SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2021

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

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2021

Esame: **Diritto**
Materia d'esame: **Codice civile**

Proposta di soluzioni

Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera CEPSEI
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefono +41(0)91 971 00 97
info@cepsei.ch | www.cepsei.ch

Indice dei contenuti

Parte A	**Gruppo di domande con riposte vero / falso**	**9 punti**
Soluzione A1		2 punti
Soluzione A2		2 punti
Soluzione A3		3 punti
Soluzione A4		2 punti
Parte B	**Casi di diritti reali**	**21 punti**
Soluzione B1	Diritti reali	10 punti
Soluzione B2	Diritti reali	11 punti
Parte C	**Domande generali**	**10 punti**
Soluzione C1	Registro fondiario	4 punti
Soluzione C2	Diritti reali, registro fondiario	6 punti

Parte A Gruppo di domande con riposte vero / falso 9 punti

Soluzione A1 2 punti

Se un soldato presta la propria opera in un ospedale civile, si tratta di diritto pubblico.	☒ vero	❑ falso
Tutto il diritto pubblico è di natura dispositiva.	❑ vero	☒ falso
Il Diritto delle obbligazioni fa parte del diritto privato.	☒ vero	❑ falso
I legislatori cantonali hanno la facoltà di determinare per il proprio territorio cantonale disposizioni di diritto civile proprie concernenti la maggiore età.	❑ vero	☒ falso

Soluzione A2 2 punti

Anna, 95 anni, redige un mandato precauzionale. Così facendo la sua capacità di agire non ne viene pregiudicata.	☒ vero	❑ falso
Marcel e Corinne non intendono ancora sposarsi, ma vogliono registrarsi come «unione domestica registrata». Ciò è possibile.	❑ vero	☒ falso
Il godimento dei diritti civili di una persona fisica inizia con la registrazione della nascita presso l'Ufficio dello stato civile.	❑ vero	☒ falso
Una persona giuridica agisce per il tramite dei propri organi.	☒ vero	❑ falso

Soluzione A3 3 punti

Contratto di compravendita immobiliare.	Sì
Contratto di costituzione cartella ipotecaria.	Sì
Convenzione omologata da sentenza di divorzio.	No

Soluzione A4 2 punti

Il terzo in buona fede può fare affidamento su un'iscrizione a registro fondiario.	☒ vero	☐ falso
Chi è possessore di un bene mobile, è presunto esserne il proprietario.	☒ vero	☐ falso
Nella vendita di un bene mobile il trasferimento di proprietà avviene con la consegna del possesso.	☒ vero	☐ falso
Le iscrizioni a registro fondiario vengono effettuate nella lingua ufficiale del relativo circondario del registro fondiario.	☒ vero	☐ falso

Parte B Casi di diritti reali 21 punti

Soluzione B1 Diritti reali 10 punti

1. 25 anni, art. 216a CO.
2. Obbligazione reale, oppure “quasi diritto reale”
3. Il diritto di prelazione non annotato a registro fondiario ha valore solo tra le parti contraenti.
   Con l’annotazione a registro fondiario il rapporto contrattuale viene reso noto anche a terzi, ed è vincolante anche per un acquirente. In questo modo il titolare del diritto di prelazione è tutelato se il proprietario vende il proprio fondo.
4. Nel diritto di prelazione illimitato il titolare del diritto di prelazione può, in caso di prelazione, acquistare il fondo al prezzo concordato con un terzo.
   Il contratto relativo al diritto di prelazione illimitato è valido nella forma scritta semplice.
   Nel diritto di prelazione limitato, il prezzo al quale il diritto di prelazione può essere esercitato viene determinato nel rogito relativo al diritto di prelazione.
   Il contratto relativo al diritto di prelazione limitato necessita l’atto pubblico.
5. Sì. Garanzia del possibile credito pari al valore stimato come cartella ipotecaria.

Soluzione B2 Diritti reali 11 punti

1. Richiesta al registro fondiario competente.
2. Domanda al proprietario (il registro fondiario non dà alcuna informazione in merito).
3. Servitù reale e servitù personale.
   La servitù reale si riferisce a un fondo.
   La servitù personale si riferisce a una persona.
4. Richiesta al registro fondiario competente o ordinazione di un estratto del registro fondiario.
5. Il contratto di compera è nullo, in quanto non è stato autenticato con atto pubblico, inoltre un diritto di compera è concordabile solamente per 10 anni.
6. Il contratto relativo al diritto di prelazione è valido nella forma scritta semplice.

Parte C Domande generali 10 punti

Soluzione C1 Registro fondiario 4 punti

1. Se il contratto di locazione non è annotato a registro fondiario e il locatore non l'ha vincolato al nuovo proprietario, quest'ultimo, in determinate circostanze può disdire il contratto di locazione prima della scadenza della durata contrattuale.
   Con l'annotazione del contratto di locazione, un eventuale acquirente viene a conoscenza dell'esistenza del contratto di locazione;
   in questo modo viene garantito il vincolo del contratto di locazione sul successore del locatore.
2. Chiedere al proprietario il permesso di annotarlo.
   Il proprietario del fondo deve presentare il contratto di locazione con la richiesta di annotazione (iscrizione al registro fondiario), all'ufficio del registro fondiario competente.

Soluzione C2 Diritti reali, registro fondiario 6 punti

1. Servitù reale.
2. Diritti di passo e di accesso, diritti di attraversamento per condotta, diritti d'uso (congiunto) di container e casellari postali, diritti d'uso (congiunto) di parcheggi / parcheggi per ospiti, stesso colore della facciata
3. In caso di parcellazione:
   No (il diritto di prelazione può essere solo a tempo determinato)

   Nella variante della proprietà per piani:
   Sì, le comproprietarie per piani possono concordare un diritto di prelazione (art. 712c cpv. 1 CC).

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2021

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

Proposta di soluzioni

Indice dei contenuti

Parte A	**Parte generale CO**	**26 punti**
Soluzione A1		2 punti
Soluzione A2		2 punti
Soluzione A3		6 punti
Soluzione A4		4 punti
Soluzione A5		8 punti
Soluzione A6		4 punti
Parte B	**Parte speciale CO**	**24 punti**
Soluzione B1		2 punti
Soluzione B2		2 punti
Soluzione B3		6 punti
Soluzione B4		6 punti
Soluzione B5		8 punti
Parte C	**CPC, garanzia dell'adempimento**	**10 punti**
Soluzione C1		2 punti
Soluzione C2		2 punti
Soluzione C3		2 punti
Soluzione C4		2 punti
Soluzione C5		2 punti

Parte A Parte generale CO 26 punti

Soluzione A1 2 punti

	vero	falso
Le disposizioni del CC non valgono per il Diritto delle obbligazioni.	❑	☒
Il Diritto delle obbligazioni comprende disposizioni sia imperative che non imperative.	☒	❑
Il Diritto delle obbligazioni fa parte del diritto federale.	☒	❑
Il Diritto delle obbligazioni regolamenta i rapporti contrattuali sia di diritto pubblico che di diritto privato.	❑	☒

Soluzione A2 2 punti

	vero	falso
Il Diritto delle obbligazioni è un diritto soggettivo perché riguarda i soggetti.	❑	☒
Le persone sono soggetti di diritto e le cose sono oggetti di diritto.	☒	❑
I diritti contenuti nel Diritto delle obbligazioni sono diritti assoluti.	❑	☒
I diritti obbligatori hanno effetto su chiunque.	❑	☒

Soluzione A3 6 punti

a. Contratto, art. 1-40 CO, A vende a B un immobile.

b. Atto illecito, art. 41-61 CO, A danneggia l'immobile di B in maniera non intenzionale.

c. Indebito arricchimento, art. 62-67 CO, B paga per errore due volte ad A il prezzo di acquisto dell'immobile.

Soluzione A4 — 4 punti

a. I debiti pecuniari sono obbligazioni portabili ("Bringschulden"), art. 74 cpv. 2 n. 1 CO

b. Senza altri accordi vige un termine di 6 settimane, art. 318 CO

Soluzione A5 — 8 punti

a. 1. Danni
Conseguenze involontarie al patrimonio.
Il vaso di Frida si è rotto, Frida ha subito un danno al patrimonio.

2. Causalità
Relazione naturale e adeguata.
Il vaso è caduto perché Hans l'ha toccato. Toccare il vaso è un atto che, secondo il consueto andamento delle cose e l'esperienza di vita in generale, può farlo cadere a terra, è quindi data una causalità naturale e adeguata.

3. Atto illecito
L'atto illecito deve violare un diritto assoluto e deve essere illegittimo.
Il diritto di proprietà di Frida sul vaso è stato violato, l'atto è illegittimo.

4. Colpa
La colpa sussiste se l'atto illecito è stato effettuato intenzionalmente o per negligenza.
Hans sapeva di essere maldestro, avrebbe quindi dovuto solamente guardare il vaso senza prenderlo in mano, pertanto ha agito almeno in modo negligente.

Sussiste quindi un atto illecito, e Hans è tenuto al risarcimento del danno.

b. Responsabilità extracontrattuale

c. Responsabilità per colpa

d. Responsabilità causale o responsabilità del proprietario dell'opera

Soluzione A6 — 4 punti

a. I contratti preliminari (contratti di prenotazione) richiedono per la loro validità un atto pubblico; art. 216 cpv. 2 CO.

b. Il contratto di prenotazione non è stato fatto per atto pubblico. In questo modo il contratto non esplica i suoi effetti giuridici, pertanto le parti non possono rivendicare le loro presunte richieste di adempimento del contratto presso la controparte.

Per questo motivo la parte interessata all'acquisto può richiedere in linea di principio (entro il termine di un anno) la restituzione dell'acconto versato al venditore sulla base di un indebito arricchimento ai sensi dell'Art. 62 e segg. CO. L'acconto è stato infatti versato senza motivo giuridico a causa della nullità del contratto di prenotazione non steso per atto pubblico.

Parte B Parte speciale CO 24 punti

Soluzione B1 2 punti

	Vero	falso
Poiché il contratto riguarda lavori di giardinaggio per un immobile, esso deve essere autenticato con atto pubblico.	☐	☒
Il rapporto contrattuale è un contratto di lavoro.	☐	☒
Il rapporto contrattuale è un contratto di appalto.	☐	☒
Il rapporto contrattuale è un mandato semplice.	☒	☐

Soluzione B2 2 punti

	Vero	falso
Il contratto è giuridicamente valido anche se stipulato a voce.	☒	☐
Il mandatario è tenuto nei confronti di Hans a svolgere l'incarico con successo (locazione).	☐	☒
Hans può disdire il contratto in qualsiasi momento, è tenuto però a risarcire eventualmente i danni se ciò avviene intempestivamente.	☒	☐
Il mandatario è tenuto ad agire diligentemente.	☒	☐

Soluzione B3 6 punti

a. Contratto di appalto, art. 363 e segg. CO.

b. I vizi devono essere immediatamente contestati, in modo da poter far valere successivamente i diritti a tutela del committente per difetti sotto forma di eliminazione dei difetti o di riduzione, art. 367 cpv. 1 e art. 368 cpv. 2 CO.

c. No, i vizi non sono così evidenti da consentire il recesso. La Best Electro AG ha diritto a provvedere alla riparazione.

Anche possibile: Il termine non viene rispettato, può essere incaricato un terzo. (Tuttavia: l'obbligazione viola ex art. 366 cpv. 2 CO)

Soluzione B4 6 punti

a. Contratto di compera e vendita ai sensi dell'art. 184 e segg. CO - Compera di beni mobili art. 187 CO.

b. Hans avrebbe dovuto innanzitutto mettere in mora il primo fornitore e definire il termine di adempimento avvertendolo che alla scadenza infruttuosa del termine avrebbe receduto dal contratto, art. 102 CO e art. 107 e segg. CO.

c. Contratto di appalto ai sensi dell'art. 363 e segg. CO.

d. Nel contratto di compera e vendita si tratta della consegna di un prodotto finito.
Nel contratto d'appalto l'oggetto del contratto è la regolare realizzazione di un'opera.

Soluzione B5 8 punti

a. No, il contratto di acquisto del fondo deve essere stipulato sotto forma di atto pubblico, art. 216 cpv. 1 CO o art. 657 cpv. 1 ZGB.

b. Protezione contro gli inganni, chiarezza del contenuto del contratto, scopi probatori generali.

c. Con l'iscrizione nel registro fondiario (art. 656 cpv. 1 ZGB).

d. Salvo accordi diversi, il venditore di un fondo deve risarcire l'acquirente se il terreno non ha le dimensioni indicate nel contratto di compravendita (art. 219 cpv. 2 CO).

   Il venditore di un terreno deve, sotto riserva di altri accordi, prestare risarcimento all'acquirente, quando il terreno non ha le dimensioni previste contrattualmente, art. 219 cpv. 1 CO.

e. Sì, perché si tratta di un mero accordo accessorio.

Parte C CPC, assicurazione dell'adempimento degli obblighi 10 punti

Soluzione C1 2 punti

Il CPC disciplina la procedura dinanzi alle istanze cantonali.	☒ vero	❑ falso
L'organizzazione dei tribunali e delle autorità di conciliazione è sempre di competenza della Confederazione.	❑ vero	☒ falso
Le parti possono derogare a un foro imperativo con una dichiarazione scritta.	❑ vero	☒ falso
Un foro è imperativo soltanto se la legge lo prescrive espressamente.	☒ vero	❑ falso

Soluzione C2 2 punti

Per azioni riguardanti i fondi, non è sempre competente il giudice del luogo in cui il fondo è intavolato nel registro fondiario.	☒ vero	❑ falso
Se l'azione concerne più fondi, è competente il giudice del luogo di situazione del fondo di valore maggiore.	❑ vero	☒ falso
Nelle cause di volontaria giurisdizione concernenti diritti su fondi, è imperativo il foro del luogo in cui il fondo è intavolato nel registro fondiario.	☒ vero	❑ falso
Se i singoli proprietari per piani non abitano nel fondo interessato, le azioni contro la proprietà per piani possono essere intentate anche presso il domicilio dei singoli proprietari per piani.	❑ vero	☒ falso

Soluzione C3 — 2 punti

	vero	falso
La pena convenzionale è una pena contrattuale.	☒	❑
La pena convenzionale non deve essere pagata se non si verificano danni.	❑	☒
Le pene convenzionali pattuite hanno effetto in ogni caso, anche un giudice non può modificarle in quanto le parti hanno concordato congiuntamente la pena convenzionale.	❑	☒
Vi sono diversi tipi di pena convenzionale.	☒	❑

Soluzione C4 — 2 punti

	vero	falso
Mediante la fideiussione il creditore si fa garante verso il debitore principale per il soddisfacimento del debito.	❑	☒
La fideiussione non può essere prestata per un debito futuro o sottoposto a condizione.	❑	☒
La fideiussione non può sussistere che per un'obbligazione principale valida.	☒	❑
Se il garante è coniugato, occorre il consenso impartito a voce dal coniuge.	❑	☒

Soluzione C5 — 2 punti

	vero	falso
Le eccezioni relative al debito spettano al nuovo debitore come al debitore precedente.	☒	❑
La sostituzione nel debito di un nuovo debitore al posto e con liberazione del debitore precedente ha luogo mediante contratto fra l'assuntore e il debitore.	❑	☒
La garanzia bancaria è un rapporto tra tre parti.	☒	❑
Il contratto di garanzia non viene regolamentato direttamente nel CO.	☒	❑

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2021

Esame: **diritto**
Materia d'esame: **Imposte**

Proposta 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		2 punti
Soluzione B2		5 punti
Soluzione B3		2 punti
Soluzione B4		2 punti
Soluzione B5		2 punti
Soluzione B6		3 punti

Parte A Il sistema fiscale svizzero 4 punti

Soluzione A1 4 punti

	vero	falso
Le imposte devono essere pagate senza una controprestazione diretta da parte dello Stato.	☒	❑
Le imposte a destinazione vincolata servono a finanziare compiti generali.	❑	☒
Gli oneri pubblici si dividono in oneri naturali e in tasse pubbliche.	☒	❑
Sia la Confederazione, sia i Cantoni prelevano le imposte sul reddito e sulla sostanza.	❑	☒
La Confederazione rileva l'imposta sugli immobili.	❑	☒
I dazi d'entrata e i sopraddazi vengono imposti dai Cantoni di confine.	❑	☒
Il diritto fiscale fa parte del diritto amministrativo.	☒	❑
L'oggetto dell'imposta definisce chi viene tassato.	❑	☒

Parte B Imposta sul valore aggiunto 16 punti

Soluzione B1 2 punti

	vero	falso
In tutti i settori in cui si raggiunge un fatturato inferiore ai CHF 100'000 è esclusa l'adesione volontaria all'IVA.	❑	☒
Tra produttore e consumatore possono sussistere numerose cifre d'affari.	☒	❑
L'IVA viene calcolata mediante un'aliquota unitaria di tassazione.	❑	☒
La deduzione dell'imposta precedente serve per garantire lo sgravio fiscale dei consumi nel settore imprenditoriale.	☒	❑

Soluzione B2 5 punti

a) Sgravio fiscale successivo

b)

Imposta precedente non dedotta	CHF 7'700
Ammortamenti 2 x 5%	CHF 770
Sgravio fiscale successivo	CHF 6'930

c) Nessun effetto

Soluzione B3 2 punti

CHF 120'000 x 7,7% = CHF 9'240

CHF 9'240 – CHF 2.310 = CHF 6'930

Soluzione B4 2 punti

a) Secondo i principi del diritto commerciale.

b) 20 anni.

Soluzione B5 2 punti

Rendiconto secondo le controprestazioni <u>convenute</u> e rendiconto secondo le contro-prestazioni <u>ricevute</u>.

Secondo le controprestazioni ricevute.

Soluzione B6 3 punti

a. Imposta a monte non deducibile per le imprese.

b. Perché il sistema dell'imposta netta per tutte le fasi con detrazione dell'imposta a monte non può essere completamente implementato.

c. Vendita, affitto o locazione di immobili a beneficiari che utilizzano l'immobile in questione esclusivamente per scopi privati.

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2021

Esame: **conoscenze edili – esame scritto**

Proposta di soluzioni

Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera CEPSEI
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefono +41(0)91 971 00 97
info@cepsei.ch | www.cepsei.ch

Indice dei contenuti

Parte A	**Fondamenti di tecnica della construzione**	**60 punti**
Soluzione A1		3 punti
Soluzione A2		3 punti
Soluzione A3		3 punti
Soluzione A4		5.5 punti
Soluzione A5		3 punti
Soluzione A6		2.5 punti
Soluzione A7		4.5 punti
Soluzione A8		3 punti
Soluzione A9		2.5 punti
Soluzione A10		4.5 punti
Soluzione A11		2.5 punti
Soluzione A12		2 punti
Soluzione A13		3.5 punti
Soluzione A14		1 punto
Soluzione A15		4.5 punti
Soluzione A16		5 punti
Soluzione A17		3 punti
Soluzione A18		3 punti
Soluzione A19		1.0 punti
Parte B	**Diritto della pianificazione del territorio**	**14 punti**
Soluzione B1		1.5 punti
Soluzione B2		2 punti
Soluzione B3		2 punti
Soluzione B4		1 punto
Soluzione B5		3 punti
Soluzione B6		3 punti
Soluzione B7		1.5 punti
Parte C	**Diritto della costruzione**	**16 punti**
Soluzione C1		1.5 punti
Soluzione C2		3.5 punti
Soluzione C3		4.5 punti
Soluzione C4		3 punti
Soluzione C5		1.5 punti
Soluzione C6		2 punti

Parte A Fondamenti di tecnica della construzione 60 punti

Soluzione A1 3 punti

a.
1. Fondazioni continue
2. Fondazioni singole, puntuali
3. Fondazioni a piastra
4. Pali

b. Le fondazioni trasmettono il carico del fabbricato e il carico utile al terreno. Sono progettate in modo da garantire stabilità, sicurezza contro spaccature e smottamenti, e da escludere assestamenti eccessivi.

Soluzione A2 3 punti

a.
- La maggiore superficie radiante consente un abbassamento della temperatura ambiente senza che si senta freddo
- Nessuna tenda davanti ai radiatori, nessuna problematica per il posizionamento
- Meno scanalature per le tubature ed effetti collaterali costruttivi
- Adatto per riscaldamenti a bassa temperatura
- Effetto autoregolante
- Diffusione omogenea del calore

b.
- Superfici a piastre elettriche (specchio)
- Riscaldamento a soffitto
- Termoventilatori (che emettono aria calda)
- Convettori
- Stufa svedese, stufa a pellet
- Camino

c. Betoncino, massetto

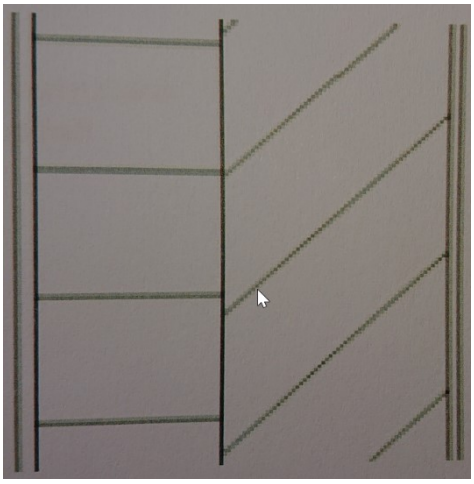
Soluzione A3 3 punti

a.
- Generatore di calore
- Distribuzione del calore
- Emissione del calore
- Comandi
- Dispositivi di sicurezza (valvola di sovrapressione, vaso di espansione)
- Impianto evacuazione fumi

b. Per teleriscaldamento, o riscaldamento a distanza, si intende la fornitura di calore agli edifici per riscaldamento dei locali e acqua calda. Il trasporto dell'energia termica avviene tramite un sistema di tubazioni coibentate, per lo più interrate, ma a volte anche con l'impiego di linee aeree.

Soluzione A4 5.5 punti

a.
- Intonaco esterno
- Isolamento termico
- Muratura (mattoni, calcestruzzo ecc.)
- Intonaco interno, pittura



b. 1. Pareti monostrato (muratura semplice, muratura composita, pareti multistrato)
2. Muratura a doppia parete
3. Isolamento termico esterno retroventilato
4. Pareti esterne con isolamento interno

c. - Estetica
- Deliminazion degli spazi
- Protezione dalle intemperie
- Protezione antincendio
- Capacità di carico statico
- Isolamento termico e acustico
- Impermeabilità all'acqua
- Protezione da agenti meccanici

Soluzione A5 3 punti

a. La termografia degli edifici fornisce un'istantanea della distribuzione della temperatura superficiale degli elementi strutturali, che è influenzata da diverse condizioni di misurazione esterne. Offre la possibilità di controllare l'esecuzione dei lavori e di analizzare i danni alle strutture, e si rivolge principalmente ai settori specialistici di costruzioni edili, edilizia, ristrutturazione edilizia, nonché attrezzatura per l'edilizia e tutela dei monumenti storici.
b. Periodo: nei mesi freddi, perché si verifica la massima differenza di temperatura.

c. - Sostituzione delle finestre
   - Isolamento del tetto
   - Risanamento del camino
   - Isolamento della zona del basamento

Soluzione A6 2.5 punti

a. Attraverso i giunti della copertura del tetto, giunzioni su aperture (ad es. lucernari, canne fumarie), elementi di ventilazione o tegole danneggiate possono penetrare polvere, fuliggine, fogliame e insetti. Il **sottotetto** tiene questo tipo di sporcizia lontano dall'isolamento, dalla struttura del tetto e dall'ambiente interno.

   I sottotetti sono strati di tenuta/di copertura indipendenti, disposti sotto la copertura effettiva del tetto. Si tratta di misure supplementari di copertura che servono per garantire la resistenza alla pioggia o persino l'impermeabilità all'acqua della superficie di un tetto, in caso di inclinazione del tetto inferiore allo standard.

   I sottotetti resistenti alla pioggia devono essere realizzati se l'inclinazione del tetto è inferiore allo standard di 6°-10°.

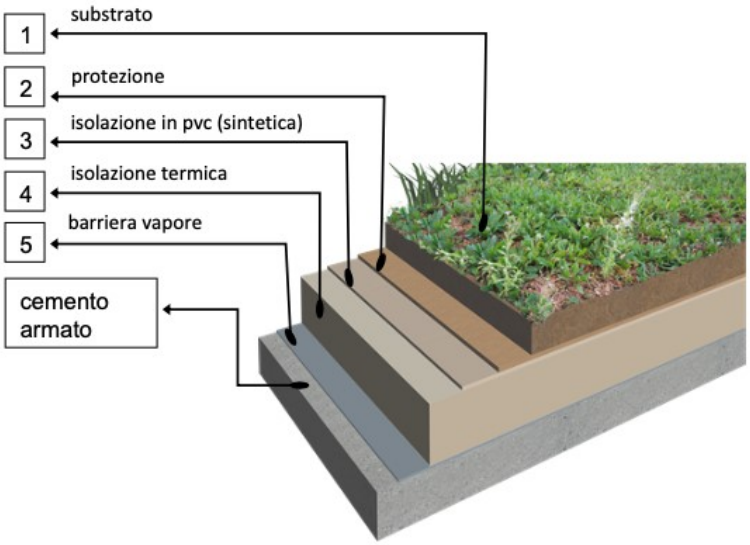
   Le varianti impermeabili all'acqua sono necessarie se l'inclinazione del tetto è inferiore allo standard di oltre 10°.

b. **No**
   Un tetto (soprattutto non riscaldato) può essere coperto anche solo con tegole come strato protettivo.
   Bisogna tenere in considerazione che senza sottotetto acqua e vento possono penetrare nell'edificio.

Soluzione A7 4.5 punti

a. Un tempo si utilizzavano altri prodotti e altre membrane rispetto ad oggi.
Le membrane perdevano l'elasticità a causa degli agenti atmosferici e delle escursioni termiche. Di conseguenza, non erano più elastiche e potevano contrarsi fortemente, causando fessure o fori veri e propri. Con i nuovi prodotti sul mercato, il problema dovrebbe essere risolto.

b.



c. Nel tetto a rovescio, lo strato impermeabilizzante (strato acquifero) si trova sotto lo strato di isolamento termico. Non è necessario il freno al vapore, l'isolamento è nell'acqua.

Soluzione A8 3 punti

A partire da una tensione di 50 Watt si parla di corrente forte.	❑ vero	☒ falso
La corrente forte è utilizzata per luce, calore ed elettrodomestici da cucina.	☒ vero	❑ falso
Telefoni, campanelli e citofoni funzionano con corrente debole <50 volt.	☒ vero	❑ falso
Per proteggere le persone, i componenti degli apparecchi sotto tensione vengono messi a terra col neutro.	☒ vero	❑ falso
Un salvavita FI è un interruttore differenziale per separare i dispositivi difettosi dalla rete elettrica.	☒ vero	❑ falso
Le prese devono essere messe a terra solo in casi speciali.	❑ vero	☒ falso

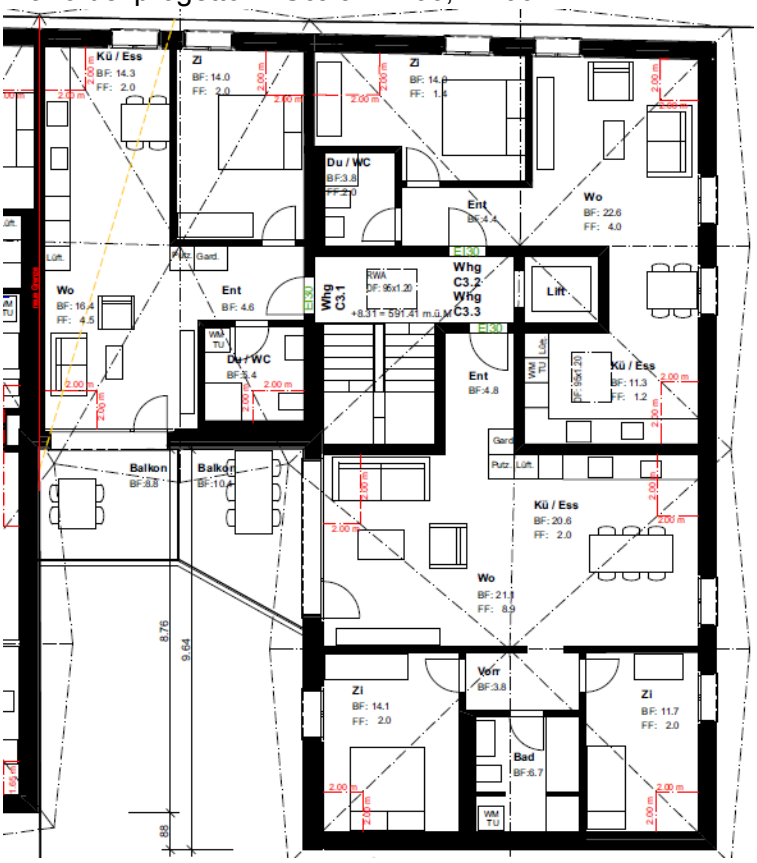
Soluzione A9 2.5 punti

a. Il massetto aderente viene spesso chiamato anche rivestimento in cemento. Viene applicato direttamente sul sottofondo (copertura in calcestruzzo). Il rivestimento in cemento deve aderire all'intera superficie del sottofondo.

b.
- Balconi
- Garage
- Scantinati
- Per pavimenti con forti sollecitazioni (capannoni industriali, edifici commerciali)
- In presenza di carichi elevati
- Oggi anche negli edifici residenziali come pavimentazione (spesso all'ingresso)

Soluzione A10 4.5 punti

a. Piano del progetto / Scala: 1:100, 1:200



b. Per garantire che i locali abitati abbiano luce naturale sufficiente e la qualità abitativa sia dunque assicurata, l'autorità deve essere in grado di verificare il rapporto tra la superficie del pavimento e la superficie finestrata. Per questo motivo è necessario riportare le due superfici SP (superficie del pavimento) e SF (superficie finestrata).

c. Si tratta di un sottotetto. Gli spioventi sono segnalati (in nero, con tratteggio lineapunto). Le linee rosse, con la scritta 2.00 m, indicano dove il locale è alto 2.00 m.

d. Classe di resistenza al fuoco, per quanto tempo la porta deve resistere al fuoco e al fumo. Resistenza al fuoco 30 minuti.

Soluzione A11 2.5 punti

a. - **Ponti termici** dovuti ai materiali.
   - **Ponti termici** geometrici
   - **Ponti termici** dovuti ai flussi di masse
   - **Ponti termici dovuti all'ambiente**

b. Un **ponte termico** (spesso comunemente detto **ponte freddo**) è un'area negli elementi costruttivi di un edificio che conduce meglio il calore, trasportandolo verso l'esterno più velocemente di quanto esso passi attraverso gli elementi adiacenti

Soluzione A12 2 punti

a. Si tratta di incentivi statali o cantonali, che principalmente promuovono interventi per migliorare l'efficienza energetica, come ad esempio in edifici che corrispondono allo standard Minergie ®, l'installazione di finestre termoisolate e una migliore isolazione dell'involucro dell'edificio.

b. 1) Miglioramento dell'isolazione dell'involucro dell'edificio.
   2) La sostituzione di impianti di riscaldamento fossili o convenzionali elettrici con sistem di riscaldamento a energie rinnovabile o tramite allacciamento ad una rete di calore.
   3) Ristrutturazioni energetiche complete o ristrutturazioni in fasi più ampie.

Soluzione A13 3.5 punti

a. Il giunto in silicone tra le piastrelle e il piatto doccia è leggermente fessurato. Durante la doccia, l'acqua potrebbe essersi infiltrata nella parete. Questo avviene probabilmente da molto tempo, il danno rimane a lungo nascosto, perché l'acqua si distribuisce sotto il piatto doccia e ci vuole molto tempo prima che sia visibile nell'appartamento inferiore.

b. – Specialisti di impianti sanitari – pittori – gessatori – piastrellisti – esperti di deumidificazione degli edifici –

c. Controllare tutti i giunti in silicone negli altri appartamenti, che dovrebbero essere verificati periodicamente.

Soluzione A14 1 punto

L'energia grigia è la quantità di energia necessaria per la produzione, il trasporto, lo stoccaggio, la vendita e lo smaltimento di un prodotto. Sono considerati anche tutti i prodotti primari, fino all'estrazione delle materie prime, e viene aggiunto l'utilizzo di energia per tutti i processi di produzione applicati.

Soluzione A15 4.5 punti

a. **Definizione:** pompa di riscaldamento / pompa di circolazione

   Funzione: Il circuito di riscaldamento funziona in modo quasi analogo all'apparato cardiocircolatorio: proprio come il cuore pompa il sangue attraverso le vene, la pompa di riscaldamento pompa il rispettivo fluido termovettore (in genere acqua) attraverso i tubi del riscaldamento nei corpi riscaldanti, garantendo così che il circuito di riscaldamento funzioni. Una pompa di circolazione in un impianto di riscaldamento è una pompa centrifuga che porta il fluido termovettore riscaldato (di solito acqua) ai corpi riscaldanti e ai punti di collegamento della casa in un circuito chiuso, e allo stesso tempo riporta l'acqua raffreddata nei tubi di ritorno per riscaldarla nuovamente nell'impianto di riscaldamento.

b. **Definizione:** termostato di riscaldamento (con valvola termostatica)

   Funzione: La valvola termostatica è una **componente molto importante dell'impianto di riscaldamento**. Come suggerisce il nome, è costituita da un **termostato** (sensore) e da una **valvola**. Mentre l'acqua calda scorre attraverso la valvola (corpo) e poi attraverso il radiatore, il termostato (chiamato anche sensore) rileva la temperatura ambiente. Il sensore deve utilizzare calore esterno. Se in una stanza fa troppo caldo, ad esempio a causa dell'irraggiamento solare, il sensore fa chiudere la valvola. Il corpo della valvola con impostazione predefinita (allo stato della tecnica e prerequisito per il bilanciamento idraulico) limita la quantità d'acqua al valore max. che può fluire attraverso la valvola.

c. **Definizione:** scatole dei fusibili, quadro elettrico

   Funzione: Un distributore elettrico, centralino o distributore secondario, detto anche scatola di distribuzione o scatola dei fusibili, oggi è costituito da una scatola per lo più bloccabile in cui sono alloggiati fusibili ed elementi di commutazione per la distribuzione di energia elettrica nell'ambito della rete a bassa tensione. Nel gergo tecnico è detto anche distribuzione e si trova praticamente in ogni edificio elettrificato. Le dimensioni e il numero delle distribuzioni variano con le dimensioni e le dotazioni elettrotecniche dell'edificio. Viene fatta una distinzione tra distribuzione principale, distribuzione secondaria e distribuzione di gruppo.

Soluzione A16 5 punti

a. Il rinnovo delle finestre comporta la sostituzione del telaio che rende speciale una finestra "normale". In genere con finestre in legno-metallo, ma il materiale del telaio non è determinante. La differenza sta nel fatto che, in caso di sostituzione, il telaio della finestra esistente viene mantenuto. Le ante esistenti vengono scardinate, le cerniere rimosse, per poi montare sul telaio esistente un telaio appositamente sagomato per rinnovare la finestra. In seguito si possono agganciare e regolare le nuove ante. La sostituzione delle finestre di questo tipo avviene così quasi senza polvere e in modo estremamente rapido.

b. Vantaggi:

- i telai delle finestre esistenti, i davanzali ecc. continuano a essere utilizzati
- i cassonetti per avvolgibili non devono essere sostituiti
- così è possibile un montaggio molto rapido
- nessun costo per muratori, gessatori e pittori
- montaggio praticamente privo di polvere e sporcizia

Svantaggi:

- Termicamente il vecchio telaio rimane un punto debole
- Diminuisce/riduce il passaggio della luce

c. Valore U:
Il valore U è il cosiddetto coefficiente di trasmittanza termica. Questo valore permette di determinare la quantità di energia persa in una casa, ad esempio attraverso una finestra verso l'esterno. Il valore U è espresso in watt per metro quadrato e Kelvin (W/m2K).

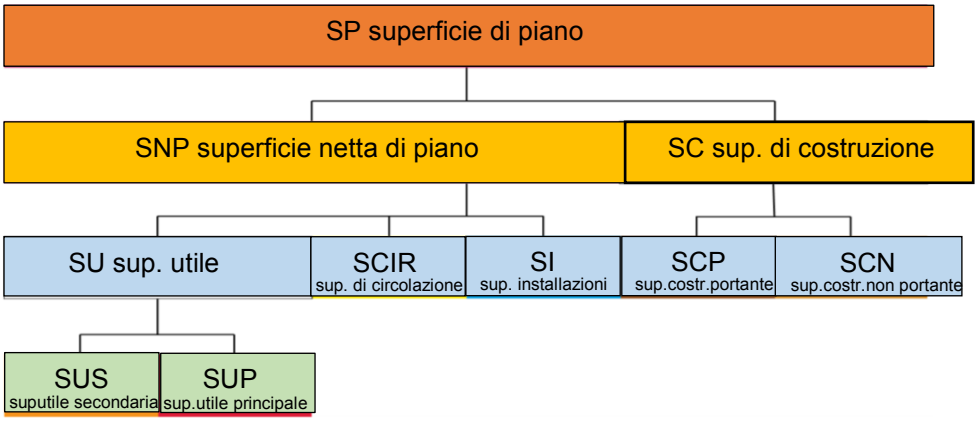
Soluzione A17 3 punti

a. SIA: **Società** Svizzera degli Ingegneri e degli Architetti
CPN: Catalogo delle posizioni normalizzate
AICAA: Associazione degli istituti cantonali di assicurazione antincendio
SCE: Scomposizione dei Costi in Elementi

b. UPI: Ufficio prevenzione infortuni
CRB: Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione

Soluzione A18 3 punti

a. SIA. 416
b.



c. SC = superficie di costruzione

Soluzione A19 1 punti

- Rumore per via aerea
- Rumore per via solida

Parte B Diritto della pianificazione del territorio 14 punti

Soluzione B1 1.5 punti

a) Le concezioni secondo l'articolo 13 della LPT illustrano come la Confederazione coordina i propri obiettivi materiali e le attività per poter adempiere ai compiti con forte incidenza sul territorio e sull'ambiente.

b) Nell'ambito dei piani settoriali, la Confederazione mostra come prevede di adempiere ai suoi compiti in un ambito settoriale o tematico e precisa gli obiettivi che vuole conseguire e i requisiti o le direttive che intende rispettare. I piani settoriali servono per armonizzare la pianificazione della Confederazione con quella dei Cantoni.

c) Le concezioni contengono obiettivi (materiali e di pianificazione del territorio) e istruzioni generali (interessi da contemplare, mezzi da impiegare, priorità ed eventuali modifiche). I piani settoriali contengono anche indicazioni territoriali concrete rispetto all'ubicazione, alle condizioni realizzative e ai programmi dei lavori.

Soluzione B2 2 punti

a.

- Concezione energia eolica;
- Concezione del trasporto di merci su ferrovia;
- Concezione «Paesaggio svizzero» (CPS);
- Concezione degli impianti sportivi di importanza nazionale CISIN

b.

- Piano settoriale dei trasporti PST (con le parti programmatiche Infrastruttura ferroviaria, Infrastruttura strade, Infrastruttura aeronautica, Infrastruttura navigazione)
- Militare
- Depositi in
- strati geologici profondi
- Elettrodotti
- Superfici per l'avvicendamento delle colture
- Asilo

Soluzione B3 — 2 punti

Piano d'utilizzazione generale	☒ vero	❑ falso
Piano settoriale elettrodotti	❑ vero	☒ falso
Piano direttore	❑ vero	☒ falso
Piano regolatore	☒ vero	❑ falso

Soluzione B4 — 1 punto

Il piano d'utilizzazione generale individua e distingue le zone d'utilizzazione per le singole parcelle e disciplina gli usi del suolo e gli interventi edilizi ammessi per l'intero territorio comunale. Di regola è costituito dal piano delle zone e dal regolamento edilizio.

Soluzione B5 — 3 punti

a. **Sì**
Anche se non si effettuano modifiche alla facciata, si tratta di un **cambiamento di destinazione d'uso** rilevante.

b. **No**
In una zona puramente residenziale, un'**utilizzazione agricola molto rumorosa** di questo tipo **è vietata**.

Soluzione B6 — 3 punti

a. **No**
L'iscrizione nel catasto dei siti contaminati è impugnabile, ma non ci sono prospettive di successo.
Le aziende galvaniche di regola sono sospettate di essere siti contaminati. L'autorità iscrive nel catasto i fondi per i quali è accertato che siano inquinati o che è prevedibile che lo siano (art. 5 cpv. 3 OSiti).

b. **No**
La vendita di un fondo che si sospetta possa essere un sito contaminato e che si trova iscritto nel catasto dei siti contaminati necessita di una speciale autorizzazione dell'autorità cantonale per la protezione dell'ambiente (art. 32 d bis LPAmb).
L'autorizzazione è accordata solo se il venditore garantisce al 100% la copertura dei presunti costi di risanamento.

Soluzione B7 1.5 punti

No

Il progetto non può ottenere l'autorizzazione.

I requisiti per un'autorizzazione eccezionale per un'azienda accessoria non agricola sono disciplinati dall'art. 24b LPT. Indipendentemente dal fatto che non vi sia alcun ampliamento degli edifici esistenti, si tratta di un cambiamento di destinazione allo scopo di offrire residenze assistite a lungo termine e creare in totale oltre 350 m^2 di nuova superficie abitabile. L'uso previsto non è consentito nella zona agricola. Non ha uno stretto legame materiale con la produzione agricola. Inoltre, la residenza per anziani non è diretta dal gestore dell'azienda agricola oppure dalla sua coniuge o partner convivente, ma da una persona esterna.

Nota: risposta corretta 0.5 punti / motivazione corretta 1 punto

Parte C Diritto della costruzione 16 punti

Soluzione C1 1.5 punti

No
Un'autorizzazione edilizia può essere rilasciata solo se il fondo è urbanizzato (art. 22 LPT). L'urbanizzazione include l'accesso, le condotte d'acqua ed elettricità e l'allacciamento alla rete fognaria (art. 19 LPT). Questo requisito si applica indipendentemente dal fatto che un edificio specifico al momento abbia o meno bisogno di tali allacciamenti. Tuttavia, il proprietario può provvedere all'urbanizzazione del fondo a proprie spese (art. 19 cpv. 3 LPT).

Soluzione C2 3.5 punti

a) **No**
Una costruzione di questo tipo in Svizzera non può ricevere un'autorizzazione. I pneumatici usati sono rifiuti che devono essere smaltiti correttamente. La costruzione desta gravi preoccupazioni per i vigili del fuoco. Inoltre, in una normale zona di case unifamiliari, la clausola che riguarda l'estetica entrerà in conflitto con un edificio di questo tipo.

b) I vicini possono sollevare opposizione al progetto edilizio (nel Canton Zurigo richiedere la decisione relativa al diritto della costruzione)

Soluzione C3 4.5 punti

a.

1. I locali sensibili al rumore devono essere disposti sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso
2. Devono essere intraprese misure di costruzione e/o di sistemazione che permettano il rispetto dei valori limite d'immissione nei locali sensibili al rumore.

(Art. 31 cpv. 1 OIF)

b. Devono essere rispettati i valori limite d'immissione per i locali sensibili al rumore.

Si tratta di **locali di abitazioni** (o locali di aziende in cui le persone soggiornano per un periodo prolungato). Sono escluse le cucine senza tinello, i servizi e i ripostigli. (Art. 2 cpv. 6 OIF). Il rispetto dei valori limite deve essere determinato al centro delle finestre aperte dei locali sensibili al rumore. (Art. 39 OIF)

c. L'autorizzazione di costruire può essere accordata anche se non si rispettano i valori limite d'immissione nei locali sensibili al rumore. Devono però essere soddisfatti nell'insieme i requisiti che seguono.

- Deve esistere un interesse pubblico preponderante per la costruzione o la modifica dell'edificio. (Art. 31 cpv. 2 OIF)
- L'autorità cantonale deve acconsentire alla domanda di costruzione. (Art. 31 cpv. 2 OIF)
- Deve essere garantito che le emissioni dell'edificio in progetto siano limitate nella misura massima consentita dal progresso tecnico, dalle condizioni d'esercizio e dalle possibilità economiche (art. 11 LPAmb)

Soluzione C4 3 punti

a. NO
   Per il vostro balcone già esistente beneficiate della **tutela delle situazioni acquisite**

b. Prima che sia accordata la licenza edilizia deve essere consultato l'USTRA.

c. L'USTRA ha la facoltà di decidere se debba essere rilasciata la licenza edilizia per il giardino d'inverno. Non dovrebbero esserci particolari opposizioni alla concessione dell'autorizzazione se gli elementi in vetro si potranno rimuovere semplicemente.

Soluzione C5 1.5 punti

NO
I nuovi impianti solari non sono soggetti ad autorizzazione solo se, visti frontalmente e dall'alto, non sporgono oltre la superficie del tetto (art. 32a cpv. 1 lett. b OPT).

Soluzione C6 2 punti

a. Può sollevare obiezione nell'ambito della procedura di autorizzazione edilizia (nel Canton Zurigo richiedere la decisione relativa al diritto della costruzione)

b. Può richiedere che l'impianto presenti un basso grado di riflessione in base allo stato della tecnica (art. 32d lett. c OPT)

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale di gestione Immobiliare 2021

Esame: **Gestione del personale, scritto**

Proposta di soluzioni

Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera CEPSEI
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefono +41(0)91 971 00 97
info@cepsei.ch | www.cepsei.ch

Indice dei contenuti

Parte A	**Conduzione e gestione risorse umane**	**20 punti**
Soluzione A1		2.5 punti
Soluzione A2		2 punti
Soluzione A3		2 punti
Soluzione A4		2 punti
Soluzione A5		4 punti
Soluzione A6		2.5 punti
Soluzione A7		5 punti
Parte B	**Motivare i propri collaboratori**	**19 punti**
Soluzione B1		5 punti
Soluzione B2		1 punto
Soluzione B3		2 punti
Soluzione B4		8 punti
Soluzione B5		3 punti
Parte C	**Comunicare con i vostri collaboratori**	**27 punti**
Soluzione C1		1 punto
Soluzione C2		3 punti
Soluzione C3		7.5 punti
Soluzione C4		5.5 punti
Soluzione C5		4 punti
Soluzione C6		3 punti
Soluzione C7		3 punti
Parte D	**Gestire il proprio impiego del tempo**	**24 Punti**
Soluzione D1		7.5 punti
Soluzione D2		2 punti
Soluzione D3		1 punto
Soluzione D4		5.5 punti
Soluzione D5		1 punto
Soluzione D6		2 punti
Soluzione D7		5 punti

Parte A Conduzione e gestione risorse umane 20 punti

Soluzione A1 2.5 punti

Stile: Partecipativo

- Vantaggi
  - Soddisfazione dei bisogni fondamentali
  - Riconoscimento

- Svantaggi:
  - Il tempo e il costo
  - Ritardi nelle decisioni

Soluzione A2 2 punti

Stile: "laisser-faire"

Non sarà presente per rispondere ai bisogni interni, lascia fare ai suoi dirigenti

Soluzione A3 2 punti

- Vantaggi del "laissez-faire"
  - Valutare le capacità e le competenze di ciascuno dei membri del team.
  - Comunicazione tra i dipendenti
- Rischio e svantaggi del "laissez-faire"
  - Mancanza di riconoscimento
  - Mancanza di sostegno

Soluzione A4 2 punti

No

Si parla allora di leadership situazionale. Non c'è stile corretto né sbagliato. È tutta una questione di circostanze, di situazioni e di personalità coinvolte.

Il management, per essere vettore di efficienza e di successo, deve adattarsi costantemente. Si parla allora di leadership situazionale. Non c'è stile corretto né sbagliato. È tutta una questione di circostanze, di situazioni e di personalità coinvolte.

Per il leader è essenziale dare prova di adattamento e di una grande flessibilità. Perché se dispone di tutta una serie di strumenti su cui fare affidamento per portare a buon fine i propri compiti, sarebbe un'autentica follia limitarsi sempre agli stessi metodi senza prendersi il tempo di valutare più avanti sia la situazione, sia i collaboratori coinvolti.

Soluzione A5 4 punti

Avere i collaboratori giusti al posto giusto. La gestione del personale è un fattore decisivo per il successo di un'impresa, sia per le grandi società che per le PMI.

La gestione del personale fa parte della strategia aziendale, un fatto che deve essere preso in considerazione dalle PMI, al pari delle finanze, delle liquidità, degli investimenti, della produzione, della gestione dei magazzini o del marketing. Ovviamente, le esigenze variano tra le grandi imprese e le PMI.

Ma l'obiettivo della gestione del personale resta lo stesso per tutte le imprese: quali misure bisogna adottare affinché il giusto numero di collaboratori validi sia nel posto giusto al momento giusto? La conduzione del personale è composta dai seguenti elementi:

- Pianificazione delle risorse umane
- Ricerca del personale all'interno e all'esterno
- Scelta del personale
- Valutazione delle prestazioni

Soluzione A6 2.5 punti

- Pianificazione delle risorse umane
- Reclutamento
- Sviluppo del personale
- Valutazione dei collaboratori
- Formazione del personale: la formazione professionale

Soluzione A7 5 punti

	Designazione del livello	Contenuto dettagliato del livello
1° livello:	1	3, 4, 10
2° livello:	8	5, 11, 12
3° livello:	2	6, 13
4° livello:	9	7, 14

Parte B Motivare i propri collaboratori 19 punti

Soluzione B1 5 punti

	1. Trasferirsi in locali più grandi e nella calma della campagna, ma più difficili da raggiungere	2. Mettere in atto una politica di telelavoro
Fattore di Herzberg	Fattore igienico	Fattore motivante
Perché?	I primi (fattori igienici) non sono delle vere fonti di motivazione, ma semplicemente di soddisfazione. I bisogni igienici, quando vengono soddisfatti, riducono l'insoddisfazione e non sono dunque più motivanti. Tuttavia, la non-soddisfazione di questi bisogni può essere fonte di malcontento e dunque di demotivazione.	Soddisfa un bisogno di riconoscimento. Questo fattore è proprio di ciascuno, è molto personale, si riferisce alla crescita personale ed è fonte di motivazione, ammesso che l'individuo non provi alcuna insoddisfazione al contempo.
È una misura da attuare per motivare il team? Giustificazione	No Perché malgrado le condizioni migliorate in termini di calma e di dimensione dei locali, il difficile accesso può essere un fattore di insoddisfazione per alcuni collaboratori.	Sì Alcuni candidati o collaboratori potrebbero trovare un'ulteriore motivazione a venire o a restare nella nostra impresa.

Soluzione B2 2 punto

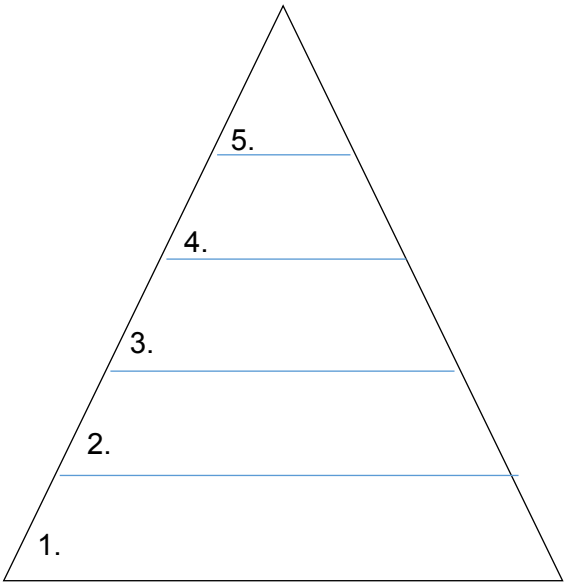
I fattori igienici-fisiologici o esterni: propri a ogni essere umano, fanno soprattutto riferimento alle condizioni di lavoro. Possono influenzare l'insoddisfazione e il malcontento. L'assenza di questi fattori - o la loro scomparsa - non può da sola generare la motivazione.

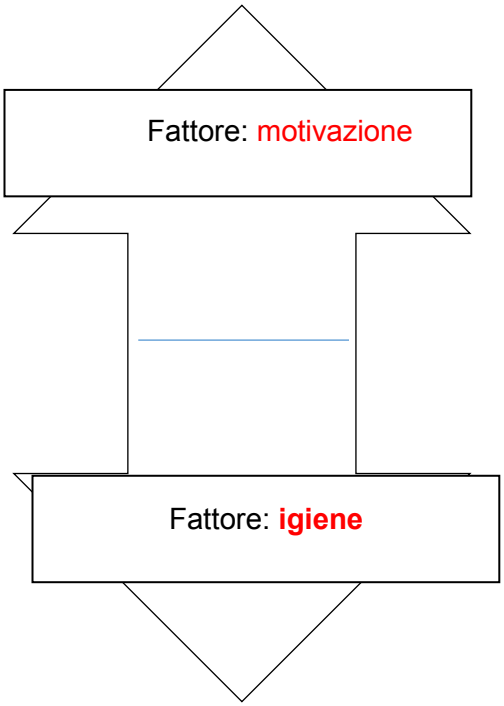
Soluzione B3 1 punti

La soddisfazione dei bisogni di categoria inferiore è indispensabile per la soddisfazione dei bisogni di categoria superiore.

Soluzione B4 8 punti

Piramide di Maslow Modello di Herzberg





Livelli della Piramide di Maslow:
1 Bisogno fisiologico…..……

2. Bisogno di sicurezza……

3. Bisogno di appartenenza..……..

4. Bisogno di stima……...

5. Bisogno di autorealizzazione……..

Esempi per ogni livello della Piramide:
1. Soddisfare i bisogni di sopravvivenza (cibo, acqua, sonno, ecc…..)

2. Avere un impiego stabile

3. Potersi esprimere, avere contatti con i colleghi, partner

4. Fare un lavoro utile, avere delle responsabilità

5. Formarsi, partecipare alla decisione

Risposta: esempi 1, 2 e 3 della piramide di Maslow corrispondono ai fattori igienici e gli esempi 4 e 5 della piramide di Maslow corrispondono ai fattori motivanti

Soluzione B5 3 punti

Conflitto di valori	Esempio: Non sono d'accordo con il mio collega perché pensa che il salario degli uomini debba essere più alto di quello delle donne.
Conflitti di interessi	Esempio: Sono io che volevo avere questo progetto. Ne avevo bisogno per avere la promozione.
Conflitti di organizzazione	Esempio: Non so quale sia il mio ruolo. Mi annoio perché non ho abbastanza lavoro.

Parte C Comunicare con i vostri collaboratori 27 punti

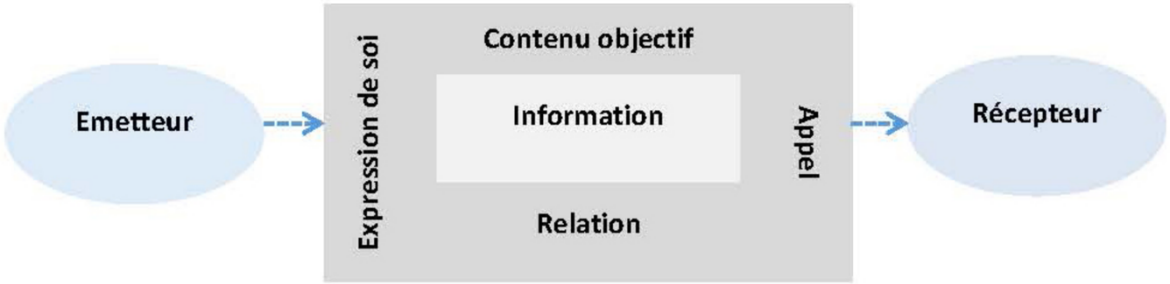
Soluzione C1 1 punto

Ascolto attivo (Carl Rogers)

Soluzione C2 3 punti

Interrogare, riformulare, convalidare, annuire, guardare la testa

Soluzione C3 7.5 punti



Friedmann Schulz von Thun parte dal principio che uno degli elementi più importanti nella comunicazione sia l'ascolto attivo e che questo ascolto possieda quattro dimensioni distinte. Questo significa che ogni messaggio che trasmettete possiede quattro aspetti diversi che comunicano quattro informazioni che saranno analizzate e interpretate in funzione del vostro umore, della relazione con la vostra interlocutrice o il vostro interlocutore e dei vostri obiettivi.

Questi 4 aspetti diversi sono:

L'informazione specifica: (le parole grezze, i fatti specifici e senza interpretazione).
È l'informazione di base.

L'appello: (quello che desidero che l'altro faccia, l'azione ricercata)
Accade spesso che in un messaggio si nasconda la volontà di ottenere qualcosa dall'altro (azione, ordine, richiesta, desiderio, etc.) e questo senza dirlo chiaramente.

La relazione: (la mia posizione nei confronti dell'altro)
Ogni messaggio rifletterà la qualità della relazione, i sentimenti provati dai due interlocutori. Spesso si esprime questa dimensione del messaggio tramite il linguaggio paraverbale (il modo di dire le cose) e il linguaggio non verbale (gestuale, mimico, reazioni fisiologiche)

La rivelazione di sé: (il feedback che esprimo)
Ogni messaggio che inviate dà delle indicazioni preziose (feedback) su di voi, sulle vostre aspettative, il vostro umore e le vostre emozioni, in modo a volte esplicito e spesso implicitamente. Ciò significa che lasciate all'altro il compito di "indovinare" il contenuto dei vostri pensieri.

Soluzione C4 5.5 punti

Fatti riferiti	Aspetto
José ha detto a Marie: “sei incompetente”	Informazione specifica
Maria vi dice: “mi sento denigrata”	Rivelazione di sé
Maria vi dice: “non trovo più il mio posto nel team”	Relazione
Maria vi dice: “José mi ha mancato di rispetto”	Rivelazione di sé
Maria vi dice: “al mio livello, non posso fare nulla”	Relazione
Maria vi dice: “mi rimetto costantemente in discussione”	Appello
Maria vi dice: “Voglio che interrompa le sue critiche”	Rivelazione di sé
Maria vi dice: “non mi ha invitato alle ultime due riunioni del team”	Appello
Maria vi dice: “ha messo gli altri contro di me”	Informazione specifica
Maria vi chiede: “vorrei essere sola in un ufficio”	Relazione
Maria vi rivela: “ho il mal di pancia ogni volta che lo vedo”	Appello

Soluzione C5 4 punti

Esempio: José, hai l’abitudine di lavorare efficacemente e coscienziosamente.
Tuttavia, le parole aggressive rivolte contro Maria non sono tollerate e non rispettano i valori del nostro statuto.
Siamo qui oggi per discutere su questo punto e rimediare alla situazione, perché sono sicuro che non era tua intenzione, considerando la tua professionalità.

Soluzione C6 3 punti

Permette di trasmettere un messaggio forte, di confrontare il collaboratore o di chiarire un punto, con l'obiettivo di migliorarlo, mantenendo comunque intatta la motivazione.

Un feedback è espresso con "**io**"

Un feedback è una critica **costruttiva** rivolta a un'altra persona.

Il feedback consiste nel fare un riscontro basato unicamente sull'osservazione di **fatti oggettivi**.

Per natura, il feedback è **neutro** dal punto di vista di ogni giudizio (opinione) e di ogni emozione (sensazioni).

Fin d'ora, vi chiedo di rivolgervi ai vostri colleghi in modo educato, rispettoso e cortese.

Soluzione C7 3 punti

Fin d'ora, vi chiedo di rivolgervi ai vostri colleghi in modo educato, rispettoso e cortese.

Parte D Gestire il proprio impiego del tempo 24 Punti

Soluzione D1 7.5 punti

Lettera	Descrizione	Contenuto e punti chiave (Scrivete frasi complete - delle semplici parole chiave non bastano)
A	*Attività - prendere nota dei compiti, attività e scadenze*	*Prendo nota di tutti i compiti e attività che devo o desidero svolgere il giorno seguente.*
L	Lunghezza - valutare la durata	Accanto a ogni compito o attività, scrivo il tempo necessario alla sua esecuzione.
P	Pause - prevedere delle pause di riserva	Prevedo un margine di circa il 40% per gli imprevisti.
E	Elaborare decisioni - decidere, fissare delle priorità	Segno le attività che devono essere assolutamente completate il giorno in questione. Queste non devono richiedere più del 60% del tempo a disposizione.
N	Sorveglianza - controllare i lavori eseguiti e rimandare al giorno dopo i lavori non completati	Qui vengono poste due domande: Quali compiti restano in sospeso e perché? Quali sono le conseguenze per la pianificazione dei giorni seguenti?

Variante: LEPAC – lista, esame, previsione, adattamento, controllo

Soluzione D2 2 punti

Attività 7: Per es., curare la corrispondenza (gestire la posta elettronica, firmare i contratti d'affitto).
O ogni altra risposta coerente
Attività 8: Pianificazione della giornata seguente, pausa per imprevisti, prevedere il tempo dei tragitti

Soluzione D3 1 punto

Il principio di Eisenhower

Soluzione D4 — 5.5 punti

Importante	Pianificare/delegare rapidamente 3, 4, 6	Fare 1, 2, 5
Non importante	Eliminare/abbandonare	Delegare, rinviare
	Non urgente	*Urgente*

Soluzione D5 — 1 punto

Delegare significa affidare a qualcuno una funzione o un incarico “trasmettendo” il proprio potere e non la propria responsabilità.

Trasferire a un individuo competente l’autorità di compiere una determinata attività in una determinata situazione.

Soluzione D6 — 2 punti

Conferisce autonomia, ovvero un’abilitazione a prendere delle decisioni e ad agire in maniera interattiva con le proprie gerarchie, i propri colleghi e i propri collaboratori.

Altre risposte logiche vengono accettate.

Soluzione D7 — 5 punti

Esempio di soluzione:

- Identificare i bisogni
- Cercare la persona competente
- Svolgere un colloquio di orientamento
- Fare delle messe a punto intermedie
- Stabilire un bilancio finale della delega
- Fare rapporto alla persona

Altre teorie e processi, se pertinenti, vengono accettati.

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale
Gestione immobiliare 2021

Parte d'esame: **Proprietà per piani**

Proposta di soluzioni

Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera CEPSEI
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefono +41(0)91 971 00 97
info@cepsei.ch | www.cepsei.ch

Sommario

Parte A Gestione della proprietà per piani in generale / Basi giuridiche / Domande teoriche sulla PPP **40 punti**

Soluzione A1.1 Immobile oggetto dell'esame 2 punti
Soluzione A1.2 Nozioni generali 3 punti
Soluzione A1.3 Nozioni generali 2 punti
Soluzione A1.4 Nozioni generali 2 punti
Soluzione A1.5 Immobile oggetto dell'esame 2 punti
Soluzione A1.6 Immobile oggetto dell'esame 3 punti
Soluzione A1.7 Nozioni generali 4 punti
Soluzione A1.8 Immobile oggetto dell'esame 3 punti
Soluzione A1.9 Immobile oggetto dell'esame 2 punti
Soluzione A2.1 Nozioni generali 2 punti
Soluzione A2.2 Nozioni generali 1 punti
Soluzione A2.3 Nozioni generali 2 punti
Soluzione A2.4 Nozioni generali 4 punti
Soluzione A2.5 Nozioni generali 2 punti
Soluzione A3.1 Nozioni generali 2 punti
Soluzione A3.2 Nozioni generali 2 punti
Soluzione A3.3 Nozioni generali 2 punti

Parte B Punti in comune e differenze tra comproprietà e proprietà per piani / Servitù / Estratto del registro fondiario **31 punti**

Soluzione B1.1 Nozioni generali 3 punti
Soluzione B1.2 Nozioni generali 4 punti
Soluzione B1.3 Nozioni generali 5 punti
Soluzione B2.1 Nozioni generali 2 punti
Soluzione B2.2 Nozioni generali 2 punti
Soluzione B2.3 Nozioni generali 1 punto
Soluzione B2.4 Nozioni generali 2 punti
Soluzione B2.5 Nozioni generali 3 punti
Soluzione B3.1 Nozioni generali 4 punti
Soluzione B3.2 Nozioni generali 2 punti
Soluzione B3.3 Nozioni generali 1 punto
Soluzione B3.4 Nozioni generali 2 punti

Parte C Diritti e obblighi dei comproprietari / Domande sul regolamento oggetto dell'esame / Offerta per la gestione della proprietà per piani /Onorario **34 punti**

Soluzione C1.1 Nozioni generali 1 punto
Soluzione C1.2 Nozioni generali 3 punti

Soluzione C1.3 Nozioni generali	2 punti
Soluzione C1.4 Immobile oggetto dell'esame	4 punti
Soluzione C2.1 Immobile oggetto dell'esame	2 punti
Soluzione C2.2 Immobile oggetto dell'esame	2 punti
Soluzione C2.3 Nozioni generali	1 punto
Soluzione C3.1 Nozioni generali	1 punto
Soluzione C3.2 Nozioni generali	3 punti
Soluzione C3.3 Nozioni generali	4 punti
Soluzione C3.4 Immobile oggetto dell'esame	2 punti
Soluzione C3.5 Immobile oggetto dell'esame	2 punti
Soluzione C3.6 Immobile oggetto dell'esame	3 punti
Soluzione C3.7 Immobile oggetto dell'esame	2 punti
Soluzione C3.8 Immobile oggetto dell'esame	2 punti
Parte D Budget / Versamenti al fondo di rinnovazione / Incasso / Contabilità della PPP	**45 punti**
Soluzione D1.1 Nozioni generali	4 punti
Soluzione D1.2 Nozioni generali	6 punti
Soluzione D1.3 Nozioni generali	2 punti
Soluzione D2.1 Immobile oggetto dell'esame	3 punti
Soluzione D2.2 Immobile oggetto dell'esame	3 punti
Soluzione D2.3 Immobile oggetto dell'esame	2 punti
Soluzione D2.4 Nozioni generali	2 punti
Soluzione D3.1 Immobile oggetto dell'esame	2 punti
Soluzione D3.2 Incasso in relazione all'immobile oggetto dell'esame	2 punti
Soluzione D3.3 Incasso in relazione all'immobile oggetto dell'esame	3 punti
Soluzione D3.4 Nozioni generali sull'incasso	2 punti
Soluzione D3.5 Nozioni generali	14 punti

Parte A Gestione della proprietà per piani in generale / Basi giuridiche / Domande teoriche sulla PPP 40 punti

Soluzione A1.1 Immobile oggetto dell'esame 2 punti

Secondo l'art. 28 del regolamento l'amministratore compie gli atti dell'amministrazione comune ed esegue le delibere dell'assemblea. Inoltre si applicano le disposizioni degli art. 712s e 712t CC. Il comproprietario può consultarle nel regolamento e nella legge. Se viene menzionato anche un contratto di amministrazione, si può riportare anche questo punto.

Soluzione A1.2 Nozioni generali 3 punti

1) Il suolo dell'immobile / il diritto di superficie per sé stante e permanente (se l'edificio è oggetto di un diritto di superficie)
2) Le parti dell'edificio che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali
3) Le parti dell'edificio che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio
4) Le opere e gli impianti comuni che servono anche agli altri comproprietari per lo sfruttamento del loro diritto esclusivo (ad es. vano scale, ascensore, locale lavanderia, impianto di riscaldamento ecc.)

Soluzione A1.3 Nozioni generali 2 punti

Sì, se l'amministratore non prende provvedimenti per prevenire il danno in tempo utile o non è in grado di farlo. Art. 647 cpv. 2 punto 2 CC.

Soluzione A1.4 Nozioni generali 2 punti

- Incendio/elementi naturali
- Danni da acqua
- Responsabilità civile del proprietario del fondo
- Danni da rottura vetri (proprietà comune)
- Assicurazione contro gli infortuni del custode dell'immobile
- Atti di vandalismo
- Assicurazione mobilio sui materiali usati dal custode
- Assicurazione terremoti
- Furto con scasso

Soluzione A1.5 Immobile oggetto dell’esame 2 punti

Secondo il regolamento (art. 6 cpv. 2) le finestre sono oggetto del diritto esclusivo e la loro manutenzione/sostituzione è di competenza dei proprietari. Il consenso non è necessario, purché il proprietario non modifichi la forma esteriore dell’edificio.

Soluzione A1.6 Immobile oggetto dell’esame 3 punti

No. Secondo l’art. 10 cpv. 2 del regolamento l’affissione di pubblicità di terzi è ammessa solo se i proprietari dell’attività di vendita/commercio e dell’attività della ristorazione l'hanno espressamente autorizzata.

Soluzione A1.7 Nozioni generali 4 punti

a) Le delibere devono essere fissate per iscritto (in un documento).
Le delibere adottate ma non verbalizzate sono nulle.
La tenuta non corretta del verbale può portare a procedimenti giudiziari o ad azioni di risarcimento del danno
Il verbale non è solo un documento, ma anche un mezzo di prova, una base di lavoro, uno strumento di gestione e un mezzo d’informazione.

b) Forma scritta

c) Sì. Entro un mese dalla consegna o da quando si è venuti a conoscenza delle delibere.

d) Almeno 10 anni; è consigliabile conservare i verbali per tutta la durata di vita dell’immobile.

Soluzione A1.8 Immobile oggetto dell’esame 3 punti

- L'amministratore deve chiedere che il mandato venga **interrotto** perché **la decisione non è ammissibile**.
- La decisione non è ammissibile in quando prevede **una modifica significativa della forma** e **interventi sulla sostanza**.
- La procedura corretta consiste nel mettere **la questione all'ordine del giorno della successiva assemblea e ottenere il consenso della comunione**.

Anche corretto - **Risoluzione circolare unanime.**

- Non è ammissibile in quanto si tratta di un cambiamento importante prevede **una modifica significativa della forma** e **interventi sulla sostanza**.

.- La procedura deve essere messa all'ordine del giorno della prossima assemblea e si deve ottenere l'approvazione della comproprietà.

Soluzione A1.9 Immobile oggetto dell'esame 2 punti

Secondo il regolamento (art. 8 cpv. 4) l'amministratore ha facoltà di esigere che la comproprietaria sciolga il contratto di locazione mediante disdetta o se del caso mediante recesso per motivi gravi.

Soluzione A2.1 Nozioni generali 2 punti

La proprietà per piani è costituita con l'iscrizione nel registro fondiario (atto costitutivo). Presupposto necessario della costituzione è una base giuridica che riporti la dichiarazione di volontà del proprietario di optare per tale forma di proprietà (atto di costituzione della proprietà per piani, dichiarazione unilaterale di volontà del proprietario dell'immobile, testamento, contratto di divisione ereditaria).

Soluzione A2.2 Nozioni generali 1 punti

1) Perdita dell'immobile
2) Perdita del diritto di superficie
3) Cancellazione dal registro fondiario

Art. 712f cpv. 1 CC

Soluzione A2.3 Nozioni generali 2 punti

La proprietà per piani è una **forma particolare di comproprietà** e i relativi comproprietari dispongono del **diritto esclusivo di godere, di amministrare e di sistemare internamente una parte determinata di un edificio.**

Soluzione A2.4 Nozioni generali 4 punti

a) Nell'atto costitutivo / le quote di comproprietà sono espresse in centesimi (1/100), millesimi (1/1000) e decimillesimi (1/10'000) dell'immobile.

b) Ripartizione delle spese, diritto di voto, suddivisione dell'immobile, prestazione assicurativa in caso di distruzione dell'immobile.

c) Non ci sono norme di legge che disciplinano il calcolo delle quote di valore.

Soluzione A2.5 Nozioni generali 2 punti

a. Ogni comproprietario può chiedere al giudice di nominare un amministratore.

Art. 712q cpv. 1 CC

Soluzione A3.1 Nozioni generali 2 punti

a) A un mandato propriamente detto
b) Art. 394 e segg. CO

Soluzione A3.2 Nozioni generali 2 punti

a) Indicazione chiara di:

- posizione,
- delimitazione e composizione delle parti oggetto di diritto esclusivo/delle parti comuni.
- Indicazione delle parti comuni su cui grava un diritto d'uso preclusivo

b) Sì, se all'atto della costituzione l'edificio è già stato costruito i piani di ripartizione non sono obbligatori per legge.

Soluzione A3.3 Nozioni generali 2 punti

Se parti, opere e impianti comuni non servono o servono minimamente a taluni comproprietari, occorre tenerne conto nella ripartizione delle spese. Art. 712h, cpv. 3 CC.

Parte B Punti in comune e differenze tra comproprietà e proprietà per piani / Servitù / Estratto del registro fondiario

31 punti

Soluzione B1.1 Nozioni generali 3 punti

a. Art. 646 e segg. CC

b. Non è possibile escludere o restringere le facoltà / i diritti seguenti:

- 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, art. 647 cpv. 2 punto 1 CC;
- d'attuare, a spese di tutti i comproprietari, le misure urgenti necessarie a preservare la cosa da un danno imminente o maggiore, art. 647 cpv. 2 punto 2 CC.

Soluzione B1.2 Nozioni generali 4 punti

a) L'affermazione è falsa, la comproprietà può essere costituita anche in riferimento a cose, la legge non la limita ai fondi.

b) L'affermazione è falsa, i lavori di costruzione diretti esclusivamente ad abbellire la cosa, a migliorarne l'aspetto o a renderne più comodo l'uso, possono essere fatti soltanto con il consenso di **tutti** i comproprietari.

c) Falso, il comproprietario può essere escluso dalla comunione per sentenza del giudice.

d) Vero, ogni comproprietario ha diritto di richiedere lo scioglimento della comproprietà.

Soluzione B1.3 Nozioni generali 5 punti

a) Il diritto di prelazione consiste nel diritto di una persona di comprare un fondo o una cosa prima di qualcun altro, a un prezzo di mercato da definirsi.

b) Nell'ambito della comproprietà il comproprietario gode di un diritto legale di prelazione. Art. 682 cpv. 1 CC.

Nell'ambito della proprietà per piani il legislatore non ha previsto alcun diritto legale di prelazione per i comproprietari, ma tale diritto può comunque essere stabilito. Art. 712c cpv. 1 CC.

c) Estratto del registro fondiario nelle annotazioni

Soluzione B2.1 Nozioni generali 2 punti

Servitù prediali

Servitù personali

Soluzione B2.2 Nozioni generali 2 punti

a. Diritto reale che grava su un fondo e a cui è associato un obbligo di tollerare o di non fare; in alternativa risposta ricalcata sulla fonte di legge, art. 730 CC.
b. Nell'estratto del registro fondiario

Soluzione B2.3 Nozioni generali 1 punto

È necessario un atto pubblico.

Soluzione B2.4 Nozioni generali 2 punti

1 Diritti di superficie
2 Diritti di passo carrabile
3 Diritto di passo pedonale
4 Diritti di condotta
5 Diritti d'acqua
6 Diritti d'uso
7 Diritti su piante
1 Diritto di abitazione
2 Diritto di usufrutto
4 Diritto di sorgente

Soluzione B2.5 Nozioni generali 3 punti

Di che cosa si tratta?
Diritto di abitazione: Il diritto di abitare un edificio o una parte di esso.

Usufrutto: L'usufruttuario può utilizzare e amministrare un immobile e goderne i proventi

Cosa comprende l'utilizzo?
Diritto di abitazione: **Il diritto di abitazione è personale e non trasferibile** e può essere limitato a singole parti di un immobile.

Usufrutto: L'usufruttuario può affittare i locali e gode del diritto di amministrazione. L'usufrutto può essere limitato a parti di un immobile.

Chi sostiene i costi?
Diritto di abitazione: Il titolare del diritto di abitazione paga le spese per piccole riparazioni, la manutenzione ordinaria dell'abitazione e le spese accessorie. Le altre spese, incusi gli interessi ipotecari, sono a carico del proprietario.

Usufrutto: L'usufruttuario paga, oltre alle spese di manutenzione e accessorie, anche interessi ipotecari, premi assicurativi e altri costi.

Soluzione B3.1 Nozioni generali 4 punti

Libro mastro:

Ogni foglio del mastro è munito di un proprio numero. Libro mastro = insieme di tutti i fogli del mastro. Solo ciò che è iscritto nel libro mastro produce effetti nei confronti di terzi.

Libro giornale:

Tutte le notificazioni vengono registrate in primo luogo (prima di essere iscritte nel libro mastro) nel libro giornale, in ordine cronologico (principio di priorità) e con indicazione della data e dell'ora. A ogni operazione è associato il numero del documento giustificativo.

Documenti giustificativi:

L'iscrizione nel registro fondiario consta solo di una denominazione sintetica dell'operazione. Il suo esatto contenuto e l'esercizio dei relativi diritti risultano dai documenti che devono essere conservati presso l'ufficio del registro fondiario.

Piani:

I piani contengono la rappresentazione geometrica dei fondi. Hanno carattere vincolante.

Soluzione B3.2 Nozioni generali 2 punti

Designazione del fondo

Dati dei proprietari

Forma di proprietà

Servitù

Oneri fondiari

Menzioni

Annotazioni

0.5 punti per risposta corretta, massimo 2 punti totali.

Soluzione B3.3 Nozioni generali 1 punto

Per ulteriori informazioni/dettagli ci si può rivolgere all'ufficio del registro fondiario e ordinare il **documento giustificativo** relativo alla servitù.

Soluzione B3.4 Nozioni generali 2 punti

Contratto di amministrazione

Procura del proprietario

Parte C Diritti e obblighi dei comproprietari / Domande sul regolamento oggetto dell'esame / Offerta per la gestione della proprietà per piani /Onorario 34 punti

Soluzione C1.1 Nozioni generali 1 punto

c. Sì, i contratti disciplinati dal diritto del mandato possono essere revocati in qualsiasi momento, purché non intempestivamente (art. 404 cpv. 1-2 CO).

Soluzione C1.2 Nozioni generali 3 punti

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

a) Compiti dell'amministratore (in particolare compiti relativi all'assemblea dei proprietari)

b) Determinazione dell'onorario negli immobili locativi di regola in % del reddito locativo - onorario forfetario per un immobile costituito in proprietà per piani

Soluzione C1.3 Nozioni generali 2 punti

- Regolamento
- Atto costitutivo
- Ultimo conto annuale
- Copia del verbale
- Tabella dei proprietari
- Estratto del registro fondiario

Soluzione C1.4 Immobile oggetto dell'esame 4 punti

a. (Da 350.00 a 550.00 per unità / anno) Compreso tra CHF 6'150.00 e CHF 10'200.00. Tenere conto delle differenze regionali

b. Esempio di calcolo per la correzione:

Compenso per unità	16	Unità	CHF 350.00 - CHF 550.00 cad.	CHF	5'600.00 - 8'800.00
Compenso per posto auto in autorimessa	11	Posti auto in autorimessa	CHF 50.00 - CHF 100.00 cad.	CHF	550.00 - 1‘100.00
Spese, spese postali, tel.			Forfait	CHF	0 - 300.00
Totale				CHF	6'150.00 - 10'200.00

Onorario minimo *(<u>nota</u>: non usato in tutta la Svizzera)*

+ _____compenso per unità

+ _____compenso per posto auto in autorimessa

+ _____incl. / escl. l’importo forfettario per spese, spese postali, costi telefonici

= _____onorario totale

Soluzione C2.1 Immobile oggetto dell’esame 2 punti

Articolo 3 capoverso 2

- I muri divisori interni, purché non abbiano funzioni portanti
- I pavimenti e i soffitti ad esclusione della copertura in calcestruzzo grezzo, del sottofondo e degli isolamenti
- Il rivestimento delle pareti che delimitano l’unità di piano e i locali accessori
- Le finestre, le inferriate e le porte (incluse le porte di ingresso dell’attività di vendita/commercio, dell’attività della ristorazione e le porte degli appartamenti), gli avvolgibili e le tende da sole
- Tutti gli impianti dell’attività della ristorazione, dell’attività di vendita/commercio e degli altri negozi, uffici e ambulatori e, in riferimento agli appartamenti, gli impianti delle cucine, dei bagni, delle toilette e gli armadi a muro
- Le condotte, a partire dalla diramazione dalle condotte comuni

Soluzione C2.2 Immobile oggetto dell’esame 2 punti

Articolo 32 capoverso 1

I comproprietari eleggono Aarwangen-Wangen quale foro competente per tutte le controversie derivanti dal rapporto di comunione e, nel caso di domicilio all’estero, espressamente anche per eventuali esecuzioni. In tal caso il domicilio di esecuzione è l’indirizzo dell’amministratore.

Soluzione C2.3 Nozioni generali 1 punto

Sì, secondo l'art. 712g cpv. 3 CC.

Soluzione C3.1 Nozioni generali 1 punto

No, secondo l'art. 712g cpv. 3 CC il regolamento non è un elemento essenziale del regolamento della comunione.

Soluzione C3.2 Nozioni generali 3 punti

- L'assemblea
- Il comitato
- L'amministrazione o l'amministratore

Soluzione C3.3 Nozioni generali 4 punti

- Suddivisione dell'immobile
- Quote di valore / modificazione delle quote di valore
- Uso dei locali e degli impianti oggetto del diritto esclusivo
- Uso delle parti e degli impianti comuni
- Spese / assunzione delle spese per l'amministrazione e la manutenzione delle parti di uso comune.
- Diritti d'uso esclusivo ai sensi del regolamento
- Manutenzione, trasformazione e rinnovazione dell'edificio
- Nomina e compiti dell'amministratore
- Assemblea (costituzione, esercizio del diritto di voto, deliberazione)
- Fondo di rinnovazione
- Assicurazioni
- Riscossione dei contributi
- Modifiche riguardanti i comproprietari e scioglimento della proprietà per piani
- Esclusione di un comproprietario
- Foro competente
- Regolamento della casa

Soluzione C3.4 Immobile oggetto dell'esame 2 punti

Secondo l'art. 15 del regolamento, le spese per l'esercizio e la manutenzione dell'intero impianto di riscaldamento sono ripartite tra le singole unità di piano in base ai consumi (calcolati dal contatore di calore) o, su delibera dell'assemblea dei comproprietari, secondo una chiave di ripartizione separata.

Soluzione C3.5 Immobile oggetto dell’esame 2 punti

Secondo l’art. 16 cpv. 2 il limite massimo è pari al 10 % del valore assicurato dell’immobile.

Soluzione C3.6 Immobile oggetto dell’esame 3 punti

Articolo 16 capoverso 3

No. In assenza di una delibera, il gestore può attingere al fondo solo nel caso in cui insorgano spese relative a lavori necessari e improrogabili per il cui pagamento l’amministratore non ha a disposizione altri mezzi.

Soluzione C3.7 Immobile oggetto dell’esame 2 punti

Articolo 23 capoverso 1

L’assemblea viene convocata per iscritto dall’amministratore con un preavviso di almeno 30 giorni e con indicazione dei punti all’ordine del giorno. Le convocazioni devono essere inviate per posta A entro il **17 maggio 2021** e recapitate ai comproprietari entro il 18 maggio 2021.

Soluzione C3.8 Immobile oggetto dell’esame 2 punti

Articolo 5 capoverso 2

L’unità di piano n. 259-1 è destinata all’attività di vendita/commercio.

Parte D Budget / Versamenti al fondo di rinnovazione / Incasso / Contabilità della PPP 45 punti

Soluzione D1.1 Nozioni generali 4 punti

a. Per garantire la liquidità / assicurare l'operatività della comunione / garantire una certa sicurezza di pianificazione / fare una stima degli esborsi futuri (spese di manutenzione/esercizio) e garantirne la copertura / altre possibili risposte

b. Nel regolamento della comunione

c. Art. 712l cpv.1 CC e art. 712m cpv.1 punto 5 CC.

d. Non ci sono disposizioni di legge al riguardo; la legge nomina il fondo, ma non disciplina la sua apertura/gestione. Per ulteriori disposizioni si deve fare riferimento al regolamento applicabile.

Soluzione D1.2 Nozioni generali 6 punti

1. Spese di riscaldamento
   1.1 Energia per riscaldamento
   1.2 Lettura dei contatori / spese di conteggio
2. Spese accessorie
   2.1 Servizio di portineria
   2.2 Energia elettrica in generale
   2.3 Acqua (IDA / acqua calda)
3. Manutenzione
   3.1 Riparazioni
   3.2 Interventi di risanamento
   3.3 Fondo di rinnovazione

4 Assicurazioni
   4.1 Assicurazione cantonale sui fabbricati
   4.2 Assicurazione cose per fabbricati

Soluzione D1.3 Nozioni generali 2 punti

a. Rendiconti degli anni precedenti / offerte per gli investimenti / informazioni sulle tasse / regolamento / verbali / andamento dei prezzi (olio combustibile ecc.) / informazioni del comitato

b. La comunione dei comproprietari per piani a maggioranza semplice, se non diversamente previsto dal regolamento.

Soluzione D2.1 Immobile oggetto dell'esame 3 punti

a. Art.16 cpv. da 1 a 4

b. La quota del fondo di rinnovazione passa all'acquirente dell'appartamento e non viene liquidata (art.16 cpv. 4).

Soluzione D2.2 Immobile oggetto dell'esame 3 punti

a) Massimale:

10 % del valore assicurato dell'immobile (secondo l'art. 16 cpv. 2)

Il valore assicurato dell'immobile come da descrizione dell'oggetto è di

Fr. 12'400'000.00

10 % di Fr. 12'400'000.00 = Fr. 1'240'000.00

b) Ogni anno:
0,5 % all'anno del valore assicurato dell'immobile (secondo l'art. 16 cpv. 1)
Il valore assicurato dell'immobile come da descrizione dell'oggetto è di
Fr. 12'400'000.00
0,5 % di Fr. 12'400'000.00 = Fr. 62'000.00 all'anno

c) La prassi dimostra che nella maggior parte dei casi il fondo di rinnovazione non è alimentato a sufficienza.
Durante lo stesso processo di alimentazione il fondo è soggetto più volte a prelievi di denaro. Fissare un massimale per i versamenti al fondo ha senso quindi solo per pochissime comunioni. In linea di principio tuttavia questa decisione continua a essere prerogativa di ogni singola comunione.

Soluzione D2.3 Immobile oggetto dell'esame 2 punti

316/10'000 di Fr. 62'000.00 all'anno = **Fr. 1'959.20 all'anno**

Soluzione D2.4 Nozioni generali 2 punti

Risanamento del vano scale, sostituzione dell'ascensore, sostituzione dell'impianto di riscaldamento, risanamento del tetto, lavori di pittura della facciata, sostituzione della pavimentazione del vano scale, altre spese per le parti di proprietà comune.

Soluzione D3.1 Immobile oggetto dell'esame 2 punti

- La responsabilità dell'incasso è in capo all'amministratore della comunione dei comproprietari per piani.
- Art. 17 cpv. 2 del regolamento.

Soluzione D3.2 Incasso in relazione all'immobile oggetto dell'esame 2 punti

In linea di principio la sostituzione delle finestre è oggetto del diritto esclusivo e non è una questione che riguarda la comunione. Le spese per le parti dell'edificio oggetto del diritto esclusivo devono essere coperte dai rispettivi proprietari. Nella pratica tuttavia può avere senso che sia l'amministratore a occuparsi del conteggio, se le finestre vengono sostituite tutte contemporaneamente e la comunione delibera a favore.

Soluzione D3.3 Incasso in relazione all'immobile oggetto dell'esame 3 punti

1. Contatto diretto / richiesta di un colloquio
2. Invio dell'estratto conto
3. Invio della prima diffida
4. Seconda diffida con avvertimento di esecuzione
5. Apertura dell'esecuzione
6. In caso di opposizione, eliminazione dell'opposizione
7. Continuazione dell'esecuzione (in via di realizzazione del pegno)

b) Diritto di ritenzione e diritto della comunione di ottenere la costituzione di un'ipoteca

Soluzione D3.4 Nozioni generali sull'incasso 2 punti

a) Il comproprietario che ha causato l'aumento di spesa, ossia il proprietario dell'unità 259-4.

Articolo 6: "assicurare l'edificio contro il fuoco ed altri pericoli, stipulare le assicurazioni usuali di responsabilità civile e obbligare il comproprietario che abbia fatto delle spese straordinarie per sistemare i suoi locali, a pagare una parte del premio aggiuntivo, se non ha stipulato per suo conto un'assicurazione completiva".

b) Art. 712m cpv. 1 punto 6 CC.

Soluzione D3.5 Nozioni generali 14 punti

Bilancio

Conto	Denominazione	Dare	Avere
1010	Cassa	550	
1020	Banca	12500	
1021	Fondo di rinnovazione	35700	
1090	Attivi transitori	950	
		49700	
2000	Creditori		1050
2101	Proprietario Mario Rossi		3500
2102	Proprietario Luca Bianchi		2500
2104	Proprietaria Giulia Donati		1550
2040	Fondo di rinnovazione		35700
2090	Passivi transitori		5400
			49700
	Utile	0	

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2021

Esame: **contabilità e reporting**

Proposta di soluzioni

Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera CEPSEI
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefono +41(0)91 971 00 97
info@cepsei.ch | www.cepsei.ch

Indice dei contenuti

Parte A	**Serie di registrazioni**	**13 punti**
Parte B	**Registrazioni di apertura**	**21 punti**
Soluzione B1		21 punti
Parte C	**Pianificazione**	**29 punti**
Soluzione C1	Previsione 2021	23 punti
Soluzione C2	Pagamanti al proprietario	6 punti
Parte D	**Reporting/sfitto/riaffitto**	**9 punti**
Soluzione D1		3 punti
Soluzione D2		3 punti
Soluzione D3		3 punti
Parte E	**Registrazione del salario del custode**	**18 punti**
Soluzione E1		18 punti

Parte A Serie di registrazioni 13 punti

Soluzione A1 13 punti

N.	Dare	Avere	Importo
1	1210	2000	1‘200,00
2a	1100	3000	35‘900,00
2b	1100	2200	3‘560,00
2c	3100	3000	1‘250,00
3	1020	1100	32‘300,00
4	2800	1020	22‘000,00
5	6700	1020	20‘475.00
5	2400	1020	15‘000,00
6	6110	2000	35,00
7	1100 / 1160	6110	35,00
8	6600	1020	1‘375,00
9	1300	6600	1‘031.25

Parte B Registrazioni di apertura 21 punti

Soluzione B1 21 punti

Bilancio di apertura al 01.04.2021	Dare	Avere
Attivi		
1020 Banca	10'000,00	
1100 Conduttori debitori	5'610,00	
1150 Debitori spese accessorie		
1160 Altri debitori		
1200 Spese di riscaldamento	4'815,00	
1210 Servizio di portineria	10'800,00	
1220 Spese di acqua / tassa canalizzazioni	2'870,00	
1230 Abbonamento servizio ventilazione	400,00	
1300 Attivi transitori	1‘725,00 500,00	
1400 Immobile	10‘500‘000,00	
Totale	10‘536‘720,00	0,00
Passivi		
2000 Creditori/fornitori		500,00
2210 Gestione		
2100 Anticipi conduttori		31'610,00
2200 Acconti spese accessorie		26'910,00
2300 Passivi transitori		
2400 Ipoteca immobile		6‘300‘000,00
2700 Conto corrente Hans Meier		-32'300,00
2800 Conto corrente proprietario		10'000,00 10‘500‘000,00 -6‘300‘000,00
2900 Risultato immobile		
Totale	0,00	10'536‘720,00

Parte C Pianificazione 29 punti

Soluzione C1 Previsione 2021 23 punti

Previsione 2021

Conto	Denominazione	Budget 2021 01/04/2021 - 31/12/2021	Valori effettivi al 30.06.2021	Previsione al 31/12/2021
3000	Pigioni nette			-407‘600,00
3100	Locali sfitti			14'600,00
3120	Perdite sui canoni			0,00 - 5'800,00
3900	Altre entrate			400,00
6100	Manutenzione immobile			18'500,00
6110	Manutenzione appartamenti			13'900,00 - 18'000,00
6200	Costi di riscaldamento/gestione locali sfitti			0.00 – 1'100.00
6300	Spese legali e processuali			3'800,00 - 5'800,00
6400	Onorario di gestione			16'900,00 - 17'000,00
6500	Spese di locazione			100,00 - 5'000,00
6600	Assicurazioni			3'700,00 - 3'800,00
6700	Interessi ipotecari			72'400,00 - 72'500,00
6900	Ammortamenti			7‘900,00
	Risultato			-259'900,00 - -272'300,00 .

Previsione 2021 Motivazione/calcolo

Conto	Denominazione	Motivazione/calcolo
3000	Pigioni nette	Come da elenco conduttori 9x 45'290,00 = 407'610,00
3100	Locali sfitti	Come da elenco conduttori Oggetto 0009 01.08.2021 – 31.12.2021 5x 2'920,00 = 14'600,00
3120	Perdite sui canoni	Pigioni non pagate S. Kuster (oggetto 0009) 01.06.2021 – 31.07.2021 2x 2'920,00 = 5'840,00
3900	Altre entrate	Come da valore effettivo (arrotondato)
6100	Manutenzione immobile	Come da budget (arrotondato)
6110	Manutenzione appartamenti	Valore effettivo più spese di ripristino dell'oggetto 009 4'875,00 + 9'000,00 = 13'875,00 4'875.00 + 10'500.00 (in media) = 15'375.00 4'875,00 + 12'000,00 = 16'875,00
6200	Costi di riscaldamento/gestione locali sfitti	Nessun locale sfitto fino al 30.06.2021 CHF 880.00 se si considerano gli acconti per la mancata locazione dal 01.07.2021 (oggetto 009).
6300	Spese legali e processuali	Valori effettivi più stima 800,00 + 3'000,00 = 3'800,00 800,00 + 5'000,00 = 5'800,00
6400	Spese di gestione	Pigioni netto/mese = 45'290.00 Pigione netta al 31.12.2021 = 9 x 45'290.00 = **407'610.00** Mancata locazione dell'oggetto 0009 01.08.2021 – 31.12.2021 = 5x 2'920.00 = **14'600.00** Pigione netta effettiva = 407'610.00 – 14'600.00 = 393'010,00 Onorario = 393'010.00 * 4% = **15'720.40** + IVA = 15'720.40 * 107.7% = **16'930.90**
6500	Spese di locazione	Ipotesi/stima per mancata locazione oggetto 0009
6600	Assicurazioni	Come da valore effettivo (arrotondato)
6700	Interessi ipotecari	Debito ipotecario 60% dei costi di investimento 10'500'000,00 * 60% = 6'300'000,00 1.8% per 3 mesi 6'300'000,00 * 1,8% = 113'400,00 / 12 * 3 = **28'350,00** 1.0% per 3 mesi 6'300'000,00 * 1% = 63'000,00 / 12 * 3 = **15'750,00** Addebito al 31.12.2021 = 28'350,00 + 28'350,00 + 15'750,00 = **72'450,00**
6900	Ammortamenti	Come da budget (arrotondato)

Soluzione C2 Pagamenti ai proprietari 6 punti

1. Motivazione:
   Al 30.06 2021 figura un utile di CHF 82'940.00.
   Tuttavia solo il 70% - 90% dell'utile può essere versato.

   Calcolo:
   82'940.00 * 80% = 66'352.00, arrotondato a 66'300.00. Gli importi compresi tra 58'000.00 (70%) e 74'600.00 (90%) sono da ritenersi corretti.

2. Motivazione:
   Al 30.06.2021 il saldo sul conto corrente bancario è pari a CHF 150'843.30. Da questo saldo della liquidità però si devono ancora detrarre i creditori in sospeso ed eventuali note di accredito per spese accessorie (saldo acconto spese accessorie meno le spese correnti dal conteggio spese accessorie). Ma della liquidità restante può essere corrisposto solamente il 90% al massimo.

   Saldo conto corrente bancario
   - Creditori in sospeso
   - Saldo conteggio spese accessorie (acconti al netto delle spese correnti)

   Calcolo:
   Saldo conto corrente bancario 150'843.30
   ./. creditori in sospeso 12'500.00
   ./. acconto spese accessorie 35'880,00
   + spese accessorie correnti 28'850.00*
   = Saldo provvisorio 131'313.30

   **Spese accessorie correnti riscaldamento 9'750.00 + servizio di portineria 14'950.00 + spese acqua / tasse canalizzazioni 3'350.00 + abbonamento assistenza ventilazione 800.00*

   Considerando la riserva: 131'313.30 * 80% = 105'050.64, rispettivamente arrotondato a 105'000.00.

Parte D Estratto debitori 9 punti

Soluzione D1 3 punti

Importo	Valuta	Denominazione
35,90	04/07/2020	**Importo residuo/pagamento parziale** fattura n. 201013
47,65	28/09/2020	**Importo residuo/pagamento parziale** conteggio spese di riscaldamento
3’140,00	01/03/2021	Pigione di locazione lordo marzo 2021

Soluzione D2 3 punti

- Scadenza del canone di locazione il 1° del mese
- Sollecito di pagamento il 5 del mese
- Diffida con comminatoria di disdetta tra il 10 e il 20 marzo 2021 = voce obbligatoria
- Alla scadenza del termine di pagamento di 30 giorni, compresi i termini di notifica, disdetta al termine del mese successivo, cioè il 30 aprile 2021 = voce obbligatoria
- Apertura dell’esecuzione possibile a partire dal 1° giorno dopo la scadenza, al più tardi dopo 30 giorni

Soluzione D3 3 punti

- Costo riparazioni dell’appartamento
- Visualizzazione planimetria
- Esecuzione di foto professionali
- Creazione di annunci immobiliari su piattaforme immobiliari
- Pubblicazione di annunci immobiliari sul giornale
- Produzione di cartelli “Affittasi”
- Pianificazione di visite
- Promozione locazione gratuita
- Ecc.

Parte E Registrazione del salario del custode 18 punti

Soluzione E1 18 punti

Tabella di registrazione del conteggio salariale

Numero di conto	Dare/avere	Importo	Testo della registrazione
1210	Dare	5’000,00	Salario del custode
1212	Dare	263,75	Contributo AVS datore di lavoro
1212	Dare	55,00	Contributo AD datore di lavoro
1212	Dare	320,00	Contributo CP datore di lavoro
1214	Dare	89,50	Rimborso spese di pulizia custode
2010	Avere	263,75	Contributi AVS datore di lavoro
2010	Avere	55,00	Contributi AD datore di lavoro
2020	Avere	320,00	Contributi CP datore di lavoro
2010	Avere	263,75	Contributi AVS custode
2010	Avere	55,00	Contributi AD custode
2020	Avere	320,00	Contributi CP custode
1020	Avere	4'450,75	Pagamento salario netto

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2021

Esame: **LEF – esame scritto**

Proposta di soluzioni

Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera CEPSEI
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefono +41(0)91 971 00 97
info@cepsei.ch | www.cepsei.ch

Indice dei contenuti

Parte A	**Avvio della procedura esecutiva**	**12 punti**
Soluzione A1		6 punti
Soluzione A2		3 punti
Soluzione A3		3 punti
Parte B	**Esecuzione in via di pignoramento, fallimento e realizzazione del pegno**	**9 punti**
Soluzione B1		4 punti
Soluzione B2		3 punti
Soluzione B3		2 punti
Parte C	**Mezzi di garanzia nell'esecuzione forzata**	**4 punti**
Soluzione C1		2 punti
Soluzione C2		2 punti
Parte D	**Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare**	**5 punti**
Soluzione D1		5 punti

Parte A Avvio della procedura esecutiva 12 punti

Soluzione A1 6 punti

a) Cfr. art. 67 LEF:
   - nome (e domicilio) del creditore;
   - nome (e domicilio) del debitore;
   - ammontare credito;
   - titolo e data del credito o, in assenza, causa del credito.

b) No, non è possibile fare una domanda in EURO. Il credito deve essere convertito in CHF.

c) Il creditore deve togliere l'opposizione al precetto esecutivo. Egli non dispone tuttavia di un valido titolo di rigetto dell'opposizione (sentenza, riconoscimento di debito) e deve quindi avviare una procedura ordinaria (creditoria) dinanzi al Giudice di merito.

d) Una volta cresciuta in giudicato la decisione il creditore potrà chiedere la continuazione dell'esecuzione all'Ufficio di esecuzione, che trasmetterà al debitore l'avviso di pignoramento.

e) Art. 73 LEF. X può chiedere in ogni tempo che il creditore sia invitato a presentare i mezzi di prova.

Soluzione A2 3 punti

a) Ai sensi dell'art. 63 LEF il termine a disposizione del debitore che scade nelle ferie è prorogato fino al terzo giorno dopo la fine delle medesime. Nel caso concreto è ancora possibile fare opposizione fino al 4 agosto.

b) Ai sensi dell'art. 85a LEF l'escusso può domandare in ogni momento al tribunale dell'esecuzione l'accertamento dell'inesistenza del debito.

c) Art. 86 LEF: azione di ripetizione per pagamento indebito.

Soluzione A3 3 punti

a) Art. 46-55 LEF.

b) Sì, la procedura dovrà essere avviata alla sede della Società GB SA (LEF 46).

c) No, poiché una filiale è una società giuridicamente indipendente per rapporto alla casa madre.

Parte B Esecuzione in via di pignoramento, fallimento e realizzazione del pegno 9 punti

Soluzione B1 4 punti

a) No. L'ordine di pignoramento è previsto all'art. 95 LEF. In ogni caso il funzionario dell'Ufficio esecuzione deve conciliare, per quanto sia possibile, gli interessi del creditore e quelli del debitore (art. 95 cpv. 5 LEF).

b) Si tratta di un ritardo ingiustificato che può essere oggetto di un ricorso all'autorità di vigilanza ai sensi dell'art. 17 LEF.

Soluzione B2 3 punti

a) No. Il modo di agire è sbagliato. Infatti, giusta l'art. 43 cifra 1 LEF, l'esecuzione in via di fallimento è esclusa per i debiti d'imposta. L'esecuzione avrebbe dovuto essere proseguita in via di pignoramento anche se il debitore è iscritto nel registro di commercio.

b) Le condizioni per la notifica di una comminatoria non sono date, il debitore può interporre ricorso all'autorità di vigilanza (art. 17 LEF).

Soluzione B3 2 punti

	vero	falso
a) Un barboncino da compagnia.	☐	☒
b) L'autovettura.	☒	☐
c) La parte dello stipendio che supera il minimo esistenziale.	☒	☐
d) Il televisore.	☒	☐

Parte C Mezzi di garanzia nell'esecuzione forzata 4 punti

Soluzione C1 2 punti

	vero	falso
Il locatore di locali d'abitazione può esercitare il diritto di ritenzione a garanzia del pagamento delle pigioni impagate.	☐	☒
Una domanda di sequestro dev'essere presentata all'Ufficio esecuzione del domicilio del debitore.	☐	☒
Il 18 luglio può essere eseguito un sequestro.	☒	☐
Un attestato di carenza di beni è una causa di sequestro.	☒	☐

Soluzione C2 2 punti

a) Il locatore di locali commerciali ha un diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nell'ente locato/affittato per la pigione annuale scaduta e per quella del semestre in corso (art. 283 LEF e art. 268 CO).

b) Il creditore riceve con la ritenzione un pegno mobiliare (art. 37 cpv. 2 LEF); egli deve quindi proseguire l'esecuzione in via di realizzazione del pegno entro 10 giorni (art. 151 ss LEF).

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

Soluzione D1 5 punti

a) Inoltrare una domanda di realizzazione.

b) La domanda di realizzazione va presentata all'ufficio d'esecuzione non prima di 6 mesi né più tardi di 2 anni dalla notificazione del precetto esecutivo (art. 154 cpv. 1 LEF).

c) Attestato di insufficienza di pegno (art. 158 LEF).

d) Il creditore può promuovere l'esecuzione in via di pignoramento o di fallimento. Se procede entro un mese non sarà necessario un nuovo precetto.
L'attestato di insufficienza di pegno vale quale riconoscimento di debito ex art. 82 LEF.

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2021

Materia d'esame: **Gestione immobiliare**

Parte: Immobili locativi

Soluzioni:

Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera CEPSEI
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefono +41(0)91 971 00 97
info@cepsei.ch | www.cepsei.ch

Indice

Partie A	**Attività legate alla locazione di oggetti**	**34 punti**
Solution A1		5 punti
Solution A2		6 punti
Solution A3		4 punti
Solution A4		8 punti
Solution A5		5 punti
Solution A6		6 punti
Partie B	**Assicurazioni dell'immobile**	**20 punti**
Solution B1		12 punti
Solution B2		8 punti
Partie C	**Custodia**	**14 punti**
Solution C1		3 punti
Solution C2		9 punti
Solution C3		2 punti
Partie D	**Mandato di gestione**	**17 punti**
Solution D1		3 punti
Solution D2		9 punti
Solution D3		5 punti
Partie E	**Conteggio spese accessorie**	**30 punti**
Solution E1		15 punti
Solution E2		5 punti
Solution E3		6 punti
Solution E4		4 punti
Partie F	**Contenzioso**	**13 punti**
Solution F1		8 punti
Solution F2		5 punti
Partie G	**Manutenzione ordinaria, sopralluogo**	**33 punti**
Solution G1		9 punti
Solution G2		5 punti
Solution G3		15 punti
Solution G4		4 punti
Partie H	**Diritto del contratto di locazione, settore locativo**	**43 punti**
Solution H1		2.5 punti
Solution H2		13 punti
Solution H3		4.5 punti
Solution H4		9 punti
Solution H5		4 punti
Partie I	**Ristrutturazioni**	**16 punti**
Solution I1		7.5 punti
Solution I2		6 punti
Solution I3		2.5 punti

Parte A Attività legate alla locazione di oggetti 34 punti

Soluzione A1 5 punti

1. Ottenere le planimetrie degli immobili e degli appartamenti
2. Ottenere la descrizione della costruzione
3. Redigere uno stato locativo
4. Redigere un progetto di valorizzazione
5. Redigere un budget di valorizzazione
6. Redigere un piano di comunicazione
7. Preparare un programma lavori
8. Redigere una tabella di calcolo delle nuove pigioni
9. Calcolare la redditività
10. Organizzare la Giornata porte aperte
11. Pubblicare annunci su internet o creare un sito dedicato
12. Intervenire nei social network
13. Segnalare la valorizzazione in loco (cartello di cantiere, di valorizzazione)
14. Occuparsi della ricezione e della gestione dei dossier di candidatura
15. Redigere i contratti di locazione

Soluzione A2 — 6 punti

a) Social media (Facebook, Instagram, Pinterest, LinkedIn ecc.)
Pannelli, manifesti
Affissioni sui trasporti pubblici
Piè di pagina nelle e-mail
Annunci al cinema

b) Indicazione «Affittasi»
Descrizione del progetto nel suo contesto (architettura, filosofia ecc.)
Cartina della situazione
Descrizione dell'ambiente, del comune, della città
Distanze da trasporti pubblici, autostrade ecc.
Negozi di prossimità
Punti d'interesse nelle vicinanze
Descrizione dell'arredamento interno degli alloggi
Superficie degli alloggi
Pertinenze: cantine, attico, nicchie, parcheggi ecc.
Date di disponibilità degli alloggi

c) Bisogna stampare la dicitura **«documento non contrattuale»** o inserire altra menzione che indichi la possibilità di differenze successive tra le immagini, la descrizione e la realtà.

Soluzione A3 — 4 punti

1. La pigione di un appartamento non deve superare un terzo del salario lordo complessivo di tutti i co-conduttori.	☒ vero	❑ falso
2. Se l'avviso ufficiale di fissazione della pigione iniziale non è obbligatorio, il conduttore non può chiedere di conoscere la pigione pagata in precedenza.	❑ vero	☒ falso
3. Per i nuovi immobili, il conduttore può in ogni caso contestare la pigione iniziale, anche in assenza di conduttore precedente.	☒ vero	❑ falso
4. Il contratto di locazione di un monolocale, con una superficie inferiore a 15 m2, può prevedere un preavviso di disdetta inferiore a 3 mesi.	❑ vero	☒ falso
5. È legalmente possibile stipulare un contratto di locazione commerciale per una durata iniziale inferiore a 5 anni.	☒ vero	❑ falso
6. È possibile stipulare un contratto di locazione per wine bar con un conduttore che non è munito di una valida licenza di barista/ristoratore, a condizione che uno dei suoi dipendenti ne possieda una.	☒ vero	❑ falso
7. L'importo della garanzia d'affitto per un contratto di locazione commerciale non può superare i 6 mesi di pigione netta.	❑ vero	☒ falso
8. Una candidata si è registrata da sola per un appartamento di 3.5 locali. Non ha figli e ha risposto "separata" alla domanda sullo stato civile. Poiché non è divorziata, l'appartamento sarà automaticamente considerato come abitazione di famiglia.	❑ vero	☒ falso

Soluzione A4 8 punti

a. 1. Le parti del contratto
2. La cosa locata
3. La pigione e le spese accessorie
4. L'inizio del contratto

b. Quando le due parti hanno firmato il contratto di locazione

c. - Consumo di acqua fredda
- Tassa di depurazione dell'acqua
- Elettricità locali comuni
- Contratto di abbonamento per l'ascensore
- Contratto di abbonamento per la ventilazione centrale
- Contratto di abbonamento per le attrezzature antincendio
- Contratto di abbonamento macchine per lavanderia
- Salario custode, oneri sociali e materiali di custodia
- Manutenzione delle strutture esterne
- Servizio sgombero neve e spargisale

d. I costi devono essere <u>correlati al funzionamento dell'edificio</u> e <u>concordati per iscritto</u>

e. - Controllo annuale del tetto
- Assicurazioni
- Imposta fondiaria
- Imposta fissa per la depurazione delle acque chiare dell'immobile
- Manutenzioni e riparazioni

Soluzione A5 5 punti

a. L'iscrizione del contratto di locazione nel Registro fondiario **<u>impedisce al locatore di rescindere il contratto</u> di locazione in <u>via ordinaria</u> prima della scadenza della validità** di detta iscrizione.
Ciò gli permette di **tutelare il contratto di locazione** al fine di poter **ammortizzare i propri investimenti.**

b. Poiché il locatore non può rescindere il contratto di locazione prima della fine dell'iscrizione, ciò può **rendere difficile la vendita dell'immobile**.

Soluzione A6 6 punti

1. Pulizia della ventilazione
   Il locatario provvederà a far pulire regolarmente la cappa e il condotto di ventilazione della cucina. Egli stipulerà, a proprie spese, un abbonamento di manutenzione e fornirà spontaneamente al locatore il rapporto di intervento della società specializzata.

2. Intasamento delle canalizzazioni
   È severamente vietato al conduttore versare olio e materie grasse nelle canalizzazioni dell'immobile, in modo da evitare di intasarle.

3. Separatore dei grassi
   Il conduttore farà svuotare regolarmente e a proprie spese il separatore dei grassi della cucina.

4. Patente d'esercizio
   Patente d'esercizio sempre disponibile.
   La patente deve corrispondere al tipo di esercizio.
   Se l'esercizio è vietato per mancanza di patente, ciò non costituisce motivo di risoluzione anticipata del contratto.

5. Orari d'esercizio
   Indicazione dell'orario in funzione dei giorni della settimana.
   Richiesta di autorizzazione per estensioni una tantum.

6. Inquinamento acustico
   Adoperarsi per limitare l'inquinamento acustico nel quartiere.
   Farà particolare attenzione all'allestimento della terrazza al mattino e al suo riordino la sera.

7. Gestione dei rifiuti
   Rifiuti speciali (carni, ecc.) da gestire e smaltire con mezzi propri.
   Divieto di utilizzo dei contenitori dell'immobile.
   Contenitori ermetici, ecc.
   Non depositare alcun oggetto nelle aree comuni o nei pressi dell'immobile.

8. Emissioni odorose
   Limitare le emissioni di odori nell'immobile. Le porte che danno accesso alle aree comuni devono rimanere sempre chiuse.

Parte B Assicurazioni dell'immobile 20 punti

Soluzione B1 12 punti

a. Assicurazione dell'immobile

Assicurazione contro gli incendi e i danni causati da elementi naturali

Assicurazione RC per i proprietari di immobili

b.

Sinistro	Coperto? sì/no	Assicurazione in questione	Tipo di indennità
1. La grandine ha danneggiato gli avvolgibili	sì	Ass. Incendi – danni da elementi naturali	Valore indicizzato
2. Una tegola è caduta su un veicolo parcheggiato davanti all'edificio	sì	Assicurazione RC	Valore residuo
3. È stata rubata l'attrezzatura del custode (la porta del locale del custode è rotta)	sì	Assicurazione dell'edificio	Valore a nuovo Valore assicurato
4. Infiltrazione d'acqua in un appartamento attraverso una crepa nella facciata, mobilio del conduttore danneggiato	sì	Assicurazione domestica	Valore a nuovo Valore assicurato
5. Un corto circuito ha causato l'incendio di un appartamento. Danno totale, il conduttore è stato trasferito in un albergo e non paga più la pigione	sì	Assicurazione dell'edificio	Importo della pigione
6. Un conduttore è scivolato ed è caduto dalle scale perché non erano state sgombrate dalla neve	sì	Assicurazione RC	Spese mediche e di riabilitazione in aggiunta alla copertura assicurativa. LAINF del conduttore
7. Sono apparsi dei graffiti sulla porta del garage sotterraneo	sì	Assicurazione dell'edificio	Valore della pulizia

Soluzione B2 8 punti

a. 1. Stima secondo il prezzo di mercato al m2.

Sulla base della conoscenza del mercato, è possibile determinare una pigione annuale moltiplicando la superficie abitabile per il valore noto al m2.

2. Stima secondo le pigioni del mercato per l'intero oggetto.

Nei mercati in cui l'offerta di abitazioni è omogenea, è possibile basarsi sui prezzi già praticati in altri immobili simili.

Altre possibili soluzioni:
- Consultazione su diverse piattaforme di benchmark
- In alcuni cantoni, la legge limita le pigioni a un determinato importo per locale abitabile, cucina compresa.

b.

Prezzo di acquisto di un terreno	CHF	1'050'000.00
Spese di acquisto 5%	CHF	52'500.00
Costo di costruzione	CHF	8'071'500.00
Prezzo di costo dell'operazione	CHF	9'174'000.00
Stato locativo netto previsto	CHF	321'120.00

$$\text{Rendimento lordo} = \frac{\text{Stato locativo netto previsto}}{\text{Prezzo di costo}} = \frac{321'120.00}{9'174'000.00} = 3.50\%$$

- Il rendimento lordo non deve superare il tasso ipotecario di riferimento da + 2.00% a 2.50%
- Tasso attuale 1.25% + 2.5% = 3.75%
- Il rendimento lordo non è abusivo

Parte C Custodia 14 punti

Soluzione C1 3 punti

	Custode singolo	**Società di custodia**
Svantaggi	Deve essere sostituito durante le vacanze o la malattia Conteggio degli oneri sociali Richiede l'acquisto di materiale Rischio di conflitto con i residenti	Presente sul posto solo una o due volte a settimana Di solito non è presente per ricevere le maestranze Nessun servizio personalizzato per i residenti Non è sul posto in caso di emergenza di notte o nei fine settimana

Soluzione C2 9 punti

CONTRATTO DI LAVORO

CUSTODE NON PROFESSIONALE A TEMPO PARZIALE

tra:	e	il Signor
My Traum SA o il proprietario		Hans Wart
Rappresentato da		Blauweg 2
FunImmo SA		6030 Ebikon
6000 Lucerna		
In seguito il datore di lavoro		In seguito il custode
da una parte,		dall'altra parte

1. Inizio del rapporto di lavoro: 1° luglio 2021
2. Periodo di prova, secondo il CO 1 mese
   Durante il periodo di prova, il contratto di lavoro potrà essere disdetto da una o dall'altra parte dando 7 giorni di preavviso per qualsiasi termine
3. Termine di disdetta dopo il periodo di prova, secondo il CO (art. 335 c CO) ossia 1 mese nel corso del primo anno di servizio, 2 mesi tra il secondo e il nono anno di servizio, in seguito 3 mesi
   ……...
   ……...
   ……...
4. Tempo di lavoro: 12 ore a settimana
5. Retribuzione: CHF 1'000.00 lordi al mese
6. Deduzioni sociali:

AVS/AI/IPG	5.125%	51.25 CHF
AD	1.10%	11.00 CHF

7. Diritto alle ferie: 4 settimane per anno civile.

Mansionario: allegato alla presente

Soluzione C3 2 punti

a. CHF 21'510.00 all'anno

b. 8 ore/settimana

Parte D Mandato di gestione 17 punti

Soluzione D1 3 punti

1. Per fissare correttamente il tasso dell'onorario di amministrazione, dovete fare riferimento alle tabelle cantonali ufficiali.	❑ vero	☒ falso
2. In linea di principio, non è possibile subappaltare un mandato di gestione senza parlarne con il vostro mandante.	☒ vero	❑ falso
3. La nozione di "termine intempestivo" in caso di disdetta del mandato di gestione si riferisce alla disdetta del contratto al di fuori dei termini e delle scadenze previste dal contratto.	❑ vero	☒ falso
4. Il mandatario è tenuto a informare, a prima richiesta, l'amministrazione fiscale della composizione del reddito del suo mandante.	❑ vero	☒ falso
5. Qualsiasi terzo può inviare una comunicazione concernente l'oggetto del mandato indifferentemente al mandatario o al mandante.	☒ vero	❑ falso
6. L'onorario di amministrazione deve essere sempre espresso in % e in franchi, conformemente alla legislazione vigente.	❑ vero	☒ falso

Soluzione D2 9 punti

a. **Nessuna associazione** immobiliare professionale stabilisce più tariffe ufficiali. Questa **pratica è contraria alle prescrizioni del CO** che **impedisce un'intesa tariffaria** tra i diversi attori di uno stesso settore commerciale. Una pratica di questo genere è **illecita** e chi la attua può essere condannato a **multe salate da parte della ComCo** (Commissione della concorrenza)

b. Compiti del gestore

1. valorizzazione (valorizzare), redigere i contratti di locazione
2. gestire le disdette
3. gestire le modifiche delle pigioni
4. fatturare e incassare le pigioni
5. gestire il contenzioso
6. redigere i conteggi annuali di oneri e spese accessorie
7. redigere il conteggio di gestione
8. assicurare la manutenzione degli immobili
9. procedere ai lavori di ristrutturazione
10. gestire le assicurazioni
11. gestire i sinistri
12. gestire i contratti di manutenzione
13. rappresentare il proprietario presso le istituzioni ufficiali

c. Obblighi legali del gestore nei confronti del mandante

1. Corretta esecuzione del contratto (seguire le istruzioni del mandante), art. 394 CO
2. Se il mandante ha dato istruzioni per la trattazione dell'affare, il mandatario non può dipartirsene. Art. 397 cpv 1 CO
3. Fedele e diligente esecuzione degli affari affidatigli, art. 398 cpv 2 CO
4. Esecuzione personale del mandato, art. 398 cpv 3 CO
5. Il mandatario, ad ogni richiesta del mandante, è obbligato a render conto del suo operato, art. 400 cpv 1 CO
6. Trasferimento dei diritti acquisiti dal mandatario, art. 401 cpv 1 CO

Soluzione D3 5 punti

1. mandato di gestione
2. coordinate finanziarie del proprietario
3. stato locativo attuale
4. garanzie delle pigioni
5. formule di aumento/riduzione pigione
6. planimetrie dell'immobile, piani di situazione
7. estratto RF
8. servitù
9. contratto di custodia
10. piano di chiusura/sicurezza delle chiavi
11. elenco dei lavori effettuati negli appartamenti/nell'immobile
12. ordini e preventivi in corso
13. sinistri in corso
14. fatture scoperte/da pagare
15. situazione degli incassi delle pigioni
16. situazione del contenzioso
17. ultima chiusura contabile
18. ultimo conteggio degli oneri/delle spese accessorie redatto

Parte E Conteggio spese accessorie 30 punti

Soluzione E1 15 punti

Spese di riscaldamento (metodo LIFO)

Scorte olio riscald.	1'700 l a CHF 95.00 / 100 l	CHF 1'615.00
Consegna	7'000 l a CHF 72.00 / 100 l	CHF 5'040.00
Consegna	8'000 l a CHF 75.00 / 100 l	CHF 6'000.00
Consegna	15'000 l a CHF 65.00 / 100 l	CHF 9'750.00
Totale	31'700 l	CHF 22'405.00
Scorte finali	1'700 l a CHF 95.00 / 100 l	CHF -1'615.00
	1'800 l a CHF 72.00 / 100 l	CHF -1'296.00
Consumo	28'200 l	CHF 19'494.00
Assistenza bruciatore 07-12.2019		CHF 290.00
Assistenza bruciatore 2020 CHF 600.00 quota per 01-06.2018		CHF 300.00
Pulizia canna fumaria		CHF 250.00
Gestione riscaldamento		CHF 490.00
Elettricità riscaldamento		CHF 380.00
Totale		CHF 21'204.00
Onorario 3.231% IVA 7.7% inclusa		CHF 685.10
Totale spese di riscaldamento		**CHF 21'889.10**

Costi d'esercizio

Acconto acqua potabile/Canalizzazione	CHF 680.00	
Conteggio consumo acqua/Canalizzazione 07-12.2019	CHF 384.00	
Acconto acqua potabile/Canalizzazione	CHF 800.00	
Conteggio acqua potabile/Canalizzazione 01-06.2020	CHF 515.00	
Totale acqua potabile/Canalizzazione		CHF 2'379.00
Acconto elettricità spazi comuni	CHF 1'500.00	
Conteggio elettricità spazi comuni 07.2019-06.2020	CHF 1'768.00	
./. Elettricità riscaldamento	CHF -380.00	
Totale elettricità spazi comuni		CHF 2'888.00
Assistenza ascensore 07-12.2019	CHF 1'600.00	
Assistenza ascensore 01.01.-31.12.2020 (1/2 anno)	CHF 1'200.00	
Totale assistenza ascensore		CHF 2'800.00
Totale		CHF 8'067.00
Onorario 3,231% IVA 7.7% inclusa		CHF 260.65
Totale costi d'esercizio		**CHF 8'327.65**

Contratto manutenzione aria condizionata negozi

Manutenzione aria condizionata negozi 7-12.19	CHF 980.00
Manutenzione aria condizionata negozi	
CHF 2'000.00 - quota per 01-06.2020	CHF 1'000.00
Totale	CHF 1'980.00
Onorario 3.231% IVA 7.7% inclusa	CHF 63.95
Totale manutenzione aria condizionata negozi	**CHF 2'043.95**

TV via cavo

TV via cavo 07.2019-06.2020 (8 collegamenti)	CHF 3'720.00
Onorario 3.231% IVA 7.7% inclusa	CHF 120.20
Totale TV via cavo	**CHF 3'840.20**

Soluzione E2 5 punti

a. No

Giustificazione: Le spese accessorie devono essere **elencate in maniera specifica ed esaustiva sul contratto di locazione** per poter essere fatturate al conduttore.

Secondo la formulazione del contratto di locazione, **solo le spese di riscaldamento e di acqua calda** possono essere addebitate al conduttore.

b. No

Giustificazione: le chiavi di ripartizione non devono essere cambiate, si **deve tenere conto delle spese dell'appartamento** nella redazione del conteggio delle spese accessorie e **metterle in conto all'immobile/al proprietario**, in caso contrario, **saranno gli altri conduttori a doverne sostenere i costi**.

Soluzione E3 6 punti

Tipo di spese	**Chiave di ripartizione**
Spese di riscaldamento	m2, m3, contatori
Spese di acqua fredda	Lettura contatori (m3), num. di persone per famiglia, num. di locali
Canalizzazione	Lettura contatori acqua fredda (m3), num. di persone per famiglia, num. di locali
Spese di acqua calda	Contatori (m3), num. di persone per famiglia, numero di locali
Costi d'esercizio: elettricità spazi comuni, canoni, custodia, ecc.	m2, numero di locali
Televisione via cavo	Numero di abbonamenti

Soluzione E4 4 punti

a. I gradi-giorno permettono di effettuare delle **stime dei consumi di energia termica** (di riscaldamento) nei diversi mesi dell'anno.
Questo valore è la somma dei gradi corrispondenti alla **differenza tra la temperatura interna e la temperatura esterna media di ciascun giorno** di riscaldamento.

Ugualmente accettato: **Più fa freddo, più gradi-giorno ci sono.**

b. Nell'ambito della redazione dei conteggi di riscaldamento, l'elenco dei gradi-giorno **permette di tenere conto dell'evoluzione dei consumi di energia di ciascun mese** di riscaldamento **in funzione del meteo** (consumo "effettivo").
In questo modo, ciascun conduttore pagherà il proprio riscaldamento in relazione al **consumo effettivo** qualora dovesse **lasciare l'appartamento al di fuori del periodo in cui viene redatto il conteggio**.

Parte F Contenzioso 13 punti

Soluzione F1 8 punti

1. Messa in mora secondo l'art. 257d CO

   - Con raccomandata
   - Separatamente alla Signora Drò e al Signor P. Drò (la menzione sulla cassetta delle lettere lascia pensare che sia coniugata, pertanto abitazione di famiglia)
   - Termine di pagamento di almeno trenta giorni
   - Mancato pagamento entro il termine, indica che il contratto di locazione sarà rescisso con un periodo di disdetta di 30 giorni per la fine di un mese (o indicare la data).

2. Avvio di un'esecuzione

   - Indirizzare una domanda d'esecuzione
   - All'ufficio delle esecuzioni del luogo di residenza del debitore
   - Menzionando le pigioni scadute
   - Con interessi calcolati a partire dal giorno di avvio dell'esecuzione, al massimo al 5%
   - Con le spese d'esecuzione
   - Con le eventuali spese di sollecito

Soluzione F2 5 punti

a. Sì

   Giustificazione: Il creditore dispone del termine **di un anno** dal ricevimento dell'opposizione al precetto esecutivo per promuovere l'azione. **Art. 88 LEF**

b. Avvio di un'azione in rigetto dell'opposizione.
   Il gestore dispone di un **riconoscimento del debito** poiché il conduttore ha firmato la constatazione di riconsegna con un importo a suo carico superiore all'importo effettivo.

c. Presso il Tribunale Civile del luogo di residenza del conduttore

d. Nell'ambito della procedura, occorre indicare che l'esecuzione è avviata per **realizzazione di pegno mobiliare** allo scopo di poter recuperare la **garanzia locativa.**

Parte G Manutenzione ordinaria, sopralluogo 33 punti

Soluzione G1 9 punti

a) La ritinteggiatura della tromba delle scale non è un lavoro che generi plusvalore.
Si possono ripercuotere sulla pigione soltanto i lavori per migliorie di valorizzazione.

b) Totale dei lavori: CHF 378 000.00
Plusvalore max: 70% CHF 264 600.00

Spese per interessi:
1,25% + 0,5% / 2 = 0,875 % su CHF 264'600.00 = CHF 2'315.25

Spese d'ammortamento:
25 anni = 4% su CHF 264'600.00 = CHF 10'584.00

Spese di manutenzione:
10% delle spese per interessi + spese d'ammortamento
CHF 2'315.25 + CHF 10'584.00 = 12'899.25 * 10% = CHF 1'289.90

Variante:
1% della parte a plusvalore dei lavori su CHF 264'600.00 = CHF 2'646.00

Totale che si può ripercuotere: CHF 14'189.15 / 150'000.00 * 100 = 9,459%

Variante:
CHF 15'545.25 / 150'000.00 * 100 = 10,363 %

c) Teoria dell'**accettazione relativa (limitata)**

L'aumento della pigione si considera accettato dal locatario al momento del ritiro effettivo ma al massimo l'**ultimo giorno del termine di ritiro *pari a 7 giorni***.

d) Teorie dell'**accettazione assoluta (illimitata)**
La posta si considera ricevuta nel momento in cui **entra nella sfera di conoscenza** del destinatario, cioè al massimo **nel momento in cui l'avviso di ritiro postale è stato depositato nella bucalettere.**

Soluzione G2 5 punti

a. Segnalare per iscritto il difetto e indicare un termine ragionevole per la riparazione. Segnalare che in mancanza di riparazione nei termini, la pigione sarà depositata.

   Rivolgersi all'Ufficio di conciliazione entro 30 giorni per far convalidare il deposito della pigione.
   Alternativa: Incaricare la riparazione il difetto e inviare la fattura al proprietario

b. Trattandosi di un difetto medio, la giurisprudenza ha determinato un tasso dal 3% al 5%.

   L'indennizzo coprirà il periodo che va dal momento della segnalazione del difetto al momento della riparazione totale.

Soluzione G3 15 punti

a.

2. Dare al Signor Oune un termine entro la giornata per effettuare le pulizie supplementari. Richiede il consenso del conduttore entrante.

3. Trattare con il Sig. Trompe affinché effettui le pulizie supplementari lui stesso a spese del conduttore uscente.

4. Far intervenire un'impresa di pulizie d'emergenza per effettuare le pulizie supplementari.

b.

Riparazione di pareti, soffitti e rivestimenti in legno:

Costo: CHF 7'500.00:

- CHF 2'350.00 pulizia speciale e applicazione anti-nicotina:
    - nessun ammortamento **0 mesi/0 mesi**
    - a carico dell'uscente **CHF 2'350.00**

- CHF 5'150.00 tinteggio pareti e plafoni:
    - Ciclo di vita: 8 anni, **96 mesi**
    - da giugno 2007 a fine marzo 2021: 166 mesi
    - Ammortizzato al 100%: **0/72**
    - A carico dell'uscente **CHF 0.00**

<u>Riparazione del telaio della porta:</u>

Costo: CHF 950.00:

- da giugno 2007 a fine marzo 2021: 166 mesi
- Ciclo di vita vernice rivestimenti in legno: 20 anni, **240 mesi**
- Parte non ammortizzata: **74/240**
- A carico dell'uscente: **CHF 292.90**

<u>Riparazione del parquet:</u>

Sostituzione dei listoni: Costo: CHF 850.00

- da ottobre 2001 a fine marzo 2021: 234 mesi
- Ciclo di vita parquet: 40 anni, **480 mesi**
- Parte non ammortizzata: **246/480**
- A carico dell'uscente: **CHF 435.60**

Levigatura e sigillatura: costo: CHF 2'400.00

- da ottobre 2001 a fine marzo 2021: 234 mesi
- Ciclo di vita sigillatura: 15 anni, **180 mesi**
- Parte non ammortizzata: **0/180 mesi**
- A carico dell'uscente: **CHF 0.00**

<u>Sostituzione della placca da forno e dei portaspazzolini da denti:</u>

Costo: CHF 225.00

- **Piccola manutenzione a carico del conduttore**
- **Nessun ammortamento**
- A carico dell'uscente: **CHF 225.00**

Pulizie supplementari:

Costo: CHF 750.00

- **Manutenzione ordinaria del conduttore**
- **Nessun ammortamento**
- A carico dell'uscente: **CHF 750.00**

Totale a carico conduttore uscente: **CHF 4'053.50**

Presa in carico assicurazione RC/domestica conduttore uscente:

- Danni **nicotina** non coperti	**CHF**	**0.00**
- Riparazione telaio porta: Graffi gatto = **danni progressivi**, non coperto	**CHF**	**0.00**
- Riattazione del parquet: Bruciature **accidentali,** coperto	**CHF**	**435.60**
- Sostituzione placca da forno e portaspazzolini da denti **Perdita** di questi elementi, coperto	**CHF**	**225.00**
- Pulizia supplementare, negligenza del conduttore, non coperto	**CHF**	**0.00**
Totale	CHF	660.60
./. Franchigia	CHF	-300.00
Totale pagato dall'assicurazione	CHF	360.60

Soluzione G4 — 4 punti

1. In caso di disagi dovuti a lavori pubblici di viabilità, il conduttore di un locale commerciale al quale sia impedito l'accesso al proprio negozio può rivolgersi al suo locatore per ottenere una compensazione per perdita di fatturato.	❑ vero	☒ falso
2. Il conduttore può opporsi alla visita del locatore per ispezionare il proprio appartamento in vista della vendita se il locatore gli aveva precedentemente rifiutato i lavori di ristrutturazione.	❑ vero	☒ falso
3. Se il conduttore ha omesso di segnalare un difetto al locatore e il difetto non è imputabile al conduttore, questi è comunque responsabile del danno che ne deriva.	☒ vero	❑ falso
4. Al termine del contratto di locazione, se il locatore non intende intraprendere i lavori per rimediare ai difetti imputabili al conduttore, può comunque addebitargli il valore di tali difetti.	☒ vero	❑ falso
5. La sostituzione di un interruttore elettrico rientra nella piccola manutenzione a carico del conduttore.	❑ vero	☒ falso
6. Il locatore ha sempre il dovere di rinnovare un appartamento, a patto di risarcire il conduttore per i disagi subiti.	❑ vero	☒ falso
7. Anche se non ha richiesto il permesso del locatore, il conduttore può, al termine del contratto di locazione, chiedere un indennizzo per l'installazione di una sauna nel bagno se può dimostrare che ciò comporta un significativo aumento di valore per il locatore.	❑ vero	☒ falso
8. Se il conduttore ha ottenuto una riduzione del canone di locazione a causa di un difetto importante della cosa locata, può anche chiedere il risarcimento per danni.	☒ vero	❑ falso

Parte H Diritto del contratto di locazione, settore locativo 43 punti

Soluzione H1 2.5 punti

a. Se il figlio è munito di procura che gli consente di rappresentarla per la risoluzione anticipata del contratto di locazione.

b. No

Giustificazione: Entrare in una casa di cura rappresenta un **giusto motivo** che rende la continuazione del contratto di locazione insostenibile per il conduttore.

Termine di disdetta di **3 mesi con decorrenza in qualunque momento**.

Prossima scadenza possibile: **4 maggio 2021.**

Soluzione H2 13 punti

1. La disdetta per giusta causa e la disdetta al di fuori dei termini contrattuali sono entrambe disdette straordinarie:

❑ ☒

Sì No

Giustificazione:

Le disdette straordinarie sono **dei casi specificamente previsti dalla legge.**

Le scadenze e i termini di disdetta son fissati specificamente nei testi di legge.

Le disdette al di fuori dei termini sono disdette che non rispettano le scadenze e i termini contrattuali.

Art. CO: **266 lettera g) - i) CO**

2. È possibile prevedere un termine di disdetta inferiore a 6 mesi per i locali commerciali, purché entrambe le parti siano d'accordo.

❑ ☒

Sì No

Giustificazione:

I termini di preavviso sono semi-vincolanti per legge, cioè possono essere prolungati ma non abbreviati.

Qualsiasi accordo stipulato a danno del conduttore, anche con il suo consenso, che tenda a fargli rinunciare ad un diritto legale, è considerato nullo.

Art. CO: **266 lettera a) CO** e **266 lettera d) CO**

3. Disdetta inefficace è sinonimo di disdetta nulla.

❑ ☒

Sì No

Giustificazione:

Una disdetta nulla è una disdetta non conforme ai **requisiti formali previsti dalla legge.**

Una disdetta è inefficace se è concessa con effetto da una **data che non corrisponde a un termine contrattuale o legale**, senza che ciò sia dovuto ad un errore di data.

Per disdetta inefficace si intende un recesso che **rispetta le esigenze legali di forma** ma per il quale manca **una condizione materiale, legale o contrattuale.**

Art. CO: **266 lettera da l) a o) CO**

4. Il fatto di essere diventato paraplegico a seguito di un incidente e di non poter più accedere al proprio appartamento per mancanza di ascensore è un giusto motivo di disdetta.

☒ ❑

Sì No

Giustificazione:

Una **causa accidentale o un evento imprevedibile** e **non imputabile al conduttore** rappresenta un giusto motivo di disdetta straordinaria.

Il conduttore non può più utilizzare fisicamente l'appartamento.

Art. CO: **266 lettera g) CO**

5. Se avete deciso di vendere un appartamento, e avete offerto al conduttore esistente di acquistarlo e questi ha rifiutato l'offerta, non potete più recedere dal contratto di locazione, in quanto la disdetta sarà considerata abusiva.

❑ ☒

Sì No

Giustificazione:

La legge prevede il contrario.

Se la disdetta viene data al fine di costringere il conduttore ad acquistare l'appartamento, la disdetta sarà considerata abusiva.

Altrimenti, non è un caso di disdetta abusiva.

Art. CO: **271 a lettera c) CO**

6. Avete disdetto il contratto di locazione di una villa a causa dell'urgente necessità del suo proprietario. Il conduttore ha ottenuto una proroga unica di sei mesi dal'Ufficio di conciliazione.
Quest'ultimo può tuttavia lasciare l'appartamento prima della scadenza di 6 mesi dando un preavviso di un mese con effetto alla fine del mese ed essere liberato dalle condizioni e dagli obblighi del contratto di locazione alla data del suo recesso.

☒ ❑

Sì No

Giustificazione:

Poiché **l'interesse principale del proprietario è quello di poter recuperare il suo bene** per viverci, è auspicabile che il conduttore che ha ottenuto una proroga possa rescindere più rapidamente il contratto di locazione.

Art. CO: **272 d lettera a) CO**

Soluzione H3 4.5 punti

a. Calcolo per riduzione pigione

Pigione netta = CHF 1'290.00

Tasso ipotecario: da 1.75% a 1.25% = - 5.66% CHF – 73.00

IPC da 99.8 a 103.9 pt = 4.11%, di cui 40% trattenuti = + 1.64% CHF21.15

Rincaro dei costi dal 01.2016 al 01.2021

Forfait di 0.25%* all'anno = + 1.25 % di 1'290.00 CHF 16.10

Riduzione totale - 2.77% CHF 35.75

b. Data di entrata in vigore della riduzione: 01.05.2021

Soluzione H4 9 punti

Prima possibilità:

Invocare il **rendimento insufficiente dell'immobile**.

Il calcolo del ritorno dell'investimento dell'immobile deve essere effettuato in base al **metodo assoluto.**

Trattandosi di un vecchio immobile, il calcolo si baserà su 3 elementi:

- Il **rendimento del capitale proprio indicizzato** Massimo **0.5% più** dell'attuale tasso ipotecario di riferimento.
- Gli **oneri ipotecari** su fondi presi a prestito
- La **media delle spese d'esercizio** dell'immobile degli **ultimi 5 anni**.

Il totale di questi elementi rappresenta **lo stato locativo massimo legale**.

Se il totale delle pigioni **è inferiore a questa cifra**, il rendimento dell'edificio

può essere considerato insufficiente.

Art. 269 CO

Seconda possibilità:

Invocare le **pigioni consuete della località o del quartiere**:

Nei seguenti punti devono essere trovate almeno 5 unità abitative paragonabili:

- **Ubicazione** nel quartiere (posizione)
- **Anno di costruzione** dell'immobile paragonabile
- **Dimensione** dell'appartamento
- **Attrezzatura** dell'immobile e dell'appartamento
- **Stato di manutenzione** dell'immobile e dell'appartamento

Art. 269 a lettera a) CO e 11 OLAL

Soluzione H5 — 4 punti

1. Il locatore non può rifiutare una sublocazione conclusa a tempo indeterminato se riguarda un solo locale dell'appartamento e se il conduttore principale continua ad abitare nell'appartamento.	☒ vero	❑ falso
2. Di norma, in caso di sublocazione, la pigione del sub-conduttore può superare la pigione principale al massimo del 30% se il sub-locatore ha lussuosamente arredato l'appartamento.	❑ vero	☒ falso
3. Per gli appartamenti di lusso con più di 6 locali, senza cucina, non può essere concessa alcuna proroga in caso di disdetta del contratto di locazione da parte del locatore.	❑ vero	☒ falso
4. In caso di divorzio, se il giudice ha affidato l'abitazione di famiglia a uno degli ex coniugi, l'altro ex coniuge può essere tenuto a pagare in solido le pigioni eventualmente rimaste insolute per un periodo di tempo determinato.	☒ vero	❑ falso
5. I conviventi, se hanno uno o più figli in comune, beneficiano delle disposizioni di legge che disciplinano l'abitazione di famiglia.	☒ vero	❑ falso
6. Se il locatore viene a sapere che il suo conduttore si trova in gravi difficoltà finanziarie e che queste sono notoriamente conosciute, ha il diritto di chiedergli una garanzia supplementare e, in mancanza di costituzione della stessa entro un termine ragionevole, può disdire il contratto di locazione.	❑ vero	☒ falso
7. Per la prima volta riceve un reclamo scritto collettivo da parte di un gruppo di inquilini contro un inquilino dell'edificio a causa dei rumori molesti dovuta ad una rissa nel cuore della notte. È possibile disdire il contratto con un preavviso di 30 giorni alla fine del mese.	❑ vero	☒ falso
8. Il locatore ha il diritto di rifiutare il trasferimento del contratto di locazione se il subentrante svolge un'attività lecita ma contraria alle convinzioni più profonde del locatore.	☒ vero	❑ falso

Parte I Ristrutturazioni 16 punti

Soluzione I1 7.5 punti

a. Argomentazioni in favore della ristrutturazione

Un appartamento privo di manutenzione **perde di valore**. I lavori di ristrutturazione permetteranno di rivalutare l'appartamento.

I lavori di ristrutturazione permetteranno di **aumentare la pigione** e quindi di **migliorare il rendimento** dell'investimento.

Senza lavori, aumenta il rischio di rimanere **sfitto a lungo**.

b. Criteri di valutazione

☒ ❑

Sì No

Giustificazione:

Si tratta di circostanze impossibili da prevedere e non imputabili al mastro artigiano.

Art. 373 cpv. 2 CO

c. Non appena l'andamento degli affari lo permette
Art. 367 cpv. 1 CO

d. Aumento esiguo, meno del 10% rispetto alla pigione precedente

Locatario obbligato a stipulare il contratto a causa di una penuria di alloggi o per una difficile situazione personale

e. Aspetto tecnico importante

Presenza **di amianto** negli elementi costruttivi, come nella colla delle piastrelle.
In caso di smontaggio delle piastrelle, si genera un **rischio per la salute.**

Soluzione I2 — 6 punti

a)

- Sostituzione delle ante dell'arredamento della cucina
- Sostituzione degli elettrodomestici esistenti
- Verniciatura del mobile della cucina
- Posa di un nuovo pavimento vinilico in bagno
- Levigatura del parquet
- Verniciatura di pareti, soffitti, escluse le finiture in legno
- Sostituzione del gruppo vasca e lavandinoin bagno
- Sostituzione dell'armadietto dei medicamenti in bagno

b) Si tratta soltanto di lavori di manutenzione e cura
Le attrezzature e l'arredamento dell'alloggio non vengono migliorati
Il plusvalore è di CHF 0.00

c)

1. Determinazione del tipo di lavori da svolgere (studio tecnico)
2. Richieste d'offerta e determinazione del budget per la ristrutturazione
3. Aggiudicazione dei lavori e redazione del cronoprogramma del cantiere
4. Sorveglianza e collaudo dei lavori terminati.

Soluzione I3 — 2.5 punti

1. Qualora si stipuli un contratto d'appalto secondo la norma SIA 118, l'onere della prova in caso di difetto spetta all'imprenditore e non al committente.	☒ vero	❑ falso
2. Nel caso di un contratto d'appalto concluso secondo il CO, i difetti visibili possono essere segnalati entro due anni dalla loro constatazione.	❑ vero	☒ falso
3. Al termine di una costruzione nuova, è la data di ricevimento dei locali completati che determina l'inizio dei termini di garanzia, secondo la norma SIA 118.	☒ vero	❑ falso
4. Al momento del trasferimento di un conduttore in un appartamento nuovo, se la tinteggiatura di alcune pareti non è terminata, questi può immediatamente rescindere il contratto di locazione e chiedere il risarcimento per danni.	❑ vero	☒ falso
5. Quando un nuovo elettrodomestico viene sottoposto a una riparazione in garanzia, inizia un nuovo periodo di garanzia non appena viene completata la riparazione.	❑ vero	☒ falso