

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2022

Piano di lavoro di progetto

Materia d'esame: conoscenze edili

Profilo:

2.1 (conoscenze edili 1 di 4)

Titolo:

Prestazioni dell'intermediario immobiliare nel processo di sviluppo di un progetto

Situazione di partenza:

Lo sviluppo di un progetto, dall'idea al primo acquisto, non è soltanto un processo lungo, bensì comporta per l'investitore numerosi rischi e opportunità, anche nel corso dell'organizzazione del progetto e nel coinvolgimento dei diversi esperti.

È importante puntare a una locazione rapida nel rispetto del mercato e/o alla vendita del progetto edile da parte dell'intermediario immobiliare.

Siete contattati dal proprietario di un fondo prima di iniziare la costruzione per sapere come potete seguire il progetto (nuova costruzione con 40 unità abitative per vendita di proprietà per piani con garage collettivo in posizione periferica).

Obiettivo del lavoro di progetto:

- Analizzate i rischi insiti nel processo di sviluppo nel corso della realizzazione di tali progetti e proponete per sommi capi un'adeguata organizzazione del progetto
- Descrivete le vostre prestazioni in qualità di intermediario immobiliare e le prestazioni parziali fornite nelle fasi del processo di sviluppo del progetto, includendo una proposta d'onorario in caso di mandato di vendita
- Fornite le motivazioni sul perché avete associato le prestazioni parziali selezionate proprio a queste singole fasi del processo di sviluppo del progetto.
- Quale misura o prestazione particolare individuate quale fattore di successo nell'ambito della descrizione della vostra prestazione per la commercializzazione di questo progetto «sulla carta»?



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2022

Piano di lavoro di progetto

Materia d'esame: conoscenze edili

Profilo:

2.2 (conoscenze edili 2 di 4)

Titolo:

Densificazione edilizia: Provvedimenti e processi necessari

Situazione di partenza:

Già da tempo si discute della frammentazione del nostro paesaggio. Misure quali la densificazione edilizia, i dezonamenti e altre iniziative intendono contrastare questa tendenza.

La LPT, le leggi edilizie cantonali e i regolamenti edilizi comunali costituiscono la base per la progettazione delle opere sul territorio comunale.

Sulla base delle conoscenze acquisite in materia di diritto della pianificazione e della costruzione, intravedete potenzialità nel regolamento sulla costruzione e nel piano delle zone di un comune selezionato per ottimizzare la gestione economica delle zone rurali dal punto di vista qualitativo.

Obiettivo del lavoro di progetto:

- Spiegate i compiti principali e l'ordinamento delle competenze della legislazione edilizia in Svizzera e nel Cantone selezionato
- Spiegate le modifiche al regolamento edilizio e al piano delle zone del comune selezionato, previste per ottenere l'obiettivo predefinito
- Descrivete i principali conflitti di obiettivi tra gli interessati e il loro impatto su queste parti interessate
- Analizzate a livello comunale (nel comune selezionato in precedenza) la qualità dei risultati ottenuta e le problematiche sulla base di 2 esempi concreti



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2022

Piano di lavoro di progetto

Materia d'esame: conoscenze edili

Profilo:

2.3 (conoscenze edili 3 di 4)

Titolo:

Effetti di eventuali obiezioni nel processo di autorizzazione edilizia

Situazione di partenza:

I processi che coinvolgono la licenza edilizia si distinguono sulla base della struttura federalistica. Per questo motivo, per ottenere regolarmente la licenza edilizia è determinante anche la conoscenza della legge edilizia e del regolamento edilizio del luogo in cui si trova la cosa.

Nel vostro ruolo di intermediario immobiliare, la vostra attività si concentra in una determinata regione di cui conoscete la particolarità delle leggi edilizie locali e delle relative procedure.

Queste vi aiuteranno a valutare i rischi per i vostri clienti quando si tratta di vendere immobili che prevedano successivi progetti edili.

Obiettivo del lavoro di progetto:

- Spiegate lo svolgimento dettagliato della procedura, dalla licenza edilizia al conseguimento dell'autorizzazione edilizia nel comune selezionato
- Spiegate il processo che si svolge in caso di obiezione presso tutte le autorità cantonali, includendo indicazioni sulla data presunta della procedura
- Indicate le diverse formulazioni nei contratti di compera vigenti in caso di ritardo rispetto alla data di vendita, oppure che potrebbero portare all'invalidità del contratto di compera in caso di revoca dell'autorizzazione edilizia a seguito di obiezione durante l'iter relativo alla licenza edilizia
- Indicate le diverse formulazioni nei contratti di intermediazione da inserire in caso di ritardo, oppure che potrebbero portare alla risoluzione del contratto senza colpa in caso di revoca dell'autorizzazione edilizia a seguito di obiezione durante l'iter relativo alla licenza edilizia

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2022

Piano di lavoro di progetto

Materia d'esame: conoscenze edili

Profilo:

2.4 (conoscenze edili 4 di 4)

Titolo:

Fondamenti del contratto di appalto, norma SIA 118

Situazione di partenza:

La norma SIA 118 regola le condizioni generali per i lavori edili. È stata sottoposta ad una revisione radicale circa 30 anni fa e l'ultimo aggiornamento risale a 8 anni fa. Punti importanti sono il ritardo nella consegna della prestazione da parte dell'appaltatore e la garanzia degli obblighi durante il periodo di garanzia.

Fornite consulenza al committente su questi temi e gli mostrate gli effetti del contratto di appalto.

Obiettivo del lavoro di progetto:

- Spiegate la presenza e l'integrazione a livello giuridico della norma SIA 118 nel diritto in materia di contratto di appalto del Codice svizzero delle obbligazioni e indicate le differenze sostanziali.
- Identificate e motivate il funzionamento degli articoli che sono rilevanti per il ritardo di consegna da parte dell'appaltatore nei confronti del committente.
- Motivate quali clausole contrattuali consigliate di correggere in via prioritaria al committente.
- Descrivete gli effetti del certificato di garanzia e la procedura per rivendicarlo in caso di mancata eliminazione dei difetti e diritti di garanzia.