



# Esame professionale di gestione immobiliare 2024

## Contenuto

### 1 Diritto

### 2 Conoscenze edili

### 3 Gestione del personale

### 4 Gestione immobiliare

- Proprietà per piani
- Immobili locativi



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Esame professionale di Gestione immobiliare 2024 Esame scritto

### Esame: Diritto

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

N. candidata/o: 6001

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

#### Mezzi ausiliari ammessi

##### In linea di massima

È vietato l'uso di computer portatili, notebook e smartphone durante l'esame.

##### Calcolatrice

È consentita **solo la** calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

##### Righello

È consentito l'uso di un semplice righello.

##### Testi legali

Sono ammesse le edizioni ufficiali della Confederazione di CC, CO, LEF, CPC, OLAL, LIVA, LAFE, OAFE, ORF, LUD, LPT e LPAmb.

Nei testi di legge sono consentite marcature con evidenziatore o sottolineature. Tuttavia, i testi di legge non possono contenere appunti scritti a mano.

È vietato utilizzare altri documenti sotto forma di materiale didattico, libri specialistici, appunti delle lezioni o simili.

La Commissione d'esame e gli addetti alla sorveglianza da essa designati hanno facoltà di controllare il rispetto delle direttive e di ritirare ausili non ammessi per la durata dell'esame.  
per la durata dell'esame.

**Indicazioni per i candidati all'esame**

1. Controllare la completezza delle pagine dell'esame.
2. Riportare le soluzioni nello spazio libero al di sotto della domanda.
3. È ammesso esclusivamente l'utilizzo di penne a sfera / penne roller. Matite o penne a sfera cancellabili non sono consentite.
4. In fondo ad ogni esame vi sono dei fogli aggiuntivi. Se necessario riceverete ulteriori fogli aggiuntivi per scrivere le soluzioni.
  - a. Sui fogli aggiuntivi indicare in alto a destra il numero di candidato.
  - b. Le soluzioni devono essere chiaramente segnate con il numero dell'esercizio.
5. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
6. Le risposte parziali vengono valutate nell'ordine indicato (Esempio: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, vengono valutate solo le prime 8).
7. Tempo a disposizione: **120 minuti**
8. Tutti i documenti d'esame, inclusi gli allegati e le pagine aggiuntive, devono essere consegnati alla fine dell'esame nella busta.

**Allegati**

Estratto del Registro fondiario N. 1 (per risoluzione esercizi A / B / C)

Estratto del Registro fondiario N. 2 (per risoluzione esercizi D / E)

**Abbreviazioni**

<b>CO</b>	Codice svizzero delle obbligazioni
<b>CCS</b>	Codice civile svizzero
<b>ZPO</b>	Codice di procedura civile svizzero
<b>OLAL</b>	Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali

<b>Esercizi</b>	<b>Tema</b>	<b>Punti</b>
<b>A</b>	CCS - diritto della famiglia e diritti reali / CO - Diritto dei contratti	29
<b>B</b>	CCS - diritti reali	14
<b>C</b>	CO - parte generale e contratti / CPC / CCS - diritti reali	34
<b>D</b>	CCS - diritti reali / CO - contratti	32
<b>E</b>	CO - parte speciale	11
<b>Totale</b>		<b>120</b>

## **Fattispecie iniziale**

Stefano Arkina, 78 anni, vive con la giovane compagna Rosa Gentile nella sua casa di St. Moritz, da ristrutturare, ereditata dalla moglie defunta.

Dopo lunghe discussioni, i conviventi Stefano e Rosa decidono di trasferirsi a vivere in Italia.

Prima di partire per l'Italia, Stefano vuole cedere la casa di St. Moritz alle due figlie avute dal primo matrimonio, Bettina e Andrea.

Bettina vive in un'unione domestica registrata, mentre Andrea è sposata con Nicolas Müller.

A causa delle dimensioni della proprietà, le due sorelle hanno deciso consensualmente di demolire la casa, che necessitava una ristrutturazione, e di costruire due case indipendenti completamente separate.

Lei conosce la famiglia Arkina da molti anni. Poiché Stefano Arkina si fida di lei e apprezza molto la sua competenza, le chiede di consigliare la famiglia in relazione agli aspetti legali.

## Allegati – Estratto del Registro fondiario N. 1

### Registro fondiario St. Moritz

#### Proprietari

Stefano Arkina, nato 05.08.1955

#### Proprietà N. 11

Piano n. 7, Crasta  
Superficie totale: 1200 m<sup>2</sup>  
Parcheggio Vers. N. 99-A  
Casa plurifamiliare Chesa Bella Vers. N. 20  
Area giardino/svago

#### Menzioni

Nessuna

#### Annotazioni

Nessuna

#### Servitù e oneri fondiari

20222229.10

Onere: Diritto d'abitazione  
a favore Giada Arkina, nata 23.06.1953  
29.11.1950 DG 2827

19255410

Onere: Limitazione altezza costruzioni  
a favore part. n. 8  
10.01.1926 DG IV/1, 10.01.1926 DG IV/2, 20.02.1989 DG 66.82

#### Diritti di pegno immobiliare

##### Grado 1

CHF 600'000.-- Cartella ipotecaria al portatore Nr. 17779209  
Creditore: Hausbank AG, interesse massimo 10%  
18.04.2007 DG 999

*Riferimento all'articolo 103 dell'Ordinanza sul registro fondiario:  
Ad eccezione delle cartelle ipotecarie registrate, la designazione di una persona iscritta autorizzata  
non ha alcun effetto a livello di Registro fondiario.*

## Allegati — Estratto del Registro fondiario N. 2

### Registro fondiario St. Moritz

#### Proprietari

**Andrea Arkina, nata 12.05.1984**  
(Scioglimento 12.04.2023 DG 166.181)

#### Proprietà N. 11

Piano n. 7, Crasta  
Superficie totale: 600 m<sup>2</sup>  
Parcheggio Vers. N. 99-A  
Casa plurifamiliare Chesa Bella Vers. N. 20  
Area giardino/svago

#### Menzioni

Nessuna

#### Annotazioni

Diritto di prelazione  
a favore Bettina Arkina fino al 18.04.2044  
12.04.2023 DG 166.182

#### Servitù e oneri fondiari

19255410  
Onere: Limitazione altezza costruzioni  
a favore part. n. 8  
10.01.1926 DG IV/1, 10.01.1926 DG IV/2, 20.02.1989 DG 66.82

#### Diritti di pegno immobiliare

##### Grado 1

CHF 600'000.-- Cartella ipotecaria al portatore Nr. 17779209  
Creditore: Hausbank AG, interesse massimo 10%  
18.04.2007 DG 999

#### Ipoteca legale degli artigiani di CHF 30'000.—

A favore artigiani  
20.02.2024 DG 51.3

*Riferimento all'articolo 103 dell'Ordinanza sul registro fondiario:  
Ad eccezione delle cartelle ipotecarie registrate, la designazione di una persona iscritta autorizzata  
non ha alcun effetto a livello di Registro fondiario.*

**Esercizio A: CCS - diritto della famiglia e diritti reali /  
CO: diritto dei contratti**

**29 punti**

<p>Durante un primo incontro, Stefano vi dice: "Una volta era tutto molto più semplice, ora ho perso il conto dei vari tipi di stato civile esistenti". Inoltre, egli non capisce come trasferire la casa nel modo migliore. Vi chiede quindi di rispondere alle domande che seguono.</p> <p>a) Indicare quattro tipi di stato civile validi per il diritto svizzero. Per un tipo di stato civile esistono anche i cosiddetti regimi matrimoniali. Come si chiamano (menzioni anche l'articolo di legge)? <i>Riceverete 1 punto per ognuno dei quattro stati civili indicati. Riceverete inoltre 1 punto per ciascuno dei quattro regimi matrimoniali, con indicato l'articolo di legge corretto. È possibile ottenere un massimo di 8 punti.</i></p> <p>b) Spiegate due possibilità legali per il trasferimento della casa alle due figlie. Spiegate le somiglianze e le differenze formali e materiali tra le due opzioni elencate (indicando anche gli articoli di legge). <i>Riceverete 1 punto per ogni opzione corretta di trasferimento (compresa l'indicazione degli articoli di legge). Riceverete 1 punto per ciascuna delle tre differenze materiali indicate (compresa l'indicazione degli articoli di legge corretti). Riceverete 2 punti per le somiglianze formali (compresa l'indicazione del testo legale corretto). È possibile ottenere un massimo di 10 punti.</i></p> <p>c) Quale tipo di trasferimento consiglierete a Stefano Arkina? <i>Spiegate la vostra risposta con 1-2 frasi. È possibile ottenere un massimo di 2 punti.</i></p> <p>d) Stefano chiede il vostro aiuto. Ci sono altri aspetti che devono essere presi in considerazione durante il trasferimento di proprietà (vedi estratto RFD n. 1)? Spiegate all'interessato in 2-3 frasi cosa si intende per servitù. <i>Riceverete un massimo di 2 punti per una spiegazione corretta e motivata. Inoltre, spiegate in 3-4 frasi gli effetti di tre delle iscrizioni dell'estratto del registro fondiario n. 1. Riceverete un massimo di 7 punti per una spiegazione motivata (compresa la citazione degli articoli di legge). È possibile ottenere un massimo di 9 punti.</i></p>	<p><b>29</b></p>	
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c) .....

.....

.....

.....

.....

d) .....

.....

.....

--	--



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Esercizio B: CCS - diritti reali**

**14 punti**

Dopo tre mesi, Bettina e Andrea sono divenute comproprietarie della casa dei genitori. Nel frattempo, il padre è emigrato in Italia con Rosa Gentile.

Le sorelle non hanno idea di cosa significhi "comproprietà" e vi chiedono cosa significhi questo termine tecnico e se ci siano altri modi per organizzare i loro rapporti di proprietà.

a) Spiegate il termine "comproprietà" e indicate altre due varianti per regolare la proprietà. Indicate inoltre due differenze significative tra queste due opzioni sulla base del CCS.  
*Riceverete 2 punti per una definizione corretta dei termini in 1-2 frasi. Per l'indicazione di due alternative, compresa l'indicazione degli articoli di legge, riceverete 4 punti per ogni risposta. È possibile ottenere un massimo di 10 punti.*

b) Secondo voi, quale delle tre opzioni citate ha più senso?  
*Riceverete un massimo di 4 punti per una spiegazione corretta e motivata in 3-4 frasi.*

14

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Esercizio C: CO - parte generale e contratti /  
CPC / CCS: diritti reali**

**34 punti**

Nel frattempo, le sorelle hanno incaricato l'architetto Piero Schmidt di elaborare un progetto di costruzione con due case unifamiliari a tre piani, di preparare la domanda di costruzione e di presentarla alle autorità competenti.

Il 10.01.2023, Bettina e Andrea pagano all'architetto, come previsto dall'accordo, CHF 100'000.- per il progetto, compresa la presentazione della domanda di costruzione. Ulteriori pagamenti saranno dovuti in base al programma di costruzione, rispettivamente all'avanzamento dei lavori.

Il vicino (proprietario della particella N. 8 a St. Moritz) si oppone al progetto edilizio. Il progetto edilizio viene quindi respinto dalle Autorità. Ciò comporta ritardi e costi aggiuntivi imprevisti.

- a) Perché il progetto di costruzione è stato respinto? Motivate la situazione giuridica, utilizzando i documenti forniti.  
*Riceverete un massimo di 3 punti per una motivazione corretta in 2-3 frasi.*
- b) Che tipo di contratto ha stipulato l'architetto Piero Schmidt con le due sorelle?  
*Riceverete 1 punto per il termine tecnico corretto.*
- c) Esiste una differenza contrattuale (rapporto contrattuale con l'architetto) tra la fase di progettazione e la fase di gestione del cantiere (indicate anche l'articolo di legge)?  
*Riceverete 4 punti per una spiegazione corretta in 2-3 frasi.*
- d) In relazione alla vostra risposta alla domanda b), quali sono gli obblighi dell'architetto e sono stati rispettati nel caso concreto?  
*Riceverete un massimo di 4 punti se spiegherete correttamente la vostra risposta in 2-3 frasi.*
- e) Cosa possono fare legalmente le due sorelle contro l'architetto in questo caso specifico? Indicate i requisiti e motivate la vostra risposta (senza citare l'articolo di legge).  
*Riceverete un massimo di 13 punti per una spiegazione corretta ed esaustiva delle opzioni legali, nonché per la descrizione della procedura specifica da seguire e l'indicazione dei requisiti.*
- f) Nel caso in cui le parti non riescano a trovare una soluzione amichevole, quali azioni legali, rispettivamente giudiziarie, possono intraprendere Bettina e Andrea?  
*Riceverete 2 punti se descriverete la procedura corretta.*

34

<p>g) Si tratta di una procedura ordinaria, sommaria o semplificata? Indicate i punti principali delle tre procedure (compreso l'articolo di legge). <i>Riceverete 1 punto per aver deciso correttamente quale procedura si applica. Riceverete 2 punti per ogni descrizione dettagliata delle tre diverse procedure. È possibile ottenere un massimo di 7 punti.</i></p>		
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

d)

e)

--	--

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

f) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

g) .....

.....

.....

--	--

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

--	--



**Esercizio D: CCS - diritti reali / CO - diritto dei contratti** **32 punti**

<p>Prima dell'inizio dei lavori di costruzione, la particella è stata frazionata e divisa tra le sorelle in due mappali distinti.</p> <p>Andrea perde il lavoro durante la fase di costruzione. La sua famiglia si trova quindi in difficoltà economiche e non può più pagare gli artigiani del cantiere.</p> <p>Per questo motivo, Andrea, che è sposata, ha deciso di vendere la sua casa unifamiliare, ma non ricorda più se a registro fondiario è annotato un diritto di prelazione a favore della sorella (vedi estratto RFD particella N. 2). Andrea chiede il vostro aiuto per chiarire le domande che seguono.</p> <p>a) Quali possibilità hanno gli artigiani per assicurarsi che il loro lavoro venga retribuito? Spiegate i requisiti necessari (anche citando l'articolo di legge) e indicate la procedura da seguire. Riceverete 2 punti se descriverete le opzioni in capo agli artigiani (compreso l'articolo di legge) in 1-2 frasi. <i>Riceverete 3 punti per l'indicazione dei requisiti (compreso l'articolo di legge). Riceverete 3 punti per la descrizione della procedura dettagliata. È possibile ottenere un massimo di 8 punti.</i></p> <p>b) Analizzate quali sono i tre elementi critici da considerare in questa vendita. Riceverete un massimo di 8 punti per una descrizione motivata e corretta in 2-3 frasi (compresa la citazione di eventuali articoli di legge) degli aspetti critici di ogni elemento.</p> <p>c) Cosa si intende con l'espressione "diritto di prelazione" e quali tipi esistono? Riceverete un massimo di 7 punti per la spiegazione del termine "diritto di prelazione" in 4-5 frasi (compresa la citazione dell'articolo di legge). Riceverete 2 punti ciascuno per la descrizione di due tipi di diritto di prelazione. Inoltre, per ogni diritto di prelazione previsto dalla legge ricevete un punto (al massimo 3 punti). È possibile ottenere un massimo di 14 punti.</p> <p>d) Qual è la principale differenza tra un diritto di prelazione annotato a registro fondiario e uno che non lo è? Riceverete un massimo di 2 punti per una descrizione corretta delle differenze.</p>	<p><b>32</b></p>	
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

b)

c)

d)

--	--

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**E: CO - parte speciale**

**11 punti**

<p>Tutti gli ostacoli per la vendita sono stati superati. Andrea incarica le società immobiliari Hausliebe AG e Casa Engiadina AG di vendere l'immobile.</p> <p>Dopo qualche tempo, Andrea si rende conto che Hausliebe AG non sta facendo abbastanza per commercializzare l'immobile. Per questo motivo, Andrea vuole risolvere il contratto con questa società.</p> <p>a) Che tipo di contratto hanno stipulato le parti? <i>Riceverete un massimo di 1 punto per il termine giuridico e l'articolo di legge corretti.</i></p> <p>b) Affinché la venditrice, Andrea, possa farsi un'idea di quale potrebbe essere il contenuto di questo contratto, elencate i nove elementi più importanti (in forma di parole chiave). <i>Riceverete 1 punto per ogni elemento essenziale del contratto. È possibile ottenere un massimo di 9 punti.</i></p> <p>c) Può Andrea recedere dal contratto con Hausliebe AG in qualsiasi momento e senza conseguenze, nonostante contrattualmente sia previsto un termine di disdetta (indicate anche l'articolo di legge)? Ci sono eccezioni? <i>Riceverete 0.5 punti per la vostra valutazione, compreso l'articolo di legge. Riceverete 0.5 punti per l'indicazione di un'eccezione. È possibile assegnare un massimo di 1 punto.</i></p>	<b>11</b>	
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

c) .....  
.....  
.....

--	--

Foglio aggiuntivo esercizio .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Foglio aggiuntivo esercizio .....

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



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Esame professionale in gestione immobiliare 2024 Esame scritto

# Materia d'esame: conoscenze edili

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

N. di candidato: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: **6001** \_\_\_\_\_

### Ausili ammessi

#### In linea di massima

È vietato l'uso di computer portatili, notebook e smartphone durante l'esame.

#### Calcolatrice

È consentita **solo la** calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

#### Righello

È consentito l'uso di un semplice righello.

#### Testi legali

Sono ammesse le edizioni ufficiali della Confederazione di CC, CO, LEF, CPC, OLAL, LIVA, LAFE, OAFE, ORF, LUD, LPT e LPAmb.

Nei testi di legge sono consentite marcature con evidenziatore o sottolineature. Tuttavia, i testi di legge non possono contenere appunti scritti a mano.

È vietato utilizzare altri documenti sotto forma di materiale didattico, libri specialistici, appunti delle lezioni o simili.

La Commissione d'esame e gli addetti alla sorveglianza da essa designati hanno facoltà di controllare il rispetto delle direttive e di ritirare ausili non ammessi per la durata dell'esame.



### Indicazioni per i candidati all'esame

1. Controllare la completezza delle pagine dell'esame.
2. Riportare le soluzioni nello spazio libero al di sotto della domanda.
3. È ammesso esclusivamente l'utilizzo di penne a sfera / penne roller. Matite o penne a sfera cancellabili non sono consentite.
4. In fondo ad ogni esame vi sono dei fogli aggiuntivi. Se necessario riceverete ulteriori fogli aggiuntivi per scrivere le soluzioni.
  - a. Sui fogli aggiuntivi indicare in alto a destra il numero di candidato.
  - b. Le soluzioni devono essere chiaramente segnate con il numero dell'esercizio.
5. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
6. Le risposte parziali vengono valutate nell'ordine indicato (Esempio: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, vengono valutate solo le prime 8).
7. Tempo a disposizione: **90 minuti**
8. Tutti i documenti d'esame, inclusi gli allegati e le pagine aggiuntive, devono essere consegnati alla fine dell'esame nella busta.

### Allegati

Non sono presenti allegati

### Abbreviazioni

- CO** Codice svizzero delle obbligazioni  
**CC** Codice civile svizzero  
**OLAL** Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali  
**LPT** Legge sulla pianificazione del territorio

Esercizi	Tema	Punti
A	Prima del risanamento	45
B	Dalla progettazione alla realizzazione	45
	<b>Totale</b>	<b>90</b>

## Situazione iniziale

Gérard Dubonnait è da poco erede dell'impresa chimica Dubochemie, fondata nel 1920 dal suo bisnonno. L'azienda dispone di un portafoglio immobiliare relativamente ampio da lei amministrato. Il signor Dubonnait ha un colloquio con voi per discutere di un insediamento che lo preoccupa.

L'immobile in questione è stato costruito nel 1952 per ospitare operai su un terreno di proprietà dell'impresa. Il gestore immobiliare non riesce più ad affittare tutti gli appartamenti, anche se i canoni di locazione sono al limite inferiore. L'edificio è stato ristrutturato nel 1979 (sostituzione delle cucine e risanamento dei servizi igienici). Da allora non sono stati eseguiti grandi lavori di risanamento.

Il gestore dell'immobile propone di visitare l'edificio insieme al nuovo proprietario, che non conosce ancora molto bene il settore immobiliare e ha quindi alcune domande.

### Informazioni generali

L'insediamento si trova in un Comune di medie dimensioni e gli edifici adiacenti presentano una densità di costruzioni analoga a quella degli edifici del signor Dubonnait. Gli edifici di quattro piani confinano con una strada cantonale. Gli edifici hanno una muratura piena, un tetto a 2 falde non isolato e i solai sono stati costruiti con solai in legno.

Allo stato attuale la mansarda non è abitabile.

### Estratto del regolamento edilizio del Comune

#### Articolo 5.1 Destinazione d'uso

- *Nella zona residenziale di media densità A sono ammessi edifici che consentono l'uso residenziale e attività poco moleste ai sensi della Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 1983 (LPAmb) e dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico del 1986 (OIF).*

#### Articolo 5.2 Grado di utilizzazione del suolo

- *L'indice di sfruttamento è pari al massimo a 0,8.*
- *L'occupazione massima di una costruzione è pari al 25% (io) della SEN (superficie edificabile netta).*

#### Articolo 5.3 Distanze

- *La distanza tra le facciate e il confine del fondo del vicino è di almeno 6,00 m.*
- *Tra gli edifici che si trovano sullo stesso fondo, tale distanza viene raddoppiata.*
- *La distanza dal bosco è di almeno 10 metri.*

#### Articolo 5.4 Altezza degli edifici

- *L'altezza degli edifici non può essere superiore ai valori di seguito indicati:  
> per i tetti a due falde: 13,00 m fino alla gronda,  
> per i tetti piani: 13,00 m fino alla quota superiore della soletta dell'attico o del parapetto, se pieno.*

#### Articolo 5.5 Sagoma dell'attico e dei relativi sottotetti

- *La sagoma dell'attico e dei sottotetti è delimitata all'interno di una pendenza di 45°, calcolata in base all'altezza massima consentita degli edifici, e non può superare 18,00 m.*

## Parte A - Prima del risanamento

8.5

### Esercizio A1: tetto

L'edificio ha un tetto a due falde coperto con tegole di argilla. Il proprietario desidera ridurre le dispersioni termiche degli edifici e vuole sapere se è possibile creare ulteriori appartamenti nel sottotetto dell'edificio.

- a) Secondo voi, quali criteri essenziali dovrebbero essere soddisfatti per poter creare degli appartamenti nel volume esistente del sottotetto? (1 punto per criterio, massimo 4 punti)
- b) Le tegole sono in cattive condizioni e devono essere in ogni caso sostituite. Proponete due coperture alternative per il tetto, indicando un vantaggio e uno svantaggio per ciascuna proposta. (3 punti)
- c) Disegnate schematicamente e in prospettiva un tetto a due falde. Indicate sul vostro disegno il colmo, la gronda e il frontone/bordo. (1.5 punti)

a) 1:.....

.....

.....

2:.....

.....

.....

3:.....

.....

.....

4:.....

.....

.....

b) 1° alternativa: .....

Vantaggio: .....

Svantaggio: .....

2° alternativa: .....

Vantaggio:.....

Svantaggio:.....

c) Schizzo

--	--

**Esercizio A2: Finestre**

**6**

Entrate nel primo appartamento e mostrate al proprietario la condensa sulle finestre. Si è già formata della muffa sui telai delle finestre in legno. Proponete al proprietario di sostituire le finestre.

- a) Spiegate il motivo molto probabile di formazione della muffa. (1 punto)
- b) Indicate 3 materiali utilizzabili per la sostituzione delle finestre esistenti. (1.5 punti)
- c) Secondo voi, quale sarebbe il materiale più adatto? Motivate la vostra risposta. (1.5 punti)
- d) L'altezza del parapetto della finestra è di 80 cm. A cosa dovete prestare attenzione quando sostituite le finestre? Indicate il rischio e disegnate uno schizzo nella figura 3 per illustrare la vostra soluzione tecnica. (2 punti)

a) .....

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

b) 1:.....

2:.....

3:.....

c) .....

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

d) Sezione:

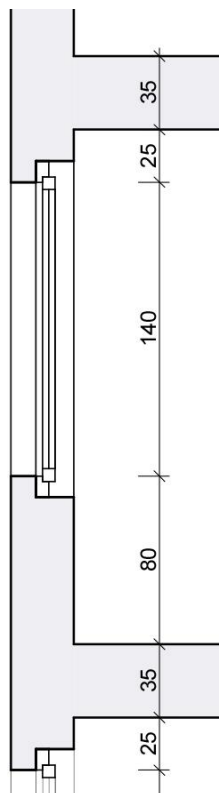


Figura 1: propria rappresentazione (non in scala)

Rischio: .....

--	--

**Esercizio A3: Stanza**

**5.5**

In uno degli appartamenti vuoti all'ultimo piano mostrate al proprietario la muffa che si è formata in un angolo di una delle camere da letto.

- a) Si tratta di un problema causato da un ponte di freddo (ponte termico). Spiegate che cos'è un ponte di freddo (ponte termico) e indicate di che tipo di ponte di freddo si tratta (2.5 punti).
- b) Definite in una frase il termine «punto di rugiada». (2 punti)
- c) Disegnate nella foto seguente la zona del punto di rugiada. (1 punto)

a) Spiegazione: .....

.....  
.....

Tipo di ponte termico:.....

.....  
.....

b) .....

.....  
.....

c)



Foto 1 / systemed.fr

<b>Esercizio A4: Protezione fonica</b>	<b>6.5</b>	
<p>Il locatario di un appartamento al piano terra si lamenta dei seguenti rumori:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Il flusso dell'acqua quando la vicina dello stesso piano fa la doccia.</li><li>2. Il vicino di sopra, mentre cammina per casa a tarda notte.</li><li>3. Il traffico sulla strada cantonale.</li></ol> <p>a) Identificate i tipi di rumore per 1, 2 e 3 (1.5 punti)</p> <p>b) Proponete una soluzione tecnica per ogni problema rilevato. (3 punti)</p> <p>c) Indicate due conseguenze negative di un adeguamento dell'isolamento acustico del vecchio edificio alle norme attuali. (2 punti)</p> <p>a) 1:.....</p> <p>2:.....</p> <p>3:.....</p> <p>b) 1:.....</p> <p>.....</p> <p>2:.....</p> <p>.....</p> <p>3:.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



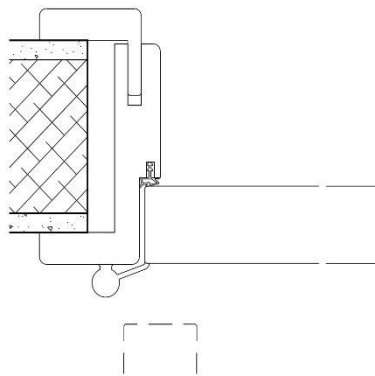
**Esercizio A5: Lavori di falegnameria**

8

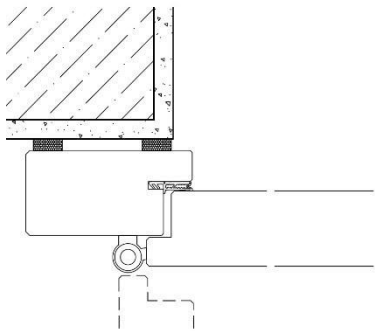
Le porte d'ingresso e le porte interne degli appartamenti sono in cattive condizioni e probabilmente dovranno essere sostituite.

- a) Indicate la denominazione tecnica corretta dei diversi tipi di telai (3 punti)
- b) Le porte d'ingresso devono soddisfare requisiti particolari. Indicate tre ambiti in cui i requisiti per le porte d'ingresso sono più rigorosi rispetto a quelli per le porte interne negli appartamenti. (3 punti)
- c) Spiegate in breve cosa significa **EI30**. (2 punti)

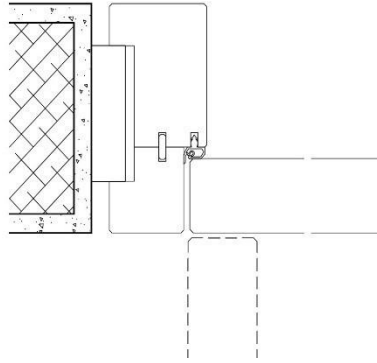
a) 1:



2:



3:



.....

Figura 2 / norba.ch

b) 1:.....

2:.....

3:.....

c) .....

.....

.....

--	--

**Esercizio A6: Realizzazione**

**10.5**

Il colloquio tra il gestore immobiliare e il proprietario prosegue durante un pasto al ristorante. Il signor Dubonnait trova gli appartamenti piccoli e poco adatti alla vita familiare moderna. Vorrebbe sapere se è possibile collegare tra loro due appartamenti e creare una cucina aperta rivolta verso il soggiorno. L'idea del proprietario vi sembra interessante.

- a) Sul piano (figura 3) sono indicati due appartamenti dell'edificio. Contrassegna le pareti portanti con un evidenziatore. (2 punti)
- b) Quale specialista è assolutamente necessario consultare prima di eseguire lavori su una parete portante? (0.5 punti)
- c) Indicate altri quattro specialisti che potrebbero essere coinvolti nella fase di pianificazione di un risanamento globale. Motivate, in una breve frase per ogni persona coinvolta, la ragione per cui ritenete importante la sua collaborazione. (4 punti)
- d) Spiegate al proprietario che sull'edificio agiscono forze verticali e orizzontali. Fornite un esempio per ciascuna forza, indicando se si tratta di una forza statica o dinamica. (4 punti)

a)

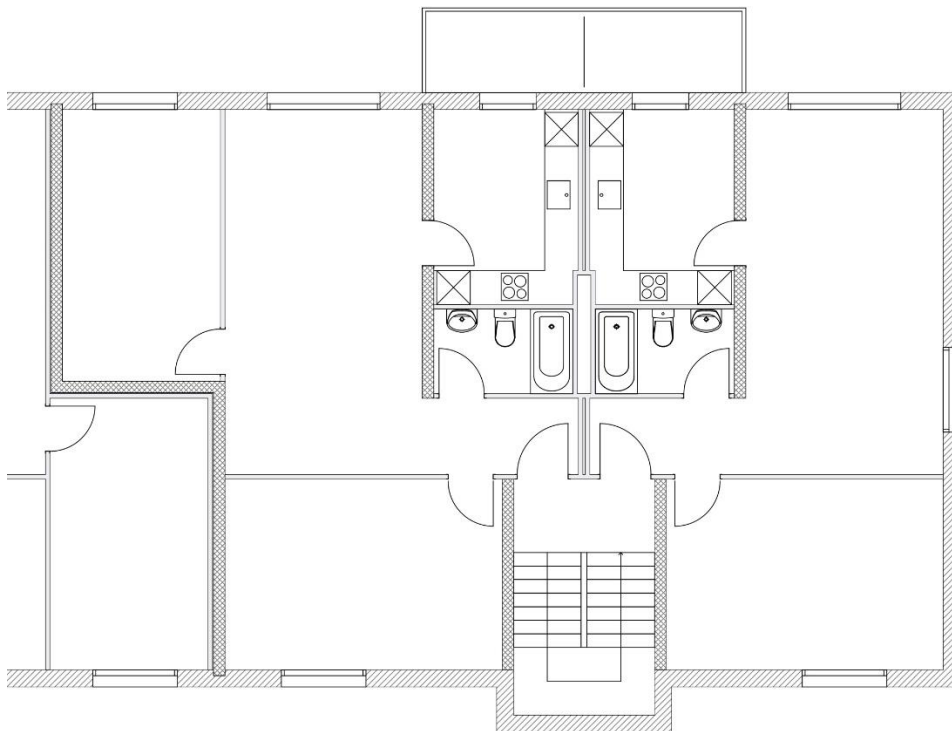


Figura 3/ propria rappresentazione (non in scala)

b) .....

.....

c) 1:.....

.....

2:.....

.....

3:.....

.....

.....

4:.....

d) Forza verticale: .....

.....

.....

Forza orizzontale:.....

.....

.....

.....

--	--

## Parte B. Dalla progettazione alla realizzazione

5.5

### Esercizio B1: superfici edificabili

Il proprietario si chiede se non sia meglio demolire l'edificio e costruirne uno nuovo sul fondo.

Rispondete alle seguenti domande mediante l'estratto del piano delle zone (figura 4) e del regolamento edilizio.

- Il committente vi chiede di spiegargli il significato dell'indice di sfruttamento (is) e dell'indice di occupazione (io). (2 punti)
- Calcolate la superficie edificabile netta (SEN), lo sfruttamento massimo e l'occupazione massima (3 punti)
- Qual è la scala del piano? (0.5 punti)

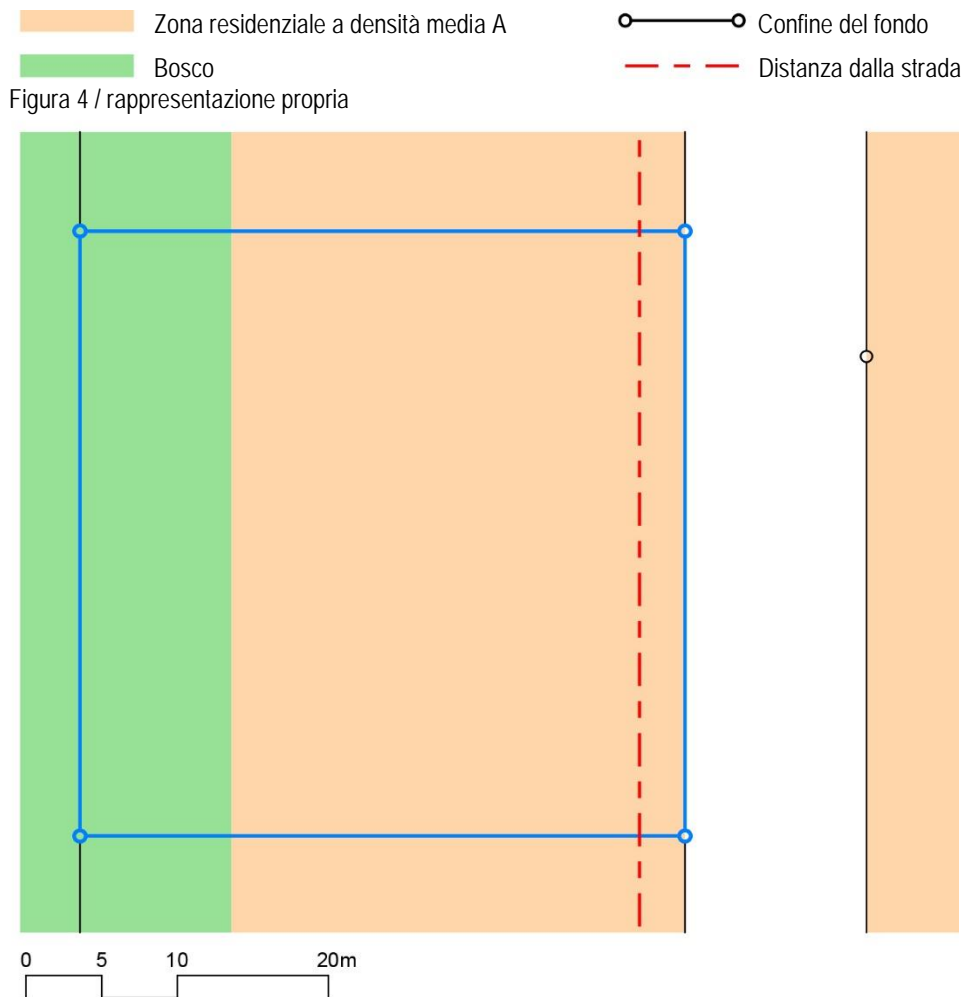


Figura 4: propria rappresentazione

a) Significato dell'indice di sfruttamento:

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

Significato della superficie edificabile netta di un fondo edificabile (SEN):

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

b) Calcolo della superficie edificabile netta (SEN) del fondo

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

Calcolo della superficie utile lorda massima (SUL MAX):

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

Calcolo della superficie edificabile massima.....

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

c) Scala:.....

--	--

**Esercizio B2: Sostanze nocive**

**7**

Tenendo presente la natura dell'azienda chimica familiare, il proprietario si chiede se durante il processo di risanamento non sia possibile imbattersi in sostanze nocive.

- a) Indicate dove è possibile informarsi sulle sostanze nocive eventualmente presenti nel terreno. (1 punto)
- b) Indicate due tipi di sostanze nocive che in cui potreste imbattervi durante i lavori nell'edificio. In seguito indicate per ogni sostanza tossica il luogo tipico in cui potrebbe trovarsi. (3 punti)
- c) Incaricate uno specialista che possa stabilire se il fondo è effettivamente contaminato da sostanze nocive. Quali specialisti incaricate? Descrivete con alcune brevi frasi come procederà lo specialista. (2 punti)
- d) Citate un inquinante naturale che potrebbe trovarsi nel terreno. (1 punto)

a) .....

.....

b) 1:.....

.....

2: .....

.....

.....

c) Specialista:.....

Procedura: .....

.....

.....

.....

.....

.....

d) .....

<b>Esercizio B3: Assetto del territorio</b>			<b>4</b>			
Valutazione del gruppo di domande B3 Per ogni domanda o affermazione, indicate 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 corretta	=	0.5 punti	=	0.5		
Risposta errata	=	0.0 punti	=	0.0		
Le nostre autorità si impegnano a orientare verso l'esterno lo sviluppo degli insediamenti.	<input type="checkbox"/>	vero	<input type="checkbox"/>	falso	0.5	
La Confederazione crea delle zone riservate in modo da avere una riserva sufficiente di terreni edificabili.	<input type="checkbox"/>	vero	<input type="checkbox"/>	falso	0.5	
Le superfici per l'avvicendamento delle colture sono costituite da terreni agricoli che comprendono principalmente campi aperti e alcuni prati.	<input type="checkbox"/>	vero	<input type="checkbox"/>	falso	0.5	
I Cantoni elaborano piani settoriali per coordinare le loro attività d'incidenza territoriale.	<input type="checkbox"/>	vero	<input type="checkbox"/>	falso	0.5	
I piani direttori cantonali devono essere coordinati con i piani dei Cantoni confinanti.	<input type="checkbox"/>	vero	<input type="checkbox"/>	falso	0.5	
Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte.	<input type="checkbox"/>	vero	<input type="checkbox"/>	falso	0.5	
Un piano di quartiere definisce nel dettaglio le prescrizioni edilizie per un determinato territorio.	<input type="checkbox"/>	vero	<input type="checkbox"/>	falso	0.5	
Fuori dalla zona edificabile è vietata qualsiasi nuova costruzione.	<input type="checkbox"/>	vero	<input type="checkbox"/>	falso	0.5	



**Esercizio B4: Autorizzazione edilizia**

9

Il signor Dubonnait vi spiega che per determinati lavori di costruzione l'impresa non sempre richiede un permesso di costruzione.

- a) Voi spiegate al proprietario che esistono due categorie di lavori per cui non è necessario inoltrare una domanda di costruzione. Di quali categorie si tratta? (2 punti)
- b) Cosa succede se non richiedete un'autorizzazione edilizia per i lavori soggetti ad autorizzazione obbligatoria? Spiegate le possibili conseguenze e come potete eliminarle in un secondo momento. (2 punti)
- c) Il proprietario vorrebbe allestire un'officina di riparazioni auto al piano terra dell'edificio. Secondo voi è realizzabile? Motivate la vostra risposta. (1 punti)
- d) La particella è considerata urbanizzata. Spiegate al proprietario cosa significa. (1 punti)
- e) Nella figura 5 potete vedere i diversi lavori che vengono eseguiti. Per ogni opera numerata, valutate se è necessaria una domanda di costruzione.  
"Sì" = è necessaria una domanda di costruzione oppure  
"No" = non è necessaria una domanda di costruzione.  
Vi preghiamo di sottolineare la risposta corretta. (3 punti)

a) 1:.....

.....

2:.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c) .....

.....

.....

.....

d) .....

.....

.....

.....

.....

.....

e)

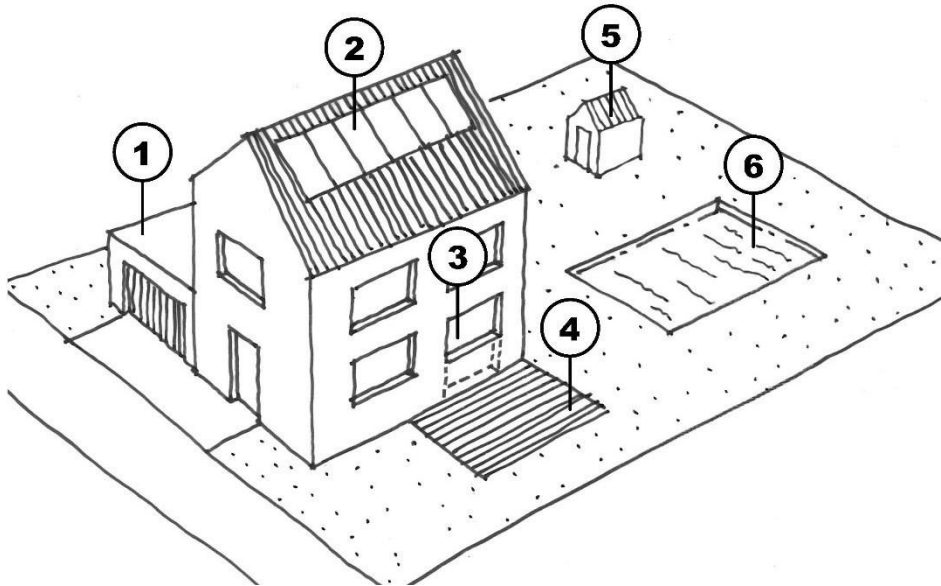


Figura 5 / rappresentazione propria

- |   |         |
|---|---------|
| 1) Garage di 45 m <sup>2</sup> annesso alla casa: | sì / no |
| 2) Collettori solari integrati nel tetto:         | sì / no |
| 3) Ingrandimento di una finestra:                 | sì / no |
| 4) Una terrazza esterna:                          | sì / no |
| 5) un locale attrezzi di 2 m <sup>2</sup> :       | sì / no |
| 6) Piscina interrata:                             | sì / no |

**Esercizio B5: Installazioni negli edifici ed ecologia**

**14.5**

Il proprietario vorrebbe costruire un edificio esemplare in termini di risparmio energetico ed ecologia e vi chiede consiglio.

- a) Nella figura 6 sono illustrati tre tipi di pompe di calore. Indicateli (1.5 punti)
- b) Indicate due vantaggi e due svantaggi della pompa di tipo 1 (2 punti)
- c) Cosa suggerite per migliorare l'ecobilancio di una pompa di calore? (1 punto)
- d) Il proprietario è sorpreso che in inverno si possano riscaldare gli appartamenti con aria esterna fredda. Spiegategli con poche frasi come funziona una pompa di calore. (3 punti)
- e) Il proprietario è consapevole che le finestre di nuova generazione sono estremamente ermetiche. Suggeritegli una proposta tecnica per evitare futuri problemi di condensa. (2 punti)
- f) Formulate 6 proposte tecniche per migliorare l'ecobilancio a livello di impianti elettrici e sanitari. (3 punti)
- g) Nell'ecologia edilizia esistono diversi standard edilizi (label). Quali sono, secondo voi, i vantaggi? Indicatene due. (2 punti)

a)

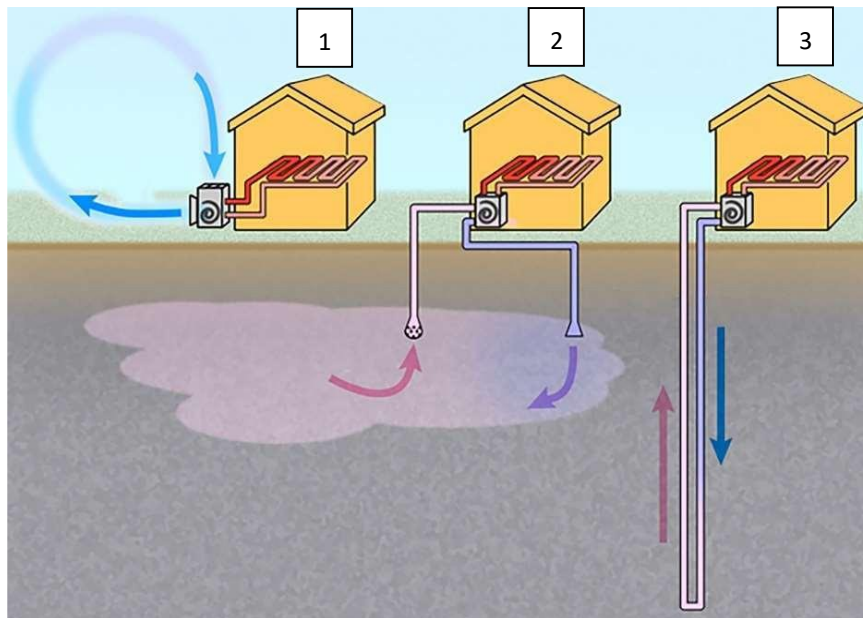


Figura 6 / [www.energie-environnement.ch](http://www.energie-environnement.ch)

- 1: .....
- 2:.....
- 3:.....

b) Vantaggi 1:.....

2:.....

Svantaggi 1:.....

2:.....

c) .....

.....

.....

d) .....

.....

.....

.....

.....

.....

e) .....

.....

.....

.....

.....

f) 1:.....

2:.....

3:.....

4:.....

5:.....

6:.....

g) 1:.....

.....

2:.....

.....

.....

--	--

**Esercizio B6: Tetti piani**

**5**

Le norme comunali consentono la costruzione di un nuovo edificio con un tetto piano e un attico.

- a) Abbozzate un attico nella figura 7. Lo schizzo deve rispettare le prescrizioni comunali. (1 punto)
- b) Per ogni tipo di tetto rappresentato indicate se si tratta di un tetto caldo, a rovescio o freddo. (3 punti)
- c) Il secondo tetto raffigurato alla lettera b) ha uno strato in meno. Spiegate perché nel caso illustrato lo strato non è necessario. (1 punto)

a)

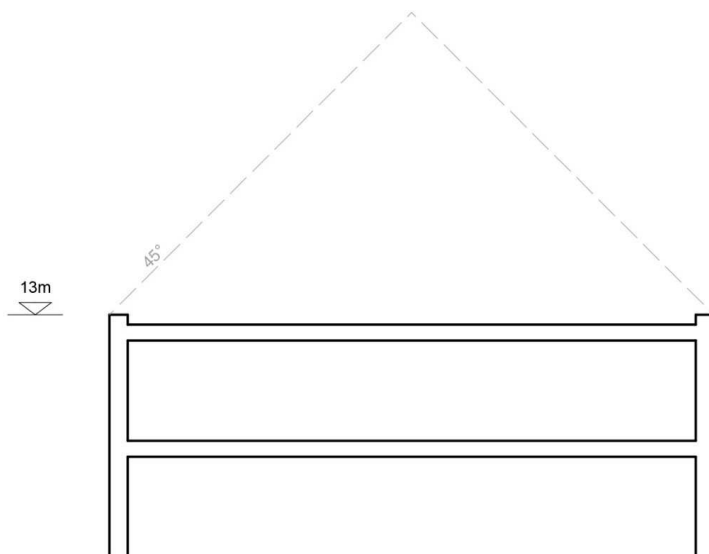
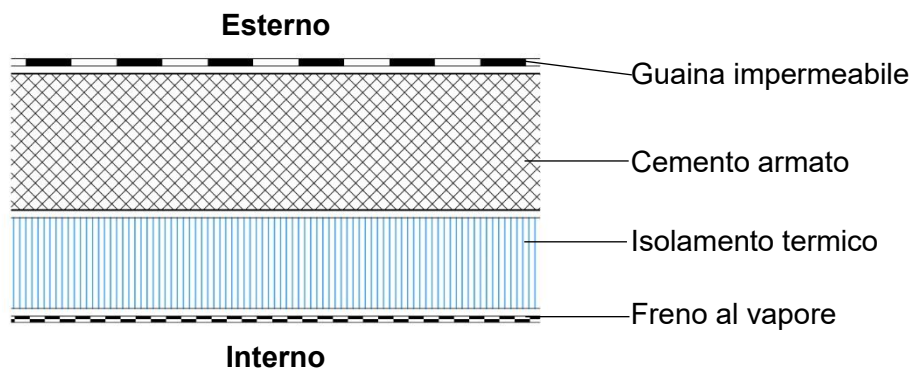
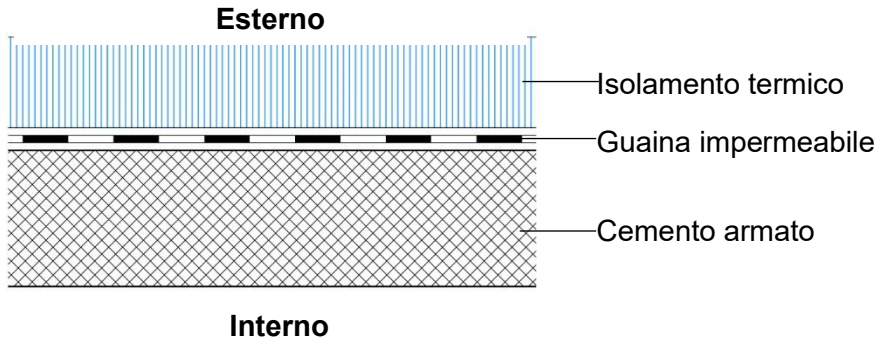


Figura 7 / rappresentazione propria

b)



1: .....



2: .....

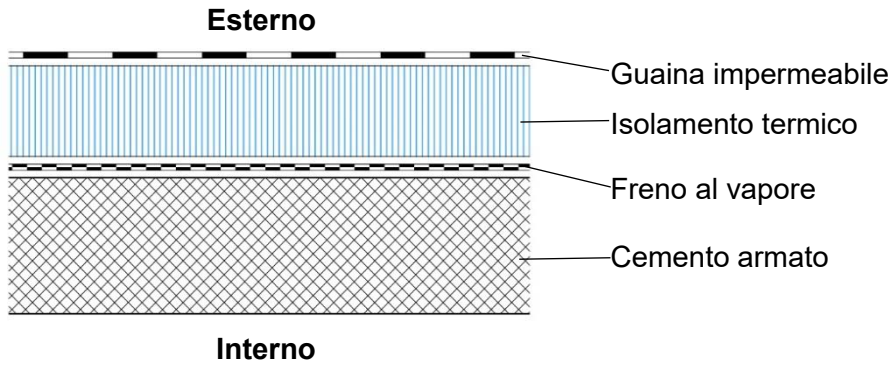


Figura 8 / rappresentazione propria

3: .....

c) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--



Foglio aggiuntivo esercizio.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....





SFPKIW



CSEI



CEPSEI

## Esame professionale in gestione immobiliare 2024 Esame scritto

# Parte d'esame: Gestione del personale

© Commissione d'esame svizzera per il settore immobiliare

No. di candidato/a: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Ausili ammessi

#### In linea di massima

È vietato l'uso di computer portatili, notebook e smartphone durante l'esame.

#### Calcolatrice

È consentita **solo la** calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

#### Righello

È consentito l'uso di un semplice righello.

#### Testi legali

Sono ammesse le edizioni ufficiali della Confederazione di CC, CO, LEF, CPC, OLAL, LIVA, LAFE, OAFE, ORF, LUD, LPT e LPAmb.

Nei testi di legge sono consentite marcature con evidenziatore o sottolineature. Tuttavia, i testi di legge non possono contenere appunti scritti a mano.

È vietato utilizzare altri documenti sotto forma di materiale didattico, libri specialistici, appunti delle lezioni o simili.

La Commissione d'esame e gli addetti alla sorveglianza da essa designati hanno facoltà di controllare il rispetto delle direttive e di ritirare ausili non ammessi per la durata dell'esame.

**Note per i candidati all'esame**

1. Controllare la completezza delle pagine dell'esame.
2. Riportare le soluzioni nello spazio libero al di sotto della domanda.
3. È ammesso esclusivamente l'utilizzo di penne a sfera / penne roller. Matite o penne a sfera cancellabili non sono consentite.
4. In fondo ad ogni esame vi sono dei fogli aggiuntivi. Se necessario riceverete ulteriori fogli aggiuntivi per scrivere le soluzioni.
  - a. Sui fogli aggiuntivi indicare in alto a destra il numero di candidato.
  - b. Le soluzioni devono essere chiaramente segnate con il numero dell'esercizio.
5. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
6. Le risposte parziali vengono valutate nell'ordine indicato (Esempio: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, vengono valutate solo le prime 8).
7. Tempo a disposizione: **90 minuti**
8. Tutti i documenti d'esame, inclusi gli allegati e le pagine aggiuntive, devono essere consegnati alla fine dell'esame nella busta.

**Allegati**

Nessuno

**Abbreviazioni**

Nessuno

<b>Esercizi</b>	<b>Tema</b>	<b>Punti</b>
<b>A</b>	Assegnazione dei compiti	38
<b>B</b>	Accordo sugli obiettivi	36
<b>C</b>	Home office e motivazione	16
	<b>Totale</b>	<b>90</b>

**Ricordate:**

***Per rispondere alle singole domande è necessario considerare e includere tutte le informazioni relative alle domande precedenti.***

**Situazione iniziale**

Lavorate come gestore di immobili in locazione presso la piccola società immobiliare "Meyer Immobiliare SA", che opera a livello regionale con 8 dipendenti.

La gamma di servizi comprende la gestione commerciale e tecnica di immobili in locazione, la gestione di condomini e il marketing immobiliare.

Il proprietario dell'azienda è una personalità nota a livello regionale ed è coinvolto con la sua azienda come sponsor di club sportivi locali. I suoi clienti sono per lo più privati facoltosi e una banca regionale. La reputazione dell'azienda è molto importante per il titolare, che attribuisce grande importanza alla soddisfazione dei clienti.

Finora, ogni gestore immobiliare ha gestito il proprio portafoglio in modo indipendente e senza il supporto di un assistente. Per le questioni tecniche, i gestori ricevono il supporto dei custodi impiegati a tempo pieno nelle varie proprietà.

Nel giro di un mese, il titolare dell'azienda ha acquisito altri due mandati con oltre 1'000 unità in locazione, che dovranno essere pronti entro il 1° ottobre 2024. E ha ulteriori ambizioni di crescita.

Si è quindi deciso di assegnare un assistente specializzato al 60% a ciascun amministratore immobiliare. I subordinati riferiranno ai gestori immobiliari in termini di questioni tecniche e di personale.

L'aumento del personale e la ripartizione dei compiti devono essere pianificati per anticipare i cambiamenti imminenti e l'organizzazione dell'azienda deve essere preparata alla crescita. Il titolare dell'azienda chiede il vostro sostegno per la stesura della descrizione delle mansioni dell'addetto alla locazione e per la pubblicazione di annunci di lavoro.

**A) Assegnazione dei compiti**

**38 punti**

Il titolare dell'azienda vi incarica di redigere una proposta per la futura suddivisione dei compiti tra i gestori immobiliari e gli assistenti specializzati nella locazione.

Vi fornirà il seguente elenco di compiti.

**1. Gestione delle locazioni**

- 1.1. Pubblicare annunci secondo il modello aziendale sulle piattaforme predefinite.
- 1.2. Selezione degli inquilini e rilascio dei contratti di locazione.
- 1.3. Preparare ed eseguire i sopralluoghi e le consegne degli appartamenti.

**2. Manutenzione degli edifici**

- 2.1. Organizzare e monitorare la riparazione dei danni (ad esempio, lavastoviglie difettose).
- 2.2. Effettuare controlli annuali delle condizioni delle proprietà con il custode.

**3. Budget, controllo dei costi, reportistica**

- 3.1. Preparazione di bilanci (budget) e relazioni (reporting) per i proprietari.
- 3.2. Controllo e assegnazione dei conti delle fatture dei fornitori.
- 3.3. Controllo dei pagamenti delle pigioni in entrata (riscossione) e avvio di eventuali misure necessarie.

**4. Comunicazione e contatto**

- 4.1. Punto di contatto per inquilini, custodi, commercianti e proprietari.

<b>Compito A1</b>	<b>18</b>	
<p>Analizzare l'elenco dei compiti utilizzando l'analisi ABC. Suddividere sistematicamente i compiti tra le due funzioni "gestore immobiliare" e "assistente specializzato".</p> <p>Giustificate la vostra assegnazione in 2-3 brevi frasi nel contesto dell'analisi ABC e tenendo conto delle informazioni disponibili.</p> <p>Si prega di notare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• È consentito dividere i compiti in sotto compiti tra l'amministratore e l'assistente specializzato, se ciò ha senso da un punto di vista analitico.</li> </ul> <p><u>Struttura di risposta formale:</u></p> <p>Per ogni giustificazione corretta che corrisponde alle specifiche 1 punto, massimo 9 punti, sono possibili mezzi punti.</p>		

Soluzione alla pagina successiva:

**Nota per la soluzione:**

- Se si desidera assegnare l'intero compito a una funzione, inserire una "X" nella cella corrispondente.
- Se l'attività è stata suddivisa tra le funzioni, nella cella corrispondente è possibile annotare la parola chiave pertinente dell'attività.

No.	Gestore / amministratore	Assistente		
1.1				
Motivo				
1.2				
Motivo				
1.3				
Motivo				
2.1				
Motivo				

2.2				
Motivo				
3.1				
Motivo				
3.2				
Motivo				
3.3				
Motivo				
4.1				
Motivo				



5)

6)

7)

8)

9)

Creato il: 14 febbraio 2024

Firma del supervisore:

*Th. Gerber*

Firma del dipendente:

*Julia Signorell*



## B) Accordo sugli obiettivi

36 punti

### Situazione iniziale

Già il 1° giugno 2024, il titolare dell'azienda riesce ad assumere Julia, un'assistente motivata, per alleggerirvi il carico di lavoro.

Dopo sei mesi, il titolare dell'azienda desidera una breve relazione sulla collaborazione con la vostra assistente. Gli scrivete quanto segue.

*"... Julia e io andiamo molto d'accordo sul piano personale. È una buona base per lavorare insieme.*

*È amichevole con tutte le parti interessate e si comporta in modo molto professionale. Tuttavia, molto spesso deve chiedermi come comportarsi con gli inquilini. Questo vale anche per le richieste di informazioni ricorrenti.*

*Potrebbe affidare molti dei compiti ai custodi. Tuttavia, spesso preferisce incaricare direttamente un artigiano esterno. Sembra che non abbia idea delle mansioni e dei compiti dei custodi e non sia particolarmente interessata al loro lavoro.*

*Mi sono anche reso conto che la sua conoscenza del diritto di locazione è molto lacunosa. Ciò significa che ho un elevato livello di supervisione su tutto il lavoro che svolge in materia di diritto di locazione.*

*Vorrei che Julia diventasse ancora più brava nel suo lavoro e potesse contribuire maggiormente ad alleggerire il mio carico di lavoro. Se Julia fosse più competente dal punto di vista tecnico, potrebbe assumersi maggiori responsabilità..."*

#### Compito B1

15

Il titolare dell'azienda è soddisfatto dell'assunzione di Julia, un'impiegata con un certo potenziale. Vi esorta a non focalizzarvi semplicemente sull'anno passato con Julia alla riunione di fine anno, ma anche a concordare tre obiettivi per l'anno successivo, il 2025, sulla base della vostra relazione.

Per avere una base di discussione per l'accordo, formulate un obiettivo per ciascuna delle seguenti categorie prima dell'incontro.

- Obiettivo legato al compito
- Obiettivo comportamentale (inerente ai rapporti lavorativi)
- Obiettivo di sviluppo

#### Struttura di risposta formale:

Gli obiettivi devono essere SMART. Viene assegnato 1 punto per ogni criterio SMART soddisfatto, fino a un massimo di 5 punti per obiettivo corretto.

Scrivete ogni obiettivo in un massimo di 1-3 frasi formulate.

Soluzione alla pagina successiva:

**Obiettivo legato al compito:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Obiettivo comportamentale:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Obiettivo di sviluppo:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Compito B2**

Volete spiegare a Julia cosa il datore di lavoro sta cercando di ottenere con gli accordi sugli obiettivi annuali.

Scrivete in frasi chiave tre propositi che un'azienda può perseguire con la gestione per obiettivi (management by objectives).

Struttura di risposta formale:

1 punto per ogni obiettivo corretto.

<b>3</b>	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<b>Compito B3</b>	<b>4</b>	
<p>Volete mostrare a Julia quali sono i vantaggi che l'accordo sull'obiettivo comune comporta per lei (Julia) a livello personale.</p> <p>Spiegate quattro vantaggi ognuno con una frase.</p> <p><u>Struttura di risposta formale:</u> 1 punto per ogni vantaggio corretto.</p>		
1. .... .....		
2. .... .....		
3. .... .....		
4. .... .....		

**Supplemento alla situazione iniziale**

È arrivato il momento di invitare Julia alla sua prima riunione di fine anno e di definire con lei degli obiettivi. Per ottimizzare l'esito della riunione, vorreste anche dare a Julia l'opportunità di prepararsi per la riunione.

<b>Compito B4</b>	<b>14</b>	
<p>Create un invito alla riunione completo e chiaro con tutte le condizioni quadro pertinenti e 10 punti importanti della riunione in ordine cronologico.</p> <p>La struttura dell'invito deve dare un filo conduttore alla riunione e i nomi dei singoli punti dell'incontro devono essere chiari e significativi.</p> <p><u>Struttura di risposta formale:</u> Presentazione / Chiarezza: 2 punti Condizioni generali: 2 punti Punti di discussione e filo conduttore: 10 punti</p>		

Soluzione alla pagina successiva:

Soluzione Compito B4:

--	--

**C) Home office e motivazione**

**16 punti**

**Supplemento alla situazione iniziale**

Durante la riunione di fine anno e di definizione degli obiettivi, Julia esprime il desiderio di poter lavorare da casa di tanto in tanto. Molti dei suoi colleghi che lavorano per altre aziende hanno già questa possibilità e ne sono entusiasti.

Il proprietario della Meyer Immobiliare SA è ancora della "vecchia scuola". Si sente più a suo agio a vedere i suoi dipendenti in ufficio ogni giorno.

Secondo voi, la possibilità di lavorare da casa fa parte delle condizioni di lavoro moderne. Il titolare dell'azienda si lascia convincere a chiarire le condizioni quadro per l'introduzione dell'home office.

**Compito C1**

**9**

Il titolare dell'azienda vi chiede di definire le condizioni quadro più importanti affinché l'introduzione dell'home office non abbia un impatto negativo sulla qualità del servizio.

Indicare per le seguenti categorie:

- Requisiti infrastrutturali
- Requisiti organizzativi
- Requisiti del personale

tre criteri rilevanti che devono essere soddisfatti affinché l'home office funzioni e non abbia un impatto negativo sulla qualità del servizio.

Motivate i criteri che avete scelto in 1-2 brevi frasi.

Struttura di risposta formale:

Inserite le risposte nella tabella sottostante.

0,5 punti per ogni criterio corretto,

0,5 punti per ogni giustificazione corretta che corrisponde al criterio corrispondente.

Nessun punto per i criteri senza giustificazione o per le giustificazioni senza criterio.

Requisiti infrastrutturali	Requisiti organizzativi	Requisiti del personale
<b>Criterio:</b>	<b>Criterio:</b>	<b>Criterio:</b>
.....	.....	.....
.....	.....	.....
<b>Giustificazione:</b>	<b>Giustificazione:</b>	<b>Giustificazione:</b>
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....



<b>Requisiti infrastrutturali</b>	<b>Requisiti organizzativi</b>	<b>Requisiti del personale</b>
<p><b>Criterio:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>Giustificazione:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><b>Criterio:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>Giustificazione:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><b>Criterio:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>Giustificazione:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p><b>Criterio:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>Giustificazione:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><b>Criterio:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>Giustificazione:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><b>Criterio:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>Giustificazione:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>



<p><b>Compito C2</b></p> <p>Desiderate sensibilizzare il proprietario dell'azienda sul fatto che la motivazione dei dipendenti ha un'influenza significativa sulla qualità del servizio.</p> <p>A tal fine, selezionate la teoria dei 2 fattori di Frederick Herzberg.</p> <p>a) Decidete se l'opportunità di lavorare da casa è un fattore motivante o igienico. Spiegate la vostra categorizzazione al titolare dell'azienda in modo chiaro e preciso in 2 - 4 frasi.</p> <p>b) Indicare tre fattori motivanti e tre fattori igienici. (L'home office non può più essere menzionato)</p> <p><u>Struttura di risposta formale:</u></p> <p>a) Fattore corretto 1 punto, 3 punti per la spiegazione corrispondente. Nessun punto se il fattore è errato.</p> <p>b) 0,5 punti per ogni esempio corretto.</p>	<p><b>7</b></p>									
<p>a)</p> <p>Fattore motivante: <input type="checkbox"/></p> <p>o</p> <p>Fattore igienico: <input type="checkbox"/></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>b) Fattori motivanti:</b></td> <td style="width: 50%;"><b>fattori igienici:</b></td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">1)</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">1)</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">2)</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">2)</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">3)</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">3)</td> </tr> </table>	<b>b) Fattori motivanti:</b>	<b>fattori igienici:</b>	1)	1)	2)	2)	3)	3)		
<b>b) Fattori motivanti:</b>	<b>fattori igienici:</b>									
1)	1)									
2)	2)									
3)	3)									

Foglio aggiuntivo esercizio .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Esame professionale in gestione immobiliare 2024 Esame scritto

# Parte d'esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: Proprietà per piani (PPP)

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Candidato n.: 6001

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari ammessi

#### In linea di massima

È vietato l'uso di computer portatili, notebook e smartphone durante l'esame.

#### Calcolatrice

È consentita **solo la** calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

#### Righello

È consentito l'uso di un semplice righello.

#### Testi legali

Sono ammesse le edizioni ufficiali della Confederazione di CC, CO, LEF, CPC, OLAL, LIVA, LAFE, OAFE, ORF, LUD, LPT e LPAmb.

Nei testi di legge sono consentite marcature con evidenziatore o sottolineature. Tuttavia, i testi di legge non possono contenere appunti scritti a mano.

È vietato utilizzare altri documenti sotto forma di materiale didattico, libri specialistici, appunti delle lezioni o simili.

La Commissione d'esame e gli addetti alla sorveglianza da essa designati hanno facoltà di controllare il rispetto delle direttive e di ritirare ausili non ammessi per la durata dell'esame.

**Indicazioni per le/i candidate/i all'esame**

1. Controllare la completezza delle pagine dell'esame.
2. Riportare le soluzioni nello spazio libero al di sotto della domanda.
3. È ammesso esclusivamente l'utilizzo di penne a sfera / penne roller. Matite o penne a sfera cancellabili non sono consentite.
4. In fondo ad ogni esame vi sono dei fogli aggiuntivi. Se necessario riceverete ulteriori fogli aggiuntivi per scrivere le soluzioni.
  - a. Sui fogli aggiuntivi indicare in alto a destra il numero di candidato.
  - b. Le soluzioni devono essere chiaramente segnate con il numero dell'esercizio.
5. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
6. Le risposte parziali vengono valutate nell'ordine indicato (Esempio: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, vengono valutate solo le prime 8).
7. Tempo a disposizione: **180 minuti**
8. Tutti i documenti d'esame, inclusi gli allegati e le pagine aggiuntive, devono essere consegnati alla fine dell'esame nella busta.

**Allegati**

Regolamento condominiale

**Abbreviazioni**

<b>CO</b>	Codice delle obbligazioni svizzero
<b>CC</b>	Codice civile svizzero
<b>OLAL</b>	Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali
<b>FR</b>	Fondo di rinnovamento

<b>Esercizi</b>	<b>Tema</b>	<b>Punti</b>
<b>A</b>	Assemblea sul tema impianto fotovoltaico	62
<b>B</b>	Spiegazione consuntivo annuale	36
<b>C</b>	Preparazione consuntivo e preventivo	44
<b>D</b>	Problemi vari	13
<b>E</b>	Contratto di amministrazione	25
<b>Totale</b>		<b>180</b>

## Situazione iniziale

“NovoRealis AG” è una società che si occupa di amministrazione immobiliare dell'Oberland zurighese. È stata fondata circa 50 anni fa da Käthy e Gustav Leibundgut ed è ora gestita da Tamara Cunot-Leibundgut, terza generazione.

La “NovoRealis AG” affianca i proprietari e le comunioni di proprietari per piani nella gestione degli immobili. Inoltre, offre anche servizi di intermediazione, stime immobiliari e supervisione durante le edificazioni.

In qualità di amministratore immobiliare siete responsabili del sottosettore "gestione immobiliare delle proprietà per piani". Oggi ci hanno contattato due condomini dell'immobile "Pilatusstrasse 30". Vorrebbero essere amministrati da "NovoRealis AG". I condomini vi hanno inviato anche il bilancio al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2023, il conto economico per il 2023 e il preventivo per il 2024.

L'immobile "Pilatusstrasse 30" è composto da 7 unità condominiali ed è stato edificato nel 2013. I condomini condividono un'autorimessa con 6 posteggi e 1 posteggio per i visitatori. Il valore assicurativo ammonta a CHF 2'500'000.00. Viene informato che i condomini vorrebbero discutere i seguenti punti:

1. A causa dell'aumento dei prezzi dell'energia, deve essere installato un impianto fotovoltaico sul tetto piano. È disponibile un'offerta che prevede un costo pari a CHF 76'000.00. Sono previste sovvenzioni per CHF 14'000.00. Ciò significa che la comunione di comproprietari dovrà investire in totale CHF 62'000.00.
2. I proprietari hanno diverse domande sul bilancio 2023, sul conto economico 2023 e sul preventivo 2024 e le chiedono spiegazioni in merito.
3. Il vicino (Pilatusstrasse 32) vorrebbe realizzare una sovrastruttura. L'ingresso del garage dovrebbe venir edificato direttamente sul confine con la proprietà "Pilatusstrasse 30".

Oltre a rispondere alle domande di cui sopra, desiderate inviare un'offerta vantaggiosa ai condomini.

## Distinta proprietari "Pilatusstrasse 30"

Pilatusstrasse 30					
Distinta proprietari					
No.	Tipo	Proprietario	m <sup>2</sup>	‰	Quote di valore
A1	Appartamento di 4 ½ locali - piano terra con cantina n. 1	BOESCH Marco	139.55	132.97	133
A2	Appartamento di 4 ½ locali - piano terra con cantina n. 2 - parcheggio in autorimessa n. 1	PETER Niklaus	145.00	138.17	138
A3	Appartamento di 4 ½ locali - 1° piano con cantina n. 3 - parcheggio in autorimessa n. 2	GUYOT Tamara e Tomas	139.55	132.97	133
A4	Appartamento di 4 ½ locali - 1° piano con cantina n. 4 - parcheggio in autorimessa n. 3	BOLL Simone e Reto	140.40	133.78	134
A5	Appartamento di 4 ½ locali - 2° piano con cantina n. 5 - parcheggio in autorimessa n. 4	SCHWARZE Daniel & Helen	139.55	132.97	133
A6	Appartamento di 4 ½ locali - 2° piano con cantina n. 6 - parcheggio in autorimessa n. 5	HUBER Raphael	140.40	133.78	134
A7	6 ½ locali appartamento - attico con cantina n. 7 - posteggio in autorimessa n. 6	HOHL Thomas	205.00	195.34	195
<b>TOTALE</b>			<b>1049.45</b>	<b>1'000</b>	<b>1'000</b>

**Conto economico Condominio "Pilatusstrasse 30" (costi)**

<i>Importi in CHF</i>		<b>2023</b>	<b>2024 (preventivo)</b>
<b>SPESE</b>		<b>Dare</b>	<b>Dare</b>
<b>500</b>	<b>Riparazioni e manutenzione</b>		
50000	Riparazioni e manutenzione	430.65	43.00
50020	Riparazioni riscaldamento	605.35	800.00
50030	Manutenzione impianti tecnici	915.90	1'000.00
50050	Assicurazione immobile	1'481.60	0.00
50060	Assicurazione cose/responsabilità civile	1'276.20	1'250.00
50095	Riserva di liquidità	0.00	50.00
<b>Totale</b>	<b>Riparazioni e manutenzione</b>	<b>4'709.70</b>	<b>3'143.00</b>
<b>505</b>	<b>Costi garage 6 posti</b>		
50500	Costi garage	484.65	600.00
<b>Totale</b>	<b>Costi del garage</b>	<b>484.65</b>	<b>600.00</b>
<b>506</b>	<b>Costi parcheggio visitatori</b>		
50600	Costi parcheggio visitatori	135.00	180.00
<b>Totale</b>	<b>Costi parcheggio visitatori</b>	<b>135.00</b>	<b>180.00</b>
<b>51</b>	<b>Costi di riscaldamento</b>		
<b>511</b>	<b>Costi di riscaldamento (variabile)</b>		
51101	Elettricità pompa di calore	3'555.90	12'000.00
51140	Abbonamento di servizio/conteggio costi individuali	1'537.75	1'600.00
<b>Totale</b>	<b>Costi di riscaldamento (variabile)</b>	<b>5'093.65</b>	<b>13'600.00</b>
<b>Totale</b>	<b>Costi di riscaldamento</b>	<b>5'093.65</b>	<b>13'600.00</b>
<b>52</b>	<b>Spese accessorie</b>		
<b>520</b>	<b>Spese accessorie (fisso)</b>		
52030	Portineria	7'423.80	1'200.00
52040	Spese per la portineria	77.90	100.00
52050	Giardino e dintorni	4'893.80	5'000.00
<b>Totale</b>	<b>Spese accessorie (fisso)</b>	<b>12'395.50</b>	<b>6'300.00</b>
<b>522</b>	<b>Spese accessorie (variabile)</b>		
52200	Energia elettrica	3'332.75	3'500.00
52220	Consumo di acqua / acque reflue	2'435.00	500.00
<b>Totale</b>	<b>Spese accessorie (variabile)</b>	<b>5'767.75</b>	<b>4'000.00</b>
<b>Totale</b>	<b>Spese accessorie</b>	<b>18'163.25</b>	<b>10'300.00</b>
<b>530</b>	<b>Ascensore</b>		
53000	Ascensore	3'060.15	3'000.00
<b>Totale</b>	<b>Ascensore</b>	<b>3'060.15</b>	<b>3'000.00</b>

<i>Importi in CHF</i>		2023	2024 (preventivo)
<b>545</b>	<b>Tasse sui rifiuti</b>		
54510	Tasse sui rifiuti	823.35	2'500.00
<b>Totale</b>	<b>Tasse sui rifiuti</b>	<b>823.35</b>	<b>2'500.00</b>
<b>550</b>	<b>Contributo al fondo di rinnovamento</b>		
55000	Contributo al fondo di rinnovamento	11'575.00	5'000.00
<b>Totale</b>	<b>Contributo al fondo di rinnovamento</b>	<b>11'575.00</b>	<b>5'000.00</b>
<b>560</b>	<b>Costi amministrativi</b>		
56000	Spese bancarie	48.00	50.00
56035	Onorario amministrazione	5'590.15	9'500.00
<b>Totale</b>	<b>Costi amministrativi</b>	<b>5'638.15</b>	<b>9'550.00</b>
<b>Totale</b>	<b>Spese (costi)</b>	<b>49'682.90</b>	<b>47'873.00</b>
<b>UTILE</b>		<b>8'812.10</b>	
<b>SPESA TOTALE</b>		<b>58'495.00</b>	

## Conto economico condominio "Pilatusstrasse 30" (ricavi)

<i>Importi in CHF</i>		2023	2024 (preventivo)
<b>RICAVI</b>		Avere	Avere
<b>3</b>	<b>Ricavi (acconti)</b>		
30001	Proprietario Boesch Marco	7'048.00	0
30003	Proprietario Peter Niklaus	6'564.00	0
30004	Proprietario Guyot Tamara + Tomas	8'616.00	0
30006	Proprietario Boll Simone + Reto	8'824.00	0
30007	Proprietario Schwarze Daniel + Helen	12'200.00	0
30009	Proprietario Huber Raphael	8'176.00	0
30010	Proprietario Hohl Thomas	6'536.00	0
<b>Totale</b>	<b>Ricavi (acconti)</b>	<b>57'964.00</b>	<b>0</b>
<b>PERDITA</b>			<b>59'375.00</b>
<b>RICAVO TOTALE</b>		<b>57'964.00</b>	<b>59'375.00</b>



**Bilancio Condominio "Pilatusstrasse 30"**

<i>Importi in CHF</i>		<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>ATTIVI</b>		Dare	Dare
<b>1</b>	<b>Attivo</b>		
<b>10</b>	<b>Attivo circolante</b>		
10200	Banca	26'321.35	14'908.90
10210	Banca FR	57'916.80	59'509.60
<b>Totale</b>	<b>Attivo circolante</b>	<b>84'238.15</b>	<b>74'418.50</b>
19990	Conto conteggio spese accessorie	-0.30	-0.65
<b>Totale</b>	<b>Attivo</b>	<b>84'237.85</b>	<b>74'417.85</b>
<b>TOTALE ATTIVI</b>		<b>84'237.85</b>	<b>74'417.85</b>
<i>Importi in CHF</i>		<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>PASSIVO</b>		Avere	Avere
<b>2</b>	<b>Passivi</b>		
25000	Fondo di rinnovamento	57'916.80	69'509.60
<b>Totale</b>	<b>Passivi</b>	<b>57'916.80</b>	<b>69'509.60</b>
<b>9</b>	<b>Proprietario</b>		
90001	Proprietario Boesch Marco	306.95	910.45
90003	Proprietario Peter Niklaus	519.20	1'079.25
90004	Proprietario Guyot Tamara + Tomas	3'073.45	-6'179.40
90006	Proprietario Boll Simone + Reto	2'564.50	3'366.05
90007	Proprietario Schwarze Daniel + Helen	15'701.05	8'518.80
90009	Proprietario Huber Raphael	2'347.20	-6'933.55
90010	Proprietario Hohl Thomas	1'808.70	4'146.65
<b>Totale</b>	<b>Proprietario</b>	<b>26'321.05</b>	<b>4'908.25</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>84'237.85</b>	<b>74'417.85</b>

**Parte d'esame A: Assemblea sul tema impianto fotovoltaico** **62 punti**

**Esercizio A1: Nozioni di base**

7

I due proprietari si presentano nel vostro ufficio e vogliono sapere da voi, come prima cosa, se esistono norme giuridiche per la proprietà per piani. Indicate ai proprietari la base giuridica e spiegate come si costituisce la proprietà per piani e quali requisiti formali devono essere soddisfatti.

*Per ogni articolo di legge indicato corretto ricevete un punto. Per la spiegazione dei requisiti materiali e formali in 3-4 frasi riceverete 4 punti. Al massimo possono essere ottenuti 7 punti.*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Esercizio A2: Installazione impianto fotovoltaico**

15

Come accennato nella situazione iniziale, i proprietari vorrebbero far installare un impianto fotovoltaico sul tetto piano a causa dell'aumento dei prezzi dell'energia.

- a) Indicate 3 aspetti positivi inerenti la possibilità di produrre la propria elettricità grazie ad un impianto fotovoltaico.  
*Riceverete 1 punto per ogni aspetto positivo e pertinente. È possibile ottenere un massimo di 3 punti.*
  
- b) La produzione e lo smaltimento di un impianto fotovoltaico sono spesso oggetto di critiche. Indicate i punti rilevanti e spiegate le critiche.  
*Riceverete 1 punto per ogni critica essenziale e corretta. È possibile ottenere un massimo di 2 punti.*
  
- c) Osservando da vicino il condominio "Pilatusstrasse 30" e il suo conto economico cosa notate in merito alla possibile installazione di un impianto fotovoltaico? Fornite due argomenti concreti a favore dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.  
*È possibile ottenere un massimo di 2 punti.*
  
- d) Indicate tre punti che dovete chiarire prima di installare un impianto fotovoltaico.  
*Riceverete 1 punto ogni chiarimento importante indicato. È possibile ottenere un massimo di 3 punti.*
  
- e) Consigliate ai proprietari il modo migliore per affrontare il progetto. Spiegate una procedura modello indicando le 5 fasi più importanti del processo che sono necessarie prima della delibera.  
*Riceverete 1 punto per ogni fase della procedura. È possibile ottenere un massimo di 5 punti.*

a) .....

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

b) .....

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

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

c) .....

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

d) .....

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

e) 1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....

--	--

<p><b>Esercizio A3: Impianto fotovoltaico e lista trattande (ordine del giorno)</b></p> <p>Come procedete in maniera concreta affinché l'argomento possa essere trattato in occasione della prossima assemblea condominiale? L'assemblea si terrà il 15 aprile 2024.</p> <p>Il vostro assistente ha già preparato una bozza dell'invito e della lista trattande (ordine del giorno). Si prega di completare i campi indicati.</p> <p><i>Per ogni campo compilato in maniera corretta e pertinente nell'invito sottostante, ricevete 1 punto.</i>  <i>Per ognuno dei 5 allegati necessari indicato, corretto e pertinente al caso, ricevete 1 punto.</i>  <i>Per la lista trattante (ordine del giorno) completa, inclusi i quorum necessari, ricevete un massimo di 10 punti</i></p>	<p><b>18</b></p>	
<p>Invito:</p> <p><i>Egregi Signori</i>  <i>Daniel e Helen Schwarze</i>  <i>Pilatusstrasse 30</i>  <i>8625 Gossau (ZH)</i></p> <p>Gossau, .....</p> <p><b>Invito all'Assemblea Condominiale Pilatusstrasse 30</b></p> <p><i>Gentile signora Schwarze,</i>  <i>Egregio signor Schwarze</i></p> <p><i>In allegato il consuntivo 2023 con la relativa ripartizione dei costi. I giustificativi si trovano presso il nostro ufficio e possono, in caso di necessità, essere visionati su appuntamento risp. richiesti.</i></p> <p><i>Con la presente vi invitiamo alla assemblea dei condomini, che si terrà il:</i></p> <p>Data: .....</p> <p>Orario: 19.00</p> <p>Luogo: Ristorante Pilatus</p>		

*I punti all'ordine del giorno che verranno discussi in occasione di questo incontro sono riportati nella pagina seguente.*

*Nel caso in cui non poteste partecipare all'assemblea, siete pregati di farvi ..... All'interno dell'area clienti sul nostro sito internet potete trovare un formulario apposito.*

*Saremo lieti di accogliervi all'assemblea. Se avete domande, non esitate a contattarci.*

*Cordiali saluti*

*NovoRealis AG*

**Allegati:**

- 1. ....  
.....
- 2. ....  
.....
- 3. ....  
.....
- 4. ....  
.....
- 5. ....  
.....

--	--

**Lista trattande (ordine del giorno):**

*Lista trattande (ordine del giorno) dell'assemblea del 15.04.2024*

*Quorum di voto*

- |     |  |              |
|-----|--|--------------|
| 1.  | <i>Accoglienza dei condomini</i>                                       |              |
| 2.  | <i>Determinazione del.....</i>   |              |
| 3.  | <i>Approvazione del verbale dell'assemblea del 30.03.2023</i>          | <i>MS</i>    |
| 4.  | <i>Approvazione del .....</i>  | <i>.....</i> |
| 5.  | <i>Richieste dei proprietari</i>                                       |              |
|     | <i>a. Camino nel patio in giardino proprietario Peter</i>              | <i>MS</i>    |
|     | <i>b. Scaletta per gatti lungo la facciata proprietario Boll</i>       | <i>.....</i> |
|     | <i>c. Acquisto di un impianto di addolcimento Proprietario Huber U</i> |              |
| 6.  | <i>.....</i>   | <i>.....</i> |
| 7.  | <i>Nomina revisori e .....</i>   | <i>.....</i> |
| 8.  | <i>.....</i>   | <i>MS</i>    |
| 9.  | <i>.....</i>   |              |
| 10. | <i>Prossima assemblea</i>  |              |

*Quorum di voto:*

*MS = Maggioranza semplice, MQ = Maggioranza qualificata, U = Unanimità*

--	--

**Esercizio A4: Convocazione all'assemblea**

Un proprietario presente vi dice che il signor Hohl, proprietario dell'attico, sostiene di non aver ricevuto la convocazione per questa assemblea.

Come si può evitare questa accusa? Descrivete in 3 - 5 frasi una procedura che vi permetta di evitare questi problemi in futuro.

*Ricevete 3 punti per una descrizione corretta della procedura.*

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



<p><b>Esercizio A5: Delibera impianto fotovoltaico</b></p> <p>Si prevede che il proprietario Boll non sarà d'accordo con l'acquisto dell'impianto fotovoltaico. Il progetto può essere comunque realizzato? Spiegate la vostra risposta in 2 - 3 frasi facendo riferimento a quanto previsto dal regolamento.</p> <p><i>Riceverete 1 punto per l'articolo corretto e completo del regolamento. Riceverete 2 punti per la corretta valutazione dei fatti.</i></p>	<b>3</b>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Esercizio A6 Finanziamento impianto fotovoltaico</b></p> <p>L'acquisto dell'impianto fotovoltaico è un investimento costoso. In qualità di amministratore, consigliereste ai proprietari di finanziarlo con il fondo di rinnovamento? Motivare la vostra risposta. Inoltre, indicate tre opzioni per il finanziamento.</p> <p><i>Per una motivazione corretta e adeguata in 1-2 frasi ricevete un massimo di 2 punti. Viene assegnato 1 punto per ogni opzione di finanziamento corretta.</i></p>	<b>5</b>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Esercizio A7: Assemblea**

Uno dei due proprietari del PT presenti vuole far costruire un camino nel suo giardino. Consigliategli come procedere correttamente. Quali chiarimenti sono necessari in precedenza?

*Riceverete un massimo di 5 punti per una breve descrizione con parole chiave della procedura corretta, compresi i chiarimenti necessari.*

<b>5</b>	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Esercizio A8: Contestazione ad una decisione**

6

I proprietari temono che il signor Boll contesti la decisione di acquistare un impianto fotovoltaico.

- a) Spiegate in 3-4 frasi in maniera dettagliata, quali requisiti devono essere soddisfatti per impugnare una delibera assembleare. *Al massimo possono essere ottenuti 4 punti.*
- b) Spiegate in 2-3 frasi, in quali circostanze una decisione assembleare può venir definita "nulla". *Al massimo può essere ottenuto 1 punto.*
- c) Fornisca un esempio, spiegandolo in 1-2 frasi, di "decisione nulla". *Al massimo può essere ottenuto 1 punto.*

a) .....

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

b) .....

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

c) .....

.....  
.....

**Parte B: Spiegazione consuntivo annuale**

**36 punti**

**Esercizio B1: Domande generali**

**12**

I proprietari vi hanno anticipato che hanno ancora diverse domande sul consuntivo annuale. Guardate il bilancio e il conto economico. Rispondete in modo dettagliato alle 5 domande che seguono:

- 1) Come valutate la liquidità della proprietà per piani?  
*Al massimo possono essere ottenuti 2 punti.*
- 2) Perché il proprietario Schwarze ha un saldo a suo favore elevato?  
*Al massimo possono essere ottenuti 2 punti.*
- 3) Cosa può dire del saldo del fondo di rinnovamento di CHF 11'575.00?  
*Al massimo possono essere ottenuti 2 punti.*
- 4) Al momento non vi è un fondo di rinnovamento separato per l'autorimessa. Consigliate ai condomini di aprirne uno separato oppure no? Motivi la sua risposta in maniera esaustiva indicando gli articoli del regolamento pertinenti. *Al massimo possono essere ottenuti 4 punti.*
- 5) Come valuta i costi di riscaldamento?  
*Al massimo possono essere ottenuti 2 punti.*

Motivate le risposte in maniera fondata e facendo riferimento al caso in esame.

1) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

<b>Esercizio B2: Bilancio</b>	<b>4</b>	
Guardate il bilancio al 31.12.2023. Qual è la relazione tra la differenza tra il conto bancario FR e il conto del passivo FR e i conti dei proprietari, che hanno un saldo negativo?  <i>Per una spiegazione valida in 3-5 frasi si ottengono 4 punti.</i>		
..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

<b>Esercizio B3: Conto economico</b>	<b>10</b>	
Nel conto economico sono presenti dei sotto - gruppi di costi, elencati di seguito.  Spiegate come devono essere ripartiti questi gruppi di costi. Fate riferimento a quanto previsto dal regolamento indicando come devono essere ripartiti e indicando l'articolo del regolamento pertinente. <i>Ricevete un punto per ogni gruppo di costi.</i>		
1) Riparazioni e manutenzione ..... ..... .....  2) Costi garage 6 posti..... ..... .....  3) Costi parcheggio visitatori..... ..... .....		

- 4) Costi di riscaldamento (variabile).....  
.....  
.....
- 5) Spese accessorie (fisso).....  
.....  
.....
- 6) Spese accessorie (variabile).....  
.....  
.....
- 7) Ascensore .....
- 8) Tasse sui rifiuti .....
- 9) Contributo al fondo di rinnovamento .....
- 10) Costi amministrativi .....

--	--

<b>Esercizio B4: Utile d'esercizio</b>	<b>4</b>	
Il conto economico del 2023 presenta un utile.		
Spiegate in 2-3 frasi come si può ottenere un utile nel conto economico di un condominio e come l'utile viene trattato correttamente ai fini contabili nell'anno successivo.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<b>Esercizio B5: Incasso</b>	<b>6</b>	
I condomini sanno che il proprietario Guyot ha perso il suo impiego e ora temono che Guyot non sia più in grado di pagare i suoi contributi alla comunione di comproprietari.		
Spiegare cronologicamente in quattro passi pratici come dovrebbe procedere in qualità di amministrazione, nel caso in cui effettivamente non venisse effettuato il pagamento di un contributo.		
<i>Vengono assegnati 1,5 punti per ogni passo pertinente. È possibile ottenere un massimo di 6 punti.</i>		
1) .....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
2) .....		
.....		
.....		
.....		



.....

.....

.....

3) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4) .....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Parte d'esame C: Preparazione consuntivo e preventivo****44 punti**

L'amministrazione precedente ha preparato il consuntivo delle spese condominiali 2023 e gliel'ha consegnato (v. conto economico e bilancio alle pagine 5-7). I costi di competenza del 2023 non sono ancora stati ripartiti tra i singoli proprietari.

**Esercizio C1: Consuntivo dei costi comuni****30**

Crei il rendiconto individuale per i proprietari Boll (formato A4) sulla base del conto economico ricevuto.

La ripartizione dei costi si basa sul regolamento condominiale. I singoli importi devono essere arrotondati a due cifre decimali. È necessario compilare tutti i campi. È necessario compilare anche i campi in cui l'importo da inserire è pari a 0.00.

Tutti i campi possono essere compilati. Tuttavia, solo i campi contrassegnati in grigio daranno diritto a dei punti.

SPESE		2023/DOVUTO	Quota in ‰	Importo
<b>500</b>	<b>Riparazioni e manutenzione</b>			
50000	Riparazioni e manutenzione	430.65		
50020	Riparazione riscaldamento	605.35		
50030	Manutenzione impianti tecnici	915.90		
50050	Assicurazione immobile	1'481.60		
50060	Assicurazione cose/responsabilità civile	1'276.20		
50095	Riserva di liquidità	0.00		
<b>Totale</b>	<b>Riparazioni e manutenzione</b>	<b>4'709.70</b>		
<b>505</b>	<b>Costi del garage</b>			
50500	Costi garage	484.65		
<b>Totale</b>	<b>Costi del garage</b>	<b>484.65</b>		
<b>506</b>	<b>Costi parcheggio visitatori</b>			
50600	Costi parcheggio visitatori	135.00		
<b>Totale</b>	<b>Costi parcheggio visitatori</b>	<b>135.00</b>		
<b>51</b>	Costi di riscaldamento			
<b>511</b>	<b>Costi di riscaldamento (variabile)</b>			
51101	Elettricità pompa di calore	3'555.90		
51140	Abbonamento di servizio/conteggio costi individuali	1'537.75		
<b>Totale</b>	<b>Costi di riscaldamento (variabili)</b>	<b>5'093.65</b>		
<b>Totale</b>	<b>Costi di riscaldamento</b>	<b>5'093.65</b>		

<b>52</b>	<b>Spese accessorie</b>			
<b>520</b>	<b>Spese accessorie (fisso)</b>			
52030	Portineria	7'423.80		
52040	Spese per la portineria	77.90		
52050	Giardino e dintorni	4'893.80		
<b>Totale</b>	<b>Spese accessorie (fisso)</b>	<b>12'395.50</b>		
<b>522</b>	<b>Spese accessorie (variabile)</b>			
52200	Energia elettrica	3'332.75		
52220	Consumo di acqua/acque reflue	2'435.00		
<b>Totale</b>	<b>Spese accessorie (variabile)</b>	<b>5'767.75</b>		
<b>Totale</b>	<b>Spese accessorie</b>	<b>18'163.25</b>		
<b>530</b>	<b>Ascensore</b>			
53000	Ascensore	3'060.15		
<b>Totale</b>	<b>Ascensore</b>	<b>3'060.15</b>		
<b>545</b>	<b>Tasse sui rifiuti</b>			
54510	Tasse sui rifiuti	823.35		
<b>Totale</b>	<b>Tasse sui rifiuti</b>	<b>823.35</b>		
<b>550</b>	<b>Contributo al fondo di rinnovamento</b>			
<b>55000</b>	<b>Contributo al fondo di rinnovamento</b>	11'575.00		
<b>Totale</b>	<b>Contributo al fondo di rinnovamento</b>	<b>11'575.00</b>		
<b>560</b>	<b>Costi amministrativi</b>			
56000	Spese bancarie	48.00		
56035	Onorario amministrazione	5'590.15		
<b>Totale</b>	<b>Costi amministrativi</b>	<b>5'638.15</b>		
<b>Totale</b>	<b>Spese (costi)</b>	<b>49'682.90</b>		
<b>Acconti versati</b>				
<b>Saldo consuntivo 2023</b>				

**Esercizio C2: Correzione preventivo e calcolo richieste d'acconto****14**

L'amministrazione precedente ha preparato il preventivo per le spese condominiali 2024 (vedi sotto). Dopo aver controllato, vi accorgete che il preventivo presenta alcuni errori evidenti.

- a) Correggete il preventivo, per i 9 errori evidenti, e giustificate con parole chiave il motivo per cui state correggendo queste voci.  
*Al massimo possono essere assegnati 9 punti.*
- b) Sulla base del vostro preventivo corretto per le voci 500 / 505 / 506, calcolate l'importo degli acconti da versare inerenti l'unità n. A4 (famiglia Boll). Utilizzare il regolamento condominiale per la ripartizione dei costi. Arrotondate l'importo ai CHF 10,00 più vicini.  
Le cifre devono essere inserite nella tabella "b) Ammontare dell'acconto". Solo i campi segnati in grigio danno diritto a ricevere dei punti.  
*Al massimo possono essere ottenuti 5 punti.*

**a) Correzione preventivo**

SPESE		Preventivo 2024	Preventivo corretto	Motivazione
<b>500</b>	<b>Riparazioni e manutenzione</b>			
50000	Riparazioni e Manutenzione	43.00		
50020	Riparazione riscaldamento	800.00		
50030	Manutenzione impianti tecnici	1'000.00		
50050	Assicurazione immobile	0.00		
50060	Assicurazione cose/responsabilità civile	1'250.00		
50095	Riserva di liquidità	50.00		
<b>Totale</b>	<b>Riparazioni e manutenzione</b>	<b>3'143.00</b>		
<b>505</b>	<b>Costi del garage</b>			
50500	Costi garage	600.00		
<b>Totale</b>	<b>Costi del garage</b>	<b>600.00</b>		
<b>506</b>	<b>Costi parcheggio visitatori</b>			

50600	Costi parcheggio visitatori	180.00		
<b>Totale</b>	<b>Costi parcheggio visitatori</b>	<b>180.00</b>		
<b>51</b>	<b>Costi di riscaldamento</b>			
<b>511</b>	<b>Costi di riscaldamento (variabile)</b>			
51101	Elettricità pompa di calore	12'000.00		
51140	Abbonamento di servizio incl. conteggio individuale	1'600.00		
<b>Totale</b>	<b>Costi di riscaldamento (variabile)</b>	<b>13'600.00</b>		
<b>Totale</b>	<b>Costi di riscaldamento</b>	<b>13'600.00</b>		
<b>52</b>	<b>Spese accessorie</b>			
<b>520</b>	<b>Spese accessorie (fisso)</b>			
52030	Portineria	1'200.00		
52040	Spese per la portineria	100.00		
52050	Giardino e dintorni	5'000.00		
<b>Totale</b>	<b>Spese accessorie (fisso)</b>	<b>6'300.00</b>		
<b>522</b>	<b>Spese accessorie (variabile)</b>			
52200	Energia elettrica	3'500.00		
52220	Consumo di acqua / acque reflue	500.00		
<b>Totale</b>	<b>Spese accessorie (variabile)</b>	<b>4'000.00</b>		
<b>Totale</b>	<b>Spese accessorie</b>	<b>10'300.00</b>		
<b>530</b>	<b>Ascensore</b>			
53000	Ascensore	3'000.00		
<b>Totale</b>	<b>Ascensore</b>	<b>3'000.00</b>		
<b>545</b>	<b>Tasse sui rifiuti</b>			

54510	Tariffe per lo spazzamento	2'500.00		
<b>Totale</b>	<b>Tasse sui rifiuti</b>	<b>2'500.00</b>		
<b>550</b>				
55000	Contributo al fondo di rinnovamento	5'000.00		
<b>Totale</b>	<b>Contributo al fondo di rinnovamento</b>	<b>5'000.00</b>		
<b>560</b>	<b>Costi amministrativi</b>			
56000	Spese bancarie	50.00		
56035	Onorario amministrazione	9'500.00		
<b>Totale</b>	<b>Costi amministrativi</b>	<b>9'550.00</b>		

b) Ammontare dell'acconto

No.	Gruppo di costo	Importo totale	Quota	Quota di partecipazione Famiglia Boll		
500	Riparazioni e manutenzione					
505	Costi del garage					
506	Costi parcheggio visitatori					
	<b>Totale</b>					

**Parte d'esame D: Problemi vari**

**13 punti**

**Compito D1: Diritto di costruzione a distanza ravvicinata**

**4**

Il vicino "Pilatusstrasse 32" desidera realizzare una sovrastruttura. L'ingresso del garage dovrebbe venir edificato direttamente sul confine con la proprietà "Pilatusstrasse 30". Come deve procedere il proprietario della Pilatusstrasse 32 per ottenere il diritto di costruzione a distanza ravvicinata?

Elenchi tutti i requisiti materiali e formali rilevanti necessari per la stipula del contratto.

*Per una descrizione corretta di come procedere in maniera sensata in 2-3 frasi, possono essere ottenuti un massimo di 4 punti.*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Esercizio D2: Diritto di prelazione**

Un comproprietario della proprietà per piani ha venduto il suo appartamento senza consultare gli altri comproprietari..

- a) Un condomino vuole sapere da voi se esiste un diritto di prelazione legale per le proprietà per piani. Motivi la sua risposta in 1-2 frasi indicando l'articolo di legge corretto e completo. *Al massimo possono essere ottenuti 2 punti.*
- b) Per quali forme di proprietà esiste un diritto di prelazione previsto dalla legge? Indichi un esempio includendo l'articolo di legge corretto e completo. *Al massimo possono essere ottenuti 2 punti.*

4

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**Esercizio D3: Estratto del registro fondiario**

5

Guardate con attenzione gli estratti del registro fondiario inseriti nelle pagine seguenti.

- 1) Spiegare il significato della "menzione" Regolamento per l'amministrazione e l'uso.
- 2) Spiegare il significato della "servitù" impianto di riscaldamento.
- 3) Spiegare il significato della "servitù" diritto di passo.
- 4) Fornite un esempio di un possibile "onere fondiario".
- 5) Fornite un esempio di una possibile "annotazione".

*Per ogni risposta corretta viene assegnato 1 punto.*

**Nota:** l'estratto del registro fondiario riportato può differire dagli estratti rilasciati nel vostro cantone di attività. Tuttavia, le informazioni necessarie per rispondere alle domande possono essere ricavate dal documento.

1) .....

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

2) .....

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

3) .....

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

4) .....

.....

.....

.....

.....

5) .....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Estratto dal registro fondiario definitivo****Fondo Pilatusstrasse 30 / 10334****Descrizione del fondo:**

Comune:	Città campione	
Numero fondo:	10334	e-GRID: secondo il registro fondiario
Tipo fondo:	FONDO COSTITUITO IN PROPRIETÀ PER PIANI (PPP)	
Superficie totale:	mq 6223	
Ubicazione:	Città campione	
Numero piano:	2	
Edificio*:	Pilatusstrasse 30	
Nota del registro fondiario*:	Secondo il registro fondiario	
Stima ufficiale*:		
Osservazioni*:		

**Fogli costituenti la PPP:**

Foglio	10334 a 132,97/1000	13.02.2014 012-132'793 Giustificazione unità di piano
Foglio	10335 a 138,17/1000	13.02.2014 012-132'793 Giustificazione unità di piano
Foglio	10336 a 132,97/1000	13.02.2014 012-132'793 Giustificazione unità di piano
Foglio	10337 a 133,78/1000	13.02.2014 012-132'793 Giustificazione unità di piano
Foglio	10338 a 132,97/1000	13.02.2014 012-132'793 Giustificazione unità di piano
Foglio	10339 a 133,78/1000	13.02.2014 012-132'793 Giustificazione unità di piano
Foglio	10340 a 195,34/1000	13.02.2014 012-132'793 Giustificazione unità di piano

**Menzioni:**

24.07.1995 012-132'793	Costituzione PPP DG012-2004/001477
24.07.1995 012-132'793	Regolamento d'uso e di amministrazione DG 012-2004/001478
24.07.1995 012-132'793	Diritti di pegno Immobiliare: fanno stato i singoli fogli delle PPP

**Servitù:**

25.10.1983 012-91'332,17'334V	Via di passaggio di 4 m di larghezza, come da piano
(D)	DG 012-2004/001477
	A favore RF Città Campione part. 5518 - 02.06.1993 012.21'781V
18.08.1992 012-21'334V (O)	Diritto di passo come da piano DG 012-2004/001421
	A favore RF Città Campione part. 5530
18.08.1992 012-21'334V (D)	Diritto di passo come da piano DG 012-2004/001421
	A favore RF Città Campione part. 5519
06.05.1993 012-21'334V (D)	Servitù impianto di riscaldamento come da piano DG 012-2004/001425
	A favore RF Città campione part.5519
	A favore RF Città campione unità PPP 10196
06.05.1993 012-21'334V (O)	Diritto di passo come da piano spec. DG 012-2004/001474
	A favore RF Città campione unità PPP 10201

**Oneri fondiari:**

Nessuno

**Annotazioni:**

Nessuno

**Pegni immobiliari:**

Nessuno

*Nota bene: le informazioni contrassegnate con \* non hanno alcun effetto sul registro fondiario.*

Richieste di iscrizione non ancora eseguite nel libro mastro giusta l'art. 31 cpv- 4 lett. e ORF

Nessuna.

**Leggenda:**

- 1) "menzioni", "servitù", "oneri fondiari" "annotazioni": la colonna di sinistra contiene la data e il documento giustificativo dell'iscrizione (che giustifica il grado). La colonna di destra contiene la data e l'indicazione di ulteriori documenti giustificativi.
- 2) Per "menzioni", "servitù", "oneri fondiari" "annotazioni": (O) = onere; (D) = diritto; (O/D) = onere e diritto; (DI) = diritto senza o senza contropartita completa.
- 3) DG= documento giustificativo.
- 4) L'indicazione del creditore ha pubblica fede solo nel caso di una cartella ipotecaria registrata (art. 103 comma 4 ORF).
- 5) Le ipoteche iscritte a registro fondiario prima del 1° gennaio 2012 e designate come diritti di pegno sono cartelle ipotecarie cartacee, a condizione che non siano state convertite ai sensi dell'articolo 33b del Titolo finale del CC (art. 163 ORF).
- 6) PPP: unità condominiale (PPP)

**Parte d'esame E: Contratto di amministrazione**

**25 punti**

**Compito E1: Contratto di amministrazione**

15

Le viene chiesto di preparare un'offerta per l'amministrazione del condominio "Pilatusstrasse 30".

- a) Calcoli l'onorario di amministrazione in maniera dettagliata.  
*Al massimo possono essere ottenuti 6 punti.*
  
- b) Nella pagina successiva è stato inserito un contratto di amministrazione per la comunione di comproprietari. Si prega di compilare i campi contrassegnati.  
*Per un contratto di amministrazione completo e corretto al massimo possono essere ottenuti 9 punti.*

a) **Calcolo:** .....

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

**b) Contratto di amministrazione per proprietà per piani**

**Tra la proprietà per piani**

Pilatusstrasse 30

in qualità di committente

**e l'amministrazione**

NovoRealis AG

in qualità di incaricato

**Immobile**

.....

**Inizio dell'attività amministrativa**

1° gennaio 2025

**Durata del contratto fissa fino a**

.....

.....

.....

CHF .....

In casi urgenti e per ridurre al minimo i danni, l'incaricato può ordinare riparazioni e ristrutturazioni che superino la somma di competenza concordata, purché si rivelino necessarie).

**Chiusura dei conti annuali al**

.....

**Onorario amministrazione**

CHF .....

**Entrambe le parti riconoscono**

Winterthur

**quale foro competente.**

**Accordi speciali**

Per la ripresa dei documenti e la preparazione del mandato nel sistema informatico dell'amministrazione all'inizio del mandato, nonché per la preparazione della contabilità 2024, l'amministrazione fatturerà le spese ..... fino a un costo massimo di CHF 5'000.00 escl. IVA.

Le allegate "..... generali.....", costituiscono parte integrante del presente contratto. Le parti confermano con la loro firma di averne ricevuto una copia e di accettarne il contenuto.

Luogo/data, Musterstadt, 14.02.2024

Per il committente  
**PPP Pilatusstrasse 30**

L'incaricato  
**NovoRealis AT**

---

PPP Pilatusstrasse 30

Amministratore

**Esercizio E2: Nomina di una nuova amministrazione**

4

Avete preparato l'offerta. Entrambi i proprietari sono entusiasti e vorrebbero nominarvi nuovo amministratore.

- a) Qual è la procedura esatta per cambiare amministrazione?
- b) Qual è il quorum richiesto dal regolamento?

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) .....

**Esercizio E3: Lista di controllo per l'assunzione di un nuovo mandato**

**6**

Siete stati nominati nuova amministrazione della proprietà per piani "Pilatusstrasse 30".

Stilate una lista di controllo con le sei attività più importanti da osservare quando si assume un nuovo mandato.

*Ricevete 1 punto per ogni attività corretta. È possibile ottenere un massimo di 6 punti.*

Nota: vengono richieste le attività e non un elenco di documenti da prendere in richiedere/rilevare dall'amministrazione precedente.

1) .....

.....

2) .....

.....

3) .....

.....

4) .....

.....

5) .....

.....

6) .....

.....





Foglio aggiuntivo esercizio .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Foglio aggiuntivo esercizio .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**REGOLAMENTO PER  
L'AMMINISTRAZIONE E L'USO  
della proprietà per piani  
Pilatusstrasse 30**

## Indice

Generalità.....	4
Articolo 1: Designazione.....	4
Articolo 2: Norme applicabili.....	4
Articolo 3: Forza vincolante.....	4
Unità e quote parti.....	4
Articolo 4: Unità.....	4
Articolo 5: Quote parti.....	5
Distinzione tra parti private e parti comuni.....	5
Articolo 6: Parti private.....	5
Articolo 7: Parti comuni.....	5
Diritti e obblighi.....	7
A – Generalità.....	7
Articolo 8: Responsabilità.....	7
Articolo 9: Assicurazioni.....	7
B – Parti private.....	7
Articolo 10: Destinazione delle unità.....	7
Articolo 11: Utilizzo delle unità.....	8
Articolo 12: Manutenzione e aspetto esterno.....	8
Articolo 13: Modifiche e lavori.....	8
Articolo 14: Accesso ai locali.....	9
Articolo 15: Assenza.....	9
Articolo 16: Congelamento.....	9
Articolo 17: Finestre e balconi.....	9
Articolo 18: Giardini, terrazze e balconi.....	10
Articolo 19: Pulizia dei camini.....	10
Articolo 20: Sovraccarico di pavimenti e balconi.....	10
Articolo 21: Rumori, vibrazioni, odori e fumo.....	10
Articolo 22: Animali.....	10
C - Parti comuni.....	10
Articolo 23: Utilizzo delle parti comuni.....	10
Articolo 24: Disposizioni particolari.....	10
Articolo 25: Lavori sulle parti comuni.....	11
Articolo 26: Attribuzione di un diritto d'uso preclusivo.....	11
Spese e oneri comuni.....	12
Articolo 27: Composizione.....	12
A Contributi, oneri e spese comuni della proprietà per piani nel suo complesso.....	12
Articolo 28: Ripartizione ordinaria.....	12

<b>Articolo 29: Principi contabili</b> .....	13
<b>Articolo 30: Pagamento dei contributi</b> .....	13
<b>Articolo 31: Fondo di rinnovamento</b> .....	13
<b>Organizzazione della comunità di proprietari per piani</b> .....	14
<b>Articolo 32: Principi generali</b> .....	14
<b>A – L’assemblea generale dei proprietari per piani</b> .....	14
<b>Articolo 33: Natura</b> .....	14
<b>Articolo 34: Assemblea ordinaria</b> .....	14
<b>Articolo 35: Assemblea straordinaria</b> .....	14
<b>Articolo 36: Convocazione</b> .....	14
<b>Articolo 37: Composizione</b> .....	15
<b>Articolo 38: Rappresentanza e assistenza</b> .....	15
<b>Articolo 39: Presidenza</b> .....	15
<b>Articolo 40: Quorum</b> .....	16
<b>Articolo 41: Verbale</b> .....	16
<b>Articolo 42: Modalità di scrutinio</b> .....	16
<b>Articolo 43: Calcolo delle maggioranze</b> .....	16
<b>Articolo 44: Decisioni subordinate alla maggioranza semplice</b> .....	17
<b>Articolo 45: Decisioni subordinate alla maggioranza assoluta</b> .....	17
<b>Articolo 46: Decisioni subordinate alla maggioranza qualificata</b> .....	17
<b>Articolo 47: Decisioni subordinate all’unanimità</b> .....	18
<b>B - L’amministratore</b> .....	18
<b>Articolo 48: Nomina e revoca</b> .....	18
<b>Articolo 49: Incombenze</b> .....	19
<b>Articolo 50: Notifiche</b> .....	20
<b>C - Il revisore</b> .....	20
<b>Articolo 51: Revisore</b> .....	20
<b>Varie</b> .....	20
<b>Articolo 52: Costituzione di diritti reali e personali. alienazione e locazione di parti</b> .....	20
<b>Articolo 53: Esclusione</b> .....	21
<b>Articolo 54: Sanzioni</b> .....	21
<b>Articolo 55: Disposizioni speciali relative all’autorimessa e ai posti auto per     visitatori</b> .....	21
<b>Articolo 56: Elezione di domicilio</b> .....	21
<b>Articolo 57: Adozione ed entrata in vigore</b> .....	21
<b>Articolo 58: Panoramica degli oggetti</b> .....	22

## Generalità

### **Articolo 1: Designazione**

L'oggetto del presente regolamento è il bene immobile in forma di proprietà per piani designato nel Registro fondiario come segue:

#### **Descrizione dell'immobile**

Comune politico	xxx
Numero di fondo	99999
Superficie del fondo	6'223 m <sup>3</sup>
Copertura del suolo	Edificio, 1'200 m <sup>2</sup>
Giardino	4'016 m <sup>2</sup>
Campo, prato, pascolo	2'126 m <sup>2</sup>

### **Articolo 2: Norme applicabili**

La proprietà per piani «Pilatusstrasse30» (qui di seguito «proprietà per piani») è disciplinata dal suo atto costitutivo del 13 febbraio 2014.

Si applica inoltre:

- il regolamento per l'amministrazione e l'uso e gli eventuali regolamenti subordinati;
- le decisioni dell'assemblea dei proprietari per piani
- gli art. 712a-712t del Codice civile svizzero (di seguito: CC) nonché le legislazioni federale e cantonale applicabili.

### **Articolo 3: Forza vincolante**

Il presente regolamento per l'amministrazione e l'uso è menzionato nel Registro fondiario (art. 712g cpv. 3 CC). L'amministratore è responsabile della menzione di qualsiasi modifica intervenuta successivamente.

Il regolamento per l'amministrazione e l'uso è vincolante per tutti i proprietari per piani, i loro aventi diritto nonché gli usufruttuari o i titolari di un diritto di abitazione.

Gli eventuali regolamenti di esecuzione nonché le decisioni dell'assemblea dei proprietari per piani hanno lo stesso effetto vincolante. Tale effetto vincolante è indipendente da eventuali menzioni nel Registro fondiario (articolo 649a CC).

## Unità e quote parti

### **Articolo 4: Unità**

La proprietà per piani include le unità condominiali previste dall'art. 58, ciascuna con un foglio separato nel Registro fondiario.

Ciascuna unità costituisce una quota di comproprietà composta da due elementi indissociabili:

- un diritto esclusivo di disposizione, uso, amministrazione e sistemazione interna delle parti private, nei limiti del presente regolamento e della legge (art. 712a CC);
- un diritto comune di godimento e amministrazione delle parti comuni (art. 647 e seguenti CC; art. 712g e seguenti CC).



Le unità sono delimitate secondo i piani depositati nel Registro fondiario, che sono parte integrante dell'atto costitutivo (art. 712e cpv. 1 CC).

In deroga all'art. 712b cpv. 3 CC, le parti della proprietà per piani che non sono chiaramente assegnate a una unità sono presunte essere comuni.

### **Articolo 5: Quote parti**

Ciascuna unità comprende una quota parte espressa in millesimi della proprietà per piani.

Le quote parti sono indicate nella panoramica degli oggetti all'art. 58. Esse possono essere modificate con il consenso di tutte le persone direttamente interessate (proprietari per piani o titolari di diritti reali limitati) e con l'approvazione dell'assemblea dei proprietari per piani (art. 44).

Nei casi in cui l'assemblea dei proprietari per piani si rifiuti di procedere a una modifica delle quote parti, ciascun proprietario per piani può richiederne la rettifica giudiziaria se queste sono state, per errore, fissate in modo inesatto o sono diventate inesatte a seguito di modifiche apportate all'edificio o alle sue adiacenze (art. 712e cpv. 2 CC).

## **Distinzione tra parti private e parti comuni**

### **Articolo 6: Parti private**

In particolare, le parti private, soggette al diritto esclusivo dei proprietari per piani (art. 712b cpv. 1 CC) sono:

- a) i locali compresi in ciascuna unità, nonché loro eventuali annessi;
- b) i muri divisorii interni nei locali, eccetto i muri portanti;
- c) tutti i rivestimenti di pavimenti, soffitti e pareti, compresi quelli dei balconi, delle verande e logge, a eccezione dei materiali di isolamento e di impermeabilizzazione;
- d) la carpenteria interna con le porte e gli armadi, comprese le porte dei pianerottoli delle unità;
- e) le finestre, porte finestre, tapparelle e imposte delle unità e loro davanzali, i lucernari delle parti private, le finestre delle logge e verande,
- f) le tende da sole e loro meccanismo;
- g) gli impianti sanitari e la rubinetteria;
- h) gli impianti elettrici, di telecomunicazione (radio, televisione, TV via cavo, ecc.), di allarme, di domotica, di telefono, di citofono e di videocitofono, comprese le rispettive condutture, dalla cui diramazione esse riguardano solo la unità;
- i) i tubi, le condotte e le canalizzazioni interni alla unità e loro diramazione, a eccezione di quelle di transito;
- j) i radiatori, forni, serpentine per il riscaldamento a pavimento, le stufe e i caminetti nonché i loro canali, compresi in ciascun'unità;
- k) la parte interna delle logge, delle verande e dei balconi;
- l) qualsiasi altro elemento edilizio compreso in una unità che possa essere rimosso o modificato senza compromettere l'esistenza, la solidità, la struttura e l'aspetto esterno dell'edificio, senza danneggiare le parti, le opere e gli impianti comuni, e senza limitare l'esercizio dei diritti degli altri proprietari per piani.

Per le installazioni menzionate alle lettere e, f e k di cui sopra, è fatto salvo l'art. 12.

### **Articolo 7: Parti comuni**

Sono parti comuni (art. 712b cpv. 2 CC) tutte quelle che non sono oggetto del diritto esclusivo dei proprietari per piani. Esse comprendono in particolare:

## **Parti comuni generali**

- a) l'intero bene immobile;
- b) i muri esterni, gli elementi divisorii, le recinzioni, i cancelli e i portoni d'ingresso;
- c) le aree, gli accessi, i prati, i giardini, l'area gioco e le vie di traffico pedonale o veicolare;
- d) le piantagioni (alberi, arbusti, siepi, ecc.), a eccezione di quelle dei giardini privati, delle aree gioco, vasche e ornamenti vari;
- e) le terrazze e i parcheggi per visitatori.
- f) le fondamenta degli edifici;
- g) i muri portanti e di sostegno;
- h) le facciate con loro rivestimenti e ornamenti;
- i) le fioriere incorporate nella facciata o sui balconi;
- j) la parte esterna dei balconi, la parte esterna non vetrata delle logge e verande, nonché la soletta, il parapetto o la balaustra e l'impermeabilizzazione;
- k) la carpenteria e i tetti;
- l) le scale, gli ascensori,
- m) le finestre, porte finestre, tapparelle e imposte delle parti comuni e loro davanzali;
- n) i materiali di isolamento e di impermeabilizzazione legati alla struttura dell'edificio;
- o) la lattoneria, i canali e pluviali;
- p) l'impianto di riscaldamento centrale e la canna fumaria nonché l'impianto di produzione di acqua calda;
- q) tutti i locali ad uso comune;
- r) le canalizzazioni di acqua, di riscaldamento, le condutture e gli impianti elettrici o del gas, delle telecomunicazioni (radio, televisione, TV via cavo, ecc.), dei sistemi di citofono e videocitofono, fino al punto di diramazione in direzione delle unità;
- s) le condotte, le tubazioni, le colonne di caduta e i camini in generale degli edifici;
- t) le canalizzazioni delle fognature, delle acque reflue, delle acque chiare e dei tetti, nonché i tubi di drenaggio;
- u) gli impianti di condizionamento e ventilazione centrali,
- v) il rifugio di protezione civile. Se è a uso di uno o più proprietari per piani, esso deve essere liberato senza indugio e lasciato a disposizione di tutti gli occupanti della proprietà per piani in caso di guerra o di circostanze che obbligano i comproprietari a utilizzare tale rifugio conformemente al suo scopo. Qualsiasi deterioramento diverso dall'ammortamento sarà addebitato al proprietario dell'unità che beneficia del diritto d'uso.

## **Diritti e obblighi**

### **A – Generalità**

#### **Articolo 8: Responsabilità**

Ciascun proprietario per piani è tenuto a rispettare le disposizioni legali e le disposizioni del presente regolamento, di eventuali regolamenti di esecuzione nonché le decisioni dell'assemblea dei proprietari per piani o le direttive dell'amministratore. Deve evitare di danneggiare le parti comuni.

Può così assumersi la propria responsabilità civile e incorrere in una delle sanzioni previste dal presente regolamento (articolo 54).

Ciascun proprietario per piani è responsabile nei confronti della comunità dei proprietari per piani e di ciascuno dei suoi membri della propria condotta nonché di quella delle persone facenti parte del proprio nucleo familiare, in maniera permanente o occasionale, di un inquilino, usufruttuario, titolare di un diritto di abitazione o di una persona di cui è legalmente responsabile.

Ciascun proprietario per piani è tenuto a informare l'amministratore di qualsiasi danno causato o constatato su parti o installazioni comuni.

#### **Articolo 9: Assicurazioni**

La proprietà per piani sottoscrive i contratti di assicurazione necessari.

Si raccomanda a ciascun proprietario per piani di sottoscrivere per sé stesso un'assicurazione di responsabilità civile nonché un'assicurazione contro danni da acqua. L'assicurazione incendio è obbligatoria.

Se uno dei proprietari per piani aumenta sostanzialmente il rischio coperto da un'assicurazione sottoscritta dalla comunità o sistema la propria unità in modo particolarmente oneroso, deve informare l'amministratore. Un eventuale supplemento del premio è a carico del proprietario per piani. Se quest'ultimo non segnala tale fatto o non sottoscrive un'assicurazione complementare, se ne assume tutte le conseguenze.

### **B – Parti private**

#### **Articolo 10: Destinazione delle unità**

Salvo diversa decisione dell'assemblea dei proprietari per piani conformemente al cpv. 3 di seguito, le unità possono essere utilizzate solo per l'uso al quale sono destinati.

La destinazione attuale è residenziale per tutte le unità.

Le attività professionali accessorie all'interno delle abitazioni sono permesse, nella misura in cui non causino nessun disturbo particolare agli altri proprietari per piani. Sono espressamente fatte salve le eventuali restrizioni derivanti da leggi o regolamenti in vigore.

Qualsiasi cambiamento di destinazione di una unità deve essere accettato dall'assemblea dei proprietari per piani (art. 47 lett. n). Le modifiche aventi l'effetto di ostacolare in modo significativo e permanente, per uno o più proprietari per piani, l'uso o il godimento della cosa secondo la sua destinazione attuale o che ne compromettono il rendimento, non possono essere realizzate senza il loro consenso.

### **Articolo 11: Utilizzo delle unità**

Ciascun proprietario per piani è libero di utilizzare i propri locali come meglio crede, nella misura in cui ciò non vada a ledere i diritti degli altri proprietari per piani né gli interessi della comunità dei proprietari per piani.

È pertanto vietato utilizzare i locali in modo tale che le parti comuni dell'edificio rischino di essere danneggiate, che il loro utilizzo sia ostacolato, che il valore o l'aspetto esterno e interno dell'edificio siano compromessi o ancora che gli altri proprietari per piani siano disturbati o lesi nei loro diritti.

### **Articolo 12: Manutenzione e aspetto esterno**

Ciascun proprietario per piani è tenuto a mantenere e riparare la propria unità in modo tale da garantire la solidità, la salubrità e la sicurezza dell'edificio (art. 712a cpv. 3 CC). Egli è il solo responsabile delle spese che ne derivano.

Al fine di evitare le perdite d'acqua e le vibrazioni nelle canalizzazioni, si assicura che i rubinetti siano mantenuti in buono stato di funzionamento e che le riparazioni siano effettuate senza indugio.

Se un proprietario per piani rifiuta, dopo ingiunzione scritta, di intraprendere i lavori di manutenzione necessari, l'amministratore informa l'assemblea dei proprietari per piani, che decide se avviare un procedimento legale (art. 45 lett. f).

Qualsiasi sistemazione o modifica dell'aspetto delle parti comuni degli immobili (compresa quella indotta da un cambiamento a livello delle finestre, dei teli di tenda e delle porte che danno sui pianerottoli) deve essere preventivamente approvata dall'assemblea generale dei proprietari per piani.

Sistemazioni o modifiche minori (insegne, iscrizioni, ecc.) possono essere intraprese con il consenso scritto dell'amministratore.

L'installazione e la manutenzione di tende da sole sono a carico di ciascun proprietario per piani; il loro colore e la loro qualità sono determinati dall'assemblea generale.

Per i casi di urgenza, è fatto salvo l'art. 13 qui di seguito.

### **Articolo 13: Modifiche e lavori**

La libertà d'uso dei locali si estende alla gestione dell'unità condominiale e alla sistemazione interna delle parti private (art. 712a cpv. 2 CC). Un proprietario per piani che desideri modificare la distribuzione interna dei propri locali intraprende tali lavori sotto la propria responsabilità, con il consenso scritto e preventivo dell'amministratore.

Tale consenso può essere rifiutato se il committente non è in grado di dimostrare, su presentazione di un parere di un ingegnere o di un architetto, che i lavori progettati non creano alcun rischio di danni alle parti comuni dell'immobile o ad altre parti private. Le modifiche non devono portare a un aumento delle spese e degli oneri comuni, senza il consenso unanime dei proprietari per piani. In mancanza di un accordo unanime, le spese e gli oneri aggiuntivi devono essere sostenuti dal committente.

L'esecuzione dei lavori deve svolgersi nel rispetto dei diritti e degli interessi degli altri proprietari per piani. Il rumore, le vibrazioni e altri inconvenienti devono essere ridotti a un livello tollerabile.

Se la condizione difettosa di una parte privata causa un danno a una parte comune o a un'altra parte privata, il proprietario per piani interessato è tenuto ad adottare immediatamente tutte le misure che si impongono per evitare che il danno si ripeta o si aggravi.

Se egli non vuole o non può adottare misure adeguate, l'amministratore è autorizzato, in caso di urgenza, ad adottarle per conto e a spese del proprietario per piani responsabile (art. 712s cpv. 1 CC).

Se l'amministratore non vuole o non può intervenire, la stessa competenza spetta a qualsiasi proprietario per piani (art. 647 cpv. 2 cap. 2 CC).

I lavori di costruzione su parti private sono a carico del proprietario per piani interessato.

#### **Articolo 14: Accesso ai locali**

Ciascun proprietario per piani deve permettere nei propri locali lo studio e l'esecuzione di qualsiasi riparazione che la comunità dei proprietari per piani o uno di essi è obbligato a eseguire nei locali facenti l'oggetto di un diritto esclusivo, per motivi di sicurezza, necessità o forza maggiore.

I proprietari degli appartamenti nel sottotetto devono autorizzare l'accesso al tetto per i lavori di manutenzione e riparazione del tetto e delle sue installazioni.

Con preavviso di cinque giorni, l'amministratore può richiedere l'accesso alle unità condominiali se vi è motivo di temere che il dovere di manutenzione ai sensi dell'articolo 12 del presente regolamento non sia rispettato.

In entrambi i casi di cui sopra, l'accesso è accordato senza indennizzo.

#### **Articolo 15: Assenza**

In caso di assenza prolungata, il proprietario per piani adotta tutte le misure necessarie per evitare che si verifichino, per sua colpa o negligenza, nei locali o in una parte dell'immobile, danni (in particolare congelamento, perdite d'acqua o fughe di gas, incendio, esplosione, blocco di canali e pluviali, caduta di oggetti posti sulle finestre o sui balconi, ecc.)

Egli si assicura di mantenere una temperatura minima costante di 10 gradi nei locali, durante il periodo di riscaldamento.

Lascia una chiave al portinaio o a un vicino; in quest'ultimo caso, ne informa l'amministratore. Se l'accesso ai locali privati è indispensabile per la sicurezza dell'immobile e dei suoi occupanti, l'amministratore o il suo rappresentante è autorizzato a entrarvi. In tal caso, il proprietario per piani deve essere avvisato il prima possibile.

#### **Articolo 16: Congelamento**

Ciascun proprietario per piani adotta tutte le misure utili per evitare il congelamento degli impianti sia all'interno sia all'esterno.

#### **Articolo 17: Finestre e balconi**

Non si può stendere la biancheria né mettere oggetti sui davanzali o sui parapetti dei balconi. È vietato gettare qualsiasi cosa dalle finestre o dai balconi, scuotere tappeti, stuoie, spazzole, scope, stracci, ecc. alle finestre e fuori dai balconi e installare fioriere sui parapetti dei balconi. L'eventuale installazione di vasi di fiori sui balconi dovrà essere autorizzata internamente.

### **Articolo 18: Giardini, terrazze e balconi**

Ciascun proprietario per piani che beneficia del diritto d'uso preclusivo di giardini, terrazze o balconi deve mantenerli in perfetto stato di manutenzione. Egli è personalmente responsabile di qualsiasi danno, crepa, perdita, ecc. derivanti direttamente o indirettamente da lui, dalle sistemazioni, piantagioni e installazioni che ha effettuato.

Egli sostiene, di conseguenza, tutte le spese di manutenzione.

In caso di inadempienza, tali lavori possono essere ordinati dall'amministratore a spese del proprietario per piani.

Quanto ai lavori importanti richiesti dalla normale usura, essi sono a carico della comunità.

### **Articolo 19: Pulizia dei camini**

I camini e gli impianti a essi collegati devono essere puliti secondo la legislazione in vigore.

Ciascun proprietario per piani è responsabile di qualsiasi danno causato all'immobile da un incendio del camino.

### **Articolo 20: Sovraccarico di pavimenti e balconi**

Non si può collocare né immagazzinare nessun oggetto il cui peso ecceda il limite di carico dei pavimenti, in modo da non compromettere la loro solidità o quella delle pareti, né creare crepe nei soffitti.

Per quanto riguarda i balconi, il beneficiario consulterà preventivamente l'architetto o l'ingegnere dell'immobile.

### **Articolo 21: Rumori, vibrazioni, odori e fumo**

L'uso di apparecchi rumorosi e fastidiosi, nonché di strumenti musicali è consentito nel rispetto delle norme d'uso in materia e a condizione, inoltre, che il rumore risultante non arrechi disturbo ai vicini. Qualsiasi schiamazzo, sia all'esterno sia all'interno degli appartamenti o dei locali, che disturbi la pace e la tranquillità degli occupanti, è espressamente vietato, così come le attività che diffondono odori sgradevoli o fumo.

### **Articolo 22: Animali**

La detenzione di cani, gatti e altri animali è tollerata a condizione che non disturbino gli altri proprietari per piani o causino danni, sporcizia agli immobili o ai loro dintorni. Devono essere tenuti al guinzaglio all'esterno delle unità condominiali.

Ciascun proprietario per piani si asterrà dall'attirare piccioni, gabbiani e altri animali che possono sporcare o danneggiare l'immobile.

## **C - Parti comuni**

### **Articolo 23: Utilizzo delle parti comuni**

Ciascun proprietario per piani usa le parti comuni secondo la loro destinazione ma in misura compatibile con i diritti degli altri proprietari per piani e gli interessi della comunità dei proprietari per piani.

### **Articolo 24: Disposizioni particolari**

Sono previste le seguenti disposizioni particolari:

- a) Deposito: Nessun proprietario per piani può ingombrare, nemmeno temporaneamente, le parti comuni o utilizzarle per scopi personali.
- b) Cassonetto dei rifiuti: Il proprietario per piani fa uso dei cassonetti dei rifiuti messo a disposizione. Tutto ciò che viene gettato deve essere imballato. I proprietari per piani rispettano le norme relative ai rifiuti.

- c) Rifiuti speciali: Ciascun proprietario per piani deposita, nei cassonetti dei rifiuti appositi o direttamente nei luoghi previsti dal comune, carta, vetro, rifiuti vegetali e altri.
- d) Stazionamento: Lo stazionamento prolungato e regolare di veicoli è vietato sulla proprietà al di fuori delle aree riservate a tale scopo. I proprietari per piani non possono stazionare negli spazi destinati ai visitatori.
- e) Ascensori: Gli ascensori sono utilizzati in conformità con le norme particolari pertinenti. I danni causati da un uso improprio sono a carico dello stesso responsabile.

### **Articolo 25: Lavori sulle parti comuni**

In caso di urgenza, quando l'amministratore non può o non vuole intervenire, ciascun proprietario per piani dispone di un diritto di intervento ai sensi dell'art. 647 cpv. 2 n. 2 CC.

Il titolare di un diritto d'uso preclusivo su una parte comune deve chiedere l'autorizzazione dell'assemblea dei proprietari per piani per effettuarvi lavori di costruzione. La decisione dell'assemblea è presa in conformità agli art. 647c e seguenti CC.

### **Articolo 26: Attribuzione di un diritto d'uso preclusivo**

Il diritto d'uso preclusivo si estende solo all'uso di queste parti comuni ed esclude qualsiasi atto di sistemazione o disposizione. Per il resto, sono applicabili i principi enunciati all'art. 10 e seguenti.

I diritti d'uso preclusivi possono essere costituiti, modificati o cancellati mediante una decisione dell'assemblea dei proprietari per piani (art. 47 lett. o), e con il consenso del proprietario per piani interessato.

## Spese e oneri comuni

### **Articolo 27: Composizione**

La definizione degli oneri e delle spese comuni e la loro ripartizione tra ciascun comproprietario sono conformi alla legge salvo disposizioni contrarie del presente regolamento.

### **A Contributi, oneri e spese comuni della proprietà per piani nel suo complesso**

Essi sono composti dalle spese necessarie per la manutenzione ordinaria, per le riparazioni e le ristrutturazioni delle parti comuni del bene immobile e degli edifici, ossia della proprietà per piani nel suo insieme, in particolare, le spese riguardanti:

- le vie di circolazione,
- gli esterni comuni, compresi i giardini privati, assegnati per servitù,
- l'acqua, l'elettricità degli esterni comuni,
- i muri, le recinzioni e altre installazioni esterne di delimitazione,
- le spese di amministrazione,
- il pagamento di eventuale personale ausiliario (giardiniere, portinaio, agente di sicurezza, ecc.);
- i premi di assicurazioni sottoscritte dalla comunità dei proprietari per piani;
- le eventuali spese della revisione dei conti della proprietà per piani;
- le spese di acquisto di utensili (ad esempio, tosaerba) o mobilia;
- le spese di eventuali procedure legali in cui la comunità dei proprietari per piani è parte;
- le rendite di superficie o altre indennità dovute per diritti reali limitati a favore della comunità dei proprietari per piani rispettivamente a favore fondo base,
- contributi di diritto pubblico e imposte dovute da tutti i proprietari per piani;
- pagamenti di ammortamenti da pagare ai creditori titolari di diritti di pegno sul fondo base o con i quali i proprietari per piani si sono impegnati solidalmente.
- l'abbonamento di manutenzione degli estintori, la manutenzione delle facciate, dei tetti, dell'impermeabilizzazione, dei muri e delle fondamenta dell'edificio in questione.
- Contributi al fondo di rinnovamento

### **Articolo 28: Ripartizione ordinaria**

- a) Ciascun comproprietario è responsabile di una parte degli oneri e delle spese comuni che è calcolata come segue: per quelli definiti all'articolo 27 (spese e oneri comuni per edificio) proporzionalmente alle quote parti della/e propria/e unità in rapporto al totale della proprietà.
- b) Le spese di riscaldamento e i costi per la produzione dell'acqua calda per le parti private sono ripartiti tra i proprietari per piani secondo i metri quadrati, come da prassi, o se esistono contatori individuali, secondo il consumo. Un rendiconto annuale viene redatto dall'amministratore e presentato all'assemblea dei proprietari per piani.
- c) I costi di manutenzione dell'ascensore, i contributi comunali per lo smaltimento dei rifiuti e i costi di gestione del parcheggio per i visitatori sono suddivisi tra i proprietari in ragione di 1/7 per ogni appartamento.
- d) I costi del garage sono distribuiti in proporzione al numero di posti auto.
- e) In caso di modifica o rettifica delle quote parti (art. 712e cpv. 2 CC), la ripartizione delle spese e degli oneri comuni è adattata, salvo patto contrario, alle nuove quote parti.
- f) La modifica della ripartizione ordinaria delle spese e degli oneri comuni è subordinata a una decisione dell'assemblea dei proprietari per piani (art. 46 lett. e.)



## **Articolo 29: Principi contabili**

L'amministratore propone la ripartizione delle spese e degli oneri comuni sulla base di una contabilità tenuta secondo i normali principi contabili.

La contabilità comprende un bilancio, un conto d'esercizio nonché un budget per le spese e gli oneri.

La ripartizione delle spese e degli oneri comuni, il budget e i contributi annuali sono adottati mediante una decisione dell'assemblea ordinaria dei proprietari per piani.

L'assemblea generale può decidere di nominare un revisore (art. 44 lett. c). Il revisore presenta una relazione scritta all'assemblea dei proprietari per piani, in cui esprime il proprio parere sulla contabilità e la sua conformità ai principi enunciati dal presente regolamento.

## **Articolo 30: Pagamento dei contributi**

Ciascun proprietario per piani versa dei contributi sotto forma di acconti determinati dall'assemblea dei proprietari per piani su proposta dell'amministratore.

Gli acconti sul proprio contributo agli oneri comuni secondo l'articolo 27 lettera A e sul proprio contributo agli oneri comuni sono pagati trimestralmente, al più tardi dieci giorni prima dell'inizio del trimestre. L'amministratore redige le fatture e le invia ai proprietari per piani almeno trenta giorni prima della scadenza degli acconti.

Gli eventuali ritardi nel pagamento di un contributo sono soggetti a un interesse di ritardo fissato all'8% annuo.

In caso di ritardo nel pagamento, l'amministratore può, inoltre, richiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale sull'unità condominiale del debitore (art. 712i CC) o richiedere la realizzazione del diritto di ritenzione sui mobili che arredano tale unità condominiale (art. 712k CC).

I proprietari per piani non hanno il diritto di compensare i contributi da loro dovuti con crediti che hanno nei confronti della comunità dei proprietari per piani.

L'eventuale saldo debitore dell'esercizio precedente viene pagato entro 30 giorni dall'approvazione dei conti da parte dell'assemblea dei proprietari per piani.

Il proprietario per piani che grava la propria unità con un usufrutto o un diritto di abitazione è tenuto a versare i contributi per le spese e gli oneri comuni, come se occupasse i propri locali (art. 52 cpv. 4).

## **Articolo 31: Fondo di rinnovamento**

I seguenti fondi di rinnovamento possono essere creati al fine di assicurare la copertura finanziaria per importanti lavori di manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni.

I contributi ai fondi di rinnovazione sono determinati su proposta dell'amministratore, in occasione di ogni assemblea ordinaria dei proprietari per piani. Essi sono fatturati secondo le stesse modalità dei contributi alle spese e agli oneri comuni (art. 30).

I fondi di rinnovamento possono essere utilizzati solo sulla base di una decisione dell'assemblea dei proprietari per piani (art. 44 lett. f). L'utilizzo dei fondi di rinnovamento presuppone lavori di costruzione necessari o utili relativi a parti comuni che non sono oggetto di un diritto d'uso preclusivo (art. 647c e 647d CC).

Per qualsiasi altro stanziamento dei fondi di rinnovamento, si veda l'art. 47 lett. m.

L'amministratore gestisce i fondi di rinnovamento e li investe, per conto della comunità dei proprietari per piani, separatamente dai propri averi o da altri elementi patrimoniali della proprietà per piani.

## **Organizzazione della comunità di proprietari per piani**

### **Articolo 32: Principi generali**

La comunità dei proprietari per piani dispone dell'esercizio dei diritti civili conferitole dall'articolo 712l CC.

Gli organi della comunità sono:

- a) l'assemblea generale dei proprietari per piani (art. 33 e seguenti);
- b) l'amministratore (si vedano qui di seguito, art. 48 e seguenti);  
e, se applicabile,
- c) il revisore (articolo 51).

L'assemblea dei proprietari per piani può, in qualsiasi momento, decidere di istituire in particolare un delegato o un comitato.

Essa deve, in tal caso, definirne le funzioni, le competenze e i compiti, eventualmente la durata, la composizione e la remunerazione.

L'assemblea dei proprietari per piani può istituire altri elementi della comunità mediante una decisione. Essa può modificare le attribuzioni conferite dal presente regolamento (art. 712g cpv. 3 CC), nonché le attribuzioni legali (art. 712 cpv. 2 CC).

## **A – L'assemblea generale dei proprietari per piani**

### **Articolo 33: Natura**

L'assemblea generale dei proprietari per piani è l'autorità suprema della comunità dei proprietari per piani. Essa è competente per qualsiasi decisione che non è attribuita ai proprietari per piani individualmente o a un altro organo della comunità dei proprietari per piani.

### **Articolo 34: Assemblea ordinaria**

L'assemblea ordinaria dei proprietari per piani si tiene una volta all'anno, al più tardi sei mesi dopo la chiusura dell'esercizio finanziario. L'amministratore riferisce sulla propria gestione, presenta i conti, propone la ripartizione delle spese e degli oneri, presenta il budget dell'esercizio corrente e propone i lavori di costruzione necessari o utili da intraprendere durante l'esercizio.

### **Articolo 35: Assemblea straordinaria**

Quando le circostanze lo richiedono, l'amministratore può convocare un'assemblea straordinaria dei proprietari per piani.

Un quinto dei proprietari per piani può in qualsiasi momento esigere la convocazione di un'assemblea straordinaria dei proprietari per piani (art. 63 cpv. 3 CC). Tale richiesta deve essere formulata per iscritto e comprendere gli argomenti da includere nell'ordine del giorno. Se l'amministratore non convoca l'assemblea dei proprietari per piani entro un mese dalla richiesta da parte di un quinto dei proprietari per piani, qualsiasi proprietario per piani che abbia richiesto l'assemblea può procedere alla sua convocazione. Le modalità secondo l'articolo 36 qui di seguito sono applicabili a tale convocazione.

Il capoverso 3 di cui sopra si applica per analogia a tutti gli altri casi in cui l'amministratore non convoca un'assemblea dei proprietari per piani anche se dovrebbe farlo.

### **Articolo 36: Convocazione**

La convocazione a un'assemblea dei proprietari per piani è redatta e inviata dall'amministratore a mezzo lettera raccomandata (articolo 712n CC). Essa include l'ordine del giorno, il luogo e la data dell'assemblea dei proprietari per piani.

Nessuna decisione può essere presa su un argomento che non è all'ordine del giorno. È fatto salvo il capoverso 5 qui di seguito.

La convocazione all'assemblea ordinaria dei proprietari per piani comprende inoltre una copia dei conti annuali, del budget e della proposta di ripartizione delle spese e degli oneri.

La convocazione è notificata ai proprietari per piani almeno dieci giorni prima dell'assemblea dei proprietari per piani. Per essere inclusa nell'ordine del giorno, qualsiasi proposta individuale di un proprietario per piani relativa all'ordine del giorno deve essere presentata prima dell'invio della convocazione.

Tutti i proprietari per piani possono, se non vi è opposizione, riunirsi in un'assemblea universale senza osservare le forme previste per la convocazione. L'assemblea ha, in tal caso, il diritto di deliberare e di decidere validamente su tutti gli argomenti che sono di propria competenza.

Ciascun proprietario per piani deve comunicare l'indirizzo del proprio domicilio all'amministratore. I proprietari per piani domiciliati all'estero devono indicare un indirizzo postale in Svizzera. Qualsiasi comunicazione o convocazione fatta all'indirizzo comunicato sarà considerata valida.

### **Articolo 37: Composizione**

L'assemblea dei proprietari per piani è composta da tutti i proprietari dei piani.

Ciascuna unità di proprietà per piani dà diritto a un voto all'assemblea dei proprietari per piani.

Il proprietario per piani titolare di un diritto esclusivo su diverse unità dispone di tanti voti quanti sono le unità che possiede.

Se una parte di piano è detenuta da diversi proprietari collettivi, sono tutti convocati all'assemblea dei proprietari per piani. L'esercizio del loro diritto di voto è regolato dall'art. 712o cpv. 1 CC. Se i proprietari collettivi non riescono a intendersi sull'esercizio del loro voto, questo è considerato come un'astensione.

Se un'unità condominiale è gravata da un usufrutto o da un diritto di abitazione, anche il beneficiario del diritto è convocato all'assemblea dei proprietari per piani. L'esercizio del diritto di voto è regolato dall'art 712o cpv. 2 CC.

### **Articolo 38: Rappresentanza e assistenza**

Qualsiasi proprietario per piani può farsi rappresentare all'assemblea dei proprietari per piani. Il rappresentante può essere un altro proprietario per piani, l'amministratore o una terza parte. Egli deve disporre di una procura scritta.

I proprietari per piani non sono autorizzati a farsi assistere da una terza parte in occasione di un'assemblea dei proprietari per piani (ad esempio, da un avvocato, un architetto ecc.), salvo decisione contraria della stessa assemblea (articolo 44 lettera 1).

### **Articolo 39: Presidenza**

L'amministratore presiede l'assemblea dei proprietari per piani se questa non decide altrimenti.

Il presidente fa mettere a verbale la regolare convocazione dell'assemblea (art. 36). Verifica le procure ed esamina se il quorum è raggiunto (art. 40). Dirige le deliberazioni assembleari e fa procedere agli scrutini.

Il presidente è investito di un potere disciplinare che gli permette di richiamare all'ordine qualsiasi persona che disturbi l'assemblea dei proprietari per piani. In caso di grave scompiglio, egli può escludere un proprietario per piani o annullare l'assemblea.

#### **Articolo 40: Quorum**

L'assemblea può essere tenuta solo se riunisce o rappresenta la metà dei proprietari per piani, ma almeno due, e la metà delle quote parti.

Se l'assemblea dei proprietari per piani non raggiunge il quorum, il presidente la annulla dopo aver constatato tale fatto. Egli convoca senza indugio una nuova assemblea dei proprietari per piani, che può avere luogo non prima di dieci giorni dopo la prima assemblea.

Questa seconda assemblea può essere tenuta se un terzo di tutti i proprietari dei piani, ma almeno due, è presente o rappresentato (art. 712p cpv. 2 CC).

Se, a sua volta, la seconda assemblea non raggiunge il quorum, l'amministratore nonché ciascun proprietario per piani possono chiedere al giudice di ordinare gli atti amministrativi necessari.

Sono fatte salve le competenze dell'amministratore e dei proprietari per piani in caso di urgenza (art. 712s cpv. 1 e 647 cpv. 2 n. 2 CC).

#### **Articolo 41: Verbale**

Il presidente dell'assemblea dei proprietari per piani deve assicurarsi che venga redatto un verbale. Egli designa un segretario tra l'assemblea o i propri collaboratori. Una terza parte può altresì essere designata come segretario.

Il verbale registra tutte le decisioni adottate dall'assemblea dei proprietari per piani, indicando il risultato esatto dello scrutinio.

Il verbale è firmato dal segretario e dal presidente e viene inviato, a mezzo posta, a tutti i proprietari per piani nonché ai titolari di un diritto di abitazione e agli usufruttuari.

Una volta ricevuto il verbale, ciascun proprietario per piani dispone di quattordici giorni per richiederne la correzione. Dopo tale periodo, è considerato adottato.

L'amministratore conserva le copie originali dei verbali nella misura in cui ciò possa essere ragionevolmente richiesto.

#### **Articolo 42: Modalità di scrutinio**

L'assemblea dei proprietari per piani vota per alzata di mano. Se un quinto dei proprietari per piani presenti o rappresentati lo richiede, si procede a una votazione a scrutinio segreto.

#### **Articolo 43: Calcolo delle maggioranze**

Una decisione subordinata alla maggioranza semplice dei proprietari per piani è adottata non appena essa viene accettata da più della metà dei voti presenti o rappresentati all'assemblea dei proprietari per piani.

Una decisione subordinata alla doppia maggioranza dei proprietari per piani e delle quote parti necessita della maggioranza dei proprietari per piani presenti e rappresentati, totalizzante inoltre, più della metà di tutte le quote parti della proprietà per piani (più del 50 per cento o 5'000 per diecimila).

Una decisione subordinata all'unanimità è assoggettata al consenso di tutti i proprietari per piani (presenti, rappresentati o assenti).

L'amministratore che non è proprietario per piani non dispone del diritto di voto. Egli può esprimere un parere consultivo.

#### **Articolo 44: Decisioni subordinate alla maggioranza semplice**

Salvo disposizione contraria del presente regolamento o della legge, le decisioni dell'assemblea dei proprietari per piani sono adottate a maggioranza semplice dei voti presenti o rappresentati.

In particolare, le seguenti decisioni sono adottate a maggioranza semplice:

- a) risolvere le questioni amministrative che non sono di competenza dell'amministratore, essendo fatto salvo l'articolo 647b CC;
- b) modificare le quote parti (art. 712e cpv. 2 CC), con riserva del consenso di tutte le persone direttamente interessate (art. 5);
- c) nominare l'amministratore, il revisore, un comitato o un delegato (art. 712m cpv. 2 e 3 CC) nonché revocarli (art. 712r cpv. 1 CC);
- d) approvare la contabilità ai sensi dell'art. 29 di cui sopra (art. 712m cpv. 4 CC);
- e) stabilire i contributi alle spese e agli oneri comuni e i versamenti al fondo di rinnovazione (art. 712m cpv. 5 CC);
- f) utilizzare i fondi di rinnovazione per lavori di costruzione necessari o utili su parti comuni (art. 31)
- g) adottare, modificare o abolire i regolamenti di esecuzione (in particolare il regolamento della casa);
- h) dare scarico all'amministratore;
- i) autorizzare l'amministratore ad affittare locali comuni o parti comuni che possono essere affittati;
- j) decidere la sanzione da imporre a un proprietario per piani che prevede il ricorso all'assemblea dei proprietari per piani (art. 54);
- k) nominare un presidente dell'assemblea dei proprietari per piani diverso dall'amministratore (art. 39);
- l) autorizzare un proprietario a farsi assistere da terzi durante l'assemblea dei proprietari per piani (art. 38).
- m) ratificare la stipulazione delle polizze assicurative di interesse comune;
- n) autorizzare l'amministratore a sostenere una causa di sua competenza (Art. 712t CC).

#### **Articolo 45: Decisioni subordinate alla maggioranza assoluta**

La maggioranza di tutti i comproprietari è necessaria per:

- a) i lavori di manutenzione, di riparazione e rifacimento necessari per mantenere il valore e l'utilità della cosa (art. 647c CC);
- b) l'autorizzazione a intentare un'azione contro un comproprietario in vista della sua esclusione (art. 649b cpv. 2 CC);
- c) richiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale (art. 712i, cpv. 2 CC);
- d) le scelte estetiche (colore delle facciate, finestre, copertura dei tetti).

#### **Articolo 46: Decisioni subordinate alla maggioranza qualificata**

La maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentano, inoltre, più della metà del valore delle parti, è necessaria per:

- a) gli atti amministrativi più importanti riguardanti le parti comuni o l'immobile di base (art. 647b CC);
- b) i lavori di costruzione utili, ossia i lavori di rifacimento e di trasformazione destinati ad aumentare il valore della cosa o a migliorarne il rendimento o l'utilità (articolo 647d CC);
- c) i lavori di costruzione voluttuari ai sensi dell'art. 647e cpv. 2 CC, ossia quelli volti a migliorarne l'aspetto o a renderne più agevole l'utilizzo;

- d) le aggiunte e modifiche al presente regolamento (articolo 712g, cpv. 3 CC), ad eccezione di quelle previste all'articolo 712g, cpv. 2 CC;
- e) la modifica della chiave di ripartizione delle spese e degli oneri comuni (art. 28),
- f) l'avvio di un'azione legale per conto della comunità dei proprietari per piani, al di fuori della competenza accordata all'amministratore dall'art. 712t cpv. 2CC.

Le modifiche aventi per effetto di ostacolare in modo significativo e durevole, per un comproprietario, l'utilizzo o il godimento della cosa secondo la sua destinazione attuale o che ne compromettano il rendimento non possono essere realizzate senza il suo consenso.

Se le modifiche comportano per un comproprietario delle spese che non possono essergli imposte, in particolare perché sono sproporzionate rispetto al valore della sua parte, esse possono essere effettuate senza il suo consenso solo se gli altri comproprietari si fanno carico della sua parte di spese, nella misura in cui essa supera l'importo che può essergli richiesto.

#### **Articolo 47: Decisioni subordinate all'unanimità**

Le decisioni dell'assemblea dei proprietari per piani sono subordinate all'unanimità, se la legge o il presente regolamento lo prevedono espressamente. In particolare, l'unanimità è richiesta per le seguenti decisioni:

- a) gli atti di disposizione relativi all'immobile di fondo base (art. 648 cpv. 2 CC);
- b) la costituzione di parti comuni facoltative (art. 712b cpv. 3 CC);
- c) la divisione o la riunione legale di un'unità;
- d) la trasformazione di una parte comune in una parte esclusiva e viceversa;
- e) la costituzione di un diritto di prelazione o di un diritto di opposizione (art. 712c CC);
- f) l'adozione di una convenzione di scioglimento della proprietà per piani (art. 712f cpv. 2 CC), con riserva del consenso delle persone aventi sulle unità condominiali diritti reali che non possono essere trasferiti senza inconvenienti per l'immobile di base;
- g) la modifica delle regole di comproprietà applicabili alla competenza per procedere ad atti amministrativi e a lavori di costruzione (art. 712g cpv. 2 CC);
- h) l'attribuzione di competenze all'amministratore oltre a quelle conferite dall'art. 712i cpv. 2, 712n, 712s e 712t CC;
- i) le decisioni prese al di fuori dell'assemblea dei proprietari per piani per via di circolazione;
- j) l'installazione di antenne di telefonia mobile;
- k) l'installazione di antenne esterne particolari;
- l) i lavori di costruzione voluttuari ai sensi dell'art. 647e cpv. 1 CC, ossia quelli destinati esclusivamente ad abbellire la cosa, a migliorarne l'aspetto o a facilitarne l'uso;
- m) lo stanziamento degli averi del fondo di rinnovazione per scopi diversi dai lavori di costruzione necessari o utili relativi alle parti comuni (art. 31);
- n) il cambiamento di destinazione di un'unità condominiale, con riserva dell'applicazione dell'articolo 10;
- o) l'attribuzione, la modifica e l'abolizione di un particolare diritto d'uso (art. 26).

### **B - L'amministratore**

#### **Articolo 48: Nomina e revoca**

L'amministratore è nominato per decisione dell'assemblea dei proprietari per piani (art. 44 lett. c). L'amministratore può essere un proprietario per piani o una terza parte, ossia una persona fisica o giuridica.

L'amministratore è nominato per un periodo iniziale di tre anni. Egli può essere rieletto di anno in anno.

Nel caso in cui non vi fosse un amministratore, qualsiasi proprietario per piani può chiedere la nomina giudiziaria di un amministratore (art. 712q CC).



L'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento, con riserva di richieste di risarcimento danni e interessi, mediante una decisione dell'assemblea dei proprietari per piani (art. 712r cpv. 1 CC e art. 44 cpv. 2 lett. c).

### **Articolo 49: Incombenze**

L'amministratore costituisce il potere esecutivo della comunità dei proprietari per piani.

Nell'ambito delle sue funzioni, egli ha in particolare le seguenti incombenze:

- a) l'esecuzione di tutti gli atti di amministrazione comune, in conformità con le disposizioni della legge, del presente regolamento nonché delle decisioni dell'assemblea dei proprietari per piani (art. 712s cpv. 1 CC);
- b) l'adozione di misure urgenti necessarie per prevenire o riparare i danni alle parti comuni dell'immobile (art. 712s cpv. 1 CC);
- c) la sorveglianza dello stato degli edifici, degli impianti, dei servizi generali (energia, riscaldamento, acqua, ecc.) e delle altre costruzioni della proprietà per piani;
- d) la proposta di misure di manutenzione, di riparazione e di ristrutturazione all'assemblea dei proprietari per piani;
- e) il pagamento delle fatture correnti che riguardano la comunità dei proprietari per piani, in particolare: il pagamento delle imposte comprese negli oneri comuni, dei premi delle assicurazioni comuni, dello stipendio del portinaio, dei contributi per l'acqua e l'elettricità a uso comune, delle riparazioni delle parti comuni e delle spese di manutenzione delle stesse;
- f) l'imposizione del rispetto del presente regolamento e della legge nell'uso delle parti comuni o private della proprietà per piani (art. 712s cpv. 3 CC);
- g) l'adozione di sanzioni in caso di violazioni della legge o del presente regolamento (si veda di seguito, art. 54);
- h) nell'ambito del budget, l'assunzione del portinaio o di altre persone ausiliarie (giardiniere, sicurezza ecc.), la definizione del loro disciplinare, la fissazione della loro retribuzione, la loro gestione e il loro licenziamento;
- i) la rappresentanza della comunità dei proprietari per piani nei confronti di terzi, delle autorità o degli stessi proprietari per piani (art. 712t cpv. 1 CC);
- j) la decisione relativa a eventuali procedure legali sommarie (art. 712t cpv. 2 CC), compresa la scelta di un mandatario professionale;
- k) la convocazione e la presidenza dell'assemblea dei proprietari per piani;
- l) la contabilità e, all'occorrenza, i contatti necessari con il revisore;
- m) la presentazione, all'assemblea dei proprietari per piani, di un rapporto di gestione e della contabilità (bilancio, conto d'esercizio e budget);
- n) la proposta all'assemblea dei proprietari per piani della ripartizione delle spese e degli oneri comuni, la fissazione dei contributi annuali nonché dei versamenti al fondo di rinnovazione;
- o) la presentazione all'assemblea dei progetti per i lavori di costruzione da intraprendere nonché delle eventuali procedure legali ordinarie da avviare;
- p) la riscossione dei contributi per le spese e gli oneri comuni e i versamenti al fondo di rinnovazione, compresa un'eventuale richiesta di iscrizione dell'ipoteca legale (art. 712i CC) o del diritto di ritenzione (art. 712k CC);
- q) la gestione diligente di tutti i fondi e beni patrimoniali da lui detenuti per conto della comunità dei proprietari per piani, ad esempio l'investimento separato del proprio patrimonio o la fornitura di altre garanzie equivalenti (dichiarazione di non compensazione, garanzia bancaria, procura post mortem);
- r) la conclusione di contratti di assicurazione o di manutenzione relativi alle parti comuni e di contratti di locazione relativi alle parti comuni affittate a terzi o a proprietari per piani;
- s) la conservazione di una documentazione completa sulla proprietà per piani (atto costitutivo, contratti vari, verbali, documenti giustificativi, quietanze, ecc.);
- t) l'organizzazione della sua sostituzione in caso di assenza, vacanze, incapacità;
- u) l'informazione dei proprietari per piani in caso di corrispondenza riguardante la comunità dei proprietari per piani o su richiesta di ciascun proprietario per piani;

- v) le informazioni ai proprietari per piani su questioni di interesse comune e l'immediata segnalazione di eventuali guasti nelle parti comuni in seguito a lavori di costruzione e l'applicazione dei diritti sulla garanzia per i guasti;
- w) la decisione di accendere e spegnere il riscaldamento quando il controllo automatico è fuori uso o inesistente. In tal caso, egli può tener conto delle opinioni espresse dai proprietari per piani. In caso di guasto, egli può ordinare i lavori necessari.

### **Articolo 50: Notifiche**

Le dichiarazioni, ingiunzioni, sentenze e decisioni destinate a tutti i proprietari per piani o alla comunità dei proprietari per piani possono essere validamente notificate al domicilio dell'amministratore.

## **C - Il revisore**

### **Articolo 51: Revisore**

Il revisore è nominato per decisione dell'assemblea dei proprietari per piani (art. 44 lett. c). Il revisore verifica la contabilità tenuta dall'amministratore. Egli ne riferisce il risultato all'assemblea dei proprietari per piani, indicando se la stessa è tenuta correttamente, in conformità con le norme regolamentari e legali.

Il revisore partecipa all'assemblea ordinaria dei proprietari per piani e resta a disposizione per eventuali domande dei proprietari per piani.

Il revisore può essere destituito in qualsiasi momento, con riserva di richieste di risarcimento danni e interessi, con una decisione dell'assemblea dei proprietari per piani (art. 44 lett. c).

## **Varie**

### **Articolo 52: Costituzione di diritti reali e personali, alienazione e locazione di parti**

Ciascun proprietario per piani può in qualsiasi momento e liberamente alienare la propria unità condominiale, gravarla di un diritto reale limitato (pegno, servitù) o affittarla (art. 646 cpv. 3 CC).

Il proprietario per piani che aliena la propria unità condominiale, la affitta, la grava di un usufrutto o di un diritto di abitazione deve notificarlo all'amministratore a mezzo lettera raccomandata entro dieci giorni dalla conclusione del contratto.

Il cessionario è tenuto solidalmente con il cedente al pagamento dei contributi per le spese e gli oneri comuni degli ultimi tre anni e dell'anno in corso. Il cedente si obbliga a inserire tale clausola di solidarietà nel contratto di vendita.

Il proprietario per piani che affitta la propria unità condominiale, la grava di un usufrutto o di un diritto di abitazione, è responsabile solidalmente dell'atto o dell'omissione del proprio affittuario, subaffittuario, usufruttuario o del beneficiario del diritto di abitazione. Egli è responsabile del contributo alle spese e agli oneri comuni, come se occupasse i propri locali.

In caso di cessione di una parte, l'alienante perde qualsiasi diritto alla propria quota parte ai fondi di rinnovazione, di cui beneficerà l'acquirente.

Il presente regolamento è opponibile agli acquirenti di parti nonché agli usufruttuari e ai beneficiari di un diritto di abitazione.

I comproprietari non hanno alcun diritto di prelazione nei confronti di terzi acquirenti di un unità condominiale.

Qualsiasi comproprietario ha la facoltà di gravare la propria parte con pegni immobiliari.



### **Articolo 53: Esclusione**

L'esclusione di un proprietario per piani può essere pronunciata dal giudice ai sensi dell'art. 649b CC.

Alle stesse condizioni, possono essere esclusi l'usufruttuario, il titolare di un diritto di abitazione o il beneficiario di un diritto di godimento personale iscritto nel Registro fondiario.

La richiesta giudiziaria di esclusione deve essere formulata da un proprietario per piani, dopo la decisione presa dall'assemblea dei proprietari per piani (art. 45).

### **Articolo 54: Sanzioni**

In caso di violazione della legge o del presente regolamento di amministrazione e d'uso, l'amministratore è autorizzato ad adottare le seguenti sanzioni:

- richiamo all'ordine orale;
- avvertimento scritto;
- divieto di usare certe parti comuni per un determinato periodo di tempo.

Il divieto d'uso di certe parti comuni può essere pronunciato solo per iscritto, in casi gravi, e dopo avvertimento scritto.

Il proprietario per piani sanzionato con una tale misura può ricorrere all'assemblea dei proprietari per piani, che decide sulla sanzione da imporre (art. 44 lett. j).

### **Articolo 55: Disposizioni speciali relative all'autorimessa e ai posti auto per visitatori**

Autorimessa:

È vietato depositare sui posteggi oggetti, merci, mobilia e materiale diverso dai veicoli summenzionati; effettuare riparazioni meccaniche o di manutenzione; utilizzare il garage per scopi commerciali o industriali.

Posti auto per visitatori:

La comproprietà beneficia dell'uso di un posto auto per "visitatori" esterno.

Questi posti sono riservati esclusivamente ai veicoli dei visitatori, vale a dire delle persone estranee alle unità della proprietà per piani e aventi necessità di recarvisi per un tempo limitato. Di conseguenza, non possono essere utilizzati dai veicoli dei residenti, dei comproprietari o degli inquilini.

### **Articolo 56: Elezione di domicilio**

In assenza di domicilio nel cantone, i proprietari per piani, i titolari di diritti reali e personali nonché l'amministratore dichiarano di eleggere il proprio domicilio presso la cancelleria del Tribunale circondariale del luogo in cui è situato l'immobile.

### **Articolo 57: Adozione ed entrata in vigore**

Il presente regolamento è stato adottato per decisione unanime dei proprietari per piani. Entra in vigore al momento della costituzione della proprietà per piani ed è parte integrante dell'atto costitutivo del 13 febbraio 2014.

**Articolo 58: Panoramica degli oggetti**

Numero dell'oggetto	Designazione	Metri quadrati	‰	Quote di valore
A1	Appartamento di 4 ½ locali e cantina	139.55	132.97	133
A2	Appartamento di 4 ½ locali e cantina e posteggio in autorimessa Nr. 1	145	138.17	138
A3	Appartamento di 4 ½ locali e cantina e posteggio in autorimessa Nr. 2	139.55	132.97	133
A4	Appartamento di 4 ½ locali e cantina e posteggio in autorimessa Nr 3	140.40	133.78	134
A5	Appartamento di 4 ½ locali e cantina e posteggio in autorimessa Nr 4	139.55	132.97	133
A6	Appartamento di 4 ½ locali e cantina e posteggio in autorimessa Nr 5	140.40	133.78	134
A7	Appartamento di 6 ½ locali e cantina e posteggio in autorimessa Nr 6	205.0	195.34	195
<b>Totale</b>		<b>1049.45</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>



## Esame professionale di gestione immobiliare 2024 Esame scritto

# Parte d'esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: Immobili locativi

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

N. di candidata/o: 6001

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari ammessi

#### In linea di massima

È vietato l'uso di computer portatili, notebook e smartphone durante l'esame.

#### Calcolatrice

È consentita **solo la** calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments).

#### Righello

È consentito l'uso di un semplice righello.

#### Testi legali

Sono ammesse le edizioni ufficiali della Confederazione di CC, CO, LEF, CPC, OLAL, LIVA, LAFE, OAFE, ORF, LUD, LPT e LPAmb.

Nei testi di legge sono consentite marcature con evidenziatore o sottolineature. Tuttavia, i testi di legge non possono contenere appunti scritti a mano.

È vietato utilizzare altri documenti sotto forma di materiale didattico, libri specialistici, appunti delle lezioni o simili.

La Commissione d'esame e gli addetti alla sorveglianza da essa designati hanno facoltà di controllare il rispetto delle direttive e di ritirare ausili non ammessi per la durata dell'esame.

### Indicazioni per i candidati all'esame

1. Controllare la completezza delle pagine dell'esame.
2. Riportare le soluzioni nello spazio libero al di sotto della domanda.
3. È ammesso esclusivamente l'utilizzo di penne a sfera / penne roller. Matite o penne a sfera cancellabili non sono consentite.
4. In fondo ad ogni esame vi sono dei fogli aggiuntivi. Se necessario riceverete ulteriori fogli aggiuntivi per scrivere le soluzioni.
  - a. Sui fogli aggiuntivi indicare in alto a destra il numero di candidato.
  - b. Le soluzioni devono essere chiaramente segnate con il numero dell'esercizio.
5. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
6. Le risposte parziali vengono valutate nell'ordine indicato (Esempio: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, vengono valutate solo le prime 8).
7. Tempo a disposizione: **300 minuti**
8. Tutti i documenti d'esame, inclusi gli allegati e le pagine aggiuntive, devono essere consegnati alla fine dell'esame nella busta.

### Allegati

#### Situazione iniziale

Elenco degli inquilini Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerna al 1.12.2023

#### Contratto di locazione

### Abbreviazioni

<b>CO</b>	Codice svizzero delle obbligazioni
<b>CC</b>	Codice civile svizzero
<b>OLAL</b>	Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali

<b>Esercizi</b>	<b>Tema</b>	<b>Punti</b>
<b>A</b>	Contratti di locazione	51
<b>B</b>	Portineria	30
<b>C</b>	Riunione di fine anno con il proprietario	72
<b>D</b>	Cambio di inquilino	35
<b>E</b>	Incasso/Budget/Reporting	50
<b>F</b>	Spese accessorie	32
<b>G</b>	Richiami di pagamento	30
<b>Totale</b>		<b>300</b>

**Parte d'esame A: Contratti di locazione**

**Punti 51**

**Esercizio A1: Contratto di locazione commerciale**

**16**

Nell'ambito dei suoi compiti di controllo, controlla il contratto di locazione redatto e le condizioni generali per l'inquilino "Kebab-Take-Away", che è in locazione nell'immobile Bellevuestrasse 21 a Lucerna.

Struttura della risposta formale:

Per ciascuna delle voci contrassegnate in verde (da 1 a 10), valuti se le spiegazioni sono corrette e complete. Se mancasse qualcosa o non fosse menzionato correttamente, scriva la formulazione corretta. Se necessario, citi l'articolo di legge corretto. Potrebbe essere necessario correggere/aggiungere diversi elementi per ogni punto del contratto.

Correzioni/aggiunte al punto 1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Correzioni/aggiunte al punto 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Correzioni/aggiunte al punto 3:

.....

.....

.....

.....

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

Correzioni/aggiunte al punto 4:

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

Correzioni/aggiunte al punto 5:

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

Correzioni/aggiunte al punto 6:

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

--	--

Correzioni/aggiunte al punto 7:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Correzioni/aggiunte al punto 8:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Correzioni/aggiunte al punto 9:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Correzioni/aggiunte al punto 10:

.....

.....

.....

--	--

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



## Esercizio A2: Disposizioni generali al contratto di locazione

16

Sulla base delle "Disposizioni generali sulla locazione commerciale" (v. sotto), formuli quattro articoli aggiuntivi che sono **rilevanti per la locazione** di un take-away e che potrebbero essere utilizzati per un futuro inquilino con lo stesso tipo di attività, sia dal punto di vista tecnico che amministrativo. Gli articoli devono quindi riguardare specificamente il settore della ristorazione.

### Struttura di risposta:

Ogni articolo deve avere un titolo corretto e pertinente. Il contenuto di ogni articolo deve essere chiaro, comprensibile per l'inquilino e scritto in tre o quattro frasi.

### Disposizioni generali al contratto di locazione commerciale 12.02.2021

<b>Numero di riferimento</b>	1.0001
<b>Locatario</b>	Rapidos Sagl
<b>Immobile</b>	Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerna
<b>Oggetto</b>	Negozi al piano terra

#### 1. Indicizzazione

Il contratto di locazione è stipulato su base indicizzata.

Il contratto di locazione è legato all'indice nazionale svizzero dei prezzi al consumo (IPC). L'aumento dell'indice viene trasferito al 100% una volta all'anno. Quale base fa stato l'indice indicato sulla prima pagina del contratto di locazione. L'adeguamento deve avvenire con un preavviso di 30 giorni per la fine di un mese. Il primo adeguamento della pigione a seguito dell'aumento dell'indice potrà avvenire non prima del 1° gennaio 2023.

#### 2. Stato dei locali al momento della consegna

I locali saranno consegnati come segue:

- Pavimento grezzo («Rohbau»)
- Pareti e soffitti grezzi («Rohbau»)
- I locali sono riscaldati
- Porta d'ingresso vetrata
- Distribuzione elettrica grezza («Rohbau») (senza distribuzione di corrente, senza prese, senza interruttori, senza lampade)
- Ampliamento del servizio WC
- Superficie di vendita non suddivisa

Tutte le altre migliorie devono essere eseguite dall'inquilino.

#### Disposizioni aggiuntive

Tutte le altre disposizioni del suddetto contratto di locazione e delle relative Condizioni generali al contratto di locazione sono escluse da quanto sopra e mantengono la loro validità.

Rilasciato in duplice copia il: 12 febbraio 2021

Locatore, rappresentato da:

Sprecher & Linsi AG

Locatario:

Rapidos Sagl



3° titolo:.....

Testo:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4° titolo:.....

Testo:.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

*5° titolo:*.....

Testo:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

.....

.....

.....

6° titolo: .....

Testo: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Esercizio A3: Stazioni di ricarica per auto elettriche**

Il proprietario vorrebbe installare delle stazioni di ricarica per veicoli elettrici (i cosiddetti wallbox) in tutte le autorimesse dei suoi edifici. Sottoponga una proposta basata su un immobile a Neuchâtel con un'autorimessa con 30 posti auto.

Il proprietario è disposto a finanziare le installazioni, ma vorrebbe che gli inquilini che utilizzeranno le stazioni di ricarica si facessero carico dei costi di utilizzo e contribuissero finanziariamente agli investimenti di valorizzazione che ne derivano.

Struttura della risposta:

Scriva una relazione esplicativa per il proprietario sull'attuazione di questo progetto, menzionando quanto prevede il diritto di locazione. La sua relazione deve contenere i seguenti punti:

a) Numero di wallbox

Determini il numero di wallbox che installerà e spieghi dove saranno installati. **Fornisca le ragioni della sua risposta e indichi con parole chiave 1 vantaggio e 1 svantaggio della sua soluzione.**

11

3

b) Calcolo della pigione

L'installazione dell'infrastruttura di base (collegamento elettrico dalla linea principale ai posti auto) costa CHF 13'470.00.

Il costo dell'installazione di ogni wallbox è di CHF 2'450.00. Un posto auto coperto viene locato per CHF 130.00 al mese. **Calcoli la pigione finale per ogni posto auto** ipotizzando che venga installato un wallbox per ogni posteggio. Esegua il calcolo con arrotondando a **due cifre decimali. Arrotonda** la nuova pigione a posto auto interno al franco.

7

c) Valutazione

Valuti in 1-2 frasi se il nuovo canone di locazione per un posto auto coperto è competitivo sapendo che a Neuchâtel un posteggio in autorimessa viene locato in media per CHF 130.00/mese.

1

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c) .....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Esercizio A4: Rispondere alle domande di un potenziale inquilino**

8

Ha ricevuto la seguente e-mail dalla signora Junod, che vorrebbe prendere in locazione l'appartamento sfitto di 4 locali in Bellevuestrasse 21 a Lucerna.

Struttura della risposta:

Deve rispondere alle domande della signora Junod.

Le risposte devono essere linguisticamente impeccabili, tecnicamente corrette e pratiche. Verranno valutati anche la struttura delle frasi, lo stile e l'ortografia.

**Da:** maria.junod@bluewin.ch

**Data:** sabato, 10 febbraio 2024 18:00

**A:** info@sli.ch

**Oggetto:** Contratto di locazione - Appartamento di 4 locali / 2° piano - Bellevuestr. 21 - Lucerna

Egregio Signore, gentile Signora,

La ringrazio per avermi spedito il contratto di locazione. Leggendo il contratto, mi sono sorte alcune domande importanti:

1. La mia compagna con cittadinanza svizzera, Isabelle Flower, si trasferirà da me dopo il suo ritorno da un soggiorno linguistico in Irlanda a settembre. Stiamo progettando di sposarci. Preferirebbe non essere menzionata nel contratto di locazione (il suo ex marito la sta molestando). Deve essere necessariamente menzionata nel contratto di locazione?

2. Le spese inerenti i costi di riscaldamento e l'acqua calda mi sembrano relativamente alte. È sicuro che questi costi siano stati calcolati correttamente?

3. Vorrei acquistare un furetto per fare compagnia ai miei due conigli. È consentito?

Attendo con ansia la sua risposta e le porgo i miei più cordiali saluti.

Maria Junod

**Da:** info@sli.ch

**Data:** mercoledì, 14 febbraio 2024 10:30

**A:** maria.junod@bluewin.ch

**Oggetto:** Contratto di locazione - Appartamento di 4 locali / 2° piano - Bellevuestr.  
 21 - Lucerna

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--



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

**Parte d'esame B: Portineria**

**30 punti**

Lei si sta occupando della riorganizzazione della portineria in uno degli edifici di Sprecher & Linsi SA, situato al 66 di rue du Soleil nel 2017 a Boudry (NE).

In questo edificio, uno degli inquilini, il signor Antoine Montandon (55 anni), è responsabile della portineria. Il suo contratto di locazione prevede una riduzione della pigione di CHF 800,00 al mese per lo svolgimento del lavoro di custode, che corrisponde a un tasso di occupazione del 15%. Si tratta di una detrazione forfettaria che non viene ulteriormente specificata.

Al suo contratto di locazione è stata allegata un'appendice in cui si afferma che deve occuparsi della portineria e che la cessazione dell'attività di custode non comporta la cessazione del contratto di locazione, ma che se termina il contratto di locazione non può più occuparsi della portineria dell'edificio.

Un mansionario per il custode è aggiunto all'allegato ed è parte integrante del contratto.

Decidete di incaricare ditta specializzata per occuparsi della portineria.

<b>Esercizio B1: Cessazione dell'attività di custode</b>	<b>20</b>	
<p>Lei ha informato il signor Montandon che assumerà una ditta specializzata per la portineria dell'edificio.</p> <p>Il signor Montandon non è molto felice. La riduzione della pigione ha migliorato il suo tenore di vita. Tuttavia, decide di non opporsi alla decisione.</p> <p>a) Base legale Qual è la preoccupazione per la cessazione dell'attività del signor Montandon e cosa bisogna fare dal punto di vista legale per garantire che la locazione possa proseguire correttamente? <u>Struttura della risposta:</u> Deve descrivere correttamente la situazione attuale e motivare i singoli passi da compiere.</p> <p>b) Problematiche e conseguenze Il signor Montandon la informa di essersi annunciato alla disoccupazione per recuperare parte dei guadagni persi. Cosa succederà e quali saranno le conseguenze per l'amministrazione e per il signor Montandon? <u>Struttura della risposta:</u> Descriva in dettaglio almeno 5 problematiche. Descriva anche le possibili conseguenze in relazione alle problematiche corrispondenti.</p> <p>c) Adesso assumete una ditta specializzata per la portineria dell'edificio. <u>Struttura della risposta:</u> Indichi due vantaggi e due svantaggi rispetto a un custode privato che vive in loco.</p>	<p>4</p> <p>6</p> <p>10</p>	



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

Possibili conseguenze per ognuna delle problematiche:

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

c) Vantaggio 1: .....

.....

Vantaggio 2: .....

.....

Svantaggio 1:.....

.....

Svantaggio 2:.....

.....

--	--

<b>Esercizio B2: Contratto di locazione e portineria</b>		<b>10</b>
<p>Il nipote del signor Montandon, studente di legge, l'ha contattata. Ha letto il contratto di locazione dello zio e la clausola relativa alla portineria e sostiene che il contratto di locazione non è valido in quanto deve essere considerato un negozio abbinato "contratto di abitazione in relazione all'attività di custode".</p>		
<p>a) Il nipote ha ragione? <u>Struttura della risposta:</u> Risponda sì o no.</p>	1	
<p>b) Spieghi il termine "negozio abbinato". <u>Struttura della risposta:</u> Spieghi il termine "negozio abbinato" in 2-3 frasi.</p>	5	
<p>c) Per quale motivo si applica o non si applica il cosiddetto "negozio abbinato" in relazione al contratto di locazione del signor Montandon? (cfr. la sua risposta al punto a). <u>Struttura della risposta:</u> Giustifici la sua risposta in modo fondato e differenziato in 2 - 3 frasi.</p>	2	
<p>d) Fornisca un esempio di "negozio abbinato" per un contratto di locazione commerciale che non è legalmente ammissibile in quanto tale. <u>Struttura della risposta:</u> Descriva il suo esempio in 1 - 2 frasi.</p>	1	
<p>e) Se il concetto di negozio abbinato porta alla nullità di tale accordo, quale contratto è nullo? <u>Struttura della risposta:</u> Spunti il contratto corretto.</p>	1	
<p>a) <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no</p>		
<p>b) Spiegazione del termine negozio abbinato:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

c) Giustificazione della applicazione o della non applicazione

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d) Esempio di negozio abbinato

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- e)  L'allegato al contratto di locazione
- Il contratto di locazione
- Entrambi i contratti

--	--

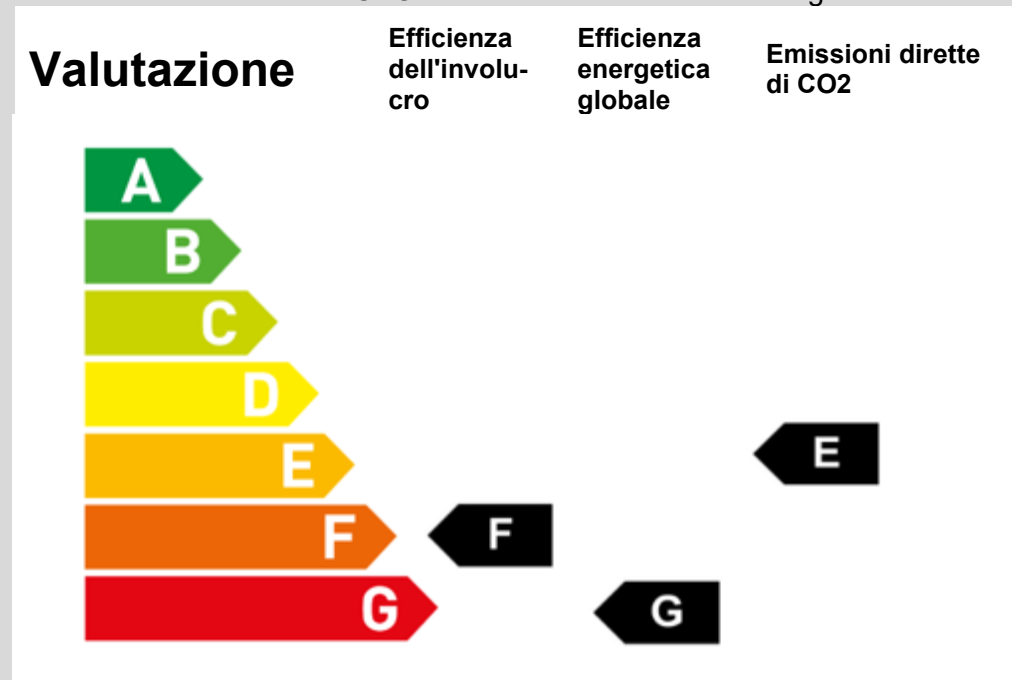
**Parte d'esame C: Riunione di fine anno con il proprietario 72 punti**

La comunità di eredi "Schenker" non è soddisfatta dei suoi servizi. Si occupi ora delle domande dei suoi clienti, in modo da poter rispondere alle domande in occasione della riunione di fine anno in modo soddisfacente e, soprattutto, offrendo soluzioni.

**Esercizio C1: Risanamento totale di un immobile**

L'edificio in Via Dei Lilla a Chiasso è molto vecchio e non è stato sottoposto a regolare manutenzione. Si tratta di un edificio nello stile tradizionale dell'epoca, con un tetto a doppia falda in tegole e un sottotetto completamente riconvertito.

Lei ha fatto fare un'analisi CECE all'edificio e il risultato è il seguente:



I rappresentanti della comunità degli eredi le chiedono di spiegare loro il significato di questa tabella e di sottoporli delle proposte che portino a un miglioramento delle singole posizioni.

- a) Cosa significano i tre termini "efficienza dell'involucro", "efficienza energetica globale", "emissioni dirette di CO2". 12  
Struttura della risposta:  
 Spieghi in dettaglio i tre termini "efficienza dell'involucro", "efficienza energetica globale", "emissioni dirette di CO2" e spieghi la valutazione corrispondente per ogni termine (F, G, E).
- b) Quali diverse misure di risparmio energetico possono essere implementate nell'edificio? 5  
Struttura della risposta:  
 Indichi 10 diverse misure di risparmio energetico in parole chiave.
- c) Poiché l'edificio è obsoleto anche in termini di finiture interne, vorrebbe risanarlo completamente. Gli attuali inquilini non potranno risiedere negli appartamenti durante la fase di costruzione. Come pensa di gestire questa situazione? Ci sono diverse opzioni. 14  
Struttura della risposta:  
 Scelga la sua opzione preferita e spieghi in modo pratico almeno 7 singole fasi di attuazione. Inoltre, elenchi almeno 7 possibili conseguenze (sia positive che negative) che la sua decisione potrebbe avere.

a) CECE

Significato "Efficienza involucro":

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

Valutazione F:

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

Significato "Efficienza energetica globale":

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

Valutazione G:

.....  
.....

--	--



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

Significato "Emissioni dirette di CO2":

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

Valutazione E:

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

--	--





.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

<b>Esercizio C2: Adeguamento della pigione</b>		<b>18</b>
<p>I rappresentanti della comunità di eredi Schenker vogliono migliorare il rendimento della loro proprietà in Bellevuestrasse 21 a Lucerna. I proprietari hanno notato che diversi oggetti sono attualmente locati a prezzi inferiori a quelli di mercato.</p> <p>I calcoli vengono effettuati il 14 febbraio 2024. Al 31.01.2024 il tasso ipotecario di riferimento ammonta all'1,5% e l'indice dei prezzi al consumo a 108,4 punti (base 2020), 180,5 punti (base 1982) e 109,3 punti (base 2015). L'aumento dei costi è dello 0,25% all'anno.</p>		
<p>a) Calcoli i possibili adeguamenti delle pigioni inferiori alle pigioni di mercato.</p> <p><u>Struttura della risposta:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Calcolo dettagliato per ogni oggetto rilevante in % e in CHF arrotondato a due cifre decimali.</li> <li>- Riportare il risultato nella tabella a pagina 29, arrotondato a 1 franco (valori errati comportano l'assegnazione di un punto negativo).</li> </ul>		10
<p>b) Gli inquilini Barrault (oggetto 1.0401) l'hanno contattata e le hanno richiesto l'adeguamento della pigione.</p> <p><u>Struttura della risposta:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Calcolo dettagliato dell'eventuale aumento o diminuzione per ogni posizione in % e CHF arrotondato a due cifre decimali.</li> <li>- Riportare il risultato nella tabella a pagina 29, arrotondato a 1 franco (valori errati comportano l'assegnazione di un punto negativo).</li> </ul>		4
<p>c) Quale procedura consiglia al proprietario per quanto riguarda i possibili adeguamenti della pigione in base ai risultati ottenuti ai punti a) - b)?</p> <p><u>Struttura della risposta:</u></p> <p>Motivi dettagliatamente la soluzione da lei consigliata.</p>		4
<p>a) Calcoli degli adeguamenti</p>		



Oggetto no.	Oggetto	Inquilino	Pigione di mercato	Pigione netta attuale	Nuova pigione netta
1.0001	Take away	Rapidos Sagl	2 300.00	2 300.00	
1.0002	Macelleria	Sandoz SA	3 750.00	1 514.00	
1.0101	Appartamento	Sauthier D. & L.	1 800.00	1 950.00	
1.0102	Appartamento	Esmoris C.	1 550.00	1 343.00	
1.0201	Appartamento	Sfitto	1 820.00	1 750.00	
1.0202	Appartamento	Porchet L.	1 570.00	1 640.00	
1.0301	Appartamento	Bontempelli C. & S.	1 840.00	1 750.00	
1.0302	Appartamento	Durante Da Silva E.	1 590.00	1 600.00	
1.0401	Appartamento	Barrault V. & K.	1 860.00	1 865.00	
1.0402	Appartamento	Meier T. & J.	1 610.00	1 620.00	
1.9901	Antenna	Frisscom SA	1 000.00	800.00	
21.0001	Garage	Meier T. & J.	130.00	130.00	
21.0002	Garage	Barrault V. & K.	130.00	120.00	
21.0003	Garage	Barrault V. & K.	130.00	120.00	
21.0004	Garage	Rapidos Sagl	130.00	130.00	
21.0005	Garage	Porchet L.	130.00	130.00	
22.0011	Parcheggio	Sauthier D. & L.	60.00	60.00	
22.0012	Parcheggio	Esmoris C.	60.00	50.00	
22.0013	Parcheggio	Bontempelli C. & S.	60.00	50.00	
22.0014	Parcheggio	Fassnacht O.	60.00	50.00	
22.0015	Parcheggio	Sandoz SA	60.00	40.00	
22.0016	Parcheggio	Freuler M.	60.00	50.00	

--	--

c) Proposta di procedura

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

--	--



<p><b>Esercizio C3: Importante danno acqua in un immobile</b></p> <p>L'anno scorso si è verificato un danno acqua molto esteso in uno degli immobili di proprietà della comunione ereditaria Schenker. Al quinto piano dell'edificio si è verificata una perdita da una condotta dell'acqua fredda.</p> <p>L'appartamento del quinto piano è stato danneggiato solo leggermente. Gli appartamenti dei tre piani sottostanti hanno invece subito danni considerevoli a pareti, soffitti e pavimenti.</p> <p>Gli appartamenti sono rimasti inabitabili per più di otto settimane. Gli inquilini hanno dovuto essere trasferiti durante questo periodo. Il proprietario ha perso quasi CHF 14'000.00 di reddito da locazione. Queste sono le riduzioni della pigione che ha dovuto concedere agli inquilini. Vorrebbe evitare che queste perdite di reddito da locazione si ripresentassero in futuro, se dovesse ripetersi un caso simile in uno dei suoi immobili.</p> <p>Quale consiglio gli darebbe per evitare problemi di questo tipo?</p> <p><u>Struttura della risposta:</u> Esponga il suo consiglio al proprietario in 3 o 4 frasi.</p>	<p>3</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Esercizio C4: Riduzione del numero di appartamenti sfitti</b>	<b>12</b>	
<p>Nonostante lei offra contratti di locazione con pigione gratuita per i primi sei mesi di locazione, un immobile nella Svizzera francese, di proprietà della comunione ereditaria Schenker, ha un tasso di sfritto superiore al 35%.</p> <p>Il mercato immobiliare di questa piccola città è saturo e molti altri appartamenti gestiti dai suoi colleghi si trovano nella stessa situazione.</p> <p>Sa che queste informazioni non saranno sufficienti per convincere il suo cliente e si prepara a dargli una spiegazione più dettagliata.</p> <p>Inoltre, intende proporre soluzioni degne di un vero professionista della gestione immobiliare.</p>		
<p>a) Quali fattori sono decisivi per un alto tasso di sfitti in un determinato edificio?</p> <p><u>Struttura della risposta:</u>                      Indichi 4 fattori specifici in brevi frasi.</p>	4	
<p>b) Quali soluzioni può proporre per migliorare l'attrattiva degli appartamenti?</p> <p><u>Struttura della risposta:</u>                      Indicate 3 misure specifiche in 1 o 2 frasi ciascuna. Non sono richieste misure di marketing.</p>	3	
<p>c) Quali misure di marketing suggerisce?</p> <p><u>Struttura della risposta:</u>                      Elenchi cinque misure concrete e relativi esempi pratici con parole chiave.</p>	5	
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

<b>Esercizio C5: Sublocazione (locazione per brevi periodi su piattaforme online per fini turistici "Airbnb")</b>	<b>8</b>	
<p>I rappresentanti della comunione ereditaria Schenker le hanno inviato un messaggio chiedendo di essere informati sulla sublocazione risp. sulla locazione per brevi periodi su piattaforme online per motivi turistici "Airbnb".</p>		
<p>Possiedono immobili in città molto turistiche del Paese e vorrebbero conoscere la sua opinione in merito.</p>		
<p>A tal fine, hanno compilato un elenco di domande.</p>		
<p>a) Quali requisiti formali devono essere soddisfatti affinché un inquilino possa sublocare il suo appartamento tramite una piattaforma online per brevi periodi "Airbnb"?</p>	1	
<p><u>Struttura della risposta:</u> Elenchi almeno 2 presupposti con parole chiave.</p>		
<p>b) La locazione di un appartamento di 3,5 locali prevede una pigione pari a CHF 1'650,00 + CHF 180,00 di spese accessorie. Su una piattaforma online come "Airbnb" una stanza viene locata per CHF 130,00 a notte. Indichi se secondo lei il prezzo indicato per una locazione per breve periodo è giustificato.</p>	2	
<p><u>Struttura della risposta:</u> Esprima un'opinione ponderata in tre o quattro frasi.</p>		
<p>c) Cosa si può fare se si scoprisse che un inquilino subloca una camera del suo appartamento tramite "Airbnb" e non si fosse d'accordo?</p>	1	
<p><u>Struttura della risposta:</u> Indicare due condizioni cumulative che devono essere presenti.</p>		
<p>d) Secondo lei il sistema "Airbnb" è adatto per appartamenti in locazione?</p>	4	
<p><u>Struttura della risposta:</u> Indichi due argomenti a favore e due argomenti contrari. Argomenti con frasi complete.</p>		
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

b) .....

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

c) .....

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

d) .....

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

--	--

**Esame parte D: Cambio di inquilino**

**35 punti**

Nella “situazione iniziale” trova informazioni in merito alle pigioni arretrate degli inquilini Jonas e Tamara Meier. Ad oggi (martedì 13.2.2024), sono scoperte tre mensilità. Non è possibile contattare gli inquilini per telefono e non rispondono alle sue e-mail. Non le rimane pertanto altra scelta se non quella di procedere con la procedura di disdetta del contratto di locazione.

<b>Esercizio D1: Procedura di disdetta</b>	<b>15</b>	
Poiché il software di gestione ha recentemente causato dei problemi, in alcuni casi è stato necessario creare e inviare manualmente dei richiami di pagamento.		
a) Cosa controlla per determinare se sono soddisfatti i prerequisiti per inoltrare disdetta al contratto di locazione in caso di ritardo nei pagamenti?	7	
<u>Struttura della risposta:</u> Descriva almeno 7 prerequisiti con una frase completa ciascuno.		
b) Scopre che sono soddisfatte le condizioni per la disdetta. Come procede?	7	
<u>Struttura della risposta:</u> Descriva con parole chiave almeno 7 punti formalmente essenziali per procedere ulteriormente.		
c) In base a quale articolo di legge viene data disdetta?	1	
<u>Struttura della risposta:</u> Indichi l'articolo di legge specifico.		
a) .....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
b) .....		
.....		
.....		

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c) .....

.....

.....

.....

.....

--	--

<b>Esercizio D2: Espulsione</b>	<b>10</b>	
<p>Il proprietario vorrebbe sapere da lei cosa farebbe nel caso in cui la disdetta diventasse legalmente efficace ma gli inquilini non si presentassero alla data di riconsegna prevista e non aprissero la porta.</p> <p>a) Quale sarebbe il passo successivo da intraprendere?  <u>Struttura della risposta:</u>                      Indichi il passo successivo in una frase.</p> <p>b) Risponda alle seguenti domande per quanto concerne la procedura ordinaria e quella sommaria.  <u>Struttura della risposta:</u>                      - Nominare l'istanza corrispondente                      - Nominare il rispettivo prerequisito                      - Fornisca un esempio di ciascuna procedura</p> <p>c) Il suo capo vorrebbe che lei entrasse nell'appartamento e si faccia un quadro della situazione. In seguito, dovrà far sgomberare l'appartamento.  <u>Struttura della risposta:</u>                      Commenti questo incarico in 2 - 3 frasi.</p>	<p>1</p> <p>8</p> <p>1</p>	
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>Procedura A:</p> <p>.....</p> <p>Istanza:</p> <p>.....</p> <p>Prerequisito:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Esempio:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Procedura B:</p> <p>.....</p> <p>Istanza:</p> <p>.....</p>		



Prerequisito:

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

Esempio:

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

c)

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

--	--

**Esercizio D3: Riconsegna/conteggio finale**

Ad inizio maggio 2024, le chiavi dell'appartamento Meier le vengono spedite senza ulteriori commenti. Pertanto, lei esegue la riconsegna dell'appartamento in assenza dei coniugi Meier. Scopre che i mobili sono spariti, ma che ci sono molti danni, soprattutto nel soggiorno. Inoltre, non è stata effettuata alcuna pulizia.

Nel verbale di constatazione danni registra le seguenti voci a carico degli inquilini:

- Ritinteggio completo di pareti/soffitti del soggiorno (ultimo tinteggio a inizio febbraio 2019)
- Sostituzione del parquet adesivo (parquet "Klötzli") nel soggiorno a causa di un esteso danno acqua (ultima sostituzione a inizio marzo 2007)
- Sostituzione del piano di cottura in vetroceramica a seguito di un vetro frantumato (ultima sostituzione inizio giugno 2021)
- Pulizia finale

a) Tornato in ufficio attua le misure necessarie. Da un punto di vista legale deve agire rapidamente in questa questione.

Struttura della risposta:

Spieghi in 2 - 3 frasi:

- Di cosa si tratta
- Quale scadenza deve essere rispettata
- Quali sono le conseguenze se non rispetta questa scadenza
- Indichi l'articolo di legge pertinente

b) Completi la tabella sottostante indicando durata di vita e la percentuale a carico degli inquilini per le posizioni a loro carico indicate nel verbale di riconsegna.

Struttura della risposta:

- Compili la tabella
- Arrotondare le percentuali a numeri interi

<b>10</b>	
4	
6	

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Tabella durata di vita/quota a carico inquilino

Posizione	Durata di vita	Quota a carico inquilino in %

--	--

**Parte d'esame E: Incasso/Budget/Reporting** **50 punti**

<b>Esercizio E1: Incasso - Imposta sul valore aggiunto</b>	<b>10</b>	
A partire dal 1.1.2024, l'aliquota IVA (standard) passerà all'8,1%. Il proprietario vorrebbe sapere quali effetti avrà questo cambiamento sulla proprietà di Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerna. L'immobile non è optato IVA.		
a) Quali misure hanno senso dal punto di vista contabile per garantire che la pigione venga riscossa correttamente a partire da gennaio 2024? <u>Struttura della risposta:</u> Indichi con frasi complete due possibili misure. ..... ..... ..... ..... ..... .....	2	
b) A quanto ammonta la pigione netta mensile (pigione totale EFFETTIVA) per l'immobile di Bellevuestrasse 21, Lucerna, al 1.1.2024? <u>Struttura della risposta:</u> Indichi l'importo arrotondando a due cifre decimali. ..... .....	1	
c) In quale caso "principale" gli inquilini dell'immobile Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerna sono tenuti a pagare l'IVA sulla pigione? (l'immobile è esente IVA) <u>Struttura della risposta:</u> Spieghi il motivo in una o due frasi. ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1	

- d) Lei ha promesso all'inquilino dell'oggetto 1.0001 che farà in modo che dal 01.02.2024 possa locare un posto auto aggiuntivo nell'immobile Bellevuestrasse 21, Lucerna, a una pigione netta di CHF 50,00.

Struttura della risposta:

Spieghi in una o due frasi quale influenza ha sulla pigione lorda (pigione EFFETTIVA) dal 01.02.2024 in termini di importo.

.....

.....

- e) Il 10 gennaio 2024 l'inquilino Barrault ha disdetto i suoi contratti di locazione per gli oggetti 1.0401, 21.0002 e 21.0003, non rispettando di termini contrattuali, per il 31 marzo 2024. L'appartamento e un garage sono stati rilocati dal 1° aprile 2024. Non è ancora stato trovato un nuovo inquilino per il secondo garage. Quale impatto avrà sull'incasso della pigione a partire dal 1° aprile 2024?

Struttura della risposta:

Spieghi che influsso avrà sulle pigioni incassate a partire dal 1.4.2024 in una o due frasi.

.....

.....

.....

.....

- f) La proprietaria accenna che vorrebbe assoggettare l'immobile di Bellevuestrasse 21, Lucerna, all'IVA, eventualmente, a partire dal 1° gennaio 2025. È possibile in linea di principio?

Struttura della risposta:

Risponda alla domanda con un sì o un no e motivi la sua risposta in una o due frasi.

sì       no

.....

.....

.....

- g) Indichi due basi di calcolo per determinare l'aliquota fiscale dell'immobile Bellevuestrasse 21, Lucerna, nel caso in cui l'immobile venisse optato IVA dal 01.01.2025 e indichi il rispettivo valore (non è necessario includere i parcheggi nelle vostre considerazioni).

Base di calcolo 1: .....

Aliquota fiscale:.....

Base di calcolo 2: .....

Aliquota fiscale:.....

1	
1	
1	
3	

<b>Esercizio E2: Reporting saldi scoperti</b>					<b>3</b>	
<p>La proprietaria vorrebbe che lei le fornisse una panoramica degli attuali saldi scoperti dei debitori.</p> <p><u>Struttura della risposta:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Indichi la data di riferimento</li><li>- Compili la tabella sottostante in base alle informazioni deducibili dalla "situazione iniziale".</li></ul>						
<p><u>Reporting saldi scoperti</u></p> <p>Data di riferimento: 13.02.2024</p>						
Nr. oggetto	Tipo di oggetto	Importo	Scoperto da	Totale		

<b>Esercizio E3: Budget (preventivo) per il colloquio sul budget (preventivo)</b>	<b>30</b>	
<p>Attualizzi il budget (preventivo) per l'esercizio finanziario 2024. Questo serve come base per la discussione sul budget (preventivo) che si terrà con il proprietario. Il preventivo deve includere le informazioni aggiuntive elencate di seguito.</p> <p><u>Struttura della risposta:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Registri le cifre del budget (preventivo) 2024 nella tabella sottostante.</li> <li>- Giustifichi le cifre del budget (preventivo)</li> <li>- Arrotondi gli importi a franchi interi.</li> <li>- È necessario compilare <b>solo i campi in grigio</b></li> </ul>		
<p>Informazioni aggiuntive da includere nel budget (preventivo):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Per gli sfitti vengono considerate le pigioni precedenti.</li> <li>2) L'appartamento 1.0201 è stato disdetto per il 30.11.2023 e potrà essere rilocato a partire dal 01.05.2024.</li> <li>3) I mezzi di marketing abituali devono essere utilizzati per la locazione dell'appartamento che si sta liberando.</li> <li>4) Non sono ancora stati approvati gli aumenti delle pigioni in base al tasso ipotecario di riferimento di cui ha discusso con il cliente nell'incontro annuale. Considera pertanto nel budget (preventivo) un aumento forfettario della pigione netta per le abitazioni, gli spazi commerciali e l'antenna del 5,79%.</li> <li>5) L'appartamento locato ai signori Meier è in cattive condizioni dopo il loro trasferimento. La cucina e il bagno (standard medio) devono essere completamente risanati.</li> <li>6) Il parco giochi non è stato risanato da quando è stato costruito nel 1981. Deve essere sostituita la sabbia nella sabbiera e le altalene devono essere sostituite. Il risanamento deve avvenire nel 2024.</li> <li>7) La sostituzione di tutte le finestre avvenuta nell'anno precedente è stata interamente capitalizzata (attivata). L'importo totale inerente questo intervento ammonta a CHF 150'000 e verrà ulteriormente ammortizzato in 15 anni a partire dal 2024.</li> <li>8) L'ipoteca con la Luzerner Kantonalbank scade il 30.06.2024. Il tasso di interesse aumenterà dall'1,50% al 2,50%.</li> </ol>		

Conto	Totale effettivo (IST) 2023	Preventivo (Budget) 2024	Motivazioni
Redditi da locazione	-228'744.00		
Sfitti	3'500.00		
Altri ricavi	-1'240.00		
<b>Totale ricavi</b>	<b>-226'484.00</b>		

Assicurazione stabile	7'623.00		
Tasse e oneri	371.25		
Conguaglio di riscaldamento e spese accessorie a carico del proprietario	0.00		
Manutenzione oggetti in locazione	3'096.05		
Manutenzione dell'immobile	4'974.10		
Manutenzione autorimessa	1'833.65		
Manutenzione ambiente circostante	836.45		
Costi per la locazione	0.00		
Spese amministrative 4 % delle pigioni nette dovute	9'854.30		
Ammortamenti	45'000.00		
Interessi ipotecari	30'000.00		
Spese bancarie	87.40		
<b>Totale spese</b>	<b>103'676.20</b>		
<b>Risultato</b>	<b>-122'807.80</b>		

**Esercizio E4: Pagamenti del proprietario**

7

Il proprietario vorrebbe sapere quanto potete trasferirgli ogni mese come eccedenza del reddito da locazione. Lei vuole essere prudente e fornire le ragioni per cui i pagamenti dovrebbero essere fissati in maniera prudentiale. Quali degli eventi elencati di seguito potrebbero avere un impatto sugli acconti che potranno essergli versati?

Struttura della risposta:

Spunti la casella corrispondente alla sua risposta (x).

Rapporto al proprietario:

- |  |                                |                                |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| A seguito della guerra in Ucraina, i prezzi del gasolio da riscaldamento sono aumentati notevolmente. → anticipo pagamento delle fatture da parte del proprietario.  | <input type="checkbox"/><br>Sì | <input type="checkbox"/><br>No |
| Gli inquilini Meier (vedi esercizio D) hanno entrambi presentato istanza di fallimento personale (privato).  | <input type="checkbox"/><br>Sì | <input type="checkbox"/><br>No |
| La nuova società che si occupa della portineria deve gestire diversi licenziamenti di dipendenti. Nuovi dipendenti possono essere assunti solo con un certo ritardo.   | <input type="checkbox"/><br>Sì | <input type="checkbox"/><br>No |
| La compagnia di assicurazione dell'edificio la informa che è stata in grado di accumulare riserve molto elevate grazie all'esperienza positiva dei sinistri degli ultimi anni. Il premio di quest'anno sarà ridotto del 50%. | <input type="checkbox"/><br>Sì | <input type="checkbox"/><br>No |
| Quest'anno dovrà ritrattare il prestito ipotecario. Le offerte delle banche indicano un aumento significativo dei tassi di interesse.  | <input type="checkbox"/><br>Sì | <input type="checkbox"/><br>No |
| I contratti di locazione inerenti due appartamenti di quattro locali vengono disdetti contemporaneamente. La ricerca di nuovi inquilini si rivela molto difficile.   | <input type="checkbox"/><br>Sì | <input type="checkbox"/><br>No |
| Il tasso ipotecario di riferimento aumenta inaspettatamente due volte quest'anno.  | <input type="checkbox"/><br>Sì | <input type="checkbox"/><br>No |



**Parte d'esame F: Spese accessorie**

**32 punti**

**Esercizio F1: Rifatturazione delle spese accessorie**

Sprecher und Linsi SA possiede l'immobile Avenue de la Gare 12 a Bulle. Finora, solo i costi di riscaldamento sono stati fatturati agli inquilini. Le spese accessorie sono incluse nella pigione netta. Il Consiglio di Amministrazione ha deciso che anche le spese accessorie devono essere rifatturate in tutte le proprietà.

Lei ha a disposizione i seguenti documenti:

- Stato locativo di Ave. de la Gare 12 al 01.01.2024
- Conto economico Ave. de la Gare 12 per il 2023

6.5

**Stato locativo Avenue de la Gare 12**

Nr. oggetto	Inquilino	Tipo d'oggetto	Piano	m2	Pigione lorda	Pigione netta	Acconto costi di riscaldamento
1.0001		Appartamento	PT	90	1'550.00	1'400.00	150.00
1.0002		Appartamento	PT	82	1'020.00	900.00	120.00
1.0003		Appartamento	PT	85	1'060.00	930.00	130.00
1.0101		Appartamento	1° piano	90	1'600.00	1'450.00	150.00
1.0102		Appartamento	1° piano	82	1'070.00	950.00	120.00
1.0103		Appartamento	1° piano	85	1'110.00	980.00	130.00
1.0201		Appartamento	2° piano	90	1'650.00	1'500.00	150.00
1.0202		Appartamento	2° piano	82	1'120.00	1'000.00	120.00
1.0203		Appartamento	2° piano	85	1'160.00	1'030.00	130.00
1.0301		Appartamento	3° piano	90	1'700.00	1'550.00	150.00
1.0302		Appartamento	3° piano	82	1'170.00	1'050.00	120.00
1.0303		Appartamento	3° piano	85	1'210.00	1'080.00	130.00
80.0001		Posteggio esterno	PT		50.00	50.00	0.00
80.0002		Posteggio esterno	PT		50.00	50.00	0.00
80.0003		Posteggio esterno	PT		50.00	50.00	0.00
80.0004		Posteggio esterno	PT		50.00	50.00	0.00
80.0005		Posteggio esterno	PT		40.00	40.00	0.00
80.0006		Posteggio esterno	PT		50.00	50.00	0.00
<b>Totale è</b>				<b>1028</b>	<b>15'710.00</b>	<b>14'110.00</b>	<b>1'600.00</b>
<b>Totale dovrebbe</b>				<b>1028</b>	<b>15'710.00</b>	<b>14'110.00</b>	<b>1'600.00</b>

Per ogni conto, inserisca l'importo che può essere incluso nel conteggio inerente le spese accessorie e che può essere pagato dagli inquilini quale acconto.

Struttura della risposta:

- Inserisca gli importi nella tabella sottostante denominata "Rifatturazione".
- Arrotondi gli importi a CHF 100,00.
- Per posizioni erroneamente rifatturate vengono assegnati punti negativi.

Conto	Anno -3	Anno -2	Anno -1	Rifatturazione
Assicurazione stabile	6'577.00	6'577.00	6'602.00	
Portineria	15'508.80	15'508.80	16'542.70	
Energia elettrica	1'507.60	1'581.30	1'559.75	
Acqua/fognatura	2'867.40	2'712.90	2'798.30	
Smaltimento dei rifiuti	1'300.00	1'300.00	1'350.00	
Abbonamento manutenzione ascensore	4'213.00	4'268.00	4'311.00	
Canoni radio/TV	3'120.00	3'120.00	3'120.00	
Costi di riscaldamento a carico del proprietario	0.00	0.00	0.00	
Manutenzione oggetti in locazione	1'895.80	2'730.30	1'115.70	
Manutenzione dell'immobile	7'099.15	5'113.75	6'240.00	
Costi per la locazione	0.00	250.00	1'800.00	
Spese amministrative	7'686.35	7'715.60	7'730.70	
Spese bancarie	45.20	49.50	38.10	
<b>Totale spese</b>	<b>51'820.30</b>	<b>50'927.15</b>	<b>53'208.25</b>	

<b>Esercizio F2: Tipologie di spese accessorie e chiavi di ripartizione</b>	<b>13.5</b>	
a) Definisca tre <b>diverse</b> chiavi di ripartizione e determini quale tipologia di spesa accessoria (conti) rifatturata ed indicata nell'es. F1 è ragionevolmente imputabile per ogni chiave di ripartizione.	4.5	
Chiave di ripartizione 1 .....		
Chiave di ripartizione 2 .....		
Chiave di ripartizione 3 .....		

b) Completare la tabella sottostante inserendo le **chiavi di ripartizione scelte nell'esercizio a)** e inserisca le rispettive quote/misure per ogni oggetto. I campi contrassegnati in grigio devono essere compilati.

9

HA/OB	Tipo d'oggetto	Piano	Chiave di distribuzione 1	Chiave di distribuzione 2	Chiave di distribuzione 3
<b>Base della chiave di distribuzione</b>					
1.0001	Appartamento	PT			
1.0002	Appartamento	PT			
1.0003	Appartamento	PT			
1.0101	Appartamento	1° piano			
1.0102	Appartamento	1° piano			
1.0103	Appartamento	1° piano			
1.0201	Appartamento	2° piano			
1.0202	Appartamento	2° piano			
1.0203	Appartamento	2° piano			
1.0301	Appartamento	3° piano			
1.0302	Appartamento	3° piano			
1.0303	Appartamento	3° piano			

**Esercizio F3: Sostituzione del sistema di riscaldamento con il teleriscaldamento**

5

L'edificio di Genferstrasse 3 a Huttwil è attualmente riscaldato con un sistema di riscaldamento a olio combustibile. I costi per il riscaldamento e la preparazione dell'acqua calda sono finanziati con acconti mensili in aggiunta alla pigione.

Si prevede di collegare l'edificio al sistema di teleriscaldamento del comune di Huttwil. I lavori inizieranno a luglio di quest'anno e saranno completati entro la fine di settembre (durante la fase di costruzione/installazione, l'acqua calda sarà fornita da un sistema di riscaldamento mobile). Il proprietario ha deciso di sostenere i costi di installazione della nuova linea di alimentazione.

Secondo i calcoli dell'impresa che si occuperà del nuovo impianto riscaldamento, i costi scenderanno da CHF 28,00/m<sup>2</sup>/anno a CHF 18,00/m<sup>2</sup>/anno.

Dovete adeguare gli acconti per le spese di riscaldamento e acqua calda. Come procede?

Struttura della risposta

Descrivete in 2-3 frasi come devono essere adeguati gli acconti e indicate gli elementi che devono essere specificati.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Esercizio F4: Conteggio di riscaldamento e spese accessorie**

Se non ci sono contatori individuali per il riscaldamento e l'acqua calda, si utilizzano chiavi di ripartizione diverse per i costi di riscaldamento e per i costi dell'acqua calda.

Spiegate quali sono le differenze nelle chiavi di ripartizione e perché queste differenze hanno senso.

Struttura della risposta

Spiegare le differenze in 2-3 frasi.

<b>3</b>	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<b>Esercizio F5: Domande generali su conteggio di riscaldamento e spese accessorie</b>			<b>4</b>
<p>Valutate se le affermazioni che seguono sono corrette o meno.</p> <p><u>Struttura della risposta:</u>  Spuntate la casella appropriata per la vostra risposta (x).</p> <p>Risposta corretta = 0.5 punti = 0.5  Risposta errata = 0.0 punti = 0.0</p>			
<p>I costi accessori possono essere introdotti con un'appendice al contratto di locazione se si tratta di costi che non erano presenti in precedenza.</p>	<input type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso	
<p>I costi per lo sgombero della neve non possono essere addebitati agli inquilini in quanto si tratta di un servizio stagionale.</p>	<input type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso	
<p>Il locatore può addebitare all'inquilino anche le spese per l'effettiva manutenzione dell'impianto di teleriscaldamento quali spese accessorie.</p>	<input type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso	
<p>Il premio dell'assicurazione d'indennità giornaliera in caso di malattia del custode, non può essere addebitato agli inquilini nel conteggio delle spese accessorie.</p>	<input type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso	
<p>Se un appartamento è sfitto, il locatore può decidere di addebitare agli inquilini una parte delle spese di accessorie inerente all'appartamento in questione.</p>	<input type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso	
<p>Se un inquilino non utilizza la lavanderia comune perché ha installato una colonna lava/asciuga nel suo appartamento con il consenso del locatore, non è tenuto a contribuire alle spese di gestione della lavanderia comune.</p>	<input type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso	
<p>In caso di assenza prolungata, l'inquilino non può pretendere di essere esonerato dall'obbligo di contribuire alle spese di manutenzione dell'ascensore, anche se può dimostrare di non averne fatto uso e di non aver quindi causato alcun costo in relazione all'utilizzo dell'ente locato.</p>	<input type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso	
<p>Il diritto dell'inquilino al rimborso delle spese accessorie erroneamente addebitate (non specificate nel contratto di locazione) si estingue dopo 5 anni in conformità alle disposizioni di legge sui pagamenti periodici.</p>	<input type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso	

**Parte d'esame G: Richiami di pagamento**

**30 punti**

**Esercizio G1: Domanda di esecuzione**

**12**

In base al punto 4 dell'elenco dei sospesi (lista delle pendenze), il suo capo si aspetta che lei adotti tutte le misure possibili previste dalla LEF. Prima di tutto, ancora oggi (14.02.2024), compili la domanda di esecuzione e la invii all'ufficio esecuzioni competente.

Struttura della risposta:

Compili la seguente domanda di esecuzione.



<b>Domanda di esecuzione</b>			
Esecuzione no. _____			
<b>Debitore</b>		<b>Indirizzo dell'ufficio di esecuzione</b>	
Data di nascita: (se conosciuta)			
<b>Altre osservazioni:</b>			
<b>Creditore</b>		<b>Dettagli per il pagamento</b>	
		<input type="checkbox"/> del creditore	
		<input type="checkbox"/> del rappresentante	
IBAN: CH12 1234 5678 9101 5			
<b>Rappresentato da</b>			
<b>Titolo di credito e data o, in difetto del titolo, causa del credito</b>	<b>Importo (CHF)</b>	<b>Inte- resse %</b>	<b>da (data)</b>
1			
Ulteriori pretese:			
2			
3			
4			
<b>Osservazioni:</b>		Il vostro riferimento al caso (se disponibile)	
		Data e firma	



c) .....

.....

.....

.....

.....

.....

d) .....

.....

.....

.....

.....

.....

e) .....

.....

--	--

<b>Esercizio G3: Rigetto definitivo/continuazione</b>	<b>7</b>	
Dopo qualche giorno riceverete una lettera raccomandata dall'ufficio esecuzioni che vi informa che è stata fatta opposizione alla vostra domanda di esecuzione.		
a) Come si chiama il modulo con il quale l'ufficio esecuzione vi informa che è stata fatta opposizione? <u>Struttura della risposta:</u> Indichi il nome del modulo.	1	
b) Come si chiama la procedura necessaria a far togliere l'opposizione e qual è l'ente che se ne occupa? <u>Struttura della risposta:</u> Indichi i due termini.	2	
c) Ammettendo che avete ottenuto il rigetto dell'opposizione e disponete di un documento che lo certifica. Qual è il prossimo passo da compiere per proseguire con la procedura? Indicate la procedura (o il modulo) e l'ente governativo di riferimento. <u>Struttura della risposta:</u> Indichi i due termini.	2	
d) Descrivete come procederà l'ente governativo in questione e come voi, in quanto creditori, ne verrete a conoscenza. <u>Struttura della risposta:</u> Indichi i termini desiderati.	2	
a) ..... .....		
b) ..... ..... ..... .....		
c) ..... ..... ..... .....		
d) ..... ..... ..... .....		

**Esercizio G4: Procedura speciale**

Spuntare se i termini sotto indicati sono rilevanti o meno nel caso in questione.

Struttura della risposta:

- Spuntare sì o no
- Giustificate ognuna delle vostre risposte con una frase.

4

Termine	Sì	No	Motivazione
Esecuzione per fallimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Realizzazione del pegno immobiliare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ritenzione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Titolo di rigetto provvisorio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

















SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## **Esame professionale di gestione immobiliare 2024 Esame scritto**

# **Parte d'esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: Immobili locativi**

N. di candidato/a: 6001

---

### **Allegati**

- Situazione iniziale
- Elenco degli inquilini Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerna al 1.12.2023
- Contratto di locazione

## Situazione iniziale

Da quasi sei anni lavora come amministratore immobiliare per la società Sprecher & Linsi SA (CHE-123.456.789 IVA).

La società Sprecher & Linsi SA è stata fondata nel 1890 ed era inizialmente una nota società di vendita al dettaglio che gestiva negozi di vendita nel settore "articoli per la casa" in tutta la Svizzera. Il proprietario ha reinvestito gran parte dei profitti della società in immobili.

Nel corso dei decenni la società Sprecher & Linsi SA è riuscita ad assicurarsi varie proprietà in diverse località della Svizzera. Oltre a gestire i propri immobili, la società amministra immobili di proprietà della comunione ereditaria "Schenker".

Lei lavora come amministratore nel gruppo "amministrazione immobili locativi". Il responsabile del gruppo desidera discutere con lei il suo elenco dei sospesi (lista delle pendenze):

### Elenco dei sospesi (lista delle pendenze):

1. I modelli esistenti per i contratti di locazione della società Sprecher & Linsi SA (CHE-123.456.789 IVA) devono essere verificati. Inoltre, diversi inquilini si attendono una soluzione flessibile per il collegamento dei loro veicoli elettrici (ossia i "Wallbox"). Un'inquilina ci ha inoltre contattato con varie domande inerenti le "Condizioni generali" allegate al contratto di locazione per abitazioni.
2. La portineria delle proprietà della comunione ereditaria "Schenker" è stata assegnata fino ad ora a diversi inquilini. La qualità è insufficiente e la situazione deve essere migliorata.
3. L'incontro di fine anno con la comunione ereditaria "Schenker" si terrà la prossima settimana. La comunione ereditaria non è soddisfatta dei servizi forniti da Sprecher & Linsi SA. I rappresentanti della comunione ereditaria, Rosa Meier-Schenker e Fritz Schenker, vorrebbero discutere, tra gli altri, anche i seguenti argomenti. Lei deve preparare l'incontro.
  - a. Risanamento totale, incluso miglioramento energetico, dell'immobile Via dei Lillà 4, 6830 Chiasso (TI). L'immobile è stato costruito nel 1920. L'ultima ristrutturazione (ristrutturazione cucine e bagni) è avvenuta nel 1979.
  - b. Preparare una proposta di adeguamento dei canoni di locazione di Bellevuestrasse 21, 6000 Luzern a seguito dell'aumento del tasso ipotecario di riferimento.
  - c. Gravi danni d'acqua in un immobile, discutere la copertura assicurativa. È necessario intervenire in questo caso?
  - d. Diminuzione degli sfitti in un immobile in Svizzera francese.

- e. Diversi inquilini subaffittano i loro appartamenti tramite una piattaforma online per brevi periodi con scopi turistici (v. Airbnb).
  
4. Il signor Jonas Meier (sposato con Tamara Meier) vive in un appartamento in locazione (n. 1.0402) con garage (n. 21.0001) appartenente alla comunione ereditaria "Schenker" in Bellevuestrasse 21 a 6000 Lucerna (LU). Nonostante i solleciti, le pigioni di dicembre 2023 e gennaio 2024 non sono state pagate fino ad oggi (martedì 13.2.2024). Il signore e la signora Meier sono in fase di divorzio. Il signor Meier vive attualmente in Via Belvedere 11e a 6964 Davesco (Lugano) (TI). La moglie vive nell'appartamento di famiglia in Bellevuestrasse 21 a 6000 Lucerna (LU) ma di solito soggiorna presso il suo nuovo compagno in Rue des Alpes 60 a 1002 Losanna (VD). Solo la proprietà di Lucerna è gestita da Sprecher & Linsi SA.
  
5. La direzione della Sprecher & Linsi SA vuole discutere con lei in merito al procedimento in relazione all'aumento dei tassi ipotecari di riferimento.
  
6. La discussione sul budget con la direzione di Sprecher & Linsi SA deve essere preparata. In questo contesto, occorre tenere conto dell'esternalizzazione dei costi accessori di una proprietà nella Svizzera francese.

**Elenco degli inquilini Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerna al 1.12.2023**

No oggetto	Tipo di oggetto	Piano	m2	Inquilino	Inizio della locazione	Termine di disdetta (mesi)	Rinnovo contrattuale (mesi)	Prossima disdetta contrattuale possibile	Pigione lorda	Pigione netta	Costi accessori	Pigione netta di mercato	Tasso ipotetico di riferimento	Indice	Data indice	Aumento dei costi considerato fino al
1.0001	Take Away	PT	60.00	Rapidos Sagl	16.04.2021	4	60	31.03.2026	2'550.00	2'300.00	250.00	2'300.00		100.9	31.01.2021 (2015)	31.01.2021
1.0002	Macelleria	PT	98.00	Sandoz SA	01.08.1998	12	60	31.07.2028	1'865.00	1'514.00	351.00	3'750.00		158.4	31.05.2017 (1982)	31.05.2017
1.0101	Appartamento di 4 locali	1° piano	85.00	Sauthier Doris e Boris	01.07.2021	3	6	30.09.2024	2'250.00	1'950.00	300.00	1'800.00	1.25	100.2	28.02.2021 (2020)	28.02.2021
1.0102	Appartamento di 3 locali	1° piano	73.00	Esmoris Claude	01.04.2001	3	1	31.05.2024	1'663.00	1'343.00	320.00	1'550.00	1.50	158.4	31.05.2017 (1982)	31.05.2017
1.0201	Appartamento di 4 locali	2° piano	85.00	*** Sfitto ***	01.11.2023				1'990.00	1'750.00	240.00	1'820.00				
1.0202	Appartamento di 3 locali	2° piano	73.00	Porchet Livia	01.03.2020	3	6	30.09.2024	1'875.00	1'640.00	235.00	1'570.00	1.50	101.7	31.12.2019 (2015)	31.12.2019
1.0301	Appartamento di 4 locali	3° piano	85.00	Bontempelli Catarina e Sven	01.12.2021	1	1	31.03.2024	2'050.00	1'750.00	300.00	1'840.00	1.25	101.3	30.09.2021 (2020)	30.09.2021
1.0302	Appartamento di 3 locali	3° piano	73.00	Durante Da Silva Edouardo	01.11.2021	3	6	30.09.2024	1'830.00	1'580.00	250.00	1'590.00	1.25	101.0	31.07.2021 (2020)	31.07.2021
1.0401	Appartamento di 4 locali	4° piano	85.00	Barrault Virginie e Katia	01.06.1981	4	6	30.09.2024	1'792.00	1'414.00	378.00	1'860.00	3.00	158.4	31.05.2017 (1982)	31.05.2017
1.0402	Appartamento di 3 locali	4° piano	73.00	Meier Tamara e Jonas	01.04.2007	3	6	30.09.2024	1'650.00	1'430.00	220.00	1'610.00	1.50	158.4	31.05.2017 (1982)	31.05.2017
1.9901	Antenna			Frisscom SA	01.04.2009	6	36	31.03.2027	800.00	800.00	-	1'000.00		99.4	30.06.2014 (2010)	30.06.2014
21.0001	Garage	PT		Meier Tamara e Jonas	16.06.2020	3	3	31.03.2024	130.00	130.00	-	130.00				
21.0002	Garage	PT		Barrault Virginie e Katia	01.10.2017	3	3	31.03.2024	120.00	120.00	-	130.00				
21.0003	Garage	PT		Barrault Virginie e Katia	01.05.2019	3	3	31.03.2024	120.00	120.00	-	130.00				
21.0004	Garage	PT		Rapidos Sagl	16.04.2021	3	3	31.03.2024	130.00	130.00	-	130.00				
21.0005	Garage	PT		Porchet Livia	01.04.2020	3	3	31.03.2024	130.00	130.00	-	130.00				
22.0011	Posteggio esterno	PT		Sauthier Doris e Boris	01.07.2022	1	1	31.01.2024	60.00	60.00	-	60.00				
22.0012	Posteggio esterno	PT		Esmoris Claude	01.07.2021	1	1	31.01.2024	50.00	50.00	-	60.00				
22.0013	Posteggio esterno	PT		Bontempelli Catarina e Sven	01.12.2021	1	1	31.01.2024	50.00	50.00	-	60.00				
22.0014	Posteggio esterno	PT		Fassnacht Oliver	01.04.2018	1	1	31.01.2024	53.85	50.00	-	60.00				
22.0015	Posteggio esterno	PT		Sandoz SA	01.07.2014	1	1	31.01.2024	40.00	40.00	-	60.00				
22.0016	Posteggio esterno	PT		Freuler Monica	01.01.2021	1	1	31.01.2024	53.85	50.00	-	60.00				
<b>Totale effettivo (IST)</b>			<b>790.00</b>						<b>19'262.70</b>	<b>16'651.00</b>	<b>2'604.00</b>	<b>19'880.00</b>				
<b>Totale teorico (SOLL)</b>									<b>21'252.70</b>	<b>18'401.00</b>	<b>2'844.00</b>	<b>21'700.00</b>				

## Contratto di locazione

### Contratto di locazione commerciale indicizzato

Numero di riferimento: 1.0001

Locatore:

Locatario:

1

Sprecher & Linsi SA  
Hirschkuh-Strasse 4  
3380 WANGEN AN DER AARE6000

Rapidos Sagl  
Gemüsegasse 22  
LUCERNA

#### Immobile

Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerna

#### Oggetto

2

Negoziio, piano terra

#### Destinazione d'uso

Kebab take-away, circa 60 m2

Locali ad uso esclusivo

1 cantina nel seminterrato

#### Inizio/durata della locazione

3

Inizio locazione	: 16.04.2021	mezzogiorno
Durata fissa fino al	: 31.03.2026	mezzogiorno
Rinnovo	: per altri 5 anni	
Disdetta	: 4 mesi di preavviso	
Termine di disdetta	: fine marzo	mezzogiorno

#### Pigione:

4

		<b>Mensile</b>	<b>Trimestrale</b>	<b>Annuale</b>
Pigione netta	:	Fr. 2'300.00	Fr. 6'900.00	Fr. 27'600.00
Costi accessori	:	Fr. 250.00	Fr. 750.00	Fr. 3'000.00
Pigione lorda	:	<u>Fr. 2'550.00</u>	<u>Fr. 7'650.00</u>	<u>Fr. 30'600.00</u>

5

Base: Indice 100,9 punti al 31.01.2021 (base 2015)  
Aumento dei costi considerati fino al 31.01.2021

6

**Deposito garanzia affitto :** Fr. 6'900.00



Locatario: Rapidos GmbH  
Numero di riferimento:  
1.0001

**Costi accessori a carico dell'inquilino**

I seguenti costi accessori saranno addebitati all'inquilino:

- Costi di riscaldamento e acqua calda secondo l'art. 5 OLAL
- Consumo di acqua, smaltimento dei rifiuti, rifiuti tossici
- L'aumento dei premi assicurativi dovuto a migliorie apportate dall'inquilino durante il periodo di locazione.
- Costi energetici, di servizio, di manutenzione e di esercizio per tutti gli impianti tecnici comuni (compresi ascensore, aria condizionata, ventilazione, raffreddamento, sistemi di videosorveglianza dell'edificio, allarmi antincendio ed estintori, sistemi di accesso, sicurezza come gestione degli accessi, illuminazione, sorveglianza, ecc.)
- Stipendio del custode, comprese le spese e l'attrezzatura del custode
- Elettricità generale delle aree comuni
- Manutenzione del giardino
- Abbonamento di servizio per il controllo del tetto
- Corrente elettrica locali commerciali
- Onorario amministrazione per la redazione del conguaglio di riscaldamento e spese accessorie
- ecc.

7

**Periodo del conguaglio di riscaldamento e spese accessorie:** dal 1° gennaio al 31 dicembre.

8

Con la sua firma, il locatario conferma di aver ricevuto una copia dei documenti elencati di seguito.

- Condizioni generali per locali commerciali
- Modulo per la locazione iniziale

9

Redatto in duplice copia e firmato il: 12 febbraio 2021

Locatore, rappresentato da:

Sprecher & Linsi AG      Rapidos Sagl

Locatario:

10