



Esame professionale in gestione immobiliare 2016

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: diritto, parte: CCS

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammesse tutte le calcolatrici che, oltre alle normali funzioni di base, consentono anche il calcolo del valore reciproco e delle funzioni esponenziali. Tuttavia, non devono disporre della funzione di memorizzazione di testi, né essere programmabili o basate su banche dati. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

CCS, CO, LEF, altri testi di legge e ordinanze federali. In particolare sono ammesse anche le edizioni commentate dei testi di legge (Gauch/ Orell Füssli ecc.), con evidenziazioni e segnalibri, ma senza annotazioni / integrazioni scritte a mano e senza fogli integrativi personali separati come appunti delle lezioni o simili. L'utilizzo di testi di legge scaricati da internet non è ammesso. È compito del candidato portare con sé i testi di legge. Resta salva la facoltà degli organi d'esame di controllare i testi di legge.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: 40 minuti
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

Nessuno.

Abbreviazioni**CO** Codice svizzero delle obbligazioni**CCS** Codice civile svizzero

| Esercizi | Tema | N. punti | Pagina |
|---------------|--|-----------|--------|
| A1 | Concetti giuridici, principi giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico | 2 | 3 |
| A2 | Diritto delle persone | 2 | 3 s. |
| A3 | Diritti reali | 2 | 4 |
| A4 | Diritti reali | 2 | 5 |
| B1 | Diritti reali | 8 | 6 s. |
| B2 | Diritti reali | 10 | 7 s. |
| B3 | Diritti reali | 7 | 9 |
| B4 | Diritti reali | 3 | 10 |
| C | Registro fondiario | 4 | 11 |
| Totale | | 40 | |

Materia d'esame Diritto - panoramica

| | | |
|----------------|------------------------|------------|
| CCS | Esame scritto (questo) | 40 |
| CO, CPC | Esame scritto | 60 |
| Imposte | Esame scritto | 20 |
| Totale | | 120 |

A) Gruppo di domande con risposte vero / falso**8 punti****Valutazione gruppo di domande A1 – A3**

Per ogni domanda o affermazione, indicare se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

| Esercizio A1 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Concetti giuridici, principi giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico | | | | |
| Le seguenti affermazioni sono vere o false? | | | | |
| Il domicilio di una persona si trova dove essa risiede con l'intenzione di stabilirvisi durevolmente. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| La sede di una fondazione è desumibile dagli statuti. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Quando un gruppo musicale prende in locazione un rifugio antiatomico sotterraneo del comune come sala prove si tratta di diritto pubblico. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Il Codice delle obbligazioni è il libro quinto del Codice Civile. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Esercizio A2 | | | 2 | |
| Diritto delle persone | | | | |
| Le seguenti affermazioni sono vere o false? | | | | |
| Il Cantone di San Gallo è una persona giuridica. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| L'esercizio dei diritti civili presuppone la capacità di discernimento. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Il godimento di diritti civili di una persona fisica inizia con l'iscrizione nel registro delle nascite presso l'ufficio dello stato civile. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| La comunione dei comproprietari è una persona giuridica come l'associazione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |

| | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Esercizio A3 | | | 2 | |
| Diritti reali | | | | |
| <p>Sandra e Marc sono sposati da 10 anni e abitano a Wollerau. Vivono in regime di separazione dei beni pattuito e sono comproprietari per metà ciascuno di una casa plurifamiliare locata che si trova a Zurigo. Marc vuole vendere la casa, Sandra no. Marc valuta quindi l'idea di vendere la sua metà al suo collega benestante Pietro, in quanto Sandra avrebbe comunque l'opportunità di rilevare la sua metà esercitando il diritto di prelazione.</p> <p>Le seguenti affermazioni sono vere o false?</p> | | | | |
| Il diritto di prelazione del comproprietario è un diritto di prelazione legale. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Un diritto di prelazione legale può essere annullato mediante un contratto non soggetto a requisiti di forma. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Una quota di comproprietà di un immobile è un fondo ai sensi del codice civile. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Marc può vendere la sua quota di comproprietà senza il consenso della moglie. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Esercizio A4 | | | 2 | |
| Diritti reali | | | | |
| <p>I partner commerciali Marco Alberti e Christian Merz acquistano insieme una parcella edificabile, con l'intenzione di costruirvi sopra una casa plurifamiliare, di vendere gli appartamenti e di consegnarli agli acquirenti chiavi in mano.</p> <p>Le seguenti affermazioni sono vere o false?</p> | | | | |
| Marco Alberti e Christian Merz vengono iscritti nel registro fondiario come proprietari comuni in ragione della comunione dei beni. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Marco Alberti e Christian Merz costituiranno una proprietà per piani. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| La costituzione della proprietà per piani richiede un contratto scritto con le firme autenticate. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Poiché gli appartamenti vengono consegnati chiavi in mano, Marco Alberti e Christian Merz possono stipulare per atto pubblico il contratto di compravendita con gli acquirenti solo poco prima del loro ingresso nell'abitazione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |

B) Casi di diritti reali **28 punti**

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Esercizio B1 Diritti reali</p> <p>Domanda: Paolo Calvi, vedovo, vuole vendere la sua casa a Monica Bruni-Zaninelli, coniugata, in regime di partecipazione agli acquisti.</p> <p>Domande:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Definite e designate il «negozio (o atto) obbligatorio».<ol style="list-style-type: none">a. Quale forma richiede in questo caso il negozio obbligatorio?b. Deve cooperare anche il marito di Monica Bruni-Zaninelli?2. Definite e designate il «negozio (o atto) dispositivo». | 8 | |
| <p>Domanda 1:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Domanda 2:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

Monica Bruni-Zaninelli avrebbe dovuto pagare a Paolo Calvi il saldo pari a CHF 300'000.-- con valuta al giorno del trasferimento della proprietà. Due mesi e mezzo dopo l'avvenuto trasferimento della proprietà nel registro fondiario, questo importo non è ancora stato versato.

Domanda:

3. Che cosa consigliereste a Paolo Calvi?

Domanda 3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio B2

Diritti reali

Nel dicembre del 2011, Walter ha donato il suo immobile al figlio Pietro, riservandosi però l'usufrutto.

Domanda:

1. Spiegate cos'è l'usufrutto citando 6 caratteristiche.

10

Domanda 1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Al momento della donazione, l'immobile non era gravato da diritti di pegno immobiliare. Pietro ha problemi economici e costituisce una cartella ipotecaria sull'immobile (senza l'approvazione del padre Walter). La cartella ipotecaria viene consegnata a Ciro, creditore e amico di Pietro.

Domande:

- 2. Pietro poteva costituire la cartella ipotecaria senza l'approvazione del padre? Motivate la risposta.
- 3. Che cosa ne è dell'usufrutto se Pietro non adempie i suoi obblighi finanziari e Ciro richiede la realizzazione forzata dell'immobile?

Domanda 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Domanda 3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A dicembre del 2011 Walter e Pietro hanno concordato oralmente che Walter avrebbe avuto il diritto alla retrocessione dell'immobile, se l'iniziativa sulla tassazione delle eredità milionarie fosse stata respinta dal popolo e dai cantoni. Come è noto, il 14 giugno 2015 questa iniziativa popolare è stata respinta dal popolo e dai cantoni.

Domanda 4:

Walter ha il diritto di pretendere la retrocessione dal figlio Pietro? **Motivate la vostra risposta.**

Domanda 4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|--|--|
| | |
| | |

Esercizio B3

Diritti reali

Pierre Bonvin è proprietario di una casa nel quartiere residenziale di Ginevra. D'estate, il suo vicino Paul Clément organizza ogni domenica sera delle grigliate con amici che durano fino a tarda notte. Pierre Bonvin è infastidito dai continui schiamazzi e dal fumo della griglia.

Domande:

1. Di quale tipo di immissioni si tratta?
2. Quali immissioni vieta il codice civile? Citate il rispettivo articolo di legge.
3. Citate e descrivete gli altri due tipi di immissioni.

7

Domanda 1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Domanda 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Domanda 3:

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio B4

3

Diritti reali

Karl Sparsam ha finalmente pagato l'ultima rata della sua ipoteca. La banca gli consegna quindi la cartella ipotecaria nominativa documentale gravante sulla sua casa.

Domande:

1. In base a quale articolo di legge la banca è tenuta alla consegna della cartella ipotecaria nominativa documentale?
2. Quale formalità deve ricordarsi di espletare Karl Sparsam quando gli viene consegnata la cartella ipotecaria nominativa documentale?

Karl Sparsam festeggia la liberazione dei debiti assieme a sua moglie, con una buona cenetta davanti al caminetto. Durante la cena, Karl butta la cartella ipotecaria nel caminetto dove questa brucia completamente.

Domanda:

3. Che cosa deve fare Karl Sparsam affinché la cartella ipotecaria nominativa documentale possa essere cancellata nel registro fondiario?

Domanda 1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Domanda 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Domanda 3:

.....
.....
.....
.....
.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

C) Domande generali 4 punti

| | | |
|--|-----------------|--|
| <p>Esercizio C</p> <p>Registro fondiario</p> <p>Secondo il diritto di locazione, in caso di alienazione della cosa locata, la locazione passa all'acquirente. Un vostro conoscente vuole aprire una drogheria e, a tal fine, prende in locazione un locale in un immobile commerciale.</p> <ol style="list-style-type: none">1. A questo punto vorrebbe sapere se sia necessario annotare nel registro fondiario il contratto di locazione decennale, nonostante il principio secondo cui «la vendita non scioglie la locazione». Motivate la risposta.2. Come si chiama un diritto personale annotato nel registro fondiario? | <p>4</p> | |
|--|-----------------|--|

Domanda 1:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Domanda 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|



**commissione
d'esame professionale
dell'economia immobiliare svizzera**

Esame professionale in gestione immobiliare 2016

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: Diritto, parte: CO / CPC

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi:

CO, CPC (edizioni non commentate)

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
3. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda o su fogli separati.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione delle risposte.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **60 minuti/60 punti (risp. 120 minuti/120 punti per tutte e 3 le materie di diritto insieme)**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Abbreviazioni

- CO** Codice svizzero delle obbligazioni
CPC Codice di procedura civile

Esercizi / tema

| | | |
|---------------|-------------------|-----------|
| A | Parte generale CO | 30 |
| B | Parte speciale CO | 20 |
| C | CPC / garanzie | 10 |
| Totale | | 60 |

Materia d'esame Diritto - panoramica

| | | |
|----------------|------------------------|------------|
| CCS | Esame scritto | 40 |
| CO, CPC | Esame scritto (questo) | 60 |
| Imposte | Esame scritto | 20 |
| Totale | | 120 |

A) Parte generale CO**30 punti****Valutazione gruppo di domande A1 – A2**

Per ogni domanda o affermazione indicare se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

| Esercizio A1 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Piero Bonetti ha preso in locazione da Andreas Jakob un appartamento composto da 4 stanze per sé e la sua famiglia. Le seguenti affermazioni sono vere o false? | | | | |
| Si tratta di un rapporto contrattuale di diritto pubblico. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Piero Bonetti e Andreas Jakob possono concordare per contratto che le disposizioni del diritto di locazione (CO) non sono applicabili. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| In merito alla conclusione del contratto valgono le prescrizioni generali dell'art. 1 segg. CO. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Se Andreas Jakob avesse dato in locazione l'appartamento ad una società anonima, le disposizioni del diritto di locazione (CO) non sarebbero applicabili al rapporto contrattuale. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Esercizio A2 | | | 2 | |
| Indicare quali delle seguenti affermazioni sono vere e quali false. | | | | |
| Un contratto si ritiene perfezionato quando i contraenti manifestano concordemente la loro reciproca volontà. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Se un'offerta viene fatta tra presenti, il proponente è vincolato all'offerta solo per la durata della conversazione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Le offerte sono vincolanti solo se fatte per iscritto. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Tutti i contratti richiedono, per la loro validità, la forma scritta. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |

Parte d'esame: _____

N. di candidato _____

Esercizio A3

Paolo Lenardi abita in un appartamento all'interno di una casa plurifamiliare di cui è proprietario e svolge la funzione di custode. Il 4 febbraio 2016 la signora Rossi va a far visita ad un locatario e scivola rovinosamente sulle foglie accumulate davanti alla porta di casa, rompendosi una gamba. La mattina Paolo Lenardi non aveva spazzato il fogliame. La signora Rossi pretende da Paolo Lenardi l'importo di CHF 3'437. per una fattura dell'ospedale, che la sua assicurazione non le rimborsa.

Rispondete alle seguenti domande motivando la risposta e indicate gli articoli di legge pertinenti:

- a) Come viene definita la pretesa della signora Rossi e su cosa si fonda?
- b) Indicate tutte le condizioni necessarie alla base della pretesa e verificate se queste sono soddisfatte.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|-----------|--|
| 10 | |
| | |

Esercizio A5

Nel cantone N., a causa di un problema informatico, le rendite AVS vengono accidentalmente pagate due volte. Anche Martin Haag riceve due volte l'importo di CHF 2'180.-. L'Istituto delle assicurazioni sociali (IAS) pretende la restituzione di CHF 2'180.-.

Domanda 1:

L'IAS può pretendere da Martin Haag la restituzione dell'importo e, se sì, sulla base di quale fondamento giuridico?

Integrazione della fattispecie sopra descritta

Subito dopo aver ricevuto la notifica dell'accredito, Martin Haag ha prelevato e speso il denaro, poiché era convinto che si trattasse di un'eredità.

Domanda 2:

Martin Haag deve rimborsare il denaro?

Domanda 3:

Se Martin Haag non aspettava nessuna somma di denaro e ha voluto spendere il denaro il più rapidamente possibile, prima che qualcuno se ne accorgesse, ha l'obbligo di restituirlo?

6

Domanda 1:

.....

Domanda 2:

.....

Domanda 3:

.....

B) Parte speciale CO

20 punti

Valutazione gruppo di domande B1 – B2

Per ogni domanda o affermazione indicare se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 1.0 punti = 1.0

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

| Esercizio B1 | | | 4 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Indicate se le seguenti affermazioni in merito al mandato sono vere o false. | | | | |
| Il contratto può essere revocato in qualsiasi momento da entrambe le parti. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 1 | |
| | vero | falso | | |
| L'adempimento del mandato dipende dal raggiungimento di un risultato. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 1 | |
| | vero | falso | | |
| Per legge, ogni mandato deve essere concordato per iscritto. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 1 | |
| | vero | falso | | |
| Un mandato può essere concluso solo a tempo determinato. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 1 | |
| | vero | falso | | |

Parte d'esame: _____

N. di candidato _____

| Esercizio B2 | | | 4 | |
|--|-------------------------------|--------------------------------|----------|--|
| Gianni Mattei, pensionato, e Marta Sabatini pattuiscono che Gianni taglierà il prato di Marta ogni due settimane. Indicare se le seguenti affermazioni sono vere o false? | | | | |
| Per legge, questo accordo deve avere la forma scritta. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 1 | |
| Questo accordo è un contratto di lavoro. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 1 | |
| Se non è stato concordato in precedenza, Gianni non può pretendere alcun compenso. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 1 | |
| Di comune accordo, questo contratto può essere sciolto in qualsiasi momento senza rispetto di un termine. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 1 | |

Parte d'esame: _____

N. di candidato _____

Esercizio B3

6

In occasione del rinnovamento di un condominio di cui siete gli amministratori, sono state rinnovate le finestre di tutti gli appartamenti ad opera della Fenster SA. I lavori sono terminati il 12 febbraio. Non è stato eseguito alcun collaudo. Il 15 febbraio, durante il controllo, constatate che alcune finestre non si chiudono bene e sono in parte appannate. Uno dei vostri collaboratori propone di contattare un'altra azienda per i lavori di riparazione e di imputare i costi alla Fenster SA (l'applicazione delle Norme SIA non era stata pattuita).

- a) Di che tipo di contratto si tratta?
- b) Quali diritti vi spettano e come dovete procedere? Indicate nella risposta le disposizioni di legge pertinenti.
- c) Potete ricorrere ad un'altra azienda, come suggerito dal vostro collaboratore, e imputare i costi alla Fenster SA? Motivate la vostra risposta.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio B4

Al fine di trovare acquirenti per il vostro immobile, ricorrete ad una terza persona (XY) che opera nel settore. Concordate che XY dovrà solamente indicarvi i nomi delle persone interessate, mentre vi occuperete voi personalmente di condurre le trattative.

- a) Di che tipo di contratto si tratta? Rispondete alla domanda, indicando le disposizioni di legge.
- b) Quale requisito formale bisogna osservare per la conclusione del contratto?
- c) Due giorni dopo la conclusione del contratto con XY, vi si presenta l'occasione di vendere l'immobile ad un conoscente. Potete vendere l'immobile al vostro conoscente senza riguardo per XY? Spiegate come bisogna procedere.

6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) CPC, garanzie e prescrizione 10 punti

Valutazione gruppo di domande C1 – C2

Per ogni domanda o affermazione, indicare se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

| Esercizio C1 | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Le seguenti affermazioni sono vere o false? | | | | |
| Esistono 26 diversi CPC, uno per ogni cantone. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Il CPC disciplina la procedura per le azioni legali di diritto penale. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Il CPC disciplina scadenze specifiche per la procedura di conciliazione nelle controversie in materia di locazione e affitto. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Nel CPC vengono disciplinati vari tipi di procedura. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |

| Esercizio C2 | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Le seguenti affermazioni sono vere o false? | | | | |
| L'autorità di conciliazione deve giudicare in ogni caso, qualora il convenuto chiede una sentenza. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Se in un cantone esiste un tribunale competente in materia di locazione, è possibile rinunciare all'udienza di conciliazione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Gli organi di conciliazione sono organizzati in modo paritetico. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Il locatore non può mai farsi rappresentare dinanzi all'autorità di conciliazione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |

| Esercizio C3 | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Stefano Massi ha dato in locazione degli uffici alla Club Quater SA. Dopo due mesi, la società anonima non ha più pagato la pigione. Le seguenti affermazioni sono vere o false? | | | | |
| Stefano Massi può esercitare il diritto di ritenzione sui mobili d'ufficio. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| La ritenzione è una garanzia personale. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| La Club Quater SA deve approvare la ritenzione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Se Stefano Massi ritiene i mobili, non può più avviare una procedura di esecuzione nei confronti della Club Quater SA. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |

Esercizio C4

Indicare se le seguenti affermazioni sulla prescrizione sono vere o false.

| | | | 4 | |
|---|--------------------------|--------------------------|-----|--|
| Nel processo, la prescrizione viene considerata d'ufficio. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| È possibile che, se il debitore si trasferisce all'estero, la prescrizione è sospesa finché non rientra in Svizzera. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| I crediti per lavori di artigiani si prescrivono in 5 anni. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| I crediti garantiti da pegno immobiliare iscritto non sono soggetti a prescrizione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Il termine di prescrizione inizia a decorrere dal ricevimento della diffida. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| L'eccezione di prescrizione deve essere fatta valere dinanzi al tribunale, altrimenti la prescrizione non viene tenuta in considerazione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Non è possibile rinunciare all'eccezione di prescrizione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Se la prescrizione è interrotta, comincia a decorrere un nuovo termine di prescrizione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |



Esame professionale per gestori immobiliari 2016

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: diritto, parte: imposte

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammesse tutte le calcolatrici che, oltre alle normali funzioni di base, consentono anche il calcolo del valore reciproco e delle funzioni esponenziali. Tuttavia, non devono disporre della funzione di memorizzazione di testi, né essere programmabili o basate su banche dati. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

CCS, CO, LEF, altri testi di legge e ordinanze federali. In particolare sono ammesse anche le edizioni commentate dei testi di legge (Gauch/ Orell Füssli ecc.), con evidenziazioni e segnalibri, ma senza annotazioni / integrazioni scritte a mano e senza fogli integrativi personali separati come appunti delle lezioni o simili. L'utilizzo di testi di legge scaricati da internet non è ammesso. È compito del candidato portare con sé i testi di legge. Resta salva la facoltà degli organi d'esame di controllare i testi di legge.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere ben leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: 20 minuti
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa, **non viene eseguita alcuna correzione.**

| Esercizi Tema | | N. punti |
|---------------|-----------------------------|-----------|
| A | Il sistema fiscale svizzero | 4 |
| B | Imposta sul valore aggiunto | 16 |
| Totale | | 20 |

Materia d'esame Diritto - panoramica

| | | |
|----------------|------------------------|------------|
| CCS | Esame scritto | 40 |
| CO, CPC | Esame scritto | 60 |
| Imposte | Esame scritto (questo) | 20 |
| Totale | | 120 |

A) Il sistema fiscale svizzero

4 punti

Valutazione gruppo di domande A

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso risp. sì o no corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A

L'imprenditrice francese Jaqueline Dupont si trasferisce assieme alla famiglia, all'automobile e al cane in Svizzera, dove vuole aprire un'agenzia di servizi di gestione immobiliare. Essendo molto interessata al sistema fiscale svizzero, ha raccolto alcune informazioni in merito e, in occasione della sottoscrizione del contratto di locazione per un appartamento, vi tempesta di domande sull'argomento. Giudicate se le seguenti affermazioni della sig.ra Dupont sono vere o false.

La sovranità fiscale in materia di dazi spetta ai cantoni confinanti con l'estero.

vero falso

0.5

La sovranità fiscale per l'imposta sui veicoli a motore spetta alla Confederazione.

vero falso

0.5

Le imposte sui cani vengono rimosse dai cantoni o dai comuni.

vero falso

0.5

La sovranità fiscale per l'imposta sugli immobili non spetta alla Confederazione.

vero falso

0.5

Il diritto fiscale è una parte del diritto pubblico.

vero falso

0.5

L'oggetto dell'imposta è assoggettato all'imposta.

vero falso

0.5

Le imposte vengono rimosse incondizionatamente, senza una controprestazione diretta dello stato.

vero falso

0.5

Le tasse di bollo sono rimosse solo dalla Confederazione.

vero falso

0.5

B) Imposta sul valore aggiunto

16 punti

Valutazione gruppo di domande B1

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio B1

Jaqueline Dupont continua a parlare di imposte. Le seguenti affermazioni in relazione all'IVA in Svizzera sono vere o false?

| Esercizio B1 | | | 4 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| L'imposta sul valore aggiunto è un'imposta diretta. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| Il contribuente IVA è l'impresa. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| In caso di attività dipendente può essere effettuata una deduzione dell'imposta precedente. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| L'IVA grava su tutte le fasi del processo di creazione del valore. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| La deduzione dell'imposta precedente serve a garantire il consumo sgravato da imposta di beni/servizi in ambito privato. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| L'opzione aumenta l'imposta occulta («taxe occulte»). | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| L'IVA funziona con un'aliquota unica. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| È possibile optare per l'imposizione delle operazioni bancarie. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio B2 Quanto dura un <u>periodo fiscale</u> in relazione all'IVA? (1 punto) Indicate l' <u>articolo</u> di legge pertinente della Legge sull'IVA (1 punto). | 2 | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio B3 Citate i due sistemi di rendiconto esistenti (1 punto), l' <u>articolo</u> della Legge sull'IVA in cui sono disciplinati (1 punto) e quale dei due sistemi può essere utilizzato solo su <u>richiesta</u> (1 punto). | 3 | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio B4 Alla sua costituzione nel 2016, l'impresa di Jaqueline Dupont non è ancora assoggetta all'imposta sul valore aggiunto. Durante il 2016, la società acquista apparecchiature IT per un valore di CHF 16'200.-- (IVA 8 % inclusa). Nel 2018 la società supererà il limite di cifra d'affari determinante ai fini dell'assoggettamento e quindi verrà iscritta nel registro dei contribuenti IVA con effetto dal 01.01.2019. Quale conseguenza in termini di IVA avrà questa fattispecie sulle apparecchiature IT nel 2019? Citate l' <u>articolo</u> pertinente della LIVA (1 punto) ed eseguite i <u>calcoli</u> corrispondenti (4 punti). | 5 | |
| | | |

Esercizio B5

Nel primo trimestre del 2019, l'impresa assoggettata all'IVA di Jaqueline Dupont realizzerà un fatturato di CHF 120'000 (esclusa IVA dell'8%) e registrerà un'imposta precedente deducibile pari a CHF 1'510. A quanto ammonterà il credito IVA dell'ufficio delle imposte competente per questo periodo?

2

.....

.....

.....

.....

.....

Esame professionale in gestione immobiliare 2016

Prove d'esame scritte

Parte d'esame: conoscenze edili

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammesse tutte le calcolatrici che, oltre alle normali funzioni di base, consentono anche il calcolo del valore reciproco e delle funzioni esponenziali. Tuttavia, non devono disporre della funzione di memorizzazione di testi, né essere programmabili o basate su banche dati. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

Non sono ammessi testi di legge.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Se per le soluzioni vengono utilizzati fogli aggiuntivi, ciò va segnalato in corrispondenza dell'esercizio.
4. Le soluzioni devono essere leggibili Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se vengono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, saranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **90 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

Nessuno

| Esercizi | Tema | Numero di punti |
|---------------|---|-----------------|
| A | Fondamenti di tecnica della costruzione | 60 |
| B | Diritto pianificatorio | 14 |
| C | Diritto della costruzione | 16 |
| Totale | | 90 |

A) Gruppo di esercizi - Fondamenti di tecnica della costruzione
60 Punti

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Esercizio A 1 Il settore delle costruzioni può prendere come riferimento diversi principi fondamentali stabiliti da varie organizzazioni del settore.</p> <p>a. Quale organizzazione del settore può far sospendere i lavori in un cantiere nel caso in cui non venga garantita la sicurezza sul lavoro? Riportate la sigla e la corretta dicitura estesa di tale organizzazione.</p> <p>b. È necessario verificare la sicurezza delle installazioni presenti nel parco giochi dell'immobile che vi è stato affidato. Quale organizzazione del settore pubblica le raccomandazioni che prendete come riferimento per effettuare la verifica?</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.</p> | 2 | |
| <p>Soluzione esercizio A 1</p> <p>a. Organizzazione del settore che può far sospendere i lavori se nel cantiere non è garantita la sicurezza sul lavoro?</p> <p>Sigla:</p> <p>Forma estesa:</p> | 0.5 | |
| <p>b. Organizzazione del settore che pubblica le raccomandazioni per la sicurezza dei giochi</p> <p>Sigla:</p> <p>Forma estesa:</p> | 0.5 | |

Esercizio A 2

Nei piani si devono poter leggere tutti i dati necessari alla realizzazione di un'opera edile. I piani sono disegnati utilizzando diverse scale.

- a. Piano catastale:
 Avete ricevuto un piano catastale. Chi redige il piano? Quale scala viene normalmente utilizzata per disegnare un piano catastale?
- b. Il falegname ha ricevuto l'incarico di risanare la cucina. Quale tipo di piano riceve dall'architetto? In quale scala è disegnato questo piano?
- c. Quali sono le dimensioni dell'appartamento numero 1?
 Evidenziate nel piano i seguenti elementi con le lettere:
 A: Colonna montante
 B: Credenza cucina
 C: Piatto doccia

Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.

| | |
|----------|--|
| 4 | |
|----------|--|

Soluzione esercizio A 2

- a. Piano catastale:

Redatto da:

Scala:.....

0.5

0.5

- b. Risanamento cucina

Tipo di piano:.....

Scala:.....

0.5

0.5

| | |
|-----|--|
| 0.5 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |

- c. Dimensione dell'appartamento 1: appartamento da.....locali.
Evidenziate con le corrispondenti lettere maiuscole i seguenti elementi nell'appartamento 1:
(nota: A, B, e C possono comparire più volte):
A. Colonna montante B. Credenza cucina
C. Piano doccia

0.5

0.5

0.5

0.5



| | | |
|---|---|--|
| <p>Esercizio A 3 Il committente vorrebbe costruire un nuovo edificio ad uso commerciale. Sapendo che le dimensioni delle unità in locazione non sono ancora definite con precisione, vorrebbe realizzare un edificio che garantisca la maggiore flessibilità d'uso possibile.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quali tra le <u>costruzioni portanti</u> note consentono la <u>maggiore flessibilità possibile</u> relativamente alla suddivisione dei locali? Citate due tipi di costruzione utilizzando la corretta terminologia specialistica (senza citare i materiali). - Nei due tipi di costruzione, quali parti dell'edificio hanno la funzione di irrigidimento? Elencate due elementi del genere per ciascun tipo di costruzione. <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.</p> | 3 | |
| <p>Soluzione esercizio A 3</p> <p>Costruzione portante:</p> <p>.....</p> <p>Parti dell'edificio con funzione di irrigidimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - <p>Costruzione portante:</p> <p>.....</p> <p>Parti dell'edificio con funzione di irrigidimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - | 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 | |
| <p>Esercizio A 4 La scelta del tipo di fondazioni è decisiva per garantire una buona stabilità. Quali due tipi di fondazioni venivano perlopiù utilizzati in vecchi edifici (risalenti circa agli anni '40) realizzati su terreni di buona qualità e senza rifugi antiaerei?</p> <p>Indicati questi 2 diversi tipi di fondazioni utilizzando la corretta terminologia specialistica.</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> | 1 | |
| <p>Soluzione esercizio A 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - - | 0.5 0.5 | |

| | | |
|---|-----------------|--|
| <p>Esercizio A 5 In un edificio esistente notate un soffitto in tavelloni di laterizio.</p> <p>a. Da quali elementi è costituito un soffitto a tavelloni di laterizio? b. Citate due vantaggi di questa struttura.</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> | <p>2</p> | |
| <p>Soluzione esercizio A 5</p> <p>a. Soffitto a tavelloni di laterizio:</p> <p>- 0.5</p> <p>- 0.5</p> <p>b. Vantaggio:</p> <p>- 0.5</p> <p>- 0.5</p> | | |

| | | |
|---|-----------------|--|
| <p>Esercizio A 6 Tetto a falda (tetto caldo con un'intercapedine ventilata):</p> <p>In un solaio/mansarda abitato, il sottotetto del tetto a falda è danneggiato.</p> <p>a. Qual è la funzione del sottotetto? b. In quale punto della struttura del tetto va montato il sottotetto? Qual è lo strato sottostante al sottotetto?</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> | <p>1</p> | |
| <p>Soluzione esercizio A 6</p> <p>a. Funzione del sottotetto:</p> <p>- 0.5</p> <p>b. Strato sottostante il sottotetto:</p> <p>- 0.5</p> | | |

Esercizio A 7

Un tetto piano dev'essere integralmente risanato.

- a. Il Comune sta avendo grossi problemi a causa della quantità di acqua piovana che confluisce nella canalizzazione. La canalizzazione è un sistema misto e non può essere ampliata.
 - Questo problema a livello di canalizzazione può essere mitigato se il tetto presenta una certa struttura. Quale? Rispondete utilizzando la corretta terminologia specialistica.
 - Perché questa struttura del tetto mitiga il problema a livello di canalizzazione? Citate le due ragioni più importanti.
 - Che cosa significa che la canalizzazione è un sistema misto?
- b. Quando l'acqua non è in grado di defluire dal tetto piano a causa di scarichi intasati, creando un rischio di ristagno, occorre costruire una struttura aggiuntiva che consenta all'acqua di defluire. Di che elemento si tratta? Rispondete utilizzando la corretta terminologia specialistica.
- c. Tetto piano tipico di Davos: che cos'è un tetto piano tipico di Davos? Qual è la principale differenza rispetto a un tetto piano tradizionale?

Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta

3

Soluzione esercizio A 7

a. Struttura del tetto:

.....

0.5

Le 2 ragioni principali.

.....

0.5

.....

0.5

Sistema misto:

.....

0.5

.....

b. Che elemento va montato?

.....

0.5

c. Differenze del tetto piano tipico di Davos?

.....

0.5

| | | |
|--|------------|--|
| Esercizio A 8 a. In un vecchio edificio con finestre molto piccole, il committente vorrebbe sostituire le imposte esistenti con avvolgibili in alluminio. Quale problema occorre fare presente al committente? E come si può risolverlo? b. Qual è il vantaggio delle lamelle a pacco rispetto alle lamelle piatte? Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta | 1.5 | |
| Soluzione esercizio A 8 a. Problema: Soluzione: | 0.5 | |
| b. Vantaggio: | 0.5 | |

Esercizio A 9

- a. Le porte delle stanze devono soddisfare requisiti diversi rispetto alle porte d'ingresso.
Citate 3 requisiti che devono essere soddisfatti dalle porte d'ingresso ma non necessariamente da quelle delle stanze.
- b. Quali elementi possono essere montati sulle porte di ingresso affinché chi si trova all'interno possa riconoscere chi si trova all'esterno? Elencatene 3.

Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta

| | |
|----------|--|
| 3 | |
|----------|--|

Soluzione esercizio A 9

a. 3 requisiti:

-
-
-

0.5
0.5
0.5

b. 3 elementi:

-
-
-

0.5
0.5
0.5

Esercizio A 10

- a. Esistono numerosissimi tipi di aperture per finestre. Citatene quattro.
- b. In occasione di un risanamento, occorre montare nuove finestre. Il committente vorrebbe conservare una parte dei vecchi telai delle finestre.
 - Come viene chiamato questo tipo di finestra? (Non citare i nomi dei materiali)
 - Quali sono i due principali vantaggi di queste finestre?
 - La finestra deve avere un ottimo valore U. Qual è il valore U di un vetro che offre un eccellente isolamento termico? E quanti strati ha questo vetro?

Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.

4.5

Soluzione esercizio A 10

- a. Tipi di apertura della finestra

- Finestra con vetro fisso
- Battente con cerniera laterale

- 0.5
- 0.5
- 0.5
- 0.5

- b. Finestra:

..... 0.5

2 principali vantaggi:

..... 0.5

..... 0.5

Valore U del vetro

..... 0.5

Quanti strati di vetro?

..... 0.5

| | | |
|--|-----------------|--|
| <p>Esercizio A 11</p> <p>a. Le installazioni elettriche possono essere di due tipi a seconda del tipo di corrente utilizzata. Citate questi due tipi di installazione utilizzando la corretta terminologia specialistica; riportate inoltre la relativa intensità di corrente servendovi della corrispondente unità di misura.</p> <p>b. Quando si toccano componenti in tensione, ci si espone a un potenziale pericolo, poiché il flusso di corrente è in grado di attraversare il corpo umano. Citate due misure di prevenzione utilizzate nelle installazioni elettriche.</p> <p>c. Gli impianti di ventilazione includono i sistemi di ventilazione controllata. Elencate 2 vantaggi e 2 svantaggi di questi sistemi.</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.</p> | <p>5</p> | |
| <p>Soluzione esercizio A 11</p> <p>a. Installazione elettrica: termine specialistico con indicazione dell'intensità di corrente e unità di misura per luce, calore, potenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 >Intensità con unità 0.5 <p>Installazione elettrica: termine specialistico con indicazione dell'intensità di corrente e relativa unità per telefono, campanello, citofono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 <Intensità con unità 0.5 <p>b. Misure di sicurezza nelle installazioni elettriche</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 - 0.5 <p>c. Ventilazione. Vantaggi della ventilazione controllata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - permette di filtrare l'aria esterna 0.5 - 0.5 - 0.5 <p>Svantaggi della ventilazione controllata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maggiore impiego di tecnologia 0.5 - 0.5 - 0.5 | | |

Esercizio A 12

Vi è stata affidata la gestione di un immobile di 32 anni. I proprietari hanno deciso di risanare bagni e cucina.

- a. Vi viene chiesto se anche le condutture dell'acqua debbano essere sostituite. Rispondete con "sì" o "no" e avanzate 3 argomenti a sostegno della vostra risposta.
- b. Nella regione in cui si trova l'immobile, l'acqua è dura. Che cosa s'intende per durezza dell'acqua?
- c. In Svizzera, la durezza dell'acqua viene indicata utilizzando due unità. Citate una delle due unità
- d. Il committente vi chiede quale sarebbe l'aspetto di una cucina con accesso da due lati; vi domanda inoltre come apparirebbe una cucina con accesso da un lato con isola di cottura. Disegnate una pianta (schematica) delle due cucine.

Nota:

a, b, c: 0.5 punti per ogni risposta corretta; d: 1 punto in caso di risposta corretta.

5

Soluzione esercizio A 12

a. Sostituzione delle condutture dell'acqua:

sì no

-

-

-

b. Durezza dell'acqua:

.....

.....

c. Unità di misura della durezza dell'acqua:

d. Disegnare lo schema di:

una cucina con accesso da due lati in proiezione orizzontale:

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

1

una cucina con accesso da un lato con isola di cottura in proiezione orizzontale

| | |
|---|--|
| 1 | |
|---|--|

Esercizio A 13

- a. Un venerdì pomeriggio, un locatario vi comunica che nel suo appartamento un radiatore sta perdendo e gocciola abbondantemente. Si può aspettare fino a lunedì per chiamare un idraulico? Rispondete con “sì” o “no” e motivate brevemente la vostra risposta.
- b. Date in locazione un locale ad uso temporaneo. Quando dev'essere utilizzato, il locale viene riscaldato per brevi periodi di tempo alla temperatura di 20 C°. Per un locale utilizzato nella maniera descritta, quale sarebbe il sistema ottimale di distribuzione del calore? Menzionate il principale vantaggio di questo sistema.

Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.

| | |
|---|--|
| 2 | |
|---|--|

Soluzione esercizio A 13

- a. Si può aspettare fino a lunedì per chiamare l'idraulico?

sì no

Motivazione:

.....

- b. Sistema ottimale di distribuzione del calore

.....

Vantaggio:.....

| | |
|-----|--|
| 0.5 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |

Esercizio A 14

Occorre scegliere il rivestimento per il pavimento di un nuovo edificio.

- Per gli appartamenti si può scegliere tra parquet e laminato.
- Negli uffici viene posata la moquette.
 - a. Citate 3 diversi vantaggi e 3 diversi svantaggi di un pavimento a parquet.
 - b. Che cosa s'intende per pavimento in laminato?
 - c. Nei locali adibiti ad uso ufficio viene posata la moquette. Citate 2 vantaggi tipici della moquette.

Nota: a + c: 0.5 punti per ogni risposta corretta; b: 1 punto in caso di risposta corretta.

| | |
|----------|--|
| 5 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |
| 1 | |
| 0.5 | |
| 0.5 | |

Soluzione esercizio A 14

a. Vantaggi del parquet:

-
-
-

Svantaggi del parquet:

-
-
-

b. Laminato:

-
-

c. Vantaggi della moquette:

-
-
-

Gruppi di domande con risposte “vero/falso”

Valutazione gruppi di domande esercizio A 15

Decidete se le domande o affermazioni di seguito riportate sono vere o false.

Apponete una crocetta sulla casella “vero” o su quella “falso”.

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

| Esercizio A 15 | | | 4 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Isolamento termico: Rispondete alle seguenti affermazioni con “sì” o “no”. | | | | |
| Il valore U è indicato in $W / (m^2K)$. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Un edificio isolato con lana di roccia spessa 12 cm gode di un ottimo isolamento termico. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Non esistono disposizioni che regolamentino il fabbisogno energetico negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| L'aria calda è in grado di assorbire più vapore acqueo di quella fredda. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Per evitare che l'umidità possa penetrare nella struttura della parete esterna, nella parte esposta agli agenti atmosferici viene installata una barriera al vapore. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| La capacità dell'aria di assorbire acqua dipende dalla temperatura. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Se l'umidità relativa è del 100%, significa che l'aria è completamente satura di vapore acqueo. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Nella struttura della parete esterna, il vapore si sposta dalla parte fredda a quella calda. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>Esercizio A 17 Per una casa plurifamiliare, è necessario effettuare un rilevamento termografico.</p> <p>a. Che tipo di termocamera viene utilizzata per effettuare un rilevamento termografico? b. In quale periodo dell'anno ha meno senso effettuare questo rilevamento? c. Che cosa significa se sull'immagine ottenuta si nota una bassa temperatura superficiale?</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.</p> | <p>1.5</p> | |
|--|-------------------|--|

| | | |
|--|----------------------------------|--|
| <p>Soluzione esercizio A 17</p> <p>a. Termocamera: Periodo dell'anno: </p> <p>b. Una bassa temperatura superficiale significa: </p> | <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> | |
|--|----------------------------------|--|

| | | |
|--|-----------------|--|
| <p>Esercizio A 18</p> <p>a. Se si vuole ridurre al massimo la propagazione del rumore dovuto al calpestio, come deve essere realizzato il sottofondo? b. Per l'attenuazione del rumore strutturale, è utile applicare masse di grandi dimensioni?</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.</p> | <p>1</p> | |
|--|-----------------|--|

| | | |
|--|-----------------------|--|
| <p>Soluzione esercizio A 18</p> <p>a. b.</p> | <p>0.5</p> <p>0.5</p> | |
|--|-----------------------|--|

| | | |
|--|--------------------------------|--|
| <p>Esercizio A 19 Una vecchia casa plurifamiliare è stata risanata 3 anni fa, con l'applicazione di una facciata compatta. Ora il committente vi comunica che sulla facciata si stanno formando molte alghe.</p> <p>a. L'ambiente circostante è rimasto invariato, eppure prima del risanamento la facciata non presentava alghe. Perché? Date una spiegazione in 2 o 3 frasi. b. In che modo si potrebbe eliminare la formazione di alghe a breve termine? c. Com'è possibile risanare la facciata in modo tale da eliminare la formazione di alghe a lungo termine?</p> <p>Nota: a: 2 punti in caso di risposta corretta; b + c: 0.5 punti per ogni risposta corretta.</p> | <p>3</p> | |
| <p>Soluzione esercizio A 19</p> <p>a. Spiegazione: </p> <p>b. A breve termine: </p> <p>c. A lungo termine: </p> | <p>2</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> | |

| | | |
|---|-------------------|--|
| <p>Esercizio A 20 Per una casa plurifamiliare, avete ottenuto il certificato CECE®. A questo punto dovete spiegarne il contenuto ai proprietari, rispondendo alle domande seguenti:</p> <p>a. Che cosa viene valutato nel certificato CECE® riportato di seguito? A che cosa corrisponde la suddivisione nelle classi energetiche da A a G? b. Oltre a giudicare lo stato dell'edificio, il CECE® fa anche altre valutazioni. Citate altre due valutazioni contenute nel rapporto CECE. c. Che cosa significa un cattivo risultato nel rapporto CECE, ossia una classificazione G? Come conseguenza di un risultato del genere, può essere imposto un risanamento obbligatorio?</p> <p>Nota: a + b: 0.5 punti per ogni risposta corretta; c: prima risposta parziale 1 punto; seconda risposta parziale 0.5 punti.</p> | <p>3.5</p> | |
|---|-------------------|--|

Soluzione esercizio A 20

a. Che cosa viene valutato in questa tabella del certificato CECE®?



0.5

0.5

b. Quali altre valutazioni effettua il CECE®?

-
-

0.5

0.5

c. Significato:

-
-
-

1

Conseguenze:

-
-

0.5

Gruppi di domande con risposte “sì/no”

Valutazione gruppi di domande esercizio 21

Decidete se alle domande o affermazioni di seguito riportate si debba rispondere con “sì” o con “no”.

Apponete una crocetta su “sì” oppure su “no”.

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

| Esercizio A 21 | | | 3.5 | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|------------|--|
| In quanto esperti immobiliari, siete tenuti a conoscere gli standard dell'edilizia sostenibile. | | | | |
| È possibile ottenere una protezione adeguata contro la muffa migliorando la tenuta stagna, l'isolamento e l'aerazione controllata. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Il consumo di energia per metro quadrato fornisce anche informazioni sul consumo di energia pro capite. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Dal gennaio 2015, i nuovi edifici devono essere costruiti secondo gli standard Minergie. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Lo standard Minergie P® caratterizza e qualifica gli edifici il cui consumo di energia è superiore a quanto previsto dallo standard Minergie®. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Lo standard Minergie ECO® prende in considerazione solo criteri di ecologia edile, che non comprendono l'efficienza energetica dell'involucro dell'edificio. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Tra le altre cose, lo standard Minergie A® impone che il fabbisogno residuo venga interamente coperto mediante energie rinnovabili. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| In alcuni certificati Minergie vengono definiti i costi aggiuntivi. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |

B) Gruppo di esercizi - Diritto pianificatorio **14 Punti**

Situazione di partenza

Legge sulla pianificazione del territorio

La Costituzione federale impone alla Confederazione di definire i principi regolatori per la pianificazione del territorio. Tali principi sono stabiliti dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (abbreviata in Legge sulla pianificazione del territorio o LPT), così come dalla relativa Ordinanza sulla pianificazione del territorio.

Allegati: nessuno

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Esercizio B 1 Secondo la Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), la Confederazione, i cantoni e i comuni coordinano le loro attività d'incidenza territoriale e ordinano l'insediamento in vista di uno sviluppo armonioso del Paese. Citate quattro importanti compiti e responsabilità dei cantoni.</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> | 2 | |
| <p>Soluzione esercizio B 1</p> <p>Quattro importanti compiti e responsabilità dei cantoni:</p> <p>a.</p> <p>b.</p> <p>c.</p> <p>d.</p> | 0.5 | |
| | 0.5 | |
| | 0.5 | |
| | 0.5 | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Esercizio B 2 Citate quattro importanti settori per i quali la Confederazione redige concezioni e piani settoriali.</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> | <p>2</p> | |
| <p>Soluzione esercizio B 2 Quattro importanti settori: <i>(è sufficiente che sia di volta in volta riportata una delle espressioni corrette)</i></p> <p>a.</p> <p>b.</p> <p>c.</p> <p>d.</p> | <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Esercizio B 3 La Legge sulla pianificazione del territorio richiede che nella definizione dei piani di utilizzazione vengano delimitate determinate le zone protette. Citate quattro aree che devono essere assegnate alla zona protetta.</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> | <p>2</p> | |
| <p>Soluzione esercizio B 3 Quattro importanti aree per le zone protette:</p> <p>a.</p> <p>b.</p> <p>c.</p> <p>d.</p> | <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Esercizio B 4 Menzionate finalità e scopo dei piani di utilizzazione speciali, specificandone almeno due varianti. Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> | <p>2</p> | |
| <p>Soluzione esercizio B 4</p> <p>Finalità</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>Scopo:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>2 tipi di piani di utilizzazione speciale</p> <p>a.</p> <p>b.</p> | <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> | |

| | | |
|---|-----------------------|--|
| <p>Esercizio B 5 Il diritto federale stabilisce quali zone debbano essere delimitate in quanto zone agricole. Citatene due. Nota: 1 punto per ogni risposta corretta.</p> | <p>2</p> | |
| <p>Soluzione esercizio B 5</p> <p>Aree che devono rientrare tra quelle agricole:</p> <p>a.</p> <p>.....</p> <p>b.</p> | <p>1.0</p> <p>1.0</p> | |

Gruppi di domande con risposte “sì/no”
Valutazione gruppi di domande esercizi B6 + B7

Decidete se alle domande o affermazioni di seguito riportate si debba rispondere con “sì” o con “no”.

Apponete una crocetta su “sì” oppure su “no”.

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

| Esercizio B 6 | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| I piani direttori e i piani di utilizzazione devono rispettare certi requisiti e mirano alla specifica configurazione di aree parziali. | | | | |
| Giudicate se alle affermazioni seguenti si debba rispondere con “sì” oppure con “no”. | | | | |
| I piani di utilizzazione sono definiti a livello parcellare. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | sì | no | | |
| I piani direttori devono essere obbligatoriamente approvati dal Consiglio federale. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | sì | no | | |
| Nell'elaborazione dei piani di utilizzazione speciali, non è più necessaria la partecipazione della popolazione, che viene infatti coinvolta già nel corso della definizione dei piani di utilizzazione quadro. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | sì | no | | |
| Un piano di utilizzazione quadro può essere impugnato dai proprietari fondiari interessati. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | sì | no | | |

| Esercizio B 7 | | | 2 | |
|--|--|--|----------|--|
| La suddivisione federale delle varie competenze assegna significative responsabilità in questioni di pianificazione territoriale non solo alla Confederazione e ai cantoni, ma anche ai comuni (città, regioni). Tali competenze possono variare da cantone a cantone, a seconda delle disposizioni federali applicabili. Giudicate se alle affermazioni seguenti si debba rispondere con "sì" oppure con "no". | | | | |
| Le concezioni della Confederazione sono vincolanti per le autorità cantonali e comunali. | <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no | <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| I cantoni regolamentano i trasporti dell'energia (condutture, linee elettriche aeree). | <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no | <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| I raggruppamenti dei fondi sono di competenza dei cantoni. | <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no | <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Le procedure di ricorso sono regolamentate dai cantoni. | <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no | <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |

C) Gruppo di domande sul diritto della costruzione 16 punti

Situazione di partenza

Legge edilizia (LE), Legge sulla Pianificazione del territorio (LPT), Legge di applicazione della legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LALPT)

Piano Regolatore (PR), Piano di utilizzazione cantonale (PUC)

I progetti edili devono rispettare le disposizioni federali, cantonali e comunali, a seconda della zona di appartenenza, del tipo e della posizione degli edifici e degli impianti che necessitano dell'autorizzazione.

Allegati: nessuno

| | | |
|--|---|--|
| <p>Esercizio C 1 In Svizzera, le riserve di terreno stanno diventando sempre più esigue. È per questo che lo sfruttamento del suolo viene definito nei regolamenti ovvero nelle ordinanze edili e di zona. Esistono diversi metodi per regolamentare la densità di sfruttamento (ad esempio l'indice di sfruttamento). Citate 3 ulteriori metodi per regolamentare la densità di sfruttamento e spiegate la relativa modalità di calcolo. Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.</p> | <p>3</p> | |
| <p>Soluzione esercizio C 1</p> <p>Metodo:.....</p> <p>Modalità di calcolo:</p> <p>.....</p> <p>Metodo:.....</p> <p>Modalità di calcolo:</p> <p>.....</p> <p>Metodo:.....</p> <p>Modalità di calcolo:</p> <p>.....</p> | <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Esercizio C 2 La Legge federale sulla pianificazione del territorio prevede che edifici e impianti possano essere realizzati o modificati solo in presenza di un'autorizzazione rilasciata dalle autorità competenti. Che cosa intende la legge per "edifici e impianti"?</p> <p>Nota: 1 punto per ogni risposta parziale corretta.</p> | 2 | |
|--|---|--|

| | | |
|--|-----|--|
| <p>Soluzione esercizio C 2 Edifici: </p> <p>Impianti: </p> | 1.0 | |
| | 1.0 | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Esercizio C 3 Se non vengono pienamente rispettati i requisiti per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, le autorità competenti possono comunque rilasciarla con determinate clausole accessorie. Menzionate 2 clausole e il loro effetto.</p> <p>Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> | 2 | |
|---|---|--|

| | | |
|--|-----|--|
| <p>Soluzione esercizio C 3</p> <p>a. Clausola: Effetto:</p> <p>b. Clausola: Effetto:</p> | 0.5 | |
| | 0.5 | |
| | 0.5 | |
| | 0.5 | |

| | | |
|--|-----------------|--|
| <p>Esercizio C 4 Se un progetto edile necessita di una licenza edilizia, è necessario rispettare le norme edilizie. Menzionate i tre tipi principali di norme edilizie ed illustratene lo scopo. Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.</p> | <p>3</p> | |
| <p>Soluzione esercizio C 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipi principali:..... 0.5 - Scopo : 0.5 - Tipi principali:..... 0.5 - Scopo:..... 0.5 - Tipi principali: 0.5 - Scopo:..... 0.5 | | |

| | | |
|--|-----------------|--|
| <p>Esercizio C 5 Un requisito importante che i progetti edili devono soddisfare è un grado di urbanizzazione sufficiente. Menzionate 4 condizioni infrastrutturali che devono essere soddisfatte in edifici ad uso abitativo o commerciale affinché le autorità possano rilasciare un'autorizzazione. Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> | <p>2</p> | |
| <p>Soluzione esercizio C 5</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 0.5 b. 0.5 c. 0.5 d. 0.5 | | |

Gruppi di domande con risposte "sì/no"
Valutazione gruppi di domande esercizi C6 + C7

Decidete se alle domande o affermazioni di seguito riportate si debba rispondere con "sì" o con "no".

Apponete una crocetta su "sì" oppure su "no".

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

| Esercizio C 6 | | | 2 | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|----------|--|
| Solitamente, una licenza edilizia comprende diverse clausole. Giudicate se alle affermazioni seguenti si debba rispondere con "sì" oppure con "no". | | | | |
| È possibile iniziare i lavori anche prima che sia scaduto il termine di ricorso, purché sia giunta una decisione dell'autorità competente per il rilascio dell'autorizzazione. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Nella decisione in merito all'autorizzazione può essere imposto l'obbligo che le postazioni di lavoro presenti nell'edificio soddisfino i requisiti ergonomici di base. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Nella decisione in merito all'autorizzazione può essere imposto l'obbligo di dipingere la facciata di "azzurro", nella stessa tonalità del campione di colore fornito. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Nella decisione in merito all'autorizzazione può essere posta la condizione che l'autorizzazione per un agriturismo venga annullata, non appena l'attività principale della struttura cessi di essere l'agricoltura. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |

| Esercizio C 7 | | | 2 | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|----------|--|
| In alcuni casi, edifici e impianti possono essere approvati solo se le autorità competenti rilasciano un'autorizzazione eccezionale. Giudicate se alle affermazioni seguenti si debba rispondere con "sì" oppure con "no". | | | | |
| Le autorizzazioni eccezionali possono essere rilasciate dal comune solo nei casi previsti dalla legge. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| È possibile rilasciare autorizzazioni eccezionali per gli edifici con ubicazione vincolata al di fuori delle zone edificabili. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| I meri cambiamenti di destinazione che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici (ubicati al di fuori delle zone edificabili) non richiedono alcuna autorizzazione eccezionale. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |
| Gli edifici che, pur essendo stati realizzati a norma, non sono conformi ai piani e alle disposizioni attualmente in vigore, ad esempio perché si trovano in un'area che oggi non è edificabile, possono essere sottoposti ad adeguate operazioni di manutenzione, modernizzazione, conversione o ampliamento. | <input type="checkbox"/> sì | <input type="checkbox"/> no | 0.5 | |



**commissione
d'esame professionale
dell'economia immobiliare svizzera**

Esame professionale in gestione immobiliare 2016

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: gestione del personale

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Non è ammesso alcun mezzo ausiliario.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **90 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

Nessuno

Abbreviazioni

Nessuna

| Esercizi | Tema | N. punti | Pagina |
|----------|--|-----------|--------|
| A | Conoscere se stessi e gli altri | 8.5 | 4 |
| B | Superare gli ostacoli | 7.5 | 7 |
| C | Pianificare e decidere | 11.5 | 10 |
| D | Imparare dagli errori | 16 | 16 |
| E | Collaboratori motivati per il raggiungimento degli obiettivi | 16 | 21 |
| F | Delega di compiti | 18.5 | 26 |
| G | 16 domande: vero o falso | 12 | 31 |
| | Totale | 90 | |

Situazione di partenza

Nella primavera 2015 avete superato l'esame per gestore immobiliare con attestato federale.

Dal 1° gennaio 2016 siete impiegati come vicedirettori presso la ditta «Matran-Immobilier SARL» con sede a Matran, nelle vicinanze di Friburgo. Il proprietario e direttore della «Matran-Immobilier SARL» si chiama Jean Flotron, ha 40 anni e dirige questa azienda da 12 anni.

Il sig. Flotron vi ha assunti perché siete in grado di comunicare perfettamente sia per iscritto che oralmente in tedesco e in francese. Avete 30 anni. Dopo l'apprendistato avete lavorato cinque anni presso la «Matran-Immobilier SARL» e successivamente per quattro anni con una grossa azienda di servizi immobiliari di Friburgo.

La «Matran-Immobilier SARL» gestisce un portafoglio di proprietà per piani e di immobili locativi. Assumendovi, il sig. Flotron persegue, tra l'altro, due obiettivi:

1. alleggerimento dell'attività operativa del direttore
2. espansione con l'acquisizione di mandati di gestione nella parte tedesca del Cantone di Friburgo

La «Matran-Immobilier SARL» è organizzata come segue:



In quanto vicedirettore avete diritto di firma.

A) Conoscere se stessi e gli altri

8.5 punti

Esercizio A1

4.5

Per voi è importante impiegare i vostri collaboratori conformemente alle loro capacità. Per questo motivo, dopo esservi consultati con il sig. Flotron e i collaboratori, avete deciso di eseguire un test sui ruoli secondo Belbin.

I risultati non vi sorprendono. Nel vostro team ci sono due perfezionisti e due specialisti.

Per questi due ruoli del team descrivete il contributo del ruolo, le caratteristiche e le debolezze ammesse completando la tabella sottostante.

Soluzione

| Perfezionista | |
|----------------------|--|
| Contributo del ruolo | |
| Caratteristiche | |
| Debolezze ammesse | |

Soluzione (continua)

| | | | |
|----------------------|--|--|--|
| Specialista | | | |
| Contributo del ruolo | | | |
| Caratteristiche | | | |
| Debolezze ammesse | | | |

Esercizio A2

Quale ruolo del team dovrete assumere per «compensare» le debolezze ammesse del perfezionista o dello specialista?

Citate un ruolo del team!

1

Soluzione

Assumerei il seguente ruolo:

Esercizio A3

Motivate la risposta data nell'esercizio A2 descrivendo il contributo del ruolo del team da voi proposto e spiegandone l'utilità per il team.

3

Soluzione

| | |
|--------------------------------------|---|
| Descrizione del contributo del ruolo | . |
| Descrizione dell'utilità per il team | (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano) |

B) Superare gli ostacoli

7.5 punti

Esercizio B1

Constatate che nelle situazioni quotidiane si continuano a creare equivoci perché manca la comprensione reciproca. Ciò accade anche se l'emittente e il ricevente comunicano nella stessa lingua, ad es. in tedesco.

Citate il modello che ci aiuta nel quotidiano a comprendere questi equivoci.

1

Soluzione

Il modello si chiama...

Esercizio B2

Desiderate spiegare il modello ai collaboratori durante una riunione del team per poi potervi fare riferimento nelle situazioni quotidiane. Descrivete il modello citato nella soluzione B1.

4

Soluzione

(Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano)

Esercizio B3

2.5

I conflitti derivano, tra l'altro, anche dalla diversità degli obiettivi, dei valori ecc.
 Di seguito trovate cinque definizioni di tipi di conflitto. Valutatele e segnate con una
 crocetta la casella appropriata.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = ½ punto

Risposta sbagliata = 0 punti

Soluzione

| Definizione | Vero | Falso |
|--|------|-------|
| Conflitto di valutazione: si concorda sull'obiettivo ma non sul modo in cui raggiungerlo. | | |
| Conflitto di valori: i mezzi a disposizione sono inferiori alle esigenze. | | |
| Conflitto di distribuzione: non riuscite a decidere cosa fare in questo momento, se concludere il lavoro o andare al cinema con un conoscente. | | |
| Conflitto personale: i collaboratori entrano in contrasto perché voi avete posizioni di base diverse dovute alla vostra storia personale. | | |
| Conflitto relazionale: i vostri collaboratori si sentono feriti, disprezzati o umiliati. | | |

C) Capacità di pianificazione e decisione

11.5 punti

Situazione di partenza

È giovedì 16 febbraio 2016, ore 17.00. I vostri colleghi hanno già smesso di lavorare e voi desiderate ancora pianificare le attività del giorno successivo.

Nel vostro calendario Outlook trovate le seguenti scadenze per il 17 febbraio 2016:

| N. | Ora | Oggetto | Luogo |
|----|-------------|---|----------|
| 1 | 09.00-10.00 | Consegna dell'appartamento al locatario | Friburgo |
| 2 | 15.00-16.00 | Presenza in consegna dell'appartamento (riconsegna del locatario) | Bulle |
| 3 | 13.30-14.00 | Colloquio con l'apprendista sui voti scolastici | Ufficio |

Inoltre avete annotato anche le seguenti attività per il 17 febbraio 2016:

| N. | Attività | Dettagli | Scadenza | Tempo necessario stimato |
|----|---|--|------------|--------------------------|
| 4 | Telefonata all'architetto Meier | Domande su offerta progetto ristrutturazione «Castello». Inizio progetto 01. 04.16 | 17.02.2016 | 0.25 ore |
| 5 | Verificare il rendiconto dei lavori di risanamento del vano scale della comunione di comproprietari di Lilienweg. | Il sig. Flotron presiede l'assemblea la sera del 17.02.16 e necessita il rendiconto. | 17.02.2016 | 1 ora |
| 6 | Preparazione del colloquio con i collaboratori del 26.02.16 | Preparazione della valutazione e dell'accordo sugli obiettivi. | 17.02.2016 | 1 ora |

Per esperienza sapete che il tempo di percorrenza dall'ufficio a Friburgo o Bulle è circa di mezz'ora.

Esercizio C1

Nell'elenco mancano due attività che ricorrono ogni giorno e il cui disbrigo, per esperienza, richiede circa mezz'ora. Citate entrambe le attività.

2

Soluzione

7. Attività

8. Attività

Esercizio C2

Ora avete 8 scadenze risp. attività pianificate per il giorno successivo. Nella fase successiva volete priorizzarle.

Che principio adottate per questa operazione?

1

Soluzione

Applico il seguente principio..

| | | |
|--|------------|--|
| <p>Esercizio C3</p> <p>Questo esercizio si compone di due fasi:</p> <p>1a fase: tracciate lo schema del principio appena citato nella risposta C2. 2a fase: registrate le scadenze e le attività con il numero assegnato (da 1 a 8 in giallo nella situazione di partenza dell'esercizio C risp. nell'esercizio C1) secondo le priorità nello schema.</p> | <p>3.5</p> | |
| <p>Soluzione</p> <div data-bbox="236 792 1331 1944" style="border: 1px solid black; height: 500px;"></div> | <p>1.5</p> | |
| | <p>2</p> | |

Esercizio C4

In base alle informazioni della soluzione C3 allestite un programma giornaliero per il 17 febbraio 2016, dalle 07.30 fino alle 17.00 indicando le scadenze risp. le attività con includendo i relativi luoghi nella griglia sottostante.

Esempio di rappresentazione:

| | | |
|-------------|------------------------------|-----------------|
| 08.00-09.00 | | |
| | <i>Consegna appartamento</i> | <i>Friburgo</i> |
| 09.00-10.00 | <i>Consegna appartamento</i> | <i>Friburgo</i> |
| | | |
| 10.00-11.00 | | |
| | | |

5

Soluzione

| Ora | Scadenza /attività | Luogo | | |
|-------------|--------------------|-------|--|--|
| 07.00-08.00 | | | | |
| | | | | |
| 08.00-09.00 | | | | |
| | | | | |
| 09.00-10.00 | | | | |
| | | | | |
| 10.00-11.00 | | | | |
| | | | | |
| 11.00-12.00 | | | | |
| | | | | |
| 12.00-13.00 | Pranzo | | | |
| | Pranzo | | | |
| 13.00-14.00 | | | | |
| | | | | |
| 14.00-15.00 | | | | |
| | | | | |
| 15.00-16.00 | | | | |
| | | | | |
| 16.00-17.00 | | | | |
| | | | | |

D) Imparare dagli errori

16 punti

Esercizio D1

Nell'esercizio C4 avete allestito un programma giornaliero. Formulate l'obiettivo del giorno in questione (17.02.16) in modo inequivocabile e verificabile.

4

Soluzione

(Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano)

L'obiettivo del giorno è stato raggiunto se...

Esercizio D2

La sera del 17.02.16 constatate di non aver raggiunto l'obiettivo giornaliero. Citate due diverse trappole del tempo, descrivetele e indicate le soluzioni che vi aiuteranno ad attenuare o eliminare i pericoli.

Compilate la seguente tabella.

7

Soluzione

| | |
|--|---|
| 1a trappola del tempo Nome: | |
| Descrizione | (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano) |
| Possibili soluzioni | (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano) |

Soluzione (continua)

| | |
|--|---|
| 2a trappola del tempo Nome: | |
| Descrizione | (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano) |
| Possibili soluzioni | (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano) |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Esercizio D3

Nel vostro team ci sono perfezionisti e specialisti (vedere l'esercizio A1). Con quale principio, basato su ricerche sistematiche e scientifiche, potete comunicare a questi collaboratori che non servono sempre soluzioni complete al cento per cento?

Citate il principio e descrivetelo.

2

Soluzione

Il principio si chiama:

(Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano)

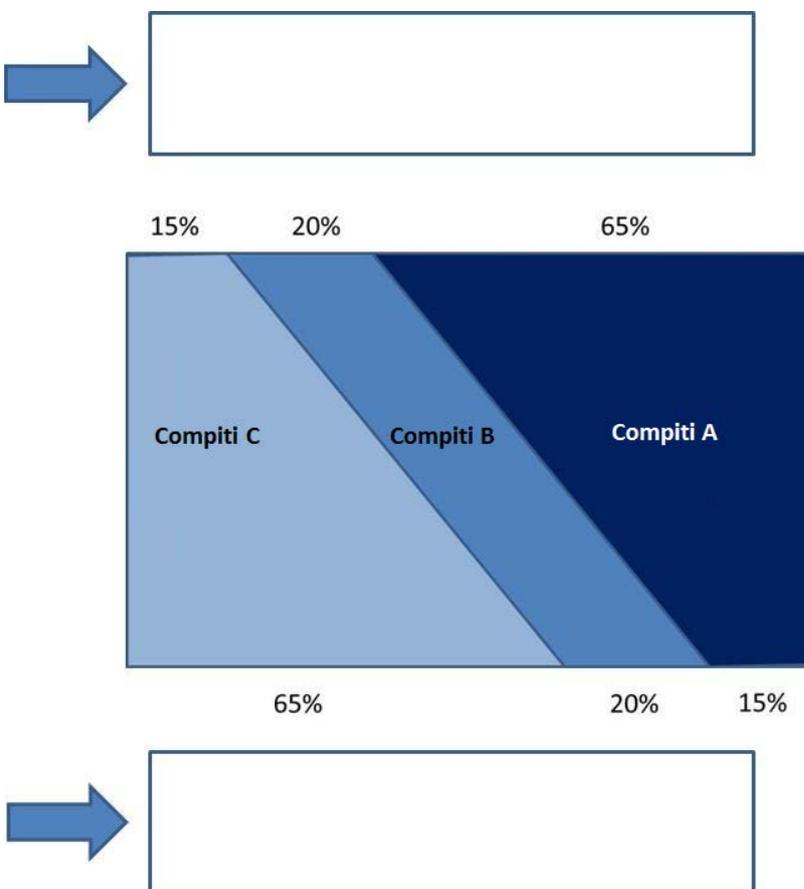
Descrizione

Esercizio D4

Un altro strumento per distinguere l'«essenziale» dal «non essenziale» è l'analisi ABC. Nei campi contrassegnati con una freccia, presenti sopra e sotto l'illustrazione, mancano due termini. Indicate i due termini mancanti.

3

Soluzione:



E) Collaboratori motivati per il raggiungimento degli obiettivi 16 punti

Esercizio E1

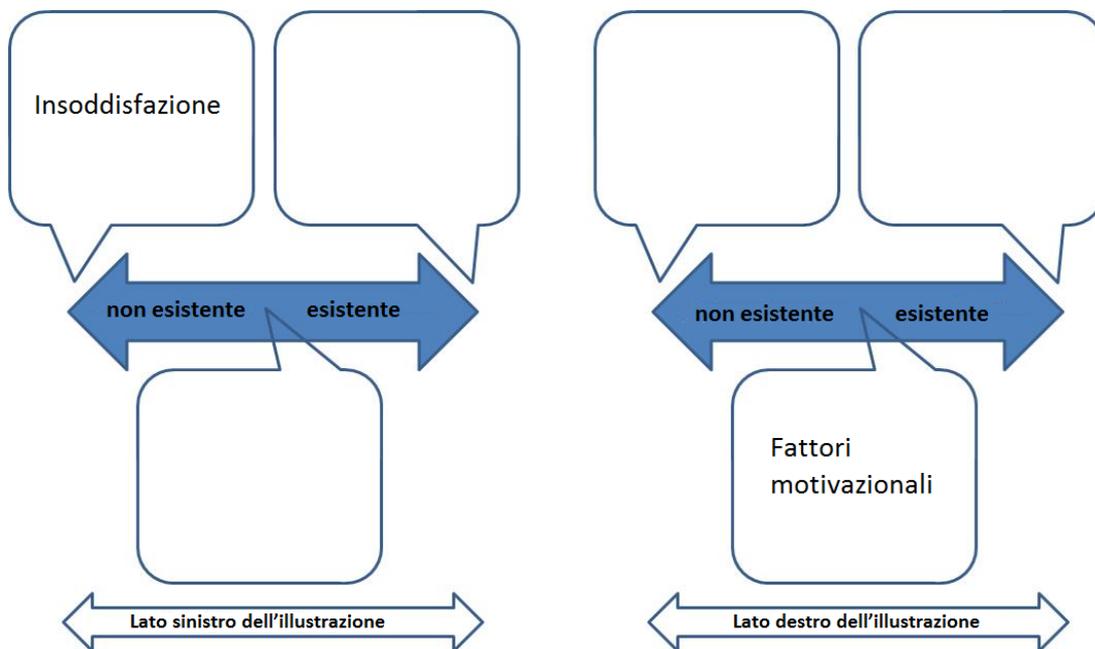
Un'assistente di gestione immobiliare completa la sua formazione come gestrice immobiliare con attestato professionale federale. Durante la pausa caffè vi prega di spiegarle la teoria motivazionale secondo Herzberg. Vi cita i seguenti quattro concetti:

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. Non insoddisfazione | 3. Soddisfazione |
| 2. Insoddisfazione | 4. Fattori igienici |

Completate l'illustrazione sottostante inserendo nel campo corretto i quattro concetti sopra citati.

4

Soluzione



Esercizio E2

Spiegate l'illustrazione (esercizio E1) e date alla collega tre diversi esempi in proposito. Completate la seguente tabella.

7

Soluzione

Lato sinistro dell'illustrazione

(Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano)

Spiegazione (1.0 punti):

Esempi (2.5 punti):

1° esempio:

2° esempio:

3° esempio:

Soluzione (continuazione)

Lato destro dell'illustrazione

(Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano)

Spiegazione (1.0 punti):

Esempi (2.5 punti):

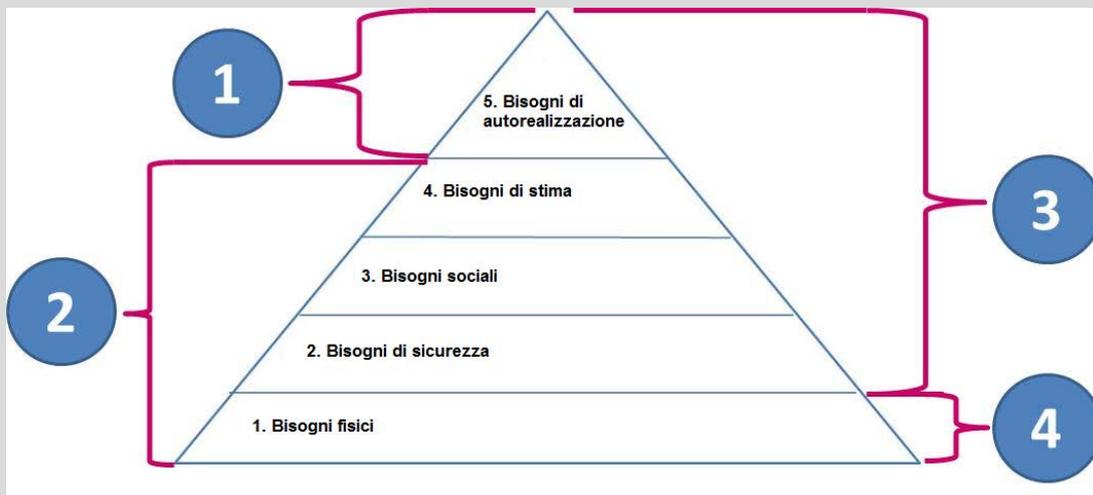
1° esempio:

2° esempio:

3° esempio:

Esercizio E3

Abraham Maslow ha sviluppato una piramide dei bisogni raffigurata sotto.



Citate i termini corretti per i numeri da 1 a 4.

3

Soluzione

| Numero | Termine |
|--------|---------|
| 1 | |
| 2 | |
| 3 | |
| 4 | |

Esercizio E4

Spiegate uno dei quattro termini dell'esercizio E3.

2

Soluzione

La spiegazione seguente riguarda il numero:

(Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano)

Spiegazione

F) Delega di compiti

18.5 punti

Esercizio F1

Le vostre giornate lavorative sono lunghe, troppo lunghe e le ore di straordinario aumentano sempre più. Avete preso nota dei vostri lavori per un mese intero. Con un'analisi ABC li avete organizzati e avete in programma di trasferire alcuni compiti ai collaboratori.

Qual è il termine tecnico per il trasferimento una tantum o duraturo di compiti ai collaboratori?

1

Soluzione

Il termine tecnico è:

| | | | |
|---|---|----------|--|
| Esercizio F2 | | 3 | |
| Citate <u>tre diversi</u> vantaggi del trasferimento di compiti ai collaboratori. | | | |
| Soluzione | | | |
| 1° vantaggio: | (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano) | | |
| 2° vantaggio: | (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano) | | |
| 3° vantaggio: | (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano) | | |

Esercizio F3

7.5

Per delegare interamente i compiti ai collaboratori dovete attenervi a 6 domande chiave. Citatele e descrivetele.

Soluzione

| | Domanda | Descrizione (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano) |
|-------------------------------|----------------|---|
| 1^a domanda | | |
| 2^a domanda: | | |
| 3^a domanda: | | |

Soluzione (continua)

| | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|
| 4ª domanda: | | | | |
| 5ª domanda: | | | | |
| 6ª domanda: | | | | |

Esercizio F4

7

Occasionalmente vi capita di dover delegare compiti fornendo un'istruzione di lavoro (metodo delle quattro fasi di apprendimento). Completate i numeri mancanti nella tabella sottostante.

| N. | Descrizione | N. | Descrizione |
|----|---|----|--|
| 1 | Preparazione e spiegazione | 8 | Dimostrazione da parte dell'istruttore mentre l'apprendista osserva |
| 2 | Svolgimento da parte dell'apprendista | 9 | Esercizi in autonomia effettuati dall'apprendista |
| 3 | Saluto | 10 | Comunicazione del tema e dell'obiettivo. |
| 4 | Eventuale esame delle conoscenze già acquisite | 11 | L'istruttore presenta una visione d'insieme. |
| 5 | L'istruttore spiega il lavoro in dettaglio con chiarificazioni e motivazioni. | 12 | L'istruttore spiega e dimostra il lavoro rapidamente e nel suo complesso. |
| 6 | L'apprendista svolge il lavoro in passaggi che poi spiega all'istruttore. | 13 | L'apprendista completa il lavoro speditamente mentre l'istruttore osserva. |
| 7 | L'apprendista svolge il lavoro autonomamente. | 14 | L'istruttore sostiene, controlla e corregge quando necessario. |

Soluzione

| | Descrizione delle fasi | Contenuto dettagliato delle fasi |
|-----------------|------------------------|----------------------------------|
| 1ª fase: | 1 | |
| 2ª fase | | 5, |
| 3ª fase: | | 6, |
| 4ª fase: | 9 | 7. |

G) 16 domande: vero o falso

12 punti

Esercizio G1

12.0

Nella tabella sottostante trovate 16 affermazioni. Valutatele apponendo una crocetta nella colonna corrispondente.

Tracciate una x nella casella vero o falso.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = $\frac{3}{4}$ di punto

risposta sbagliata = 0 punti

Soluzione

| Affermazione (1-4) | Vero | Falso |
|--|------|-------|
| Gestione dei conflitti | | |
| I conflitti sono divergenze di opinione tra due o più persone o gruppi d'interesse. | | |
| Nel conflitto freddo si cerca il confronto diretto con la controparte nell'inosservanza di regole e direttive. Il conflitto si dispiega per lo più in modo impulsivo, emotivo e cosciente. Le parti sono consapevoli dell'esistenza del conflitto. | | |
| Definizione degli obiettivi | | |
| Gli obiettivi svolgono la funzione di una bussola e aiutano a non perdere di vista il quadro generale. | | |
| Gli obiettivi operativi hanno carattere di lungo termine, ovvero vanno conseguiti in un periodo superiore a 5 anni. | | |

Soluzione (continua):

| Affermazione (5-11) | Vero | Falso |
|---|------|-------|
| Pianificazione | | |
| Una buona pianificazione giornaliera si compone di quattro passaggi eseguiti la sera precedente e di un confronto tra l'obiettivo e il risultato alla fine della giornata di lavoro. Il confronto consiste in una verifica successiva risp. nel rinvio di quanto non completato al giorno successivo. | | |
| Se la pianificazione del team è in sintonia con le pianificazioni del progetto è possibile riconoscere i limiti di capacità. | | |
| Tecniche decisionali | | |
| Le tecniche decisionali servono anche a prioritizzare correttamente. | | |
| L'analisi ABC è stata sviluppata da un esperto di economia politica che nel XIX secolo ha scoperto che il 20% degli italiani possedevano l'80% del patrimonio nazionale. | | |
| Motivazione | | |
| L'affermazione seguente descrive correttamente il concetto di «motivazione»: «motivazione significa creare motivi». | | |
| Il modello motivazionale di Maslow afferma quanto segue in relazione alla dinamica: «Il soddisfacimento dei bisogni inferiori costituisce il presupposto per il soddisfacimento di quelli superiori.» | | |
| Al contrario del modello motivazionale di Maslow che si fonda su una visione intuitiva, un'osservazione non sistematica e in parte sulla pura speculazione, la teoria di Herzberg e dei suoi collaboratori è verificata in modo sufficientemente empirico. | | |

| |
|--|
| |
|--|

Soluzione (continua):

| Affermazione (12-16) | Vero | Falso |
|--|-------------|--------------|
| Motivazione (continua) | | |
| Secondo la teoria di Herzberg, i parcheggi gratuiti nel luogo di lavoro determinano una maggiore soddisfazione. | | |
| Secondo la teoria di Herzberg, premi considerevoli non determinano una maggiore soddisfazione. | | |
| Istruzione di lavoro (metodo delle 4 fasi di apprendimento professionale) | | |
| Il modello delle 4 fasi dell'istruzione di lavoro può essere utilizzato solo per la formazione degli apprendisti. | | |
| Delega di compiti | | |
| Potete delegare i seguenti compiti ai vostri collaboratori: lavori di routine, questioni di dettaglio, compiti di vasta portata. | | |
| Ai collaboratori possono essere delegati solo compiti definiti come compiti C nell'analisi ABC. | | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Esame professionale in gestione immobiliare 2016

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: proprietà per piani

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Luogo di lavoro: NPALuogo.....

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammesse tutte le calcolatrici che, oltre alle normali funzioni di base, consentono anche il calcolo del valore reciproco e delle funzioni esponenziali. Tuttavia, non devono disporre della funzione di memorizzazione di testi, né essere programmabili o basate su banche dati. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

CCS, CO, LEF, altri testi di legge e ordinanze federali. In particolare sono ammesse anche le edizioni commentate dei testi di legge (Gauch/ Orell Füssli ecc.), con evidenziazioni e segna-libri, ma senza annotazioni / integrazioni scritte a mano e senza fogli integrativi personali separati come copie dei documenti delle lezioni o simili. L'utilizzo di testi di legge scaricati da internet non è ammesso. È compito del candidato portare con sé i testi di legge. Resta salva la facoltà degli organi d'esame di controllare i testi di legge.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Se per le soluzioni vengono utilizzati fogli aggiuntivi, ciò va segnalato in corrispondenza dell'esercizio.
4. Le soluzioni devono essere leggibili Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se vengono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, saranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **150 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

1. Regolamento per l'uso e l'amministrazione della Comunità dei comproprietari Fondo numero 1820, RF Ennetbürgen "Seesicht" Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen
2. Piani di ripartizione A (piano interrato), B (piano terra), C (primo piano) D (secondo piano) E (attico)

Sigle

- CO** Codice delle obbligazioni svizzero
CCS Codice civile svizzero
OLAL Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali

Esercizi Tema Puntii Pagina

| Esercizi | Tema | Puntii | Pagina |
|----------|---|------------|--------|
| A | Gestione di proprietà per piani in generale / Fondamenti giuridici / Nozioni sulla proprietà per piani / Onorario | 36 | |
| B | Regolamento in generale / Regolamento dell'immobile d'esame | 27 | |
| C | Diritto esclusivo / Parti comuni / Diritti d'uso preclusivo in generale / Immobile d'esame | 27 | |
| D | Punti in comune e differenze tra comproprietà e proprietà per piani / Assicurazioni / Estratto del registro fondiario | 30 | |
| E | Budget / Contributi al fondo di rinnovamento / Misure di incasso / Contabilità proprietà per piani | 30 | |
| | Totale | 150 | |

A Gestione di proprietà per piani in generale / Fondamenti giuridici / Nozioni sulla proprietà per piani / Onorario

36 Punti

A 1 Gestione di proprietà per piani in generale / Nozioni sulla proprietà per piani

Esercizio A 1.1.

Come viene costituita una proprietà per piani? In quale articolo di legge viene disciplinata la costituzione della proprietà per piani?

Nota: solo 1 punto in caso di risposta corretta. Deve però essere citato anche l'intero articolo di legge, altrimenti non viene assegnato alcun punto.

1

Soluzione:

.....
.....

Esercizio A 1.2.

a) Oltre agli articoli da 712a a 712t CCS, in quali articoli di legge si trovano i fondamenti giuridici per l'organizzazione della comunione dei comproprietari?

Nota: 1 punto per ogni risposta esatta solo se gli articoli di legge sono citati integralmente e correttamente.

2

Soluzione:

.....
.....
.....

Esercizio A 1.3.

Citate quattro elementi contrattuali di un contratto di gestione delle proprietà per piani (esclusi parti contrattuali, oggetto, firme, luogo e data).

Nota: ½ punto per ogni risposta esatta.

| | |
|----------|--|
| 2 | |
|----------|--|

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Esercizio A 1.4.

Definite il concetto di “proprietà per piani” ai sensi della legge.

Nota: 2 punti in caso di risposta corretta e completa, ossia contenente tutti i termini di legge rilevanti. Altrimenti 0 punti.

| | |
|----------|--|
| 2 | |
|----------|--|

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Esercizio A 1.5.

Quale chiave conoscete per la ripartizione dei costi nella proprietà per piani?
 Citate quattro chiavi di ripartizione, facendo per ciascuna un esempio dei costi che consente di conteggiare.

Nota: 1 punto per ogni chiave di ripartizione citata unitamente ad un esempio corretto. Se non viene fatto un esempio non vengono assegnati punti.

3

Soluzione:

| Chiave di ripartizione | Esempio |
|------------------------|---------|
| | |
| | |
| | |

Esercizio A 1.6.

- a) Secondo la legge, quanti proprietari sono necessari affinché possa essere convocata un'assemblea straordinaria dei comproprietari?
- b) In quale legge è disciplinato questo aspetto? Citate il relativo articolo di legge riportandolo in maniera esatta e completa.

Nota:

- a) 1 punto in caso di risposta corretta e completa.
- b) 1 punto per la risposta, purché venga citato l'articolo completo.

2

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A 1.7.

Secondo la legge, quali quorum sono necessari per approvare i seguenti lavori di costruzione in una proprietà per piani?

- a) Lavori di costruzione necessari
- b) Lavori di costruzione utili
- c) Lavoro di costruzione di lusso ovvero volti all'abbellimento o a una maggiore comodità d'uso
- d) In quali articoli di legge vengono disciplinati questi aspetti?

Nota:

- a) – c) 1 punto per ogni risposta corretta.
- d) 1 punto se viene citato l'articolo corretto e completo, altrimenti 0 punti.

4

Soluzione:

| | | |
|---|--|--|
| a) Lavori di costruzione necessari | | |
| b) Lavori di costruzione utili | | |
| c) Lavoro di costruzione di lusso ovvero volti all'abbellimento o a una maggiore comodità d'uso | | |
| d) Articolo di legge | | |

Esercizio A 1.8.

- a) Quali due forme di estinzione della proprietà per piani conoscete?
- b) Spiegate le differenze tra le due forme in 1-2 frasi.
- c) Fate un esempio per ciascuna.

Nota:

- a) 1 punto per ogni risposta corretta.
- b) 1 punto in caso di spiegazione corretta.
- c) ½ punto per ogni esempio.

4

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A 1.9.

Secondo la legge, chi è responsabile degli atti amministrativi concernenti le parti comuni nel caso in cui non sia stato nominato un amministratore?

Nota: 1 punto in caso di risposta corretta

1

Soluzione:

.....

.....

.....

Esercizio A 1.10.

- a) La legge impone che il conto annuale venga verificato dai revisori?
- b) Menzionate tre obblighi di un revisore.

Nota:

- a) ½ punto in caso di risposta esatta.
- b) ½ punto per ogni risposta esatta. Vengono valutate solo le prime tre risposte.

2

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A 1.11.

È possibile disdire in anticipo un contratto di gestione stipulato in maniera vincolante per la durata di due anni? Motivate la vostra risposta.

Nota: 1 punto in caso di risposta corretta incl. motivazione.

1

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A 2 Fondamenti giuridici

Esercizio A 2.1.

- a) Menzionate quattro tipi di fondi previsti dalla legge.
- b) In quali articoli di legge sono classificati i vari tipi di fondi?

Nota:

- a) ½ punto per ogni risposta esatta.
- b) 1 punto se viene citato l'articolo di legge corretto e completo, altrimenti 0 punti.

3

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A 2.2.

Secondo la legge, un regolamento può disporre che l'assemblea dei comproprietari si debba tenere solo una volta ogni due anni? Giustificate la vostra risposta citando il relativo articolo di legge.

Nota: 1 punto in caso di risposta esatta incl. articolo corretto e completo, altrimenti 0 punti.

1

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A 2.3.

- a) Spiegate in 1-2 frasi la differenza tra delibere dell'assemblea nulle e delibere dell'assemblea contestabili.
- b) Qual è il termine per la contestazione? E da quando inizia a decorrere?

Nota:

- a) 2 punti in caso di spiegazione corretta.
- b) ½ punto per ogni risposta esatta.

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B Regolamento in generale / Regolamento dell'immobile d'esame
27 punti

B 1 Regolamento in generale

Esercizio B 1.1.

Il regolamento è un elemento obbligatorio dell'ordinamento della comunione?

Nota: 1 punto in caso di risposta esatta.

| | |
|----------|--|
| 1 | |
| | |

Soluzione:

.....
.....
.....

Esercizio B 1.2.

Il regolamento deve essere disponibile già in occasione della costituzione della proprietà per piani? Motivate la vostra risposta.

Nota: 2 punti in caso di risposta esatta con motivazione, altrimenti nessun punto.

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| | |

Soluzione:

.....
.....
.....

Esercizio B 1.3.

Citate 3 possibili organi di una comunione di comproprietari.

Nota: 1 punto per ogni organo.

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |

Soluzione:

.....
.....
.....

B 2 Regolamento dell'immobile d'esame

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Esercizio B 2.1. - Immobile d'esame</p> <p>Citate quattro parti dell'edificio che secondo il regolamento dell'immobile d'esame sono oggetto di diritto esclusivo. Evitate l'uso di termini generici. Menzionate anche l'esatto articolo del regolamento che elenca tali parti dell'edificio.</p> <p>Nota: 1 punto per ogni parte oggetto di diritto esclusivo e 1 punto per il corretto articolo del regolamento. Vengono valutate solo le prime quattro risposte.</p> | 5 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Esercizio B 2.2. - Immobile d'esame</p> <p>Nell'immobile d'esame, in che rapporto vengono suddivisi ovvero assunti i costi di riscaldamento e dell'acqua calda? Giustificate la vostra risposta citando il relativo articolo del regolamento.</p> <p>Nota: 1 punto in caso di risposta esatta; 1 punto se viene citato l'articolo corretto del regolamento.</p> | 2 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|-------------------|--|
| Esercizio B 2.3. - Immobile d'esame Qual è il limite superiore previsto dal regolamento per l'alimentazione del fondo di rinnovamento? Nota: 1 punto in caso di risposta esatta. | 1 ----- | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|--|-------------------|--|
| Esercizio B 2.4. - Immobile d'esame Se mancano le liquidità necessarie al pagamento dell'acconto del suo onorario, può il gestore prelevare fondi dal fondo di rinnovamento? Giustificate la vostra risposta citando il relativo articolo del regolamento. Nota: 2 punti in caso di risposta esatta; 1 punto se viene citato l'articolo completo del regolamento. | 3 ----- | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio B 2.5. - Immobile d'esame Il regolamento contiene disposizioni in merito alla riscossione dei contributi? Giustificate la vostra risposta citando il relativo articolo del regolamento. Nota: 2 punti in caso di risposta esatta incluso articolo del regolamento, altrimenti nessun punto. | 2 | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio B 2.6. - Immobile d'esame a) Per quanti anni si possono far valere i crediti di contributi nei confronti della comunione? b) Qual è la procedura prevista dal regolamento? Nota: a) 1 punto se viene indicato numero di anni. b) 2 punti se viene indicata la procedura corretta. | 3 | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Esercizio B 2.7. - Immobile d'esame</p> <p>Nell'assemblea del 2015 viene fissata la data per l'assemblea successiva. L'assemblea avrà luogo il 22 luglio 2016.</p> <p>a) Entro quale data occorre convocare l'assemblea? b) Le proposte devono essere note già al momento dell'invito? Motivate la vostra risposta.</p> <p>Nota:</p> <p>a) 1 punto se viene riportata la data corretta. b) 2 punti in caso di risposta corretta con indicazione di data e scadenze. Nessun punto se la risposta non è motivata.</p> | 3 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Esercizio B 2.8. - Immobile d'esame</p> <p>Dopo l'assemblea, il gestore va in ferie per cinque settimane. Sarebbe sufficiente se l'amministratore inviasse il verbale ai proprietari dopo le ferie? Giustificate la vostra risposta citando il relativo articolo.</p> <p>Nota: 2 punti se viene data una risposta corretta riportando integralmente l'articolo del regolamento.</p> | 2 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

C Diritto esclusivo / Parti comuni / Diritti d'uso preclusivo in generale / Immobile d'esame **27 punti**

C.1 Diritto esclusivo / Parti comuni in generale

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio C 1.1. a) Relativamente alla proprietà per piani, la legge distingue tra due tipologie di proprietà. Quali? b) Nella prassi si incontrano ulteriori tipologie di proprietà. Quali conoscete? Nota: a) 1/2 punto per ogni risposta corretta. b) 1 punto per la risposta. | 2 | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio C 1.2. In quali documenti trovate indicazioni in merito alla terza tipologia di proprietà, che di fatto è utilizzata spesso nelle proprietà per piani? (Vedi domanda C 1.1). Nota: 1 punto per ogni risposta corretta. | 2 | |
| Soluzione: | | |

Esercizio C 1.3.

- a) Menzionate quattro elementi edili che per legge non possono essere oggetto di diritto esclusivo.
- b) Dove si trovano le corrispondenti disposizioni di legge? (Indicate l'esatto articolo di legge).

Nota:

- a) ½ punto per ogni elemento edile corretto.
- b) 1 punto se viene citato integralmente l'articolo di legge corretto.

3

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio C 1.4.

In linea di massima, le finestre possono essere oggetto di diritto esclusivo. Cita-
te una ragione a favore e una a sfavore della scelta di assoggettare le finestre
al diritto esclusivo.

Nota: 1 punto per ogni argomento corretto, 2 punti in totale.

2

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C 2 Diritto esclusivo / Parti comuni / Diritto d'uso preclusivo (immobile d'esame)

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Esercizio C 2.1. - Immobile d'esame</p> <p>L'appartamento 1.1, collocato al piano terra a sinistra, è stato dato in locazione dal suo proprietario. In estate, i locatari sono soliti grigliare ogni sera all'aperto con i loro ospiti, che per l'occasione occupano i posti a sedere. Gli altri inquilini sono assai infastiditi dal fumo e dal rumore.</p> <p>a) Contro chi devono procedere i comproprietari? b) Chi è autorizzato a procedere contro la persona menzionata alla risposta a)? c) Su cosa basate la vostra affermazione relativamente all'immobile summenzionato?</p> <p>Nota: a) - c) 1 punto per ogni risposta corretta.</p> | 3 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Esercizio C 2.2. - Immobile d'esame</p> <p>Un comproprietario vuole stoccare la legna per il caminetto nella sua cantina. Esistono punti del regolamento che devono essere osservati a tal proposito? Dove si trovano disposizioni in merito?</p> <p>Nota: 2 punti se la procedura è indicata correttamente usando parole chiave; 1 punto se viene indicato integralmente e correttamente il relativo articolo del regolamento.</p> | 3 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Esercizio C 2.3. - Immobile d'esame</p> <p>Il proprietario dell'attico 4.1 vorrebbe installare sulla propria terrazza un sistema ombreggiante.</p> <p>a) Per farlo ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei comproprietari? b) Su che cosa basate la vostra risposta? c) Che cosa deve osservare il proprietario?</p> <p>Nota:</p> <p>a) 1 punto in caso di risposta corretta e completa. b) 1 punto in caso di risposta corretta e completa. c) 2 punti in caso di risposta corretta e completa.</p> | 4 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Esercizio C 2.4. - Immobile d'esame</p> <p>Il proprietario dell'appartamento 1.2 al piano terra vuole munire i posti a sedere di una vetrata.</p> <p>a) Per farlo ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei comproprietari? b) Su che cosa basate la vostra risposta? c) Che cosa deve osservare il proprietario?</p> <p>Nota:</p> <p>a), b), c): 1 punto per ogni risposta corretta.</p> | 3 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

Esercizio C 2.5.

Un'autorimessa può essere suddivisa in varie quote di comproprietà singole.

- a) Quali sono altre due possibili modalità di assegnazione dei posti auto?
- b) Citate in totale tre vantaggi o svantaggi delle tre varianti.

Nota:

- a) 1 punto per ogni risposta corretta.
- b) 1 punto per ogni risposta corretta.

5

Soluzione:

| Assegnazione | Vantaggio | Svantaggio |
|--------------|-----------|------------|
| Comproprietà | | |
| | | |
| | | |

D Punti in comune e differenze tra comproprietà e proprietà per piani / Assicurazioni / Estratto del registro fondiario 30 Punti

D 1 Punti in comune e differenze tra comproprietà e proprietà per piani

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio D 1.1. Citate cinque differenze tra la comproprietà e la proprietà per piani. Nota: 1 punto per ogni risposta corretta. Vengono valutate solo le prime tre risposte. | 5 | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio D 1.2. Quali presupposti legali devono essere soddisfatti affinché un posto auto possa essere assoggettato al diritto esclusivo? Nota: 2 punti in caso di risposta esatta e completa, altrimenti nessun punto. | 2 | |
| Soluzione: | | |

D 2 Assicurazioni in generale

Esercizio D 2.1.

Durante un'assemblea dei comproprietari per piani, una comproprietaria chiede informazioni sulle assicurazioni stipulate dalla comunione. In qualità di gestori di una proprietà per piani, quali assicurazioni consigliate?

- a) Citate quattro assicurazioni.
- b) Specificate quali di esse sono facoltative e quali obbligatorie.
- c) Fate un esempio per ciascuna delle quattro assicurazioni.

Nota:

- a) 1 punto per ogni risposta corretta. Vengono valutate solo le prime quattro risposte.
- b) 1 punto se viene correttamente specificato il carattere facoltativo od obbligatorio dell'assicurazione.
- c) 1 punto per ogni esempio corretto di assicurazione (per ogni assicurazione conta solo il primo esempio avanzato).

| | |
|----------|--|
| 8 | |
|----------|--|

Soluzione:

| a) Assicurazione | b) Obbligatoria/facoltativa | c) Rischi coperti |
|------------------|-----------------------------|-------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Esercizio D 2.3.

In generale, la ditta di gestione ha diritto a richiedere all'assicuratore un onorario per le spese sostenute per l'elaborazione dei sinistri? Motivate la vostra risposta.

Nota: ½ in caso di risposta corretta; ½ punto se viene fornita una corretta motivazione. Nessun punto se non viene fornita una motivazione.

| | |
|----------|--|
| 1 | |
| | |

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio D 2.4.

In un'unità in PPP, il bambino di un vicino ha danneggiato l'anta del mobile a incasso. L'anta deve essere sostituita. La proprietaria di questa unità si rivolge a voi chiedendovi le seguenti informazioni:

- a) Quale assicurazione copre questi danni?
- b) Motivate la vostra risposta.

Nota: 1 punto se viene correttamente indicata l'assicurazione; 1 punto per la motivazione.

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 1 | |
| | |

D 2 Assicurazioni dell'immobile d'esame

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio D 2.5. - Immobile d'esame Secondo il regolamento della comunione dei comproprietari "Seesicht" Seestrasse 1 Ennetbürgen, quali assicurazioni devono essere stipulate? Nota: 1 punto in caso di risposta corretta con indicazione dell'articolo del regolamento. Nessun punto se non viene indicato l'articolo. | 2 | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio D 2.6. - Immobile d'esame Se un comproprietario ha effettuato investimenti straordinari nella propria unità (finiture di lusso), deve osservare specifici obblighi assicurativi? Motivate la vostra risposta. Nota: 1 punto in caso di risposta corretta; 1 punto se viene fornita una corretta motivazione. | 2 | |
| Soluzione: | | |

D 3 Registro fondiario in generale

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio D 3.1. Citate sei punti riportati in un estratto del registro fondiario. Nota: ½ punto per ogni risposta esatta. Vengono valutate solo le prime sei risposte. | 3 | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio D 3.2. a) Spiegate la differenza tra le annotazioni e le menzioni nel registro fondiario. b) Fate due esempi di annotazione e due esempi di menzione. Nota: a) 1 punto in caso di risposta corretta. b) ½ punto per ogni esempio corretto. | 3 | |
| Soluzione: | | |

Esercizio D 3.3.

Quali dati sono contenuti in una richiesta d'iscrizione nel registro fondiario? Citatene tre (luogo, data e firma non danno diritto a punti).

Nota: ½ punto per ogni risposta esatta. Vengono valutate solo le prime sei risposte.

Soluzione:

.....
.....
.....
.....
.....

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |

E Budget / Contributi al fondo di rinnovamento / Misure di incasso / Contabilità proprietà per piani
30 Punti

E 1 Budget

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio E 1.1. In base a quali elementi stilate il budget annuale? Citatene quattro. Nota: ½ punto per ogni risposta esatta. Vengono valutate solo le prime quattro risposte. | 2 | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio E 1.2. - Immobile d'esame In quale voce del budget fate rientrare la sostituzione delle tende da sole dell'appartamento con giardino 1.2? Nota: 1 punto in caso di risposta esatta. | 1 | |
| Soluzione: | | |

E 2 Contributi al fondo di rinnovamento

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio E 2.1. - Immobile d'esame Il proprietario dell'appartamento dell'attico vorrebbe rinnovare il parquet nel suo appartamento e chiede che questi lavori vengano finanziati attingendo al fondo di rinnovamento. Come vi comportate? Nota: 2 punti in caso di risposta esatta. | 2 | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio E 2.2. - Immobile d'esame | 1 | |
| a) Secondo il regolamento, a partire da quale valore il fondo di rinnovamento può essere utilizzato per coprire i costi di riparazione e manutenzione? b) Citate l'esatto articolo in cui questo aspetto viene regolamentato. | | |
| Nota: a) ½ punto in caso di risposta esatta. b) ½ punto in caso di risposta esatta. | | |
| Soluzione: | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio E 2.3. - Immobile d'esame | 4 | |
| Citate quattro voci di costo che possono essere finanziate tramite il fondo di rinnovamento. | | |
| Nota: 1 punto per ogni risposta esatta. Vengono valutate solo le prime quattro risposte. | | |
| Soluzione: | | |

E 3 Misure di incasso

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Esercizio E 3.1. Un comproprietario si rifiuta di versare i contributi al fondo di rinnovamento degli ultimi due anni. In linea generale, che provvedimenti potete prendere in quanto gestori? Elencate quattro possibilità. Nota: ½ punto per ogni risposta esatta. Vengono valutate solo le prime quattro risposte.</p> | 2 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Esercizio E 3.2.</p> <p>Il comproprietario A deve al comproprietario B una quota per il pagamento della fattura di un giardiniere che è stato precedentemente pagato da A. Il comproprietario B vi comunica che il proprietario A ha minacciato di fare istituire un diritto di pegno immobiliare sul suo appartamento.</p> <p>a) In questo caso, chi ha diritto a richiedere l'iscrizione presso il registro fondiario di un diritto di pegno immobiliare della comunione? Citate due persone che hanno questo diritto.</p> <p>b) Dove è regolamentato questo aspetto? Citate integralmente l'esatto articolo di legge.</p> <p>Note:</p> <p>a) 1 punto per ogni risposta esatta.</p> <p>b) 1 punto se viene citato integralmente l'esatto articolo di legge.</p> | 3 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

E 4 Contabilità proprietà per piani

Esercizio E 4.1. - Immobile d'esame

Dovete stilare il conteggio annuale dei costi di esercizio. Basandovi sul regolamento, calcolate le quote di costo per l'appartamento 4.1 da 4 locali e ½ ubicato nell'attico per le seguenti posizioni di rendicontazione:

- a) Abbonamento per il servizio assistenza dell'ascensore: tot. CHF 2'210.00
- b) Canone TV: tot. CHF 2'450.00 (nessun collegamento piombato)
- c) Servizio di custodia: tot. CHF 4'200.00

Per risolvere l'esercizio, utilizzate la griglia riportata qui sotto.

Nota: 1 punto per ogni campo correttamente compilato.

| | |
|----------|--|
| 9 | |
| | |

Soluzione:

| Oggetto | a) Abb. ascensore | | b) Canone TV | | c) Servizio custodia | |
|----------------------|-------------------|----------|--------------|----------|----------------------|----------|
| | Quota | CHF | Quota | CHF | Quota | CHF |
| Appartam. attico 4.1 | | | | | | |
| Tot. intero immobile | | 2.210.00 | | 2.450.00 | | 4.200.00 |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Esercizio E 4.2. - Immobile d'esame</p> <p>Avete notato che per tutto lo scorso inverno il proprietario dell'appartamento 4.1 ubicato nell'attico ha riempito di acqua calda la sua vasca idromassaggio una volta alla settimana. Ciò ha innalzato enormemente i costi per l'acqua calda. Come dovete procedere in termini di ripartizione dei costi?</p> <p>Nota: 2 punti in caso di risposta esatta.</p> | 2 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Esercizio E 4.3. - Immobile d'esame</p> <p>Il proprietario dell'appartamento 3.1 da 4 locali e ½ sta pensando di vendere il suo appartamento. Vi chiede quindi di calcolare la sua quota del fondo di rinnovamento, cosicché gliela possiate rimborsare una volta avvenuto il trasferimento degli utili e dei rischi. Il fondo di rinnovamento ammonta in totale a CHF 33'977.</p> <p>a) Calcolate la quota del fondo di rinnovamento del proprietario. b) Descrivete in 1-2 frasi come procedete in merito alla restituzione della quota del fondo di rinnovamento. Motivate il vostro provvedimento.</p> <p>Nota:</p> <p>a) 2 punti se il calcolo è corretto. b) 2 punti in caso di risposta esatta con motivazione (nessun punto se manca la motivazione).</p> | 4 | |
| <p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

Regolamento per l'uso e l'amministrazione

della

Comunione dei comproprietari
Fondo n. 1820, reg. fond. di Ennetbürgen

«Seesicht»

Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen

Unità in PPP dal n. 4264 fino al n. 4271

INDICE

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Suddivisione della proprietà | 4 |
| 1.1 | Oggetto della proprietà per piani | 4 |
| 1.2 | Suddivisione dell'immobile | 4 |
| 1.3 | Modifiche della quota di valore | 4 |
| 1.4 | Diritti esclusivi | 4 |
| 1.5 | Parti comuni | 5 |
| 2 | Uso dei locali e delle installazioni in diritto esclusivo | 6 |
| 2.1 | Principio | 6 |
| 2.2 | Limitazione del diritto di utilizzo | 6 |
| 2.3 | Destinazione d'uso | 7 |
| 2.4 | Obbligo di manutenzione dell'unità in PPP | 7 |
| 2.5 | Diritto di accesso e tolleranza dei lavori | 8 |
| 2.6 | Responsabilità per gli inquilini dell'unità in PPP | 8 |
| 2.7 | Rifugi | 8 |
| 2.8 | Concessione in uso a terzi | 8 |
| 2.9 | Divieto di attività rumorose nei locali nel piano interrato | 8 |
| 2.10 | Prescrizioni sul deposito di merci nei locali nel piano interrato | 8 |
| 3 | Uso delle parti e degli impianti comuni | 9 |
| 3.1 | Uso in generale | 9 |
| 3.2 | Uso delle installazioni comuni | 9 |
| 3.3 | Ordinamento della casa | 9 |
| 3.4 | Diritti d'uso esclusivo | 9 |
| 3.4.1 | Balconi e terrazze sul tetto | 9 |
| 3.4.2 | Posti a sedere e spiazzi antistanti | 10 |
| 3.4.3 | Cantine | 11 |
| 3.4.4 | Posti auto nell'autorimessa | 11 |
| 4 | Costi per l'amministrazione e la manutenzione delle parti in uso comune | 11 |
| 4.1 | Nozione di costi comuni | 11 |
| 4.2 | Principio di ripartizione dei costi comuni | 12 |
| 4.3 | Fondo di rinnovamento | 13 |
| 4.4 | Riscossione dei contributi e degli anticipi | 14 |
| 4.5 | Garanzia dei contributi ai costi comuni | 14 |
| 5 | Manutenzione, trasformazione e rinnovamenti dell'edificio | 14 |
| 5.1 | Assicurazione dell'edificio | 14 |
| 5.2 | Lavori necessari e urgenti di manutenzione e riparazione | 15 |
| 5.3 | Modifiche utili dell'immobile | 15 |
| 5.4 | Misure volte all'abbellimento o all'aumento della comodità | 15 |
| 5.5 | Distruzione dell'edificio | 15 |
| 6 | Amministrazione | 16 |
| 6.1 | Organi amministrativi | 16 |
| 6.2 | Assemblea dei comproprietari | 16 |
| 6.2.1 | Competenza | 16 |
| 6.2.2 | Convocazione e presidenza dell'assemblea | 16 |
| 6.2.3 | Costituzione dell'assemblea | 17 |
| 6.2.4 | Esercizio del diritto di voto | 18 |
| 6.2.5 | Delibera in generale | 18 |
| 6.2.6 | Maggioranza qualificata | 18 |
| 6.2.7 | Unanimità | 18 |
| 6.2.8 | Contestazioni delle delibere dell'assemblea | 19 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.3 | Amministratore | 19 |
| 6.3.1 | Nomina e revoca | 19 |
| 6.3.2 | Diritti e doveri dell'amministratore | 19 |
| 6.3.3 | Rappresentanza della comunione | 20 |
| 6.3.4 | Responsabilità della comunione per gli atti dell'amministratore | 20 |
| 6.3.5 | Ricorso contro le disposizioni dell'amministratore | 20 |
| 7 | Modifiche nella composizione dei comproprietari e scioglimento della comproprietà | 21 |
| 7.1 | Alienazione e aggravio | 21 |
| 7.2 | Condizione giuridica dell'acquirente | 21 |
| 7.3 | Esclusione di un comproprietario | 21 |
| 7.4 | Esclusione di altri aventi diritto | 22 |
| 7.5 | Scioglimento della proprietà per piani | 22 |
| 8 | Ulteriori disposizioni | 22 |
| 8.1 | Menzione del regolamento | 22 |
| 8.2 | Modifica del regolamento | 23 |
| 8.3 | Foro competente e clausola di domicilio | 23 |
| 8.4 | Rimando alle disposizioni di legge | 23 |

- Allegato n. 1:** Suddivisione dell'edificio in unità in PPP e quote di valore
Allegato n. 2: Chiave di ripartizione dei costi
Allegato n. 3: Chiave di ripartizione dei costi dell'ascensore
Allegato n. 4: Piani opzione vetrate piano terra, 1° piano, 2° piano, 3° piano (attico)

1 Suddivisione della proprietà

1.1 Oggetto della proprietà per piani

Il fondo n. 1820, registro fondiario di Ennetbürgen, Seestrasse 1, è intavolato in proprietà per piani ai sensi degli artt. 712 a ss. del Codice Civile svizzero (CCS).

Ogni unità in PPP rappresenta una quota di comproprietà a cui è collegato il diritto esclusivo di utilizzare determinate parti dell'edificio e di sistemarle internamente.

1.2 Suddivisione dell'immobile

Per la suddivisione dell'immobile fa stato la descrizione contenuta nell'allegato n. 1 al presente regolamento.

La suddivisione dell'edificio risulta in dettaglio dai piani di ripartizione, che formano parte integrante dell'atto costitutivo e del presente regolamento.

Il diritto esclusivo è legato indissolubilmente alla relativa quota di comproprietà.

1.3 Modifiche della quota di valore

Le modifiche delle quote di valore richiedono il consenso di tutti i diretti interessati e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari.

Lo stesso vale per l'attribuzione di singoli locali in diritto esclusivo.

Ai fini della loro validità, tali accordi richiedono l'atto pubblico e l'iscrizione a registro fondiario.

Ogni comproprietario può domandare la rettificazione delle quote di valore se sono state determinate erroneamente o sono divenute inesatte per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze.

L'ulteriore suddivisione e l'unificazione di unità in PPP richiedono l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari.

1.4 Diritti esclusivi

Il diritto esclusivo comprende i locali e le installazioni appartenenti all'unità in PPP. La posizione e le dimensioni dei locali risultano dall'atto costitutivo e dai piani di ripartizione.

Il diritto esclusivo di ciascun comproprietario comprende tutti gli elementi costitutivi della sua quota che possono essere eliminati o trasformati, purché ciò non pregiudichi l'esistenza, la solidità, la membratura, la forma esteriore dell'edificio o i diritti esclusivi e i diritti d'uso esclusivo degli altri comproprietari.

Sono oggetto del diritto esclusivo in particolare:

- i muri divisorii interni, purché non abbiano funzioni portanti;
- il rivestimento dei pavimenti, ma non i rivestimenti per l'isolamento dal calpestio (sottofondo) e i rivestimenti dei soffitti;
- il rivestimento delle pareti fino all'isolamento acustico contro i locali oggetto di diritto esclusivo;
- le porte (incluse le porte dell'appartamento e d'ingresso, ma solo sul lato interno);
- i mobili a incasso, le installazioni della cucina, del bagno e della toilette;
- le installazioni e gli impianti tecnici che sono installati all'interno delle unità in PPP e che servono esclusivamente a queste ultime;
- le condutture (per il riscaldamento, l'aerazione, l'acqua, le acque di scarico, il telefono, l'elettricità e le antenne) a partire dalla diramazione dalle condotte comuni;
- il riscaldamento a pavimento, risp. i radiatori e i termostati dalla cassetta di distribuzione;
- eventuali caminetti e stufe svedesi con i relativi camini;
- le tende da sole incl. i dispositivi di comando.

1.5 Parti comuni

Sono di proprietà comune tutte le parti dell'edificio e le installazioni che non sono espressamente assoggettate al diritto esclusivo. Esse comprendono in particolare:

Sono parti comuni in particolare:

- il suolo dell'immobile;
- le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari;
- le parti che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio (finestre, persiane, facciate, tetto, balconi ecc.);
- tutti gli impianti e le installazioni che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali, indipendentemente dal fatto che tali impianti e installazioni si trovino all'interno o all'esterno dei locali soggetti al diritto esclusivo;
- balconi e terrazze (questi sono assegnati in uso preclusivo secondo il punto 3.4 del presente regolamento).

Sono in proprietà comune anche i seguenti locali e le seguenti installazioni:

- l'ambiente circostante con vialetti, giardino, parcheggio, spiazzi antistanti e parchi giochi;
- eventuali pensiline per biciclette e carrozzine;
- vani scale, corridoi;
- ascensori con vano ascensore e locale macchina;
- essiccatoio;
- ripostiglio per il custode;

- locale tecnico per la centrale termosanitaria e di ventilazione con gli impianti di distribuzione;
- locale per le biciclette;
- cantine;
- accesso sotterraneo all'autorimessa e ai rispostigli.

Le cantine sono oggetto di diritti d'uso preclusivo secondo il punto 3.4 del presente regolamento.

Sono inoltre di proprietà comune gli accantonamenti effettuati per l'amministrazione dell'immobile (fondo di rinnovamento e contributi di finanziamento), gli acquisti effettuati dall'amministratore come pure gli apparecchi e le attrezzature per la pulizia e la manutenzione delle parti comuni.

2 Uso dei locali e delle installazioni in diritto esclusivo

2.1 Principio

Il comproprietario è libero nell'amministrazione, nell'uso e nella sistemazione dei propri locali, nel limite che ciò sia compatibile con gli stessi diritti degli altri comproprietari e sia conciliabile con l'interesse della comunione dei comproprietari e che il presente regolamento non contenga limitazioni in merito.

All'interno dell'unità il comproprietario può eliminare o trasformare le parti costruttive purché ciò non pregiudichi l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio, i locali degli altri comproprietari o infine la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio. Restano inoltre riservate le disposizioni in materia di polizia antincendio ed edilizia.

Le modifiche all'immobile, che comportano per un comproprietario una restrizione o l'impossibilità d'uso dei propri locali, possono essere effettuate solo con il suo consenso.

2.2 Limitazione del diritto di utilizzo

È vietato al comproprietario ogni utilizzo o trasformazione dei locali della sua unità in PPP che danneggi le parti costruttive comuni dell'immobile o ne limiti le funzioni, che comprometta il valore o l'aspetto dell'edificio o che possa importunare o danneggiare gli altri inquilini a causa di eccessi pregiudizievoli.

In particolare al comproprietario è vietato:

- caricare eccessivamente i pavimenti dei propri locali o ridurre l'isolamento termico e acustico dei pavimenti;
- conservare nei propri locali o nelle parti comuni dell'immobile materiali infiammabili o esplosivi;
- montare alla parete in modo fisso nei locali accessori del piano interrato mobili e macchinari (in modo da impedire la trasmissione del suono);

- permettere la formazione di umidità che possa avere effetti negativi sull'immobile o su parti di esso;
- conferire mediante il tipo di utilizzo un'immagine esterna alle parti appartenenti all'unità in PPP che comprometta il buon aspetto dell'edificio;
- scegliere tende da sole che stridono con l'aspetto unitario dell'immobile;
- apporre cartelli, mezzi pubblicitari e simili nei locali o nelle parti costruttive appartenenti all'unità in PPP senza l'autorizzazione dell'amministratore.

È consentito tenere animali domestici fintanto che questi non danno motivo di reclami. L'amministratore è autorizzato a vietare in ogni caso la detenzione di animali domestici, se constatata infrazioni a questa prescrizione.

Sono fatte salve le disposizioni dell'ordinamento della casa.

2.3 Destinazione d'uso

Le unità in PPP sono destinate in linea di principio a scopi abitativi. Un utilizzo a scopi commerciali è tuttavia ammesso, purché sia permesso secondo le disposizioni di diritto pubblico e l'attività commerciale da esercitare sia tranquilla. Nelle unità in PPP e nei locali accessori dell'edificio non è consentito esercitare alcuna attività che abbia effetti molesti o nocivi quali rumori, vibrazioni, cattivi odori ecc. oppure che possa infrangere la tranquillità o l'igiene, i buoni costumi (in particolare, l'esercizio di un postribolo o di un'attività simile) o l'aspetto esterno dell'edificio.

2.4 Obbligo di manutenzione dell'unità in PPP

Il comproprietario è tenuto a provvedere, a proprie spese, alla manutenzione dei locali e degli impianti su cui gode di un diritto esclusivo o di un diritto d'uso preclusivo nella misura necessaria affinché l'edificio e gli impianti conservino un buon aspetto e rimangano in ottimo stato.

Sono a carico del singolo comproprietario, in particolare, anche i costi per la manutenzione, riparazione e sostituzione dei seguenti oggetti e installazioni:

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

Se un comproprietario non esegue i lavori di manutenzione nell'interesse dell'aspetto dell'intero edificio, l'amministratore può, previa notifica, far eseguire i lavori necessari a spese del comproprietario inadempiente.

Contro tale disposizione il comproprietario può adire l'assemblea dei comproprietari, la quale deciderà in merito all'esecuzione dei lavori con una delibera presa a maggioranza dei presenti.

2.5 Diritto di accesso e tolleranza dei lavori

Il comproprietario deve consentire all'amministratore ed ai suoi incaricati l'accesso e la permanenza nei suoi locali allo scopo di constatare e rimuovere eventuali danni.

Lo stesso vale per i lavori di rinnovamento e trasformazione all'edificio.

I locali del comproprietario devono essere occupati mostrando il massimo rispetto e non in orari inopportuni.

2.6 Responsabilità per gli inquilini dell'unità in PPP

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

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

2.7 Rifugi

Nel complesso residenziale Seestrasse 1, Ennetbürgen, non viene realizzato un rifugio. L'attribuzione dei locali protetti adiacenti viene effettuata secondo la decisione dell'Ufficio cantonale della protezione civile, dall'organizzazione regionale di protezione civile o da un'altra istanza responsabile.

2.8 Concessione in uso a terzi

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

Il locatore deve imporre espressamente al locatario il rispetto dei regolamenti e delle ordinanze vigenti.

2.9 Divieto di attività rumorose nei locali nel piano interrato

Nella costruzione grezza delle cantine nel piano interrato non vengono realizzate misure di insonorizzazione. Nei locali con standard di costruzione di base non sono ammesse attività rumorose.

2.10 Prescrizioni sul deposito di merci nei locali nel piano interrato

Occorre mantenere una distanza di 10 cm tra le merci stoccate e gli elementi costruttivi esterni, nonché assicurare una buona areazione degli spazi vuoti tra le merci e gli elementi costruttivi esterni. Il mancato rispetto di questa prescrizione comporta il rischio di

danni dovuti all'umidità alle merci stoccate che vanno a carico del rispettivo comproprietario.

3 Uso delle parti e degli impianti comuni

3.1 Uso in generale

Ogni comproprietario è autorizzato a usare le parti comuni dell'edificio così come le installazioni e gli impianti comuni, purché l'uso sia conciliabile con lo stesso diritto di ogni altro comproprietario e con gli interessi della comunione.

È vietato in particolare:

- apportare modifiche di ogni genere alle parti comuni dell'edificio;
- conservare o depositare nei locali e nelle parti comuni, in particolare nel vano scale o nell'ingresso dello stabile, qualsiasi oggetto che possa pregiudicarne l'uso, in particolare che impedisca il libero passaggio o comprometta il buon ordine e l'aspetto dell'edificio;
- apporre targhe e insegne nell'ingresso dello stabile o altrove senza l'autorizzazione dell'amministratore. Quest'ultimo deve stabilire i principi relativi alle dimensioni, all'esecuzione e alla collocazione di tali iscrizioni.

3.2 Uso delle installazioni comuni

Nell'uso degli impianti e delle installazioni comuni i comproprietari e gli altri inquilini devono attenersi alle prescrizioni particolari emanate dall'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore ed astenersi da qualsiasi utilizzo eccessivo o non necessario.

Nell'impiego delle installazioni i comproprietari e gli altri inquilini devono dimostrare rispetto, diligenza e cura.

3.3 Ordinamento della casa

Ulteriori prescrizioni sull'uso dei locali, delle parti e delle installazioni comuni vengono formulate in un ordinamento d'uso. Questo può essere modificato su richiesta dall'assemblea dei comproprietari con maggioranza semplice.

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

3.4 Diritti d'uso esclusivo

Le parti comuni di cui al punto 1.5 vengono assegnate in uso esclusivo a favore di singoli comproprietari. Le disposizioni concernenti tali diritti d'uso esclusivo possono essere modificate o revocate solo con il consenso espresso dell'avente diritto.

3.4.1 Balconi e terrazze sul tetto

I balconi davanti alle unità in PPP dal n. 4267 al n.4270 e la terrazza sul tetto davanti all'unità in PPP n. 4271 sono assegnati in uso esclusivo alle rispettive unità in PPP.

La dimensione e la delimitazione dei balconi e delle terrazze sul tetto sono desumibili dai piani di ripartizione C, D ed E. Sono contrassegnate nello stesso colore della relativa unità in PPP, ma con segni tratteggiati.

Le unità in PPP dal n. 4265 al n. 4271 hanno il diritto di dotare i loro balconi / posti a sedere di tende da sole laterali mobili (dello stesso materiale della tenda da sole verticale esistente sul lato frontale).

Inoltre, le unità in PPP dal n. 4267 al n. 4270 hanno il diritto di dotare i loro balconi di vetrate frontali e laterali (sistema di vetrate tutto vetro per balconi e posti a sedere senza profili verticali visibili, profili a terra in alluminio incolore anodizzato). A tal fine sono determinanti i piani delle facciate approvati della domanda di costruzione. Resta riservata l'autorizzazione edilizia della rispettiva autorità comunale.

L'unità in PPP n. 4271 ha il diritto di installare sulla sua terrazza sul tetto un ulteriore sistema ombreggiante (tenda da sole con braccio articolato, dello stesso materiale della tenda da sole esistente) e una vetrata paravento (sistema di vetrate tutto vetro per balconi e posti a sedere senza profili verticali visibili, profili a terra in alluminio incolore anodizzato). La dimensione è desumibile dall'allegato n. 4 ed è contrassegnata in rosso. Resta riservata l'autorizzazione edilizia della rispettiva autorità comunale.

Le unità in PPP n. 4265 e 4266 hanno il diritto di installare sui loro posti a sedere una vetrata paravento (sistema di vetrate tutto vetro per balconi e posti a sedere senza profili verticali visibili, profili a terra in alluminio incolore anodizzato). La dimensione è desumibile dall'allegato n. 4 ed è contrassegnata in rosso. Resta riservata l'autorizzazione edilizia della rispettiva autorità comunale.

Per ulteriori tettoie, giardini d'inverno o divisori, oltre all'autorizzazione ufficiale è necessario il consenso dell'assemblea dei proprietari. In linea di principio è consentito collocare fioriere, nel rispetto dei requisiti statici. La soletta in calcestruzzo e gli isolamenti termici e acustici sono parti comuni. La pavimentazione (lastre o ghiaia ecc.) è oggetto di diritto esclusivo del rispettivo utilizzatore autorizzato. Non è consentito appendere vasi di fiori ecc. alle ringhiere dei balconi risp. alla facciata esterna.

3.4.2 Posti a sedere e spiazzi antistanti

I posti a sedere in giardino aperti e coperti davanti alle unità in PPP n. 4265 e 4266 sono assegnati in uso esclusivo alle rispettive unità in PPP.

La dimensione e la delimitazione dei posti in giardino sono desumibili dal piano di ripartizione B. Sono contrassegnate nello stesso colore della relativa unità in PPP, ma con segni tratteggiati.

La manutenzione dei rispettivi posti in giardino spetta al titolare del diritto d'uso preclusivo.

È possibile innalzare recinzioni e altre installazioni fisse solo d'intesa con l'amministrazione risp. i comproprietari.

Gli aventi diritto devono limitarsi a impiantare arbusti, aiuole fiorite, orti, prati, giardini rocciosi e simili, che non pregiudichino gli altri comproprietari e, in particolare, non impediscano la vista. Nelle zone sopra l'autorimessa non devono essere piantate piante con radici profonde.

3.4.3 Cantine

Alle unità in PPP dal n. 4265 al n. 4271 è assegnato il diritto d'uso esclusivo di una cantina. Queste cantine si trovano nel piano interrato del complesso residenziale Seestrasse 1 e sono riportate nel piano di ripartizione A. Sono contrassegnate nello stesso colore della relativa unità in PPP, ma con segni tratteggiati, e sono provviste della designazione «PPP».

L'attribuzione di diritti d'uso preclusivo non può essere modificata o revocata senza con il consenso espresso dell'avente diritto.

Ogni comproprietario, cui spetta un tale diritto d'uso preclusivo, deve provvedere alla manutenzione e al rinnovamento delle superfici, delle installazioni, dei locali ecc. che gli sono stati concessi in uso preclusivo, come se su di essi godesse di un diritto esclusivo.

Attraverso le cantine passano diverse linee di alimentazione e di derivazione. Queste installazioni sono comuni e non possono essere modificate, danneggiate o rimosse senza autorizzazione.

3.4.4 Posti auto nell'autorimessa

Il fondo in PPP n. 4264, registro fondiario di Ennetbürgen, è ripartito in 10 quote di comproprietà. Si rimanda al relativo ordinamento d'uso e d'amministrazione separato dei comproprietari.

4 Costi per l'amministrazione e la manutenzione delle parti in uso comune

4.1 Nozione di costi comuni

Sono costi comuni tutti quelli derivanti dall'uso, dalla manutenzione e dal rinnovo delle parti comuni nonché dall'amministrazione comune.

Essi comprendono in particolare:

- i costi per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia), la riparazione, il rinnovamento e l'esercizio della parti comuni dell'immobile nonché degli impianti e delle installazioni comuni;
- le spese per i lavori straordinari di rinnovamento e trasformazione;
- le imposte e i contributi di diritto pubblico, così come le tasse, nella misura in cui sono dovuti collettivamente dai comproprietari;
- i premi dell'assicurazione dell'edificio contro i danni causati dall'acqua o da incendio e per la responsabilità civile come proprietario d'opera;
- le spese d'amministrazione, in particolare l'indennità all'amministratore;
- i contributi al fondo di rinnovamento;

I costi di manutenzione derivanti dall'esercizio dei diritti d'uso preclusivo così come i costi per la sistemazione di tali parti e impianti sono a carico di chi esercita i diritti d'uso preclusivo.

4.2 Principio di ripartizione dei costi comuni

Tutti i costi comuni, come la manutenzione e il rinnovamento (fatta eccezione per i costi di riscaldamento e acqua calda, i costi dell'ascensore e i premi dell'assicurazione dell'edificio), sono sostenuti dai comproprietari in modo proporzionale, in base alla chiave di ripartizione. Per i costi dell'ascensore si applica l'apposita chiave di ripartizione (allegato 3). I premi dell'assicurazione dell'edificio ed eventuali pagamenti di somme assicurate o pagamenti in caso di declino dell'immobile vengono ripartiti in proporzione alla quota di valore (allegato 1).

I costi, che vengono calcolati da terzi in base alle unità o simili (in particolare, nettezza urbana, canone TV ecc.), sono addebitati di conseguenza ai rispettivi proprietari in base alle unità.

I costi per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento sono fatturati ai singoli utenti in funzione dei consumi secondo il modello di calcolo dell'Ufficio federale dell'energia (UFE).

Il consumo di calore viene rilevato da contatori di calore, mentre il consumo d'acqua calda da contatori dell'acqua. I contatori di calore e dell'acqua calda possono essere letti a distanza tramite un'unità centrale.

I costi di riscaldamento e acqua calda (esercizio e manutenzione) devono essere suddivisi in costi fissi per il 40% (quaranta per cento) e in costi a consumo per il 60% (sessanta per cento) e sostenuti dai proprietari nel modo seguente:

a) I costi fissi (40%) sono ripartiti secondo il seguente calcolo delle cubature.

| Oggetto | | N.partic. | SAL | H stanza | Cubatura |
|-------------------------|------------|-----------|----------------------|----------|-----------------------|
| Appartam. da 4 ½ locali | 1.1 | 4265 | 128.1 m ² | 2.5 m | 320.25 m ³ |
| Appartam. da 4 ½ locali | 1.2 | 4266 | 128.6 m ² | 2.5 m | 321.50 m ³ |
| Appartam. da 4 ½ locali | 2.1 | 4267 | 128.1 m ² | 2.5 m | 320.25 m ³ |
| Appartam. da 4 ½ locali | 2.2 | 4268 | 128.6 m ² | 2.5 m | 321.50 m ³ |
| Appartam. da 4 ½ locali | 3.1 | 4269 | 128.1 m ² | 2.5 m | 320.25 m ³ |
| Appartam. da 4 ½ locali | 3.2 | 4270 | 128.6 m ² | 2.5 m | 321.50 m ³ |
| Attico da 4 ½ locali | 4.1 | 4271 | 144.4 m ² | 2.6 m | 375.44 m ³ |

SAL=superficie abitabile lorda

b) I costi a consumo (60%) vanno fatturati in base al consumo misurato, che viene rilevato in ogni unità. I costi dell'acqua calda commisurati ai consumi vengono ripartiti in base al consumo d'acqua calda misurato. I costi di riscaldamento commisurati ai consumi vengono ripartiti in base al consumo energetico per il riscaldamento misurato e corretto in funzione dell'ubicazione.

Correzione in funzione dell'ubicazione: il fabbisogno termico di un appartamento varia in base alla sua posizione all'interno di un edificio. A parità di comfort termico, un appartamento che si affaccia verso l'esterno dell'edificio ha bisogno di maggior calore rispetto ad uno meno esposto. Per questo motivo i consumi individuali di energia per il riscaldamento vengono corretti con un fattore di compensazione in funzione dell'ubicazione. La compensazione ha lo scopo di tener conto della situazione sfavorevole, in termini di fabbisogno energetico, di un appartamento all'interno di un edificio (ad es. più pareti verso l'esterno).

La correzione in funzione della posizione viene calcolata da un ingegnere incaricato dall'amministrazione.

Eventuali guasti ai termostati installati nelle singole unità oggetto di diritto esclusivo devono essere comunicati immediatamente all'amministrazione. Non è consentito modificare o riparare i termostati all'insaputa o senza incarico dell'amministrazione.

Se l'entità dell'utilizzo di singole installazioni è cambiata notevolmente in modo permanente per motivi non imputabili al comproprietario, è possibile richiedere una diversa ripartizione dei costi.

Un comproprietario, che con il suo comportamento determina un aumento degli oneri comuni, è tenuto a sopportare da solo tali spese.

Se un'unità in PPP appartiene a più persone, esse rispondono in solido per la quota di spese a carico della loro unità.

4.3 Fondo di rinnovamento

Allo scopo di coprire parzialmente i costi comuni di manutenzione, riparazione e rinnovamento viene costituito un fondo di rinnovamento. Il fondo viene alimentato con contributi annuali, il cui ammontare viene stabilito mediante delibera dell'assemblea dei comproprietari. I contributi non dovrebbero di regola essere inferiori a ½% del valore assicurato dell'immobile. Il fondo di rinnovamento non deve più essere alimentato quando raggiunge un ammontare corrispondente al 15% del valore assicurato dell'immobile. Fintanto che il fondo non supera l'importo pari all'1% del valore assicurato dell'immobile, esso non deve essere impiegato per coprire costi di manutenzione e di riparazione.

Le spese a carico del fondo di rinnovamento richiedono una delibera dell'assemblea dei comproprietari; è fatta salva la copertura di costi per lavori necessari e improrogabili, per i quali l'amministratore non ha a disposizione altri mezzi di pagamento.

I singoli comproprietari non hanno diritto in alcun caso alla restituzione della propria quota del fondo di rinnovamento.

4.4 Riscossione dei contributi e degli anticipi

I comproprietari versano contributi di finanziamento per:

- il pagamento dei costi comuni come da preventivo;
- l'alimentazione del fondo di rinnovamento;
- il pagamento degli acconti per il riscaldamento.

L'amministratore si occupa dell'incasso dei contributi di finanziamento ogni trimestre in via anticipata e presenta ad ogni comproprietario un conteggio dettagliato per ogni esercizio contabile.

Fino alla deliberazione della prima assemblea dei comproprietari, gli anticipi dei costi vengono riscossi in base ad un piano di finanziamento allestito dall'amministratore.

L'amministrazione allestisce un conteggio unico anche nel caso della vendita di una porzione di piano nel corso dell'anno. Al giorno di riferimento per il conteggio, il rispettivo proprietario è debitore delle quote di costi non coperte dagli anticipi.

Il conteggio deve essere effettuato direttamente tra venditore e acquirente alla data di trasferimento di utili e rischi. Ulteriori dettagli in relazione al conteggio possono essere stabiliti nel contratto dell'amministratore.

4.5 Garanzia dei contributi ai costi comuni

Per i crediti di contributi dovuti negli ultimi tre anni, la comunione ha diritto all'iscrizione di un'ipoteca sulla quota del proprietario moroso. L'iscrizione viene effettuata dall'amministratore in nome della comunione entro un termine utile.

Per i medesimi crediti di contributi, alla comunione spetta inoltre un diritto di ritenzione sui beni mobili che si trovano nei locali di un comproprietario e servono al loro uso e godimento.

I diritti di pegno e ritenzione sussistono anche per i crediti derivanti da esecuzione sostitutiva.

5 Manutenzione, trasformazione e rinnovamenti dell'edificio

5.1 Assicurazione dell'edificio

L'assicurazione dell'intero edificio contro gli incendi e altri rischi, oltre alla responsabilità civile del proprietario di un'opera, è una questione di interesse comune che riguarda tutti i comproprietari.

Il comproprietario che ha sistemato i suoi locali con investimenti straordinari è tenuto a corrispondere una quota di premio maggiore, se non ha stipulato per suo conto un'assicurazione complementare.

L'assemblea dei comproprietari decide quali altri rischi devono essere assicurati.

Ogni comproprietario deve stipulare personalmente l'assicurazione per i mobili che si trovano nei locali oggetto di diritto esclusivo.

5.2 Lavori necessari e urgenti di manutenzione e riparazione

La comunione deve far eseguire tutti i lavori di manutenzione, ripristino o rinnovamento necessari a conservare il valore dell'immobile o a mantenerlo idoneo all'uso. Nel limite della sua competenza, questi lavori vengono ordinati dall'amministratore.

Qualora i lavori o gli atti amministrativi pertinenti non siano decisi dall'assemblea dei comproprietari, ciascun comproprietario ha il diritto di domandare al giudice di ordinarli o di autorizzare l'amministratore o un terzo a ordinarli e a eseguirli.

Se l'amministratore non vi provvede, all'occorrenza ogni comproprietario può prendere misure urgenti allo scopo di preservare l'immobile da un danno imminente o maggiore.

In ogni caso, i comproprietari sostengono i costi che ne derivano in ragione della loro quota.

5.3 Modifiche utili dell'immobile

Le modifiche dell'immobile che comportano un aumento di valore, un miglioramento del rendimento o dell'idoneità all'uso non possono essere apportate senza il consenso del comproprietario che, in seguito alle modifiche, subisce un pregiudizio considerevole o permanente nell'uso della sua cosa per lo scopo originario.

Le modificazioni implicanti una spesa che non si possa ragionevolmente imporre a un comproprietario, segnatamente perché sproporzionata al valore della sua unità in PPP, possono essere fatte senza il suo consenso, purché la sua parte di spesa che superi la somma a lui imponibile, sia assunta dagli altri comproprietari.

5.4 Misure volte all'abbellimento o all'aumento della comodità

I lavori che servono unicamente o prevalentemente all'abbellimento o alla maggiore comodità d'uso possono essere eseguiti in linea di massima solo con il consenso di tutti i comproprietari.

Tali lavori possono essere decisi, a maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti al contempo anche la maggioranza di tutte le quote, anche contro la volontà di un comproprietario che non ne risulti durevolmente impedito nel diritto d'uso e di godimento, qualora gli altri comproprietari gli risarciscano il pregiudizio temporaneo e assumano la sua parte di spesa.

I comproprietari, che non hanno contribuito alle spese di tali lavori, possono utilizzare i nuovi impianti e installazioni solo se successivamente pagano la quota corrispondente dei costi originari.

5.5 Distruzione dell'edificio

Se l'edificio viene distrutto per più della metà del suo valore e la ricostruzione comporterebbe un onere difficilmente sopportabile o la rinuncia a diversi locali assegnati

In diritto esclusivo, ogni comproprietario può richiedere lo scioglimento della comunione. In merito si applicano le disposizioni di cui al punto 7.5.

In caso di ricostruzione, i comproprietari che intendono continuare la comunione possono evitare lo scioglimento liquidando gli altri al valore venale.

Per quanto concerne la delibera sulla ricostruzione, sono applicabili le disposizioni sulle modifiche utili dell'immobile (v. punto 5.3).

6 Amministrazione

6.1 Organi amministrativi

Gli organi amministrativi sono l'assemblea dei comproprietari e l'amministratore.

6.2 Assemblea dei comproprietari

6.2.1 Competenza

L'assemblea dei comproprietari decide in merito a tutti gli atti d'amministrazione che secondo la legge, l'atto costitutivo o il regolamento riguardano questioni comuni, nella misura in cui non siano di competenza dell'amministratore.

Salvo che la legge non preveda disposizioni particolari, trovano applicazione per analogia le prescrizioni del diritto delle associazioni.

All'assemblea dei comproprietari competono in particolare i compiti e poteri seguenti:

- nomina, revoca e sorveglianza dell'amministratore e del suo sostituto;
- nomina dei delegati dei comproprietari;
- approvazione del conto annuale e ripartizione dei costi tra i comproprietari;
- determinazione dell'ammontare dei contributi da versare nel fondo di rinnovamento;
- approvazione del preventivo e determinazione degli anticipi da versare in relazione alle quote di costi;
- scarico dell'amministratore;
- autorizzazione all'amministratore per condurre processi;
- emanazione di un ordinamento della casa e ulteriori prescrizioni sull'uso delle parti comuni;
- emanazione del regolamento;
- decisione in merito a ricorsi contro le disposizioni dell'amministratore;
- scelta delle assicurazioni da stipulare.

6.2.2 Convocazione e presidenza dell'assemblea

L'assemblea viene convocata per iscritto dall'amministratore, rispettando un termine di preavviso di almeno 14 giorni e indicando i punti all'ordine del giorno.

I conti annuali e le proposte relative alla ripartizione dei costi comuni devono essere inviati ai comproprietari assieme alla convocazione.

Eventuali integrazioni all'ordine del giorno vanno presentate all'amministratore per iscritto almeno 10 giorni prima dell'assemblea. L'amministratore deve inoltrare le integrazioni a tutti i comproprietari almeno 5 giorni prima dell'assemblea.

L'assemblea non può deliberare in merito alle proposte che non sono state notificate nella maniera prescritta.

L'assemblea annuale ordinaria ha luogo entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile.

Vi è la possibilità di svolgere l'assemblea contemporaneamente alle assemblee principali delle comunioni di comproprietari e/o di altre comunioni del complesso residenziale Seesicht di Ennetbürgen.

La decisione in merito è di competenza dell'amministratore.

Le assemblee straordinarie si tengono ogni qual volta l'amministratore lo reperi necessario o quando uno o più comproprietari, che posseggono almeno un terzo delle quote, lo richiedono.

In mancanza di un amministratore o qualora questi non dia seguito alla richiesta di convocazione, l'assemblea può essere convocata da qualsiasi comproprietario.

Salvo diversamente concordato, l'assemblea è presieduta dall'amministratore.

Le delibere dell'assemblea vanno verbalizzate e il verbale deve essere conservato dall'amministratore o, in sua assenza, dal comproprietario che presiede l'assemblea.

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

6.2.3 Costituzione dell'assemblea

L'assemblea è legalmente costituita con l'intervento o la rappresentanza della metà dei comproprietari, ma almeno di due, che rappresentino al contempo la metà delle quote.

Nel caso in cui il numero dei partecipanti sia insufficiente, deve essere convocata una seconda assemblea che non può tenersi prima che siano trascorsi 20 giorni dalla prima assemblea. La seconda assemblea può essere già fissata per tale evenienza nella prima lettera di convocazione.

L'assemblea di seconda convocazione delibera validamente con l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i comproprietari, ma di almeno due.

Se neanche questo quorum è raggiunto, ciascun comproprietario può esigere che il giudice ordini le misure necessarie e incarichi dell'esecuzione l'amministratore o un rappresentante della comunione.

6.2.4 Esercizio del diritto di voto

Ove un'unità in PPP appartenga in comune a più persone, esse hanno diritto collettivamente a un voto, reso da un loro rappresentante.

Se un comproprietario possiede più di un'unità in PPP, può esercitare il diritto di voto separatamente per ogni unità. Ogni unità in PPP dà diritto a un voto.

Un comproprietario può farsi rappresentare da un terzo che non deve necessariamente appartenere alla comunione.

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

L'usufruttuario di un'unità in PPP deve accordarsi con il proprietario in merito all'esercizio del diritto di voto. Senza l'attestazione di un diverso accordo, l'usufruttuario esercita il diritto di voto per quanto attiene a tutte le questioni amministrative; al proprietario spetta il diritto di voto solo per i lavori di costruzione meramente utili o volti all'abbellimento o alla maggior comodità d'uso.

6.2.5 Delibera in generale

L'assemblea delibera con la maggioranza semplice dei comproprietari votanti, salvo prescritto diversamente dal regolamento o dalla legge. A parità di voti decide il voto dell'amministratore.

Ogni delibera dell'assemblea dei comproprietari può essere presa con il consenso scritto di tutti i comproprietari.

6.2.6 Maggioranza qualificata

È richiesto il consenso della maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino al contempo più della metà delle quote per:

- la disposizione di lavori di rinnovamento e di trasformazione diretti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorare il rendimento;
- l'emanazione e la modifica del presente regolamento;
- la revoca dell'amministratore;
- l'avvio di processi, la dichiarazione di desistenza e la conclusione di transazioni giudiziarie.

6.2.7 Unanimità

È richiesto il consenso di tutti i comproprietari per:

- le delibere sulle modifiche del regolamento, se riguardano:
 - la competenza per atti amministrativi e il carattere vincolante delle delibere dei comproprietari;
 - la delimitazione delle parti dell'immobile oggetto di diritto esclusivo;

- la delimitazione delle parti dell'immobile o del suolo in uso riservato unicamente a un comproprietario (diritto d'uso preclusivo);
 - la modifica della disposizione in merito all'esclusione di un comproprietario;
- fatto salvo il punto 5.4 cpv. 2, le delibere in merito a lavori che servono unicamente o prevalentemente all'abbellimento della cosa o alla maggiore comodità;
 - la delibera sullo scioglimento della proprietà per piani.

6.2.8 Contestazioni delle delibere dell'assemblea

Le delibere dell'assemblea che violano la legge, l'atto costitutivo o il regolamento possono essere contestate davanti al giudice da ogni comproprietario entro un mese da quando ne è venuto a conoscenza, dandone previa o contestuale notifica all'amministratore.

6.3 Amministratore

6.3.1 Nomina e revoca

La comunione dei comproprietari elegge un amministratore e sottoscrive con lui un contratto in cui sono disciplinati in particolare i compiti, l'onorario e la disdetta. L'amministratore deve disporre dell'esperienza e delle capacità necessarie allo svolgimento dei compiti assegnatigli. Può essere eletta anche una persona giuridica.

La Luxusimmobilien AG di Lucerna è autorizzata, dal momento in cui il primo appartamento del complesso residenziale Seesicht di Ennetbürgen è pronto per la consegna, a stipulare contratti per l'amministrazione della comunione dei comproprietari della PPP per la durata di cinque anni. I contratti di amministrazione possono essere stipulati con la Meier Liegenschafts AG oppure con un'azienda terza. I contratti di amministrazione devono basarsi sulle prestazioni usuali di mercato e l'onorario deve essere conforme alle tariffe usuali di mercato. Inoltre, la Meier Liegenschafts AG è autorizzata dallo stesso momento a stipulare i necessari contratti di manutenzione e le polizze assicurative.

Se l'assemblea dei comproprietari non si accorda sulla nomina dell'amministratore, ciascuno di essi può chiedere al giudice di nominarlo. Il medesimo diritto spetta a chiunque abbia un interesse legittimo, come il creditore pignoratizio e l'assicuratore.

L'amministratore può essere revocato anticipatamente solo se sussistono gravi motivi. In assenza di motivi gravi allo stesso imputabili, all'amministratore rimangono riservate le pretese di risarcimento danni di ogni tipo.

6.3.2 Diritti e doveri dell'amministratore

L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune in conformità alla legge, al presente regolamento e alle delibere dell'assemblea dei comproprietari.

L'amministratore adotta autonomamente tutte le misure urgenti atte a prevenire o rimuovere i danni.

I compiti dell'amministratore sono stabiliti nel contratto di amministrazione; in particolare egli è responsabile di:

- redigere il conto annuale e la ripartizione dei costi al 30 giugno di ogni anno civile;
- presentare il bilancio preventivo per l'esercizio seguente con la proposta relativa ai versamenti nel fondo di rinnovamento e riscuotere i contributi ai costi a carico dei comproprietari;
- amministrare e impiegare tutti i mezzi finanziari disponibili e in entrata conformemente agli scopi a cui sono destinati;
- tenere e conservare tutti i contratti, atti, giustificativi, piani, libri, verbali e registri della comunione dei comproprietari;
- fornire informazioni in merito a determinate questioni comuni e assicurare la consultazione dei rispettivi atti della comunione dei comproprietari;
- eseguire le delibere dell'assemblea dei comproprietari;
- stare in giudizio secondo le direttive che gli sono state impartite dall'assemblea dei comproprietari;
- stipulare i contratti di assicurazione contro i danni dovuti ad acqua, incendio e rottura vetri, nonché di responsabilità civile del proprietario di un'opera, in base alle direttive dell'assemblea dei comproprietari;
- conferire, sorvegliare e pagare tutti gli incarichi di riparazione e ripristino necessari, nei limiti di una somma di competenza che è stabilita dall'assemblea dei comproprietari;
- stipulare tutti gli abbonamenti di manutenzione necessari per gli impianti e le installazioni comuni;
- assumere il custode e stabilire il suo compenso.

6.3.3 Rappresentanza della comunione

Nell'ambito degli incarichi di sua competenza, l'amministratore rappresenta la comunione e i comproprietari in tutte le questioni riguardanti l'amministrazione comune.

Per rappresentare i comproprietari in un procedimento civile, l'amministratore necessita dell'autorizzazione dell'assemblea dei comproprietari.

L'autorizzazione può essere concessa all'amministratore anche in un secondo momento, nel caso in cui questi debba rappresentare i comproprietari in procedimenti per l'emanazione di misure cautelari.

6.3.4 Responsabilità della comunione per gli atti dell'amministratore

Tanto la comunione dei comproprietari quanto i comproprietari stessi non sono vincolati da atti diversi da quelli legalmente validi dell'amministratore.

6.3.5 Ricorso contro le disposizioni dell'amministratore

Il comproprietario interessato può fare ricorso contro le disposizioni autonome dell'amministratore all'assemblea dei comproprietari entro 14 giorni dal ricevimento.

L'assemblea decide in via definitiva in merito al ricorso.

7 Modifiche nella composizione dei comproprietari e scioglimento della comproprietà

7.1 Alienazione e aggravio

La proprietà per piani è alienabile e cedibile per successione. Ogni comproprietario è autorizzato a gravare liberamente la sua unità in PPP con ipoteche.

7.2 Condizione giuridica dell'acquirente

L'ordinamento d'uso e d'amministrazione concordato o deciso dai comproprietari (atto costitutivo, regolamento, ordinamento della casa) nonché le delibere prese dall'assemblea ed eventuali sentenze e decisioni giudiziarie sono vincolanti in ogni caso per tutti i successori di un comproprietario e per l'acquirente di un diritto reale su un'unità in PPP.

Ogni comproprietario è tenuto a comunicare al suo successore gli obblighi derivanti dagli accordi e dal regolamento.

L'amministratore ha l'obbligo di informare in modo esauriente, su richiesta del vecchio proprietario, il futuro acquirente di un'unità in PPP o di un diritto reale su un'unità in PPP in merito agli ordinamenti d'uso e d'amministrazione vigenti.

L'acquirente di un'unità in PPP deve comunicare senza indugio all'amministratore l'avvenuto trasferimento della proprietà.

7.3 Esclusione di un comproprietario

Un comproprietario può essere escluso dalla comunione se viola in modo grave e reiterato i suoi obblighi nei confronti della comunione oppure se egli stesso o una persona a cui ha ceduto l'uso della sua unità in PPP o di singoli locali della stessa si comporta nei confronti dei proprietari o inquilini delle altre unità in PPP in modo tanto sconveniente da non potersi ragionevolmente esigere la continuazione della comunione.

In particolare, un'esclusione può avvenire per i motivi seguenti:

- se il comproprietario viola in modo grave e continuato l'obbligo di regolare manutenzione della sua unità in PPP, pregiudicando di conseguenza lo stato architettonico dell'immobile o il suo aspetto esterno;
- se si oppone costantemente all'esecuzione dei lavori di ripristino e rinnovamento delle parti della costruzione e installazioni comuni all'interno della sua unità in PPP;
- se ha apportato modifiche alle parti comuni dell'edificio o del fondo pregiudizievoli per la comunione o per singoli comproprietari e si oppone al

ripristino della condizione conforme al diritto oppure si rifiuta di risarcire i danni cagionati;

- se il comproprietario o i suoi familiari rendono impossibile una convivenza pacifica e un rapporto di vicinato come d'abitudine tra conviventi secondo l'uso e il buon costume, con un comportamento offensivo, violento, subdolo o volgare;
- se disattende l'ingiunzione ripetuta dell'amministratore o di un altro rappresentante della comunione di allontanare dalla casa, entro un termine utile, le persone a cui ha ceduto l'uso della sua unità in PPP o di parti della stessa, a causa del loro comportamento intollerabile ai sensi del punto 7.3 di cui sopra.

L'esclusione ha luogo per sentenza del giudice su istanza di uno o più comproprietari, preventivamente autorizzati da una delibera dell'assemblea approvata dalla maggioranza qualificata. La persona da escludere non va contata.

Se il comproprietario escluso non aliena la sua unità di piano entro il termine concordato o fissato dal giudice, questa sarà venduta agli incanti pubblici secondo le disposizioni sulla realizzazione forzata degli immobili. La richiesta di vendita all'incanto può essere fatta dall'amministratore.

7.4 Esclusione di altri aventi diritto

Le disposizioni concernenti l'esclusione di un comproprietario si applicano per analogia all'usufruttuario o al titolare di un diritto di abitazione sull'unità in PPP oppure alle persone che la usano in virtù di un contratto di locazione o d'affitto annotato nel registro fondiario.

7.5 Scioglimento della proprietà per piani

La proprietà per piani può essere sciolta solo mediante accordo di tutti i comproprietari.

È fatto salvo lo scioglimento in caso di distruzione dell'immobile.

Se la proprietà per piani viene sciolta in seguito all'alienazione dell'intero immobile, salvo patto contrario i comproprietari si dividono il ricavo in proporzione alle quote di valore.

8 Ulteriori disposizioni

8.1 Menzione del regolamento

Il presente regolamento per l'uso e l'amministrazione deve essere menzionato nel registro fondiario, così come ogni sua integrazione e modifica.

L'amministratore deve occuparsi di far menzionare nel registro fondiario tutte le modificazioni.

8.2 Modifica del regolamento

Il presente regolamento può essere modificato in qualsiasi momento dall'assemblea dei comproprietari.

A tal fine è necessario il consenso della maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino al contempo più della metà delle quote (v. punto 6.2.6).

È fatta salva l'unanimità, laddove è prescritta (v. punto 6.2.7).

8.3 Foro competente e clausola di domicilio

Per tutte le controversie derivanti dal rapporto di comunione, i comproprietari si sottopongono al foro di Ennetbürgen e, nel caso di domicilio all'estero, espressamente anche per eventuali esecuzioni. In tal caso, essi eleggono quale domicilio per l'esecuzione Ennetbürgen oppure la sede commerciale dell'amministratore.

Le notifiche alla comunione dei comproprietari possono essere indirizzate collettivamente all'indirizzo dell'amministratore. L'amministratore è responsabile del fatto che i comproprietari vengano a conoscenza, ove necessario, del contenuto di tale notifica entro un termine utile.

8.4 Rimando alle disposizioni di legge

Salvo che il presente regolamento non disponga altrimenti, si applicano le disposizioni del Codice Civile svizzero sulla proprietà per piani (art. 712a ss. CCS) e sulla comproprietà semplice (art. 647 ss. CCS).

All'assemblea dei comproprietari si applicano in via complementare le disposizioni sugli organi delle associazioni (art. 64 ss. CCS).

Lucerna,

La proprietaria fondiaria:

Luxusimmobilien AG

.....

Monika Müller

ALLEGATO N. 1

**al Regolamento per l'uso e l'amministrazione della comunione dei comproprietari
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»
sul fondo n. 1820, reg. fond. di Ennetbürgen**

**Suddivisione dell'edificio in unità in PPP e quote di valore
(secondo il punto 1.2 del regolamento)**

| Reg. fond n. | Descrizione dell'unità in PPP con i locali oggetto di diritto esclusivo | Quota di valore |
|-----------------|--|-----------------|
| 4264 | Autorimessa nel piano interrato | 75/1000 |
| 4265 | Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.1 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in azzurro nel piano di ripartizione B | 120/1000 |
| 4266 | Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.2 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in color salmone nel piano di ripartizione B | 115/1000 |
| 4267 | Appartamento da 4 ½ locali, 2.1 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosso nel piano di ripartizione C | 119/1000 |
| 4268 | Appartamento da 4 ½ locali, 2.2 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in verde nel piano di ripartizione C | 115/1000 |
| 4269 | Appartamento da 4 ½ locali, 3.1 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosa nel piano di ripartizione D | 125/1000 |
| 4270 | Appartamento da 4 ½ locali, 3.2 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in blu nel piano di ripartizione D | 119/1000 |
| 4271 | Attico da 4 ½ locali, 4.1 al 3° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in viola nel piano di ripartizione E | 212/1000 |
| ----- | | |
| Totale | | 1000/1000 |
| ===== | | |

**La proprietaria fondiaria:
Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller

ALLEGATO N. 2

**al Regolamento per l'uso e l'amministrazione della comunione dei comproprietari
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»
sul fondo n. 1820, reg. fond. di Ennetbürgen**

**Chiave ripartizione dei costi
(secondo il punto 4.2 del regolamento)**

| Reg. fond n. | Descrizione dell'unità in PPP con i locali oggetto di diritto esclusivo | Chiave di ripartizione |
|--------------|--|------------------------|
| 4264 | Autorimessa nel piano interrato | 10/1000 |
| 4265 | Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.1 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in azzurro nel piano di ripartizione B | 139/1000 |
| 4266 | Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.2 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in color salmone nel piano di ripartizione B | 139/1000 |
| 4267 | Appartamento da 4 ½ locali, 2.1 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosso nel piano di ripartizione C | 139/1000 |
| 4268 | Appartamento da 4 ½ locali, 2.2 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in verde nel piano di ripartizione C | 139/1000 |
| 4269 | Appartamento da 4 ½ locali, 3.1 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosa nel piano di ripartizione D | 139/1000 |
| 4270 | Appartamento da 4 ½ locali, 3.2 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in blu nel piano di ripartizione D | 139/1000 |
| 4271 | Attico da 4 ½ locali, 4.1 al 3° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in viola nel piano di ripartizione E | 156/1000 |
| ----- | | |
| Totale | | 1000/1000 |
| ===== | | |

**La proprietaria fondiaria:
Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller

ALLEGATO N. 3

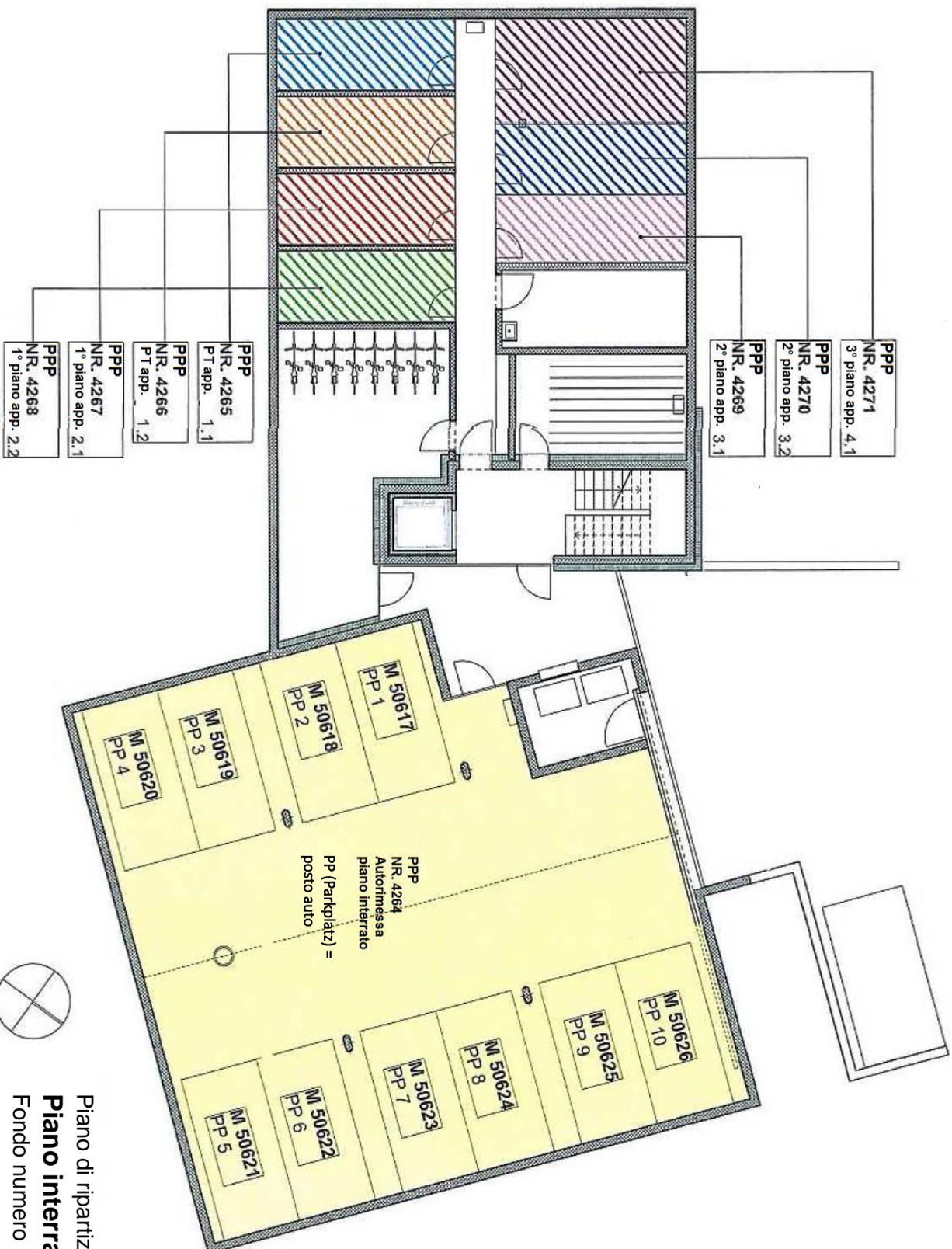
**al Regolamento per l'uso e l'amministrazione della comunione dei comproprietari
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»
sul fondo n. 1820, reg. fond. di Ennetbürgen**

**Chiave di ripartizione dei costi dell'ascensore
(secondo il punto 4.2 del regolamento)**

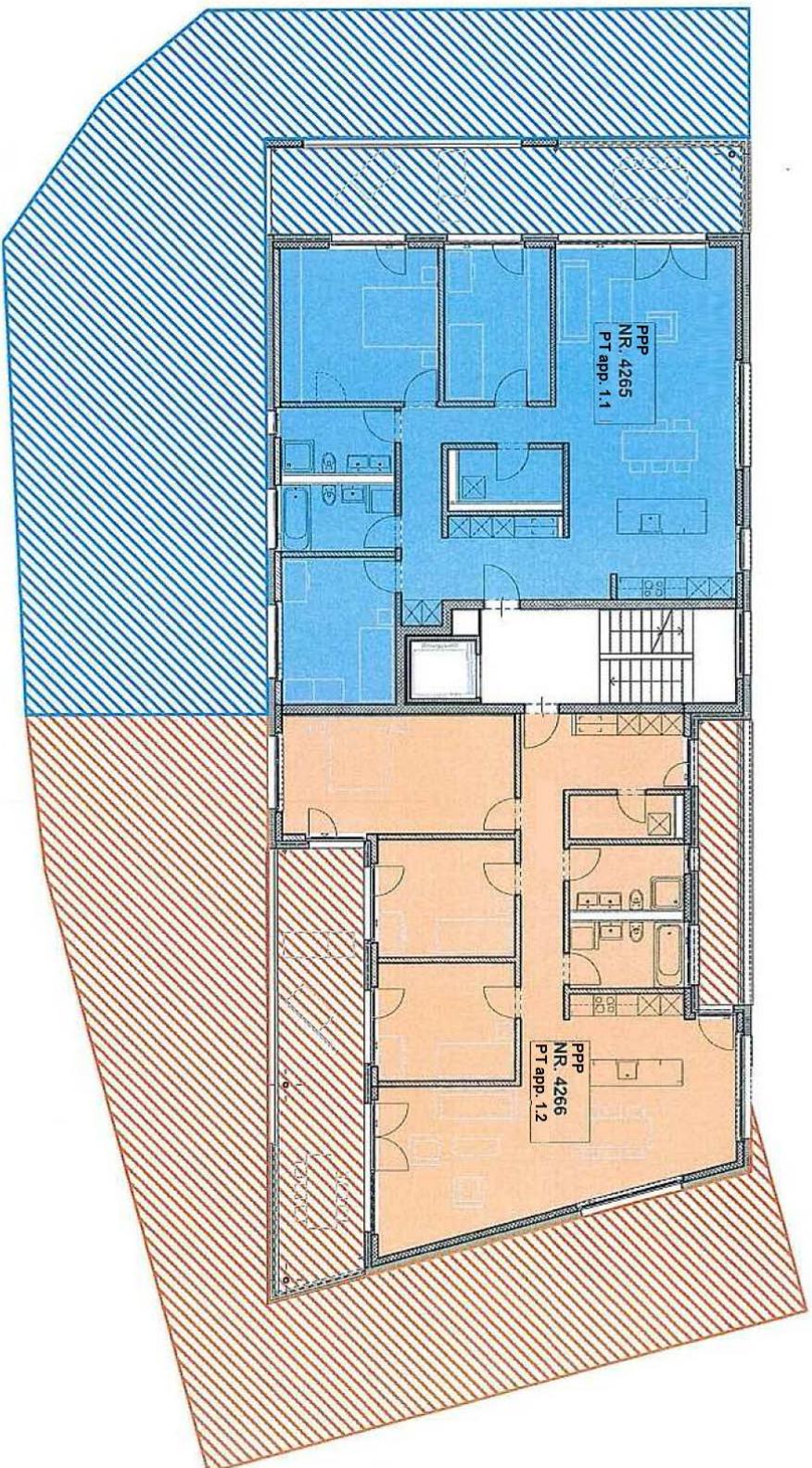
| Reg. fond n. | Descrizione dell'unità in PPP con i locali oggetto di diritto esclusivo | Chiave di ripartiz. costi ascensore |
|--------------|--|-------------------------------------|
| 4264 | Autorimessa nel piano interrato | - |
| 4265 | Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.1 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in azzurro nel piano di ripartizione B | 10 |
| 4266 | Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.2 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in color salmone nel piano di ripartizione B | 10 |
| 4267 | Appartamento da 4 ½ locali, 2.1 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosso nel piano di ripartizione C | 11 |
| 4268 | Appartamento da 4 ½ locali, 2.2 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in verde nel piano di ripartizione C | 11 |
| 4269 | Appartamento da 4 ½ locali, 3.1 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosa nel piano di ripartizione D | 13 |
| 4270 | Appartamento da 4 ½ locali, 3.2 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in blu nel piano di ripartizione D | 13 |
| 4271 | Attico da 4 ½ locali, 4.1 al 3° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in viola nel piano di ripartizione E | 15 |
| ----- | | |
| Totale | | 83 |
| ===== | | |

**La proprietaria fondiaria:
Luxusimmobilien AG**

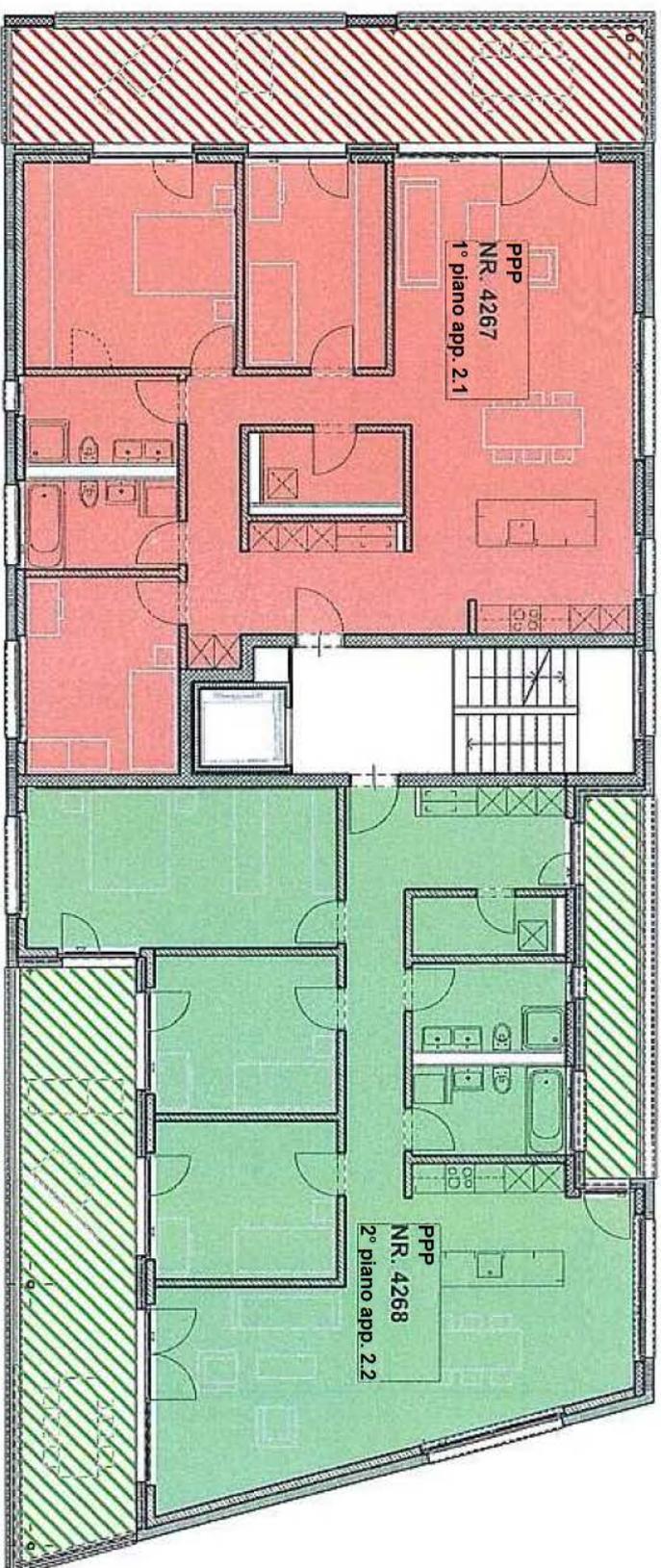
.....
Monika Müller



Piano di ripartizione A
Piano interrato
 Fondo numero 1820
 Assicurazione dell'edificio numero 1620



Piano di ripartizione B
Piano terra
Fondo numero 1820
Assicurazione dell'edificio numero 1620



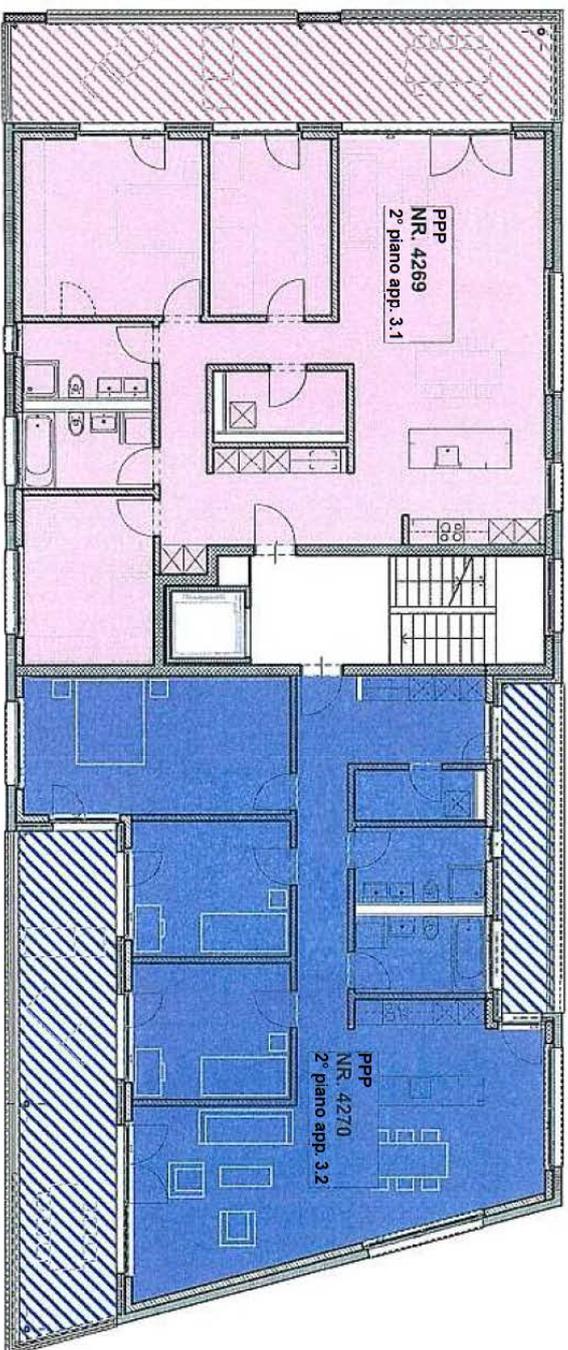
Piano di ripartizione C

Primo piano

Fondo numero 1820

Assicurazione dell'edificio numero 1620





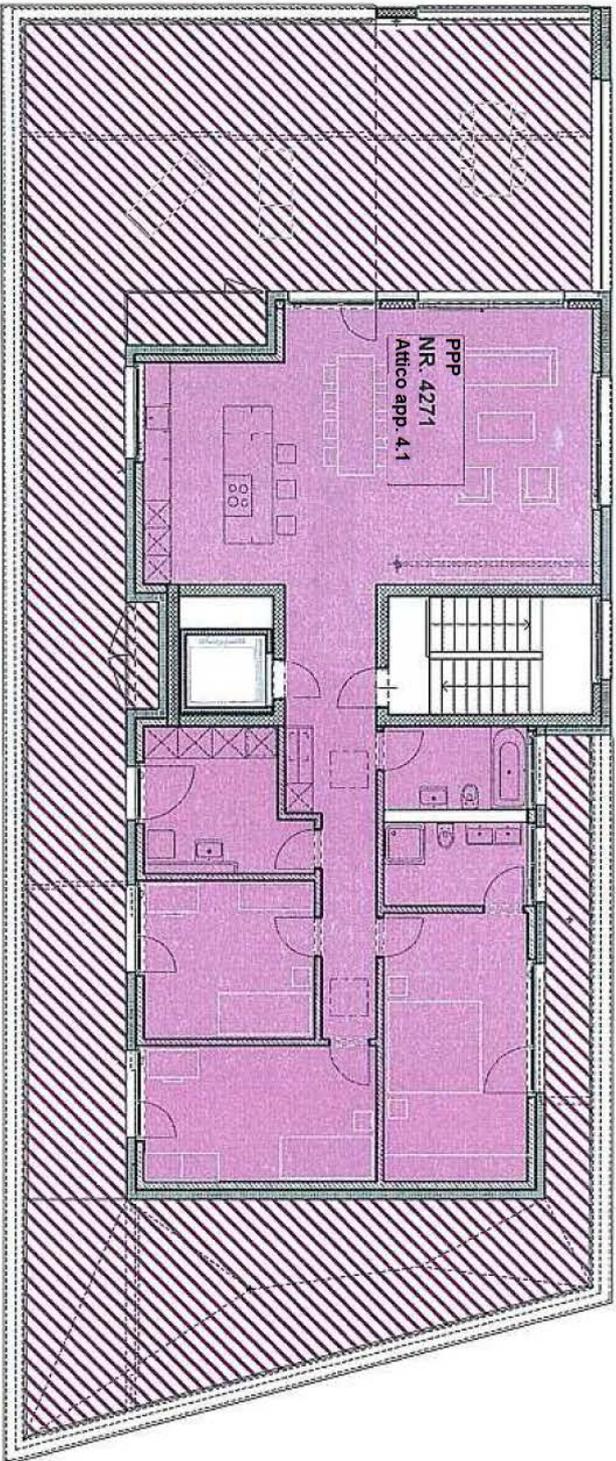
Piano di ripartizione D

Secondo piano

Fondo numero 1820

Assicurazione dell'edificio numero 1620





Piano di ripartizione E

Attico

Fondo numero 1820

Assicurazione dell'edificio numero 1620



Regolamento per l'uso e l'amministrazione

della

**Comunione dei comproprietari
Fondo n. 4264, reg. fond. di Ennetbürgen**

«Autorimessa»

del complesso residenziale

**Seestrasse 1
6373 Ennetbürgen**

Fondi in comproprietà num. da M 50617 a M 50626

INDICE

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Introduzione | 3 |
| 2. | Oggetto della comproprietà | 3 |
| 3. | Diritti d'uso..... | 3 |
| 4. | Locazione | 3 |
| 5. | Regolamento del garage | 4 |
| 6. | Esercizio del diritto d'uso | 4 |
| 7. | Utilizzo di parti e attrezzature comuni..... | 4 |
| 8. | Lavori edili, manutenzione..... | 4 |
| 9. | Costi comuni..... | 5 |
| 10. | Fondo di rinnovamento..... | 6 |
| 11. | Riscossione dei contributi di finanziamento..... | 6 |
| 12. | Assemblea dei comproprietari | 6 |
| 13. | Convocazione e svolgimento dell'assemblea dei comproprietari..... | 7 |
| 14. | Costituzione dell'assemblea | 7 |
| 15. | Rappresentanza | 7 |
| 16. | Modalità di delibera..... | 8 |
| 17. | Contestazioni delle delibere dell'assemblea..... | 8 |
| 18. | Nomina dell'amministratore | 8 |
| 19. | Diritti e doveri dell'amministratore | 9 |
| 20. | Ricorso contro le disposizioni dell'amministratore | 10 |
| 21. | Alienazione delle quote di comproprietà | 10 |
| 22. | Modifiche del regolamento per l'uso e l'amministrazione | 10 |
| 23. | Annullamento del diritto dei comproprietari di chiedere la divisione..... | 10 |
| 24. | Annullamento del diritto legale di prelazione | 10 |
| 25. | Foro competente e clausola di domicilio..... | 11 |
| 26. | Rimando alle disposizioni di legge | 11 |
| 27. | Menzione nel registro fondiario..... | 11 |
| 28. | Notifiche..... | 11 |

Allegato 1 Diritti d'uso esclusivo

Allegato 2 Piano di ripartizione A / piano interrato

1. Introduzione

Il fondo n. 4264 è parte del complesso residenziale Seestrasse 1, Ennetbürgen. Al numero 4264 è ubicata un'autorimessa sotterranea con accesso diretto al vano scale del complesso residenziale Seestrasse 1, Ennetbürgen.

Il n. 4264 è suddiviso in 10 quote di comproprietà indipendenti (numeri da M 50617 a M 50626).

Il presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione disciplina l'uso, l'amministrazione e la ripartizione dei costi dell'autorimessa comune.

Nel contesto del presente regolamento, il termine «comproprietari» indica i relativi proprietari (proprietari unici, comunione dei comproprietari, ecc.) delle quote di comproprietà. Ai sensi del presente regolamento esistono pertanto 10 comproprietari in totale.

2. Oggetto della comproprietà

Nell'autorimessa sotterranea, fondo n. 4264 del registro fondiario di Ennetbürgen, i 10 (dieci) posti macchina, l'area di accesso, le condotte (inclusi i relativi collegamenti) e tutti gli impianti necessari al funzionamento tecnico sono oggetto di comproprietà semplice ai sensi dell'art. 646ss del Codice Civile svizzero (CCS). Il fondo include 10 quote di comproprietà indipendenti, ognuna delle quali rappresenta idealmente 1/10 del totale.

3. Diritti d'uso

Ad ogni quota di comproprietà è al contempo collegato il diritto d'uso esclusivo di un posto auto, secondo la ripartizione di cui all'allegato al presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione.

Si evidenzia che sul soffitto dell'autorimessa sono disposte linee di alimentazione e di derivazione. Tali linee sono comuni e non possono essere danneggiate, modificate o rimosse senza il consenso dei comproprietari.

Relativamente alla propria quota, ogni comproprietario ha i diritti e i doveri di un proprietario. Ogni comproprietario può in ogni momento alienare, dare in locazione, trasferire per successione o gravare la propria quota di comproprietà senza dover richiedere il consenso degli altri comproprietari. In caso di trasferimento della quota di comproprietà, l'alienante è tenuto a informare l'amministrazione entro 14 giorni.

4. Locazione

I singoli comproprietari sono autorizzati a trasferire a terzi i propri diritti d'uso mediante accordi di locazione. I potenziali locatari di Rüttematten/Ennetbürgen godono di un diritto di prelocazione. L'amministrazione dovrà essere informata in merito all'eventuale stipulazione di tali contratti di locazione. I comproprietari sono

responsabili dell'osservanza dell'ordinamento della comunione e continueranno a rispondere direttamente del versamento dei contributi ai costi.

5. Ordinamento del garage

L'uso del garage comune e delle installazioni comuni può essere disciplinato con maggiore precisione in un apposito ordinamento, che verrà deliberato e modificato a maggioranza semplice dall'assemblea dei comproprietari su incarico dell'amministrazione. Fino all'emanazione di una tale regolamentazione, l'amministratore potrà disporre i necessari provvedimenti del caso.

6. Esercizio del diritto d'uso

Fatte salve eventuali limitazioni contenute nel presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione, i comproprietari possono utilizzare liberamente i posti auto loro assegnati, nel rispetto dei pari diritti degli altri comproprietari e compatibilmente con gli interessi della comunione. In linea di massima, i posti auto sono concepiti esclusivamente come parcheggi per automobili. È vietata ogni forma di utilizzo o modifica delle quote di proprietà che danneggi gli elementi strutturali o le installazioni comuni ovvero ne comprometta la funzionalità.

In particolare, è fatto divieto di:

- sovraccaricare il pavimento mediante lo stoccaggio di materiali eccessivamente pesanti;
- bloccare le vie di passaggio;
- stoccare materiali infiammabili, irritanti, maleodoranti o esplosivi;
- provocare la formazione di umidità sul pavimento o sporcarlo con residui di benzina o olio che possano causare danni;
- erigere qualsiasi tipo di divisori attorno ai posti auto;
- lavare veicoli a motore nell'autorimessa.

Per la circolazione all'interno dell'autorimessa si applicano per analogia le disposizioni della Legge sulla circolazione stradale.

7. Utilizzo di parti e installazioni comuni

I comproprietari sono autorizzati a utilizzare le parti dell'edificio comuni, e in particolare l'area di accesso ai posti auto, astenendosi tuttavia da qualsiasi utilizzo eccessivo o non necessario.

8. Lavori edili, manutenzione

I lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovamento necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso sono decisi a maggioranza di tutti i comproprietari, sempreché non siano atti di ordinaria amministrazione eseguibili da ogni singolo comproprietario.

I lavori di rinnovamento e trasformazione utili diretti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorare il rendimento o l'idoneità all'uso sono deliberati a una maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa.

Per le modificazioni che rendano notevolmente e durevolmente più difficile o meno economico per un comproprietario l'uso o il godimento cui la cosa era fino allora destinata, occorre il consenso dello stesso.

Le modificazioni implicanti una spesa che non si possa ragionevolmente imporre a un comproprietario, segnatamente perché sproporzionata al valore della sua quota, possono essere fatte senza il suo consenso, purché la sua parte di spesa che superi la somma a lui imponibile, sia assunta dagli altri comproprietari.

I lavori che servono meramente all'abbellimento o alla maggiore comodità d'uso possono essere eseguiti solo con il consenso di tutti i comproprietari.

Questi lavori possono, a una maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa, essere decisi anche contro la volontà d'un comproprietario che non ne risulti durevolmente impedito nel diritto d'uso e di godimento, qualora gli altri comproprietari gli risarciscano il pregiudizio temporaneo e assumano la sua parte di spesa.

Se è necessario un intervento rapido, ogni comproprietario è autorizzato a disporre misure urgenti allo scopo di preservare la proprietà da un danno imminente o maggiore, qualora l'amministratore non possa essere informato per tempo.

9. Costi comuni

Sono costi comuni tutti quelli derivanti dall'uso, dalla manutenzione e dal rinnovo dell'autorimessa nonché dall'amministrazione comune.

Essi comprendono in particolare:

- i costi per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia), la riparazione e il rinnovamento;
- i costi di esercizio delle installazioni;
- le spese per i lavori straordinari di rinnovamento o trasformazione;
- i contributi e le tasse di diritto pubblico, nella misura in cui sono dovuti collettivamente dai comproprietari ovvero riscossi collettivamente per l'autorimessa;
- i premi per l'assicurazione dell'autorimessa contro i danni causati dall'acqua o da incendio e per la responsabilità civile, nonché eventualmente per altri rischi;
- le spese d'amministrazione, in particolare l'indennità all'amministratore;
- i contributi al fondo di rinnovamento.

Tutti questi costi sono a carico dei comproprietari proporzionalmente alle relative quote di comproprietà.

Un comproprietario, che con il suo comportamento determina un aumento degli oneri comuni, è tenuto a sopportare da solo tali spese.

10. Fondo di rinnovamento

Allo scopo di coprire parzialmente i costi comuni di manutenzione, riparazione e rinnovamento viene costituito un fondo di rinnovamento. Il fondo viene alimentato con contributi annuali, il cui ammontare viene stabilito mediante delibera dell'assemblea dei comproprietari. Le spese a carico del fondo di rinnovamento richiedono una delibera dell'assemblea dei comproprietari. È fatta salva la copertura di costi per lavori necessari e improrogabili, per i quali l'amministratore non ha a disposizione altri mezzi di pagamento.

I singoli comproprietari non hanno diritto in alcun caso alla restituzione della propria quota del fondo di rinnovamento.

11. Riscossione dei contributi di finanziamento

L'amministrazione si occupa dell'incasso dei contributi di finanziamento secondo quanto disposto dalla delibera dell'assemblea dei comproprietari e presenta a ciascun comproprietario un conteggio dettagliato per ogni esercizio contabile.

12. Assemblea dei comproprietari

L'assemblea dei comproprietari prende decisioni in merito a tutti gli atti d'amministrazione relativi alle questioni comuni, nella misura in cui non siano di competenza dell'amministrazione.

All'assemblea competono in particolare:

- nomina e revoca dell'amministratore;
- approvazione del conto annuale e ripartizione dei costi tra i comproprietari con il discarico dell'amministratore;
- approvazione del preventivo e determinazione degli anticipi a carico dei comproprietari;
- delibere riguardanti i lavori edili ai sensi del presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione, dell'ordinamento amministrativo e delle disposizioni di legge;
- emanazione di un ordinamento del garage e di altre disposizioni;
- modifiche dell'ordinamento per l'uso e l'amministrazione;
- autorizzazione all'amministratore per condurre processi.

13. Convocazione e svolgimento dell'assemblea dei comproprietari

Le assemblee ordinarie e straordinarie sono convocate dall'amministratore rispettando un termine di preavviso di 14 giorni e indicando i punti all'ordine del giorno. Ogni anno dev'essere indetta un'assemblea ordinaria entro sei mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile, che termina il 30 giugno.

Vi è la possibilità di svolgere l'assemblea contemporaneamente alle assemblee principali delle comunioni di comproprietari e/o di altre comunioni del complesso residenziale Seesicht di Ennetbürgen.

La decisione in merito è di competenza dell'amministratore.

Le assemblee straordinarie si tengono ogni qual volta l'amministratore lo reputi necessario o quando almeno un quarto dei comproprietari lo richiede.

L'assemblea è presieduta dall'amministratore, oppure, in caso di impedimento di quest'ultimo, da un presidente nominato per l'occasione. Le delibere dell'assemblea vanno verbalizzate e il verbale deve essere conservato dall'amministratore ovvero dal presidente.

14. Costituzione dell'assemblea

L'assemblea è legalmente costituita con la presenza o la rappresentanza della metà dei comproprietari, ma almeno di due, che rappresentino al contempo la metà delle quote.

Nel caso in cui il numero dei partecipanti sia insufficiente, deve essere convocata una seconda assemblea che non può tenersi prima che siano trascorsi 20 giorni dalla prima assemblea. La seconda assemblea può essere già fissata per tale evenienza nella prima lettera di convocazione. L'assemblea di seconda convocazione delibera validamente con la presenza o la rappresentanza di un terzo di tutti i comproprietari, ma di almeno due.

Se neanche questo quorum è raggiunto, ciascun comproprietario può esigere che il giudice ordini l'esecuzione delle misure necessarie.

15. Rappresentanza

Un comproprietario può farsi rappresentare da un terzo che non deve necessariamente appartenere alla comunione.

Qualora una quota di comproprietà sia di proprietà comune di diverse persone, costoro dovranno nominare e delegare un singolo rappresentante, che ne dovrà fare le veci all'assemblea dei comproprietari.

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

L'usufruttuario di una quota di comproprietà deve accordarsi con il proprietario in merito all'esercizio del diritto di voto.

Senza l'attestazione di un diverso accordo, l'usufruttuario esercita il diritto di voto per quanto attiene a tutte le questioni amministrative; al proprietario spetta il diritto di voto solo per i lavori edili meramente utili o volti all'abbellimento o alla maggior comodità d'uso.

16. Modalità di delibera

Ogni quota pari a un decimo (1/10) di comproprietà dà diritto a un voto.

Se un comproprietario possiede più di un'unità di comproprietà, può esercitare il diritto di voto separatamente per ogni unità.

L'assemblea delibera con la maggioranza semplice dei comproprietari votanti secondo quanto stabilito al paragrafo precedente, se non diversamente prescritto dal presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione o dalla legge.

È richiesto il consenso della maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino al contempo la maggior parte della cosa in particolare per:

- le modifiche dell'ordinamento per l'uso e l'amministrazione, fermo restando quanto disposto al paragrafo seguente;
- i lavori edili e gli atti d'amministrazione più importanti, che sono utili ma non necessari;
- la revoca dell'amministratore.

È richiesto il consenso di tutti i comproprietari per:

- qualsiasi tipo di lavoro volto meramente all'abbellimento o alla maggior comodità d'uso.

Sono consentite anche delibere per via circolare, previo assenso scritto di tutti i comproprietari.

17. Contestazioni delle delibere dell'assemblea

Le delibere dell'assemblea che violano la legge, l'atto costitutivo o l'ordinamento per l'uso e l'amministrazione possono essere contestate davanti al giudice da ogni comproprietario entro un mese da quando ne è venuto a conoscenza, dandone previa o perlomeno contestuale notifica all'amministratore.

18. Nomina dell'amministratore

La comunione dei comproprietari elegge un amministratore e sottoscrive con lui un contratto in cui sono disciplinati in particolare i compiti, l'onorario e la disdetta. L'amministratore deve disporre dell'esperienza e delle capacità necessarie allo svolgimento dei compiti assegnatigli.

Può essere eletta anche una persona giuridica.

La Luxusimmobilien AG di Lucerna è autorizzata, dal momento in cui il primo appartamento del complesso residenziale Seesicht di Ennetbürgen è pronto per la consegna, a stipulare contratti per l'amministrazione della comunione dei comproprietari della PPP per la durata di cinque anni. I contratti di amministrazione possono essere stipulati con la Meier Liegenschafts AG oppure con un'azienda terza. I contratti di amministrazione devono basarsi sulle descrizioni delle prestazioni e sugli onorari indicativi della Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT).

Inoltre, l'amministratore è autorizzato dallo stesso momento a stipulare i necessari contratti di manutenzione e le polizze assicurative.

L'amministratore può essere revocato anticipatamente solo se sussistono gravi motivi. In assenza di motivi gravi allo stesso imputabili, all'amministratore rimangono riservate le pretese di risarcimento danni di ogni tipo.

19. Diritti e doveri dell'amministratore

L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune in conformità alla legge, all'ordinamento per l'uso e l'amministrazione e alle delibere dell'assemblea dei comproprietari. L'amministratore adotta autonomamente tutte le misure urgenti atte a prevenire o rimuovere i danni.

Nell'ambito degli incarichi di sua competenza, l'amministratore rappresenta i comproprietari in tutte le questioni relative all'amministrazione comune.

In particolare, l'amministratore è responsabile di:

- redigere il conto annuale e la ripartizione dei costi al 30 giugno di ogni anno civile;
- presentare il bilancio preventivo per l'esercizio seguente con la proposta relativa ai versamenti nel fondo di rinnovamento e riscuotere i contributi ai costi a carico dei comproprietari;
- amministrare ed impiegare tutti i mezzi finanziari disponibili e in entrata conformemente agli scopi a cui sono destinati;
- tenere e conservare tutti i contratti, atti, giustificativi, piani, libri, verbali e registri della comunione dei comproprietari;
- eseguire le delibere dell'assemblea dei comproprietari;
- stare in giudizio secondo le direttive che gli sono state impartite dall'assemblea dei comproprietari;
- stipulare i contratti di assicurazione contro i danni dovuti ad acqua e incendio, nonché di responsabilità civile del proprietario di un'opera secondo quanto previsto dalla legge;
- conferire, sorvegliare e pagare tutti gli incarichi di riparazione e ripristino necessari, nei limiti di una somma di competenza che è stabilita dall'assemblea dei comproprietari;

- assumere il custode e stabilire il suo compenso.

20. Ricorso contro le disposizioni dell'amministratore

Il comproprietario interessato può fare ricorso contro le disposizioni autonome dell'amministratore all'assemblea dei comproprietari, entro 14 giorni dal ricevimento. L'assemblea decide in via definitiva in merito al ricorso.

21. Alienazione delle quote di comproprietà

La comproprietà è alienabile e trasmissibile per successione.

Il presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione è vincolante anche per gli aventi diritto.

22. Modifiche dell'ordinamento per l'uso e l'amministrazione

Il presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione può essere modificato in qualsiasi momento dall'assemblea dei comproprietari, purché le modifiche siano approvate a maggioranza.

L'ordinamento per l'uso e l'amministrazione è menzionato nel registro fondiario. L'amministratore è incaricato e autorizzato a comunicare al registro fondiario ogni eventuale modifica apportata al presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione.

23. Annullamento del diritto dei comproprietari di chiedere la divisione

Ai sensi dell'art. 650 CCS, il fondo numero 4264, reg. fond. di Ennetbürgen, è durevolmente ed esclusivamente destinato all'utilizzo come autorimessa della casa plurifamiliare Seestrasse 1, Ennetbürgen. Poiché il fondo è durevolmente destinato ad un fine, il diritto dei comproprietari di chiedere la divisione si considera annullato ai sensi di legge (vedi art. 650, cpv. 1, CCS). Risulta pertanto superflua un'annotazione dell'annullamento del diritto di chiedere la divisione.

Tuttavia, qualora l'autorimessa sia distrutta per più della metà del suo valore e la ricostruzione comporterebbe un onere difficilmente sopportabile, qualsiasi comproprietario potrà richiedere lo scioglimento della comproprietà. I comproprietari che intendono continuare la comunione potranno evitare lo scioglimento liquidando gli altri.

24. Annullamento del diritto legale di prelazione

Ai sensi dell'art. 682 CCS, i comproprietari hanno un diritto di prelazione verso qualunque terzo non comproprietario che acquisti una parte del fondo. Tale diritto legale di prelazione viene annullato.

L'annullamento del diritto legale di prelazione è annotato nel registro fondiario relativamente alle particelle in comproprietà.

25. Foro competente e clausola di domicilio

Per tutte le controversie derivanti dal rapporto di comunione, i comproprietari si sottopongono al foro di Ennetbürgen e, nel caso di domicilio all'estero, espressamente anche per eventuali esecuzioni. In tal caso, essi eleggono quale domicilio per l'esecuzione Ennetbürgen oppure la sede commerciale dell'amministratore.

26. Rimando alle disposizioni di legge

Fatte salve eventuali disposizioni in senso contrario contenute nel presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione, trovano applicazione le disposizioni del Codice civile svizzero in merito alla comproprietà semplice (Art. 647ss, CCS) e per analogia le disposizioni disciplinanti la proprietà per piani (Art. 712a ss, CCS).

All'assemblea dei comproprietari si applicano in via complementare le disposizioni sugli organi delle associazioni (Art. 64 ss, CCS).

27. Menzione nel registro fondiario

Il presente ordinamento per l'uso e l'amministrazione deve essere menzionato nel registro fondiario, così come ogni sua integrazione e modifica.

28. Notifiche

Le notifiche alla comunione dei comproprietari possono essere indirizzate collettivamente all'indirizzo dell'amministratore. È responsabilità dell'amministratore far sì che i comproprietari, ove necessario, vengano a conoscenza del contenuto di tali notifiche entro un termine utile.

Lucerna,

**La proprietaria fondiaria:
Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller

ALLEGATO 1

Diritti d'uso esclusivo

| Fondo N. | Descrizione | Quota di comproprietà |
|-----------------|--------------------|------------------------------|
| M 50617 | Posto auto num. 1 | 1/10 |
| M 50618 | Posto auto num. 2 | 1/10 |
| M 50619 | Posto auto num. 3 | 1/10 |
| M 50620 | Posto auto num. 4 | 1/10 |
| M 50621 | Posto auto num. 5 | 1/10 |
| M 50622 | Posto auto num. 6 | 1/10 |
| M 50623 | Posto auto num. 7 | 1/10 |
| M 50624 | Posto auto num. 8 | 1/10 |
| M 50625 | Posto auto num. 9 | 1/10 |
| M 50626 | Posto auto num. 10 | 1/10 |
| <hr/> | | |
| Totale | | 10/10 |
| <hr/> | | |

Lucerna,

La proprietaria fondiaria:
Luxusimmobilien AG

.....
Monika Müller

Esame professionale per gestori immobiliari 2016

Prove d'esame scritte

Parte d'esame: contabilità immobiliare e reporting

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammesse tutte le calcolatrici che, oltre alle normali funzioni di base, consentono anche il calcolo del valore reciproco e delle funzioni esponenziali. Tuttavia, non devono disporre della funzione di memorizzazione di testi, né essere programmabili o basate su banche dati. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook, smartphone e dispositivi analoghi.

Testi di legge

Sono ammessi: CCS, CO, LEF, CPC, LIVA e OLAL. In particolare sono ammesse anche le edizioni commentate dei testi di legge (WEKA, Orell-Füssli, Schultess, Scyboz & Gilliéron), con evidenziazioni e segnalibri, **ma senza annotazioni / integrazioni scritte a mano e senza fogli integrativi personali separati come copie dei documenti delle lezioni o simili**. L'utilizzo di testi di legge scaricati da internet non è ammesso. È compito del candidato portare con sé i testi di legge. Resta salva la facoltà degli organi d'esame di controllare i testi di legge. In caso di dubbio, gli organi d'esame sono autorizzati a ritirare i testi e a sostituirli con una edizione ufficiale della Cancelleria federale.

cepsei

Via Beltramina 19B
CH-6900 Lugano
Tel. & Fax. : +41 (0) 91 971 00 97
E-mail info@cepsei.ch
www.cepsei.ch

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. La soluzione deve essere scritta direttamente sotto la rispettiva domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (esempio: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **90 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

1. Piano contabile (1 pagina)
2. Esercizio A1: distinta dei locatari al 1° gennaio 2016 (1 pagina)
3. Esercizio A1: distinta dei locatari 1° gennaio 2015 – 31 dicembre 2015 (1 pagina)
4. Esercizio A4: lettera ROMANDIMMO SA (2 pagine)
5. Esercizio B1: fattura PUBBLISERVIZI (1 pagina)
6. Esercizio B2: fattura TERMOSANITARIA SA (1 pagina)
7. Esercizio B3: fattura PITTURE EDILI SA (1 pagina)
8. Esercizio D1: conteggio salariale 02/2016 (1 pagina)

Abbreviazioni

- CO** Codice svizzero delle obbligazioni
CCS Codice civile svizzero
OLAL Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali

| Esercizio | Tema | N. punti | Pagina |
|---------------|-----------------------------------|-----------|--------|
| A | Distinta dei locatari e reporting | 39 | |
| B | Contabilizzazione di fatture | 20 | |
| C | Contabilità a partita doppia | 12 | |
| D | Contabilità salariale | 17 | |
| E | Rendimento | 2 | |
| Totale | | 90 | |

Esercizio A2

Perché per l'appartamento 12102 (allegato 3) non è indicata alcuna pigione per il periodo 01.05.2015 – 30.06.2015? Motivate la vostra risposta con 1 o 2 frasi.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| | |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Esercizio A3</p> <p>Il proprietario ha altre domande sul rendiconto 2015. Nel conto economico, il conto pigioni presenta un saldo pari a CHF 240'072.00. Tuttavia, secondo la distinta dei locatari la pigione netta per il periodo 01.01.2015 – 31.12.2015 è di CHF 242'127.00. Il vostro contabile vi comunica che nella sua ditta viene applicato il principio delle entrate effettive derivanti dalla locazione e pertanto risultano le seguenti differenze:</p> <p>Anticipi sulle pigioni al 31.12.2014: CHF 5'085.00 Arretrati di pigione al 31.12.2014: CHF 4'699.50 Anticipi sulle pigioni al 31.12.2015: CHF 2'935.00 Arretrati di pigione al 31.12.2015: CHF 3'079.00</p> <p>Inoltre, nel 2015 un importo pari a CHF 1'525.50 (arretrato di pigione del locatario <i>insolvente</i>) è stato contabilizzato come perdita di pigione.</p> <p>Compilate la tabella di riconciliazione sottostante sulla base delle informazioni sopra indicate e dell'allegato 3.</p> | 8 | |
|--|----------|--|

| | Segno aritmetico + / - | Importo | Punti |
|---|------------------------|---------|-------|
| Entrate da locazione nette ipotetiche | | | |
| Sfitti 2015 | | | |
| Entrate da locazione nette effettive | | | |
| Pigioni non pagate al 31.12.2014 | | | |
| Pigioni pagate in anticipo al 31.12.2014 | | | |
| Pigioni non pagate al 31.12.2015 | | | |
| Pigioni pagate in anticipo al 31.12.2015 | | | |
| Pigioni versate sul conto bancario | | | |
| Perdite sui crediti | | | |
| Entrate da locazione contabilizzate al 31.12.2015 | | | |

Esercizio A4

Lavorate in qualità di gestori immobiliari presso una grande cassa pensioni che possiede direttamente investimenti immobiliari. Tutte le attività operative connesse alla gestione del portafoglio immobiliare sono state affidate alla Romandimmo SA.

La scorsa settimana avete ricevuto una lettera (allegato 4) dal signor Durant, Key Account Manager presso la Romandimmo SA. Si tratta del suo reporting per l'esercizio 2015.

Il vostro superiore vi prega di rilevare le informazioni principali dal reporting (allegato 4) del signor Durant e di eseguire i calcoli necessari.

Nel frattempo, il signor Durant vi ha telefonato per informarvi che ha commesso un errore. Ha dimenticato in un cassetto della scrivania la fattura datata 28 novembre 2015 per il servizio annuo di assistenza del portone automatico del garage dell'immobile "1956" dell'importo di CHF 523.00. La fattura si riferisce solamente al servizio annuo di assistenza, non sono stati necessari lavori di riparazione.

| | |
|--|-----------|
| ESERCIZIO | 14 |
| Calcolate i seguenti valori al 31.12.2015 in percentuale. I risultati vanno arrotondati secondo le modalità commerciali a due cifre decimali. | |

Esempio:

| VALORE MISURATO (come unità) | VALORE DI RIFERIMENTO (come unità) | CALCOLO (<i>facoltativo</i>) | SOLUZIONE | | |
|---------------------------------|--|-----------------------------------|-----------|--|--|
| Numero appartamenti | Numero tutti gli oggetti | $(876/2244) \times 100$ | 39.0 % | | |

| VALORE MISURATO (in CHF) | VALORE DI RIFERIMENTO (in CHF) | CALCOLO (<i>facoltativo</i>) | SOLUZIONE | Punti | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------|----------|--|
| Sfitti totali | Pigioni nette ipotetiche | | | 2 | |
| Sfitti dovuti a lavori di rinnovamento | Sfitti totali | | | 2 | |
| Spese di manutenzione | Spese complessive (escluso danni) | | | 2 | |
| Costi d'esercizio | Pigioni nette ipotetiche | | | 2 | |
| Arretrati di pigione | Pigioni fatturate | | | 2 | |
| Disdette secondo l'art. 257d CO | Arretrati di pigione | | | 2 | |
| Danni | Spese di manutenzione | | | 2 | |

B) Contabilizzazione di fatture **20 punti**

Situazione di partenza

Contabilizzate le fatture pervenute (allegati 5, 6 e 7). Vanno utilizzati i conti indicati nel piano contabile (allegato n. 1). Secondo i contratti di locazione, ai locatari vengono addebitate le spese di riscaldamento e acqua calda ai sensi dell'articolo 5 OLAL e le tasse per lo smaltimento delle acque di scarico. Il periodo di conteggio delle spese accessorie va dal 01.07 al 30.06.

| | | | | |
|--|---------|---------|----------|--|
| Esercizio B1 | | | 9 | |
| Contabilizzate la fattura dell'azienda Pubbliservizi di CHF 3'535.40. L'immobile è dotato di una pompa di calore (contatore n. 45591918). I calcoli vanno riportati nel dettaglio. | | | | |
| Numero di conto | Calcoli | Importo | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Esercizio B2

Contabilizzate la fattura della Termosanitaria SA dell'importo di CHF 1'080.00 (allegato 6). La Termosanitaria SA ha dimenticato di dedurre l'ulteriore sconto del 5%. Nella contabilizzazione occorre tenere conto dello sconto.

5

| Numero di conto | Calcolo | Importo |
|-----------------|---------|---------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Esercizio B3

Contabilizzate la fattura della Pitture Edili SA dell'importo di CHF 961.20 (allegato 7). Calcolate la quota a carico dei locatari. Il locatario è entrato nell'appartamento il 01.11.2012 e prima del suo ingresso, l'appartamento è stato completamente risanato. Il locatario ha lasciato l'abitazione in data 30.09.2015. I calcoli vanno riportati nel dettaglio.

6

| Numero di conto | Calcolo | Importo |
|-----------------|---------|---------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

D) Contabilità salariale

17 punti

Vi occupate dell'amministrazione di un centro commerciale a Friburgo. La proprietaria, ImmoCC SA, ha richiesto un'offerta per i lavori di pulizia. L'offerta è di CHF 94'800.00 IVA inclusa. Le prestazioni comprese nell'offerta corrispondono all'attuale capitolato d'oneri del custode assunto.

Per poter fare un confronto, determinate i costi salariali complessivi, comprese le prestazioni sociali ecc., per il 2017. Per i vostri calcoli, basatevi sul conteggio salariale di febbraio 2016 (allegato 8) e sui contributi del datore di lavoro elencati di seguito:

- Contributo assicurazione contro gli infortuni professionali: 2%
- Contributo assegni per i figli: 2,45%
- Costi amministrativi cassa di compensazione: 2,5% (N.B.: questi costi vanno pagati sul totale dei contributi AVS per il datore di lavoro e per il lavoratore.)
- Indennità giornaliera per malattia – ripartizione del contributo: 50% a carico del lavoratore / 50% a carico del datore di lavoro
- LPP – ripartizione del contributo: 50% a carico del lavoratore / 50% a carico del datore di lavoro
- Tredicesima mensilità (pagamento a dicembre)
- Aumento annuo del salario dell'1% in vista del 2017
- L'azienda che assicura la sostituzione del custode fattura CHF 4'320.00 (inclusa IVA dell'8%) all'anno.

Esercizio D1

Calcolate i costi salariali annui comprese le prestazioni sociali ecc. per il custode attualmente impiegato dal **punto di vista del datore di lavoro**. I calcoli vanno indicati nel dettaglio.

| | |
|-----------|--|
| 15 | |
| | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio D2 | 2 | |
| | | |
| A vostro avviso, bisogna continuare ad impiegare l'attuale custode o è preferibile affidarsi ad un'azienda? Cosa consigliate alla ImmoCC SA? Motivate la vostra risposta con 2 o 3 frasi. | | |
| | | |

E) Rendimento 2 punti

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio E1 | 2 | |
| | | |
| Rendimento dell'investimento Un investitore vuole realizzare 20 nuovi parcheggi esterni. I parcheggi possono essere dati in locazione ad una pigione lorda mensile di CHF 60.00 l'uno. Il potenziale investitore prevede di ottenere un rendimento lordo del 5%. A quanto devono ammontare i costi d'investimento? Effettuate i calcoli indicando tutti i passaggi. | | |
| | | |

Esame professionale Gestione immobiliare 2016

Allegato 1

Piano contabile

Piano contabile

Attivi

1020 Banca
1100 Debitori
1150 Imposta precedente (IVA)
1200 Spese accessorie
1300 Attivi transitori
1400 Immobile

Passivi

2000 Creditori/fornitori
2210 Amministrazione
2100 IVA dovuta
2110 IVA da versare
2200 Anticipi locatari
2300 Passivi transitori
2400 Ipoteca immobile
2800 Capitale
2900 Risultato immobile

Spese

6100 Manutenzione immobile
6110 Manutenzione appartamenti
6200 Costi di riscaldamento/spese accessorie sfitti
6300 Spese amministrative
6400 Costi per il custode
6500 Assicurazioni
6600 Energia elettrica
6700 Acqua
6800 Interessi ipotecari
6900 Ammortamenti

Ricavi

3000 Pigionetti nette
3900 Altri ricavi

cepsei

Via Beltramina 19B
CH-6900 Lugano
Tel. & Fax. +41 (0) 91 971 00 97
E-mail info@cepsei.ch
www.cepsei.ch

ALLEGATO 2

ESERCIZIO A1

DISTINTA DEI LOCATARI MENSILE 1° gennaio 2016 - 31 gennaio 2016

| Numero oggetto | Denominazione oggetto | m2 | Locatario (nome di battesimo) | Inizio locazione | Data di uscita | Pigione netta | Acconto spese accessorie | Pigione lorda | Prezzo/m2/anno |
|-----------------------|---|-------------|-------------------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| 12001 | Appartamento da 1.5 locali, piano terra | 40 | Antoine | 01.01.2015 | | 950.00 | 110.00 | 1 060.00 | 285.00 |
| 12002 | Appartamento da 6.5 locali, piano terra | 126 | Benoît | 16.09.2012 | | 1 950.00 | 220.00 | 2 170.00 | 185.71 |
| 12101 | Appartamento da 4.5 locali, primo piano | 98 | Carole | 01.10.2009 | | 1 571.00 | 245.00 | 1 816.00 | 192.37 |
| 12102 | Appartamento da 4.5 locali, primo piano | 98 | Denis | 01.07.2015 | | 1 800.00 | 215.00 | 2 015.00 | 220.41 |
| 12201 | Appartamento da 4.5 locali, secondo piano | 98 | Evelyne | 15.09.2005 | | 1 676.00 | 215.00 | 1 891.00 | 205.22 |
| 12202 | Appartamento da 4.5 locali, secondo piano | 98 | Fabrice | 01.07.2011 | | 1 760.00 | 180.00 | 1 940.00 | 215.51 |
| 12301 | Appartamento da 4.5 locali, terzo piano | 98 | Guillaume | 01.10.1980 | | 958.00 | 215.00 | 1 173.00 | 117.31 |
| 12302 | Appartamento da 4.5 locali, terzo piano | 98 | Hélène | 01.10.2006 | | 1 403.00 | 215.00 | 1 618.00 | 171.80 |
| 12401 | Appartamento da 4.5 locali, quarto piano | 98 | Isis | 01.05.2014 | | 1 800.00 | 215.00 | 2 015.00 | 220.41 |
| 12402 | Appartamento da 4.5 locali, quarto piano | 98 | Jules | 01.04.2010 | | 1 800.00 | 200.00 | 2 000.00 | 220.41 |
| 12501 | Appartamento da 4.5 locali, quinto piano | 90 | Kim | 16.08.1994 | | 1 423.00 | 215.00 | 1 638.00 | 189.73 |
| 12502 | Appartamento da 4.5 locali, quinto piano | 90 | Laure | 01.10.1980 | | 1 135.00 | 215.00 | 1 350.00 | 151.33 |
| 12601 | Appartamento da 5.5 locali, sesto piano | 160 | Marc | 01.01.2016 | | 2 500.00 | 220.00 | 2 720.00 | 187.50 |
| Totale mensile | | 1290 | | | | 20 726.00 | 2 680.00 | 23 406.00 | 192.80 |

ALLEGATO 3

DISTINTA DEI LOCATARI ANNUALE 1° gennaio 2015 - 31 dicembre 2015

ESERCIZIO A1

| Numero oggetto | Denominazione oggetto | m2 | Locatario (nome di battesimo) | Inizio locazione | Data di uscita | Numero mesi | Pigione netta | Acconto spese accessorie | Pigione lorda |
|----------------|---|-------------|-------------------------------|------------------|----------------|-------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| 12001 | Appartamento da 1.5 locali, piano terra | 40 | Antoine | 01.01.2015 | | 12 | 11 400.00 | 1 320.00 | 12 720.00 |
| 12002 | Appartamento da 6.5 locali, piano terra | 126 | Benoît | 16.09.2012 | | 12 | 23 400.00 | 2 640.00 | 26 040.00 |
| 12101 | Appartamento da 4.5 locali, primo piano | 98 | Carole | 01.10.2009 | | 12 | 18 852.00 | 2 940.00 | 21 792.00 |
| 12102 | Appartamento da 4.5 locali, primo piano | 98 | Damien | 01.07.1987 | 30.04.2015 | 4 | 4 800.00 | 860.00 | 5 660.00 |
| | | | Sfitto | 01.05.2015 | 30.06.2015 | 2 | - | - | - |
| | | | Denis | 01.07.2015 | | 6 | 10 800.00 | 1 290.00 | 12 090.00 |
| 12201 | Appartamento da 4.5 locali, secondo piano | 98 | Evelyne | 15.09.2005 | | 12 | 20 112.00 | 2 580.00 | 22 692.00 |
| 12202 | Appartamento da 4.5 locali, secondo piano | 98 | Fabrice | 01.07.2011 | | 12 | 21 120.00 | 2 160.00 | 23 280.00 |
| 12301 | Appartamento da 4.5 locali, terzo piano | 98 | Guillaume | 01.10.1980 | | 12 | 11 496.00 | 2 580.00 | 14 076.00 |
| 12302 | Appartamento da 4.5 locali, terzo piano | 98 | Héléna | 01.10.2006 | | 9 | 13 482.00 | 1 935.00 | 15 417.00 |
| | | | Héléna | | | 3 | 4 209.00 | 645.00 | 4 854.00 |
| 12401 | Appartamento da 4.5 locali, quarto piano | 98 | Isis | 01.05.2014 | | 12 | 21 600.00 | 2 580.00 | 24 180.00 |
| 12402 | Appartamento da 4.5 locali, quarto piano | 98 | Jules | 01.04.2010 | | 12 | 21 600.00 | 2 400.00 | 24 000.00 |
| 12501 | Appartamento da 4.5 locali, quinto piano | 90 | Kim | 16.08.1994 | | 12 | 17 076.00 | 2 580.00 | 19 656.00 |
| 12502 | Appartamento da 4.5 locali, quinto piano | 90 | Laure | 01.10.1980 | | 12 | 13 620.00 | 2 580.00 | 16 200.00 |
| 12601 | Appartamento da 5.5 locali, sesto piano | 160 | Madeleine | 01.07.2004 | 31.12.2015 | 12 | 28 560.00 | 2 640.00 | 31 200.00 |
| | | 1290 | | | | | 242 127.00 | 31 730.00 | 273 857.00 |

Cassa pensioni
CANDIDATO
Ruelle de l'Epreuve 23
1000 LOSANNA

Friburgo, 3 febbraio 2016

REPORTING 2015

Egregio Signor X,

nel rispetto delle tempistiche previste, con la presente le inviamo il reporting relativo agli immobili da noi gestiti per l'esercizio 2015.

Al 31.12.2015, nel suo portafoglio immobiliare sono annoverati i seguenti beni:

- 876 appartamenti;
- 1348 parcheggi;
- 20 locali ad uso commerciale;
- In totale 2244 oggetti in 52 immobili e 5 cantoni.

Al 31.12.2015, le pigioni nette ipotetiche ammontavano a CHF 19'740'432.00, mentre le pigioni nette effettive erano pari a CHF 19'659'432.00.

Le spese di manutenzione ammontavano a CHF 1'104'057.65, mentre i costi d'esercizio erano pari a CHF 1'631'981.00. Tutte le fatture dell'esercizio 2015 relative ai costi d'esercizio sono state ricevute. Tuttavia, per quanto riguarda le spese di manutenzione, risulta ancora mancante una fattura da CHF 10'277.00 della Pitture Edili Maggioli; si tratta di una fattura relativa ai lavori di fine novembre 2015 eseguiti per l'appartamento 1981.007.015 e già terminati. Dal 1° dicembre 2015 è stato possibile ridare questo appartamento in locazione. Tutte gli immobili sono finanziati integralmente con mezzi propri.

Nell'esercizio 2015 sono stati registrati i seguenti appartamenti sfitti:

1. Appartamento 2011.008.015 (pigione mensile: CHF 1'620.00),
sfitto dal 01.04. al 30.06.2015 = CHF 4'860.00.
2. Appartamento 2009.007.024 (pigione mensile: CHF 2'320.00),
sfitto dal 01.03. al 31.08.2015 = CHF 13'920.00.
3. Locale ad uso commerciale 1981.006.013 (pigione mensile: CHF 5'400.00),
sfitto dal 01.02. al 31.08.2015 = CHF 37'800.00.
4. Locale ad uso commerciale 2008.004.026 (pigione mensile: CHF 2'820.00),
sfitto dal 01.09. al 30.09.2015 = CHF 2'820.00.
5. Per 1.5 mesi non è stato possibile dare in locazione 8 appartamenti a causa di lavori di rinnovamento. L'importo totale per questi appartamenti sfitti è di CHF 21'600.00.

Nell'esercizio 2015 sono stati registrati 8 danni. 3 danni sono stati coperti dall'assicurazione per responsabilità civile dell'edificio. I costi di riparazione per gli 8 danni ammontano a CHF 167'761.00. Per 4 danni causati dall'acqua, abbiamo ricevuto dall'assicurazione CHF 124'005.00. L'accredito di questo importo è stato contabilizzato sul conto "Spese di manutenzione", così come i restanti costi di riparazione di CHF 43'756.00.

Al 31 dicembre 2015, gli arretrati di pigione ammontavano a CHF 53'670.00, mentre gli anticipi sulle pigioni erano pari a CHF 18'390.00. A gennaio 2016, gli arretrati di pigione si sono ridotti a CHF 32'270.00. Per gli arretrati di pigione accumulati al 31.12.2015, siamo stati purtroppo costretti ad inviare una diffida ad un locatario, ai sensi dell'Art. 257d, CO. Il termine fissato scadrà il 29 febbraio 2016. Qualora il locatario in mora non saldi gli arretrati, procederemo con la disdetta. Grazie alle nostre nuove procedure interne di riscossione, nell'esercizio 2015 non si è giunti ad alcuna disdetta per pagamenti tardivi.

Rimaniamo naturalmente a sua completa disposizione per eventuali informazioni ulteriori.

Ringraziandola sentitamente, le porgiamo cordiali saluti.

Ch. Durant
Gestore immobiliare

PUBBLISERVIZI

Route de l'Electricité 72
1000 Losanna

**ALLEGATO 5
ESERCIZIO B1**

Losanna, 8 marzo 2016

Agenzia immobiliare
BONNEGERANCE.COM
Pl. du 1er août 1
1000 Losanna

FATTURA NUMERO 20160308-123456

Proprietario SI Les Propriétaires Heureux SA

Oggetto: Chemin des Etoiles 45, 1000 Losanna

Energia elettrica

Punto di misurazione: CH10160012345600024999

Consumo di energia elettrica 2 dicembre 2015 - 28 febbraio 2016 (= 88 giorni)

| Num. contat. | Prodotto | Da | A | Vecchia lettura | Nuova lettura | Coefficiente | Quantità |
|-------------------------------|-----------------|------------|------------|-----------------|---------------|--------------|-----------------|
| 45591918 | Tariffa normale | 01.12.2015 | 28.02.2016 | 423511 | 431737 | | 8226 kWh |
| 715025 | Tariffa normale | 01.12.2015 | 28.02.2016 | 285334 | 285440 | | 106 kWh |
| Totale tariffa normale | | | | | | | 8332 kWh |
| 45591918 | Tariffa bassa | 01.12.2015 | 28.02.2016 | 454919 | 462801 | | 7882 kWh |
| 715025 | Tariffa bassa | 01.12.2015 | 28.02.2016 | 289993 | 290072 | | 79 kWh |
| Totale tariffa bassa | | | | | | | 7961 kWh |

| Calcolo prezzo | Quantità | Prezzo/unità | Unità | Importo IVA esclusa | Aliquota IVA | Importo IVA inclusa |
|--|---------------------------------|---------------|-------|---------------------|--------------|---------------------|
| Tariffa differenziata | 1° gennaio 2016 - 31 marzo 2016 | | | | | |
| Consumo di energia elettrica | | | | | | |
| Tariffa normale | 8332 kWh | 10.45 Cts/kWh | | 870.69 | 8.0 | 940.35 |
| Tariffa bassa | 7961 kWh | 7.83 Cts/kWh | | 623.35 | 8.0 | 673.21 |
| Subtotale consumo energia elettrica | | | | | | 1 613.56 |
| Tariffa differenziata | 1° gennaio 2016 - 31 marzo 2016 | | | | | |
| Uso della rete | | | | | | |
| Prezzo base | 2 | 8.53 CHF/mese | | 51.18 | 8.0 | 55.27 |
| Tariffa normale | 8332 kWh | 8.03 Cts/kWh | | 669.06 | 8.0 | 722.58 |
| Tariffa bassa | 7961 kWh | 4.44 Cts/kWh | | 353.47 | 8.0 | 381.75 |
| Prestazioni del sistema | 16293 kWh | 0.54 Cts/kWh | | 87.98 | 8.0 | 95.02 |
| Subtotale uso della rete | | | | | | 1 254.63 |
| Imposte | | | | | | |
| RIC + protezione di acque e pesci | 16293 kWh | 1.1 Cts/kWh | | 179.22 | 8.0 | 193.56 |
| Subtotale imposte | | | | | | 193.56 |
| Totale consumo energia elettrica | | | | | | 3 061.75 |

Acqua/acque di scarico

Consumo 2 dicembre 2015 - 28 febbraio 2016 (= 88 giorni)

| Num. contat. | Prodotto | Da | A | Vecchia lettura | Nuova lettura | Coefficiente | Quantità |
|--------------|----------|------------|------------|-----------------|---------------|--------------|----------|
| 348867 | Consumo | 01.12.2015 | 28.02.2016 | 16861 | 17017 | | 156 m3 |

| Calcolo prezzo | Quantità | Prezzo/unità | Unità | Importo IVA esclusa | Aliquota IVA | Importo IVA inclusa |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------|-------|---------------------|--------------|---------------------|
| Tariffa 002 uso domestico | 1° gennaio 2016 - 31 marzo 2016 | | | | | |
| Consumo | 156 m3 | 1.3523 CHF/m3 | | 210.96 | 2.5 | 216.23 |
| Contributo base | 1 | 12.48 CHF/mese | | 37.44 | 2.5 | 38.38 |
| Smaltimento delle acque di scarico | 156 m3 | 1.30 CHF/m3 | | 202.80 | 8.0 | 219.02 |
| Subtotale acqua | | | | | | 473.63 |

| Computo IVA | Numero IVA | Aliquota IVA | Importo IVA esclusa | Aliquota IVA | Importo IVA inclusa |
|------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
| Energia elettrica | CHE-104.815.533 IVA | 8.00 | 2834.95 | 8.0 | 3 061.75 |
| Acqua | CHE-104.815.533 IVA | 2.50 | 248.40 | 2.5 | 254.61 |
| Smaltimento delle acque di scarico | CHE-104.815.533 IVA | 8.00 | 202.80 | 8.0 | 219.02 |
| Differenza per arrotondamento | CHE-104.815.533 IVA | 8.00 | 0.02 | - | 0.02 |
| | | | | | 3 535.40 |

TERMOSANITARIA SA

Route de la Douche 25
1020 RENENS
IDI: CHE-000.000.000 RC/IVA

ALLEGATO 6
ESERCIZIO B2

Renens, 8 febbraio 2016

Agenzia immobiliare
BONNEGERANCE.COM
Pl. du 1er août 1
1000 Losanna

FATTURA NUMERO 34543

Proprietario: SI Les Propriétaires Heureux SA

| Oggetto: | Chemin des Etoiles 45, 1000 Losanna | Quantità | Prezzo/unit à | Importo IVA esclusa |
|--|-------------------------------------|----------|------------------|------------------------|
| Trattamento anti-calcare per il boiler come da ns. offerta del 18.12.2015 e vs. modulo di ordinazione del 03.01.2016 | | 1.00 | 800.00 | 800.00 |
| Riparazione rubinetto esterno come da modulo di ordinazione del 08.01.2016 | | 2.00 | 100.00 | <u>200.00</u> |
| | Importo netto IVA esclusa | | | 1 000.00 |
| | IVA | | 8% | <u>80.00</u> |
| | Importo totale IVA inclusa | | | <u><u>1 080.00</u></u> |

Pagamento entro 30 giorni data fattura

Vi ringraziamo per la vostra fiducia!

PITTURE EDILI SA

Avenue de la Couleur 6
1618 CHATEL-ST-DENIS
IDI: CHE-000.000.000 RC/IVA

ALLEGATO 7
ESERCIZIO B3

Châtel-St-Denis, 2 febbraio 2016

Agenzia immobiliare
BONNEGERANCE.COM
Pl. du 1er août 1
1000 Losanna

FATTURA NUMERO 2/6/50188

Proprietario: SI Les Propriétaires Heureux SA

| Oggetto: | Chemin des Etoiles 45, 1000 Losanna | Quantità | Prezzo/unità | Importo IVA esclusa |
|---|-------------------------------------|----------|--------------|----------------------|
| Soggiorno + stanze | | | | |
| Pareti: preparazione + pittura a dispersione | | 1.00 | 520.00 | 520.00 |
| Ingresso | | | | |
| Pareti: preparazione + strato di rivestimento + pittura a dispersione | | 1.00 | 370.00 | <u>370.00</u> |
| | Importo netto IVA esclusa | | | 890.00 |
| | IVA | | 8% | <u>71.20</u> |
| | Importo totale IVA inclusa | | | <u><u>961.20</u></u> |

Pagamento entro 30 giorni data fattura

Vi ringraziamo per la vostra fiducia!

ALLEGATO 8 ESERCIZIO D1

Conteggio salariale

Data: 24.02.2016

Amministrazione 007
Casella postale
CH-1700 Friburgo

Sig.
Custode
Centro commerciale
1700 Friburgo

Conteggio salariale FEBBRAIO 2016

| Codice | Voce | Fattore | Computo | Importo |
|------------|---|--|----------|-----------------|
| 001 | Salario mensile | 1 | 5 700.00 | 5 700.00 |
| 002 | Forfait mensile per il vitto | 1 | 300.00 | 300.00 |
| 003 | Assegni per figli/prestazioni familiari | 1 | 245.00 | 245.00 |
| 004 | Salario lordo | | | 6 245.00 |
| | Deduzioni | | | |
| 500 | AVS/AI/IPG | 5.15% | 5 700.00 | -293.55 |
| 501 | AD | 1.10% | 5 700.00 | -62.70 |
| 502 | LAINF | 1.209% | 5 700.00 | -68.91 |
| 503 | Premio LPP (fisso) | 1 | 380.00 | -380.00 |
| 504 | Indennità giornaliera per malattia | 0.615% | 5 700.00 | -35.06 |
| 591 | Deduzioni totali | | | -840.22 |
| 596 | Salario netto | | | 5 404.78 |
| 696 | Bonifico | CHXX XXXX XXXX XXXX XXXX X Banca YYYYYYY | | 5 404.80 |

Comunicare immediatamente ogni eventuale imprecisione.



Esame professionale per gestori immobiliari 2016

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: gestione locativa, parte: LEF

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammesse tutte le calcolatrici che, oltre alle normali funzioni di base, consentono anche il calcolo del valore reciproco e delle funzioni esponenziali. Tuttavia, non devono disporre della funzione di memorizzazione di testi, né essere programmabili o basate su banche dati. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook, smartphone e dispositivi analoghi.

Testi di legge

Sono ammessi: CCS, CO, LEF, CPC, LIVA e OLAL. In particolare sono ammesse anche le edizioni commentate dei testi di legge (WEKA, Orell-Füssli, Schultess, Sciboz&Gilliéron), con evidenziazioni e segnalibri, **ma senza annotazioni / integrazioni scritte a mano e senza fogli integrativi personali separati come copie dei documenti delle lezioni o simili**. L'utilizzo di testi di legge scaricati da internet non è ammesso. È compito del candidato portare con sé i testi di legge. Resta salva la facoltà degli organi d'esame di controllare i testi di legge. In caso di dubbio, gli organi d'esame sono autorizzati a ritirare i testi e a sostituirli con un'edizione ufficiale della Cancelleria federale.

cepsei

Via Beltramina 19B

CH-6900 Lugano

Tel. & Fax. : +41 (0) 91 971 00 97

E-mail info@cepsei.ch

www.cepsei.ch

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. In caso di domande a scelta multipla, la risposta esatta va contrassegnata con una crocetta (x).
3. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
4. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
5. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
6. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (esempio: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
7. Tempo a disposizione: **30 minuti**
8. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

Nessun allegato

| Esercizi | Tema | N. punti |
|---------------|--|-----------|
| A | Avvio di una procedura d'esecuzione | 8 |
| B | Esecuzione in via di pignoramento, fallimento e realizzazione del pegno | 11 |
| C | Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare | 3 |
| D | Misure di garanzia in caso di esecuzione forzata (sequestro, ritenzione) | 8 |
| Totale | | 30 |

Esercizio A2

Giudicate se le seguenti affermazioni sono vere o false.

Apponete una crocetta (x) sulla casella "vero" o su quella "falso".

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

| Esercizio A2 | | | 2 | |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------|--|
| Le seguenti affermazioni relative ai precetti esecutivi sono vere o false? | | | | |
| Il precetto esecutivo è redatto in un unico esemplare. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0,5 | |
| Il termine di opposizione di 10 giorni inizia a decorrere con la notificazione del precetto esecutivo. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0,5 | |
| Il precetto esecutivo può essere notificato al debitore, lasciandolo semplicemente nella sua bucalettere. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0,5 | |
| Se per lo stesso debito si procede contemporaneamente contro più debitori, a ciascuno di essi deve essere notificato un precetto. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0,5 | |

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio B2 | 3 | |
| L'ufficio d'esecuzione riceve una domanda di continuazione dell'esecuzione contro un debitore che è iscritto nel registro di commercio come titolare di una ditta individuale. Il motivo dell'esecuzione sono debiti d'imposta. L'ufficio d'esecuzione decide di proseguire l'esecuzione in via di fallimento. | | |
| L'ufficio d'esecuzione ha preso la decisione giusta? | 1 | |
| Motivare la vostra risposta con 2 - 3 frasi, indicando l'articolo di legge rilevante. | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio B3 | 2 | |
| Dopo quanto tempo il creditore può chiedere il fallimento del debitore? | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------------------|--|
| Esercizio B4 Avete promosso un'esecuzione in via di realizzazione del pegno contro il vostro debitore. L'ufficio d'esecuzione vi ha rispedito il precetto esecutivo senza opposizione del debitore. Domande a) Che cosa fate a questo punto? b) Entro quale termine dovete farlo? | 2 | |
| | 1 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**D. Misure di garanzia in caso di esecuzione forzata
 (sequestro, ritenzione)**

8 punti

Valutazione Esercizio D1

Indicate se le seguenti affermazioni sono vere o false.

Apponete una crocetta (x) sulla casella "vero" o su quella "falso".

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

| Esercizio D1 | | | 2 | |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|----------|--|
| Le seguenti affermazioni in relazione al sequestro sono vere o false? | | | | |
| Un sequestro può essere eseguito anche nei giorni festivi. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0,5 | |
| Il creditore che chiede un sequestro non deve rendere verosimile l'esistenza del suo credito. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0,5 | |
| In caso di sequestro senza preventiva esecuzione, il creditore deve presentare la domanda d'esecuzione entro 15 giorni dal ricevimento del verbale di sequestro. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0,5 | |
| Una decisione esecutiva passata in giudicato, è una causa di sequestro. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0,5 | |



Esame professionale in gestione immobiliare 2016

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: immobili locativi

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Cantone di attività:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammesse tutte le calcolatrici che, oltre alle normali funzioni di base, consentono anche il calcolo del valore reciproco e delle funzioni esponenziali. Tuttavia, non devono disporre della funzione di memorizzazione di testi, né essere programmabili o basate su banche dati. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

CCS, CO, LEF, altri testi di legge e ordinanze federali. In particolare sono ammesse anche le edizioni commentate dei testi di legge (Gauch/ Orell Füssli ecc.), con evidenziazioni e segnalibri, ma senza annotazioni / integrazioni scritte a mano e senza fogli integrativi personali separati come appunti delle lezioni o simili. L'utilizzo di testi di legge scaricati da internet non è ammesso. È compito del candidato portare con sé i testi di legge. Resta salva la facoltà degli organi d'esame di controllare i testi di legge.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **210 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

- 1) Distinta dei locatari
- 2) Tabella degli indici dei prezzi al consumo

Abbreviazioni

CO Codice svizzero delle obbligazioni

CCS Codice civile svizzero

OLAL Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali

| Esercizi Tema | N. punti | Pagina |
|---|------------|--------|
| A Costi d'esercizio e di riscaldamento | 30 | 3 |
| B Attività di locazione / Consegna | 25 | 10 |
| C Manutenzione dell'immobile, rinnovamenti, ristrutturazioni | 20 | 17 |
| D Assicurazioni / Servizio di custodia | 20 | 20 |
| E Modifiche delle prestazioni contrattuali | 30 | 24 |
| F Difetti | 15 | 30 |
| G Disdetta | 25 | 34 |
| H Basi e mandato di gestione | 14.5 | 41 |
| I Contratto di locazione (gestione) | 30.5 | 15 |
| Totale | 210 | |

Il caso in esame

Siete stati assunti da poco come gestori immobiliari dalla Best Immo AG, Bahnweg 15, 8300 Kloten. Una collaboratrice competente della vostra azienda, Melania Sandri, è assente da alcune settimane, per cui dovete occuparvi di due portafogli immobiliari.

I proprietari dell'immobile sito nella Speerstrasse 42, 8304 Wallisellen, sono i coniugi Iris e Daniel Klein, residenti nella Speerstrasse 57 a 8304 Wallisellen. Roger Flieder (anno di nascita: 1965) esercita la funzione di custode dell'immobile a titolo accessorio.

A due locatari non vengono ancora conteggiati i costi d'esercizio, la situazione deve cambiare in futuro.

A) Costi d'esercizio e di riscaldamento

30 punti

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio A1 | 5 | |
| <p>I contratti di locazione di un immobile prevedono la redazione di un conteggio per le spese di riscaldamento. Il proprietario desidera che in futuro vengano addebitati a tutti locatari anche i costi d'esercizio.</p> <p>Fornite una consulenza sull'argomento al vostro mandante, spiegandogli gli aspetti seguenti:</p> <p>A partire da quando è realizzabile il suo desiderio? Qual è la procedura corretta per un addebito separato dei costi d'esercizio? Citate un vantaggio dell'addebito separato dei costi per il proprietario. N.B.: viene valutato solo il primo vantaggio citato.</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio A2 Citate cinque diverse chiavi di ripartizione dei costi e fornite un esempio pratico per ciascuna. N.B.: viene valutato solo il primo esempio citato. | 5 | |
| <p>.....</p> | | |

Esercizio A3

10

Allestite il conteggio per l'immobile in questione in base alla distinta dei locatari allegata per il periodo compreso tra il 01.10.2014 e il 30.09.2015. I contratti di locazione prevedono il conteggio dei seguenti generi di costo:

- Spese di riscaldamento
- Servizio di custodia
- Acqua/acque di scarico
- Rifiuti aziendali per il ristorante e l'ufficio
- Tasse per la rete via cavo

(Totale 4 collegamenti: 2 collegamenti negli appartamenti, 2 collegamenti nel ristorante)

Nel periodo contabile sono contabilizzate le seguenti posizioni:

| | | |
|---|-----|----------|
| Scorte iniziali olio combustibile 1'000 litri | CHF | 840.00 |
| Azienda elettrica, corrente 01.10.2014 – 31.03.2015 | CHF | 370.00 |
| Müller AG, riparazione porte d'ingresso | CHF | 230.00 |
| Tasse per la rete via cavo 2014, 4 collegamenti | CHF | 1'410.00 |
| Servizio di custodia 01.07.2014 – 31.12.2014 | CHF | 2'850.00 |
| Tasse per le acque meteoriche 2014 | CHF | 390.00 |
| Rifiuti aziendali 01.10.2014 – 31.03.2015 | CHF | 550.00 |
| Park SA, riverniciatura strisce posteggi | CHF | 450.00 |
| Materiale custode (concime, sale antigelo) | CHF | 160.00 |
| Fornitura olio combustibile 9'000 litri | CHF | 7'110.00 |
| Assicurazione immobile 2014 | CHF | 970.00 |
| Rimozione neve custode 15.12.2014 – 26.03.2015 | CHF | 720.00 |
| Rifiuti aziendali 01.04.2015 – 30.09.2015 | CHF | 510.00 |
| Abbonam. assistenza riscaldamento 01.10.2014 – 30.09.2015 | CHF | 520.00 |
| Tasse per le acque meteoriche 2015 | CHF | 400.00 |
| Persiane&Co. SA, riparazione avvolgibili appartam. Rey/Escher | CHF | 140.00 |
| Servizio di custodia 01.01.2015 – 30.06.2015 | CHF | 2'870.00 |
| Tasse per la rete via cavo 2015, 4 collegamenti | CHF | 1'430.00 |
| Azienda elettrica, corrente 01.04.2015 – 30.09.2015 | CHF | 310.00 |
| Servizio di custodia 01.07.2015 – 31.12.2015 | CHF | 2'920.00 |
| Scorte finali olio combustibile 2'800 litri | | |

Continuazione dell'esercizio nella prossima pagina

Continuazione dell'esercizio A3:

Tenete inoltre presente quanto segue:

- Il conteggio dell'olio combustibile viene effettuato con il metodo FIFO (first in - first out).
- Uso del riscaldamento da parte del custode CHF 320.00
- Elettricità per riscaldamento CHF 190.00
- L'onorario di amministrazione è del 4% più IVA.

Allestite il conteggio in modo chiaro. L'elenco deve includere i seguenti tipi di costo:

- Spese di riscaldamento

- Costi d'esercizio suddivisi in:
 - costi d'esercizio generali
 - costi d'esercizio attività commerciali
 - tasse per la rete via cavo

Indicazioni per la soluzione: strutturate la soluzione in modo chiaro e mettete in evidenza il risultato per ogni genere di costo. Arrotondate correttamente gli importi in eccesso o in difetto ai 5 centesimi.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B) Attività di locazione / Consegna

25 punti

Situazione di partenza

Alex Gerber vi telefona: è furibondo e desidera parlare con il vostro superiore. Gli chiedete delucidazioni e scoprite che aveva dato il mandato a Melania Sandri per la prima locazione del suo progetto di una nuova costruzione chiamata «Nice View», ma sono trascorse varie settimane e non ha ancora ricevuto notizie in merito.

Spiegate al signor Gerber che Melania è assente e gli chiedete i dettagli del progetto.

Il progetto Nice View è una nuova costruzione con una superficie commerciale al piano terra, due appartamenti sia al 1° che al 2° piano e un attico al piano sottotetto. L'immobile si trova a Kloten, in un quartiere residenziale tranquillo e alla fine di un vicolo cieco. Gli esercizi pubblici e le scuole sorgono nelle immediate vicinanze. Gli appartamenti sono adatti soprattutto a famiglie con bambini.

Esercizio B1

Elaborate un piano di commercializzazione per il signor Gerber. Quali misure comprende un piano di commercializzazione?
Elencatene tre.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | | |
|---|------------|--|
| Esercizio B2 | 1.5 | |
| McCarthy ha classificato gli strumenti di marketing in quattro gruppi. Uno di questi è il prodotto (Product). Elencate gli altri tre strumenti di marketing. | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio B3 | 3 | |
| Il signor Gerber capisce poco o niente quando gli elencate gli strumenti di marketing. Spiegate al signor Gerber il concetto di prodotto (Product) in relazione alla sua nuova costruzione Nice View. Illustrate al signor Gerber l'importanza del concetto di prodotto nel settore immobiliare con 2 - 3 frasi. | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Esercizio B4

Nella documentazione di commercializzazione si parla di infrastrutture.
Quali elementi comprende il concetto di infrastrutture? Elencatene quattro.

Vengono valutate le prime 4 risposte.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio B5

Il signor Gerber è molto parsimonioso. Desidera che gli forniate un elenco delle misure pubblicitarie.
Elencate due misure pubblicitarie adeguate, tenendo conto delle dimensioni del progetto.

1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio B6

Come già accennato, gli appartamenti sono adatti soprattutto alle famiglie con bambini. La descrizione del gruppo target si basa, tra le altre cose, sulle caratteristiche sociodemografiche.
Citare quattro parole chiave che descrivano delle caratteristiche sociodemografiche.

4

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Esercizio B7

La ditta «Studio contabile Stoppi Sagl» è interessata alla superficie commerciale. Quali altri documenti chiedete, oltre al formulario di registrazione per interessati alla locazione?
Citare altri due documenti.

1

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Esercizio B8

Mentre studiate il dossier di candidatura constatate che la ditta «Studio contabile Stoppi Sagl» è stata costituita solo di recente. Quali ulteriori documenti vanno richiesti alla ditta neocostituita?
Citatene uno.

1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Valutazione gruppo di domande B9

Per ogni domanda o affermazione decidete se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti

Risposta sbagliata = 0.0 punti

| | | | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Esercizio B9 | | | 2.5 | |
| Grazie al vostro impegno e alle misure pubblicitarie, ricevete molte candidature per gli appartamenti, per cui ora dovete controllare i formulari di registrazione delle persone interessate alla locazione. Per ogni affermazione decidete se è vera o falsa. | | | | |
| Le domande relative alla professione e al datore di lavoro attuale sono ammesse. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| È consentito chiedere referenze all'attuale datore di lavoro. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Il reddito lordo non dovrebbe superare un terzo della pigione lorda. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| È lecito chiedere ai potenziali locatari quante volte hanno cambiato casa in precedenza. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Le informazioni contenute nel formulario di registrazione vanno trattate in modo confidenziale. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Esercizio B10 | | | 2 | |
| Siete riusciti ad affittare tutti gli appartamenti. Ora vi preparate per la consegna degli oggetti in locazione. Citate quattro documenti che dovete allestire per la consegna risp. di cui dovete verificare la presenza nell'ente locato. | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

C) Manutenzione dell'immobile, rinnovamenti, ristrutturazioni 20 punti

Esercizio C1

Il proprietario di un immobile datato vi chiede di effettuare la valutazione complessiva delle condizioni dell'edificio sotto forma di un'analisi dello stato. Elencate le tre fasi dell'analisi dello stato di un edificio.

3

.....
.....
.....
.....
.....

Esercizio C2

Dopo pochi giorni, ricevete già l'analisi dettagliata dal perito. Elencate sei punti che sono contenuti in questo rapporto:
N.B.: vengono valutate solo le prime sei risposte.

3

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Esercizio C3

In occasione di un evento informativo, il proprietario ha sentito parlare di strategia di rinnovamento. Questo concetto gli è nuovo e vorrebbe sapere di che cosa si tratta. Elencate le possibili strategie e spiegatele con parole chiave.

N.B.: è sufficiente una spiegazione sintetica con parole chiave, non servono frasi intere.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 6 | |
| | |

Esercizio C4

Spiegate i concetti di «manutenzione ordinaria» e «manutenzione straordinaria», fornendo due esempi concreti per ciascun concetto.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| | |

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio C5 Quali due associazioni hanno elaborato insieme la tabella della durata di vita? | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio C6 Un progetto di nuova costruzione gestito da voi è finalmente ultimato. A questo punto bisogna procedere alla messa in esercizio e alla consegna dell'opera. Quali compiti prevede la messa in esercizio dell'opera? Elencate i sei compiti principali. | 3 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio C7 Avete deciso di risanare l'edificio, coinvolgendo i locatari. Indicate quattro possibili modi di coinvolgere i locatari prima e durante l'esecuzione dei lavori di risanamento. | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

D) Assicurazioni/ Servizio di custodia 20 punti

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio D1 | 2 | |
| Roger Flieder (v. introduzione «Il caso in esame») vi comunica che sua moglie Emma Flieder, si occuperà d'ora in poi della pulizia delle scale (4 ore alla settimana, per CHF 25.-/ora). Voi siete d'accordo. L'inclusione della moglie nel contratto e la relativa sottoscrizione da parte sua sono vantaggiosi per la coppia. Perché? Citate due vantaggi. | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | | |
|--|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------|--|
| Esercizio D2 | | | | 3 | |
| In questa occasione, controllate il capitolato d'oneri del contratto di portineria e vi accorgete che le periodicità stabilite per alcuni compiti sono strane o illogiche. | | | | | |
| Per ogni periodicità decidete se è corretta (vero) o sbagliata (falso). | | | | | |
| Rimozione della neve | 1 volta al mese | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Estirpazione delle erbacce | all'occorrenza | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Pulizia delle ringhiere delle scale | ogni giorno | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Per il riscaldamento: verifica e notifica del livello di gasolio nel serbatoio | 1 volta l'anno | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Allestimento del conteggio spese all'attenzione dell'amministrazione | 1 volta alla settimana | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Pulizia dell'impianto di cassette delle lettere | 1 volta al mese | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |

Esercizio D3

I lavori di Emma e Roger Flieder sono soggetti all'imposta sul valore aggiunto?
Rispondete alla domanda segnando la casella Sì o No e motivate la risposta con 1 o 2 frasi.
N.B.: senza motivazione, la risposta non dà diritto a nessun punto.

3

Sì No

Motivazione:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Esercizio D4

Il figlio di Emma e Roger Flieder sta attualmente svolgendo l'apprendistato professionale come custode di immobili, che concluderà nell'estate del 2016. Quali possibilità di perfezionamento ha a disposizione dopo aver superato l'esame professionale federale?

Citate due possibilità di perfezionamento.

2

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Esercizio D5

Emma Flieder vuole sapere quali sono le assicurazioni sociali prescritte per legge. Citate quattro assicurazioni sociali.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio D6

Il signor Klein non è ferrato in materia di assicurazioni e vi chiede consiglio. Spiegate al signor Klein la differenza tra assicurazioni obbligatorie e assicurazioni facoltative. Usate 1 o 2 frasi per spiegare la differenza e citate almeno due esempi di assicurazione obbligatoria e almeno due di assicurazione facoltativa.

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Valutazione gruppo di domande E2

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti

Risposta sbagliata = 0.0 punti

| Esercizio E2 | | | 5 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Valutate se le seguenti affermazioni sono vere o false. | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Una modifica del contratto di locazione risp. delle relative prestazioni deve essere notificata sempre tramite raccomandata. | vero | falso | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Il modulo ufficiale deve essere utilizzato per tutte le modifiche del contratto di locazione risp. delle relative prestazioni. | vero | falso | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Un aumento della pigione autorizza il locatario a disdire il contratto in via straordinaria. | vero | falso | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Una modifica della pigione deve essere notificata separatamente a tutti i partner solidali. | vero | falso | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Un ordinamento della casa può essere introdotto con il modulo ufficiale in modo vincolante per tutti i locatari. | vero | falso | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Per il rispetto del termine di un aumento della pigione si applica la teoria della cosiddetta ricezione limitata («ingeschränkte Empfangstheorie»). | vero | falso | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| Per far valere un adeguamento in seguito ad investimenti di valorizzazione, tutte le fatture devono essere pagate. | vero | falso | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| I forfait per i costi d'esercizio e di riscaldamento possono essere modificati al massimo ogni 5 anni. | vero | falso | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| La riserva sulla pigione («adeguamento parziale della pigione») formulata nel contratto di locazione può essere sciolta (adeguata) in qualsiasi momento, senza che i locatari abbiano la possibilità di fare opposizione. | vero | falso | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| La pigione per i posteggi affittati separatamente può essere adeguata risp. aumentata senza utilizzare il modulo ufficiale. | vero | falso | | |

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia



**Modulo ufficiale del Dipartimento delle istituzioni per la
notificazione di aumenti di pigione e di altre modifiche unilaterali
(art. 269 d CO / 19 OLAL)**

1. Mittente

| | |
|--------------------------------|--|
| Cognome / Nome Best Immo AG | Via / Domicilio Bahnweg 15, 8300 Kloten |
|--------------------------------|--|

2. Locatore

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Cognome / Nome Iris e Daniel Klein | Via / Domicilio |
|---------------------------------------|-----------------|

3. Conduttore

| | |
|------------------------------------|--|
| Cognome / Nome Giuseppe Bergomi | Via / Domicilio Speerstrasse 42, 8304 Wallisellen |
|------------------------------------|--|

4. Notifica

Notifichiamo l'aumento del

canone di locazione altre modifiche unilaterali

seguenti:

4.1. Canone di locazione

| Canone di locazione, designazione | Attuale CHF | Nuovo CHF |
|---|-------------|-----------|
| Rif. n. appartamento 3 locali al 1. piano Speerstrasse 42, 8304 Wallisellen | | |
| <input type="checkbox"/> pigione abitazione <input type="checkbox"/> vani commerciali | | |
| Spese accessorie (acconto) | | |
| <input type="checkbox"/> autorimessa <input type="checkbox"/> posteggio | | |
| Entrata in vigore: | Totale | |

Motivi precisi dell'aumento

In caso di prestazioni suppletive indicare se sono stati percepiti contributi per miglorie di valorizzazione (art. 19 cpv. 1 lett. a cifra 5 OLAL) e se sono stati dedotti nel computo dell'aumento di pigione determinato dalla prestazione suppletiva (art. 14 cpv. 3 bis OLAL).

Inviare il modulo completo: pagine 1-2-3-4

4.2. Altre modificazioni unilaterali

Designazione della pretesa

Entrata in vigore

Motivi precisi della modificazione

L'aumento del canone di locazione o delle altre pretese può essere contestato **entro il termine perentorio di 30 giorni** dalla ricezione della presente comunicazione, presso l'Ufficio di conciliazione competente (vedi elenco all'ultima pagina); in caso di mancata contestazione, gli aumenti sopra indicati sono reputati accettati.
La procedura è di regola gratuita. Le condizioni legali per contestare l'aumento della pigione o altre modificazioni unilaterali del contratto sono elencate alla pag. 3.

Il presente modulo deve essere spedito in forma raccomandata al conduttore.

Luogo e data

Firma del locatore o del suo rappresentante

Inviare il modulo completo: pagine 1-2-3-4

Esercizio E4

Quanto tempo hanno a disposizione i locatari per contestare questa modifica unilaterale del contratto pre

Citate l'articolo di legge pertinente.

.....

.....

.....

.....

F) Difetti **15 punti**

| | | |
|------------------------------------|----------|--|
| Esercizio F1 | 2 | |
| Descrivete il concetto di difetto. | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|------------|--|
| Esercizio F2 | 2.5 | |
| Il locatario di un appartamento constata un danno all'ente locato. Quali possibilità ha a disposizione per far valere i suoi diritti nei confronti del locatore? Citate cinque possibilità utilizzando parole chiave. N.B.: menzionate tutte le possibilità indipendentemente dalla gravità del difetto o dalle eventuali misure preliminari necessarie. Vengono valutate solo le prime cinque risposte. | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Esercizio F3

Esistono diverse categorie di difetti degli oggetti di locazione. Citate queste categorie e descrivetele. Fornite un esempio pratico per ogni categoria.

Per le categorie di difetti, utilizzate la terminologia di uso comune.
N.B.: viene valutato solo il primo esempio indicato.

4.5

Categoria:

Descrizione:

.....

Esempio:

.....

Categoria:

Descrizione:

.....

Esempio:

.....

Categoria:

Descrizione:

.....

Esempio:

.....

Valutazione gruppo di domande F6

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti

Risposta sbagliata = 0.0 punti

| Esercizio F6 | | | 2 | |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------|--|
| Se il locatario omette di notificare un difetto, può essere tenuto a risarcire i danni. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Il locatario deve sostenere la totalità dei costi di riparazione fino ad un importo di CHF 150.00. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Un cantiere che sorge sul fondo confinante non rientra nella sfera d'influenza del locatore. Pertanto, quest'ultimo non è tenuto a concedere una riduzione del canone di locazione ai suoi locatari per eventuali disagi che ne derivano. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| La competenza decisionale in relazioni alle pigioni depositate spetta all'autorità di conciliazione. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |

G) Disdetta / solleciti

25 punti

Esercizio G1

Il signor Monti, il locatario del 1° piano, vi telefona e si lamenta del conteggio delle spese accessorie, informandovi che non lo pagherà. Potete minacciare il locatario di disdetta senza preavviso?

Motivate la vostra risposta con 1 o 2 frasi brevi.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

| | |
|----------|--|
| <u>2</u> | |
| | |

Esercizio G2

In quali casi il locatore può recedere dal contratto senza preavviso?

Citate l'articolo di legge, il concetto generico e un esempio per ogni fattispecie che giustifica una disdetta immediata.

Le risposte incomplete non vengono valutate.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

| | |
|----------|--|
| <u>3</u> | |
| | |

| | | |
|---|----------|--|
| Esercizio G3 | 2 | |
| A che cosa dovete prestare attenzione per disdire il contratto di locazione con Ray / Escher? | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio G4 | 2 | |
| Avete notificato la disdetta ai signori Ray e Escher con un modulo ufficiale indirizzato direttamente ad entrambi. Che cosa devono fare questi locatari se non sono d'accordo con la disdetta? | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Esercizio G7

Quali elementi valuta l'ufficio di conciliazione per decidere in merito ad una protrazione della locazione? Presumete l'esistenza di effetti gravosi per il locatario.

Elencate 4 elementi. Ulteriori risposte aggiuntive non vengono valutate.

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| | |

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio G8

In quali casi è esclusa di regola una protrazione della locazione da parte dell'ufficio di conciliazione?

Elencate quattro casi. Ulteriori risposte aggiuntive non vengono valutate.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | | |
|--|----------|--|
| Esercizio G9 Quali punti devono essere contenuti risp. indicati in una conferma di disdetta ai locatari? Elencate 4 punti. N.B.: ulteriori risposte aggiuntive non vengono valutate. | 4 | |
| <p>.....</p> | | |

Valutazione gruppo di domande G10

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti

Risposta sbagliata = 0.0 punti

| Esercizio G10 | | | 2 | |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|----------|--|
| Valutate se le seguenti affermazioni sono vere o false. | | | | |
| La disdetta parziale di un contratto di locazione comune (risp. di un'abitazione familiare) è possibile. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| La scadenza di disdetta è il momento in cui una disdetta può divenire efficace. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| Se viene sollecitato il pagamento degli importi relativi all'area verde occorre fissare un termine di pagamento di almeno 10 giorni. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |
| La protrazione di un contratto di locazione a tempo determinato non è possibile. | <input type="checkbox"/> vero | <input type="checkbox"/> falso | 0.5 | |

H) Basi e mandato di gestione

14.5 punti

Esercizio H1

3

Quali associazioni sono attive nel settore professionale di un gestore immobiliare e quali sono i loro compiti principali?

- 1.) Indicate i nomi completi delle tre associazioni e l'abbreviazione usata comunemente nel settore.
- 2.) Descrivete i loro compiti con parole chiave.

N.B.:

Risposta 1) Se vengono indicati solo i nomi e/o l'abbreviazione, non vengono assegnati punti parziali.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio H2

Il signor Moser, proprietario di una casa plurifamiliare che desidera darvi in gestione, vi ha scritto nella sua ultima e-mail che, a suo avviso, non è necessario redigere il mandato di gestione in forma scritta. Preparate la risposta, in modo da poterne discutere con il vostro superiore.

Prendete posizione in modo sintetico in merito ai punti seguenti:

- 1.) requisiti di forma
- 2.) la vostra raccomandazione
- 3.) Il motivo della vostra raccomandazione.

2.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio H3

Il signor Moser vorrebbe sapere da voi quali sono i suoi obblighi nel rapporto di mandato.

Descrivete i suoi obblighi e indicate il rispettivo articolo di legge, compreso il capoverso.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio H4

In occasione di un colloquio con il signor Moser, gli illustrate le prestazioni che non sono comprese nell'onorario di gestione.

Citate sei possibili costi

N.B.: vengono valutate solo le prime sei risposte.

3

i) Contratto di locazione (amministrazione)

30.5 punti

Situazione di partenza

Anna e Oscar Monti hanno disdetto regolarmente il contratto di locazione per l'appartamento ammobiliato da voi gestito per il 30.4.2016. Per questo oggetto ammobiliato avete ricevuto numerose candidature. Alla fine avete dato conferma ad una coppia di novelli sposi, Karin e Martin Widmer, residenti in Amselweg 10, 8300 Kloten.

I principali criteri del nuovo contratto di locazione:

- I coniugi Widmer desiderano che il contratto di locazione sia intestato solo a Martin.
- All'appartamento è assegnato un solaio.
- Sono disponibili una lavanderia e un essiccatoio per uso comune.
- L'appartamento è in cattivo stato pertanto, all'uscita del locatario precedente, deve essere risanato. L'inizio della locazione va fissato in modo flessibile (probabilmente è possibile dal 1.6.2016, ma possono essere necessari altri due mesi).
- Il contratto di locazione va concluso per una durata minima di un anno, si applicano le disposizioni legali in materia di disdetta (eccezione: non valgono i termini comunemente applicati a livello locale).
- Lo stato dei costi è il seguente:
 - Tasso d'interesse di riferimento 2,5%
 - Indice nazionale dei prezzi al consumo: base 2010 - stato 03.2012
 - Rincaro dei costi compensato fino al 31.3.2012
- La riserva non va indicata nella soluzione
- Accordo sulla prestazione di garanzia massima possibile (cauzione in contanti) (UBS)

Distinta locatari Speerstrasse 42, 8304 Wallisellen

| Locatario | Osservazioni | Tipo di oggetto | Piano | Inizio locazione | Pigione lorda | Pigione netta | Acconto | m2 | m3 | Termini di disdetta |
|---------------------------|---------------------------|-----------------|-------|------------------|---------------|---------------|---------|-----|-------|---------------------|
| Assicurazioni SA | | Ufficio | Terra | 01.09.2013 | 2'600.00 | 2'400.00 | 200.00 | 100 | 280 | Ogni mese |
| Chez Pierre Sagl | | Ristorante | Terra | 01.12.1993 | 900.00 | 800.00 | 100.00 | 60 | 168 | 31.3./30.9 |
| Monti Anna e Oscar | | Appartam. | 1° | 01.04.2008 | 1'550.00 | 1'400.00 | 150.00 | 90 | 216 | Ogni mese |
| Bergomi Giuseppe | | *Appartam. | 1° | 16.06.2000 | 1'450.00 | 1'350.00 | 100.00 | 90 | 216 | Ogni mese |
| Rey Arnauld / Escher Paul | Unione domest. registrata | *Appartam. | 2° | 01.09.2005 | 1'700.00 | 1'600.00 | 100.00 | 80 | 192 | Ogni mese |
| Ferri Lea/ Müller Jana | Comunità di inquilini | Appartam. | 2° | 01.03.2012 | 1'600.00 | 1'450.00 | 150.00 | 80 | 192 | Ogni mese |
| Assicurazioni SA | | Posto auto | Terra | 01.09.2013 | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 0 | | Ogni mese |
| Rey Arnauld / Escher Paul | | Posto auto | Terra | 01.04.2008 | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 0 | | Ogni mese |
| Totale mensile | | | | | 10'000.00 | 9'000.00 | 800.00 | 500 | 1'264 | |

*Per questi oggetti vengono conteggiate solo le spese di riscaldamento

Tabella degli indici dei prezzi al consumo

Tabella 1: Indice nazionale dei prezzi al consumo

Tabella 1a: base: dicembre 2010 = 100

| Anno | Gen. | Feb. | Mar. | Apr. | Mag. | Giu. | Lug. | Ago. | Sett. | Ott. | Nov. | Dic. | Media |
|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|------|-------|-------|-------|
| 2010 | 99.4 | 99.5 | 99.7 | 100.5 | 100.4 | 100.0 | 99.2 | 99.2 | 99.2 | 99.7 | 100.0 | 100.0 | 99.7 |
| 2011 | 99.6 | 100.0 | 100.7 | 100.8 | 100.8 | 100.5 | 99.7 | 99.4 | 99.7 | 99.6 | 99.4 | 99.3 | 100.0 |
| 2012 | 98.9 | 99.1 | 99.7 | 99.8 | 99.8 | 99.5 | 99.0 | 99.0 | 99.3 | 99.4 | 99.1 | 98.9 | 99.3 |
| 2013 | 98.6 | 98.9 | 99.1 | 99.1 | 99.2 | 99.3 | 99.0 | 98.9 | 99.2 | 99.1 | 99.1 | 98.9 | 99.1 |
| 2014 | 98.6 | 98.7 | 99.1 | 99.2 | 99.5 | 99.4 | 99.0 | 99.0 | 99.1 | 99.1 | 99.1 | 98.6 | 99.0 |
| 2015 | 98.2 | 97.9 | 98.2 | 98.1 | 98.3 | 98.4 | 97.8 | | | | | | |

Tabella 1b: base: dicembre 2005 = 100

| Anno | Gen. | Feb. | Mar. | Apr. | Mag. | Giu. | Lug. | Ago. | Sett. | Ott. | Nov. | Dic. | Media |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2008 | 102.3 | 102.5 | 102.8 | 103.6 | 104.5 | 104.6 | 104.2 | 103.9 | 104.0 | 104.6 | 103.9 | 103.4 | 103.7 |
| 2009 | 102.5 | 102.7 | 102.4 | 103.3 | 103.5 | 103.6 | 103.0 | 103.1 | 103.1 | 103.7 | 103.9 | 103.6 | 103.2 |
| 2010 | 103.5 | 103.7 | 103.8 | 104.7 | 104.6 | 104.2 | 103.4 | 103.4 | 103.4 | 103.9 | 104.2 | 104.2 | 103.9 |
| 2011 | 103.8 | 104.2 | 104.9 | 105.0 | 105.0 | 104.7 | 103.9 | 103.6 | 103.9 | 103.8 | 103.6 | 103.4 | 104.1 |
| 2012 | 103.0 | 103.3 | 103.9 | 103.9 | 103.9 | 103.6 | 103.1 | 103.1 | 103.4 | 103.6 | 103.2 | 103.0 | 103.4 |
| 2013 | 102.7 | 103.0 | 103.3 | 103.3 | 103.4 | 103.5 | 103.1 | 103.1 | 103.4 | 103.3 | 103.3 | 103.1 | 103.2 |
| 2014 | 102.8 | 102.9 | 103.3 | 103.3 | 103.6 | 103.6 | 103.2 | 103.1 | 103.3 | 103.3 | 103.2 | 102.7 | 103.2 |
| 2015 | 102.3 | 102.0 | 102.4 | 102.2 | 102.4 | 102.5 | 101.8 | | | | | | |

Tabella 1c: base: dicembre 2000 = 100

| Anno | Gen. | Feb. | Mar. | Apr. | Mag. | Giu. | Lug. | Ago. | Sett. | Ott. | Nov. | Dic. | Media |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2008 | 107.7 | 107.9 | 108.2 | 109.1 | 109.9 | 110.1 | 109.6 | 109.4 | 109.5 | 110.1 | 109.3 | 108.8 | 109.1 |
| 2009 | 107.9 | 108.1 | 107.8 | 108.7 | 108.9 | 109.1 | 108.4 | 108.5 | 108.5 | 109.1 | 109.3 | 109.1 | 108.6 |
| 2010 | 109.0 | 109.1 | 109.3 | 110.2 | 110.1 | 109.6 | 108.8 | 108.8 | 108.8 | 109.3 | 109.6 | 109.6 | 109.4 |
| 2011 | 109.3 | 109.7 | 110.4 | 110.5 | 110.5 | 110.2 | 109.3 | 109.0 | 109.3 | 109.2 | 109.0 | 108.9 | 109.6 |
| 2012 | 108.4 | 108.7 | 109.3 | 109.4 | 109.4 | 109.1 | 108.5 | 108.5 | 108.8 | 109.0 | 108.6 | 108.4 | 108.8 |
| 2013 | 108.1 | 108.4 | 108.7 | 108.7 | 108.8 | 108.9 | 108.5 | 108.5 | 108.8 | 108.7 | 108.7 | 108.5 | 108.6 |
| 2014 | 108.2 | 108.3 | 108.7 | 108.7 | 109.1 | 109.0 | 108.6 | 108.5 | 108.7 | 108.7 | 108.6 | 108.1 | 108.6 |
| 2015 | 107.6 | 107.4 | 107.7 | 107.5 | 107.8 | 107.8 | 107.2 | | | | | | |

Tabella 1d: base: dicembre 1993 = 100

| Anno | Gen. | Feb. | Mar. | Apr. | Mag. | Giu. | Lug. | Ago. | Sett. | Ott. | Nov. | Dic. | Media |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2008 | 114.3 | 114.4 | 114.8 | 115.7 | 116.6 | 116.8 | 116.3 | 116.0 | 116.1 | 116.7 | 116.0 | 115.4 | 115.8 |
| 2009 | 114.4 | 114.7 | 114.3 | 115.3 | 115.5 | 115.7 | 114.9 | 115.1 | 115.1 | 115.8 | 116.0 | 115.7 | 115.2 |
| 2010 | 115.6 | 115.8 | 115.9 | 116.9 | 116.8 | 116.3 | 115.4 | 115.4 | 115.4 | 116.0 | 116.3 | 116.3 | 116.0 |
| 2011 | 115.9 | 116.3 | 117.1 | 117.2 | 117.2 | 116.9 | 116.0 | 115.6 | 115.9 | 115.9 | 115.7 | 115.5 | 116.3 |
| 2012 | 115.0 | 115.3 | 116.0 | 116.1 | 116.0 | 115.7 | 115.1 | 115.1 | 115.5 | 115.6 | 115.2 | 115.0 | 115.5 |
| 2013 | 114.7 | 115.0 | 115.3 | 115.3 | 115.4 | 115.6 | 115.1 | 115.1 | 115.4 | 115.3 | 115.3 | 115.1 | 115.2 |
| 2014 | 114.8 | 114.9 | 115.3 | 115.4 | 115.7 | 115.6 | 115.2 | 115.1 | 115.3 | 115.3 | 115.3 | 114.7 | 115.2 |
| 2015 | 114.2 | 113.9 | 114.3 | 114.1 | 114.3 | 114.4 | 113.7 | | | | | | |

Tabella 1e: base: dicembre 1982 = 100

| Anno | Gen. | Feb. | Mar. | Apr. | Mag. | Giu. | Lug. | Ago. | Sett. | Ott. | Nov. | Dic. | Media |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2008 | 158.2 | 158.4 | 159.0 | 160.2 | 161.5 | 161.8 | 161.1 | 160.6 | 160.8 | 161.7 | 160.6 | 159.8 | 160.3 |
| 2009 | 158.4 | 158.8 | 158.3 | 159.7 | 159.9 | 160.2 | 159.2 | 159.3 | 159.3 | 160.3 | 160.6 | 160.2 | 159.5 |
| 2010 | 160.1 | 160.3 | 160.5 | 161.9 | 161.7 | 161.0 | 159.8 | 159.8 | 159.8 | 160.6 | 161.0 | 161.1 | 160.6 |
| 2011 | 160.5 | 161.1 | 162.1 | 162.3 | 162.3 | 161.9 | 160.6 | 160.1 | 160.6 | 160.4 | 160.2 | 159.9 | 161.0 |
| 2012 | 159.2 | 159.7 | 160.6 | 160.7 | 160.7 | 160.2 | 159.4 | 159.4 | 159.9 | 160.1 | 159.6 | 159.2 | 159.9 |
| 2013 | 158.8 | 159.3 | 159.6 | 159.7 | 159.9 | 160.0 | 159.4 | 159.3 | 159.8 | 159.7 | 159.7 | 159.3 | 159.5 |
| 2014 | 158.9 | 159.1 | 159.6 | 159.7 | 160.2 | 160.1 | 159.5 | 159.4 | 159.7 | 159.7 | 159.6 | 158.8 | 159.5 |
| 2015 | 158.1 | 157.7 | 158.2 | 157.9 | 158.3 | 158.4 | 157.5 | | | | | | |