



Esame professionale di gestione immobiliare 2020

PROPOSTA DI SOLUZIONE

Questo documento è una proposta di soluzione approvata dalla commissione d'esame. Altre formulazioni di soluzione sono possibili a condizione che rispondano alla domanda e che siano corrette nel contenuto.

Per domande che richiedono un numero specifico di risposte, nel senso di una visione d'insieme, ci possono essere più risposte elencate. Tuttavia la soluzione viene giudicata in base al punto 5 delle «indicazioni per i candidati» (vedi pagina 2 delle singole parti dell'esame).

Contenuto

1 Diritto

- Codice Civile
- CO / CPC
- Imposte

2 Conoscenze edili

3 Gestione del personale

4 Gestione immobiliare

- proprietà per piani
- contabilità e reporting
- LEF

5 Gestione immobiliare

- immobili locativi



Esame professionale esperti in gestione Immobiliare 2020

Esame: **diritto**

Materia d'esame: **codice civile**

Proposte di soluzioni

Indice dei contenuti

Parte A	Concetti giuridici, struttura dell'ordinamento, principi dei diritti sulle persone e reali	6 punti
Soluzione A1	Concetti giuridici e struttura dell'ordinamento giuridico	2 punti
Soluzione A2	Diritto delle Persone	2 punti
Soluzione A3	Principi dei diritti reali	2 punti
Parte B	Casi di diritto della famiglia e diritti reali	25 punti
Soluzione B1	Diritto della famiglia e diritti reali	8 punti
Soluzione B2	Diritto della famiglia e diritti reali	10 punti
Soluzione B3	Diritti reali	8 punti
Parte C	Pegno immobiliare e Registro fondiario	8 Punti
Soluzione C1		6 punti
Soluzione C2		2 punti

Parte A Concetti giuridici, struttura dell'ordinamento, principi dei diritti sulle persone e reali

6 punti

Soluzione A1 Concetti giuridici e struttura dell'ordinamento giuridico

2 punti

- Il Codice civile svizzero è suddiviso in 5 libri.
vero falso
- I Cantoni possono emanare Leggi di applicazione al CC.
vero falso
- In caso di differenze, il testo del CC in lingua tedesca prevale sui testi in lingua francese e italiana.
vero falso
- La buona fede è presunta nell'agire di chiunque.
vero falso

Soluzione A2 Diritto delle Persone

2 punti

- Un 15enne deve ottenere il consenso del suo rappresentante legale per acquistare un motorino.
vero falso
- Le persone giuridiche non hanno il godimento dei diritti civili.
vero falso
- Un'associazione ottiene l'esercizio dei diritti civili con l'iscrizione a Registro di commercio.
vero falso
- Anche se non interpellato in precedenza, il rappresentante legale di una persona incapace di discernere può ratificare successivamente l'agire dell'interessato.
vero falso

Soluzione A3 Principi dei diritti reali

2 punti

Ogni proprietario è di principio per legge obbligato ad astenersi da ogni eccesso pregiudizievole alla proprietà del vicino.

vero falso

Guido Bassi può tagliare i rami sporgenti sulla sua proprietà e può usarli come legna per il camino, anche senza avvisare il Signor Alfred Müller.

vero falso

Il signor Müller vuole sostituire la recinzione arrugginita e rotta, posta sul suo fondo, che delimita le due proprietà e pretende che i signori Bassi partecipino alle spese, come per legge. È corretto?

vero falso

Guido Bassi ha necessità di accendere un mutuo in Banca. Quest'ultima è disposta a concederglielo previa iscrizione a Registro fondiario di una cartella ipotecaria sulla sua quota di comproprietà. Ciò è possibile senza informare Diego Bassi.

vero falso

Parte B Casi di diritto della famiglia e diritti reali

25 punti

Soluzione B1 Diritto della famiglia e diritti reali

8 punti

- a) Concubinato, art. 530ss CO (società semplice). 2 punti
- b) Compravendita nella forma dell'atto pubblico. (art. 216 cpv. 1 CO) 2 punti
- c) - Comproprietà ex art. 646 CC.
- Proprietà comune quale società semplice (art. 652 CC). 2 punti
- d) Sì, salvo pattuizione diversa (art. 222 ss CC), diverrebbe una proprietà comune ex art. 652 CC, che l'Ufficio del Registro fondiario iscrive tuttavia a Registro fondiario su notificazione di uno dei coniugi (art. 665 cpv. 3 CC) e non d'ufficio. 2 punti

Soluzione B2 Diritto della famiglia e diritti reali

10 punti

- a) - Parti
- Descrizione fondo
- Prezzo
- Manifestazione di volontà reciproca
- Consenso moglie *2 punti*
- b) Sì ex art. 169 CC. *1 punto*
- c) Il coniuge che non ottiene il consenso può ricorrere al giudice (art. 169 cpv. 2 CC). *1 punto*
- d) Sì. Occorre il rilascio dell'autorizzazione LAFE quale residenza secondaria. *2 punti*
- e) - acquisto da parte di persona fisica in proprio nome
- rapporti strettissimi e degni di protezione, atti ad autorizzare l'acquisto di un'abitazione secondaria (art. 9 cpv. 1 lett. c LAFE e art. 6 OAFE)
- superficie abitabile netta delle abitazioni secondarie di max 200 m2 (e superficie massima del fondo di 1000 m2).
- ev altre condizioni secondo il diritto cantonale (p.e. il fondo deve essere situato in zona turistica). *2 punti*
- f) No, anche l'annotazione del diritto di compera necessita l'autorizzazione LAFE. *2 punti*

Soluzione B3 Diritti reali

8 punti

- a) Sì. Atto pubblico. *2 punti*
- b) Usufrutto ex art.745 ss CCS per atto pubblico. *2 punti*
- c) - L'usufrutto può essere costituito sopra beni mobili, fondi, diritti o anche su un'intera sostanza.
- L'usufrutto è una servitù personale, non cedibili e che termina di principio con la morte del beneficiario (max 100 anni).
- Il beneficiario/usufruttuario riceve il pieno godimento della cosa: ha il diritto di possesso, uso e utilizzo della cosa. Egli può locarla o affittarla. Deve però anche farsi carico delle imposte sul reddito e sulla sostanza. L'usufruttuario assume le spese per la manutenzione ordinaria, l'utilizzo della cosa, gli interessi del debito ipotecario e i premi assicurativi. *3 punti*
- d) Entrambe (facoltativo: art. 920 CCS). *1 punto*

Parte C Pegno immobiliare e Registro fondiario

8 Punti

Soluzione C1

6 punti

- a) Un contratto di mutuo scritto e un atto pubblico di costituzione di cartella ipotecaria registrata. *2 punti*
- b) Sì, ma l'azionista dovrà dichiararsi debitore solidale nei confronti della Banca, sottoscrivendo il contratto di mutuo. *1 punto*
- c) - istanza di iscrizione
- copia autentica dell'atto pubblico
- allegato al contratto di pegno immobiliare
- documento di identificazione *2 punti*
- d) Iscrizione a giornale nel giorno della consegna/ricezione dell'istanza (art. 972 cpv. 2 CC). *1 punto*

Soluzione C2

2 punti

- Principio della cronologia ("Alterspriorität" – alternativa: art. 972 CC).
- Buona fede (alternativa: art. 973 CC).
- Pubblicità del Registro fondiario (alternativa: art. 970 CC).



Esame professionale esperti in gestione Immobiliare 2020

Esame: **diritto**

Materia d'esame: **CO / CPC**

Proposte di soluzioni

Indice dei contenuti

Parte A	Parte generale CO	40 punti
	Soluzione A1	2 punti
	Soluzione A2	2 punti
	Soluzione A3	2 punti
	Soluzione A4	6 punti
	Soluzione A5	8 punti
	Soluzione A6	10 punti
Parte B	CO Parte speciale	22 punti
	Soluzione B1	2 punti
	Soluzione B2	2 punti
	Soluzione B3	2 punti
	Soluzione B4	8 punti
	Soluzione B5	8 punti
Parte C	CPC, garanzie e mezzi di garanzia	8 punti
	Soluzione C1	2 punti
	Soluzione C2	2 punti
	Soluzione C3	2 punti
	Soluzione C4	2 punti

Soluzione A1

2 punti

- Il diritto delle obbligazioni contiene norme imperative e dispositive.
vero falso
- Il diritto delle obbligazioni regola esclusivamente le obbligazioni nate per contratto.
vero falso
- Il principio dell'accettazione tacita è valido per ogni forma di contratto.
vero falso
- Un contratto racchiude la reciproca e concorde volontà delle parti contrattuali.
vero falso

Soluzione A2

2 punti

- Il contratto non obbliga colui che fu indotto alla sottoscrizione da vizi, quali errori essenziali, dolo o timore.
vero falso
- Non sono errori essenziali gli errori che riguardano solo i motivi del contratto e semplici errori di calcolo.
vero falso
- In caso di vizi contrattuali, per impugnare il contratto la parte per la quale non è obbligatorio deve notificarlo all'altra entro 2 anni. Altrimenti il contratto vale come accettato.
vero falso
- Dopo la ratifica di un contratto viziato da dolo o timore non si può più chiedere un risarcimento.
vero falso

Soluzione A3

2 punti

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Un rappresentante può venir incaricato di sottoscrivere qualsiasi tipo di contratto commerciale a nome e per conto del mandante. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | vero | falso |
| - Un riconoscimento di debito è valido anche senza indicazione della causa dell'obbligazione (originaria). | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | vero | falso |
| - Se una persona è sia creditore sia debitore verso un'altra persona (e viceversa), esse possono sempre mettere in compensazione le rispettive pretese. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | vero | falso |
| - Per essere valida la cessione di crediti richiede la forma scritta. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | vero | falso |

Soluzione A4

6 punti

- a) L'adempimento contrattuale è divenuto oggettivamente impossibile per cause non imputabili alla debitrice. Art. 119 cpv. 1 CO.
- b) No, la debitrice si libera della sua obbligazione (119 II CO). Alternativa: art. 62 CO.
- c) Il contratto rimane valido non essendo divenuto impossibile l'adempimento (art. 119 CO).

Soluzione A5

8 punti

- a) Atto illecito, art. 41 CO.
- b) - danno (0.5 pto.)
- atto illecito (0.5 pto.)
- nesso di causalità (naturale e adeguata) (0.5 pto.)
- colpa (0.5 pto.)
- c) Responsabilità per inadempimento contrattuale, art. 97 CO.
Alternativa: art. 58 CO.
- d) - contratto (0.5 pto.)
- danno (0.5 pto.)
- violazione (0.5 pto.)
- nesso di causalità naturale e adeguata (0.5 pto.)
- colpa (presunta qualora sussistano le succitate 4 condizioni) (0.5 pto.)
- e) Sì, ai sensi dell'art. 51 CO (responsabilità di più persone per cause diverse).

Soluzione A6

10 punti

- a) Sì, un'obbligazione derivante da indebito arricchimento ex art. 62 ss CO.
- b) Sì, ex art. 63 CO (pagamento dell'indebito), se dimostra d'aver pagato perché erroneamente si credeva debitore.
- c) Di principio sì, perché la prescrizione deve venir eccepita dal debitore e non esplica i suoi effetti d'ufficio (art. 142 CO).
- d) Il custode può sollevare in giudizio l'eccezione di prescrizione. Infatti, ai sensi dell'art. 67 CO (0.5 *pti.*), l'azione di indebito arricchimento è prescritta dopo un anno dalla conoscenza del diritto di ripetizione e, in ogni caso, dopo 10 anni dal giorno in cui nacque il diritto. In casu: la prescrizione è subentrata il 05.02.2020 (1.5 *pti.*).

Parte B CO Parte speciale

22 punti

Soluzione B1

2 punti

- Per essere valido, il contratto di donazione fu imperativamente redatto nella forma dell'atto pubblico.
vero falso
- Fra i signori Sala e l'architetto è nato un contratto misto (con elementi del mandato e dell'appalto) per la progettazione e direzione dei lavori.
vero falso
- Per la parte di progettazione valgono i disposti sul mandato, per la parte di direzione lavori valgono i disposti sull'appalto.
vero falso
- L'arch. Huber è di principio tenuto ad eseguire personalmente il mandato.
vero falso

Soluzione B2

2 punti

- Il contratto di mediazione può essere contratto oralmente.
vero falso
- Qualora non sia disposto diversamente, al contratto di mediazione si applicano le norme sul mandato.
vero falso
- Dopo aver saputo che il signor Frey ha acquistato la casa dei signori Schmidt, l'agente gli manda una fattura per l'incasso della mercede, sebbene non abbia avuto contatti con l'agente. Ha ragione?
vero falso
- La mercede è dovuta solo dal venditore, mai dall'acquirente.
vero falso

Soluzione B3

2 punti

- Perenzione e prescrizione sono due sinonimi.
vero falso
- La prescrizione per i difetti delle cose mobili è di 1 anno, mentre è di 5 anni per le cose immobili.
vero falso
- Il termine di prescrizione minimo per cose usate è di 1 anno.
vero falso
- Le azioni per mercedi di pigioni si prescrivono in 10 anni.
vero falso

Soluzione B4

8 punti

- a) Contratto di compravendita (con consegna), art. 184 ss CO. (1 *pto.*)
- b) No, il contratto non è stato adempiuto (art. 97 CO). (1 *pto.*)
- c) Innanzitutto, devo avvisare subito il fiorista che vi è stato un errore (art. 24 cpv. 1 n. 2 CO; 0.5 *pto.*) e chiedere in alternativa (1 *pto.* – sufficiente 1 risposta):
- il corretto adempimento (art. 82 CO),
 - la restituzione di quanto già pagato (art. 97 CO),
 - la risoluzione della vendita oppure il risarcimento per il minor valore (art. 205 CO).
- Il termine di prescrizione è di 2 anni per i difetti della cosa (art. 210 cpv. 1 CO), mentre per le altre azioni è di 10 anni (art. 127 CO). 1 *pto.*
- d) Sì, ma l'amministratore deve assumersi la responsabilità per il custode quale persona ausiliaria ex art. 101 CO. La responsabilità potrebbe quindi essere negata o venir ridotta (art. 44 CO). (2 *pto.*)
- e) Gli utili e i rischi passano all'acquirente con la perfezione del contratto ex art. 185 CO. In casu è stata stabilita non solo la spedizione, bensì anche la consegna presso la PPP, quindi il venditore deve sopportare il rischio (art. 185 cpv. 3 CO). (2 *pto.*)

Soluzione B5

8 punti

- a) Contratto d'appalto, art. 363 CO. 1 *pto*
- b) No, art. 367 CO: "verifica appena lo consenta l'ordinario corso degli affari", ossia entro alcuni giorni. 2 *pto*
- c) art. 368 CO: ricusazione, diminuzione della mercede, riparazione e, se colpa, risarcimento. 2 *pto*
- d) art. 371 cpv. 2 CO: 5 anni. 1 *pto*
- e) No, occorre dapprima aver verificato e segnalato all'appaltatore i difetti, appena lo consenta l'ordinario corso degli affari. Art. 367 CO. 2 *pto*

Parte C CPC, garanzie e mezzi di garanzia

8 punti

Soluzione C1

2 punti

- Ogni Cantone ha il suo codice di procedura civile.
vero falso
- Il CPC regola i procedimenti civili e amministrativi, non invece quelli penali.
vero falso
- Il CPC non è applicabile innanzi al Tribunale federale.
vero falso
- Ogni Cantone è obbligato ad avere un tribunale commerciale.
vero falso

Soluzione C2

2 punti

- In caso di controversie fra comproprietari di un fondo intavolato come PPP, il Giudice del luogo in cui il fondo è intavolato è di principio competente.
vero falso
- Dinanzi al Giudice della locazione il gestore di immobili è legittimato a fungere da rappresentante, solo se il diritto cantonale lo prevede.
vero falso
- Durante l'udienza di conciliazione è di principio obbligatoria la presenza delle parti.
vero falso

Sia durante la procedura di conciliazione, sia nel corso della successiva procedura decisionale in materia di locazione, non vengono addossate spese processuali alle parti.

vero falso

Soluzione C3

2 punti

Una pena convenzionale può venir stabilita contrattualmente quale alternativa all'adempimento del contratto, in caso di inadempimento o di imperfetto adempimento.

vero falso

Oltre alla pena convenzionale non è possibile chiedere il risarcimento del maggior danno.

vero falso

Nel caso venga contrattualmente prevista una pena di recesso, anche chi ha ricevuto il denaro può recedere dal contratto, ma deve restituire il doppio dell'importo della pena.

vero falso

Se una persona fisica si fa fideiussore verso il creditore di un debitore, la dichiarazione di fideiussione deve essere stesa per atto pubblico.

vero falso

Soluzione C4

2 punti

Le ditte Penel SA e Bianchi SA possono prevedere l'assunzione del debito verso il committente, anche senza il suo consenso.

vero falso

Per liberare il precedente debitore, occorre un contratto scritto fra l'assuntore e il creditore.

vero falso

In caso di accettazione di un pagamento da parte dell'assuntore, l'assunzione di debito varrà come accettata da parte del creditore.

vero falso

Il nuovo debitore può far valere verso il creditore anche le eccezioni relative al debito precedente.

vero falso



Esame professionale esperti in gestione Immobiliare 2020

Esame: **diritto**

Materia d'esame: **Imposte**

Proposte di soluzioni

Indice dei contenuti

Parte A Il sistema fiscale svizzero

4 punti

Soluzione A1

4 punti

Parte B Imposta sul valore aggiunto

16 punti

Soluzione B1

4 punti

Soluzione B2

6 punti

Soluzione B3

3 punti

Soluzione B4

3 punti

Soluzione A1

4 punti

La Confederazione preleva alle persone fisiche un'imposta sul reddito e sulla sostanza.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
L'imposta sulle successioni e sulle donazioni è regolata a livello federale.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
I residenti sono soggetti a tassazione sulla base dell'appartenenza fiscale economica e non sulla base dell'affiliazione personale.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
In caso di cambiamento di domicilio da un Cantone all'altro, è determinante il domicilio al 31.12.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Confederazione, Cantoni e Comuni sono esenti da tassazione.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
La responsabilità solidale dei coniugi separati legalmente o di fatto decade anche per tutti gli ammontanti di imposta ancora dovuti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Le società semplici e le comunioni ereditarie non soggiacciono all'imposizione come tali, ma singolarmente.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
L'imposta sul reddito si fonda su un'aliquota progressiva sul reddito imponibile.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso

Parte B Imposta sul valore aggiunto

16 punti

Soluzione B1

4 punti

L'IVA viene riscossa dalla Confederazione.

vero

falso

L'IVA è un'imposta generale sul consumo con deduzione dell'imposta precedente, con l'obiettivo di imporre il consumo finale.

vero

falso

Chi realizza una cifra d'affari inferiore a CHF 100'000.- è esentato dall'assoggettamento IVA, ma può comunque iscriversi.

vero

falso

Le prestazioni assicurative sono soggette all'IVA.

vero

falso

La messa a disposizione per l'uso o il godimento di (parti di) fondi è di principio soggetta all'IVA.

vero

falso

Se si chiama un idraulico per riparare una lavatrice (tramite sostituzione di un pezzo), l'IVA sarà calcolata sommando il lavoro eseguito e il costo del pezzo.

vero

falso

La legge LIVA prevede più tipi di aliquote.

vero

falso

Il consumo proprio fa decadere il diritto alla deduzione dell'imposta precedente.

vero

falso

Soluzione B2

6 punti

a) Prezzo d'acquisto CHF 7'000.- = 107,7%
Imposte precedente: 7,7% CHF 500.45

2 pto

b) Prezzo di vendita CHF 15'000.- = 107,7%
IVA 7,7%: CHF 1'072.45.-

2 pto.

c) IVA dovuta = IVA ricevuta dalla vendita: CHF 1'072.45
– IVA dell'imposta precedente CHF 500.45
= CHF 572. -- (debito nei confronti dell'Amministrazione)

2 pto.

Soluzione B3

3 punti

Motivo della fattura	Importo incl. IVA	Aliquota IVA in %	IVA in CHF	Importo senza IVA
Acquisto ricambi auto	2'712.60	7.7	193.94	2'518.66
Acquisto di materiale d'ufficio	583.20	7.7	41.70	541.50
Acquisto di abbigliamento di lavoro (tute)	1'296.–	7.7	92.66	1'203.34
Acquisto di manuali e libri professionali	285.50	2.5	6.96	278.54
Acquisto di francobolli alla Posta	100.–	0	0	100.00
Cibi e bevande per la mensa die dipendenti	250.65	2.5	6.11	244.54

0.5 pto

0.5 pto

0.5 pto

0.5 pto

0.5 pto

0.5 pto

Soluzione B4

3 punti

- a) Per la contabilizzazione dell'imposta sul valore aggiunto si può distinguere tra il metodo lordo e il metodo netto. 1 pto
- b) L'uso dell'aliquota dell'imposta a saldo (sistema semplificato) è sottoposto a due condizioni:
- Il fatturato annuo non può superare i 5'020'000 franchi.
 - L'importo dell'IVA deve essere inferiore a CHF 103'000.- all'anno. 2 pto



Esame professionale in gestione immobiliare 2020

Esame: **conoscenze edili**

Proposte di soluzioni

Indice dei contenuti

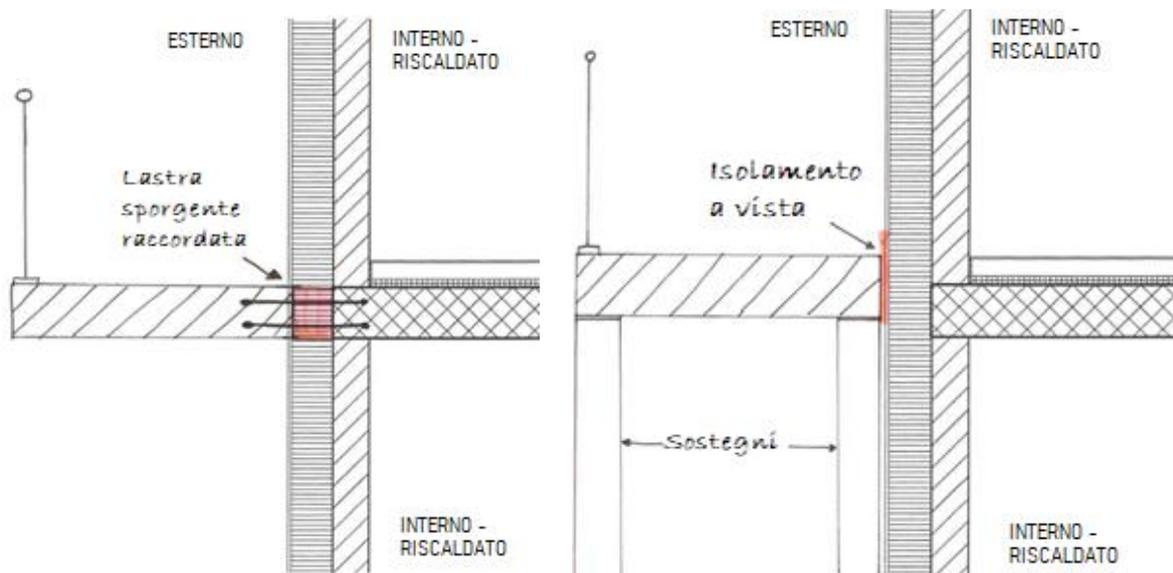
Parte A	Fondamenti di tecnica della costruzione	60 punti
	Soluzione A1	2 punti
	Soluzione A2	1 punto
	Soluzione A3	3 punti
	Soluzione A4	1,5 punti
	Soluzione A5	4,5 punti
	Soluzione A6	2 punti
	Soluzione A7	4 punti
	Soluzione A8	2 punti
	Soluzione A9	2 punti
	Soluzione A10	3 punti
	Soluzione A11	4 punti
	Soluzione A12	2,5 punti
	Soluzione A13	2 punti
	Soluzione A14	4,5 punti
	Soluzione A15	3 punti
	Soluzione A16	3,5 punti
	Soluzione A17	3,5 punti
	Soluzione A18	3,5 punti
	Soluzione A19	2 punti
	Soluzione A20	4 punti
	Soluzione A21	2,5 punti
Parte B	Diritto della pianificazione del territorio	14 punti
	Soluzione B1	3 punti
	Soluzione B2	1 punto
	Soluzione B3	3 punti
	Soluzione B4	2 punti
	Soluzione B5	1 punto
	Soluzione B6	1 punto
	Soluzione B7	3 punti
Parte C	Diritto della costruzione	16 punti
	Soluzione C1	2 punti
	Soluzione C2	4 punti
	Soluzione C3	2 punti
	Soluzione C4	1 punto
	Soluzione C5	1 punto
	Soluzione C6	2 punti
	Soluzione C7	2 punti
	Soluzione C8	1 punto
	Soluzione C9	1 punto

Soluzione A1

2 punti

- a. Per evitare i ponti termici, è necessario separare le lastre dei balconi dalla struttura del solaio. È possibile realizzare una struttura portante indipendente con sostegni anteriori, separandola dalla lastra del balcone. In fase di risanamento questi punti devono essere considerati con particolare attenzione nel progetto. Aggiungere un isolamento alle lastre sporgenti esistenti sul lato superiore è molto difficile. Se possibile, la lastra del balcone dovrebbe essere isolata e sostituita con una nuova struttura. Anche raccordare le lastre sporgenti è un'ottima soluzione, specialmente nei nuovi edifici.

- b. Schizzo:



Soluzione A2

1 punto

- Ringhiere: min. 100 cm
- Parapetti: min. 90 cm

Soluzione A3

3 punti

- a. In 9 gruppi principali
- b.
- 0 Fondo
 - 1 Lavori preliminari
 - 2 Edificio
 - 3 Impianti
 - 4 Lavori esterni
 - 5 Spese di costruzione accessorie
 - 6-8 Non attribuiti (all'occorrenza per posizioni specifiche)
 - 9 Arredamento

Soluzione A4

1,5 punti

- a. Il CCC suddivide i costi complessivi dei progetti edili in base ai vari generi di lavori. Il codice dei costi secondo elementi suddivide invece i costi in base ai vari componenti, e non per generi di lavori come il CCC. *1 punto*
- b. Codice dei costi secondo elementi *0.5 punti*

Soluzione A5

4,5 punti

a.

Vantaggi:

- I piani in marmo sono l'ideale per cucinare, perché **non intaccano le proprietà dei cibi e sono inodori.**
- **Prodotto naturale**
- **Materiale dalla struttura inconfondibile**
- **Prodotto durevole**

Svantaggi:

- Materiale pregiato e **molto costoso**. I piani per la cucina in marmo sono appropriati per fasce di prezzo alte.
- **Prodotto naturale delicato**
- I piani in marmo **tendono a graffiarsi e a macchiarsi** e devono pertanto essere trattati con uno smalto protettivo.
- **La pietra naturale porosa è decisamente meno resistente di altri materiali, come ad esempio il granito.**

Soluzione A8

2 punti

- a) Filtro dell'acqua / regolatore di pressione (0.5 punti)
- b) Miscelatore per lavello / estraibile / batteria di miscelazione (0.5 punti)
- c) Valvola di arresto / rubinetto di arresto (0.5 punti)
- d) Contatore dell'acqua (0.5 punti)

Soluzione A9

2 punti

- a. Una serratura / un piano di chiusura è un sistema di chiusura costituito da diversi cilindri collegati tra loro, ognuno dei quali svolge una specifica funzione. Normalmente ogni serratura ha una sua chiave che consente l'apertura e la chiusura delle porte. I piani di chiusura consentono di stabilire con chiarezza chi è autorizzato ad accedere ai locali e chi no. Al possessore della chiave può essere consentito aprire e chiudere determinate serrature con una chiave.
- b. Possibilità di regolamentare i diritti di accesso alle porte
Esigenze di sicurezza e organizzazione
Protezione giuridica, le chiavi non possono essere copiate facilmente
Flessibilità, estensibilità

Soluzione A10

3 punti

- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| I pavimenti in laminato sono costituiti da due strati. Lo strato superiore è quello stabilizzante, mentre quello inferiore serve quale struttura portante. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | vero | falso |
| I pavimenti in laminato hanno un prezzo paragonabile a quelli in parquet. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | vero | falso |
| I rivestimenti da parete devono apportare miglioramenti in termini di estetica, durevolezza e funzionalità. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | vero | falso |
| La pittura isolante viene applicata come mano di fondo aggrappante. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | vero | falso |
| Le pitture a base di resina sintetica vengono applicate principalmente sui soffitti perché non sono resistenti allo sfregamento. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | vero | falso |
| Le assi di legno sono adatte per i pavimenti dei locali ad uso abitativo. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | vero | falso |

Soluzione A11

4 punti

- a. **Come funziona il sistema di messa a terra e a che cosa serve:** protezione contro scariche elettriche o sovratensione

La tensione viene scaricata a terra (differenza di potenziale). La tensione è scaricata tra gli elementi esposti delle attrezzature elettriche, la terra e le parti conduttrici esterne, come le condutture dell'acqua.

- b. **Componenti:** elementi di captazione (captatori quali funi, aste), elementi di discesa / messa a terra di fondazione.

Scopo del parafulmine: scarico a terra dei **fulmini o dell'energia**, protezione da sovratensioni. «**Corrente**» è sbagliato

- c. No

Il parafulmine è obbligatorio sono nei casi seguenti:

- - notevole altezza dell'edificio
- - notevole numero di persone all'interno dell'edificio
- - presenza di materiali esplosivi nell'edificio
- - presenza di oggetti di particolare valore nell'edificio

Le case unifamiliari non hanno questo obbligo

Soluzione A12

2,5 punti

- a. - Ponti termici
- Isolamento mancante
 - Areazione scorretta
 - Presenza di mobili contro la parete
 - Infiltrazioni d'acqua (tubi danneggiati, acqua dalle grondaie)
- b. - Applicare un isolante termico
- Fermare le infiltrazioni d'acqua.
 - Garantire maggiore areazione
 - Spostare i mobili dalle pareti

- b.
- Suddivisione di locali alti
 - Uniformare e livellare il soffitto
 - Requisiti acustici
 - Rivestimento di impianti
 - Locali climatizzati
 - Riscaldamento con pannelli radianti a soffitto
 - Raffreddamento dei locali

Soluzione A16

3,5 punti

- a.
1. Vetro fisso
 2. Ad anta ribalta
 3. A ribalta esterna
 4. Finestra a scorrimento orizzontale
- b.
1. Plastica
 2. Legno-metallo
 3. Legno
Metallo

Soluzione A17

3,5 punti

- a.
- A: Superficie netta del piano / SN
B: Superficie utile / SU
C: Superficie di circolazione / SCIR
- b.
1. Lavanderia
 2. Solaio
 3. Cantina
 4. Depositi
Rimesse per veicoli
Rifugi
Locali per rifiuti

Soluzione A18

3,5 punti

a. Associazione *MINERGIE*

b. L'areazione controllata è un sistema meccanico per la ventilazione e il ricambio dell'aria degli appartamenti. Si distingue tra ventilazione centralizzata e decentralizzata. Uno scambiatore di calore recupera calore dall'aria estratta per riscaldare quella immessa, in modi diversi a seconda dell'impianto in dotazione. Il sistema di ventilazione può anche migliorare l'isolamento acustico. I sistemi di ventilazione montano spesso dei filtri dell'aria, che filtrano l'aria esterna prima che quest'ultima venga immessa nei locali. Ciò consente di rendere i locali maggiormente vivibili per le persone allergiche, e inoltre riduce la presenza di polvere.

c. Vantaggi:

- Continuo ricambio di aria anche quando non si è in casa
- Non serve aprire le finestre
- Maggiore protezione contro il rumore esterno
- Recupero di calore
- Soluzione duratura

Svantaggi

- Ingombro
- Costi per installazione ed esercizio
- Fabbisogno di corrente
- Impianto complesso che richiede maggiore manutenzione

Soluzione A19

2 punti

Il fotovoltaico serve per la corrente: **un impianto fotovoltaico trasforma i raggi solari in corrente**. Durante questo processo, gli elettroni vengono messi in movimento e "forzati" all'interno di un circuito, generando così la corrente. La corrente può essere utilizzata dagli impianti domestici oppure immessa nella rete pubblica.

Gli impianti solari servono per riscaldare: vengono utilizzati per **convertire l'energia solare in calore per l'impianto di riscaldamento**. L'impianto è attraversato da un circuito in cui fluisce un liquido che trasferisce il calore dai pannelli all'impianto di riscaldamento.

c. I pannelli solari vengono montati sul tetto dove assorbono il calore solare. La miscela di acqua e antigelo che circola nell'impianto viene così riscaldata fino a 95°, e grazie ad uno scambiatore di calore trasferisce il calore ad un accumulatore solare (termoaccumulatore). La miscela raffreddata viene nuovamente pompata verso i pannelli e il ciclo si ripete.

Soluzione A20

4 punti

standard di costruzione
dai Cantoni
abitativo e lavorativo
rinnovo dell'aria
consumo energetico
committenti della costruzione, gli architetti

Soluzione A21

2,5 punti

Se l'umidità relativa dell'aria supera la saturazione massima del 100%, l'umidità in eccesso si trasforma in condensa o nebbia.

vero falso

La capacità dell'aria di assorbire acqua dipende fortemente dalla temperatura ambiente.

vero falso

La condensa nella intercapedine di ventilazione provoca danni alla struttura.

vero falso

Il rumore di tipo strutturale si propaga nei corpi solidi e può essere evitato solo isolando/separando i rispettivi componenti.

vero falso

Il calpestio è una forma particolare di rumore strutturale.

vero falso

Parte B Diritto della pianificazione del territorio

14 punti

Soluzione B1

3 punti

Concetto del Paesaggio	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
Piano settoriale biodiversità	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso
Piano settoriale percorsi ciclabili	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso
Piano settoriale delle superfici per l'avvicendamento delle colture	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
Piano settoriale elettrodotti	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
Piano settoriale rifiuti	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso

Soluzione B2

1 punto

I piani direttori vengono rivisti ogni 10 anni, e se necessario aggiornati.

Soluzione B3

3 punti

- Piano degli insediamenti e del paesaggio
- Piano di circolazione
- Piano degli approvvigionamenti
- Piano degli edifici e degli impianti pubblici

Soluzione B4

2 punti

- a) Opposizione o (in certi Cantoni) obiezione presso le autorità competenti nel corso della procedura di esposizione pubblica.
- b) Sì, vedi art. 33, cpv. 2, LPT.
E che cosa?
Ricorso presso un'istanza competente ovvero opposizione presso l'autorità che emana i piani di utilizzazione (solo nei cantoni BS e GE, contrariamente al tenore dell'art. 33, cpv. 2, LPT).
- c) Sì, ad esempio è possibile impugnare l'effettivo progetto.

Soluzione B5

1 punto

Sì, nei piani direttori e nei piani d'utilizzazione l'autorità deve tenere conto del catasto (art. 6a, OSiti).

Soluzione B6

1 punto

nessuna

Soluzione B7

3 punti

- a) Sì
- b) Il progetto di demolizione e ricostruzione può essere autorizzato in virtù della garanzia delle situazioni acquisite, purché
 - • vi sia compatibilità con le importanti esigenze della pianificazione territoriale;
 - • al momento della demolizione l'edificio fosse utilizzabile in base alla sua destinazione, e persista l'interesse a proseguire tale uso;
 - • l'aspetto dell'edificio venga modificato soltanto se ciò è necessario per un'utilizzazione a scopo abitativo conforme agli standard attuali o per un risanamento energetico, oppure per migliorare l'integrazione dell'edificio nel paesaggio.(Art. 24c, LPT)

Soluzione C1

2 punti

- a. No
- b. Sì
- c. I battiti d'ali e i versi dei colombi non superano un livello di rumore moderatamente molesto, e in una zona residenziale e commerciale vanno pertanto tollerati. In questa zona vanno tollerati anche gli escrementi, considerato che si tratta di pochi esemplari.

Soluzione C2

4 punti

- a. I vicini possono intentare una causa civile per violazione delle norme sui rapporti di vicinato.

Possono anche segnalare la modifica della destinazione d'uso all'ufficio pianificazione e licenze edilizie.

- b. I coniugi Ferrari devono richiedere un'autorizzazione edilizia a posteriori. Non è da escludere che l'autorizzazione edilizia richiesta a posteriori venga concessa (eventualmente con determinate condizioni).

- c. I coniugi Ferrari devono certamente aspettarsi una sanzione.

Se la domanda per l'autorizzazione edilizia a posteriori viene rifiutata, i coniugi rischiano un'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi e/o la chiusura della palestra.

Soluzione C3

2 punti

1. I valori di pianificazione devono essere rispettati oppure vanno attuate misure di pianificazione, sistemazione o costruzione in modo che possano essere rispettati.
2. L'autorità può accordare eccezioni se la costruzione è di interesse pubblico.

(Art. 30, OIF)

Soluzione C4

1 punto

Quando i valori limite d'immissione sono superati.

(Art. 32, cpv. 2, OIF)

Soluzione C5

1 punto

Come e quando vanno realizzate le vie di accesso e le condotte.

Soluzione C6

2 punti

- a. In linea di massima sì
- b. Devono dimostrare di essere maggiormente toccati dal progetto o dall'impianto rispetto alla restante popolazione.
Devono quindi dimostrare che l'autorizzazione edilizia lede un loro interesse degno di protezione, sia esso materiale o immateriale.

Soluzione C7

2 punti

- a. Il committente può presentare ricorso contro la condizione prevista dall'autorizzazione edilizia.
- b. SÌ – è verosimile che la domanda del committente venga accolta.
Il committente può invocare la garanzia delle situazioni acquisite.

Soluzione C8

1 punto

Creazione di fasce di arretramento

Distanze dai confini

Soluzione C9

1 punto

- Linee di allineamento stradale
- Linee di allineamento per stabilimenti e impianti per il traffico
- Linee di allineamento per le acque
- Linee di allineamento per le condotte di approvvigionamento
- (Linee di livello)
- Linee di allineamento per piste da sci e slittini



Esame professionale in gestione immobiliare 2020

Esame: **gestione del personale**

Proposte di soluzioni

Indice

Parte A	Comunicazione	15 punti
	Soluzione A1	2,5 punti
	Soluzione A2	5,0 punti
	Soluzione A3	7,5 punti
Parte B	Organizzazione del lavoro	15 punti
	Soluzione B1	2,5 punti
	Soluzione B2	5,0 punti
	Soluzione B3	7,5 punti
Parte C	Gestione del team	15 punti
	Soluzione C1	2,5 punti
	Soluzione C2	5,0 punti
	Soluzione C3	7,5 punti
Parte D	Gestione dei conflitti nel team	15 punti
	Soluzione D1	2,5 punti
	Soluzione D2	5,0 punti
	Soluzione D3	7,5 punti
Parte E	Gestione dei conflitti con i clienti	15 punti
	Soluzione E1	2,5 punti
	Soluzione E2	5,0 punti
	Soluzione E3	7,5 punti
Parte F	Priorizzazione e gestione del tempo	15 punti
	Soluzione F1	2,5 punti
	Soluzione F2	5,0 punti
	Soluzione F3	7,5 punti

Soluzione A1

2,5 punti

Sono felice di comunicarvi che sono il vostro responsabile con effetto immediato.	RELAZIONE
Vi prego innanzitutto di allestire una lista di tutte le pendenze e le attività in corso.	APPELLO
Sono responsabile di 5 immobili privati e 3 immobili commerciali.	CONTENUTO OGGETTIVO
In primo luogo, desidero farmi un quadro della situazione attuale.	CONTENUTO OGGETTIVO
Poi mi occuperò dell'organizzazione e stabilirò come collaborare con successo. Vorrei migliorare un paio di aspetti.	RIVELAZIONE DI SÉ

Soluzione A2

5,0 punti

Ordine del giorno evento informativo per custodi

1. Saluto di benvenuto
2. Informazioni sulla promozione
3. Situazione di partenza / effettiva
4. Aspettative
5. Obiettivi
6. Campi d'azione
7. Misure
8. Passi successivi
9. Domande / feedback
10. Scambio di opinioni

1. Introduzione / oggetto

La vostra nuova persona di contatto / Grazie per la fiducia accordata alla nostra azienda

2. Appellativo

Egregio locatario / Egregio signor ...,

3. Informazione

Sono felice di poterla informare che da oggi sono la sua nuova persona di contatto per tutte le questioni relative alla locazione.

Mi chiamo xy e in qualità di responsabile della gestione dell'azienda XY sono a disposizione per le sue eventuali richieste.

4. Contatto

Può contattarmi all'indirizzo e-mail xy@mail.com oppure al numero di telefono xy.

Per domande di natura tecnica relative al suo immobile può rivolgersi alla specialista immobiliare xy.

5. Autopromozione / informazione supplementare

Colgo l'occasione per informarla del risanamento programmato dell'edificio xy, che sarà ultimato a fine anno. Ci sono ancora 50 accoglienti appartamenti da affittare.

6. Conclusione

Felice di proseguire la collaborazione anche in futuro, mi auguro che la permanenza nel nostro immobile continui a essere di suo gradimento. Resto a sua completa disposizione per qualsiasi domanda.

7. Cordiali saluti

Nome e cognome

Posizione

Soluzione B1

2,5 punti

1ª parte: parola mancante: «**organizzazione**»

0,5 punti

2ª parte: per ogni risposta corretta:

0,5 punti

Situazione	Metodo / principio
Pianificare la giornata lavorativa	Metodo ALPEN
Organizzare la casella di posta in base all'importanza e all'urgenza	Principio di Eisenhower
Delegare in tutto o in parte le attività da svolgere	Analisi ABC
Valutazione del 20% dei locatari che genera la maggior parte (80%) di entrate	Principio di Pareto

Analisi ABC

Guadagno di tempo, prioritizzazione, importanza, urgenza, aumento di efficienza, gestione dell'organizzazione, realizzazione di struttura, chiarezza delle attività, inquadramento di urgenza e importanza.

Metodo ALPEN

Sicurezza della pianificazione, chiarezza delle attività da svolgere, migliore suddivisione del lavoro, prioritizzazione, valutazione di durata e portata. Valutazione delle trappole di tempo, pianificazione delle capacità.

Principio di Pareto non vale come risposta 0 punti

Metodo di Eisenhower

Guadagno di tempo, prioritizzazione, importanza, urgenza, aumento di efficienza, gestione dell'organizzazione, realizzazione di struttura, chiarezza delle attività, inquadramento di urgenza e importanza.

1ª parte - obiettivo dell'esercizio:

I verbali devono contenere le informazioni rilevanti. Descrizioni, rielaborazioni, formulazioni esplicative dettagliate, ecc. non sono necessarie e richiedono l'80% delle risorse. Con il 20% delle risorse si consegue l'80% dell'obiettivo.

Spiegare con un esempio il funzionamento del metodo di Pareto (regola 80/20), addurre i motivi e indicare la proporzionalità.

La suddivisione di Pareto descrive il fenomeno statistico secondo cui molte attività possono essere svolte con un **impiego di risorse del 20% circa**, risolvendo così **l'80% di tutti i problemi**.

Il principio di Pareto viene spesso utilizzato per supportare la **gestione dei progetti e del tempo**, per identificare importanti pacchetti di lavoro e progredire velocemente ottenendo risultati relativamente positivi (per ottenere risultati perfetti occorre il 100 % degli sforzi).

Serve inoltre a **identificare i lavori** che possono essere **rimandati** o **tralasciati** perché non efficienti.

Attribuzione di punti a discrezione degli esperti.

2. Esempio «gruppo di clienti»

Il 20% dei clienti genera l'80% del fatturato. È quindi logico concentrare i propri sforzi proprio su questa cerchia di clienti.

- **Concentrarsi sui clienti o locatari importanti.**

Parte C Gestione del team**Soluzione C1**

Autoritario
Patriarcale /
Paternalistico
Consulente
Cooperativo
Partecipativo
Democratico

Soluzione C2

5,0 punti

Motivi delle valutazioni periodiche delle prestazioni

- Le prestazioni non possono essere valutate adeguatamente su base annuale.
- Nel lavoro quotidiano manca l'apprezzamento.
- Non è possibile illustrare correttamente la situazione effettiva.
- Valutazione per sommi capi, è difficile rilevare tutto quel che è accaduto durante l'anno.
- Il potenziale di miglioramento non viene sufficientemente sfruttato.
- Poco significativa
- Effetto dell'ultima impressione: si considera e si valuta solo l'ultimo periodo.
- Effetto «adesivo»: le valutazioni passate incidono sullo stato attuale.

Possibili parametri / KPI

- Quantità / natura dei reclami
- Quantità di notizie positive
- Gestione delle raccomandazioni dei locatari
- Feedback dei locatari al superiore
- Tempo di reazione in caso di reclami
- Notifiche di sinistri per locatario
- Analizzare e valutare i verbali dei locatari e le statistiche
- Analizzare le denunce assicurative (e attribuirle ai locatari)
- Raccogliere in modo sistematico le esperienze dei custodi
- Condurre sondaggi tra i locatari e analizzarli
- Eseguire statistiche sul livello di soddisfazione e valutarle

Soluzione C3

7,5 punti

1. tecnica di guida 1 punto

Risposta cercata: Management per obiettivi / MbO

Management per decision rules

Management per eccezioni

Management per delega

Management per sistemi

Management dei risultati

Management per domande

2. Spiegazione della tecnica di guida (una possibile variante di soluzione)

Management by Objectives (MbO) è una tecnica di gestione dell'amministrazione aziendale sviluppata nel 1954 da Peter Ferdinand Drucker. MbO è una forma di leadership transazionale dal punto di vista del lavoro e della psicologia organizzativa.

Lo scopo di questo processo è quello di realizzare gli obiettivi strategici dell'azienda nel suo complesso e dei suoi dipendenti, definendo congiuntamente gli obiettivi per ogni unità

organizzativa e anche per i dipendenti. Questi obiettivi dovrebbero essere SMART (in origine l'acronimo inglese per: specific = "specifico", measurable = "misurabile", attainable = "raggiungibile" o più raramente as if now = "come già raggiunto", realistic = "realistico" o relevant = "rilevante" e timed = "programmato"):

- **S - specifico (per il rispettivo reparto),**

- **M - misurabile (specifiche chiare),**

- **A - attivamente influenzabile (raggiungibile; inoltre: appropriato, attraente, accettato),**

- **R - realistico (fattibile) e**

- **T - pianificato (limite di tempo libero)**

Gli obiettivi aziendali dovrebbero quindi essere composti dalla somma degli obiettivi individuali. I dipendenti devono allineare il loro lavoro operativo quotidiano con i loro obiettivi e quindi lavorare in linea con la strategia dell'azienda nel suo complesso. Quando i superiori valutano le prestazioni dei loro dipendenti, verificano in che misura i dipendenti hanno raggiunto gli obiettivi concordati.

Vantaggi:

- Soddisfa le esigenze dei dipendenti moderni per una maggiore partecipazione e un maggiore spazio di manovra.
- Coinvolge gli obiettivi personali, i desideri e le idee dei dipendenti
- Gli obiettivi individuali sono (idealmente) legati agli obiettivi dell'azienda
- Ciò si traduce in un maggiore impegno del dipendente nei confronti dell'azienda.
- Promozione delle elevate prestazioni
- Promozione dello spirito di squadra
- Se necessario, equa remunerazione attraverso i bonus
- Identificazione con gli obiettivi
- Raggiungimento indipendente degli obiettivi
- Alleggerimento degli oneri per i dirigenti
- I dipendenti possono avere voce in capitolo e dispongono di un margine di manovra.
- I desideri personali e le idee dei dipendenti sono presi in considerazione
- Gli obiettivi individuali sono collegati agli obiettivi aziendali
- I dipendenti sono più strettamente legati all'azienda
- La motivazione è incoraggiata
- Si incoraggia lo spirito di squadra
- Il dipendente può identificarsi con gli obiettivi
- Il dipendente si assume la responsabilità personale per il raggiungimento dell'obiettivo
- I dirigenti sono sollevati
- Maggiore produttività del dipendente
- Fluttuazione inferiore
- Il dipendente può lavorare autonomamente
- Si incoraggia il dialogo tra supervisore e dipendente

Svantaggi MbO

- Tempo investito (alto)
- Controllo del dipendenti
- Aumento della pressione sulle prestazioni per il dipendente
- Pericolo di ricercare la quantità piuttosto della qualità
- Il dipendente si astiene da comportamenti auspicabili non appena l'incentivo finanziario scompare.
- I dipendenti si dedicano solo al raggiungimento dei loro obiettivi
- Controllo del dipendente
- Aumentare la pressione sui dipendenti per ottenere risultati positivi
- Gli obiettivi individuali possono cambiare la visione d'insieme.
- Gli obiettivi non dicono nulla sulle prestazioni
- Difficoltà nel definire obiettivi misurabili
- Fattori di influenza esterni possono impedire il raggiungimento dell'obiettivo

3° ciclo del processo della conduzione

Parte D Gestione dei conflitti nel team 15 punti

Soluzione D1

2,5 punti

Descrizione del conflitto	Tipologia di conflitto
4 custodi si alleano contro uno.	Mobbing
Decisione sull'acquisto di un nuovo tosaerba.	Conflitto di ruoli
Il custode A trova antipatico il custode B.	Conflitto interpersonale
Il carico di lavoro è superiore alle capacità.	Conflitto di organizzazione
La richiesta di ferie non viene inoltrata al reparto del personale.	Conflitto di organizzazione

Soluzione D2

5,0 punti

Metodi	La vostra scelta (x)
1. Moderazione (livelli 1 – 3)	x
2. Affiancamenti al processo (livelli 3 – 5)	(x)
3. Mediazione (livelli 5 – 7)	Sbagliato
4. Procedura arbitrale (livelli 6 – 8)	Sbagliato
5. Intervento di forza (livelli 7 – 9)	Sbagliato

Motivazione del metodo scelto con parole chiave

- Livelli 1 - 2 della tabella di escalation (Win-Win)
- Forma di collaborazione (andarsi incontro), creare fiducia
- La situazione non si è arenata e non richiede quindi misure come la procedura arbitrale o l'intervento di forza.

Soluzione D3

7,5 punti

In questo esercizio sono possibili diverse risposte.

L'obiettivo è analizzare e rielaborare la situazione di partenza, tentando di immedesimarsi nel ruolo del superiore.

Possibile conclusione:

- fare riferimento alle strutture salariali e ai regolamenti, evidenziare le differenze
- adeguare il salario con una motivazione logica
- durata superiore dell'impiego
-

Procedura

Analisi della situazione ed evidenziazione dei fattori motivanti

Eseguire analisi GAP

Ricerca i possibili fattori motivanti

Offerta

Parte E Gestione dei conflitti con i clienti

15 punti

Soluzione E1

2,5 punti

Situazione	
Accettare tutte le richieste del locatario.	
Confutare in modo oggettivo le richieste del locatario.	x
Prendere le parti del locatario, sostenendo le sue lamentele	
Portare con sé uno spray antiaggressione.	
Coinvolgere in modo costruttivo la moglie del locatario.	x
Rinviare l'appuntamento e tornare accompagnati.	x
Invitare il locatario a cooperare in modo oggettivo	x
Prendere atto delle pretese e gestirle successivamente.	
Presentarsi alla presa in consegna accompagnati dal custode.	x

Soluzione E2

5,0 punti

Livelli di conflitto	Fasi	Descrizione
1. Irrigidimento	Win-win	In questa fase si persegue ancora il bene di tutte le parti. Regna ancora la convinzione che entrambi gli avversari possano ancora uscire vincenti dal conflitto.
2. Polarizzazione/dibattito		
3. Dalle parole ai fatti		
4. Preoccupazione per l'immagine	Win-lose	Cambia la convinzione di base e si crede che ci possa essere solo un vincitore. Tutti gli sforzi sono orientati alla vittoria.
5. Perdita della faccia		
6. Strategia della minaccia		
7. Distruzione limitata	Lose-lose	In questa fase si sa che nessuno può vincere. A questo punto si tratta solo di far sì che l'avversario subisca un danno superiore al proprio.
8. Disintegrazione		
9. Insieme nell'abisso		

Soluzione E3

7,5 punti

Approccio

L'argomentazione dovrebbe essere logica, appropriata e corretta = 0,5 punti

Attribuzione a un livello o fase di conflitto = 0,5 punti

Citare le opzioni di de-escalation = 1 punto

Smorzare il conflitto. Livello 2 (polarizzazione e dibattito). Situazione Win-Win: nessuna escalation, è possibile trovare una soluzione comune.

Esempio: convincere con argomenti e motivi concreti che sostengono la propria richiesta.

Eliminare le paure. = 1,5 punti

Parole chiave / motivazioni = 4,0 punti

Soddisfazione del cliente,
nessuna perdita di denaro.

Partecipazione proattiva del cliente.

Accordo di annullamento con dilazione. Non insistere ostinatamente sull'applicazione delle leggi, ma trovare un consenso e un compromesso.

Soddisfazione del cliente (è un locatario che attualmente affitta anche altri oggetti immobiliari).

Concordare le regole per il locatario subentrante, coinvolgere il locatario nella ricerca del subentrante.

Parte F Priorizzazione e gestione del tempo

15 punti

Soluzione F1

2,5 punti

POSTA IN ARRIVO		La vostra azione
	selina.kobler@bluewin.ch Installazione lampade elettricista, appartamento 5.201/SK	1. Elaborare
	petra.weber@fensterlos.ch Ns. fattura AC1220-7582 di giugno di CHF 17'825	2. Inoltrare 1. Elaborare
	newsletter@immo-today.ch !! Nuovo software immobiliare a un prezzo speciale !!	3. Cancellare 4. Spam
	antoniodyaz@unabogado.es Avviso finale: il premio che avete vinto sta per scadere	3. Cancellare 4. Spam
	buchhaltung@handwerker.ch Sollecito di pagamento	1. Elaborare 2. Inoltrare

A seconda della dimensione dell'impresa, le fatture e i solleciti vengono elaborati direttamente o inoltrati alla contabilità. Quindi entrambe le risposte sono corrette.

Soluzione F2

5,0 punti

0 – 2 risposte corrette = 0 punti

3 – 4 risposte corrette = 0.5 punti

5 risposte corrette = 1 punto

S: specifico

M: misurabile

A: raggiungibile

R: orientato al risultato

T: definito nel tempo

➤ **Sono accettati sia i termini italiani che quelli inglesi.**

«Domani tra le ore 10 e le ore 12 risponderò alle prime 20 mail».

«La qualità del lavoro deve aumentare del 20% entro i prossimi 3 mesi».

«Il rapporto del mix di locatari deve essere 50/50 entro la fine del 2020».

«I costi di progettazione per il prossimo risanamento devono essere abbassati del 20%».

Principio: giornata di lavoro di 8,5 ore = 510 minuti

Lista delle attività da sbrigare: 8,5 ore = 510 minuti, senza includere le riserve di tempo, cui bisognerebbe assegnare fino al 40%.

Punti: 2,5 punti per la rappresentazione, se non vengono considerate le riserve di tempo viene attribuito solo 1 punto.

Motivazione

Se la risposta è **Sì**: **0 punti.** Conclusione sbagliata, pianificazione non corretta, mancanza di riserve di tempo

1,5 punti se tuttavia il contenuto della motivazione ha senso.

Se la risposta è **No**: **1 punto.** Conclusione corretta

Non è possibile svolgere tutte le attività. Inserendo le riserve di tempo, il tempo dato per il disbrigo delle attività non basta.

Per la pianificazione delle attività, è consigliabile partire dalle approssimazioni seguenti:

- in generale, il 60% del tempo può essere pianificato concretamente;
- invece, il 40% del tempo dovrebbe servire da riserva di tempo, e la metà della riserva dovrebbe essere destinata ad attività inattese e spontanee.

Naturalmente, nonostante l'applicazione della regola 60:40, è possibile che il tempo non basti per il disbrigo di determinate attività. La causa potrebbe essere, per esempio, la curva del rendimento personale. Per questo la pianificazione della giornata dovrebbe prevedere un numero sufficiente di pause.

Attività e compiti: annotare

Lunghezza (durata di tempo): fare una stima

Prevedere riserve di tempo

Elencare e fissare le priorità.

Non svolto: verificare e rinviare al giorno successivo.



Esame professionale esperti in gestione Immobiliare 2020

Esame: **Proprietà per piani**

Proposte di soluzioni

Indice dei contenuti

Parte A	Basi della proprietà per piani / diritti esclusivi / diritti d'uso preclusivi / parti comuni / registro fondiario	40 punti
Soluzione A1	Basi della proprietà per piani	2 punti
Soluzione A2	Registro fondiario	10 punti
Soluzione A3	Parti comuni / diritto esclusivo / diritto d'uso preclusivo	20 punti
Parte B	Convocazione dell'assemblea / capacità di deliberare / deliberazione / diritto di voto / assunzione dei costi dei lavori di manutenzione e rinnovamento	40 punti
Soluzione B1	Parte generale: Convocazione dell'assemblea / capacità di deliberare / deliberazione / diritto di voto / assunzione dei costi dei lavori di manutenzione e rinnovamento	21 punti
Soluzione B2	Immobile in esame	19 punti
Parte C	Diritti e obblighi del comproprietario / domande riguardanti il regolamento dell'immobile in esame / offerta per la gestione della proprietà per piani	35 punti
Soluzione C1	Offerta per la gestione della proprietà per piani	10 punti
Soluzione C2	Diritti e obblighi del comproprietario	21 punti
Parte D	Contestazione delle delibere / rappresentanza della comunione / responsabilità della comunione / contabilità della proprietà per piani / esclusione di un comproprietario	35 punti
Soluzione D1	Contestazione delle delibere	13 punti
Soluzione D2	Responsabilità / rappresentanza della comunione	10 punti
Soluzione D3	Contabilità della comunione dei comproprietari	5 punti
Soluzione D4	Esclusione di un comproprietario	7 punti

Parte A Basi della proprietà per piani / diritti esclusivi / diritti d'uso preclusivi / parti comuni / registro fondiario 40 punti

Soluzione A1 Basi della proprietà per piani 2 punti

Soluzione A1.1 Nozioni generali 1 punto

Con l'iscrizione nel registro fondiario

Soluzione A1.2 Nozioni generali 2 punti

L'iscrizione può essere chiesta sul fondamento di:

- un **contratto** con il quale i comproprietari sottopongono le loro quote all'ordinamento della proprietà per piani;
- una **dichiarazione** del proprietario del fondo o del titolare di un diritto di superficie per sé stante e permanente, attestante la costituzione di quote di comproprietà secondo l'ordinamento della proprietà per piani.

Soluzione A1.3 Nozioni generali 3 punti

L'atto costitutivo deve **determinare i piani o le porzioni di piano – 1 pt.** - e indicare, in **frazioni aventi un denominatore comune – 1 pt.** -, il **valore di ciascuno – 1pt.** - di essi come quota del valore dell'immobile o del diritto di superficie.

Soluzione A1.4 Nozioni generali 2 punti

Ogni comproprietario può chiedere lo scioglimento se l'edificio:

- **perisce per più della metà del suo valore** e la ricostruzione comporterebbe per lui un onere difficilmente sopportabile;
- è **suddiviso in proprietà per piani da oltre 50 anni** e, a causa del **cattivo stato della costruzione**, non può più essere utilizzato conformemente alla sua destinazione.

Soluzione A1.5 Nozioni generali

2 punti

Il regolamento non può escludere né restringere la facoltà di ogni comproprietario:

- di chiedere e, se occorre, di far ordinare dal giudice l'esecuzione degli **atti d'amministrazione necessari** a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso;
- di **attuare**, a spese di tutti i comproprietari, le **misure urgenti**, necessarie a **preservare la cosa** da un danno **imminente** o maggiore.

Soluzione A2 Registro fondiario

10 punti

Soluzione A2.1 Nozioni generali

5 punti

- Descrizione del fondo
- Comune
- Numero del fondo
- Quote di valore
- Designazione del diritto esclusivo
- Valore ufficiale (a dipendenza del cantone)
- Proprietario
- Menzioni (ad es. regolamento)
- Servitù
- Oneri fondiari
- Annotazioni
- Diritti di pegno immobiliare
- Operazioni pendenti

Soluzione A2.2 Nozioni generali

3 punti

- a. Contratto di costituzione di una servitù
- b. Nel registro fondiario
- c. Atto pubblico

Soluzione A2.3 Nozioni generali

2 punti

- a. Menzione
- b. Sì

Soluzione A3 Parti comuni / diritto esclusivo /
diritto d'uso preclusivo

20 punti

Soluzione A3.1 Nozioni generali

3 punti

- Deve costituire un tutto
- Unità economica
- Accesso proprio

Soluzione A3.2 Nozioni generali

5 punti

- a. Costituiscono obbligatoriamente proprietà collettiva:
- il suolo su cui sorge l'edificio e il diritto di superficie in virtù del quale l'edificio è costruito;
 - le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari;
 - le parti della costruzione che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio;
 - le opere e gli impianti che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali.
- b. Art. 712b cpv. 2 lett. 1-3 CC

Soluzione A3.3 Nozioni generali

2 punti

- a. No
- b. Art. 712c cpv. 1 CC

Soluzione A3.4 Immobile in esame

3 punti

- a. No
- b. Secondo l'articolo 6.2.5 del regolamento, le delibere per circolazione degli atti richiedono l'unanimità.

Soluzione A3.5 Immobili in esame

7 punti

Oggetto	Proprietà collettiva	Diritto esclusivo	Diritto d'uso preclusivo
Tromba delle scale	X		
Unità di PPP n. 4267		X	
Ascensore	X		
Balcone dell'unità di PPP n. 4269			X
Cantina dell'unità di PPP n. 4266			X
Autorimessa n. 4264		X	
Ripostiglio per il custode	X		

Parte B Convocazione dell'assemblea / capacità di deliberare / deliberazione / diritto di voto / assunzione dei costi dei lavori di manutenzione e rinnovamento 40 punti

Soluzione B1 Parte generale: Convocazione dell'assemblea /
capacità di deliberare / deliberazione / diritto di voto /
assunzione dei costi dei lavori di manutenzione e
rinnovamento 21 punti

Soluzione B1.1 Nozioni generali 3 punti

- a. Art. 712n CC
- b. Se almeno 1/5 dei soci (comproprietari) richiede un'assemblea Art. 64 cpv. 3 CC

Soluzione B1.2 Nozioni generali 4 punti

- Lettera di convocazione
- Ordine del giorno
- Proposte
- Conto annuale
- Budget
- Conteggio individuale
- Rapporto di revisione
- Moduli di procura/certificato per votare

Soluzione B1.3 Nozioni generali 2 punti

- a. Non esiste un termine legale
- b. Nel regolamento (se presente)

	Quorum	Esempio pratico	Calcolo
1	Maggioranza semplice	<ul style="list-style-type: none"> • Approvazione del conto annuale • Approvazione del preventivo • Nomina e destituzione dell'amministratore • Emanazione di un regolamento della casa • Lavori di costruzione necessari come ad es. riparazione del tetto, riparazione del riscaldamento 	Consenso della maggioranza dei presenti
2	Maggioranza qualificata	<ul style="list-style-type: none"> • Modifiche del regolamento, se non è richiesta l'unanimità • Lavori di costruzione utili come ad es. sostituzione del riscaldamento a olio con un impianto di teleriscaldamento 	Consenso della maggioranza di tutti i proprietari che posseggono al contempo la maggior parte della cosa, 501 quote di valore
3	Unanimità	<ul style="list-style-type: none"> • Lavori di costruzione di lusso come ad es. costruzione di una biopiscina, porte automatiche a scorrimento • Alienazione di una superficie di terreno comune • Scioglimento della comunione dei comproprietari 	(Consenso di tutti i comproprietari, 1000/1000 quote di valore)

- a. Art. 712p cpv. 1 CC
- b. 8 comproprietari con 501 quote di valore
- c. Non è possibile svolgere l'assemblea, va convocata una seconda assemblea. La seconda assemblea deve essere tenuta almeno dieci giorni dopo la prima. Art. 712p cpv. 2 CC

Soluzione B1.6 Nozioni generali

2 punti

Se all'assemblea non sono presenti o rappresentati tutti i comproprietari, le proposte presentate a voce possono essere solo oggetto di discussione e non di votazione. Non è possibile prendere **nessuna delibera valida**. L'oggetto deve essere messo all'ordine del giorno della prossima assemblea oppure la votazione va effettuata mediante **circolazione degli atti**.

Anche corretto: se l'assemblea è **al completo**, è possibile decidere in merito alla proposta.

Soluzione B2 Immobile in esame

19 punti

Soluzione B2.1 Immobile in esame

3 punti

- a. Il fondo di rinnovamento è comune. In caso di vendita dell'appartamento, il proprietario alienante non ha diritto alla restituzione dei versamenti effettuati, questi rimangono alla comunione.
- b. Articolo 4.3 del regolamento: Fondo di rinnovamento: i singoli comproprietari non hanno diritto in alcun caso alla restituzione della propria quota del fondo di rinnovamento.

Soluzione B2.2 Immobile in esame

4 punti

Tot. costi risanamento ascensore	CHF	67'000.00
10% a carico del fondo di rinnovamento	CHF	6'700.00
Totale parziale costi da suddividere	CHF	60'300.00

Quota di costi secondo la chiave di ripartizione per l'ascensore (annesso B)

4265 10/83	CHF	7'265.05
4267 11/83	CHF	7'991.55
4271 15/83	CHF	10'897.60

Soluzione B2.3 Immobile in esame

2 punti

I proprietari possono farsi rappresentare da terzi che non devono necessariamente appartenere alla comunione. Art. 6.2.4 Esercizio del diritto di voto

Soluzione B2.4 Immobile in esame

4 punti

- a. 3 voti, ogni unità di PPP dà diritto a un voto.
Articolo 6.2.4
- b. 1 voto, art. 67, cpv. 1, CC

Soluzione B2.5 Immobile in esame

3 punti

- a. Per tutte le questioni tranne che per i lavori di costruzione utili e di lusso
- b. Il diritto di voto spetta al proprietario per i lavori di costruzione meramente utili oppure diretti ad abbellire o a rendere più comoda la cosa.
- c. Procura

Soluzione B2.6 Immobile in esame

3 punti

Affermazione	Vero	Falso
Le spese di riscaldamento sono ripartite in proporzione alle quote di valore.		X
L'assicurazione mobilia domestica dei singoli comproprietari rientra tra le spese comuni.		X
Il fondo di rinnovamento non deve più essere alimentato quando raggiunge un ammontare corrispondente al 15% del valore assicurato dell'immobile.	X	
I costi di manutenzione degli impianti, che sono oggetto di un diritto d'uso preclusivo, sono a carico dell'avente diritto.	X	
Le linee di alimentazione e di derivazione nelle singole cantine possono essere modificate a piacimento dai rispettivi proprietari delle cantine.		X
Le unità di PPP n. 4267 e 4270 possono dotare i loro balconi di vetrate frontali e laterali senza il consenso della comunione dei comproprietari.	X	

Parte C Diritti e obblighi del comproprietario /
domande riguardanti il regolamento
dell'immobile in esame /
offerta per la gestione della
proprietà per piani 35 punti

Soluzione C1 Offerta per la gestione della proprietà per piani 10 punti

Soluzione C1.1 Nozioni generali 1 punto

- a. Mandato propriamente detto
- b. Art. 394 ss. CO

Soluzione C1.2 Nozioni generali

- Inizio, durata e possibilità di disdetta
- Onorario
- Somma di competenza
- Obblighi/competenze (gestione amministrativa / tecnica)
- Prestazioni supplementari

Soluzione C1.3 Nozioni generali 4 punti

- Regolamento
- Atto costitutivo
- L'ultimo conto annuale
- Copia dei verbali
- Elenco dei proprietari
- Estratto del registro fondiario

Soluzione C1.4 Immobile in esame

4 punti

- a. Indicazione per la correzione: Onorario (da CHF 400.00 a 600.00 per unità / anno) tra CHF 2'800.00 e CHF 4'200.00. Occorre considerare le differenze regionali. Eventualmente può anche essere considerato il valore ufficiale dell'immobile quale base di calcolo (v. sotto). In caso di notevoli differenze, contattare gli esperti.
- b. Calcolo esemplificativo per la correzione:

7 unità ca. – margine possibile per la soluzione

CHF 400.00 – CHF 600.00 ad unità ossia CHF 2'800.00 – CHF 4'200.00 1pt.

+ Spese di spedizione, telefono, etc. forfait CHF 00.00 – CHF 300.00 oppure fatturazione spese effettive. 1pt.

Onorario totale CHF 2'800.00 – CHF 4'200.00 incl. oppure escl.IVA (deve essere specificato per ottenere il punto) 1pt.

Ev. onorario a posteggio CHF 50.00 – CHF 100.00 (In alcune parti della Svizzera viene previsto).

Si fa notare che in alcune regioni della Svizzera viene fatturato anche un onorario base in aggiunta a quanto sopra.

Onorario secondo valore ufficiale dell'immobile: in rapporto al valore di stima ufficiale (‰ per mille), dal 3,5‰ per immobili fino ad un 1 milione di franchi di valore di stima (minimo CHF 3'000.00) all'1,8‰ per immobili oltre i CHF 15'000'000.00.

Soluzione C2 Diritti e obblighi del comproprietario

21 punti

Soluzione C2.1 Immobile in esame

5 punti

Articolo 2.4

- finestre (dentro e fuori)
- tapparelle a lamelle e tende da sole compresi i relativi rivestimenti
- interruttori, lampadine, prese, insegne luminose
- impianti e installazioni delle cucine, dei bagni, delle docce, delle toilette e della lavanderia
- collettori con i contatori di calore
- collettori e filtri di ventilazione
- porte d'ingresso delle singole unità di PPP
- sottofondo dei pavimenti

Soluzione C2.2 Immobile in esame

2 punti

3 possibili risposte:

Articolo 2.8

Il comproprietario è tenuto a informare l'amministratore quando concede in uso la sua unità di PPP a terzi in modo permanente (vendita/locazione).

Oppure

Articolo 2.6

Il comproprietario risponde nei confronti della comunione e di ogni altro membro dell'osservanza dell'ordinamento della comunione anche da parte delle persone che appartengono alla sua famiglia o a cui ha consentito la permanenza nella propria unità o il rispettivo uso mediante contratto.

La comunione può pretendere dal comproprietario, il cui inquilino non rispetta l'ordinamento della comunione dopo ripetute diffide rimaste infruttuose, che sciogla il contratto di locazione. La competenza per questo tipo di ingiunzione spetta all'amministratore.

Oppure

Articolo 3.3

L'ordinamento della casa è vincolante anche per le persone alle quali il comproprietario ha concesso l'uso dei locali in diritto esclusivo.

Soluzione C2.3 Immobile in esame

2 punti

Sì, se l'amministratore ha dato il proprio consenso (articolo 3.4.2 del regolamento)

oppure

No, se il recinto non è stato approvato dall'amministratore né dai comproprietari (articolo 3.4.2 del regolamento)

Soluzione C2.4 Immobile in esame

3 punti

- a. Ultimi tre anni
- b. Articolo 4.5; la comunione ha il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale sulla quota del comproprietario inadempiente. L'iscrizione viene effettuata dall'amministratore entro un termine utile. Inoltre la comunione ha il diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali del comproprietario e servono all'uso o al godimento dei medesimi (art. 4.5 del regolamento).

Soluzione C2.5 Immobile in esame

3 punti

Articolo 6.2.2

Una copia del verbale deve essere inviata ad ogni comproprietario entro 30 giorni dall'assemblea.

Soluzione C2.6 Immobile in esame

3 punti

Articolo 6.2.4

I comproprietari con domicilio all'estero sono tenuti a designare un rappresentante residente in Svizzera, autorizzato a ricevere validamente le comunicazioni dell'amministrazione, degli altri comproprietari e delle autorità, nonché a rappresentarli in modo legalmente valido alle assemblee dei comproprietari e in altre delibere.

Soluzione C2.7 Nozioni generali

1 punto

Il regolamento **non deve** essere presente obbligatoriamente alla costituzione della proprietà per piani. La legge non prescrive l'obbligo di dotarsi di un regolamento.

Soluzione C2.8 Nozioni generali

2 punti

Sì, secondo l'art. 712g cpv. 3 CC

- Suddivisione dell'immobile
- Quote di valore / modifica delle quote di valore
- Uso dei locali e delle installazioni in diritto esclusivo
- Uso delle parti e degli impianti comuni
- Costi / ripartizione dei costi per l'amministrazione e la manutenzione delle parti in uso comune
- Diritti d'uso preclusivo attribuiti tramite regolamento
- Manutenzione, trasformazione e rinnovamento dell'edificio
- Posizione e compiti dell'amministratore
- Assemblea (costituzione dell'assemblea, esercizio del diritto di voto, deliberazione)
- Fondo di rinnovamento
- Assicurazioni
- Pagamento dei contributi
- Modifica dei comproprietari e scioglimento della comproprietà
- Esclusione di un comproprietario
- Foro competente
- Ordinamento della casa

Parte D Contestazione delle delibere / rappresentanza della comunione / responsabilità della comunione / contabilità della proprietà per piani / esclusione di un comproprietario 35 punti

Soluzione D1 Contestazione delle delibere 13 punti

Soluzione D1.1 Nozioni generali 2 punti

Art. 712m cpv. 2 CC in combinato disposto con l'art. 75 CC

Soluzione D1.2 Nozioni generali 3 punti

- Il termine per la contestazione è di 30 giorni da quando se ne viene a conoscenza.
- Il collega può contestare la delibera solo se non l'ha approvata durante l'assemblea.
- La contestazione va presentata al giudice competente.

Soluzione D1.3 Immobile in esame 4 punti

L'oggetto «Abbattimento del faggio» non era stato inserito regolarmente nell'ordine del giorno. Secondo l'art. 6.2.2 del regolamento, l'assemblea viene convocata con un termine di preavviso di almeno 14 giorni con l'indicazione dei punti all'ordine del giorno.

La delibera è di principio nulla perché l'oggetto non era all'ordine del giorno. In linea di principio, il comproprietario non deve fare nulla.

Tuttavia, poiché la delibera viene attuata, egli dovrebbe contestarla davanti al giudice del luogo in cui si trova la cosa entro 30 giorni dall'assemblea (=momento in cui ne è venuto a conoscenza), dandone previa o contestuale notifica all'amministratore (articolo 6.2.8 del regolamento).

Soluzione D1.4 Immobile in esame

4 punti

Il proprietario dell'unità 4271 può contestare la delibera davanti al giudice entro **30 giorni** da quanto ne ha avuto conoscenza, poiché una modificazione delle quote di valore richiede per la sua validità il **consenso di tutti i diretti interessati** (art. 712e cpv. 2 CC) e di conseguenza una delibera dell'assemblea presa a maggioranza non è sufficiente.

Soluzione D2 Responsabilità / rappresentanza della comunione 10 punti

Soluzione D2.1 Responsabilità della comunione – Nozioni generali

4 punti

- a. Sì
- b. Sì
- c. Sì
- d. Art. 712l cpv. 1 e 2 CC

Soluzione D2.2 Responsabilità / rappresentanza della comunione – Immobile in esame

6 punti

- a. Sì
- b. Giudice del luogo in cui si trova la cosa
- c. No
- d. No
- e. Rappresentanza della comunione: art. 6.3.3. cpv. 3 del regolamento per l'uso e l'amministrazione
Responsabilità della comunione: art. 6.3.4. del regolamento per l'uso e l'amministrazione

Soluzione D3 Contabilità della comunione dei comproprietari 5 punti

Soluzione D3.1 Nozione generali 2 punti

- a. No
- b. Art. 712 m, cpv. 1, cifra 4 CC

Soluzione D3.2 Nozione generali 3 punti

- Corrente generale
- Olio da riscaldamento / gas / corrente per riscaldamento
- Acqua/acque di scarico
- Tasse sui rifiuti
- Servizio di custodia
- Giardinaggio
- Costi relativi all'ascensore
- TV via cavo
- Assicurazioni
- Manutenzione / riparazioni
- Versamenti al fondo di rinnovamento

Soluzione D4 Esclusione di un comproprietario 7 punti

Soluzione D4.1 Immobile in esame 7 punti

- a. Sì, il comproprietario ha rimosso una parete portante (proprietà collettiva) nella sua unità. Ai sensi dell'articolo 7.3 del regolamento, questo è sufficiente per un'esclusione.
- b. I comproprietari devono chiedere all'amministratore la **convocazione di un'assemblea straordinaria dei comproprietari**. L'assemblea dei comproprietari deve **approvare l'esclusione a maggioranza qualificata** (senza contare il comproprietario da escludere) e **autorizzare** l'amministratore oppure uno o più **comproprietari ad adire il giudice**.
- c. Se il comproprietario escluso non aliena la sua unità di piano entro il termine concordato, questa sarà venduta agli incanti pubblici secondo le disposizioni sulla realizzazione forzata. La richiesta può essere fatta dall'amministratore. Art. 7.3. del regolamento per l'uso e l'amministrazione.



Esame professionale esperti in gestione Immobiliare 2020

Esame: **gestione immobiliare**

Materia d'esame: **contabilità e reporting**

Proposte di soluzioni

Indice dei contenuti

Parte A	Conteggio finale a conclusione dei lavori	11 punti
Soluzione A1	Ricevimento della fattura della società Sanitari SA	6 punti
Soluzione A2	Definizione del conteggio finale dei lavori	5 punti
Parte B	Analisi di un bilancio e di un conto economico	13 punti
Soluzione B1	Bilancio/conto economico, domande generali	5 punti
Soluzione B2	Analisi e ipotesi	8 punti
Parte C	Reporting	25 punti
Soluzione C1	Calcolare prezzo al m ²	6 punti
Soluzione C2	Rettifica delle registrazioni contabili	8 punti
Soluzione C3	Budget 2021	11 punti
Parte D	Scritture contabili	18 punti
Soluzione D	Scritture contabili	18 punti
Parte E	Contabilità salariale	23 punti
Soluzione E1	Conteggio del salario di dicembre 2019	19 punti
Soluzione E2	Domande generali	4 punti

Parte A Conteggio finale a conclusione dei lavori 11 punti

Soluzione A1 Ricevimento della fattura della società Sanitari SA 6 punti

a. $13'785.60 \times 0,9 = 12'407.05$ arrotondato = **12'400.00** 2 punti

b. 4 caselle da completare = 1 punto per casella 4 punti

Calcolo: $800 \times 0.9 = 720 \times 1.077 = 775.44 \rightarrow 770$

Calcolo: $12'000 \times 0.9 = 10'800 \times 1.077 = 11'631.6 \rightarrow 11'630$

Conto di addebito	Importo	Descrizione
1200	770.00	Decalcificazione boiler
6130	11'630.00	Rinnovo impianti sanitari

Soluzione A2 Definizione del conteggio finale dei lavori 5 punti

a. $17'500 + 11'630 + 13'000 + 8'000 + 15'100 + 7'600 + 4'500 + 11'000 + 500 + 670 + 400 = 80'000.00$ 1 punto

b. $80'000 \times 8\% = 6'400 \times \text{IVA } 7,7\% = 6'892.80$ arrotondato **6'890.00** 2 punti

Se il calcolo è corretto ma gli importi sono errati viene concesso 1 punto

c. Data 10.02.2020 = 0,5 punti / $11'630.00 = 0,5$ punti

Importo totale = CHF 86'890.00 = 1 punto

	Budget / attribuzioni	Date fatture	Importo fatture	
<u>Lavori</u>				
1	Piastrelle SA	17'500.00	01.02.2020	17'500.00
2	Sanitari SA	12'000.00	10.02.2020	11'630.00
3	Cucina SA	13'500.00	03.02.2020	13'000.00
4	Elettricista SA	7'900.00	04.02.2020	8'000.00
5	Pittore SA	15'100.00	05.02.2020	15'100.00
6	Parquet SA	7'600.00	06.02.2020	7'600.00
7	Falegname SA	5'200.00	07.02.2020	4'500.00
8	Pulizie finali SA	1'200.00	08.02.2020	1'100.00
		80'000.00		
<u>Diversi e imprevisti</u>		10% + arrotondamento per eccesso	8 400.00	
9	Pittore SA		05.02.2020	500.00
10	Parquet SA		06.02.2020	670.00
11	Serrature SA		09.02.2020	400.00
		88 400.00		80'000.00
<u>Onorari</u>				
12	BuonaGestione.com 8% sui lavori + IVA	7 600.00		6'890.00
TOTALE LAVORI		96'000.00		86'890.00

Parte B Analisi di bilancio e conto profitti e perdite 13 punti

Soluzione B1 Bilancio/conto economico, domande generali

5 punti

La società ha realizzato un utile nell'esercizio 2018.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Non esiste un conto spese per questo immobile.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Il valore contabile dell'immobile al 31.12.2018 è di CHF 12'000'000.00.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Il valore d'acquisto dell'immobile è di CHF 12'000'000.00.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
C'è un ammortamento finanziario per il periodo del 2019.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Gli sfitti sono diminuiti nel 2019.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Il conto debitore è diminuito dal 2018 al 2019, ciò significa che ci sono meno fornitori da pagare al 31.12.2019.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
La società dispone di molta liquidità al 31.12.2019 per pagare i propri fornitori.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Una spesa pagata in anticipo è contabilizzata sul conto 2300 Passivi transitori.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Un ammortamento contabile influenza il risultato.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso

Soluzione B2 Analisi e ipotesi

8 punti

- Perché un ammortamento finanziario di CHF 300'000.00 ha ridotto il debito ipotecario da 8'000'000.00 a 7'700'000.00 *2 punti*
- $8'000'000 / 160'000 = 2\%$ // $7'700'000 / 154'000 = 2\%$ *2 punti*
- Diminuzione degli sfitti / aumento delle pigioni / diminuzione contenzioso *2 punti*
- Stato locativo, spese accessorie, allegati al bilancio, elenco dei debitori *2 punti*

Soluzione C1 Calcolare prezzo al m²

6 punti

a. Prezzo attuale:

- $20'000 \times 12 / 1'300 = 184,62/m^2$ 1 punto

- $2'750 \times 12 / 1'300 = 25,38/m^2$ 1 punto

b. 12102 $960 \times 12 / 100 = 115,20/m^2$ 1 punto

12001 $950 \times 12 / 40 = 285/m^2$ 1 punto

c. 12102 / l'appartamento non è stato rinnovato e l'inquilino è anziano 1 punto

12001 / l'appartamento è più piccolo ed è stato rinnovato 1 punto

Soluzione C2 Rettifica delle registrazioni contabili

8 punti

a) Calcolate la media di 3 anni per le spese accessorie

Salario custode	8'400
Acqua, elettricità	3'300
Ascensore	2'340
Totale	14'040 per la totalità (1'300 m ²)

Appartamento 12201 = 100 m²

1300 m² = CHF 14'040.00

100 m² = CHF 1'80.00 / 12 mesi = CHF 90.00 al mese.

La pigione netta viene pertanto ridotta di CHF 90.00 al mese mentre i costi accessori aumenti di CHF 90.00 al mese.

Registrazioni di rettifica pigione e costi accessori Appartamento 12201 / gennaio 2020					
Conto	Dare	Avere	Testo	Valuta	Periodo conteggio costi accessori
1100 Crediti verso inquilini		1'895.00	Storno somma dovuta	01.01.2020	
1100 Crediti verso inquilini	1'895.00		Somma dovuta	01.01.2020	
Aiuto alla correzione: nel caso in cui queste due registrazioni mancassero va comunque bene ma non vengono assegnati punti.					
3900 Altri ricavi	125.00		Storno costi di riscaldamento e acqua calda	01.01.2020	
2200 Acconti costi di riscaldamento e spese accessorie		215.00	Costi accessori (acconto)	01.01.2020	01.01.2020
3000 Pigione netta	1'770.00		Storno Pigione	01.01.2020	
3000 Pigione netta		1'680.00	Pigione	01.01.2020	

b) Non c'è nessun importo né dovuto né a favore dell'inquilino.

1 punto

Budget 2021		Spiegazioni e calcoli	
Entrate			
3000	Pigioni	- 242 400.00	20000 * 1%= 20200 20200 *12 <i>1 punto</i>
3900	Altri ricavi	0.00	
Totali		- 242 400.00	
Spese			
6100	Manutenzione e riparazioni immobile	13'000.00	Viene accettato un intervallo tra 10'000 e 15'000.00. <i>1 punto</i>
6110	Manutenzione e riparazioni appartamento	22'000.00	Viene accettato un intervallo tra 20'000.00 e 30'000.00. <i>1 punto</i>
6200	Riscaldamento sfitti / spese accessorie	0.00	Non sono previsti sfitti. <i>1 punto</i>
6300	Onorari	13 050.00	242'400 x 5% + IVA 7,7% <i>1 punto</i>
6400	Salari custode	0.00	Spese accessorie dal 01.01.2020 <i>1 punto</i>
6500	Assicurazioni	3 550.00	<i>1 punto</i>
6600	Imposta fondiaria	6 270.00	<i>1 punto</i>
6700	Acqua, elettricità	0.00	Spese accessorie dal 01.01.2020 <i>1 punto</i>
6750	Abbonamento ascensore	0.00	Spese accessorie dal 01.01.2020 <i>1 punto</i>
6790	Abbonamento televisione	0.00	Spese accessorie dal 01.01.2020 <i>1 punto</i>
Totali		57 870.00	
RISULTATO		184 530.00	

Soluzione D1 Scritture contabili

18 punti

N.	Data	Conto di addebito	Conto di accredito	Importo	Descrizione / calcolo
1	01.12.2019	1100	3000	20'000	1 punto
	01.12.2019	1100	2200	3'500	1 punto
2	05.12.2019	1020	1100	1'500	1 punto
3	01.12.2019	1200	2000	3'600	1 punto + 1 punto per il calcolo
4	15.09.2019	6500	2000	1'200	1 punto
5	15.12.2019	2000	1020	4'800	1 punto + 1 punto per il calcolo
6	31.12.2019	6110	2300	1'700	1 punto
7	21.12.2019	6110	2000	600	1 punto
8	23.12.2019	1100	6110 3900	600	1 punto
9	31.12.2019	1300	6500	900	1 punto + 1 punto per il calcolo
10	31.12.2019	6800	1020	7'500	1 punto + 1 punto per il calcolo
	31.12.2019	2400	1020	100'000	1 punto
11	31.12.2019	6300	2300 2000	12'924	1 punto + 1 punto per il calcolo

Soluzione E1 Conteggio del salario di dicembre 2019

19 punti

Descrizione	Unità	Importo unitario	Importo
Salario mensile	1	3500	3'500.00
13 ^a mensilità	1	3500	3 500.00
Assegni familiari	1	245	245.00
Premi per la rilocazione	5	200	1 000.00
Premio 10 anni	1	500	500.00
Salario lordo			8 745.00
Descrizione	Base	Aliquota	Importo
Deduzioni AVS/AI/IPG	8500	5,125 %	436.00
Deduzione AD	8500	1,100 %	94.00
Deduzione LAINF	8500	1,250%	107.00
Deduzione IGM	8500	0,700%	60.00
Sulla Descrizione	Unità	Importo	Importo
Deduzione LPP	1	149	149.00
Totale deduzioni			846.00
Salario netto			7'899.00
Descrizione	Unità	Importo	Importo
Indennità chilometri	38	0,8	31.00
Tassa sui rifiuti	1	25	25.00
Salario versato			7 955.00

Soluzione E2 Domande generali

4 punti

L'assicurazione contro gli infortuni professionali è obbligatoria per lo studente di 17 anni, assunto per 2 settimane durante l'estate per sostituire parzialmente la signora Stella, che è in vacanza?	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
L'assicurazione per perdita di guadagno in caso di malattia è obbligatoria nella situazione della signora Stella che lavora al 70%?	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso
La signora Stella si è ammalata a febbraio 2019 e ha fornito un certificato medico per il periodo dal 12.02.2019 al 25.03.2019. La polizza d'assicurazione per perdita di guadagno in caso di malattia stipulata dal datore di lavoro prevede un periodo d'attesa di 14 giorni, durante il quale l'assicurazione non versa alcuna indennità. Il datore di lavoro è tenuto a indennizzare la signora Stella durante le prime due settimane di assenza?	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
Gli assegni familiari che riceve la signora Stella sono soggetti ai contributi AVS/AI/APG?	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso
Il sig. Luna sarà assunto per sostituire la signora Stella dal 1° agosto 2020. Dispone di un permesso C. Sarà assoggettato all'imposta alla fonte?	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso
Il signor Luna, giardiniere paesaggista di formazione, sarà incaricato di potare degli alberi grandi. Per questi lavori specifici riceverà un compenso orario in aggiunta al salario fisso di CHF 3'300.00. Le sue ore saranno assoggettate ai contributi AVS/AI/IPG?	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
La tredicesima mensilità (2020) del signor Luna sarà di CHF 1'270.00? (Arrotondata al CHF intero superiore)	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso
BuonaGestione.com desidera stabilire un periodo di prova di 4 mesi nel contratto del signor Luna. È legale?	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso



Esame professionale esperti in gestione Immobiliare 2020

Esame: **LEF**

Proposte di soluzioni

Indice dei contenuti

Parte A	Procedura preliminare	11 punti
	Soluzione A1	2 punti
	Soluzione A2	3 punti
	Soluzione A3	6 punti
Parte B	Esecuzione in via di pignoramento, fallimento e realizzazione del pegno	8 punti
	Soluzione B1	2 punti
	Soluzione B2	4 punti
	Soluzione B3	2 punti
Parte C	Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare	5 punti
	Soluzione C1	5 punti
Parte D	Provvedimenti conservativi nell'ambito dell'esecuzione forzata (sequestro, ritenzione)	6 punti
	Soluzione D1	2 punti
	Soluzione D2	4 punti

Soluzione A1

2 punti

- Le persone giuridiche iscritte nel registro di commercio possono essere escusse all'indirizzo della loro succursale. vero falso
- Se il debitore cambia domicilio dopo la notificazione di un precetto esecutivo, la procedura di esecuzione continua al precedente domicilio. vero falso
- L'ufficio d'esecuzione redige il precetto esecutivo in duplice copia. vero falso
- La procedura di esecuzione nei confronti di un debitore in servizio militare non è sospesa durante il periodo del servizio. vero falso

Soluzione A2

3 punti

- a. L'art. 56 cpv. 1 n. 1 LEF: **nei periodi preclusi**, cioè tra le ore 20 e le 7, come pure di domenica e nei giorni ufficialmente riconosciuti come festivi. *1 punto*
- b. L'art. 56 cpv. 1 n. 2 LEF: **durante le ferie**, cioè sette giorni prima e sette giorni dopo la Pasqua e il Natale, come pure dal 15 luglio al 31 luglio. *1 punto*
- c. L'art. 56 cpv. 1 n. 3 LEF: contro un debitore cui sia stata concessa la **sospensione**. *1 punto*

Soluzione A3

6 punti

- a. Secondo l'**art. 46 cpv. 1 LEF**, il debitore deve essere escusso al suo domicilio. Nella fattispecie, la signora BRANDT è domiciliata a Ginevra e pertanto il locatore deve trasmettere la domanda di esecuzione all'**ufficio d'esecuzione di Ginevra**. *2 punti*
- b. La signora BRANDT deve formulare un'**opposizione** entro un termine di **10 giorni dalla notifica del precetto esecutivo** (art. 74 cpv. 1 LEF). *2 punti*
- c. Secondo l'**art. 39 cpv. 1 n. 1 LEF**, l'esecuzione si prosegue **in via di fallimento** quando il debitore sia iscritto nel registro di commercio come titolare di una ditta individuale. Di conseguenza, l'esecuzione in questione continua in via di fallimento. *2 punti*

Parte B Esecuzione in via di pignoramento, fallimento e realizzazione del pegno

8 punti

Soluzione B1

2 punti

- a. No. *1 punto*
- b. Secondo l'**art. 90 LEF**, il debitore deve essere avvisato del pignoramento **almeno il giorno prima**. Nella fattispecie, l'ufficio d'esecuzione ha deciso di recarsi dal debitore il giorno stesso del ricevimento della domanda di continuazione dell'esecuzione, il che contravviene all'art. 90 LEF. *1 punto*

Soluzione B2

4 punti

- a. Secondo l'art. 88 cpv. 1 LEF, se l'esecuzione non è stata sospesa in virtù di un'opposizione o di una decisione giudiziale, trascorsi 20 giorni dalla notificazione del precetto il creditore può chiederne la continuazione. Questo diritto si estingue decorso un anno dalla notificazione del precetto (art. 88 cpv. 2 LEF). *2 punti*
- b. Secondo l'art. 39 cpv. 1 n. 8 LEF, l'esecuzione si prosegue in via di fallimento quando il debitore sia iscritto nel registro di commercio come società anonima. In questo caso, secondo l'**art. 159 LEF**, ricevuta la domanda di continuazione, l'ufficio d'esecuzione, senza indugio, **commina il fallimento** al debitore. L'ufficio d'esecuzione redigerà quindi una comminatoria di fallimento. *1 punto*
- c. Secondo l'**art. 166 cpv. 1 LEF**, decorso il termine di 20 giorni dalla notificazione della comminatoria, **il creditore può chiedere al giudice di dichiarare il fallimento del debitore**. Di conseguenza, presento una richiesta di fallimento nei confronti di BOLOMEY SA. *1 punto*

Soluzione B3

2 punti

- a. Secondo l'**art. 158 cpv. 1 LEF**, se la realizzazione del pegno non è stata possibile per mancanza di un'offerta sufficiente o se **la somma ricavata non copre il debito**, l'ufficio d'esecuzione rilascia al creditore procedente **un attestato di insufficienza del pegno**. Perciò, l'ufficio d'esecuzione mi trasmette un attestato di insufficienza del pegno. *1 punto*
- b. Secondo l'**art. 158 cpv. 2 LEF**, **il creditore può promuovere l'esecuzione in via di pignoramento o di fallimento**, secondo la persona del debitore. **Se procede entro un mese, non è necessario un nuovo precetto**. Di conseguenza, se agisco entro il mese successivo al ricevimento dell'attestato di insufficienza di pegno, posso continuare la procedura di esecuzione senza bisogno di far notificare al mio debitore un nuovo precetto esecutivo. *1 punto*

Parte C Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare 5 punti

Soluzione C1

5 punti

- a. L'ipoteca legale a garanzia della quota spese e oneri comuni della comproprietà per piani (PPP) costituisce un pegno immobiliare. La comunione dei comproprietari per piani deve perciò avviare nei confronti del signor DUBOIS una procedura di esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare. *1 punto*
- b. Secondo l'**art. 51 cpv. 2 LEF**, per i crediti ipotecari l'esecuzione si può fare soltanto **nel luogo in cui si trova l'immobile ipotecato**. Nel caso in questione, l'immobile del signor DUBOIS, ossia la sua quota di PPP, si trova a Zermatt. Pertanto, l'esecuzione deve essere avviata presso l'ufficio d'esecuzione competente per Zermatt. *1 punto*
- c. Secondo l'**art. 154 cpv. 1 LEF**, il creditore può chiedere la realizzazione di un pegno immobiliare **non prima di sei mesi né più tardi di due anni dalla notificazione del precetto esecutivo**. La comunione dei comproprietari per piani deve quindi richiedere la vendita non prima di 6 mesi e non oltre 2 anni dalla notificazione del precetto esecutivo. *3 punti*

Parte D Provvedimenti conservativi nell'ambito dell'esecuzione forzata (sequestro, ritenzione) 6 punti

Soluzione D1

2 punti

- | | | |
|--|---|--|
| Un creditore non può richiedere un sequestro se il suo credito è garantito da pegno. | <input checked="" type="checkbox"/>
vero | <input type="checkbox"/>
falso |
| Un sequestro può riguardare un oggetto appartenente al debitore che si trova all'estero. | <input type="checkbox"/>
vero | <input checked="" type="checkbox"/>
falso |
| Il giudice autorizza il sequestro. | <input checked="" type="checkbox"/>
vero | <input type="checkbox"/>
falso |
| Un creditore in possesso di un atto di carenza di beni può richiedere un sequestro. | <input checked="" type="checkbox"/>
vero | <input type="checkbox"/>
falso |

Soluzione D2

4 punti

- Il locatore dei locali commerciali beneficia **di un diritto di ritenzione** che deriva dall'**art. 268 CO**. *1 punto*
- Secondo il predetto articolo, il diritto di ritenzione copre la pigione annuale scaduta e quella del semestre in corso. Di conseguenza, il diritto di ritenzione copre, nella fattispecie, le pigioni degli scorsi 12 mesi e del semestre corrente. *1 punto*
- Conformemente all'art. 283 LEF**, trasmetto una richiesta di formazione di inventario all'ufficio d'esecuzione del luogo dove sono situati i locali affittati. *2 punti*



Esame professionale gestione immobiliare 2020

Esame: **immobili locativi**

Proposte di soluzioni

Indice dei contenuti

Parte A	Costi d'esercizio e di riscaldamento	25 punti
	Soluzione A1	5 punti
	Soluzione A2	7 punti
	Soluzione A3	10 punti
	Soluzione A4	3 punti
Parte B	Attività di locazione	22 punti
	Soluzione B1	3 punti
	Soluzione B2	4 punti
	Soluzione B3	6 punti
	Soluzione B4	6 punti
	Soluzione B5	3 punti
Parte C	Manutenzione dell'immobile / rinnovamenti / riattazioni	20 punti
	Soluzione C1	5 punti
	Soluzione C2	2 punti
	Soluzione C3	3 punti
	Soluzione C4	4 punti
	Soluzione C5	6 punti
Parte D	Assicurazioni / servizio di custodia	28 punti
	Soluzione D1	4,5 punti
	Soluzione D2	8 punti
	Soluzione D3	2 punti
	Soluzione D4	7 punti
	Soluzione D5	1,5 punti
	Soluzione A1	4 punti
	Soluzione D6	1 punto
Parte E	Modifiche alle prestazioni previste dal contratto di locazione	26 punti
	Soluzione E1	2.5 punti
	Soluzione E2	2.5 punti
	Soluzione E3	4 punti
	Soluzione E4	10 punti
	Soluzione E5	3 punti
	Soluzione A2	4 punti
Parte F	Difetti / cambiamento dei conduttori	20 punti
	Soluzione F1	7 punti
	Soluzione F2	4,5 punti

Soluzione F3	5 punti
Soluzione F4	3.5 punti
Parte G Disdetta	25 punti
Soluzione G1	6 punti
Soluzione G2	4 punti
Soluzione G3	3 punti
Soluzione G4	6 punti
Soluzione G5	6 punti
Parte H Basi/gestione	20 punti
Soluzione H1	2 punti
Soluzione H2	2 punti
Soluzione H3	1 punto
Soluzione H4	2 punti
Soluzione H5	2 punti
Soluzione H6	3 punti
Soluzione H7	3 punti
Soluzione H8	5 punti
Parte I Contratto di locazione/gestione	24 punti
Soluzione I1	5 punti
Soluzione I2	4 punti
Soluzione I3	2 punti
Soluzione I4	2 punti
Soluzione I5	4 punti
Soluzione I6	7 punti

Parte A Costi d'esercizio e di riscaldamento

25 punti

Soluzione A1

5 punti

La nozione di spese accessorie comprende le spese per il riscaldamento e la produzione d'acqua calda così come i costi d'esercizio.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
L'abbattimento di un albero può essere addebitato ai conduttori nei costi d'esercizio.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Se un conduttore è impiegato nel proprio immobile locativo come custode, egli non deve partecipare proporzionalmente alle spese per il servizio di custodia nel conteggio delle spese accessorie.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Se un appartamento sfitto è stato riscaldato in modo comprovabile solo per evitare eventuali danni dovuti al gelo, il locatore deve farsi carico solo di una parte delle spese di riscaldamento.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Nel metodo LIFO per il calcolo del consumo dell'olio da riscaldamento viene utilizzato per primo l'olio con il valore d'acquisto più basso.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Mediante una clausola standard nel conteggio delle spese accessorie è possibile limitare a 30 giorni il diritto spettante al conduttore di prendere visione dei giustificativi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Se nel contratto di locazione viene pattuito un computo forfettario per le spese accessorie è possibile rinunciare a un elenco dettagliato.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Il volontario mancato uso di un impianto esonera il conduttore dal pagamento delle relative spese accessorie.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
In caso di infestazione acuta da parassiti, i costi di disinfestazione possono essere addebitati ai conduttori nel conteggio delle spese accessorie.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Se in un immobile sono presenti contatori di calore, almeno il 60% delle spese di riscaldamento deve essere conteggiato in funzione del consumo.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso

a.

- **m3** = costi di riscaldamento, ventilazione
- **m2** = costi d'esercizio, servizio di custodia, ascensore, ecc.
- **In parti uguali, per unità** / canoni TV, tasse di base,
- Costi d'esercizio neutrali ecc.
- **In base al consumo, contatori** / riscaldamento, acqua calda, acqua fredda, ventilazione ecc.
- **Numero di locali, punti di abitazione** / servizio di custodia, ascensore, spazio esterno
- **In base al numero di persone facenti parte dell'economia domestica** / ascensore, servizio di custodia

b.

- Acconti
- Forfait
- Comprese nella pigione
- Pagamento diretto al fornitore di prestazioni (casa unifamiliare)

c.

- Riduzione delle spese di riscaldamento a causa dell'**asciugatura dell'edificio**

Soluzione A3

10 punti

Spese riscaldamento:	CHF 349.80	
Riscaldamento gradi-giorno: Totale 100 - Aprile 9.5 - Marzo 13.5 - Febbraio 14.5 - ½ Gennaio 8.75 = 53.75..		1
Spese riscaldamento = 75% = CHF 4'392.95 / 100 x 53.75 = 2'361.20 Quota parte Heller: CHF 2'361.20 / 1'101.6 x 163.2 = CHF 349.80		1
Spese acqua calda costi fissi:	CHF 61.45	
Quota parte mese: (Anno) - ½ Gennaio - Febbraio - Marzo - Aprile = 12 - 3.5 = 8.5		1
25% Spese acqua calda = CHF 1'464.30, Costi fissi 40% = CHF 585.70 / 12 x 8.5 = 414.90 Quota parte Heller: CHF 414.90 / 459 x 68 = 61.45		1
Spese acqua calda costi variabili:	CHF 114.20	
Quota parte per mille: 43.5 - 11.0 = 32.5		1
25% Spese acqua calda = CHF 1'464.30, Costi variabili 60% = CHF 878.60 Quota parte Heller: CHF 878.60 / 250.0 x 32.5 = CHF 114.20		1
Costi d'esercizio generali:	CHF 596.60	
Quota parte Heller: CHF 842.25 / 12 x 8.5 = 596.60		1
Tassa base rifiuti e canalizzazione:	CHF 71.20	
Quota parte Heller: CHF 100.55 / 12 * 8.5 = 71.20		1
Totale	CHF 1'193.25	
Acconti versati (CHF 1800 / 12 x 8.5 = 1'317.50)	CHF - 1'275.00	1
Totale a suo favore	CHF 81.75	1 *

Soluzione A4

3 punti

- L'addebito separato dei costi finora inclusi nella pigione può essere effettuato/notificato al più presto per la prossima scadenza di disdetta ordinaria (nel rispetto del termine di preavviso legale)
- Il rischio del rincaro dei costi viene trasferito al conduttore
- 5 anni oppure art. 128 cifra 1 CO

Soluzione B1

3 punti

Nel quadro della prima locazione di un edificio di nuova costruzione è obbligatorio indicare nei contratti di locazione la superficie di piano netta degli appartamenti.

vero falso

Il marchio Minergie garantisce costi di riscaldamento e acqua calda sono sempre nettamente inferiori rispetto a un immobile standard.

vero falso

Le disposizioni sulla protezione dell'abitazione familiare non valgono per le coppie di conviventi.

vero falso

Se una famiglia composta da 4 persone, solvibile e in grado di presentare buone referenze, si interessa a un appartamento monocale, è illegale rifiutare la conclusione del contratto di locazione soltanto perché il numero di inquilini per questo immobile è eccessivo.

vero falso

Generalmente quanto è più piccola la superficie di un appartamento, tanto maggiore è il prezzo al metro quadro annuo.

vero falso

Nella determinazione del numero di locali di un appartamento, il bagno conta come locale se ha una superficie superiore a 15 m².

vero falso

Soluzione B2

4 punti

a.

- Data di nascita
- Stato civile
- Nazionalità
- Professione
- Datore di lavoro
- Salario
- Numero di inquilini
- Autoveicolo
- Gestione precedente
- Estratto del registro delle esecuzioni
- Documento d'identità
- Assicurazione di responsabilità civile / mobilia domestica
- Animali domestici
- Se suona strumenti musicali

b.

- Religione, appartenenza religiosa, sette
- Posizione politica
- Concezione filosofica
- Attività sindacali
- Stato di salute
- Sfera intima (orientamento sessuale ecc.)
- Appartenenza a una razza o etnia

Soluzione B3

6 punti

a.

- Fotografie
- Constatazione dei danni da parte di un terzo (ad es. custode)
- Notifica dei difetti entro max. 2-3 giorni lavorativi

b. **Parquet della camera da letto:**

no

0,5 punti

Se sì, importo CHF 0.00

0,5 punti

Motivazione: poiché non è stato redatto alcun verbale di consegna e il conduttore è entrato nell'appartamento dopo l'esecuzione dei lavori al parquet, è impossibile constatare se i graffi siano imputabili al conduttore.

0,5 punti

Telaio della porta della camera da letto:

- sì *0,5 punti*
 Se sì, importo CHF 525.00 (*15/20 non ammortizzati*) *0,5 punti*
 Motivazione: i lavori sono stati eseguiti all'ingresso del conduttore nell'appartamento
 e non dipendono da un difetto (scalfitture). *0,5 punti*

Piano di lavoro della cucina in acciaio al cromo:

- sì *0,5 punti*
 Se sì, importo CHF 156.00 (*3.25/25 non ammortizzati*) *0,5 punti*
 Motivazione: anche se i lavori sono stati eseguiti prima dell'ingresso del conduttore
 nell'appartamento è possibile far constatare che le tracce di detergente corrosivo
 sono recenti, poiché non si sono ancora asciugate. *0,5 punti*

Soluzione B4**6 punti**

Prodotto (Product) <i>0,5 punti</i>	Appartamento da 3,5 locali Superficie abitabile 100 m ² 1° piano Due bagni Ascensore Nuova costruzione Elevata qualità della costruzione Standard Minergie
Prezzo (Price) <i>0,5 punti</i>	Pigione netta al mese CHF 2'400.00 Spese accessorie al mese CHF 350.00 Parcheggio esterno CHF 60.00
Posizione/collegamenti (Place) <i>0,5 punti</i>	Vicinanza al centro Zona tranquilla e sicura Custodia di bambini piccoli nel quartiere Negozi nel quartiere Mezzi pubblici nelle vicinanze Zona residenziale
Pubblicità/annunci/comunicazione (Promotion) <i>0,5 punti</i>	Esposizione di cartelli nell'edificio (planimetrie, cartello Affittasi, banner ecc.) Giornata delle porte aperte ed eventi analoghi Brochure di presentazione (descrizioni dell'oggetto) Esposizione di cartelli nella vetrina dell'ufficio Esposizione di cartelli nei negozi Social network Spot radiofonici Inserzioni sulla stampa Annunci su internet

Soluzione B5

3 punti

a.

- Appartamento sostitutivo per la durata di 1 mese
- Alloggio in hotel e assunzione dei costi del deposito dei mobili per la durata di 1 mese
- Verificare con il gestore precedente se è possibile prorogare di un mese l'attuale contratto di locazione, in assenza di un nuovo conduttore.
- Indennizzo per i disagi
- Assunzione dei costi di trasloco

b.

Sì

0,5 punti

Se il locatore non consegna l'abitazione nel momento pattuito, il conduttore può recedere dal contratto.

0,5 punti

Art. 258 cpv. 1 CO

0,5 punti

Parte C Manutenzione dell'immobile / rinnovamenti / riattazioni

20 punti

Soluzione C1

5 punti

Durante una ristrutturazione il locatore non deve prendere in considerazione gli interessi dell'inquilino.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso
Possono essere effettuati solo modifiche e rinnovi nella cosa locata, se la locazione non è disdetta.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
La ragionevolezza di una ristrutturazione varia da caso a caso.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
Il locatario ha il dovere di segnalare immediatamente i difetti alla proprietà locata.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
Le riparazioni, che richiedono competenze specifiche, sono considerate come "piccola manutenzione".	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso
In caso di modifiche della cosa locata da parte dell'inquilino non autorizzate, il proprietario può richiedere il ripristino della condizione originale.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
Per evitare ulteriori gravi danni alla cosa locata, il locatario ha il diritto di assegnare direttamente gli ordini di riparazione.	<input checked="" type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> falso
La risoluzione di un contratto a causa di rinnovo richiede un progetto di costruzione maturo.	<input checked="" type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> falso
Solo gli investimenti con un valore aggiunto possono essere trasferiti sulla locazione.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso
Una "ristrutturazione completa" è quando una parte dell'edificio è interessata.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso

Soluzione C2

2 punti

Secondo la norma SIA 469, la manutenzione serve a conservare la funzionalità d'uso dell'opera attraverso provvedimenti semplici e regolari. Include misure di riparazione a parti della costruzione o la sostituzione di singoli apparecchi o installazioni.

oppure

Si parla di manutenzione quando vengono sostituiti elementi dell'edificio non essenziali ovvero quando gli interventi non comportano alcun aumento considerevole del valore d'uso o della durata di utilizzo.

Soluzione C3

3 punti

Mantenimento del valore significa sostituire il bene esistente con un altro dello stesso valore, (1 punto) ad es. sostituire il forno senza funzioni speciali con un altro forno senza funzioni speciali. (0,5 punti)

Incremento del valore significa aumentare lo standard (1 punto), ad es. sostituire il forno senza funzioni speciali con un modello dotato di grill, cottura al vapore ecc. (0,5 punti)

Soluzione C4

4 punti

- Costi d'investimento
- Durata di vita
- Proprietà ottiche dei materiali
- Proprietà acustiche dei materiali
- Proprietà antiscivolo dei materiali
- Proprietà dei materiali come la resistenza della superficie
- Ecologia

Soluzione C5

6 punti

1. Le disposizioni della norma SIA 118 trovano applicazione solo se ciò è stato esplicitamente convenuto nel contratto. Laddove non sia stata concordata una regolamentazione diversa, si applicano le disposizioni del CO. *1 punto*

La differenza riguarda in particolare i diritti di garanzia per difetti o l'onere della prova. Nel caso dei contratti basati sul CO, l'onere della prova incombe al committente. Secondo la norma SIA, invece, l'onere della prova spetta all'imprenditore. *1 punto*
2. I difetti vanno segnalati subito all'imprenditore, entro pochi giorni dal collaudo. *1 punto*
Art. 370 cpv 3 CO *1 punto*
3. I difetti evidenti vanno segnalati entro due anni, quelli occulti entro cinque anni, quelli taciuti intenzionalmente entro dieci anni. *1 punto*
SIA 118 *1 punto*

Parte D Assicurazioni / servizio di custodia

28 punti

Soluzione D1

4,5 punti

Il conduttore è tenuto per legge a stipulare un'assicurazione di responsabilità civile privata.

vero falso

Il gestore di un edificio di nuova costruzione è tenuto a stipulare le assicurazioni seguenti: assicurazione contro l'incendio e assicurazione di responsabilità civile per l'immobile.

vero falso

Constatate oggi che il premio d'assicurazione per il 2016 è stato pagato due volte. In virtù delle disposizioni dell'articolo 62 ss. CO potete chiedere il rimborso dell'importo pagato in eccesso.

vero falso

Il custode non ha la responsabilità di pagare il suo sostituto per il periodo delle proprie vacanze.

vero falso

Per un incidente del custode è sempre responsabile il gestore.

vero falso

Se il conduttore non paga più i suoi contributi di assicurazione di mobilia domestica/responsabilità civile richiesta alla conclusione del contratto di locazione, non è possibile disdire il contratto di locazione per questo motivo.

vero falso

Gli infortuni non professionali sono assicurati a partire da una durata del lavoro di 8 ore mensili.

vero falso

La prestazione assicurativa corrisponde sempre al valore attuale.

vero falso

Un sinistro deve essere notificato entro l'anno successivo alla data in cui si verifica.

vero falso

Soluzione D2

8 punti

a.

AVS/AI/IPG 5,125 % (corretto anche nuovo tasso 5.275%)

(0,5 punti)

AD (assicurazione contro la disoccupazione) 1,10 %

(0,5 punti)

b. Mansionario:

- Pulizia delle scale
- Pulizia degli impianti e dei locali comuni
- Gestione della lavanderia
- Areazione dei locali vuoti
- Sorveglianza generale
- Sostituzione delle lampadine negli spazi comuni
- Taglio dell'erba e cura del prato
- Potatura di alberi, cespugli, bordure
- Sorveglianza del parcheggio
- Spazzare il fogliame
- Sgombero della neve
- ecc.

c. Elementi essenziali del contratto per custodi:

- Data di inizio del contratto
- Parti contraenti
- Salario
- Compiti

d.

- Assicurazione immobiliare
- RC stabili
- LAINF custode
- Assicurazione incendio

0,5 punti

0,5 punti

0,5 punti

0,5 punti

Soluzione D3

2 punti

- a. Assicurazione mobilia domestica del conduttore, se include una copertura per la rottura vetri e se il danno è stato cagionato dal conduttore. 0,5 punti
- b. Assicurazione di responsabilità civile del conduttore, se il danno è stato cagionato dal conduttore e se la sua assicurazione mobilia domestica non prevede alcuna copertura per la rottura vetri. 0,5 punti
- c. Assicurazione di responsabilità civile di un terzo, se è stato individuato il terzo responsabile. 0,5 punti
- d. Assicurazione dell'edificio, se prevede la copertura per la rottura vetri e il responsabile non è stato individuato. 0,5 punti

Soluzione D4

7 punti

- a. Contattare il conduttore del secondo piano, per controllare se ha subito danni
Far mettere in sicurezza la vetrata della porta d'ingresso
Asciugatura appartamento/i
Chiudere l'acqua
Scattare fotografie
- b. Installatore impianti sanitari CHF 400.00
Pittore CHF 2'000.00
Posatore di parquet CHF 1'000.00 } 1 punto, se tutte e 3 le risposte sono corrette, altrimenti 0 punti
- ./. Franchigia CHF – 500.00 0,5 punti
- Indennizzo pagato CHF 6'900.00 0,5 punti
- c. Rottura vetri CHF 2'000.00 1 punto
- ./. Franchigia CHF – 200.00 0,5 punti
- Indennizzo pagato CHF 1'800.00 0,5 punti

Soluzione D5

1,5 punti

- La ditta specializzata porta di norma i propri apparecchi ed è responsabile della loro manutenzione
- La ditta specializzata garantisce la presenza sul posto tutto l'anno
- La ditta specializzata ha conoscenze tecniche – pool di competenze
- Il proprietario dell'immobile non deve pagare i contributi sociali.
- Il contratto può essere disdetto più facilmente

Soluzione D 6

4 punti

- Danni causati dall'acqua
- Mancato reddito locativo a causa dei danni cagionati dall'acqua e dal fuoco
- Danni causati da elementi naturali
- Furto
- Atti vandalici
- Impianti esterni
- Danni in seguito a lavori di rinnovamento all'edificio
- Impianti tecnici
- Cimici dei letti
- Danni da parassiti (roditori, insetti)
- Terremoto

Soluzione D 7

1 punto

In caso di salario superiore di CHF 2'300.00 all'anno oppure, su richiesta del custode, in caso di salario inferiore a CHF 2'300.00

Parte E Modifiche alle prestazioni previste dal contratto di locazione 26 punti

Soluzione E1

2.5 punti

Sì

Il termine per la contestazione è di 30 giorni e inizia a decorrere dalla data di consegna dell'abitazione

0,5 punti

1 punto

1 punto

Soluzione E2

2.5 punti

Tasso d'interesse di riferimento attuale	1,50%	
Aliquota di reddito ammissibile	2,00%	
Tot. reddito lordo ammissibile	3,50%	2 punti * (solo se il totale è corretto)
CHF 3'650'000 x 3,50% = CHF 127'750	0,5 punti	

Soluzione E3

4 punti

- a. Il contratto di locazione deve essere concluso per una durata minima di almeno 5 anni (1 punto) e deve prevedere una clausola in cui è specificato che il contratto è indicizzato (1 punto).
- b. $50'000 \times 101,3 : 100,6 = 50'347.90$ (1 punto)
- $347.90 \times 80 \% = 278.30$ (1 punto)

Soluzione E4

10 punti

- a. Quota di valorizzazione 0,5 punti
 $1'550'000 \times 70\% =$ 1'085'000 0,5 punti
(Quota tra 50% e 70% anche OK)
- Ammortamento del capitale 0,5 punti
 $1'085'000 : 30 \text{ anni} =$ 36'166.65 0,5 punti
(25 – 35 anni anche OK).
- Interessi sul capitale 0,5 punti
 $(1,5\% + 0,5\%) : 2 = 1\% \text{ di}$
1'085'000 10'850 0,5 punti
- Manutenzione futura 0,5 punti
10% degli ammortamenti/interessi
10% di 47'016.65 4'701.65 0,5 punti
(0,5 % – 1% della quota di valorizzazione anche OK)
- Adeguamento della pigione annuale 51'718.30/anno
- b. I lavori devono essere ultimati 1 punto
Devono essere disponibili i documenti giustificativi 1 punto
- c. Pigione precedente + spese accessorie 0,5 punti
Nuova pigione + spese accessorie 0,5 punti
Data dell'entrata in vigore dell'aumento 0,5 punti
Motivi chiari dell'aumento 0,5 punti
Condizioni legali per contestare la pretesa 0,5 punti
Elenco delle autorità di conciliazione e la loro competenza territoriale 0,5 punti

Soluzione E5

3 punti

1. Inosservanza dell'obbligo di usare il modulo ufficiale 1 punto
2. Motivazione mancante o insufficiente 1 punto
3. Se l'adeguamento viene comunicato con minaccia di disdetta o dando la disdetta 1 punto

Soluzione E6

4 punti

Nel caso dei contratti di locazione con pigione scalare, la notificazione del prossimo aumento della pigione tramite l'apposito modulo può avvenire al più presto quattro mesi prima dell'inizio dell'aumento.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Nei contratti di locazione con pigione scalare l'aumento può essere pattuito sia in franchi che in percentuale.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
L'introduzione di nuove spese accessorie deve essere notificata con il modulo ufficiale.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Nel caso dei contratti con pigione indicizzata, gli adeguamenti delle pigioni in base all'evoluzione dell'indice possono essere notificati più volte l'anno, ogniqualvolta si desidera.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Il termine di 30 giorni per la contestazione degli adeguamenti di pigione inizia a decorrere dal momento in cui il locatore ha motivato per iscritto l'adeguamento.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Un abbassamento del tasso di interesse di riferimento dall'1,75% all'1,50% comporta una diminuzione della pigione del 3%.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Le pigioni fondate su un prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo sono abusive.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Oltre all'indice nazionale dei prezzi al consumo, per gli adeguamenti delle pigioni è possibile prendere a riferimento anche l'indice ufficiale dei prezzi delle costruzioni.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso

Parte F Difetti / cambiamento dei conduttori 20 punti

Soluzione F1

7 punti

- a.
- Pretendere l'eliminazione del difetto
 - Pretendere la riduzione del corrispettivo (pigione)
 - Pretendere il risarcimento danni
 - Disdire anticipatamente il contratto di locazione
 - Pretendere dal locatore l'assunzione della lite contro un terzo
 - Depositare la pigione
 - Far eliminare il difetto a spese del locatore

Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta, massimo 2.5 punti

- b.
- Richiesta di eliminare il difetto
 - Fissazione di un congruo termine
 - Minaccia di deposito della pigione, una volta scaduto il termine
 - Avviso scritto in merito al deposito
 - Depositare la pigione entro il termine dovuto

Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta, massimo 2.5 punti.

- c.
- Domandare all'autorità di conciliazione la liberazione delle pigioni depositate, non appena ricevuto dal conduttore l'avviso del deposito
 - Attendere, se il conduttore non fa valere innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dal deposito, le proprie pretese contro il locatore, le pigioni depositate sono devolute al locatore.

Nota: 1 punto per ogni risposta corretta, massimo 2 punti.

Soluzione F2

4,5 punti

Portasapone:

Categoria: difetto lieve
Descrizione: difetto che non pregiudica l'uso della cosa locata

Problema della ventilazione:

Categoria: difetto grave
Descrizione: difetto che esclude o pregiudica notevolmente l'idoneità della cosa locata all'uso a cui è destinata.

Asciugatrice:

Categoria: difetto di media entità
Descrizione: difetto che diminuisce l'idoneità della cosa locata all'uso a cui è destinata, ma non la esclude.

Soluzione F3

5 punti

Piano di cottura: 96.67%

15 anni = 100% / 6 mesi dall'entrata, quindi devono essere corrisposti
14.5 anni --> 100 / 15 x 14.5

Colpa del conduttore

max. 2 punti

Pittura della porta: 97,5%

20 anni secondo la tabella della durata di vita = 100% / ½ anno
dall'ingresso/ultimazione dell'immobile, pertanto devono essere
conteggiati 19,5 anni.

Usura eccessiva

max. 2 punti

Teglia da forno: 100,0%

Piccola manutenzione

max. 1 punto

Soluzione F4

3.5 punti

Se all'inizio della locazione non è ancora stato installato il bagno in una nuova costruzione, il conduttore può rifiutarsi di prendere in consegna l'ente locato e recedere dal contratto di locazione.

vero falso

Per «piccola manutenzione» si intendono i piccoli lavori di pulizia o manutenzione che possono essere eseguiti da un conduttore medio senza conoscenze tecniche.

vero falso

Il locatore (ovvero la sua assicurazione) deve farsi carico dei difetti causati da un visitatore del conduttore.

vero falso

Una volta superata la durata di vita della pittura delle pareti, il trattamento speciale antinicotina è a carico del locatore.

vero falso

I mobili del conduttore sono stati danneggiati da una perdita d'acqua. Il conduttore deve notificare questi danni alla propria assicurazione.

vero falso

La riduzione della pigione deve essere concessa con effetto retroattivo dall'insorgere del difetto.

vero falso

Se diversi appartamenti in un immobile residenziale sono infestati da cimici dei letti, si tratta di un difetto grave.

vero falso

Soluzione G1

6 punti

1.	<input checked="" type="checkbox"/> Sì Motivazione: L'appartamento diventa abitazione familiare. Il contratto di locazione può essere disdetto solo con il consenso dell'altro coniuge / l'amministrazione deve notificare la disdetta separatamente a entrambi i coniugi.	0,5 punti 1,5 punti
2.	<input checked="" type="checkbox"/> No Motivazione: Non è necessario. Rimane valido il contratto di locazione in essere.	0,5 punti 0,5 punti
3.	Adeguamento della pigione / aumento della pigione / diminuzione della pigione Informazioni riguardanti cambi di amministrazione, lavanderia, assenze del custode ecc. Informazioni su progetti di costruzione, misure di risanamento Conteggi spese accessorie <i>Nota: ulteriori esempi sono da ritenere corretti</i>	0,5 punti per ogni documento corretto Max. 2 punti
4.	- Lettera di disdetta con modulo ufficiale - Comminatoria di disdetta ai sensi dell'art. 257d CO - Fissazione di un termine per la prestazione di una garanzia in caso di fallimento secondo l'art. 266h CO	0,5 punti per ogni lettera corretta Max. 1 punto

Soluzione G2

4 punti

L'appartamento in cui vive una coppia non sposata con due figli comuni è considerata abitazione familiare.

vero falso

L'appartamento in cui vivono due partner senza figli in unione domestica registrata non è considerata abitazione familiare.

vero falso

La disdetta può essere contestata anche da un solo coniuge.

vero falso

Se il coniuge presta il proprio consenso alla disdetta solo dopo l'inizio del termine di preavviso, la disdetta è valida per la prossima scadenza legale o contrattuale di disdetta.

vero falso

Solo un procedimento giudiziario o di conciliazione può far scattare il divieto triennale di disdetta.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Il conduttore non può ottenere la prorogazione di un contratto di locazione a tempo determinato.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Per la locazione di camere singole ammobiliate, la prorogazione è possibile.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Una disdetta data dal locatore si reputa notificata quanto è pronta per essere ritirata alla posta, anche se il conduttore non ritira la raccomandata.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso

Soluzione G3

3 punti

Si parla di disdetta ordinaria quando la disdetta viene eseguita nel rispetto del termine di preavviso.

Nella disdetta straordinaria, ciascuna delle parti (conduttore o locatore) può, per motivi gravi, dare la disdetta osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi. (art. 266 g CO).

Una disdetta fuori termine è una disdetta eseguita senza osservare i termini di preavviso o le scadenze.

Soluzione G4

6 punti

Disdetta straordinaria da parte del conduttore:

- Se il conduttore propone un nuovo conduttore
- Difetto grave dell'oggetto locato
- Motivi gravi
- Morte del conduttore

Disdetta straordinaria da parte del locatore:

- Mora del conduttore
- Violazione dell'obbligo di diligenza e di riguardo per i vicini
- Fallimento del conduttore
- Fabbisogno personale urgente del nuovo proprietario
- Motivi gravi

Soluzione G5

6 punti

1. Il contratto di locazione termina il 31 marzo 2021
2. 31 maggio 2020
3. 30 giugno 2020
4. 31 maggio 2020
5. 31 marzo 2020
6. 30 settembre 2020

Parte H Basi/gestione

20 punti

Soluzione H1

2 punti

- a. Dal 3,5% al 5%
- b. Dal 2% al 3,5%

Soluzione H2

2 punti

- a. Tariffa di gestione inizialmente più elevata, poi decrescente con il passare del tempo
- b. Contratto di commercializzazione separato da quello di gestione

Nota: 1 punto per ogni parte di esercizio corretta, altre possibili risposte:

- Sistema di bonus
- Premio per la locazione
- Premio con incentivi

Risposta non valida: aumento della tariffa di gestione per l'intera durata contrattuale

Soluzione H3

1 punto

- Tariffa dell'onorario x reddito locativo netto
- Tariffa dell'onorario x reddito locativo lordo
- Percentuale sulle pigioni rimosse
- Percentuale sulle pigioni fatturate
- Percentuale sulle pigioni incassabili (SOLL-Mieten)

Soluzione H4

2 punti

- Rimborso degli anticipi delle spese per l'esecuzione del mandato
- Risarcimento per il danno derivante dalla mancata esecuzione del mandato
- Liberazione del mandatario dagli obblighi contrattuali assunti da quest'ultimo
- Pagamento della mercede al mandatario quando sia stata stipulata o voluta dall'uso

Soluzione H5

2 punti

- a. Il mandato può essere disdetto in qualsiasi momento, purché non intempestivamente
- b. Art. 404 CO

Soluzione H6

3 punti

- a. Art. 398 cpv 3 CO *1 punto*
Il mandatario deve eseguire personalmente il mandato *1 punto*
- b. Se viene autorizzato a farsi sostituire da un terzo, qualora le circostanze glielo impongano *1 punto*

Soluzione H7

3 punti

Disdetta intempestiva (*1 punto*) a causa dell'assunzione di un'assistente addetto esclusivamente alla gestione del portafoglio. Il contratto deve rimanere in essere per un certo periodo, per poter disdire il contratto di lavoro della collaboratrice, oppure i salari altrimenti pagati dovranno essere rimborsati (*1 punto*)

Art. 404 cpv. 2 CO *1 punto*

Soluzione H8

5 punti

- Contratti di locazione originali
- Garanzie d'affitto
- Verbale di consegna / riconsegna
- Stato dei pagamenti in entrata
- Stato delle controversie
- Contratto con il custode
- Contratti di assicurazione
- Contratti di manutenzione
- Piano di chiusura e di sicurezza
- Chiavi
- Planimetrie dell'edificio
- Documentazione tecnica (lavori in corso)
- Documentazione relativa ai danni
- Corrispondenza varia
- Ultimo conteggio delle spese accessorie
- Chiavi di ripartizione
- Ultimo bilancio di gestione

Parte I Contratto di locazione/gestione 24 punti

Soluzione I1

5 punti

Il verbale d'ingresso alla consegna di un appartamento non è obbligatorio.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
È consentito vietare a un conduttore di fumare nell'appartamento.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Per i piccoli animali domestici quali criceti e canarini è assolutamente necessario il consenso del locatore.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Il locatore può revocare un consenso già prestato alla detenzione di un cane fornendone la motivazione.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Il locatore può negare il consenso alla sublocazione senza addurre alcuna motivazione.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Non è necessario contestare un adeguamento della pigione nullo.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Un adeguamento della pigione deve essere motivato solamente su richiesta.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vero	falso
Quando un immobile viene venduto, il nuovo proprietario subentra in tutti i contratti di locazione ed eventuali altri accordi in essere.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Una procedura di conciliazione può far scattare un periodo di divieto di disdetta.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso
Alla morte del conduttore, il contratto di locazione passa ai suoi eredi.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vero	falso

Soluzione I2

4 punti

- a. No

1 punto

La disdetta deve essere data **per iscritto** (0,5 punti) ai sensi dell'**art. 266l cpv. 1 CO** (0,5 punti)

- b. No

1 punto

Il contratto di locazione può essere disdetto con un preavviso di **tre mesi per la scadenza determinata dall'uso locale** (0,5 punti) secondo l'**art. 266c CO** (0,5 punti)

Soluzione I3

2 punti

Le spese accessorie sono la **remunerazione** dovuta per le prestazioni fornite dal locatore o da un terzo **in relazione all'uso della cosa**.

Soluzione I4

2 punti

- a. Sì

- b. Il forfait deve fondarsi sui costi medi calcolati su un periodo di tre anni.

Soluzione I5

4 punti

Il conduttore è a conoscenza del fatto che l'immobile sarà sottoposto a un risanamento totale a partire da marzo 2021 (1 punto). Il contratto di locazione può essere disdetto con un preavviso di tre mesi (1 punto) per la fine di ogni mese, ma cessa in ogni caso senza necessità di disdetta il 28 febbraio 2021 (1 punto). Una protrazione della locazione ai sensi dell'art. 272a, cpv. 1 lett. d CO (1 punto) è esclusa.

a.

Il diritto di ritenzione è un **mezzo di garanzia del locatore sui beni mobili** (0,5 punti) per i **locali commerciali** (0,5 punti)

Il locatore ha un diritto di ritenzione per la **pigione annuale scaduta e per quella del semestre in corso** (1 punto)

Anche corretto:

Il diritto di ritenzione è un **diritto di pegno legale** (0,5 punti) del locatore sui **beni mobili** (0,5 punti)

b.

Presentare domanda per l'**allestimento di un inventario degli oggetti vincolati al diritto di ritenzione** all'ufficio d'esecuzione. 1 punto

Allestimento di un inventario degli oggetti vincolati al diritto di ritenzione o ricezione del **processo verbale degli oggetti inventariati**. (1 punto)

Dopo la ricezione del precetto esecutivo (ove possibile, eliminazione dell'opposizione), avviare l'esecuzione in via di **realizzazione del pegno**. (1 punto)

c.

I beni necessari (1 punto)

Nota: sono i beni enumerati nell'**art. 92 LEF**

Oggetti con riserva di proprietà, ad es. leasing (1 punto)