

IMMOBILIA

SVIT
TICINO

DIRITTO
IMMOBILIARE
RACCOLTA 2023

— 4

ECONOMIA
IMMOBILIARE
MERCATO
TICINESE

— 14

EDILIZIA E
ABITAZIONE
FOSSIL FREE
2023 ALL'IPCT

— 24

FORMAZIONE
I NOSTRI
DIPLOMATI

— 30

«EFFICIENZA ENERGETICA
E SOSTENIBILITÀ»

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 hanno un'ipoteca presso BancaStato e che sottoscrivono un'ipoteca per interventi legati alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento a energia fossile, all'installazione di un impianto fotovoltaico o solare, alla sostituzione di porte e finestre o per migliorie all'isolazione delle pareti dell'edificio e/o del tetto. L'ipoteca GREEN BancaStato può essere concessa per case unifamiliari, case unifamiliari di vacanza o case plurifamiliari fino a 3 appartamenti.



Maggiori informazioni:
www.bancastato.ch/ipotecagreen

 **BancaStato**

ASCOLTO ATTIVO E DIALOGO COSTANTE



► Con il cambio di comitato in seno alla SVIT Ticino, ci troviamo di fronte a un momento di transizione significativo. È con grande riconoscenza che guardiamo al lavoro straordinario svolto dai membri del comitato uscente negli ultimi anni. Il loro impegno e dedizione hanno contribuito in maniera determinante alla crescita e al successo della nostra organizzazione.

Il nuovo comitato si impegna a fare tesoro di quanto è stato costruito e a lavorare con la stessa passione e determinazione. La nostra priorità sarà quella di continuare a onorare l'eredità dei nostri predecessori, mantenendo alta la qualità dei servizi e delle iniziative promosse dalla SVIT Ticino.

In un mondo che cambia così velocemente, è fondamentale comprendere al meglio le esigenze dei nostri soci e adattarci alle nuove sfide e opportunità. Come SVIT Ticino, il nostro obiettivo sarà quello di offrire supporto concreto e tempestivo, fornendo strumenti e risorse che possano realmente fare la differenza per i nostri associati.

Siamo consapevoli che solo attraverso l'ascolto attivo e il dialogo costante potremo rispondere in modo efficace alle necessità dei nostri membri. Per questo motivo, ci impegneremo a instaurare una comunicazione aperta e trasparente, favorendo la partecipazione attiva di tutti i soci.

Il futuro ci presenta molte sfide, ma siamo convinti che, lavorando insieme e facendo leva sul solido lavoro svolto finora, riusciremo a superarle con successo e a far crescere ulteriormente la nostra associazione.

Grazie a tutti per la fiducia e il supporto continuo. ■

Nicolas Daldini
Presidente SVIT Ticino



Il quartiere Brughette di Barbengo
(Foto IPCT)

— DIRITTO IMMOBILIARE

- 4 **IL 2023 NEL DIRITTO REALE E FONDARIO**
L'annuale raccolta su legislazione e giurisprudenza redatta dal Prof. Dr. Pfäffli.
- 10 **LIMITAZIONE ALL'INTERMEDIAZIONE DI ASSICURAZIONI**
In vigore la revisione della Legge sulla sorveglianza degli assicuratori.
- 12 **LA CONTESTAZIONE DELLA PIGIONE INIZIALE**
Sentenza che chiarisce quali prove il locatore può produrre in un procedimento giudiziario per confutare il presunto carattere abusivo di una pigione iniziale.

— ECONOMIA IMMOBILIARE

- 14 **TAGLIO DEI TASSI DI INTERESSE: NUOVO SLANCIO PER L'ECONOMIA?**
L'analisi di Wüest Partner SA sulla situazione al 1. trimestre 2024.
- 16 **ANALISI E TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE TICINESE**
Il ProperTI Market Study e la fotografia del mercato ticinese.

— PROFESSIONE IMMOBILIARE

- 18 **UN VALIDO ALLEATO DEL SETTORE IMMOBILIARE**
L'intelligenza artificiale deve essere parte integrante del lavoro di agenzie e amministrazioni immobiliari.
- 20 **L'AUTOMAZIONE COMPLETA DELLA GESTIONE IMMOBILIARE**
Dall'automazione contabile amministrativa, alla gestione automatizzata degli interventi sugli immobili.
- 21 **RESILIENZA NEL SETTORE IMMOBILIARE**
Come trarre il meglio dai momenti difficili senza perdere la passione?

— POLITICA IMMOBILIARE

- 23 **L'INFLUENZA POLITICA NON È DA SOVRASTIMARE**

— EDILIZIA & ABITAZIONE

- 24 **PREMIO FOSSIL FREE 2023: QUARTIERE BRUGHETTE**
Il 22 febbraio WWF Svizzera italiana ha consegnato a IPCT e AIL i riconoscimenti Fossil free 2023.
- 26 **SMART COMMUNITY DA RECORD**
Intervista a Franco Voci di AIL SA sul più grande impianto fotovoltaico con RCP del Ticino.
- 27 **TETTO: PIÙ SICUREZZA E RENDIMENTO**
La cura dei tetti è essenziale per garantire uno stato di salute buono all'intero edificio.
- 28 **OLTRE CENTO ANNI DI INNOVAZIONE E RICERCA**
Galvoux, azienda a conduzione familiare in continuo sviluppo.

— SVIT TICINO

- 29 **PORTE APERTE ALLA FALEGNAMERIA SVANOTTI**

— FORMAZIONE

- 30 **I DIPLOMATI DI PPP, CONTABILITÀ E COMMERCIALIZZAZIONE**
- 32 **ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO**
- 34 **IMPRESSUM**

IL 2023 NEL DIRITTO REALE E FONDIARIO

Il Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli riassume nel presente articolo l'anno 2023 per quanto riguarda la legislazione e la giurisprudenza in materia di diritto reale e fondiario.

TESTO - PROF. DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI*



I. LEGISLAZIONE A. LEX KOLLER

La Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) deve essere modificata. L'iniziativa parlamentare n. 16.498 (presentata dalla Consigliera nazionale Jacqueline Badran, SP / Zurigo) del 16 dicembre 2016 chiede che le infrastrutture strategiche dell'economia energetica, segnatamente le centrali idroelettriche, le reti di trasporto dell'energia elettrica e le reti del gas, siano sottoposte alla LAFE. Il progetto di legge, corredato di note esplicative, è stato pubblicato nel Foglio federale¹.

La modifica proposta mira a modificare il titolo della legge come segue: Legge federale sull'acquisto di fondi e infrastrutture strategiche dell'economia energetica da parte di persone all'estero (EGIAG). Nella sua dichiarazione del 2 giugno 2023, il Consiglio federale ha chiesto di non approvare la proposta². Il Consiglio nazionale ha adottato il progetto di legge il 7 giugno 2023 e ha votato a favore della modifica di legge. Le consultazioni del Consiglio degli Stati sono ancora in corso.

B. CONTESTO

Il Consiglio federale vuole creare la base giuridica affinché in futuro i dati geologici possano essere resi disponibili per la pianificazione dell'uso del sottosuolo. Sono pertanto previste modifiche alla Legge

federale sulla geoinformazione (LGI; RS 510.62). Questo dovrebbe obbligare tutti i proprietari di dati a mettere i loro dati geologici a disposizione dei Cantoni e della Confederazione senza perdere i diritti allo sfruttamento economico dei loro dati. La proposta si basa sulla mozione n. 19.4059 dell'ex consigliere nazionale Karl Vogler (Alleanza del Centro / Obvaldo) del 18 settembre 2019, approvata dal Parlamento. Il 23 agosto 2023 il Consiglio federale ha approvato e trasmesso all'attenzione del Parlamento il relativo messaggio e il progetto di modifica della Legge sulla geoinformazione³.

II. GIURISPRUDENZA

A. PROPRIETÀ (GARANZIA)

La legge sull'energia del Canton Zurigo è stata modificata come segue: gli impianti di riscaldamento a resistenza elettrica fissi esistenti destinati al riscaldamento degli edifici e i riscaldatori di acqua centralizzati esistenti utilizzati esclusivamente per il riscaldamento diretto, devono essere sostituiti da impianti che soddisfino i requisiti della presente legge entro il 2030. Inoltre, è stata prevista una sanzione fino a CHF 20'000 per le violazioni. Sebbene queste disposizioni costituiscano un'ingerenza nel diritto di proprietà, non violano la garanzia di proprietà sancita dalla Costituzione federale (art. 26 cpv. 1 Cost.). Nel caso specifico, la restrizione della ga-

ranzia della proprietà era proporzionata (art. 36 cpv. 3 Cost.). In altre parole: l'ingerenza non era particolarmente invasiva, per cui non è dovuta alcuna indennità di espropriazione di cui all'art. 26 cpv. 2 Cost.⁴.

Un altro caso riguardava la validità di un'iniziativa comunale che impone ai proprietari di case plurifamiliari con garage comuni con più di quattro posti auto l'obbligo di adottare misure strutturali per la ricarica delle auto elettriche. Questa iniziativa è compatibile con la garanzia di proprietà (art. 26 cpv. 1 Cost.) e pertanto non è in contrasto con il diritto superiore⁵.

B. PROPRIETÀ PER PIANI (REALIZZAZIONE INCOMPLETA)

Se non sono state realizzate tutte le unità previste dall'atto costitutivo (ad esempio, si è completata la prima tappa, ma non è possibile proseguire con la seconda), si procede nel seguente modo: la proprietà per piani viene trasformata in comproprietà ordinaria (art. 69 cpv. 4 ORF) o i condomini si accordano (in un accordo tramite atto pubblico) su una modifica della proprietà per piani in modo da adeguare l'iscrizione alla situazione reale⁶. La cancellazione giudiziaria delle unità di proprietà per piani non costruite e la conseguente esclusione dei proprietari delle unità di piano dalla comunione dei comproprietari per piani, senza che siano soddisfatti i requisiti di cui all'art. 649d CC, è esclusa per legge⁷.

C. PROPRIETÀ PER PIANI (MISURE STRUTTURALI)

In questo caso di specie, la comunione dei comproprietari per piani ha deciso di creare un nuovo ingresso principale con ascensore al piano terra e un ingresso secondario per le biciclette nel piano cantine. Tale decisione è stata impugnata da un comproprietario per piani.

Tenendo conto di tutte le circostanze occorre verificare nel singolo caso quali interventi edilizi nella proprietà per piani siano da ritenersi necessari, utili o di lusso. Sono da considerarsi necessari i lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovazione necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso (art. 647c CC), sono utili i lavori di ammodernamento e di trasformazione volti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorare il suo rendimento o la sua idoneità

all'uso (art. 647d cpv. 1 CC), sono invece di lusso i lavori di costruzione volti esclusivamente ad abbellire la cosa, a migliorarne l'aspetto o a renderne più comodo l'uso (art. 647e cpv. 1 CC).

Nella fattispecie, il giudice ha stabilito che si trattava di una misura strutturale utile. Tale delibera necessita dell'approvazione della maggioranza di tutti i comproprietari per piani che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa (maggioranza qualificata, ovvero di persone e di quote di valore), condizione soddisfatta nella fattispecie. Nondimeno, è opportuno osservare che le modifiche che rendono notevolmente e durevolmente più difficile o meno economico per un comproprietario l'uso o il godimento cui la cosa era fino allora destinata, non possono essere eseguite senza il consenso dello stesso (diritto di veto di cui all'art. 647d cpv. 2 CC).

Nel caso in esame, il giudice ha stabilito che esisteva un danno significativo e durevole a pregiudizio del proprietario per piani ricorrente, per cui la relativa delibera è stata annullata⁸.

D. PROPRIETÀ PER PIANI (DIRITTO ALLE MIGLIORIE)

Quattro anni fa, il Tribunale federale si è occupato dell'eliminazione di difetti di parti comuni ad opera dei comproprietari. In quell'occasione è stato deciso che ogni acquirente di un'unità di proprietà per piani può far valere individualmente e in toto il diritto indivisibile contrattuale derivante dall'appalto, alle migliorie o al risarcimento di eventuali danni conseguenti (DTF 145 III 8 = ZBGR 2019, pag. 312).

Nel caso in esame, i diritti per i difetti (nei confronti delle imprese che hanno costruito lo stabile) erano stati ceduti agli acquirenti, ma il venditore non si era esentato dalla responsabilità. La sequenza con cui i comproprietari hanno fatto valere queste due pretese era quindi controversa. È stato deciso che l'acquirente deve prima far valere i diritti alla riparazione che gli sono stati assegnati nei confronti degli imprenditori⁹.

E. PROPRIETÀ PER PIANI (MODIFICA DEL REGOLAMENTO)

Il legislatore ha stabilito che la modifica di un regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani è soggetta a un quorum qualificato. Ai sensi dell'art. 712g cpv. 3 CC, la modifica richiede la mag-

gioranza dei voti dei comproprietari che hanno diritto a più della metà delle quote. In questo caso specifico, il regolamento prevedeva che una modifica potesse essere apportata solo con la maggioranza dei due terzi dei voti dei comproprietari. Il Tribunale federale ritiene che questo inasprimento (rispetto alla disposizione di legge) sia ammissibile, in quanto sono stati soddisfatti i motivi principali su cui si basava all'epoca l'articolo 712g cpv. 3 CC. Da un lato, i comproprietari di minoranza dovrebbero essere protetti dall'imposizione della modifica del regolamento. Dall'altro, l'obiettivo consiste nell'evitare che una minoranza di comproprietari per piani possa bloccare tutte le modifiche.

Nel singolo caso, quindi, è necessario chiarire esattamente se, introducendo un innalzamento della soglia del quorum, questi criteri risultano soddisfatti¹⁰.

F. COMPROPRIETÀ (SCIOGLIMENTO)

Ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la cessazione della comproprietà, a meno che ciò non sia escluso dal negozio giuridico, dalla suddivisione in proprietà per piani o dal fine a cui la cosa è durevolmente destinata (art. 650 cpv. 1 CC). Quando i comproprietari non si accordino circa il modo della divisione, il giudice ordina la divisione della cosa in natura, e ove questa non si possa fare senza notevole diminuzione del valore, ne ordina la licitazione fra i comproprietari o ai pubblici incanti (art. 651 cpv. 2 CC). Tale asta ordinata dal tribunale costituisce un'asta per vendita volontaria ai sensi dell'art. 229 cpv. 2 CO. Non è quindi soggetta al diritto in materia di esecuzione forzata (LEF o RFF), ma al diritto civile. Il tribunale stabilisce quindi le condizioni di incanto¹¹.

G. SERVITÙ (DIRITTI RECIPROCI DI COSTRUZIONE)

Le domande di costruzione sono generalmente valutate dalle autorità preposte all'edilizia solo in base a criteri di diritto pubblico. Il permesso di costruzione viene quindi concesso se l'edificio o il tipo di utilizzo previsto è conforme alle disposizioni edilizie e d'uso di diritto pubblico. Questo può violare le servitù a favore di terzi. Le controversie in materia devono essere risolte in sede civile.

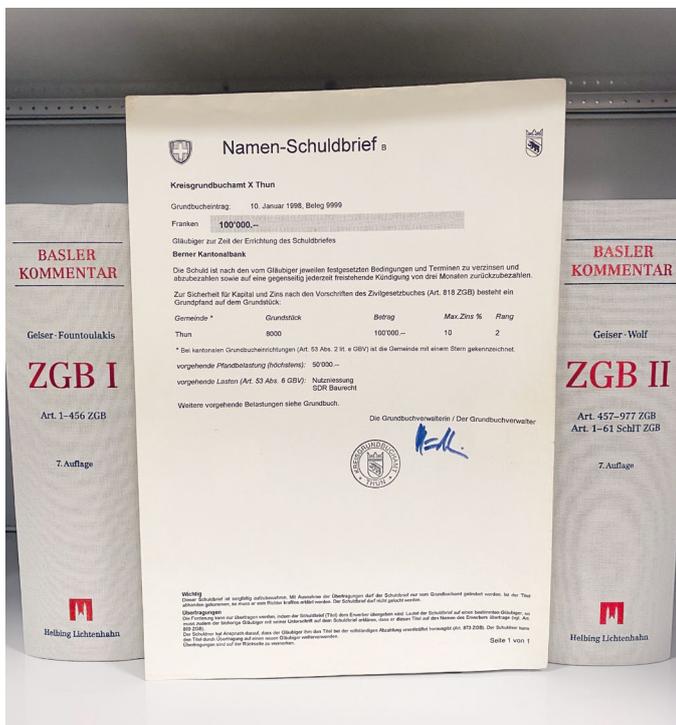
Nello specifico, il caso riguardava un

progetto di costruzione nel Canton Glarona, dove si sarebbe dovuto realizzare uno stabile esercitando un diritto di costruire in prossimità del confine sul fondo confinante. Il vicino gravato ha fatto vietare giudizialmente il progetto di costruzione approvato. Si è basato su un diritto reciproco di costruire in prossimità del confine, lungo il confine comune, riportato nel registro fondiario e basato sul beneficio e lo svantaggio che deriverebbero per uno e l'altro fondo. Entrambi i proprietari hanno il diritto di costruire entro un metro dal confine comune.

Poiché si deve rispettare la distanza di diritto pubblico tra edifici, un diritto di costruire in prossimità del confine non può essere rivendicato da entrambi i proprietari autorizzati. Il contratto di servitù non conteneva alcuna disposizione relativa alla condotta da tenere in occasione del primo esercizio del diritto di costruire in prossimità del confine. Il Tribunale Federale giunge alla seguente conclusione nel considerando 3.6.3: «Se dal testo stesso del contratto o da altre circostanze rilevanti (oggettivamente riconoscibili) non risulta che le parti contraenti, nel concedere un diritto reciproco di costruzione in prossimità del confine, abbiano previsto un obbligo di distanza, nel senso che entrambe possono beneficiare in egual misura del diritto reciprocamente concesso di costruzione in prossimità del confine, il primo costruttore può avvalersi del suo diritto e il soggetto gravato e legittimato dalla servitù, che non ha costruito, non può impedire la realizzazione della costruzione adducendo quale argomentazione il fatto che gli sia negato l'uso del suo diritto di costruire in prossimità del confine a causa delle norme di diritto pubblico sulle distanze degli edifici.» In altre parole: ne beneficia il primo costruttore. Nel caso di specie, si tratta del soggetto che dispone del progetto di costruzione concesso. In caso di un eventuale progetto di costruzione, il secondo proprietario che volesse edificare, deve allontanarsi dal confine in modo da rispettare la distanza tra gli edifici. In questo modo è stato possibile realizzare il progetto di costruzione specifico¹².

H. SERVITÙ (INTERPRETAZIONE DELLA LIMITAZIONE DI COSTRUZIONE)

Nel registro fondiario è riportata una servitù di «limitazione di costruzione» del 1933 del seguente tenore: «Sul fondo gra-



La cartella ipotecaria documentale come garanzia per un'ipoteca.

Foto:
Roland Pfäffli

vato può essere costruita solo una villa indipendente unifamiliare e bifamiliare con rimessa nell'ambito del rispettivo regolamento edilizio del comune di X, costituita al massimo da piano terra, primo piano e soppalco. La nuova costruzione, che non può avere un tetto a due falde ad angolo acuto (inclinazione massima del tetto di 45 gradi), deve inserirsi in modo positivo nel paesaggio circostante dal punto di vista architettonico ed estetico. Vale come diritto nei confronti dei fondi autorizzati.» Il proprietario del fondo gravato ha chiesto al giudice di dichiarare che il suo progetto di costruzione non era in conflitto con la servitù. Nell'ambito dell'interpretazione, i termini «indipendente» e «villa» sono stati definiti in modo più dettagliato in relazione al progetto di nuova costruzione.

Nel linguaggio comune, un'abitazione è considerata «indipendente» se non è attaccata o collegata a una casa vicina. La qualità di «villa» caratterizza un edificio indipendente di una determinata dimensione a bassa densità abitativa (di norma una casa unifamiliare) e con giardino, che si distingue e ha un aspetto sofisticato, cioè spicca rispetto all'ordinario per l'arredamento e il design e vanta un progetto personalizzato (non è una ripetizione di un modello comune). Ne è risultato in con-

clusione che la nuova costruzione prevista non è in contrasto con la servitù¹³.

I. SERVITÙ (CONDOTTA NECESSARIA)

Ai sensi dell'art. 691 CC, ogni proprietario è tenuto, dietro piena indennità, a tollerare nel suo fondo le linee e condutture destinate all'allacciamento di un altro fondo, se l'allacciamento non può essere eseguito altrimenti o può esserlo solo con spese eccessive (diritto di condotta necessaria).

Nel caso di specie, la proprietà situata nella zona agricola non ha un allacciamento alla rete idrica del Comune; è prevista solo una quota di diritto a una sorgente, che non è sufficiente per l'approvvigionamento idrico. Dopo aver esaminato le circostanze, il giudice si è pronunciato a favore dell'iscrizione di un diritto di condotta nel registro fondiario, indipendentemente dal fatto che sia stato concesso un permesso di costruzione di diritto pubblico per la realizzazione della condotta idrica. Le due procedure sono indipendenti l'una dall'altra; non è necessario alcun coordinamento¹⁴.

J. OPERA SPORGENTE

Qualora l'opera sporgente (su un fondo confinante) sia fatta senza diritto, ma il vi-

cino danneggiato non abbia fatto opposizione alla stessa a tempo debito, malgrado che fosse riconoscibile, se le circostanze lo esigono, il giudice, mediante equa indennità, può accordare al costruttore in buona fede il diritto reale sull'opera o la proprietà del terreno (art. 674 cpv. 3 CC).

Nella fattispecie, si trattava di una scala esterna di un edificio che il cliente dell'epoca aveva fatto costruire. Non aveva agito in buona fede, poiché conosceva il tracciato del confine e quindi era consapevole che stava costruendo su un terreno altrui. Il suo successore legale e attuale ricorrente deve farsi carico di quanto a conoscenza del suo predecessore legale, poiché ai sensi dell'art. 674 cpv. 3 CC le pretese sono di natura di diritto reale. Inoltre, l'accesso all'edificio non dipende necessariamente dal diritto dell'opera sporgente, in quanto esistono altre possibilità sul fondo stesso. Per questi motivi, la giurisdizione di grado inferiore (Tribunale di appello del Cantone Appenzello Esterno) ha respinto la richiesta, il che significa che non è stato possibile concedere né il diritto di opera sporgente né la proprietà del terreno. Nel contesto del ricorso sussidiario in materia costituzionale, il Tribunale federale ha ritenuto non arbitraria la sentenza¹⁵.

K. DIRITTO DI VICINATO (OPERE DIVISORIE)

Quando in confine tra due fondi esistano delle opere divisorie, come muri, siepi o steccati, si presumono comproprietà dei due vicini (art. 670 CC).

Questa presunzione può essere rovesciata dalla prova di un uso locale contrario ai sensi dell'art. 5 cpv. 2 CC, anche se l'art. 670 CC non fa riferimento diretto a questa disposizione. Il diritto cantonale, ad esempio, è espressione degli usi locali. Ad esempio, il Cantone Berna ha stabilito nella sua legge introduttiva al CC, come ulteriore prescrizione edilizia ai sensi dell'art. 686 cpv. 2 CC, che un muro di sostegno che si trovi sul confine è considerato parte del fondo del proprietario che lo ha costruito. Se non è possibile stabilirlo, si presume la comproprietà di entrambi i vicini (art. 791 BE / EGZGB). Questa disposizione è ammissibile e non viola il principio del potere derogatorio del diritto federale (art. 49 Cost. fed.).

Nel caso specifico del Canton Berna, la palizzata in legno, che si trova sul confi-

ne tra due fondi, è stata indiscutibilmente costruita da uno dei due proprietari del fondo interessati, che è quindi diventato il proprietario dell'opera e, di conseguenza, ha anche l'obbligo esclusivo di manutenzione¹⁶.

L. DIRITTO DI VICINATO (RIMOZIONE DI PICCHETTI)

Il proprietario di una cosa può rivendicarla contro chiunque la ritenga senza diritto e respingere qualsiasi indebita ingerenza (art. 641 cpv. 2 CC). Il proprietario vanta segnatamente un diritto reale, non soggetto a prescrizione, relativo all'eliminazione dell'ingerenza nella proprietà, se in presenza di un'ingerenza (diretta) sulla sostanza del suo fondo. La richiesta di eliminazione dell'interferenza nella proprietà ai sensi dell'art. 641 cpv. 2 CC è diretta contro l'ingerenza di qualsivoglia natura. In tale contesto, il semplice fatto di un'ingerenza oggettivamente illegale è considerato un'ingerenza indebita, senza che sia necessario alcun danno alla cosa.

Un'ingerenza è sempre indebita ai sensi dell'art. 641 cpv. 2 CC se non vi è alcun obbligo di tollerarla in base al diritto pubblico o privato. Tra le ingerenze persistenti derivanti da ingerenze dirette sul fondo interessato figurano, ad esempio, opere sporgenti o depositi di macerie, nonché il deposito di materiale di scavo, il riempimento in calcestruzzo che sporge nel sottosuolo del fondo confinante o i picchetti conficcati nel terreno del fondo confinante. Di conseguenza, il ricorrente può, in virtù della sua proprietà, chiedere l'eliminazione di un'opera sporgente non autorizzata, il taglio di rami sporgenti che danneggiano la sua proprietà, l'allontanamento del bestiame che si è introdotto nella proprietà, la demolizione delle installazioni edificate sul suo terreno per una costruzione nel fondo confinante o la rimozione di legna depositata.

La legittimazione passiva in caso di azione di rivendicazione ai sensi dell'art. 641 cpv. 2 CC spetta all'autore della violazione. Anche il proprietario di un fondo confinante può essere destinatario dell'azione, a condizione che violi il diritto di proprietà dell'attore con un'ingerenza diretta. Se, per contro, la violazione della proprietà è solo una conseguenza indiretta dell'esercizio del diritto di proprietà su un altro fondo, l'azione deve basarsi sull'art. 679 CC.

Il diritto di proprietà (art. 641 CC) si estende solo nella misura in cui esiste un interesse al suo esercizio che sia degno di tutela. La proprietà del fondo si estende superiormente nello spazio e inferiormente nella terra fin dove esiste per il proprietario un interesse ad esercitarla (art. 667 cpv. 1 CC). Per quanto riguarda un'area specifica nel sottosuolo di un fondo, questo interesse sussiste solo se il proprietario può controllare lo spazio in questione ed esercitare le possibilità di utilizzo che derivano dalla proprietà (interesse positivo) o se le azioni di terzi in questa area sotterranea compromettono l'utilizzo della proprietà (interesse negativo); se questo è il caso viene valutato in base alle circostanze della singola fattispecie.

Nello specifico, si trattava della costruzione di una casa unifamiliare. Di fronte al fondo confinante è stato costruito un muro in calcestruzzo per il consolidamento degli scavi. Sono stati eseguiti venti fori di trivellazione in direzione del fondo confinante e vi sono stati inseriti dei picchetti, alcuni dei quali sporgevano tra i 2,2 e i 4,5 metri nel sottosuolo del fondo.

Il proprietario interessato del fondo confinante ha sostenuto di voler sostituire il proprio impianto di riscaldamento con un impianto a sonde geotermiche, e quindi di avere un interesse esercitabile sul terreno ai sensi dell'art. 667 cpv. 1 CC. Questo futuro interesse di godimento è stato reso verosimile, per cui i paletti sono stati rimossi e le cavità sono state riempite con materiale lapideo o terroso adatto¹⁷.

M. IPOTECA LEGALE DEGLI ARTIGIANI E IMPRENDITORI (PER LAVORI ANCORA DA ESEGUIRE)

Il diritto alla costituzione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori (art. 837 cpv. 1 cifra 3 CC) non dipende dal fatto che la prestazione sia stata effettivamente eseguita o che i lavori siano già iniziati. Il diritto relativo al lavoro ancora da eseguire sussiste solo finché l'esecuzione di tale opera è ancora dovuta (cfr. anche Rainer Schumacher/Pascal Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Zurigo/Basilea/Ginevra 2022, nota 396).

In altre parole: se, ad esempio, un contratto d'appalto è stato disdetto prima del completamento dei lavori, non è possibile iscrivere un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori per la parte di lavoro non ancora eseguita¹⁸.

N. IPOTECA LEGALE DEGLI ARTIGIANI E IMPRENDITORI (GARANZIA)

L'iscrizione dell'ipoteca degli artigiani e imprenditori nel registro fondiario può farsi soltanto se la somma garantita dall'ipoteca è riconosciuta dal proprietario o giudizialmente accertata. Non può inoltre essere chiesta se il proprietario presta sufficiente garanzia per il credito preteso (art. 839 cpv. 3 CC).

Secondo la sentenza n. 5A_838/2015 del Tribunale federale del 5 ottobre 2016¹⁹, la garanzia sufficiente (nello specifico una garanzia bancaria) deve offrire lo stesso livello di garanzia in termini di qualità e quantità di un'ipoteca degli artigiani e imprenditori. Pertanto, è necessario che la garanzia bancaria copra interamente il credito capitale, gli interessi di mora e gli eventuali interessi contrattuali.

Sulla base di questa giurisprudenza, con la mozione n. 17.4079 del 13 dicembre 2017 del Consigliere nazionale Thierry Burkhardt, il Consiglio federale ha elaborato un avamprogetto per la revisione dell'art. 839 cpv. 3 CC, secondo il quale gli interessi di mora sono limitati a un periodo di dieci anni. In una nuova sentenza, il Tribunale federale ha fatto riferimento in via eccezionale a questa revisione in corso della legge nell'interpretazione dell'art. 839 cpv. 2 CC, in quanto non modifica sostanzialmente la regolamentazione attualmente applicabile e si limita a chiarire la situazione giuridica o a colmare un vuoto normativo.

Pertanto, nel caso specifico, il versamento di una garanzia da parte del proprietario del fondo per un importo di CHF 58'088 è stato considerato una garanzia sufficiente a copertura del credito di un artigiano pari a CHF 38'725, oltre agli interessi del 5%²⁰.

O. IPOTECA LEGALE DEGLI ARTIGIANI E IMPRENDITORI (SERVIZI DI TRASPORTO)

Ai sensi dell'art. 837 cpv. 1 comma 3 CC, gli artigiani o imprenditori che abbiano fornito materiali e lavoro, o lavoro soltanto, per una costruzione o per altre opere, per la demolizione delle stesse, il montaggio di impalcature, il consolidamento di scavi o lavori simili su un dato fondo, hanno diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

Il caso specifico riguardava i crediti in-

Immobilienrecht

Aktuelles aus dem Sachenrecht – Band 10



Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli

Reihe «Immobilienwirtschaft kompakt»
01.14 / 2024 / ISBN 978-3-9524851-9-4

soluti per i lavori di sgombero di un cantiere. Si trattava del trasporto di cassoni pieni di rifiuti, predisposti dai dipendenti di un altro imprenditore. I servizi di trasporto non costituivano un'unità funzionale con altri interventi, che a loro volta sono protetti dall'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. Pertanto, non vi è alcun diritto all'ipoteca degli artigiani e imprenditori²¹.

P. DIRITTO DI ACCESSO

In una sentenza del Tribunale federale si cita il termine «diritto di accesso». Si tratta di accedere al fondo confinante o di utilizzarlo temporaneamente se questo è necessario ai fini della costruzione o della manutenzione di costruzioni o di altri impianti edilizi (muro di cinta, pozzo ecc.) o per la potatura di siepi e piante²².

Il diritto di accesso è anche indicato come «diritto della scala», in quanto, se necessario, è possibile montare un'impalcatura. A livello federale, questo diritto è previsto dall'art. 695 CC come restrizione della proprietà, laddove i Cantoni sono autorizzati a specificarlo in modo più dettagliato tramite disposizioni più spe-

cifiche. La fattispecie riguardava un caso del Canton Zurigo, dove il diritto di accesso è disciplinato dall'articolo 229 della legge edilizia cantonale (PBG).

Tuttavia, poiché si trattava di una decisione incidentale indipendente e non erano soddisfatti i presupposti per un ricorso ai sensi dell'art. 93 cpv. 1 LTF, non è stato possibile entrare nel merito del ricorso²³.

Q. DIRITTO DI PRELAZIONE (CESSIONE)

Un diritto di prelazione concordato contrattualmente è trasmissibile per successione, ma non cedibile (trasferibile), salvo convenzione contraria (art. 216b cpv. 1 CO). Questa disposizione è in vigore dal 1° gennaio 1994. In precedenza si riteneva che la trasmissibilità di diritti di prelazione fosse possibile solo se concordata. Il diritto di prelazione era anche considerato trasmissibile per successione, salvo accordo contrario tra le parti (cfr. Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1975, note 97-105 all'art. 681 CC).

Nello specifico, si trattava di un diritto di prelazione stabilito il 2 maggio 1985 per

un periodo di 30 anni, ovvero fino al 2 maggio 2015. Il diritto di prelazione è stato stabilito reciprocamente tra due proprietari di fondi confinanti (A e B). La proprietaria A è deceduta nel 1990 e le sue due figlie hanno acquisito la proprietà del fondo per effetto della successione universale.

La proprietaria B ha trasferito la sua proprietà ai due figli nel 2011 come anticipo ereditario. Il 20 settembre 2013 è stato stipulato un contratto di compravendita, in base al quale le proprietarie hanno venduto il fondo A a una società a responsabilità limitata al prezzo di CHF 4,12 milioni. Questo contratto è stato iscritto a registro fondiario. Dopo essere venuti a conoscenza della vendita, i proprietari B hanno esercitato il loro diritto di prelazione. Si è posta la questione se questi proprietari, che non avevano stipulato il contratto di prelazione ma avevano acquisito il fondo tramite un anticipo ereditario, potessero vantare un diritto di prelazione. In tal caso, si porrebbe la questione del risarcimento dei danni a causa della violazione del diritto contrattuale di prelazione.

Il diritto di prelazione non è in sé trasferibile nel caso in questione (come esplicitato). Secondo l'interpretazione risulta che il diritto di prelazione non era stato stabilito solo tra parti direttamente coinvolte nel contratto. L'avente diritto alla prelazione A aveva già 81 anni al momento della stipula del contratto, quindi era chiaro fin dall'inizio che l'eredità sarebbe intervenuta nel suo caso entro la scadenza del diritto di prelazione (30 anni). Inoltre, al momento della stipula del contratto, nessuno ha pensato alla possibilità (già esistente all'epoca) che uno dei fondi potesse un giorno essere trasferito ai presunti eredi in vita, anziché essere ereditato in caso di morte, con la futura successione compensata e senza corrispettivo, come effettivamente è accaduto nel 2011.

Nel singolo caso si sono verificate circostanze particolari. È sembrato quindi opportuno concedere circostanze speciali per questo caso, che è più vicino a quello della successione (caso di successione anticipata nel senso di un ricevimento anticipato dell'eredità, cfr. DTF 48 II 465), in modo che il diritto di prelazione fosse trasferito agli acquirenti in senso lato per successione universale. In sintesi: il diritto di prelazione è stato quindi esercitato entro i termini previsti.

Nella decima edizione il Prof. Dr. Pfäffli riassume le novità legislative e le sentenze significative dal 2023.

Poiché il contratto di acquisto che ha fatto scattare il diritto di prelazione era già stato registrato o iscritto nel registro fondiario prima dell'esercizio del diritto di prelazione, è stato possibile far valere solo una richiesta di risarcimento danni, in quanto l'acquirente ha agito in buona fede.

Tale richiesta è stata calcolata sulla base della differenza tra il prezzo di acquisto (CHF 4,12 milioni) e la perizia del valore di mercato commissionata dal giudice (CHF 5,85 milioni, per un totale di CHF 1,73 milioni)²⁴.

NOTE A PIÙ DI PAGINA

1 FOGLIO FEDERALE 2023, DOCUMENTI NN. 1095 E 1096.

2 FOGLIO FEDERALE 2023, DOCUMENTO N. 1452.

3 FOGLIO FEDERALE 2023, DOCUMENTI NN. 2059 E 2060.

4 SENTENZA N. 1C_37/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 23.3.2023 = DTF 149 I 49.

5 SENTENZA N. 1C_392/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 3.5.2023.

6 AMÉDÉO WERMELINGER, SVIT-KOMMENTAR ZUM

STOCKWERKEIGENTUM, ZURICH/GINEVRA 2023, NOTA 138A ALL'ART. 712D CC.

7 SENTENZA N. 5A_726/2021 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 15.6.2022.

8 SENTENZA N. 5A_79/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 16.11.2022.

9 SENTENZA N. 4A_152/2021 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 20.12.2022 = CHARLES GSCHWIND IN «IMMOBILIA», FEBBRAIO 2023, PAG. 34.

10 SENTENZA N. 5A_100/2020 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 15.8.2023 = PRATICA 2024 N. 5.

11 SENTENZA N. 5A_784/2021, 5A_793/2021 E 5A_794/2021 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 27.2.2023 = TDF 149 III 165 = CHARLES GSCHWIND IN «IMMOBILIA», MAGGIO 2023, PAG. 28.

12 SENTENZA N. 5A_955/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 26.5.2023 = MICHAEL ZELLER IN «IMMOBILIA», AGOSTO 2023, PAG. 31.

13 SENTENZA N. 5A_451/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 28.12.2022.

14 SENTENZA N. 5A_62/2023 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 17.4.2023.

15 SENTENZA N. 5A_163/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 14.10.2022.

16 SENTENZA N. 5A_665/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 4.4.2023 = DTF 149 III 287 = MICHAEL ZELLER IN «IMMOBILIA», AGOSTO 2023, PAG. 30.

17 SENTENZA N. 5A_319/2021 DEL TRIBUNALE FEDERALE

DEL 2.6.2022.

18 SENTENZA N. 5A_378/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 17.11.2022.

19 DTF 142 III 738.

20 SENTENZA N. 5A_323/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 27.10.2022.

21 SENTENZA N. 5A_689/2022 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 6.4.2023.

22 HANS LEEMANN, BERNER KOMMENTAR, NOTA 6 ALL'ART. 695 CC.

23 SENTENZA N. 1C_645/2021 DEL TRIBUNALE FEDERALE DELL'11.7.2023.

24 SENTENZA N. 4A_145/2023 DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 3.7.2023 = CHARLES GSCHWIND IN «IMMOBILIA», SETTEMBRE 2023, PAG. 28.



*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.

Annuncio immobiliare da pubblicare?

Sapere di più:



LIMITAZIONE ALL'INTERMEDIAZIONE DI ASSICURAZIONI

La revisione della Legge sulla sorveglianza degli assicuratori impone ai fornitori di servizi immobiliari di adeguare le loro attività tipiche nell'ambito della gestione di mandati e della consulenza immobiliare.

TESTO - ALOIS RIMLE*

In vigore da gennaio 2024, la nuova Legge chiarisce il concetto di intermediario di assicurazioni.

(Foto: 123RF.COM)



► REVISIONE DELLA LEGGE SULLA SORVEGLIANZA DEGLI ASSICURATORI

La revisione della Legge sulla sorveglianza degli assicuratori (LSA) e la relativa Ordinanza sulla sorveglianza (OS) sono entrate in vigore il 1° gennaio 2024.

In particolare, la revisione ha chiarito ulteriormente il concetto di intermediario di assicurazioni. Gli intermediari assicurativi sono, in parole semplici, persone che offrono o stipulano contratti assicurativi (art. 40 cpv. 1 LSA). In particolare, sono considerate tali anche le persone (fisiche e giuridiche) che forniscono consulenza ai clienti in merito alla stipula di un contratto di assicurazione o che propongono contratti di assicurazione (art. 182a cpv. 1 OS). Nella raccomandazione di settore "Brokeraggio assicurativo nel settore immobiliare", SVIT Svizzera sottolinea la distinzione tra attività consentite e non consentite ai fornitori di servizi immobiliari sulla base della LSA revisionata.

L'Associazione ha inoltre incaricato l'autore di questo articolo di fornire chiarimenti legali su ciò che i fornitori di servizi immobiliari sono e non sono autorizzati a fare in relazione a casi aziendali tipici, al fine di evitare una subordinazione indesiderata alla LSA.

INTERMEDIAZIONE DI ASSICURAZIONI PER CONTRATTI ASSICURATIVI ESISTENTI

L'Autorità di vigilanza sui mercati finanziari FINMA, che è l'autorità di vigilanza svizzera responsabile per gli intermediari assicurativi, ha affermato in un intervento sulla raccomandazione di settore di SVIT Svizzera, che l'intermediazione di assicurazioni comprende generalmente anche la gestione di contratti assicurativi se, e nella misura in cui, ciò include la consulenza in merito al rinnovo o alla modifica del contratto.



I fornitori di servizi immobiliari devono assicurarsi di non fornire consulenza o assistenza ai clienti in merito alla loro copertura assicurativa.



Come per la stipula del contratto, l'intermediazione di assicurazioni esiste anche per il rinnovo o la modifica del contratto, solo se il contraente viene consigliato o assistito in altro modo.

I fornitori di servizi immobiliari devono assicurarsi di non fornire consulenza o

assistenza ai clienti in merito alla loro copertura assicurativa. In caso contrario, potrebbero agire inavvertitamente come intermediari assicurativi senza soddisfare i requisiti corrispondenti ai sensi della LSA. Ciò può accadere in particolare se forniscono raccomandazioni di tipo assicurativo ai proprietari o agli acquirenti.

QUALI ATTIVITÀ SONO AUTORIZZATE AI FORNITORI DI SERVIZI IMMOBILIARI?

I fornitori di servizi immobiliari possono dare informazioni sul contenuto dei contratti assicurativi e sulla necessità di adeguarli. Tali informazioni non costituiscono intermediazione di assicurazioni, che richiederebbe la protezione dei proprietari ai sensi della legge sugli intermediari. Possono e devono semplicemente indurre i proprietari a rivolgersi a un intermediario assicurativo o alla compagnia assicurativa per il rinnovo o l'adeguamento del contratto.

Le seguenti transazioni commerciali tipiche dei fornitori di servizi immobiliari sono consentite dal punto di vista della LSA:

- Il gestore di uno stabile a reddito o l'amministrazione di una proprietà per piani può informare i proprietari che un contrat-

to assicurativo è in scadenza e deve essere rinnovato.

- Può informare i proprietari dei termini, della copertura e dei premi dei contratti assicurativi in corso, in una relazione periodica.
- Può informare i proprietari che la copertura assicurativa deve essere adeguata a seguito di una ristrutturazione o che deve essere stipulato un contratto di assicurazione, ad esempio, in caso di aggiunta di un impianto fotovoltaico.
- Può richiamare l'attenzione dei proprietari su nuovi rischi e, di conseguenza, su una possibile lacuna o carenza assicurativa. L'intermediario immobiliare può in genere informare l'acquirente di un immobile dei rischi esistenti.
- Nell'ambito di un progetto di costruzione, il committente può richiamare l'attenzione dei proprietari sul rischio di danni durante la fase di costruzione e generalmente consiglia di stipulare un'assicurazione per tale periodo.

QUALI ATTIVITÀ SONO VIETATE AI FORNITORI DI SERVIZI IMMOBILIARI?

I fornitori di servizi immobiliari non possono raccomandare adeguamenti specifici ai contratti assicurativi esistenti. Tali raccomandazioni costituirebbero un'intermediazione assicurativa. Potrebbero essere percepite dai proprietari come consulenza, il che potrebbe indurli a richiedere

di propria iniziativa alla compagnia assicurativa gli adeguamenti contrattuali raccomandati, cioè senza ulteriore supporto. Questa situazione è analoga alla "proposta di contratti assicurativi" espressamente disciplinata nell'Ordinanza sulla sorveglianza (art. 182a cpv. 1 lett. b OS).

Ad esempio, un fornitore di servizi immobiliari non può consigliare ai proprietari di adeguare la loro assicurazione di responsabilità civile a causa di nuovi rischi, estendendo così la copertura assicurativa a determinati rischi e/o aumentando la somma assicurata fino a un determinato importo minimo. Tale raccomandazione costituirebbe un'attività di intermediazione assicurativa, che non può essere svolta dal fornitore di servizi immobiliari se non soddisfa i requisiti necessari ai sensi della LSA.



Un fornitore di servizi immobiliari non può consigliare ai proprietari di adeguare la loro assicurazione di responsabilità civile a causa di nuovi rischi.



CONCLUSIONE

I fornitori di servizi immobiliari devono prestare maggiore attenzione quando trattano le polizze assicurative dei clienti. Devono sapere dove finisce la loro respon-

sabilità e dove inizia quella di un intermediario di assicurazioni o di una compagnia assicurativa. Un'idea sbagliata di servizio nei confronti del proprietario può portare a procedimenti di vigilanza e persino a procedimenti penali contro il fornitore di servizi immobiliari.

RACCOMANDAZIONE DI SETTORE "BROKERAGGIO DI ASSICURAZIONI NEL SETTORE IMMOBILIARE"

SU [WWW.SVIT.CH/RACCOMANDAZIONI DI SETTORE](http://WWW.SVIT.CH/RACCOMANDAZIONI%20DI%20SETTORE)



*ALOIS RIMMLE

L'autore è partner dello studio legale Ruoss Vögele di Zurigo e coautore del Basler Kommentar alla LSA.



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



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

PIETRA MILIARE NELLA CONTESTAZIONE DELLA PIGIONE INIZIALE

Il Tribunale federale ha chiarito quali prove il locatore può produrre in un procedimento giudiziario e quale parametro di verifica i giudici devono applicare a tali prove affinché il locatore possa confutare il presunto carattere abusivo di una pigione iniziale.

TESTO - BORIS GRELL*

► SITUAZIONE DI PARTENZA

Il 16 aprile 2017, una locataria prendeva in affitto un bilocale in una zona rumorosa della città di Zurigo per una pigione mensile netta di CHF 1'060, oltre a CHF 55 di acconto per le spese accessorie. La pigione del locatario precedente ammontava a CHF 738 netti al mese, con gli stessi pagamenti mensili in acconto per le spese accessorie. Inoltre, l'immobile locato non era mai stato ristrutturato in misura significativa durante i circa 20 anni della precedente locazione e la pigione non era mai stata determinata secondo il metodo assoluto.

La locatrice aveva motivato l'aumento di quasi il 44% della pigione, comunicato sul modulo ufficiale come previsto dalla legge, adducendo quale argomentazione l'«adeguamento alle condizioni in uso nella località e nel quartiere». La locataria contestava quindi, entro i termini previsti, la pigione iniziale dinanzi all'organo di conciliazione di competenza, chiedendo di dichiarare illecita la pigione in questione.

La locatrice respingeva la proposta di sentenza presentata dall'organo di conciliazione, e si rivolgeva al Tribunale competente in materia di locazione di Zurigo chiedendo di dichiarare non abusiva la suddetta pigione iniziale e, in via sussidiaria, di far stabilire la pigione netta per l'appartamento in questione in via giudiziaria. La locatrice si avvaleva di una perizia privata dello SVIT Swiss Real Estate Institute per giustificare che la pigione netta fosse usuale per la località e il quartiere e presentava un totale di 23 proprietà comparabili all'appartamento locato dalla conduttrice in termini di ubicazione, dimensione, periodo di costruzione, arredamento e stato, e per le quali viene sistematicamente corrisposta una pigione netta più elevata.

Il Tribunale competente in materia di locazione dichiarava abusiva la pigione iniziale di CHF 1'060 e quantificava la pigione mensile netta in CHF 855 con effetto retroattivo dall'inizio della locazione, oltre a un acconto di CHF 165 al mese per le spese accessorie.

L'appello della locatrice contro questa sentenza veniva respinto dal Tribunale di appello del Canton Zurigo, per cui la ricorrente deferiva (per la prima volta) la causa al Tribunale federale.¹

Il Tribunale federale accoglieva il ricorso della locatrice, annullava la decisione

del Tribunale di appello e rinviava la controversia allo stesso Tribunale, che passava la patata bollente al Tribunale competente in materia di locazione di Zurigo per una nuova decisione.

PRIMA DECISIONE DEL TRIBUNALE FEDERALE

In sintesi, nella sua (prima) decisione sulla fattispecie, il Tribunale federale ha ritenuto che la presunzione di carattere abusivo sia una presunzione di fatto che si applica solo se il locatore aumenta la pigione iniziale di «oltre il 10%» o, nel caso di vecchie costruzioni, «massicciamente» di «chiaramente più del 10%» rispetto alla pigione netta precedente.² Detta presunzione, tuttavia, non si applica più se il locatore può sollevare dubbi fondati sulla correttezza di questa presunzione del carattere illecito della pigione iniziale. Nella sua prima decisione, il Tribunale federale ha persino fornito indicazioni specifiche sul tipo di prove che i giudici cantonali - in caso di osservazioni giuridicamente sufficienti da parte del locatore nel procedimento giudiziario - possono valutare per stabilire se tali dubbi fondati si possano sollevare.

Successivamente, il Tribunale competente in materia di locazioni di Zurigo ha (di nuovo) dichiarato abusiva la pigione iniziale oggetto della controversia e (di nuovo) ne ha fissato l'importo a CHF 855 al mese più un acconto di CHF 165 per le spese accessorie. Il Tribunale di appello del Canton Zurigo ha respinto il ricorso della locatrice contro questa decisione. La locatrice si è quindi di nuovo rivolta al Tribunale federale.

Il Tribunale federale non ha rinviato la controversia a un'istanza cantonale inferiore. Si è piuttosto pronunciato - con riferimento alla lunga durata del procedimento di oltre 5,5 anni - sul merito del caso stesso e ha scelto parole chiare nelle sue considerazioni sulle decisioni di istanze inferiori.³ Ha criticato reiteratamente il fatto che le istanze di grado inferiore avessero esagerato i requisiti per la mera indicazione di un dubbio (fondato) sulla presunzione della natura abusiva della pigione iniziale.

CONSIDERAZIONI DEL TRIBUNALE FEDERALE

La questione controversa era se le istanze cantonali inferiori avessero ragione nel ritenere che la locatrice non potesse sollevare dubbi sulla presunzione della natura



illecita della pigione iniziale sulla base degli elementi probatori prodotti. La locatrice criticava il fatto che le istanze inferiori avessero applicato un parametro troppo severo - per provare il presunto abuso in questo caso - e che avessero massicciamente forzato i requisiti relativi alle prove indiziarie.

Rammentiamo: la locatrice ha fatto riferimento a una valutazione dello SVIT Swiss Real Estate Institute e ha presentato un totale di 23 immobili comparabili. Di questi, le istanze cantonali di grado inferiore hanno considerato comparabili almeno due (o addirittura quattro) immobili con una pigione netta media di CHF 1'357 (o poco meno di CHF 1'400), importo chiaramente superiore alla pigione iniziale di CHF 1'060 qui contestata. Secondo il Tribunale federale, si deve tenere conto anche del lungo periodo di locazione precedente, di circa 20 anni, e - a differenza di quanto indicato dall'istanza cantonale di grado inferiore - si parla di dubbio fondato circa la presunzione di carattere abusivo della pigione iniziale. Questo è tanto più vero in quanto le istanze di grado inferiore - sulla base dell'indagine strutturale del 2006 e dell'indice degli affitti «aggiornato» della città di Zurigo da essa derivato - avevano stabilito un livello di pigioni generalmente in cresci-

ta in tutta la città di Zurigo.

Nelle sue considerazioni, il Tribunale federale ha inoltre chiarito che l'approccio adottato dal Tribunale competente in materia di locazione di Zurigo non è contestabile in linea di principio, ovvero calcolare nel miglior modo possibile sulla base dei dati statistici attualmente disponibili - e nel senso di un semplice avvicinamento alle pigioni applicate nella primavera 2017 - un punto di riferimento plausibile per il livello delle pigioni al momento della stipula del rispettivo contratto di locazione contestato. Tuttavia, è opportuno un certo grado di tolleranza o un approccio meno restrittivo nel determinare l'insieme di dati pertinenti.

Nel caso in questione, non si tratta di fornire una prova rigorosa con immobili comparabili, ma solo di scardinare la presunzione del carattere abusivo della pigione iniziale: ne consegue che gli immobili comparabili possono essere presi non solo dalla porzione di quartiere in cui è inserito l'immobile locato in questione, ma dall'intero quartiere, anche se ci sono notevoli dif-

ferenze nei prezzi al metro quadro per la superficie abitabile (nelle tre porzioni di quartiere in questo caso).

Ad avviso del Tribunale federale, è inoltre opportuno che nella valutazione possano essere inclusi anche immobili comparabili e compatibili con i requisiti rigorosi, situati al di fuori o direttamente sul confine del perimetro del quartiere in questione.

CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI

Con questa decisione, il Tribunale federale ha meglio precisato la sua precedente giurisprudenza secondo la quale all'insorgere di dubbi fondati riguardo a un'iniziale presunzione di carattere abusivo si applica un approccio meno restrittivo rispetto alla successiva rigorosa prova degli usi locali e di quartiere. L'onere della prova rimane tuttavia a carico del locatore che deve scardinare questa presunzione e deve altresì fornire una prova rigorosa a dimostrazione che la pigione iniziale è usuale per la località e il quartiere, se il locatore non è in grado di sollevare dubbi fondati in un procedimento giu-

diziario per confutare la presunzione di carattere abusivo.

D'altro canto, però, questo significa anche che il locatario deve fornire una prova rigorosa (se non impossibile) del carattere abusivo della pigione iniziale in termini di consuetudine nel quartiere e nella località, se nel procedimento giudiziario il locatore riesce a sollevare dubbi fondati sulla natura abusiva della pigione iniziale. È proprio a causa di questi cavilli procedurali che la decisione del Tribunale federale assume un'importanza fondamentale. ■

1. TF 4A_183/2020 DEL 6 MAGGIO 2021, PARZIALMENTE PUBBLICATO NELLA RACCOLTA UFFICIALE: DTF 147 III 431.
2. CFR. AL RIGUARDO DTF 139 III 13 = TF 4A_491/2012 E. 3.2 E PER VECCHIE COSTRUZIONI: DTF 147 III 431 E. 3.3.2.
3. TF 4A_121/2023 DEL 29 NOVEMBRE 2023 (DESTINATO ALLA PUBBLICAZIONE UFFICIALE).



*DR. BORIS GRELL

L'autore è avvocato libero professionista a Zurigo e avvocato FSA specializzato in diritto di superficie e diritto immobiliare.
www.grell-law.ch

Ci occupiamo dei vostri immobili fino all'ultimo dettaglio

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

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

PEOPLE MAKE PLACES



TAGLIO DEI TASSI D'INTERESSE: NUOVO SLANCIO PER L'ECONOMIA?

Il calo dell'inflazione e la riduzione dei tassi d'interesse di riferimento segnano l'inizio di una nuova fase economica in Svizzera, che potrebbe anche innescare un maggiore dinamismo sui mercati immobiliari.

TESTO - WÜEST PARTNER SA

SITUAZIONE ECONOMICA GENERALE

L'economia svizzera mostra attualmente uno scarso slancio. La crescita del PIL reale è inferiore alla media degli ultimi 10 anni e difficilmente cambierà nel 2024 (previsione: +1,1%). La debolezza della domanda estera - in parte dovuta alla stagnazione dell'economia tedesca - e il franco forte stanno mettendo sotto pressione il settore industriale.



La riduzione dei tassi di interesse di riferimento dovrebbe dare nuovamente slancio ai mercati immobiliari.



Ciononostante, il mercato del lavoro è solido e l'occupazione continua a crescere, anche se non in maniera così forte: la crescita dei posti di lavoro nel quarto trimestre del 2023 è stata dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, e addirittura del 2% nel settore dei servizi. Il tasso di posti vacanti è ancora intorno al 2%.

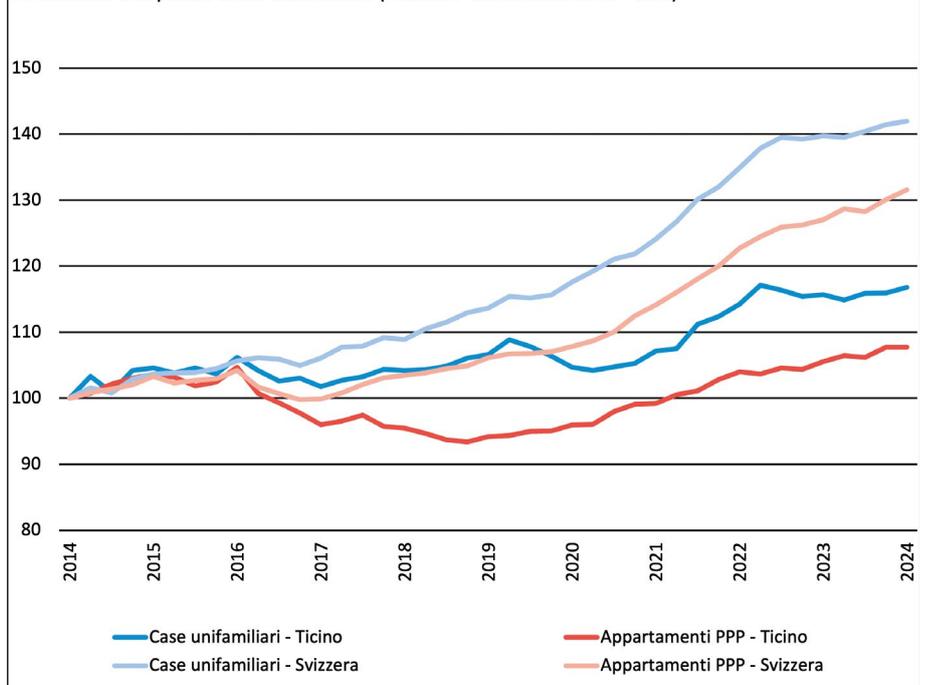
L'inflazione è scesa più rapidamente del previsto e si è attestata ad appena l'1,2% nel febbraio 2024. Questo, insieme alle aspettative di inflazione nettamente più basse, ha permesso alla BNS di tagliare il tasso di interesse di riferimento per la prima volta dal 2015 nel marzo 2024. Sebbene il tasso di inflazione sia salito nuovamente all'1,4% in aprile, l'inflazione rimane chiaramente all'interno della fascia obiettivo della BNS.

La riduzione dei tassi di interesse di riferimento dovrebbe dare nuovamente slancio ai mercati immobiliari, soprattutto perché l'attuale contesto suggerisce che quest'anno potrebbe esserci almeno un altro taglio dei tassi.

APPARTAMENTI IN LOCAZIONE

La domanda di appartamenti in affitto rimane elevata a causa della continua crescita demografica. Allo stesso tempo, lo slancio dell'attività di costruzione è ancora in rallentamento. Nel 2023 sono stati rilasciati nuovi permessi di costruzione per un totale di 24'200 appartamenti in affitto, il dato più basso dal 2012 e inferiore del 15% alla media dei 10 anni precedenti. Il numero di permessi di costruzione è diminuito an-

Evoluzione dei prezzi delle transazioni (Indice 1° trimestre 2014 = 100)



che nel primo trimestre del 2024.

Data la discrepanza tra domanda e offerta, non sorprende che gli affitti richiesti stiano aumentando in modo più marcato rispetto a molti anni fa. Nel primo trimestre del 2024, i canoni di locazione erano mediamente più alti del 6,3% in tutto il Paese rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.



Sebbene la domanda sia in crescita, anche l'offerta di condomini e case unifamiliari continua ad aumentare, nonostante l'attuale calo delle nuove costruzioni.



Questa tendenza dovrebbe continuare per le inserzioni immobiliari nel 2024 (previsione: +4,1%). Gli affitti esistenti dovrebbero aumentare in media dell'1,9% nel 2024. Un aumento del tasso d'interesse di riferimento è praticamente escluso per quest'anno, mentre un eventuale calo sarà evidente solo nel 2025. Le dinamiche in Ticino sono meno pronunciate. In particolare, essendo l'evoluzione demografica meno pronunciata, la domanda di appartamenti in locazione è più moderata.

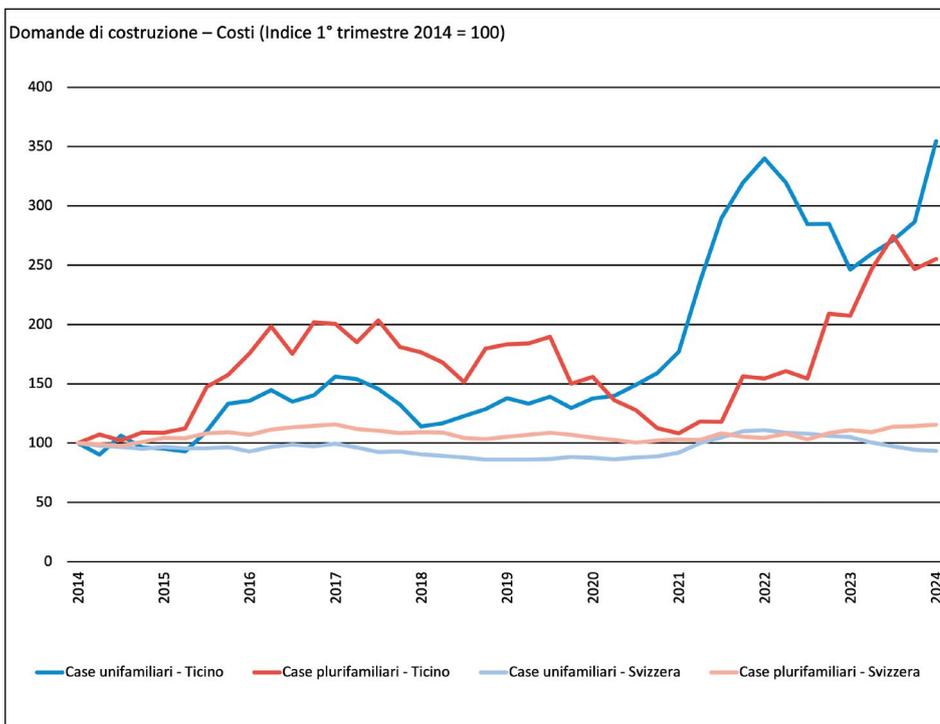
ABITAZIONI DI PROPRIETÀ

Data la carenza di appartamenti in affitto, non sorprende che la domanda di appartamenti in proprietà per piani e case unifamiliari sia di nuovo in aumento. Dalla metà dello scorso anno, il numero di sottoscrizioni di ricerca è aumentato del 7,0%.

L'ultimo sviluppo della domanda è stato alimentato anche dall'attuale politica dei tassi di interesse: Dopo le prime riduzioni dei tassi di interesse attese e l'abbassamento del tasso di riferimento da parte della Banca Nazionale Svizzera, negli ultimi mesi i tassi ipotecari hanno registrato un calo. Ciò ha portato a una notevole riduzione del costo del finanziamento del debito.

Sebbene la domanda sia in crescita, anche l'offerta di condomini e case unifamiliari continua ad aumentare, nonostante l'attuale calo delle nuove costruzioni. Questo fenomeno può essere attribuito alle diverse aspettative di prezzo dei venditori e dei potenziali acquirenti.

Tuttavia, le transazioni effettivamente effettuate mostrano un aumento dei prezzi: i prezzi degli appartamenti in proprietà per piani sono aumentati del 3,6% tra il primo trimestre del 2023 e il primo trimestre del 2024, mentre le case unifamiliari hanno registrato un aumento di valore dell'1,6%. Anche per l'anno in corso non ci sono se-



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: 21.05.2024



gnali di inversione di tendenza, anzi si prevede un'ulteriore tendenza al rialzo.

Anche in questo caso, per entrambi i settori di mercato (PPP e case unifamiliari) la situazione in Canton Ticino è meno accentuata rispetto ai principali centri economici svizzeri.



Gli investimenti in nuove costruzioni sono in calo e la situazione non cambierà nel breve periodo. Le prospettive sono migliori per il settore delle ristrutturazioni.



MERCATO DELLA COSTRUZIONE

Nonostante l'ampio eccesso di domanda nel settore residenziale e nonostante la stabilità dell'economia, il mercato delle costruzioni continua a vacillare. In termini reali, gli investimenti in nuove costruzioni sono in calo e la situazione non cambierà nel breve periodo. Le prospettive a medio termine presentano un quadro misto. Le prospettive sono migliori per il settore delle ristrutturazioni, che continua ad aumentare la propria quota del mercato delle costruzioni.

Gli investimenti in edilizia hanno rag-

giunto il loro picco temporaneo nel 2017. Da allora, al netto dell'aumento dei costi di costruzione, sono scesi di quasi l'11% e sono ora al di sotto del livello di 10 anni fa. E il punto di minimo non sembra essere ancora stato raggiunto.

Il mercato dell'edilizia nel suo complesso dovrebbe registrare una crescita nominale dello 0,6% nel 2024, soprattutto grazie agli investimenti in ristrutturazioni (+2,3%), mentre le nuove costruzioni dovrebbero diminuire leggermente (-0,2%). Tuttavia, va notato che gli investimenti in edilizia dovranno far fronte a un ulteriore calo in termini reali, vista la previsione di un'inflazione delle costruzioni dell'1,0%.

I contenuti sono ripresi dall'ultima edizione di Immo Monitoring 2024/2 pubblicato ad inizio maggio 2024 da Wüest Partner SA e disponibile in versione elettronica al sito www.wuestpartner.com ■

ANALISI E TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE TICINESE

Il ProperTI Market Study è il primo studio di mercato focalizzato sul Ticino. Pubblicato annualmente, propone una fotografia del mercato immobiliare di facile consultazione, con il preciso obiettivo di supportare l'attività dei professionisti del settore con dati aggiornati e affidabili.

TESTO - DANIELE MANTEGAZZI*

► Il mercato immobiliare ticinese è caratterizzato da tanti “mini-mercati” immobiliari con caratteristiche ed evoluzioni specifiche. Questa è la diretta conseguenza di dinamiche nel rapporto tra domanda e offerta che seguono andamenti differenti in aree diverse. Oltre alle caratteristiche di un immobile, ci sono delle peculiarità locali, come l'accessibilità a determinati servizi e amenità, che hanno un impatto sulla domanda e l'offerta immobiliare di un determinato luogo.

Inoltre, gli effetti di megatrend globali, come l'evoluzione demografica, il progresso tecnologico e il cambiamento climatico, hanno delle ripercussioni locali differenziate, che influenzano anche la domanda e l'offerta immobiliare locale. Oltre a ciò, anche il contesto macroeconomico, che include l'andamento del mercato del lavoro, l'evoluzione dei consumi di beni e servizi, e le dinamiche dei prezzi, il tutto influenzato anche dalle tensioni geopolitiche internazionali e dalle politiche economiche e monetarie, si ripercuote in modo diversificato sul rapporto tra la domanda e l'offerta immobiliare locale.

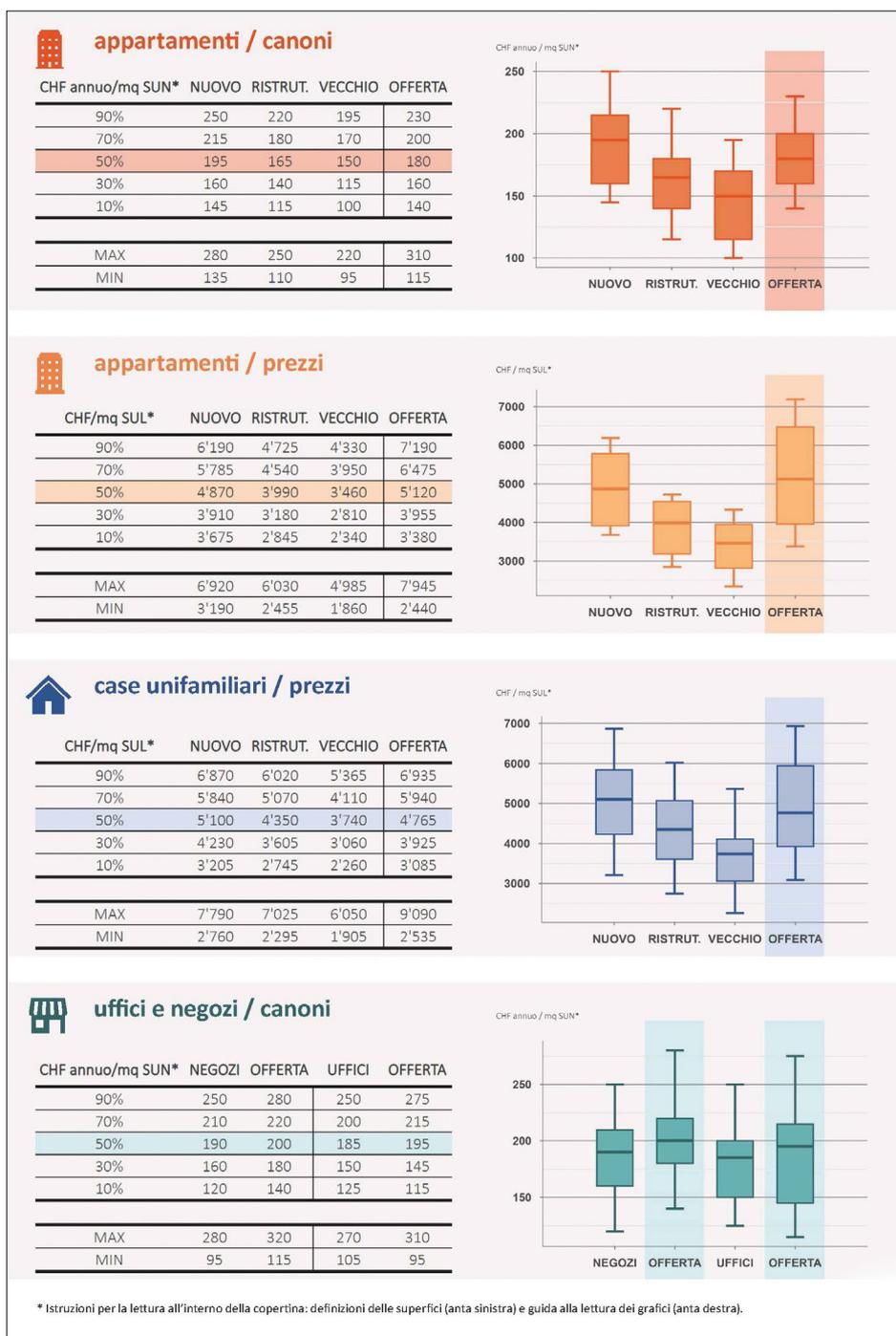


Il report include le statistiche dei canoni d'affitto per appartamenti, uffici e negozi del territorio ticinese. Questi dati sono suddivisi per immobili nuovi, vecchi e ristrutturati.



Sapere quali sono le caratteristiche che descrivono in modo univoco il mercato immobiliare di una specifica zona rappresenta per i professionisti del settore immobiliare una chiave fondamentale per prendere decisioni strategiche informate. L'obiettivo del ProperTI Market Study – pubblicato annualmente dal 2013 da Brühlhart & Partners SA e sponsorizzato anche da SVIT Ticino – è proprio descrivere in modo accurato e dettagliato le diverse sfaccettature del mercato immobiliare ticinese. Contiene infatti statistiche accurate sui prezzi dei terreni, degli appartamenti e delle case unifamiliari di 88 comuni e quartieri del Ticino. Include inoltre le statistiche dei canoni d'affitto per appartamenti, uffici e negozi del territorio ticinese. Questi dati sono suddivisi per immobili nuovi, vecchi e ristrutturati.

I dati dell'ultima edizione, pubblicata a



marzo 2024, indicano a livello aggregato che il prezzo mediano per una casa unifamiliare nuova in Ticino è di 6'610 franchi al metro quadro.

Tuttavia, disaggregando il dato, si scoprono quali caratteristiche descrivono i diversi “mini-mercati” immobiliari che caratterizzano i vari comuni e quartieri del

territorio ticinese. Ad esempio, il prezzo mediano per una casa unifamiliare nuova varia da un valore massimo di 10'795.- CHF/mq (riscontrato a Lugano – Castagnola e seguito a poca distanza da Ascona) ad un valore minimo di 3'550.- CHF/mq (registrato a Stabio). Per gli appartamenti nuovi in vendita, invece, il prezzo mediano aggregato è

Case unifamiliari vendita



TICINO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	6'610.-	5'590.-	4'580.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.54%	+1.16%	+0.41%

LOCARNESE E VALLEMAGGIA

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	7'090.-	5'895.-	4'860.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.81%	+0.33%	-0.45%

BELLINZONESE E TRE VALLI

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	5'050.-	4'290.-	3'530.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.35%	+0.67%	+1.29%

LUGANESE

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	7'380.-	6'360.-	5'175.-
VARIAZIONE ANNUA	+0.84%	+1.86%	+0.60%

MENDRISIOTTO

	NUOVO	RISTRUT.	VECCHIO
PREZZO MEDIANO (CHF/m ²)	5'300.-	4'220.-	3'515.-
VARIAZIONE ANNUA	-0.54%	+0.53%	-0.11%



pari a 6'685.- CHF/mq, con un valore minimo pari a 4'260.- CHF/mq a Bellinzona – Camorino e un valore massimo di 10'365.- CHF/mq quadro riscontrato a Lugano – Centro 1.

Sul fronte degli affitti, si riscontra che, ad esempio, il canone di locazione medio per i negozi in Ticino è pari a 263.- CHF/mq all'anno, con un valore minimo di 185.- CHF/mq annui a Losone e un valore massimo di 620.- CHF/mq all'anno a Lugano – Centro 1. Il canone di locazione medio per un ufficio in Ticino, invece, è pari a 218.- CHF/mq all'anno, con un valore minimo di 165.- CHF/mq annui a Mendrisio – Genestrerio e un valore massimo di 320.- CHF/mq all'anno a Lugano – Ospedale, Villa Sassa, Clinica Maraini. L'elevata precisione geografica del ProperTI Market Study e la suddivisione dell'analisi in base alla tipologia di immobile e alla sua vetustà rappresenta un'importante fonte di informazioni per proprietari immobiliari e professionisti del mercato immobiliare ticinese. Ad esempio, questi dati permettono di identificare le aree maggiormente redditizie, supportano la compra-vendita di immobili e le scelte di ristrutturazione e rinnovo, consento-



no di definire in modo accurato i mandati di vendita e aggiustare in modo competitivo i canoni d'affitto, così come plausibilizzare il valore di un immobile e supportare le politiche di sviluppo territoriale basandosi su dati attuali e attendibili.



*DANIELE MANTEGAZZI

PhD, Prof. in statistica e Resp. area Economic Research di Brühlhart & Partners SA. Specializzato nell'analisi del mercato immobiliare e consulenza di strategie immobiliari.

UN VALIDO ALLEATO DEL SETTORE IMMO- BILIARE

L'IA deve già essere parte integrante delle tecnologie per la commercializzazione e amministrazione immobiliare. Bisogna esplorarla ora per avere un vantaggio competitivo domani.

TESTO - **FIRENZO COMINI***

► L'intelligenza artificiale (IA) è pronta a trasformare il settore immobiliare in Ticino, promettendo di rivoluzionare il modo in cui agenzie, amministratori e promotori operano e interagiscono con i clienti. Questo articolo esplora come l'IA possa essere un potente alleato nel settore immobiliare, analizzando casi d'uso, strumenti, opportunità e minacce.



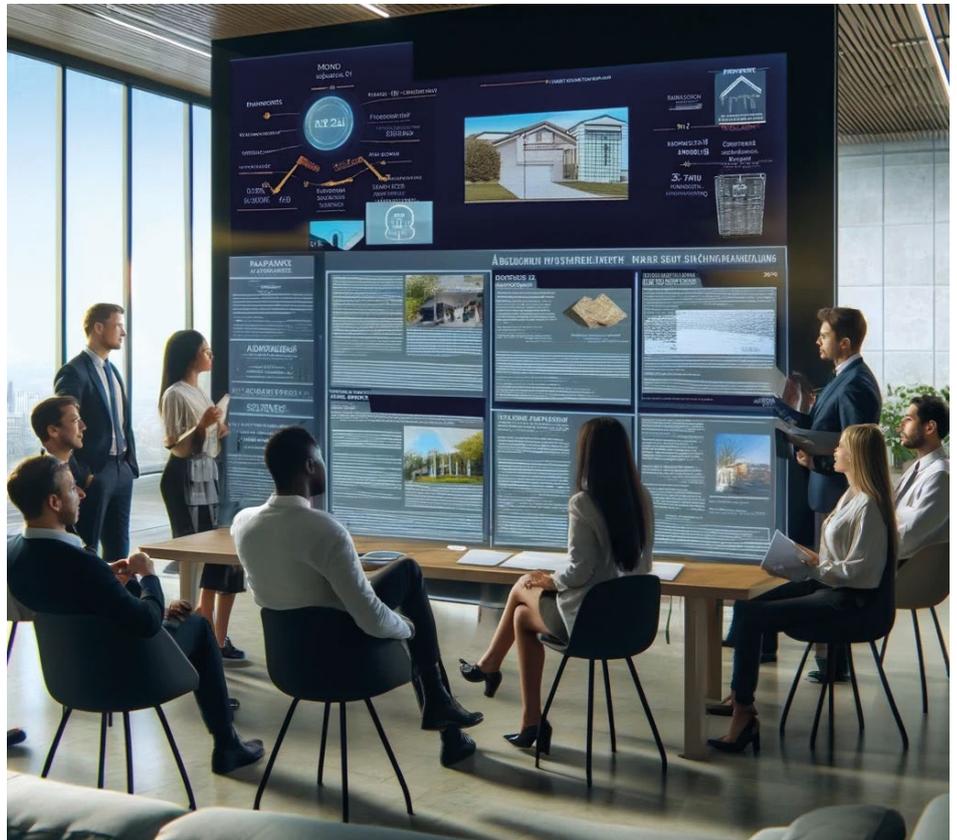
Secondo uno studio di Deloitte e Stanford University, solamente il 25% delle piccole imprese utilizza almeno una forma di IA.



CASI D'USO E STRUMENTI

Abbiamo tutti già sentito parlare di ChatGPT, ormai non è più cosa nuova. Tuttavia, ancora pochi usufruiscono di esso o altre forme di IA (come quelle nell'immagine) all'interno del proprio mondo lavorativo. Infatti, secondo uno studio di Deloitte e Stanford University, solamente il 25% delle piccole imprese utilizzano almeno una forma di IA. Quali sono però i casi d'uso all'interno del settore immobiliare?

Nella commercializzazione si possono sfruttare dei chatbot AI come ChatGPT (consiglio l'uso della versione 4 o la nuovissima 4o), Google Gemini o Perplexity AI per la creazione di annunci immobiliari scritti perfettamente o in modo originale sulla base delle informazioni /documenti forniti nel cosiddetto prompt (o input testuale). Si possono generare dei testi per post sui social media, oppure rispondere ad email puramente amministrative. Si possono anche sfruttare DALL-E 3 - accessibile con la versione di ChatGPT Plus - o Midjourney per creare immagini per visual pubblicitari suggestivi. Vi sono programmi come gamma.app che permettono invece di realizzare direttamente intere presentazioni con più slide in diverse lingue sulla semplice base di un documento. Oppure, dal testo e le immagini si può passare anche alla creazione di veri e propri avatar virtuali che in più lingue possono ad esempio accompagnare la visita videografica o di un virtual tour con tools come Eleven Labs e HeyGen. Con ChatGPT4 e Google Gemini si possono anche sfruttare le funzionalità di analisi dei documenti per, ad esempio, dar loro in pasto dei report sul mercato immobiliare e porre



delle domande riassuntive o puntuali su di essi. Questo permette quindi di risparmiare tempo prezioso e arrivare subito al sodo.

Possiamo però andare addirittura oltre. Nelle vendite, infatti, vi sono strumenti come air.ai o bland.ai che promettono faville. Infatti, con dei modelli di linguaggio molto avanzati, questi strumenti dispongono di agenti virtuali che fungono da venditori online ed effettuano chiamate a freddo in modo autonomo con potenziali clienti. Chi l'avrebbe mai detto un paio d'anni fa che saremmo addirittura arrivati a questo punto?

Fino ad ora abbiamo parlato di casi d'uso della cosiddetta IA generativa. Vi sono però tante altre potenziali implementazioni con l'IA tradizionale per analitiche predittive, oppure per la puntuale ottimizzazione o automazione di processi aziendali. Tra questi, possiamo per esempio considerare la creazione di software che analizzano in tempo reale da diverse fonti una serie di dati sul mercato immobiliare e consigliano ad aziende in che città e tipo di immobili investire.

Le medesime tecnologia e logica possono essere applicate anche alla valutazione

immobiliare. Possono inoltre essere analizzati i potenziali interessati all'acquisto di una casa e classificati in base al numero e tipologia di interazioni avvenuti con l'azienda del caso.



Vi sono programmi che permettono di realizzare direttamente intere presentazioni con più slide in diverse lingue sulla semplice base di un documento.



MINACCIA O OPPORTUNITÀ?

L'IA non è una minaccia siccome non ruberà il lavoro a prescindere, ma solo a chi non la userà. È pertanto fondamentale non solo introdurla nella propria azienda, ma farlo nel modo giusto. Infatti, per sfruttarla al pieno delle sue potenzialità, anche qui, come illustrato nell'articolo relativo alla digitalizzazione, va organizzata l'azienda in modo strutturato.

Inoltre, al fine di implementare l'IA nel migliore dei modi, specialmente quella



CONCLUSIONE

Per concludere, viviamo in un'era d'oro, come nei primi anni 2000 per internet che era ancora poco usato nel business, dove poche aziende beneficiano appieno dell'IA. Cominciando ora, potete crearvi un vantaggio competitivo per il medio-lungo termine. Quindi, non abbiate paura, esplorate, fatevi guidare, e implementate l'IA nelle vostre aziende il prima possibile. ■



*FIORENZO COMINI

Esperto nell'utilizzo di strumenti digitali e IA generativa

tradizionale, idealmente bisognerebbe già disporre di una buona base di dati.

L'IA può comunque rappresentare delle minacce. Se essa non viene implementata in modo etico e non vengono rispettate le leggi e regole sulla privacy (GDPR e LPD), si può incappare in problematiche che possono nuocere gravemente alla salute aziendale. Vanno inoltre preservati an-

che i propri dati, sia personali che aziendali, quando vengono utilizzati strumenti di IA generativa, come ChatGPT.

Meglio infatti non inserirli nei cosiddetti prompt, siccome, a meno che non usufruiate della versione Enterprise, quegli stessi dati verranno probabilmente utilizzati per l'allenamento dei successivi modelli.

 **immoware** 31

**amministrate anche voi
gli immobili con semplicità**

da 31 anni siamo il software per **amministrare seriamente** e soprattutto **facilmente** gli immobili



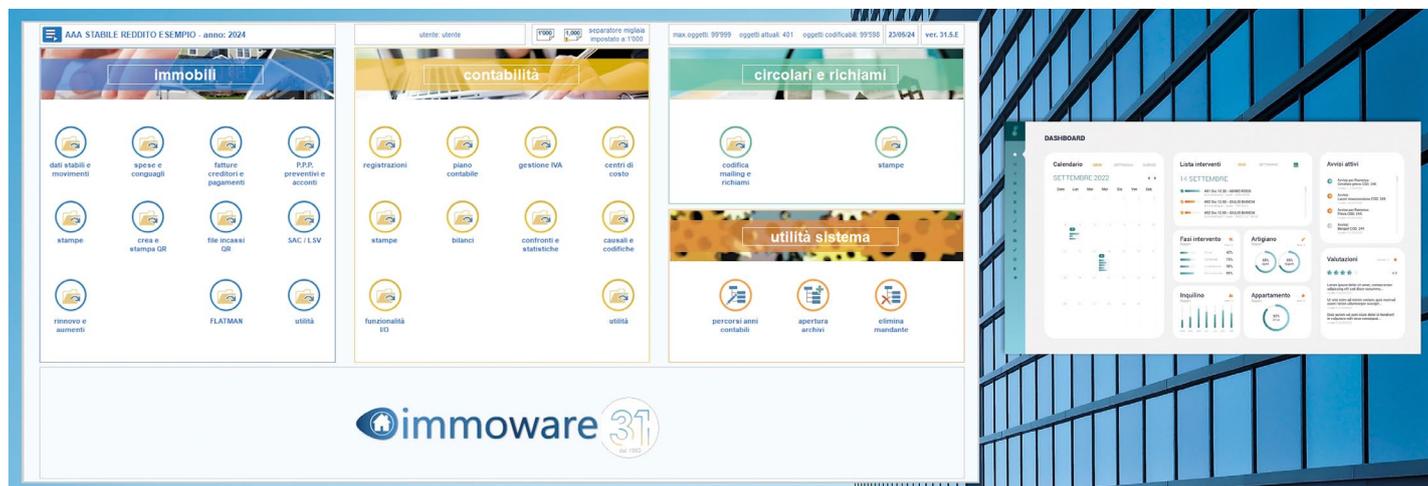
www.immoware.ch



L'AUTOMAZIONE COMPLETA DELLA GE- STIONE IMMOBILIARE

Dall'automazione contabile amministrativa, alla gestione automatizzata degli interventi sugli immobili.

TESTO - **ALESSANDRO TAIANA***



► Nel settore immobiliare, l'informatizzazione dei processi ha aperto la strada a nuove possibilità di gestione efficiente, permettendo ai professionisti del settore di ridurre i costi operativi della gestione degli immobili e di migliorare la qualità del servizio offerto alla propria clientela. È in questo modo che nasce l'importanza di seguire il trend digitale per rimanere concorrenziali sul mercato.

L'ANALISI DELL'ORIZZONTE

Negli ultimi anni, il tema della digitalizzazione e dell'automazione informatica per la gestione immobiliare ha assunto un ruolo centrale in numerose discussioni ed eventi. Spesso ci si è focalizzati anche sull'impiego dell'Intelligenza Artificiale (IA). Questo interesse è stato amplificato dall'emergere di tecnologie avanzate come ChatGPT, che hanno reso l'IA accessibile a un pubblico più vasto, introducendola gradualmente nella vita quotidiana di molti.

In questo scenario in continua evoluzione, l'IA ha catturato l'attenzione del grande pubblico ed ha anche stimolato la volontà delle persone di affidarsi sempre più alla potenza dei software per automatizzare processi complessi e ripetitivi.

AMMINISTRAZIONE IMMOBILI 100% AUTOMATICA

Il settore della gestione immobiliare, che fino ieri era considerato un settore conservatore, nell'ultimo periodo sta conoscendo una significativa ed interessante trasformazione. I sistemi software devono avere lo scopo principale di ridurre il numero d'interlocutori e ridurre la frammentazione dei processi.

Soluzioni software come IMMOWARE, con 31 anni di esperienza nel settore, permette di automatizzare i processi di gestione amministrativa degli immobili, sia di Reddito che P.P.P., garantendo agli amministratori immobiliari la possibilità di automatizzare quasi tutti i processi manuali.

L'archiviazione ottica intelligente integrata con IMMOWARE, riconosce i documenti cartacei ed elettronici in entrata, permettendo la registrazione "automatica al 100%" della contabilità generale, dei debitori e creditori, dei pagamenti, degli incassi, dei conteggi spese, dei richiami di pagamento.

GESTIRE GLI INTERVENTI CON EFFICACE CONTROLLO

Con la sincronizzazione tra IMMOWARE e FlatMan, si crea una connessione automatizzata tra l'amministrazione, gli occupanti degli immobili e i manutentori. L'amministratore può gestire in automatico il flusso degli interventi che partono anche dalle spontanee richieste/segnalazioni degli occupanti, all'assegnazione dei lavori ai manutentori. Il tutto con il pieno controllo in tempo reale dello stato di avanzamento. Ad esempio, un inquilino può segnalare un problema nel proprio appartamento attraverso una semplice applicazione web utilizzabile anche via smartphone, caricando anche foto o video del problema, e specificando anche la propria disponibilità per l'intervento.

L'amministrazione riceve immediatamente la segnalazione e può procedere con l'inoltro al tecnico competente, che a sua volta può organizzare sempre via web l'ap-

puntamento direttamente con l'inquilino.

Si possono anche caricare via web comunicazioni individuali (es. convocazioni di assemblee) visibili nella propria area personale, oppure pubblicare avvisi su Display digitali posizionati in entrata degli edifici. Inoltre gli occupanti dello stabile possono accedere 24h/24h ai documenti dell'immobile resi disponibili dall'amministrazione nell'area web dello stabile.

QUAL È LA SOLUZIONE?

La soluzione è utilizzare software "professionali aggiornati" come IMMOWARE e FlatMan. In questo modo si è sicuri di poter gestire il proprio portafoglio immobiliare con strumenti che rappresentano l'indispensabile passo evolutivo per affrontare i prossimi anni professionali con una gestione agile e trasparente.

Scegliere oggi la soluzione corretta, permetterà domani di rimanere sempre competitivi sul mercato, con costi perfettamente controllati.

STUDIOSOFT SAGL - IMMOWARE

Tel +41 91 950 07 80
www.immoware.ch



*ALESSANDRO TAIANA

Gerente di Studiosoft Sagl.
Sviluppatore di software gestionali dal 1986.

RESILIENZA NEL SETTORE IMMOBILIARE

Oggi le aziende e i dipendenti sono soggetti a continui cambiamenti, anche nel settore immobiliare. Scopriate come potete trarre il meglio dai momenti difficili senza perdere la passione.

TESTO - DANIELA BURRI*

“La vita non è aspettare che passi la tempesta, ma imparare a ballare sotto la pioggia”.
Zig Ziglar

(Foto: 123RF.COM)



► RESILIENZA: COSA SI NASCONDE DIETRO?

La resilienza non è solo una moda del gergo aziendale: è una qualità che può fare la differenza tra successo e fallimento. Nel nostro ambiente frenetico, la resilienza si riferisce alla capacità delle aziende o delle persone di adattarsi al cambiamento, di riprendersi e di uscire rafforzate da crisi o situazioni difficili.

Non si tratta solo di resistere, ma di riconoscere e cogliere attivamente le opportunità nei momenti difficili e di acquisire le competenze necessarie per rimanere in equilibrio di fronte a sfide, pressione, stress o sovraccarico, nonché di ritrovare sempre la strada per tornare alla propria fonte di forza personale.



Le aziende e i dipendenti che vogliono avere successo nel settore devono avere la capacità di adattarsi e reagire in modo proattivo ai cambiamenti.



Le persone resilienti trovano nuovi modi per risolvere i problemi e adattarsi ai cambiamenti. Sono inoltre caratterizzate dal

fatto di conoscere i propri limiti personali e di riuscire a migliorare la propria qualità di vita: pensiero positivo, forte fiducia in se stessi, capacità di risolvere i problemi, intelligenza emotiva, pazienza e perseveranza: chi possiede un alto livello di resilienza ha, solitamente, questi tratti caratteriali.

PERCHÉ LA RESILIENZA È IMPORTANTE ANCHE NEL SETTORE IMMOBILIARE?

Le sfide fanno parte della vita quotidiana nel mondo professionale, anche nel settore immobiliare. Da un lato, è particolarmente sensibile alle influenze esterne, come le oscillazioni economiche, le variazioni dei tassi di interesse e i cambiamenti delle condizioni di mercato. Le aziende e i dipendenti che vogliono avere successo in questo settore devono avere la capacità di adattarsi e reagire in modo proattivo a questi cambiamenti.

Dall'altro, la carenza di personale qualificato rappresenta un'ulteriore sfida e mette sotto pressione le aziende e i dipendenti. Senza dubbio conoscerete questo fenomeno nel vostro lavoro quotidiano: questa penuria porta a carichi e volumi di lavoro aggiuntivi e crescenti, giornate lavorative lunghe e spesso all'esaurimento. Il sovraccarico persistente si ripercuote sul vostro benessere,

può portare infatti alla frustrazione, e la vostra creatività e capacità di innovazione ne risultano quindi penalizzate.

Come dirigente inoltre dovete affrontare una situazione particolarmente impegnativa. La carenza di quadri e la costante disponibilità aumentano le aspettative nei vostri confronti. A causa dell'aumento del lavoro da casa, la vostra vita privata si fonde spesso con quella lavorativa, è difficile stabilire dei limiti.

In qualità di esempio, vi viene richiesto non solo di eccellere professionalmente e di essere orientato al servizio, ma anche di sostenere i vostri dipendenti a perseverare nei momenti difficili e di trovare insieme delle soluzioni.

“IMPARARE A BALLARE SOTTO LA PIOGGIA”

Se a questo si aggiungono compiti impegnativi in termini di tempo e di emozioni, come le assemblee condominiali, spesso al di fuori del normale orario di lavoro, sono necessarie forza emotiva e fisica, capacità di negoziazione e calma sotto pressione. La competenza di moderarsi professionalmente e di mantenere la propria resilienza è fondamentale per affrontare con successo le attività gravose in questo settore.

Poiché anch'io mi trovo spesso ad affrontare

le problematiche della vita lavorativa quotidiana, lo capisco molto bene: da un lato le sfide dei miei clienti - in tutti i settori - e dall'altro le mie personali. Mi piace illustrare il modo in cui affronto tutto questo con la seguente citazione di Zig Ziglar: "La vita non è aspettare che passi la tempesta, ma imparare a ballare sotto la pioggia". Questa citazione contiene un messaggio importante: ci incoraggia a non aspettare passivamente tempi migliori ma ad affrontare attivamente le difficoltà della vita.

La metafora della danza sotto la pioggia simboleggia la capacità di mantenere la gioia di vivere anche nei momenti difficili e di trarre il meglio dalla situazione. La citazione sottolinea l'importanza di sapersi adattare, della resilienza e di un atteggiamento positivo per superare le tempeste della vita. In breve: con una mentalità appropriata e la consapevolezza di ciò che vi fa bene personalmente e vi dà forza, resisterete e affronterete più serenamente le sfide quotidiane.



La resilienza non è una caratteristica statica, ma un'abilità che va continuamente sviluppata e curata.



CONSIGLI PER RAFFORZARE LA RESILIENZA

La resilienza riguarda il livello personale. I seguenti consigli vi aiuteranno ad affrontare i continui cambiamenti.

Auto-osservazione: un'auto-osservazione consapevole aiuta a riconoscere i vostri punti di forza e di debolezza; potrete così ot-

tenere spunti di analisi che vi aiuteranno ad affrontare meglio le prove future.

Mindfulness: la pratica della mindfulness può aiutare a diventare più consapevoli di voi stessi, ad affinare la concentrazione e a migliorare il modo in cui gestite lo stress.

Formazione professionale continua: il settore immobiliare è dinamico. La formazione continua e la conoscenza delle tendenze e delle leggi creano sicurezza nell'affrontare i nuovi obblighi. Mantenete quindi aggiornate le vostre conoscenze per poter reagire con flessibilità ai cambiamenti.

Anche i legami sociali e una rete ben sviluppata giocano un ruolo importante: relazioni forti e la loro valorizzazione offrono un sostegno emotivo nei momenti difficili. La condivisione di esperienze e risorse può infatti aiutare a reagire in modo più resiliente. **Gestione dello stress:** una gestione efficace dello stress è un fattore chiave per la resilienza personale. Pianificate delle pause e fate esercizio fisico. Anche le tecniche di rilassamento aiutano a ridurre lo stress e a rafforzare la resilienza. Un altro punto è il miglioramento dell'intelligenza emotiva: per la resilienza personale è importante comprendere e gestire le emozioni. In questo modo si è in una posizione migliore per superare le varie criticità. Essa favorisce anche l'interazione positiva con i colleghi di lavoro.

Flessibilità e spirito di adattamento: adottare un atteggiamento positivo nei confronti del cambiamento ed essere pronti a imparare dall'esperienza. La flessibilità consente di adattarsi rapidamente a nuove situazioni. In generale, la resilien-

za non è una caratteristica statica, ma un'abilità che deve essere continuamente sviluppata e curata. ■



***DANIELA BURRI**

Proprietaria e amministratrice di HUK AG, Business Mentoring e Life Coaching.

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
+41 79 703 01 82

35 CHF/ORA

L'INFLUENZA POLITICA NON È DA SOVRASTIMARE

Uno studio commissionato dall'UFAB mostra come l'aumento dei tassi di interesse dei capitali sul mercato stia frenando l'attività edilizia. Alla luce delle forti pressioni, i politici dovrebbero concentrarsi sulla loro sfera di influenza e non intervenire sul mercato.

TESTO - IVO CATHOMEN*

▶ SHOCK PER L'EDILIZIA ABITATIVA

“Quanto sono importanti i tassi di interesse e il loro andamento per l'offerta di alloggi in Svizzera?”. Gli autori di Wüest Partner hanno analizzato questa problematica in uno studio¹ commissionato dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), in un contesto di tassi d'interesse in aumento e di calo dell'attività edilizia. I tassi d'interesse giocano un ruolo molto importante - ecco come potrebbero essere riassunti i risultati dei quattro economisti. Il fatto che la fase di massima crescita demografica - dal 2007 al 2017 circa, con oltre l'1% - abbia coinciso con un periodo di tassi di interesse bassissimi, potrebbe essere visto come un colpo di fortuna.

D'altro canto, però, ci si chiede anche se i bassi tassi di interesse abbiano stimolato la crescita demografica attraverso lo sviluppo economico e la necessità di manodopera qualificata (straniera). L'effetto del denaro a tasso agevolato sui consumi, sulla domanda di abitazioni di proprietà e, indirettamente, sull'aumento del consumo di spazio abitativo è altrettanto indiscutibile. Il mercato immobiliare, che si è intensificato tra il 2008 e il 2022, ha subito uno “shock” dovuto al brusco aumento dei tassi di interesse tra il 2022 e il 2023. Dal punto di vista dell'offerta, secondo lo studio, l'aumento dei tassi di interesse ha un notevole effetto frenante sull'attività edilizia, a causa dell'aumento dei costi di finanziamento, del calo dei prezzi degli alloggi e dell'aumento del costo del capitale.

Allo stesso tempo, l'attrattiva delle alternative di investimento sta aumentando: gli sviluppatori immobiliari ritardano i nuovi progetti o li abbandonano del tutto. Questa tendenza si è manifestata chiaramente negli ultimi anni e ha portato a una diminuzione stimata dell'attività edilizia a circa 36'000 unità residenziali nuove autorizzate alla costruzione nel 2023: si tratta di un numero insufficiente di appartamenti, tra i 15'000 e i 20'000 in meno in tutta la Svizzera per tenere il passo con la domanda. La situazione è ancora più drammatica in Germania, dove il forte aumento del tasso di interesse di riferimento al 4,5% ha portato a un vero e proprio crollo dell'edilizia abitativa. Un'analisi² pubblicata sulla rivista specializzata “Wirtschaftsdienst” 2022 conclude che ci sono forti segnali “che l'attività edilizia in Germania ha storicamente reagito in modo molto sensibile alle variazioni dei tassi di interesse dei capitali sul mercato, dei prezzi degli al-



È qui che si stabilisce la rotta per l'edilizia abitativa, non nel Palazzo federale accanto: nella sede della Banca Nazionale Svizzera a Berna (sulla Bundesplatz).

(Foto: Banca Nazionale Svizzera)

loggi e dei costi di costruzione”. E continua: “Nel breve termine, i costi di costruzione sono probabilmente l'unico fattore che influenza direttamente l'attività edilizia per la politica economica”.

STABILIZZARSI SU UN NUOVO LIVELLO

Ciononostante, all'orizzonte si intravede un risvolto positivo, e anche in questo caso i tassi di interesse sono un fattore chiave. Lo studio conclude che l'attività edilizia in Svizzera riprenderà a medio termine, soprattutto perché i tassi d'interesse sono attualmente bassi rispetto agli standard storici e la Banca Nazionale Svizzera ha abbassato a marzo 2024 nuovamente il tasso d'interesse di riferimento dall'1,75% all'1,5%. La costante domanda di alloggi favorisce anche l'attività edilizia, le pigioni sono in aumento, il che sostiene i prezzi degli immobili e, poiché allo stesso tempo, i prezzi dei terreni edificabili stanno diminuendo, la costruzione sta tornando ad essere più economica. Nel nuovo equilibrio con tassi d'interesse più elevati, l'edilizia abitativa è inferiore rispetto a quella originaria con tassi d'interesse più bassi, ma superiore rispetto alla fase di transizione.

COSA PUÒ FARE LA POLITICA E COSA NON DOVREBBE FARE?

Lo studio dimostra ancora una volta che i mezzi a disposizione dei politici per contrastare gli sviluppi del mercato sono modesti. L'attivismo, gli interventi sui prezzi e i sussidi

di statali per la costruzione di alloggi hanno un effetto minimo o nullo. Come sottolinea correttamente gli autori dell'analisi tedesca, i politici possono iniziare con i costi di costruzione - nel senso che possono fare tutto il possibile per garantire che la fase di pianificazione e costruzione del progetto sia breve e che si svolga senza inutili cicli aggiuntivi.

¹ UFAB (a cura di): AUMENTO DEI TASSI DI INTERESSE: EFFETTI SULLA COSTRUZIONE EDILIZIA E SUI SUOI PREZZI. BERNA, 2024, WWW.BWO.ADMIN.CH

² NORBERT HILLER, OLIVER LERBS: QUANTO INFLUENZA L'AUMENTO DEI TASSI DI INTERESSI DI RIFERIMENTO L'ATTIVITÀ EDILIZIA TEDESCA? IN: WIRTSCHAFTSDIENST, 102° VOLUME, ANNO 2022, FASCICOLO 9, 716-723.



*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, è redattore della rivista Immobilia e vice CEO di SVIT Svizzera.

PREMIATI SVILUPPO SOSTENIBILE E EFFI- CIENZA ENERGETICA

Il 22 febbraio 2024 WWF Svizzera italiana ha consegnato a IPCT e AIL i riconoscimenti Fossil free 2023.

TESTO - WWF TICINO / IPCT



Da sinistra:
Adriano Merlini,
Presidente CdA
Ipct
Massimo
Mobiglia,
presidente WWF
Svizzera italiana
Paolo Jacomelli,
membro comitato
WWF
Marco Bigatto,
presidente opera-
tivo AIL SA
Francesco Maggi,
responsabile
WWF Svizzera
italiana

► Il prestigioso riconoscimento è andato all'Istituto di previdenza del Canton Ticino (Ipct) per il progetto immobiliare Brughet- te di Barbengo: l'Ipct ha dato vita al più grande raggruppamento ai fini del consumo proprio (RCP) del Canton Ticino. Si tratta di 1396 pannelli fotovoltaici, che andranno a coprire il fabbisogno di circa 200 utenze distribuite su 26 edifici.

Il secondo riconoscimento è andato invece alle Aziende industriali di Lugano (AIL) SA per il servizio Smart Community.



**Con il progetto immobiliare Bru-
ghette di Barbengo, l'Ipct ha dato
vita al più grande raggruppamento
ai fini del consumo proprio del
Canton Ticino.**



Durante la cerimonia di consegna e tavola rotonda sulla sostenibilità nell'ambi- to immobiliare, tenutasi nella aula magna del nuovo campus USI - Supsi di Lugano, e alla presenza di un folto pubblico, il WWF ha riconosciuto a Ipct - Istituto di previdenza del Cantone Ticino un contri- buto esemplare a favore del clima e dello sviluppo sostenibile.

L'Ipct ha orientato la gestione e lo sviluppo dei propri stabili alla riduzione dei consu-



mi e delle emissioni di CO2, segnatamente tramite risanamenti energetici, sostituzione degli impianti di riscaldamento alimentati da energia fossile e posa di impianti foto- voltaici.

Con il progetto immobiliare Brughet- te di Barbengo, l'Ipct ha realizzato il più gran- de raggruppamento ai fini del consumo proprio (RCP) del Canton Ticino. La metà dell'energia prodotta dai 1396 pannelli foto- voltaici verrà consumata sul posto dalle

numerose utenze a costi vantaggiosi e fis- si. A titolo esemplificativo, l'impianto foto- voltaico permetterà di ridurre le emissioni di CO2 di ca. 300 tonnellate all'anno, che corrispondono a un milione di chilometri percorsi con un'auto a benzina o 150 voli andata e ritorno Zurigo - New York!

L'impegno dell'Ipct è stato premiato con il riconoscimento SILVER attribuito a pro- getti sulla via per un futuro 100% senza energie fossili. Il secondo riconoscimento

è stato consegnato alle Aziende industriali di Lugano (AIL) SA per il loro impegno nella promozione dell'efficienza energetica e delle energie rinnovabili.

In particolare, con il servizio Smart Community, AIL offre ai proprietari di immobili un servizio di gestione personalizzato per i raggruppamenti ai fini del consumo proprio (RCP). Grazie a questo servizio, i proprietari di immobili possono fornire energia ecologica ed economica ai loro inquilini, senza alcun sovraccarico amministrativo. Il numero di RCP nel comprensorio di AIL è in forte aumento e di riflesso anche la produzione di energia solare. L'impegno delle AIL è premiato con il riconoscimento SILVER attribuito a progetti sulla via per un futuro 100% senza energie fossili.

I VANTAGGI DELLA RCP E SMART COMMUNITY

Grazie alle RCP e alle Smart Community:

- gli inquilini possono acquistare energia elettrica solare a prezzo vantaggioso rispetto alla tariffa praticata dall'azienda elettrica locale;
- i proprietari di immobili a pigione possono investire nel solare con benefici economici sul medio e lungo termine senza burocrazia aggiuntiva per la fatturazione dell'energia agli inquilini;
- i tetti delle palazzine a pigione possono venir sfruttati per la produzione di energia solare con benefici economici per i proprietari e gli inquilini;
- l'elevato potenziale presente sui tetti delle palazzine potrà essere sfruttato per la produzione di energia elettrica pulita ed economica.



Il singolo individuo ha il suo ruolo nel perseguire uno sviluppo sostenibile, ma è indispensabile che le istituzioni e le imprese si ingaggino senza esitazioni.



Il WWF si congratula con Ipct e AIL e auspica che iniziative di questo tipo abbiano sempre più successo.

IL DISCORSO DI ADRIANO MERLINI, PRESIDENTE DEL CDA DELL'IPCT

Ringrazio il WWF per questo importante riconoscimento a nome di tutti i membri

del CdA e della Direzione dell'Istituto di Previdenza del Cantone Ticino e le Aziende Industriali di Lugano senza le quali il progetto non avrebbe visto la luce.

Ma ringrazio il WWF soprattutto per esistere: fondato nel 1961 è stato pioniere della tutela della biocenosi sposando poi il concetto di sviluppo sostenibile. Il suo ruolo di informazione, educazione e monitoraggio, sommato agli interventi concreti, sono importantissimi e sono resi possibili dai suoi oltre 5 milioni di membri.

Sviluppo sostenibile significa sostenibile sul lungo periodo nelle sue componenti, sociali, ambientali, ed economiche.

Il singolo individuo ha il suo ruolo nel perseguirlo, ma è indispensabile che le istituzioni e le imprese si ingaggino senza esitazioni. IPCT è un tassello dello sviluppo sostenibile: come cassa pensione permette di vivere dignitosamente oltre l'età lavorativa, ovviamente unita all'AVS. Purtroppo la maggior parte della popolazione mondiale non beneficia di strumenti simili. IPCT conta 27'000 affiliati e gestisce un patrimonio di 5,2 miliardi di franchi.

Possediamo un parco immobiliare di un migliaio di appartamenti e circa 50'000 m2 commerciali: la sensibilità alla sostenibilità è presente e praticata ovunque; le Brughette non sono un'eccezione. Il nostro maggior cantiere aperto è a Bellinzona: quattro blocchi di nuova edificazione e una villa storica ristrutturata, il tutto dotato di teleriscaldamento e con i tetti ricoperti da impianti fotovoltaici. In aggiunta alla componente ambientale, il sedime di proprietà sarà trasformato in un parco pubblico (con biodiversità autoctona) attraversato da percorsi ciclo-pedonali e angoli di aggregazione sociale.

Per raggiungere lo sviluppo sostenibile è infatti essenziale assecondare e rafforzare il sentimento di appartenenza, declinabile a scala di comunità presente nel singolo edificio fino a quello di umanità.

Quanto al patrimonio investito sia nell'immobiliare indiretto sia in azioni e obbligazioni, ci stiamo lavorando! Abbiamo scelto di non avere in portafoglio materie prime e Hedge Fund e aderiamo alla Lista di esclusione dell'Associazione svizzera per gli investimenti responsabili (SVVK-ASIR): della trentina di aziende escluse fa parte ad esempio Lockheed Martin (quella degli FA 35...) perché produce anche mine antiuomo e munizioni a grappolo.

Il Cda crede profondamente negli investimenti sostenibili e ha pertanto già deciso lo spostamento di una fetta corposa del capitale gestito da fondi standard a fondi ESG: chiaramente sempre con un occhio anche alla resa degli investimenti!

Chiudo, ringraziando nuovamente a nome dell'intero CdA e della Direzione IPCT per l'importante riconoscimento che il WWF ha voluto attribuirci. ■

SMART COMMUNITY DA RECORD

Alle AIL SA il premio Fossil Free 2023 per la realizzazione, con l'IPCT, del più grande impianto fotovoltaico con raggruppamento di consumo proprio del Ticino. Intervista a Franco Voci, Caposettore Vendita di AIL SA.

TESTO - AIL/RED



► Nel panorama energetico mondiale, l'adozione di fonti rinnovabili rappresenta una delle sfide più significative per contrastare i cambiamenti climatici e promuovere uno sviluppo sostenibile. In questo contesto, AIL si distingue come un pioniere grazie alla realizzazione del più grande impianto fotovoltaico con raggruppamento di consumo (RPC) del Ticino, entrato interamente in funzione il 6 febbraio 2023: la Smart Community di Brughetto.

Congiuntamente all'IPCT, è stato realizzato uno degli impianti fotovoltaici a raggruppamento di consumo (RPC) più grandi del Ticino. Grazie ai 1396 pannelli fotovoltaici installati, vengono soddisfatte le necessità energetiche di 138 unità domestiche, permettendo loro un risparmio medio in fattura dell'ordine di 10 cts/kWh, oltre ad un notevole risparmio in termini di inquinamento e produzione di CO₂. Da punto di vista ambientale, l'energia solare prodotta avrà un impatto indubbiamente positivo: si stima indicativamente un risparmio di 308 tonnellate/CO₂ che equivale a fare 114 volte il giro del mondo in auto elettrica.

Per la gestione del raggruppamento di consumo, l'IPCT si avvale del prodotto ail-Smart Community, come d'altronde sempre più proprietari immobiliari hanno scelto di fare negli ultimi anni. Le richieste di implementazione di queste Community solari, anche conosciute come RCP, stanno crescendo di anno in anno. Nel 2019 sono state annunciate 54 RCP, l'anno successivo 66 e nel 2021 ben 111. Si tratta del resto di una soluzione molto interessante sia dal lato inquilino che dal lato proprietario ma che richiede comunque specifiche competenze

per la loro corretta gestione.

Per comprendere meglio le implicazioni di questo progetto innovativo, abbiamo intervistato Franco Voci, Caposettore Vendita di AIL SA.

Prima di tutto, cosa significa per AIL ricevere il riconoscimento WWF Fossil Free 2023?

In relazione alla politica energetica federale e cantonale, a cui AIL si allinea, l'attribuzione di questo premio è un grandissimo piacere, poiché conferma e cristallizza l'impegno intrapreso nell'aumento della produzione di energie provenienti da fonti rinnovabili e del suo utilizzo razionale.

Quali sono state le maggiori sfide tecniche incontrate durante la realizzazione dell'impianto di Brughetto?

L'installazione dell'impianto fotovoltaico non ha di per sé nessuna complicazione tecnica, anche paragonato ad un impianto di un'abitazione monofamiliare, mentre la predisposizione per la modifica dell'impianto elettrico che permette a tutti gli inquilini di usufruire dell'energia fotovoltaica prodotta necessita di un coordinamento tecnico e contrattuale ben strutturato.

Qual è stato il feedback da parte delle unità domestiche che beneficiano dell'energia prodotta dall'impianto?

Il riscontro degli inquilini è positivo perché, oltre ad usufruire dell'energia fotovoltaica prodotta riducendo il proprio impatto ambientale, possono beneficiare di condizioni di fornitura interessanti.

State già lavorando ad altri progetti di questa portata in Ticino?

Attualmente stiamo eseguendo nuove valutazioni di massima per diversi progetti in Ticino. Non disponiamo ancora delle informazioni inerenti alle tempistiche di realizzazione, ma le prospettive future lasciano ben sperare.

Infatti, grazie all'introduzione della nuova Legge Federale sull'Approvvigionamento Elettrico sicuro, votata il 9 giugno, aumenteranno notevolmente le opportunità di installazione di impianti fotovoltaici, permettendo la nascita di ulteriori comunità elettriche locali (CEL) e di raggruppamenti a fini di consumo proprio (RCP) virtuali.

Le richieste di implementazione di Community solari sono in crescita. Quali sono, secondo lei, i motivi principali di questo aumento?

Dalle ultime statistiche in provenienza dal nostro comprensorio, c'è una buona richiesta, in linea con gli anni passati.

Le Community solari sono estremamente interessanti da un punto di vista economico, in quanto beneficiano del vantaggio principale di consumare l'energia autoprodotta, evitando di conseguenza di pagare il costo di trasporto della rete di distribuzione e le tasse.

Se una struttura monofamiliare dotata di impianto fotovoltaico consuma mediamente il 30/35% di energia solare, una Community raggiunge il 60/70%, aumentando notevolmente il risparmio economico delle unità domestiche che usufruiscono del servizio e di riflesso il beneficio ambientale. ■

AZIENDE INDUSTRIALI DI LUGANO (AIL) SA

Tel 058 470 70 70
info@ail.ch
www.ail.ch

ENERGIA DAL TETTO: PIÙ SICUREZZA E RENDIMENTO

La cura dei tetti è essenziale per garantire il buono stato di salute e la sicurezza dell'intero edificio, con conseguenti risvolti positivi sul valore dell'immobile.

TESTO - **JOHNNY SELMONI***

► Il detto "Occhio non vede, cuore non duole" non è proprio così vero quando si tratta di tetti: non avendoli sempre sotto gli occhi, spesso e volentieri non si ha la minima idea dello stato in cui si trovano, senza eccezione per gli impianti fotovoltaici su di essi installati. Non vederli non significa infatti che non si sporchino e che non abbiano bisogno di cure, tanto quanto l'impianto tecnico e le aree comuni. Smog, polline, polvere e foglie sono le principali cause che sporcano i pannelli fotovoltaici che, a cielo aperto, sono completamente esposti agli agenti atmosferici.

Apparentemente sembra che non necessitino di nessun intervento di protezione da intemperie, sole e altri agenti; in realtà, un'adeguata manutenzione e una pulizia approfondita da effettuarsi periodicamente, sono la migliore forma di difesa per un impianto fotovoltaico.

LA PULIZIA DEI PANNELLI FOTOVOLTAICI PER MASSIMIZZARE LA PRODUZIONE ENERGETICA

La misurazione ed il controllo del sistema di pannelli fotovoltaici - per es. verificare che i cavi elettrici siano integri, accertarsi che non vi siano nidi di uccelli e/o foglie al di sotto dei pannelli, ecc. - è fondamentale per garantire il corretto funzionamento dell'intera installazione tecnica, con conseguenti effetti positivi sulla sua resa complessiva. Va sottolineato, infatti, che un impianto con pannelli solari sporchi ha una perdita di rendimento pari al 20-30%; la pulizia dei pannelli consente di massimizzare la produzione di energia di ogni singolo modulo e, di conseguenza, dell'intero impianto.

CONTROLLI E MANUTENZIONE PER UNA MAGGIORE SICUREZZA

Effettuare controlli di questo tipo, ogni tre anni, permette inoltre di prevenire possibili malfunzionamenti all'impianto fotovoltaico, evitando così principi di incendio dovuti, per esempio, ad un'installazione difettosa, a fenomeni esterni quali fulmini, grandine, depositi di materiale organico sotto ai moduli, ecc. La corretta manutenzione diventa garanzia di sicurezza dell'impianto fotovoltaico e, quindi, dell'intero stabile.

PER ACCEDERE AL TETTO, ZERO IMPROVVISAZIONE!

Quando si parla di tetti, il tema della sicurezza è prioritario. Se controllo, pulizia e



manutenzione sono centrali per la salute dell'impianto fotovoltaico, la fase di preparazione che li precede è altrettanto essenziale. Salire sui tetti non può essere - e non deve essere - alla portata di tutti. In nome della sicurezza, questa è un'attività che richiede formazione e competenze. Affidarsi ad un partner esterno di facility services significa poter contare su personale qualificato che, non solo sa come funziona un impianto, ma è anche adeguatamente formato per intervenire sui tetti in sicurezza: per esempio, conosce a fondo i dispositivi di protezione individuale anticaduta, sa come indossarli correttamente e come collegarsi ai dispositivi anticaduta/linea vita.

SUL TETTO, CON LA LINEA VITA A NORMA

Il tema della linea vita è tutt'altro che secondario considerando che, in molti edifici, non esiste o non è a norma. In questi casi, il partner esterno è in grado di preparare, per lo specifico intervento, una linea vita provvisoria. Un pensiero in meno per il gestore o il proprietario dell'immobile che,

quale responsabile a livello legislativo della sicurezza del proprio tetto e dei sistemi anticaduta su di esso presenti (Codice delle obbligazioni Svizzero Art. 58), sa così di potersi affidare a dei professionisti che, oltre ad essere tecnicamente competenti, conoscono la normativa in vigore e dispongono di tutta la documentazione necessaria relativa allo specifico sistema anticaduta. In sintesi, benché non esistano obblighi di legge, la manutenzione dell'impianto fotovoltaico è la strada per mantenere il sistema performante, conforme e sicuro, garantendone una maggior durata nel tempo. ■



***JOHNNY SELMONI**

ISS Facility Services SA
Responsabile Servizio Tecnico
Regione Ticino

OLTRE CENTO ANNI DI INNOVAZIONE E RICERCA

La storia di un'azienda a conduzione familiare, nata più di un secolo fa, e del suo continuo sviluppo.

TESTO - GALVOLUX



Showroom
Galvolux SA,
Bioggio

(Foto: Galvolux SA)

▶ Galvolux ha la propria sede operativa a Bioggio in Canton Ticino e collabora con committenti pubblici e privati, architetti, ingegneri, tecnici specialisti, imprese e rivenditori. In Ticino con i nostri prodotti e servizi soddisfiamo le esigenze nell'outdoor / indoor nel settore della tecnica del vetro e metallo e delle porte automatiche. Grazie al nostro costante impegno e spirito innovativo, rispondiamo con competenza alle richieste della nostra clientela.



L'uso di materiali sostenibili nel rispetto dell'ambiente, della salute e della sicurezza è alla base delle nostre scelte aziendali.



Oltre un secolo fa inizia il nostro viaggio nella produzione di vetri e specchi. In soli 20 anni l'azienda diventa il punto di riferimento a Lugano per la produzione di vetro e specchio, riconosciuta come "premiata fabbrica" dall'annuale del Ticino. Nel 1953 l'azienda prende il nome di Galvolux SA, denominazione che si basa sulla fusione di due concetti: il processo della galvanizzazione del metallo ("Galvo") e l'elemento della luce ("Lux").

Dopo ben 36 anni (nel 1989), grazie alle crescenti richieste del mercato in Svizzera e dell'industria del mobile in Europa, Galvolux costruisce un nuovo sito produttivo

su un'area di 22mila m². Da allora in poi, Galvolux continuerà a crescere e svilupparsi. Infatti, negli anni 2000 viene inaugurata la nuova ala nord dello stabilimento a Bioggio destinata a nuovi impianti come per esempio: forno di tempera, stratifica, smaltatura, reparto decorazione.

Per rendere ancor più funzionale ed efficiente il flusso e gli spazi produttivi nel 2012 viene effettuato un ammodernamento dello stabilimento di Bioggio.

Questo lavoro di rinnovo coinvolgerà più tardi, tra il 2021 e il 2023, il restyling degli uffici per spazi lavorativi più moderni ed il rinnovo della sala mensa per favorire il benessere dei collaboratori e delle collaboratrici.

La realizzazione del nuovo Showroom presso la sede di Bioggio è stata ultimata nella fine del 2023. Qui si possono visionare e toccare con mano le tipologie di prodotti e applicazioni della nostra vasta gamma. Utilizzare materiali sostenibili nel rispetto dell'ambiente, della salute e della sicurezza, è sempre stato alla base delle nostre scelte aziendali. Le realizzazioni di Galvolux sono sinonimo di nuove tecnologie e materiali, sviluppati costantemente con notevoli investimenti per consentire ad architetti e arredatori, all'industria e all'artigianato di dare libero sfogo alla propria creatività.

La storia di Galvolux ha permesso all'azienda di essere ciò che è oggi, e grazie alla continua ricerca e sperimentazione ci aspetterà un futuro ricco di prodotti e servizi sempre più innovativi. ■



GALVOLUX

GALVOLUX SA

Via Strecce 1
CH-6934 Bioggio
Tel. +41 91 610 55 11

info@galvolux.com
www.galvolux.com

I SEGRETI DELLA LAVORAZIONE DEL LEGNO

Alla Falegnameria Svanotti di Muzzano con i nostri soci per un'esperienza formativa e pratica. Un momento di scambio tra artigiani e professionisti dell'immobiliare.

TESTO - RED.



► Le porte aperte dello scorso 23 maggio alla Falegnameria Svanotti di Muzzano hanno permesso ai partecipanti di scoprire e osservare da vicino le diverse fasi di lavorazione del legno, di assistere alle dimostrazioni, ma anche di mettersi alla prova con alcuni macchinari, naturalmente in tutta sicurezza!

Questo evento ha sottolineato l'importanza di creare momenti di incontro e scambio tra le diverse realtà professionali del territorio. Il comitato è già al lavoro sull'organizzazione di altri eventi simili. ■

ATTESTATO FEDERALE E ASSISTENTI SVIT: 50 NUOVI DIPLOMATI

Sono più di 50 gli studenti che in questi mesi hanno concluso una formazione SVIT e superato gli esami finali.

TESTO - RED

Gli Assistenti in contabilità immobiliare con il docente. Nella pagina accanto, docenti e studenti del corso Assistenti in amministrazione di PPP 2023. Sotto, Michele Fascendini premiato da Andrea Lovaldi (CEPSEI) per il miglior risultato negli esami federali di Commercializzazione immobiliare.



► Gestione, intermediazione, proprietà per piani, contabilità immobiliare, stime: sono questi i cinque moduli per assistenti, frequentabili in combinazione o anche separatamente l'uno dall'altro.

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

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

ASSISTENTI IN AMMINISTRAZIONE DI PPP

Una rodata e affiatata coppia di docenti (Michela Kwiatkowski e Bettina Huber), sette lezioni per un totale di 22 ore, la gestione dell'immobile, gli organi della PPP, le basi giuridiche: è tornato a grande richiesta e ha registrato il tutto esaurito tra settembre e novembre 2023 il corso per Assistenti in amministrazione di proprietà per piani.

Hanno superato l'esame finale e ottenuto il certificato SVIT: Albertano Michelle, Baccio Andrea Federica, Bellintani Sabrina, Bignasca Barbara, Bozzini Estelle, Burini Alessandro, Caito Samantha, Chavez Bee Tania, Davis Alan, Ebilovic Arnella, Ferrari Valeria, Franscella Jessica, Lo Conti Daniela, Marazza Samuele, Pasquillo Patrick, Priori Cinzia, Repole Antonio, Schlatter Renato, Terlizzi Jessica. **Congratulazioni a tutte e tutti!**

A settembre, prenderà il via la dodicesima edizione che si svolgerà il martedì sera, dalle 18 alle 20.30. È possibile iscriversi online e trovare tutti i dettagli sul nostro sito, o scrivendo a school-ticino@svit.ch.

ASSISTENTI IN CONTABILITÀ IMMOBILIARE

Contemporaneamente al corso di amministrazione di PPP, sono aperte le iscrizioni alla nuova edizione del corso di contabilità immobiliare, una formazione di 34 ore, suddivise tra teoria ed esercizi pratici, che fornisce le competenze di base della contabilità immobiliare.

In gennaio hanno superato l'esame finale e ottenuto il certificato SVIT: Affanni Ariela, Aulicino Bernasocchi Pamela, Bernasconi Gea, Carcano Florence, Dalcol Elisa Kathia, De Bernardis Michelle, De-

gabriel Rita, Fazzalari Patrizia, Ferrari Noemi, Ferrari Zucca Barbara, Frigo-Mosca Lysiane, Kotchergina Nadia, Kümmerli Senn Susanne, Lauricella Jessica, Lonigro Fabio, Luminati Anna, Mariconda Patrizia, Michetti Monica, Ortolano Carlo, Pianca Stefania, Salotto Giuseppe, Sciotti Anja Laura, Tedoldi Samanta, Valloggia Roberta. **Congratulazioni!**



Sono ancora aperte le iscrizioni ai percorsi formativi che partono questo autunno.

Unico requisito per poter frequentare è il possesso di conoscenze di base della contabilità finanziaria svizzera (da attestare successivamente all'iscrizione, con un test d'entrata).

Il corso si svolgerà il giovedì, a partire dal 12 settembre, la sera a Taverno, dalle ore 18 alle 21.15. Informazioni, programma e iscrizioni sul nostro sito oppure contattando school-ticino@svit.ch.



ATTESTATO FEDERALE IN COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILIARE

Anche la migliore proprietà non si commercializza da sola. Gli esperti la posizionano abilmente sul mercato e facilitano il successo della vendita con la loro rete di contatti.

Gli esperti del settore della commercializzazione immobiliare si occupano degli immobili a loro affidati con professionalità

e successo. La commercializzazione professionale è un'attività complessa e che necessita di molto tempo e impegno: la chiave è una solida conoscenza!

Che si tratti di una prima locazione o di una nuova locazione, l'esperto/a in commercializzazione immobiliare si concentra sulla compravendita di immobili e il relativo marketing, si occupa anche di analisi di mercato a livello micro e macroeconomico, considerando gli aspetti giuridici e fiscali, senza tralasciare le conoscenze in materia di finanziamento di immobili e le ottime capacità comunicative.

Sono aperte le iscrizioni al corso di preparazione agli esami federali, per una durata di 14 mesi e un totale di 360 ore-lezioni.

Con il corso vi assicurerete approfondimenti e aggiornamenti su contenuti come: Diritto (CO, CCS, Imposte e IVA), Diritto edilizio e pianificatorio, Tecnica delle costruzioni, Commercializzazione, Marketing, Tecniche di vendita, Stima e Finanziamento immobiliare, Vendita di fondi dal punto di vista giuridico e fiscale.

Le lezioni si svolgeranno dal 4 settembre 2024 dalle 18 alle 21.15 il martedì e il mercoledì, e successivamente, da fine gennaio 2025 il mercoledì dalle 18 alle 21.15 e il sabato dalle 8.30 alle 11.45. Il corso può essere seguito a Taverner o a distanza.

Le informazioni dettagliate e il modulo per l'iscrizione sono disponibili sul nostro sito oppure scrivendo a school-ticino@svit.ch.

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

Lo scorso febbraio in una cerimonia al Castelgrande di Bellinzona la Commissione esami CEPSEI ha consegnato i diplomi alle candidate e ai candidati che hanno superato con successo gli esami federali in Commercializzazione immobiliare a fine novembre 2023.

Congratulazioni ai nostri studenti: Ana Jakimova, Severino Blaser, Olivia Blaser, Antonella Antonecchia, Samuel Pura, Thomas Ghielmetti, Clarissa Stucki, Solange Piozzini, Michele Nicora, Giovanni Andreotti, Michele Fascendini (miglior media finale). ■

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

Michela Kwiatkowski

Reamco Immobiliare SA, Locarno,
info@reamco.ch

CASSIERE

Davide Pianca

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

MEMBRI

Stefania Auciello

Multigestioni SA, Locarno
stefania@multigestioni.ch

Claudio Foglia

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

Matteo Franchini

Amres Sagl, Lugano
matteo.franchini@amres.ch

Stefania Mazzuchelli

Fiduciaria e Consulenza SA, Lugano
smazzuchelli@sfconsulenza.ch

Filippo Mengoni

FFS SA Immobili, Bellinzona
filippo.mengoni@sbb.ch

Nicola Pult

Dreieck Immobiliare SA, Lugano
nicola.pult@dreieckimmo.ch;

BELLINZONA E VALLI

Agogestioni Sagl

Cacciottolo Lucia, Sant'Antonino

Alfred Müller SA

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

Bruni Fasani Edda

Mesocco

Bruschi Mediazioni Sagl

Rei Carla, Giubiasco

Confinanz SA

Passardi Roberta, Giubiasco
www.confinanz.com

Consulca SA, Pulici Mirco,

Bellinzona, www.consulca.ch

Darani Nicola,

Chironico

De Luigi Ivano, Camorino

FFS Gestione Immobiliare

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

Fideconto gestioni immobiliari SA

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

Fiduciaria Berion SA

Pucci Cristiano, Arbedo
www.berion.ch

Galli Immobiliare SA

Galli Fabiana, Grono,
www.immogal.ch

Gifide SA

Guidotti Nicolò, Roveredo GR,
www.gifide.ch

Immoprogramm SA

Morelli Manuele, Bellinzona,
www.immoprogramm.ch

Istituto di previdenza del Cantone Ticino

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

Lugafid Gestioni Sagl

Roncoroni Manuela, Semione

LVE Property Manage- ment Sagl, Tamagni Michele,

Giubiasco, www.evolve-sa.ch

Migros Ticino

Pellegrini Dario, St. Antonino

Multicontra SA

Canonica Moreno, Bellinzona
www.multicontra.ch

Nene e Associati 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

Reviacom SA

Villat Remo, Bellinzona, reviacom.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

Cotti Giancarlo, 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

Fendoni SA

Fendoni Aldo, Ascona, fendoni.ch

Fid SA

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

Fiduciaria Cheda SA

Angelucci Bazzana Barbara,
Locarno, chedasa.ch

Fiduciaria Ferro SA

Svaluto-Ferro Omar, Riazzi, Locarno,
www.fiduciariaferro.ch

Fiduciaria Piozzini Immobiliare

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

Fiduciaria Verduci Sagl

Verduci-Maisano Claudia, Locarno
www.fiduciariaverduci.ch

Gabriela Weber

Immobiliare e fiduciaria
Weber Gabriela, Losone

GPF Gestioni SA

Zichella Giuseppe, Gordola
www.gpf-immobiliare.ch

Immobiliare - Lenhart SA

Lenhart Lando, Contra

Immobiliare by Kathleen Sagl

Wendland Kathleen, Ascona
immobykathleen.ch

Immobiliare Marazza Sagl

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

Immobiliare Mazzoleni SA

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

Immobiliare Nodioli & Co.

Nodioli Claudio, Solduno,
www.nodioli.ch

Immobiliare SL SA

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

Immobilien Tessin Sagl

Progano Iris, Locarno

Immovera Finanz SA

Tremaliti Marianna, Locarno,
www.immoverafinanz.ch

Marcollo Franco Pietro, Locarno

Multigestioni SA

Auciello Stefania, Locarno,
www.multigestioni.ch

Multiresidenza SA

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

Nicora Michele, Brissago

Private Fine Immobilien AG,

Tresch Claudia, Ascona
www.privatefine.ch

Promozioni Beyeler e Partners SA

Buzzini Eleonora, Ascona
www.pbpartners.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

Ami Immobiliare SA

Franchini Roberto, Lugano
www.amifiduciaria.ch

Amministrazione Casa Lugano SA

Manfré Antonino, Lugano,
amministrazionecasalugano.ch

Amministrazione

Central Park SA

Donelli Alberto, Lugano

AmmonCasa Sagl

Ammon Mattia, Lugano,
www.ammoncasa.com

Amres Sagl

Franchini Matteo, Lugano
www.amres.ch

Antonelli Omar

Lugano-Pazzallo

Asso World SA

Bisso Takesci, Lugano
www.assoworld.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**Caruso Riccardo**

Studio fiduciario, Lugano

COFIS Gestione immobiliare SA

Lugano, gruppocofis.ch

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

Poretta Corinna, Agno
www.edilia.ch

Equans Svizzera

Facility Management SA,
Ugazzi Flavio, Rivera,
www.equans.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.boernalbertini.ch

Fiduciaria Immobiliare San

Gottardo Sagl
Lovaldi Andrea, Grancia
am-immobiliare.ch

Fiduciaria Taddei-Bassi SA

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

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

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

Galfetti Riccardo

Ponte Tresa

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, Roncoroni Luca, Lugano,
mantegazza.ch

Immobiliare Tuttoimmobili

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

Immobiliare Wäfler/Imafid

SA, Wäfler Diethelm, Lugano

Immoidea SA

Quadri Graziella, Lugano

Immolife Ticino SA

Arcuri Matteo, Maroggia,
www.immolifeticino.ch

Interfida SA

Bernasconi Alberto, Lugano,
www.interfida.ch

Kaiser & Partners Real

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

Kyrona Real Estate Sagl

Sudanti Luca, Agno
kyronarealestate.ch

L'Idèa Immobiliare SA

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

Lambertini & Partners

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

Laris Immobiliare SA

Lugano, larisimmobiliare.ch

Lefor Immobiliare SA

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, Pfyl Evelyne,
Lugano, www.privera.ch

Puntoimmobiliare SA

Campopiano Orlando, Lugano,
www.puntoimmobiliare.ch

Queen Immobiliare SA

Foce Malservigi Cinzia, Lugano,
www.queenimmobiliare.ch

Recontam SA

Pelle Ivan, Lugano, recontam.ch

Rigo Ingegneria

e Consulenza Sagl
Rigo Fankhauser Claudia, Lugano

Rusca Studio Immobiliare

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

Sequoia Consulting Sagl

Ferrari Fabio, Magliaso,
www.sequoiaconsulting.ch

SKF Fiduciaria Sagl

Stroppa Lorenzo, Lugano, skfgroup.ch

Società Fiduciaria

e Consulenza SA,

Mazzuchelli Stefania
Robbiani Andrea, Lugano
www.sfconsulenza.ch

Studio fiduciario immobiliare SA, Ruggieri 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

Swiss Property Solutions

Sagl, Corvi Francesco, Lugano
www.swisspropertiesolutions.com

Tala Consulenze Sagl

Parola Malco, Lugano,
www.talaconsulenze.ch

TG Real Estate Sagl

Ansaldi Stefano, Lugano,
www.tgrealstate.ch

Ticino Premium Properties

SA, Incir Simon, Lugano-Paradiso
www.engelvoelkers.com

Ticino.Re SA

Ingrami Massimiliano,
Lugano, www.ticinore.ch

TRACHSEL Fiduciaria

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

Tradefidam SA

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

Wullschleger Martinenghi

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

Zenit Real Estate Sagl

Margnini Marco, Lugano,
zenitrealestate.ch

DISTRETTO DI MENDRISIO**Arifida SA**

Ponti Battista, Chiasso, arifida.ch

Capifid Immobiliare SA

Ferrari Soragni Patrizia, Chiasso,
capifidimmobiliare.com

Ceppi e Co. Agenzia

Immobiliare SA

Porro Franco, Chiasso
www.immobiliare-ceppi.ch

Coduri Alessandro, Rancate**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 Marco,
Mendrisio

Studio fiduciario e

immobiliare Roberta

Pantani Tettamanti SA

Pantani Tettamanti Roberta, Chiasso,
www.rptfiduciaria.ch

Studio Luido Bernasconi

Bernasconi Luido, Stabio,
www.luidobernasconi.com

CORSI SVIT SCHOOL



CORSO ASSISTENTI SVIT

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

I PROSSIMI CORSI
**ASSISTENTE IN
AMMINISTRAZIONE DI PPP**
Settembre 2024

**ASSISTENTE IN
CONTABILITÀ IMMOBILIARE**
Settembre 2024

Vedi ulteriori informazioni su
www.svit-ticino.ch

CORSO OTTENIMENTO DELL'ATTESTATO PROF. FEDERALE

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

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

I PROSSIMI CORSI
**ATTESTATO FEDERALE IN
COMMERCIALIZZAZIONE
IMMOBILIARE**
Da settembre 2024

**ATTESTATO FEDERALE IN
GESTIONE IMMOBILIARE**
Da settembre 2025

IMPRESSUM

PUBBLICAZIONE
Edizione immobiliare SVIT Ticino
ISSN 2813-7752

TIRATURA
1100 esemplari

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

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

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



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

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



Il marchio di qualità
degli specialisti dell'immobiliare.

Seguiteci anche sui social

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



svit.ticino

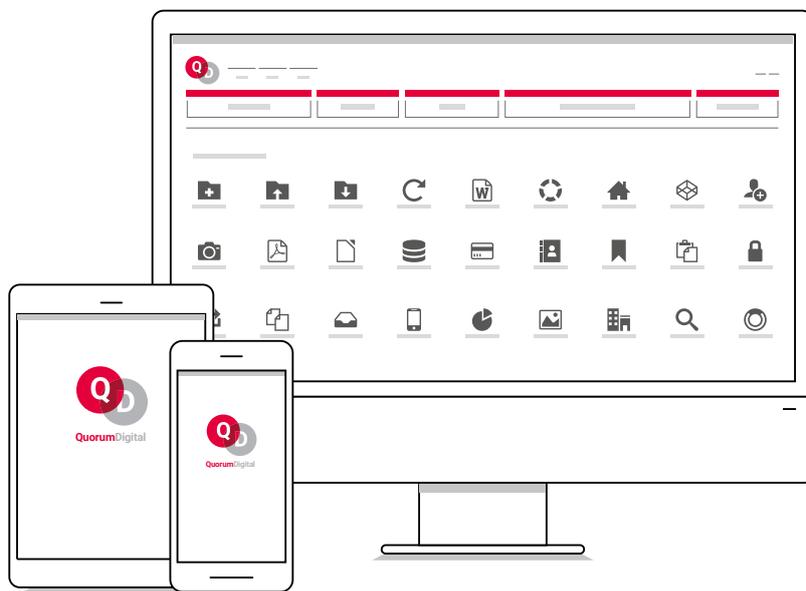
Tel. 091 921 10 73
svit-ticino@svit.ch



www.svit-ticino.ch



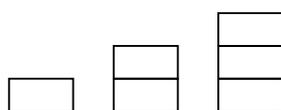
Visit us



QuorumDigital

Il software di gestione integrato per i professionisti immobiliari

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



Start Light Open

Le nostre licenze

www.quorumsoftware.ch

Quorum
Software 

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



INSCRIZIONE IN 3 MINUTI