari

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



**Start Light Open**

Le nostre licenze

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

**Quorum**  
Software 

# L'unica garanzia d'affitto **senza** **deposito** e **flessibile**



INSCRIZIONE IN 3 MINUTI