



Esame professionale di gestione immobiliare 2024

PROPOSTA DI SOLUZIONE

Questo documento è una proposta di soluzione approvata dalla commissione d'esame. Altre formulazioni di soluzione sono possibili a condizione che rispondano alla domanda e che siano corrette nel contenuto. Per domande che richiedono un numero specifico di risposte, nel senso di una visione d'insieme, ci possono essere più risposte elencate. Tuttavia la soluzione viene giudicata in base al punto 5 delle «indicazioni per i candidati» (vedi pagina 2 delle singole parti dell'esame).

Contenuto

1 Diritto

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**

Materia d'esame: diritto

Modello soluzione

Contenuto

Parte A CCS: diritto della famiglia e diritti reali / CO: Diritto dei contratti29 Punti
Parte B CCS: diritti reali 14 Punti
Parte C CO: parte generale e contratti / CPC / CCS: diritti reali34 Punti
Parte D CCS: diritti reali / CO: contratti32 Punti
Parte E CO: parte speciale 11 Punti

Parte A CCS: diritto della famiglia e diritti reali / CO:

Diritto dei contratti 29 Punti

a. Il diritto svizzero conosce i seguenti stati civili:

- Celibe/nubile
- Coniugato
- Divorziato
- Vedovo
- non coniugato, in unione domestica registrata.
- non coniugato, in separazione giudiziale di unione domestica registrata.
- non coniugato, separazione di unione domestica registrata a seguito decesso.
- non coniugato, separazione di unione domestica registrata a seguito di dichiarazione di scomparsa.

Regimi matrimoniali:

- regime ordinario della partecipazione agli acquisti (Art. 196 ss. CCS).
- regime matrimoniale contrattuale della comunione dei beni (Art. 221 ss. CCS).
- regime matrimoniale contrattuale della separazione dei beni (Art. 247 ss. CCS).
- regime matrimoniale straordinario della separazione dei beni (Art. 185 ss.).

b. - Contratto di compravendita (Art. 184 ss. CO)

- Donazione (Art. 239 CO) / corretto anche anticipo ereditario.

materiale:

- Donazione: gratuita, garanzia ridotta (Art. 248 CO), imposte di donazione.
Contratto di compravendita: contro pagamento, garanzia (Art. 197 ss. CO), imposta sull'utile immobiliare.

formale:

- Trattandosi di un immobile, in entrambi i casi è richiesta la forma autentica. (Art. 243 Abs. 2 CO / Art. 216 CO).

c. Un contratto di vendita è certamente meglio, ma dipende dall'intenzione del padre.

Se intendesse lasciare la proprietà in eredità alle figlie, una donazione in vita potrebbe essere considerata un anticipo sull'eredità.

d. Nell'estratto RFD sono iscritte 2 servitù (diritto d'abitazione e limitazione d'altezza di edifici) e un diritto di pegno immobiliare.

- Servitù: Un immobile può essere gravato a vantaggio di un altro immobile (servitù prediale) o di una persona specifica (servitù personale) in modo tale che il suo proprietario debba sopportare determinati interventi da parte del soggetto autorizzato (= tollerare; servitù positiva) o non possa esercitare il suo diritto di proprietà in determinati casi (= astenersi da fare; servitù negativa).
- Diritto d'abitazione: Il diritto di abitazione è una servitù personale a favore di una determinata persona a cui viene concesso il diritto di abitare in un edificio (o in una parte di esso) (art. 776 e segg. CCS) Poiché la signora Giada Arkina avrebbe avuto 124 anni nel presente caso, è certamente deceduta. Sulla base del certificato di morte, il proprietario può richiedere la cancellazione della servitù dal registro fondiario.
- Limitazione d'altezza dell'edificio: è una servitù che limita l'altezza dell'edificio consentita sul fondo serviente, che ne è gravato, rispetto al fondo dominante. Deve quindi essere rispettata a prescindere dalle norme edilizie vigenti, indipendentemente dal fatto che la legge consenta edifici più alti.
- Cartella ipotecaria: attraverso la cartella ipotecaria si stabilisce e garantisce un credito personale e allo stesso tempo si crea un titolo di credito (art. 842 e segg. CCS).

Una cartella ipotecaria al portatore dell'importo di CHF 600'000 viene iscritta nell'estratto del registro fondiario. Prima del trasferimento di proprietà, le parti devono quindi verificare presso lo studio notarile se esiste un mutuo ipotecario con la banca e, in caso affermativo, se il mutuo deve essere rimborsato o può essere trasferito ai nuovi proprietari.

Anche se è indicato il nome di una banca, è possibile che non ci siano più debiti. In questo caso, è necessario ottenere la cartella ipotecaria al portatore libera da gravami e richiedere la cancellazione del nome del creditore pignoratizio dal registro fondiario.

- a. Comproprietà: i comproprietari sono persone che "possiedono una cosa in frazioni e senza divisione esterna". Non è la cosa in sé ad essere divisa, bensì l'esercizio della proprietà su di essa. La persona autorizzata ha il potere di disporre di una quota.

Altre possibilità con descrizione:

1. Comunità dei comproprietari della proprietà per piani: Si tratta di una forma qualificata di comproprietà, che comporta un diritto speciale all'uso esclusivo e alla progettazione strutturale di alcune parti dell'edificio (Art. 712 e ss CCS). Per la sua creazione sono necessari un atto pubblico e l'iscrizione a registro fondiario come fondo.
Grazie a questo tipo di comproprietà, ogni sorella potrebbe avere un diritto speciale su una determinata parte dell'edificio.
 2. Proprietà esclusiva tramite frazionamento: Poiché la proprietà è piuttosto grande, sarebbe anche possibile suddividerla in modo che ogni sorella sia l'unica proprietaria di un fondo a sé. In tal caso, si potrebbe prevedere un accordo di divisione/frazionamento sotto forma di atto pubblico notarile e l'iscrizione di un secondo lotto a registro fondiario sulla base di un piano di mutazione del geometra ufficiale.
- b. Tutte e tre le opzioni sono corrette con una spiegazione corretta. Ogni soluzione deve essere valutata in modo specifico e concreto.

Parte C: CO parte generale e contratti / 34 Punti CPC / CCS: diritti reali

- a. Nell'estratto del registro fondiario è iscritta una limitazione di altezza (servitù negativa) a favore della particella n. 8, che le due case unifamiliari a tre piani non rispettano (troppo alte). I proprietari del fondo serviente devono astenersi dall'esercitare i loro diritti di proprietà (costruzione di case unifamiliari a tre piani).
- b. Nel caso concreto le parti hanno concluso un contratto d'appalto.
- c. Sì, la fase di pianificazione del progetto equivale a un contratto d'appalto (Art. 363 e segg. CO), mentre la fase di gestione del progetto a un mandato (Art. 394 e segg. CO).
- d. Il contratto d'appalto prevede che l'architetto si impegni a raggiungere il risultato: L'architetto è obbligato a fornire un risultato concordato contrattualmente No, l'architetto ha ricevuto il denaro ma non ha consegnato il risultato in conformità al contratto.
- e. Il presente caso deve essere risolto in base agli articoli del contratto di appalto (in particolare art. 367 e seguenti CO). Sono possibili la ricusa o la riparazione/rettifica, entrambi con conseguente risarcimento. La riduzione non è una soluzione in questo caso specifico.

Le sorelle devono informare immediatamente l'architetto del difetto scoperto e chiedere la ricusa o la rettifica ai sensi dell'art. 368 CO.

È inoltre possibile richiedere un risarcimento danni perché le seguenti condizioni sono certamente soddisfatte:

- Danno: Il danno come perdita patrimoniale è fondamentalmente determinato dalla differenza tra lo stato patrimoniale attuale e lo stato patrimoniale che si avrebbe avuto senza l'evento dannoso.

Nel caso in esame, la sorella sostiene nuovi costi che non erano prevedibili.

- Causalità: Un nesso causale è naturale e adeguato se, nel corso ordinario degli eventi e secondo l'esperienza generale della vita, la causa in questione era di per sé in grado di portare al risultato che si è verificato, in modo che il verificarsi di tale risultato appare generalmente favorito dal fatto in questione.

Se l'architetto avesse letto l'estratto RFD, avrebbe potuto evincere la servitù e avrebbe dovuto adattare il progetto di conseguenza.

- L'illiceità è data se l'infrazione del danno viola un obbligo legale generale, sia compromettendo un diritto assoluto del danneggiato, sia - come nel caso in esame - causando un puro danno patrimoniale violando una norma di protezione pertinente ingiustizia comportamentale; artt. 364 e 368 CO).
- Colpa: almeno negligenza perché l'architetto avrebbe dovuto essere a conoscenza del contenuto delle restrizioni iscritte a registro fondiario (mancanza di diligenza richiesta dalle circostanze).
- f. Presentazione di un'istanza di conciliazione al tribunale distrettuale del luogo in cui ha sede lo studio di architettura.
- g. Dipende dal valore della controversia: procedura ordinaria o semplificata.
 - La procedura ordinaria (art. 219 ss. CPC) è prevista per le controversie patrimoniali di valore superiore a 30'000 franchi. Così come per tutte le altre controversie, salvo diversa disposizione di legge.
 - La procedura sommaria (art. 248 e segg. CPC) è applicabile:
 - a. Nei casi previsti dalla legge;
 - b. per la tutela legale nei casi manifesti;
 - c. per il divieto giudiziario
 - d. per le misure cautelari;
 - e. per le questioni di volontaria giurisdizione.
 - La procedura semplificata (art. 243 e segg. CPC) pone meno requisiti alle parti e ha un iter semplificato rispetto alla procedura ordinaria. È concepita come procedura per le casistiche socialmente sensibili (ad es. il diritto di locazione) e per le controversie patrimoniali fino a 30'000 franchi svizzeri.

- a. L'art. 837 cpv. 1 n. 3 CCS conferisce all'artigiano un diritto di pegno sull'immobile su cui lavora o su cui ha lavorato (cosiddetta ipoteca legale degli artigiani) a garanzia del suo diritto al pagamento del lavoro.

Oltre all'esecuzione dei lavori (con o senza consegna dei materiali), il prerequisite per l'ipoteca legale è che l'iscrizione a registro fondiario avvenga entro quattro mesi dal completamento dei lavori (Art. 839 cpv. 2 CCS). Il termine non è rispettato con la presentazione della domanda, ma solo con l'effettiva iscrizione.

Il tribunale distrettuale del luogo in cui si trova l'immobile è l'autorità competente principale, poiché si tratta di una procedura sommaria.

Se il termine è già scaduto, l'artigiano deve presentare una causa in procedura ordinaria o semplificata (a seconda dell'importo in contestazione) per chiedere il pagamento. In questo caso, però, non ha alcun diritto di pegno sull'immobile.

- b. Art. 169 CCS: Un coniuge può disporre della casa o dell'appartamento di famiglia solo con il consenso esplicito dell'altro coniuge.

Ipoteca legale degli artigiani: Poiché la casa di Andrea è gravata da un'ipoteca degli artigiani, il notaio dovrebbe, per precauzione, trattenere l'importo richiesto dall'artigiano e iscritto a registro fondiario fino alla risoluzione della controversia. In caso contrario, c'è il rischio che il nuovo proprietario debba pagare l'artigiano per evitare di realizzare l'immobile.

Diritto di prelazione: Il diritto di prelazione contrattuale annotato dà diritto a una persona di rivendicare l'immobile per sé in caso di vendita prima che venga venduto a terzi. Si tratta quindi di un tipo di diritto di acquisto preferenziale, che deve tuttavia essere steso contrattualmente con atto pubblico e può essere annotato a registro fondiario.

- c. Il beneficiario di un diritto di prelazione (Art. 216 e segg. CO) ha il diritto di rivendicare il trasferimento della proprietà dell'immobile in questione mediante una dichiarazione di volontà unilaterale quando si verifica un evento di prelazione. Se non sono stati stipulati altri accordi, il diritto di prelazione può essere fatto valere in caso di vendita dell'immobile, nonché in caso di qualsiasi altro negozio giuridico economicamente equivalente a una vendita (caso di prelazione). La prelazione non comprende, ad esempio, la donazione, l'assegnazione a un erede nella divisione di un'eredità e l'acquisizione per l'adempimento di compiti pubblici.

Diritto di prelazione limitato: La concessione di un diritto contrattuale di prelazione con specificazione del prezzo di acquisto si basa su un accordo di prelazione. Per essere valido, deve essere autenticato da un notaio.

Diritto di prelazione illimitato: se il prezzo di acquisto non è invece predeterminato, il contratto è valido nella forma scritta semplice.

La durata massima consentita di un diritto di prelazione è di 25 anni.

Il diritto di prelazione contrattuale può essere annotato a registro fondiario.

Per legge esistono anche i seguenti diritti di prelazione.

- Diritto di prelazione dei comproprietari (Art. 682 cpv. 1 CCS)
 - Diritto di prelazione del concedente del contratto di locazione dell'immobile e del locatario (Art. 682 cpv. 2 CCS).
 - Diritto di prelazione dei parenti stretti e dell'affittuario nel caso di terreni agricoli.
 - Vari diritti di prelazione delle comunioni, ad esempio per le proprietà nella zona di ricreazione e di spazio aperto.
- d. Principio di pubblicità - annotato nel registro fondiario: effetto verso terzi; se non annotato nel registro fondiario: valido solo tra le parti.

- a. Contratto di mediazione (Art. 412 ss. CO) o *mandato* (Art. 394 ss. CO)
- b. - Parti
- Descrizione dell'immobile
 - Prezzo di acquisto
 - Esclusione dell'esclusività
 - Periodo di tempo (validità)
 - Commissione % + IVA
 - Spese
 - Disdetta
 - Data e luogo
- c. Sì, Art. 404 cpv. 1 CO, ma attenzione se "intempestiva" (cpv. 2).



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Esame professionale in Gestione immobiliare 2024

Esperti: conoscenze edili

Soluzioni



Sommario

Parte A: prima del risanamento	45 punti
Soluzione A1 Tetto	8,5 punti
Soluzione A2 Finestre	6 punti
Soluzione A3 Camera	5,5 punti
Soluzione A4 Isolamento acustico	6,5 punti
Soluzione A5 Falegnameria	8 punti
Soluzione A6 Attuazione	10,5 punti
Parte B: dalla pianificazione all'attuazione	45 punti
Soluzione B1 Superfici edificabili	5,5 punti
Soluzione B2 Sostanze nocive	7 punti
Soluzione B3 Pianificazione del territorio	4 punti
Soluzione B4 Licenza edilizia	9 punti
Soluzione B5 Installazioni negli edifici ed ecologia	14,5 punti
Soluzione B6 Struttura del tetto	5 punti



Parte A: prima del risanamento

45 punti

Soluzione A1 Tetto

8,5 punti

- a) - Conformità al regolamento edilizio
- Isolamento termico/certificato energetico conforme agli attuali requisiti di legge.
 - Illuminazione naturale conforme ai requisiti.
 - Vista diretta all'esterno garantita.

b) Rivestimento in cemento (Eternit)

Vantaggi: possibilità di ridotte pendenze; scelta di formati; la scelta di tonalità cromatiche aumenta la libertà di progettazione; possibilità di integrazione di pannelli solari.

Svantaggi: i costi e il divieto presso insediamenti che spesso richiedono una protezione o aree centrali di villaggi.

Ardesia/pietra naturali

Vantaggi: aspetto naturale, ammissibilità o prescrizione per insediamenti che spesso richiedono una protezione o aree centrali di villaggi. Svantaggi: costi, manutenzione.

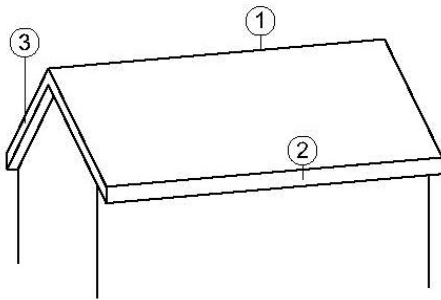
Rivestimento metallico (rame, zinco, titanio ecc.)

Vantaggi: possibilità di pendenza ridotta, possibilità di design e forme impegnative, utilizzabile sia per architetture contemporanee che per edifici storici.

Svantaggi: costi, richiede in genere aziende specializzate, rischio di elettrolisi/ vaiolatura.



c)



- 1) Colmo
- 2) Gronda
- 3) Frontone/bordo

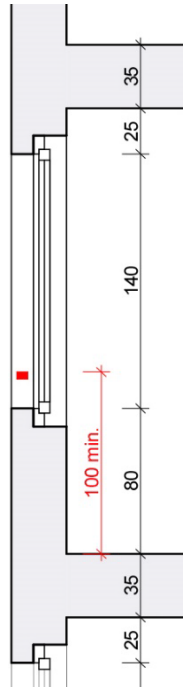
Soluzione A2 Finestre

6 punti

- a) Le finestre non sono state ancora sostituite e risalgono al 1952. Il vapore acqueo presente nell'aria dell'appartamento si condensa durante la stagione fredda sulle superfici delle finestre, gocciola sui telai e con il tempo porta alla formazione di muffa.
- b)
- PVC
 - legno
 - legno-metallo
- PVC: costi ridotti, tempi di montaggio brevi (con telaio per ristrutturazioni), durata utile e bassi costi di manutenzione.
 - PVC-metallo: buon rapporto qualità/prezzo, lunga durata e tempi di montaggio brevi con telaio per ristrutturazioni, ampia gamma di colori.
 - Legno: costo elevato, ecologico, possibile produzione locale, aspetto naturale, possibili diverse tonalità di colore (con verniciatura), manutenzione intensa.
 - Legno-metallo: lunga durata, aspetto naturale, tonalità cromatiche possibili.



c) Rischio di caduta



Soluzione A3 Camera

5,5 punti

a) Un ponte di freddo (o ponte termico) è una zona dell'involucro edilizio che presenta un punto debole nell'isolamento termico.

In questo caso si tratta di un ponte di freddo **puntuale** o **geometrico**.

b) Il punto di rugiada o la temperatura del punto di rugiada è la temperatura alla quale **si condensa l'umidità contenuta nell'aria dell'ambiente**. Questa temperatura varia a seconda del livello di pressione e umidità dell'aria (umidità relativa).





Soluzione A4 Isolamento acustico

6,5 punti

- a)
 - 1) Rumore per via solida (causato da impianti domestici)
 - 2) Rumore per via solida (da calpestio)
 - 3) Rumore per via aerea

- b)
 - 1) Rumore per via solida: Disaccoppiamento dei componenti, adeguamento delle tubazioni con isolamento acustico.
 - 2) Rumore strutturale (rumore da calpestio): posa di una soletta o di un betoncino flottanti, di una pavimentazione fonoassorbente e/o un isolamento acustico da rumore da calpestio.
 - 3) Rumore per via aerea: installazione di finestre insonorizzate.

- c)
 - Perdita di spazio (in sezione e in pianta).
 - Costi elevati per i lavori
 - Intervento esteso, difficile da realizzare con gli inquilini presenti

Soluzione A5 Falegnameria

8 punti

- a)
 - 1) Telaio fisso / a cassetta
 - 2) Telaio applicato
 - 3) Telaio in luce

- b) Isolamento termico e acustico
Isolamento antincendio/resistenza al fuoco
Protezione contro gli agenti atmosferici
Protezione antieffrazione/Sicurezza

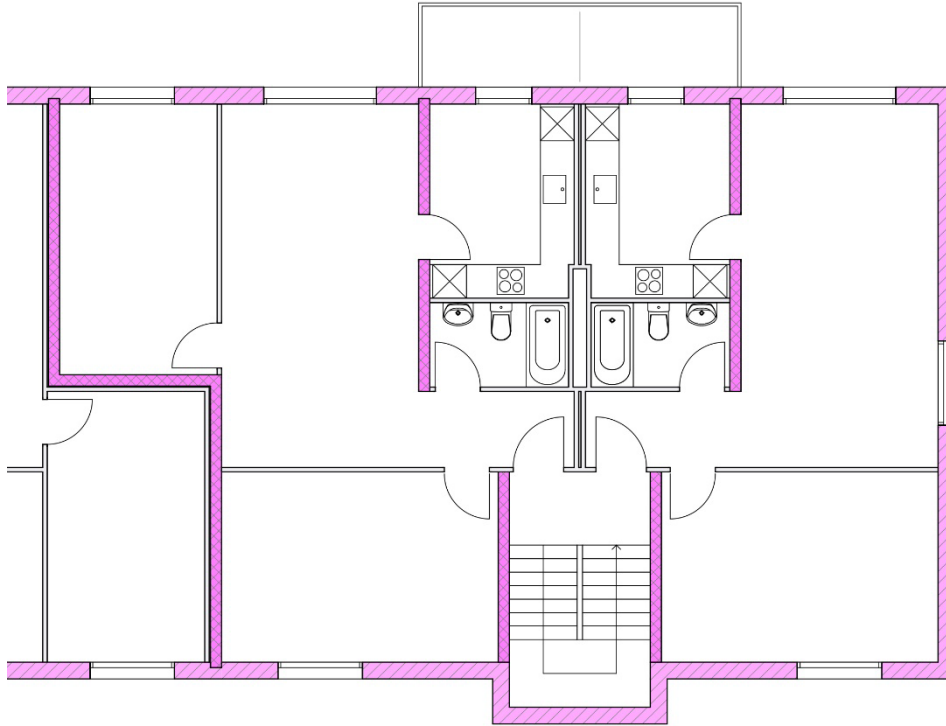
- c) Ermetico e con una tenuta al fuoco e ai fumi di almeno 30 minuti.



Soluzione A6 Attuazione

10,5 punti

a)



b) Ingegnere civile (specificare il tipo di ingegnere)

c) **Architetto:** redige i piani tenendo conto delle disposizioni dei progettisti qualificati, li coordina, chiarisce le disposizioni di diritto edilizio e richiede la licenza di costruzione, partecipa alle gare d'appalto ecc.

Direttore dei lavori: organizza il cantiere e controlla i lavori ecc.

Specialista dell'acustica: verifica l'isolamento acustico tra gli appartamenti e rispetto al rumore esterno ecc.

Fisico edile: redige il bilancio termico, controlla l'isolamento termico, propone sistemi di riscaldamento adatti ecc.

Ingegneri/progettisti RVCS (riscaldamento, ventilazione, climatizzazione, sanitari): realizzano i progetti degli impianti tecnici RVCS/possono essere citati anche singolarmente.

Ingegnere/Progettista elettrotecnico: esegue la pianificazione elettrica.



Esperto di sostanze nocive: redige il rapporto sulle sostanze nocive/amianto ecc.
(rilevante per gli edifici costruiti prima del 1992).

L'elenco non è esaustivo

- d) **Peso proprio della costruzione** (statico)
 - Carichi utili** (statici)
 - Neve** (statica)
 - Vento** (dinamico)
 - Terremoti** (dinamici)



Parte B: dalla pianificazione all'attuazione 45 punti

Soluzione B1 Superfici edificabili

5,5 punti

- a) L'indice di sfruttamento è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo.

Indice di sfruttamento = superficie utile lorda degli edifici/superficie edificabile del fondo.

Indice di occupazione = rapporto in % tra superficie edificata/superficie edificabile del fondo.

- b) Superficie edificabile netta (SEN):
 $30\text{m} \times 40\text{m} = 1200\text{m}^2$

Indice di sfruttamento max:
 $0.8 \times 1200\text{m}^2 = 960\text{m}^2$

Occupazione massima:
 $0.25 \times 960\text{m}^2 = 240\text{m}^2$

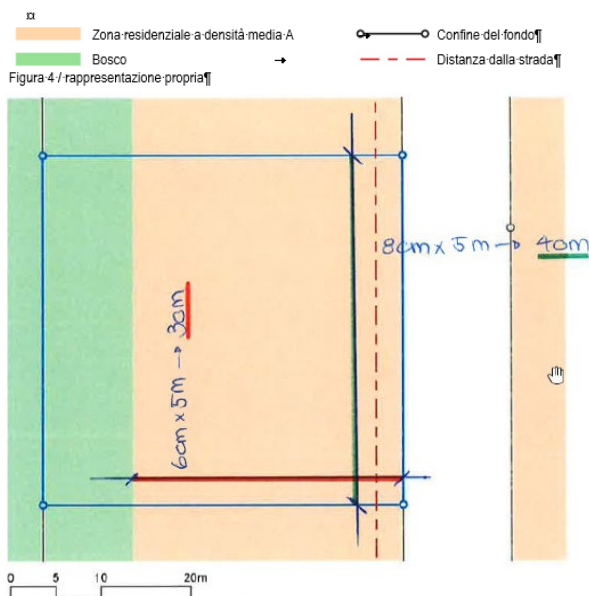


Figura 4: propria rappresentazione

- c) 1/500



Soluzione B2 Sostanze nocive

7 punti

- a) Catasto dei siti inquinati
- b) **Amianto**: colla per piastrelle, stucco per finestre, rivestimenti in fibrocemento (facciata, tetto), guarnizioni, canna fumaria, caldaia, intonaci, calcestruzzi, ecc.
PCB (bifenili policlorurati): anelli di tenuta, rivestimenti anticorrosione, trasformatori elettrici e condensatori.
Metalli pesanti (piombo ecc.): pitture, impianti sanitari.
IPA (idrocarburi policiclici aromatici): Adesivi per parquet, impermeabilizzazioni.
- L'elenco non è esaustivo
- c) Ingegnere ambientale/Geotecnico
Verifica la storia del fondo, compreso il catasto RDPP, sondaggi o carotaggi, analisi di laboratorio e rapporto.
- d) radon, sostanze radioattive nocive (uranio, potassio, torio), arsenico.



Soluzione B3 Pianificazione del territorio

4 punti

Le nostre autorità si impegnano a orientare verso l'esterno lo sviluppo degli insediamenti.

vero

falso

La Confederazione crea delle zone riservate in modo da avere una riserva sufficiente di terreni edificabili.

vero

falso

Le superfici per l'avvicendamento delle colture sono costituite da terreni agricoli che comprendono principalmente campi aperti e alcuni prati.

vero

falso

I Cantoni elaborano piani settoriali per coordinare le loro attività d'incidenza territoriale.

vero

falso

I piani direttori cantonali devono essere coordinati con i piani dei Cantoni confinanti.

vero

falso

Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte.

vero

falso

Un piano di quartiere definisce nel dettaglio le prescrizioni edilizie per un determinato territorio.

vero

falso

Fuori dalla zona edificabile è vietata qualsiasi nuova costruzione.

vero

falso



Soluzione B4 Licenza edilizia

9 punti

- a) Oggetti/Opere che non richiedono autorizzazione edilizia (collettori solari, mobili da giardino, impianti esterni, sculture ecc.).
- Lavori di importanza minore.
- b) Il Comune può sospendere i lavori, inviarvi una ingiunzione e/o pretendere da voi il ripristino della situazione iniziale.
- Potete richiedere l'autorizzazione dei lavori a posteriori.
- c) Sì, nelle zone edificabili che consentono un uso misto è possibile insediare attività moderatamente moleste.
- d) Un terreno è considerato urbanizzato quando è allacciato per l'approvvigionamento idrico ed energetico e per il trattamento delle acque reflue in modo adeguato all'uso previsto, mediante vie di accesso e condutture che possono essere allacciate senza costi sproporzionati.
- e) 1) Garage di 45 m² 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 attrezzato da 2 m²: sì / **no**
- 6) Piscina interrata: **sì** / no



Soluzione B5 Installazioni negli edifici ed ecologia

14,5 punti

- a) 1 Pompa di calore ad aria/acqua
2 Pompa di calore ad acqua/acqua
3 Pompa di calore a salamoia/acqua (con energia geotermica)
- b) **Vantaggi:** energia rinnovabile, costi contenuti, utilizzo versatile, reversibilità caldo-freddo, inutilità di scorte di combustibile.
Svantaggi: generazione di rumore, impossibilità di montaggio oltre una certa altitudine, rendimento relativamente basso.
- c) Applicazione dei pannelli fotovoltaici (o termici)
- d) Una pompa di calore aria-acqua sfrutta l'aria ambientale come fonte di calore. Quest'aria viene convogliata alla pompa di calore attraverso i tubi di ventilazione e il calore viene estratto dall'aria per mezzo della salamoia. L'aria raffreddata utilizzata viene nuovamente scaricata. Il calore generato dall'aria ambiente viene poi ceduto a un sistema di riscaldamento convenzionale o a un impianto per il riscaldamento dell'acqua. (SvizzeraEnergia).
- e) Potete offrirgli una **ventilazione controllata** (ventilazione a due correnti (estrazione e insufflamento di aria preriscaldata) o a una corrente (solo estrazione aria e per la compensazione della pressione del flusso d'aria)).
- f) Elettricità
- lampadine a LED
 - rilevatori di movimento
 - sensori crepuscolari
 - installazione di temporizzatori
 - elettrodomestici categoria A a basso consumo
- Impianti sanitari:
- utilizzo dell'acqua piovana per l'irrigazione
 - utilizzo di acqua piovana per lo scarico delle toilette
 - toilette a secco
 - scambiatore di calore per acque reflue
 - riduttori per rubinetti dell'acqua
 - miscelatore con acqua fredda mescolata al posto di quella tiepida

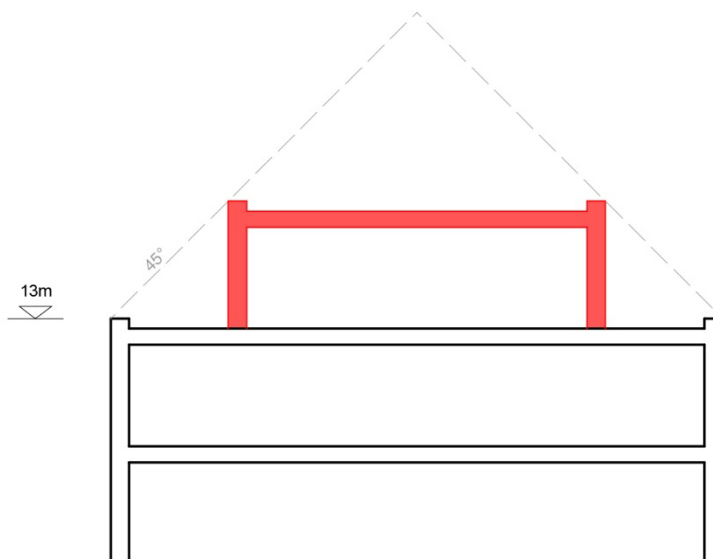


- g) Nel caso di uno standard edilizio (label) (Minergie, SNBS ecc.) le buone prestazioni energetiche e/o l'ecobilancio vengono verificati e confermati da un istituto indipendente.
Si tratta di un'attestazione di qualità che valorizza i lavori eseguiti, garantendo una certa qualità del label.
Alcuni istituti bancari concedono un finanziamento più interessante per l'immobile con un certificato. Tale argomentazione andrebbe sottolineata anche in sede di commercializzazione.
Alcuni gruppi di locatari reagiscono positivamente a un marchio di questo tipo.
Nello sviluppo di quartieri, alcuni Comuni offrono vantaggi al committente se si avvale di un marchio di questo tipo.

Soluzione B6 Struttura del tetto

5 punti

a)



- b) 1) Tetto freddo
2) Tetto a rovescio
3) Tetto caldo

- c) Nel caso di un tetto a rovescio, l'impermeabilizzazione funge da barriera al vapore.



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

EP Gestione immobiliare 2024

Parte d'esame: **Gestione del personale**

Soluzioni



Contenuti

Parte A Divisione dei compiti	38 punti
Soluzione A1Analisi ABC	18 punti
Soluzione A2Descrizione del lavoro	20 punti
Parte B Accordo obiettivo	36 punti
Soluzione B1Accordo obiettivo	15 punti
Soluzione B2Vantaggi della leadership per obiettivi	3 punti
Soluzione B3Vantaggi dell'accordo sugli obiettivi per i dipendenti	4 punti
Soluzione B4Invito alla riunione	14 punti
Parte C Ufficio domestico e motivazione	16 punti
Soluzione C1Ufficio domestico	9 punti
Soluzione C2Herzberg	7 punti

•



Parte A Divisione dei compiti

38 punti

Soluzione A1 Analisi ABC

18 punti

No.	Gestore / gestrice	Impiegato
1.1		X
Motivo <i>Si tratta di un compito B. È un importante compito di routine basato su specifiche chiaramente definite che un impiegato può svolgere. La locazione corretta e tempestiva degli immobili è importante per il reddito del proprietario.</i>		
1.2	X	
Motivo <i>È un compito di serie A. La soddisfazione del cliente è molto importante per il proprietario dell'azienda. È necessaria una certa esperienza per selezionare gli affittuari solventi e redigere i contratti di locazione.</i>		
1.3	<i>eseguire</i>	<i>preparare</i>
Motivo <i>Si tratta di un compito B. La preparazione dei documenti è un lavoro di routine secondo le specifiche e può essere svolto dal responsabile. Il responsabile è la persona giusta per eseguire la procedura di accettazione, perché sono necessarie conoscenze specialistiche. Inoltre, alcune decisioni sono rilevanti per i costi del proprietario.</i>		
2.1		X
Motivo <i>Si tratta di un compito C. La liquidazione dei sinistri può essere solitamente gestita secondo specifiche standardizzate. Nei singoli casi, non hanno alcuna influenza sulla soddisfazione dei proprietari e non sono rilevanti per il reddito.</i>		



2.2	X	
Motivo <i>Si tratta di un compito A. La valutazione delle condizioni richiede conoscenze specialistiche ed è molto importante in termini di costi e ricavi per il proprietario nell'ambito della successiva pianificazione della manutenzione.</i>		
3.1	X	
Motivo <i>Si tratta di un compito A. È un compito molto importante e ha un impatto diretto sulla soddisfazione del cliente. Richiede una grande competenza.</i>		
3.2	Controllo	Assegnazione del conto
Motivo <i>Si tratta di un compito B che può essere suddiviso tra l'amministratore e il manager. Il controllo materiale delle fatture è importante e rilevante per i costi e le entrate. L'assegnazione dei conti avviene secondo linee guida chiare e costituisce un'attività amministrativa di routine.</i>		
3.3	X	
Motivo <i>Si tratta di un compito A. Questo compito è altamente rilevante per i costi e i ricavi e l'avvio corretto di misure in caso di affitto insoluto richiede conoscenze specialistiche.</i>		
4.1	Proprietario	Inquilini, custodi, commercianti
Motivo <i>Proprietario: questo è un compito A. La soddisfazione dei clienti è molto importante. Per questo motivo il proprietario dovrebbe sempre avere una persona di riferimento competente che si occupi dei loro problemi.</i> <i>Inquilini, custodi, commercianti: Si tratta di un compito C. In termini di quantità, ci sono molti piccoli compiti di routine. Il completamento efficiente è al centro dell'attenzione.</i>		



Soluzione A2 Descrizione del lavoro

20 punti

Descrizione del lavoro

Punto / indicazione	Informazioni
Titolo del lavoro	<i>Addetto agli immobili in affitto</i>
Classifica	<i>I dipendenti</i>
<i>Area organizzativa / dipartimento / team</i>	<i>Proprietà in affitto Squadra A</i>
<i>Titolare del posto di lavoro</i>	<i>Fredy Mischler (nome)</i>
<i>Carico di lavoro</i>	<i>60%</i>
<i>Supervisore</i>	<i>Gestore immobiliare</i>
<i>Sostituzione Rappresentato da: rappresenta:</i>	<i>Capogruppo A nessuno</i>
<i>Dipendenti subordinati</i>	<i>Nessuno</i>
<i>Obiettivo della posizione</i>	<i>Supporto al gestore della proprietà per garantire la</i>
<i>Compiti della posizione</i>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Pubblicazione degli appartamenti sfitti</i>- <i>Preparazione della consegna degli appartamenti</i>- <i>Assegnazione contabile delle fatture</i>- <i>Punto di contatto per inquilini, custodi e artigiani.</i>- <i>Gestione dei sinistri</i>
<i>Requisiti</i>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Apprendistato commerciale</i>- <i>1 - 2 anni di esperienza professionale, preferibilmente nel settore immobiliare</i>- <i>Un modo di lavorare attento e preciso</i>- <i>Conoscenze contabili di base</i>- <i>Solide competenze informatiche</i>
<i>Responsabilità</i>	<i>I compiti ad esso assegnati vengono svolti in modo indipendente.</i>
<i>Competenza</i>	<i>Nessun potere decisionale Nessuna autorizzazione di firma</i>



<i>Relazioni di comunicazione</i>	<i>È il punto di contatto per gli inquilini, i custodi e i commercianti. Comunica quotidianamente con il manager</i>
<i>Valori / Regole del gioco / Dichiarazione di missione</i>	<i>La dichiarazione di missione della Meyer Immobiliare SA è parte integrante della descrizione delle mansioni.</i>



Parte B Accordo obiettivo

36 punti

Soluzione B1 Accordo obiettivo

15 punti

Obiettivo legato al compito:

Nei 12 mesi successivi (*T*), Julia stila una lista di controllo dei vari problemi degli inquilini di cui si occupa (*S*). Nell'elenco vengono annotati sia la segnalazione o il problema che l'ufficio/funzione responsabile del trattamento (*A/R*). Ogni mese controlla lo stato della lista di controllo (*T*) con il suo manager di riferimento e discute eventuali punti critici (*M*).

Obiettivo comportamentale:

Julia organizza e completa uno stage di due giorni con il custode T. (*S*) nella prima metà del 2025 (*T*) Lo accompagna nel suo lavoro e discute con lui le specifiche del suo lavoro (*A*). Alla fine dello stage, organizza un pranzo con T. e il suo responsabile (*M*) per discutere i risultati del suo lavoro.

Obiettivo di sviluppo:

Julia completa il "Corso di gestione immobiliare (*A*) Proprietà in affitto" presso la scuola XY(*S*), che si svolge da marzo a giugno 2025 (*T*). Supera con successo l'esame (*M/R*).



Soluzione B2 Vantaggi della leadership per obiettivi 3 punti

Gli obiettivi sono:

1. Controllo (o aumento) della produttività dei dipendenti
2. Aumentare il successo dei dipendenti e quindi la loro motivazione
3. Promuovere la soddisfazione dei dipendenti e quindi ridurre il turnover del personale

Altre risposte possibili:

- Riconoscere il potenziale dei dipendenti per utilizzare al meglio il capitale umano dell'azienda.
- Coordinamento degli obiettivi aziendali con le attività operative a livello di base.

Soluzione B3 Vantaggi degli accordi sugli obiettivi per i dipendenti 4 punti

1. Le metriche di valutazione delle prestazioni sono chiare ai dipendenti e ai manager di linea.
2. Il dipendente conosce le priorità del suo lavoro.
3. La motivazione del dipendente è maggiore perché la valutazione è basata sui fatti e non dipende dall'individuo.
4. L'impegno di entrambe le parti è maggiore perché gli obiettivi sono concordati congiuntamente.

Altre risposte possibili:

- Maggiore responsabilità per il dipendente, perché ha voce in capitolo.
- La motivazione dei dipendenti aumenta quando gli obiettivi vengono raggiunti.



Soluzione B4

Invito alla riunione

14 punti

Invito alla riunione di fine anno e di definizione degli obiettivi

Data: 19 dicembre 2024
Tempo: 14.00 - 15.00
Luogo: sala riunioni di Supergirl

Partecipante: Erika Hess (supervisore)
Julia Müller (dipendente)

Punti di discussione / punti all'ordine del giorno

1. Saluto
2. Scopo e finalità dell'intervista
3. Comunicare la procedura/forma del colloquio
4. Revisione congiunta / feedback
5. Chiarire gli obiettivi aziendali/di reparto
6. Schema delle mansioni
(o analisi del capitolato d'oneri/della descrizione del lavoro)
7. Creare un accordo personale sugli obiettivi
8. Concordare gli obiettivi intermedi
9. Prossimi appuntamenti
10. Addio / Chiusura



Parte C Ufficio domestico e motivazione 16 punti

Soluzione C1 Ufficio domestico

9 punti

Infrastrutturale Prerequisiti	Requisiti organizzativi	Requisiti del personale
<p>Criterio:</p> <p><i>Accesso remoto ai server aziendali</i></p> <p>Giustificazione:</p> <p><i>L'accesso remoto ai dati assicura che i dipendenti possano lavorare in modo efficiente anche da casa.</i></p>	<p>Criterio:</p> <p><i>Giorni fissi in ufficio e a domicilio all'interno del team.</i></p> <p>Giustificazione:</p> <p><i>Devono essere definiti giorni di ufficio congiunti per garantire che le consultazioni e gli scambi personali all'interno del team continuino.</i></p>	<p>Criterio:</p> <p><i>Dipendenti professionalmente competenti</i></p> <p>Giustificazione:</p> <p><i>I dipendenti devono essere in grado di svolgere il proprio lavoro in modo indipendente senza il costante supporto di altri dipendenti.</i></p>
<p>Criterio:</p> <p><i>Deve essere disponibile la telefonia via Internet. (Applicazione telefonica)</i></p> <p>Giustificazione:</p> <p><i>Deve essere garantita la disponibilità dei numeri aziendali. Deve essere possibile rispondere alle chiamate anche dall'ufficio di residenza.</i></p>	<p>Criterio:</p> <p><i>Tempi di blocco definiti (orari di lavoro minimi e fissi).</i></p> <p>Giustificazione:</p> <p><i>Tutti i dipendenti sono al lavoro durante gli orari di blocco. In questo modo si garantisce che tutti i dipendenti che lavorano insieme siano raggiungibili l'uno dall'altro.</i></p>	<p>Criterio:</p> <p><i>Dipendenti indipendenti e affidabili</i></p> <p>Giustificazione:</p> <p><i>Il datore di lavoro deve poter contare sul fatto che i dipendenti adempiano ai loro doveri anche quando sono a casa senza essere controllati.</i></p>



<p>Criterio:</p> <p><i>È necessario definire e rendere disponibile un'app per videoconferenze.</i></p> <p>Giustificazione:</p> <p><i>In modo che la flessibilità per le riunioni sia data anche nell'ufficio di casa.</i></p>	<p>Criterio:</p> <p><i>Regolamentazione dell'uso di dispositivi di comunicazione aziendali e/o privati (telefono, computer).</i></p> <p>Giustificazione:</p> <p><i>L'azienda deve stabilire se desidera fornire ai dipendenti telefoni, computer e portatili di proprietà dell'azienda per l'uso dell'home office, ossia se esiste un diritto all'home office, anche se non è disponibile un dispositivo privato.</i></p>	<p>Criterio:</p> <p><i>Dipendenti flessibili</i></p> <p>Giustificazione:</p> <p><i>Se necessario, deve essere possibile tenere incontri diretti, ispezioni a domicilio, ecc. nei giorni in cui è presente l'ufficio.</i></p>
---	---	--



Soluzione C2Herzberg

7 Punti

a. Fattore di igiene

I fattori di igiene sono **condizioni generali di lavoro**, ma non aspetti del contenuto del lavoro. Il lavoro da casa è una delle condizioni generali. I fattori di igiene sono spesso dati per scontati, cioè se **sono positivi non portano alla soddisfazione** o alla motivazione, ma se non sono soddisfatti portano all'insoddisfazione.

b.

Fattori motivanti	Fattore di igiene
1) Riconoscimento/elogio per il lavoro svolto	1) Salario
2) Promozione / avanzamento di carriera	2) Stile direzionale
3) Responsabilità	3) Sicurezza del lavoro
Contenuto del lavoro	Influenza sulla vita privata
Successo	Rapporti interpersonali con superiori e/o dipendenti



Esame professionale di gestione immobiliare 2024

Parte d'esame: Gestione immobiliare scritto

Proprietà per piani (PPP)

Soluzioni

Contenuto

Parte A Assemblea sul tema impianto fotovoltaico 62 punti

Soluzione A1 Nozioni di base	7 punti
Soluzione A2 Installazione impianto fotovoltaico.....	15 punti
Soluzione A3 Impianto fotovoltaico e lista trattande (ordine del giorno)..	18 punti
Soluzione A4 Convocazione all'assemblea.....	3 punti
Soluzione A5 Delibera sul sistema fotovoltaico	3 punti
Soluzione A6 Finanziamento dell'impianto fotovoltaico.....	5 punti
Soluzione A7 Assemblea.....	5 punti
Soluzione A8 Contestazione ad una decisione.....	6 punti

Parte B Spiegazione consuntivo annuale 36 punti

Soluzione B1 Bilancio annuale.....	12 punti
Soluzione B2 Bilancio	4 punti
Soluzione B3 Conto economico	10 punti
Soluzione B4 Utile d'esercizio	4 punti
Soluzione B5 Incasso.....	6 punti

Parte C Preparazione Consuntivo e preventivo 44 punti

Soluzione C1 Dichiarazione dei costi della comunità	30 punti
Soluzione C2 Correzione preventivo e calcolo richieste d'acconto.....	14 punti

Parte D Problemi vari 13 punti

Soluzione D1 Diritto di costruzione a distanza ravvicinata.....	4 punti
Soluzione D2 Diritto di prelazione	4 punti
Soluzione D3 Estratto del registro fondiario	5 punti

Parte E Contratto di amministrazione 25 punti

Soluzione E1 Contratto di amministrazione.....	15 punti
Soluzione E2 Nomina di una nuova amministrazione	4 punti
Soluzione E3 Lista di controllo per l'assunzione di un nuovo mandato.....	6 punti

Parte A Assemblea sul tema impianto fotovoltaico 62 punti

Soluzione A1 Nozioni di base 7 punti

Articoli 712a - 712t CC - (proprietà per piani)

Articolo 60ss CC - (diritto delle associazioni)

Art. 646ss CC - (comproprietà)

Requisiti materiali

L'atto costitutivo è un contratto tra i comproprietari dell'immobile da suddividere. In questo contratto devono essere regolati i seguenti aspetti:

- la volontà delle parti contraenti di fondare una proprietà per piani.
- la delimitazione delle singole unità condominiali (ev. piano di ripartizione)
- quote di valore:

Requisiti formali

Per essere valido sia il contratto tra i comproprietari che la dichiarazione di costituzione necessitano l'atto pubblico.

Soluzione A2 Installazione impianto fotovoltaico 15 punti

- a) - Le risorse elettriche in Svizzera possono scarseggiare. Con un impianto fotovoltaico si riduce la dipendenza dai fornitori di energia elettrica.
- L'elettricità autoprodotta può essere immagazzinata in una batteria e utilizzata in un secondo momento.
 - Vantaggio: si può vendere la propria energia elettrica ai condomini a un prezzo più basso attraverso un raggruppamento ai fini del consumo proprio.
 - Per l'elettricità prodotta in eccesso, che viene reimmessa nella rete, si ricevono crediti.
 - Gli impianti fotovoltaici sono attualmente ancora sovvenzionati dalla confederazione. Questo riduce i costi di investimento che possono così essere ammortizzati più rapidamente.

- b) - La maggior parte dei moduli è prodotta in Cina. La dipendenza dalla Cina è elevata.
 - Le tecnologie di riutilizzo (riciclaggio) non sono ancora state sviluppate a livello industriale.
 - L'elettricità per la produzione dei moduli in Cina proviene in gran parte dal carbone. Il carbone provoca molte emissioni.
- c) - I costi dell'elettricità sono molto elevati. La quota di autoconsumo sarebbe molto elevata, l'elettricità potrebbe essere consumata dal proprietario.
 - L'immobile è riscaldato con una pompa di calore. Un impianto fotovoltaico sarebbe una soluzione ragionevole anche per questo.
- d) - È necessario chiarire se l'orientamento della proprietà è buono per far sì che un impianto fotovoltaico possa produrre elettricità a sufficienza.
 - Il tetto deve essere controllato. Non ha senso montare un impianto fotovoltaico su un tetto piano vecchio di 30 anni senza prima risanarlo.
 - Chiarimenti in merito all'assegnazione dei sussidi.
 - Chiarimento in merito alla fattibilità di un raggruppamento ai fini dell'autoconsumo.
 - Chiarimento sulla necessità di una licenza edilizia.
- e)
 1. Fate eseguire uno **studio di fattibilità**. Un impianto fotovoltaico è conveniente?
 2. Far controllare il tetto e, se necessario, chiedere un'offerta per il risanamento
 3. Richiedere le offerte, redigere una sintesi dei costi.
 4. Chiarire come deve essere votata la questione (maggioranza prevista).

Controllare quanto indicato nel regolamento.

5. Inserire l'argomento all'**ordine del giorno** dell'assemblea.
6. prendere una decisione durante l'assemblea.
7. decisione in merito a un raggruppamento ai fini dell'autoconsumo o autoconsumo.
8. discutere e decidere come finanziare durante l'assemblea.
9. Periodo di ricorso di 30 giorni, attendere che scada.
10. richiedere sussidi.

Soluzione A3 Impianto fotovoltaico e lista trattande (ordine del giorno)

18 punti

Termine per la convocazione dell'assemblea ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento: 10 giorni.

Invito ai proprietari:

*Signore e signora Muster
Pilatusstrasse 30
Gossau*

Gossau, 4 aprile 2024

*Gentile signora Schwarze,
Egregio signor Schwarze,*

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.

Con la presente vi invitiamo alla assemblea dei condomini, che si terrà il:

Data Lunedì, 15 aprile 2024

Orario: 19.00

Luogo: Ristorante Pilatus

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 [rappresentare](#). 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:

Ordine del giorno

consuntivo 2023

Piantina del caminetto

Piantina Scala per gatti

Preventivi impianto di addolcimento

Studio di fattibilità e offerte per l'impianto fotovoltaico

Preventivo 2024

Ordine del giorno della riunione del 15.04.2024

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 1. | <i>Accoglienza dei condomini</i> | |
| 2. | <i>Determinazione del potere decisionale</i> | |
| 3. | <i>Approvazione del verbale dell'assemblea del 30.03.2023</i> | <i>MS</i> |
| 4. | <i>Approvazione del consuntivo 2023</i> | <i>MS</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>MS</i> |
| | <i>c. Acquisto di un impianto di addolcimento proprietario Huber</i> | <i>U</i> |
| 6. | <i>Impianto fotovoltaico – offerte</i> | <i>MQ</i> |
| 7. | <i>Nomina Revisori e Delegati o comitato</i> | <i>MS</i> |
| 8. | <i>Preventivo 2024</i> | <i>MS</i> |
| 9. | <i>Varie</i> | |
| 10. | <i>Prossima Assemblea</i> | |

Quorum di voto: MS = Maggioranza semplice, MQ = Maggioranza qualificata, U = Unanimità

Soluzione A4 Convocazione all'assemblea

3 punti

Di norma, gli inviti vengono spediti per posta ordinaria.

Tuttavia, per evitare proprio questo caso, una possibilità sarebbe quella di inviare le convocazioni per **posta raccomandata**. Ciò è previsto anche dal regolamento (articolo n. 36).

In questo modo si può dimostrare se la raccomandata è stata ritirata o meno.

Questa variante è più costosa e non viene applicata nella pratica. Ma è consigliabile in ogni caso, con proprietari come il signor Hohl. Se si sa già in anticipo che questo potrebbe diventare un problema, gli inviti dovrebbero essere inviati per posta raccomandata.

Soluzione A5 Delibera sul sistema fotovoltaico

3 punti

Regolamento Articolo 46 lettera b.

Sì, il progetto può essere realizzato.

L'installazione di un impianto fotovoltaico è una misura utile (non un lusso).

Soluzione A6 Finanziamento dell'impianto fotovoltaico

5 punti

Questo acquisto **non** dovrebbe essere finanziato con il fondo di rinnovamento. Come suggerisce il nome, il fondo di rinnovamento dovrebbe essere utilizzato per finanziare il rinnovo delle parti esistenti dell'edificio.

L'impianto fotovoltaico è un nuovo investimento e dovrebbe quindi essere finanziato mettendolo a preventivo.

Altre opzioni di finanziamento:

Intero importo dal fondo di rinnovamento.

L'intero importo viene messo a preventivo 2024.

Finanziamento 50% fondo, 50% conto corrente (sono possibili anche altre suddivisioni).

Soluzione A7 Assemblea

5 punti

Indicare la posizione del caminetto in modo da non disturbare gli altri proprietari per quanto riguarda il fumo.

Chiarimento sulla necessità o meno di una licenza edilizia.

L'argomento deve essere inserito nell'ordine del giorno dell'assemblea.

Consenso dei diretti interessati, cioè dei proprietari dell'appartamento soprastante, perché il fumo viene convogliato lì.

Le implicazioni a livello di costi necessari per la creazione devono essere chiarite.

Dovrebbe inoltre essere chiarito chi si assume la responsabilità in caso di danni.

Soluzione A8 Contestazione ad una decisione

6 punti

a) Prerequisiti

- una decisione può essere impugnata da chi ha votato no
- oppure si è astenuto dal voto
- oppure non era presente all'assemblea possono essere contestati entro 30 giorni dalla presa d'atto della decisione assembleare.

Prendere atto della decisione assembleare significa: il momento in cui si viene a conoscenza della decisione (partecipanti all'assemblea in occasione dell'assemblea, assenti alla notifica del verbale)

b) Dichiarazione "decisione nulla"

Se una delibera è nulla, non deve essere impugnata, non ha alcun effetto. Ogni proprietario può invocare la nullità per un periodo di tempo illimitato. Tuttavia, la nullità di una delibera

esiste solo nel caso di una palese inosservanza della legge ed è accettata solo con riluttanza.

c) Esempio:

Ad esempio, una delibera è nulla se assegna obbligatoriamente parti comuni a un proprietario come diritto esclusivo. Può trattarsi di una scala comune, del giardino o del tetto. Una delibera approvata da un gruppo di condomini senza che si sia tenuta un'assemblea dei proprietari è anch'essa nulla. Anche le delibere per corrispondenza senza l'ottenimento dell'unanimità sono nulle.

La delibera è nulla se l'assemblea non ha raggiunto il quorum necessario a deliberare.

Parte B Spiegazione consuntivo annuale 36 punti

Soluzione B1 Bilancio annuale

12 punti

- 1) La proprietà per piani ha una buona liquidità. Ha abbastanza soldi sul conto corrente.
- 2) Il proprietario Schwarze ha un saldo a suo favore molto elevato. Potrebbe aver già pagato gli acconti per il nuovo anno o avere avuto costi massicciamente inferiori ai suoi acconti.
- 3) Il contributo al fondo di rinnovamento di 11.575 franchi svizzeri è ragionevole. Il regolamento non dice nulla sull'importo. Normalmente si parla del 5 per mille del valore assicurativo dell'immobile. Supponendo che l'edificio abbia un valore assicurativo di circa 2.500.000 franchi, si arriva a questo importo.
- 4) Aprire un conto «fondo di rinnovamento» esclusivamente per l'autorimessa ha senso. Questo in quanto vi sono condomini che non hanno posteggi. Questi proprietari non devono partecipare ad eventuali costi per il risanamento dell'autorimessa e di conseguenza non devono versare alcun contributo in questo fondo. È verosimile che in futuro l'autorimessa necessiti di interventi di risanamento, per questo motivo risulta sensato iniziare ad accantonare fondi.
Articolo del regolamento nr. 28 cpv. d (ripartizione ordinaria).
- 5) Presumibilmente i costi di riscaldamento sono bassi grazie alla pompa di calore, mentre il riscaldamento a gasolio per lo stesso immobile comporterebbe costi più elevati.

Soluzione B2 Bilancio

4 punti

Il conto bancario FR presenta un saldo troppo basso di CHF 10'000 franchi. rispetto al conto passivo del fondo di rinnovamento.

Allo stesso tempo, i proprietari Guyot Tamara + Thomas e Huber Raphael hanno un debito nei confronti del condominio. Si può quindi supporre che all'amministrazione mancasse la liquidità necessaria al versamento a fondo di rinnovamento.

Soluzione B3 Conto economico

10 punti

- 1) Gruppo di costo 500 Riparazioni e manutenzione.
I costi sono ripartiti in base alle quote di valore secondo l'articolo 28 del Regolamento cpv. a.
- 2) Gruppo di costo 505 Costi garage 6 posti.
I costi sono distribuiti in base al numero di posteggi 1/6
Articolo 28 Regolamento cpv. d.

- 3) Gruppo di costi 506 Costi parcheggio visitatori.
I costi sono ripartiti in base a 1/7
Articolo 28 Regolamento cpv. c.

- 4) Gruppo di costi 511 Costi di riscaldamento (variabile).
Sono ripartiti per metro quadro
Articolo 28 Regolamento cpv. b.

- 5) Gruppo di costi 520 Spese accessorie (fisso).
I costi sono ripartiti in base alle quote di valore
Articolo 28 Regolamento cpv. a.

- 6) Gruppo di costi 522 Spese accessorie (variabile).
I costi sono ripartiti in base alle quote di valore
Articolo 28 Regolamento par. a.

- 7) Gruppo di costi 530 Ascensore.
Sono ripartiti in base alla quota di 1/7
Articolo 28 Regolamento cpv. c.

- 8) Gruppo di costi 545 Tasse sui rifiuti.
I costi sono ripartiti in base alla quota di 1/7
Art. 28 Regolamento cpv. c.

- 9) Gruppo di costi 550 Contributo al fondo di rinnovamento.
I costi sono ripartiti in base alle quote di valore
Articolo 28 Regolamento cpv. a.

- 10) Gruppo di costi 560 Costi amministrativi.
I costi sono ripartiti in base alle quote di valore
Articolo 28 Regolamento cpv. a.

Soluzione B4 Utile d'esercizio

4 punti

In linea di principio, il bilancio annuale di una proprietà per piani **non può mostrare profitti o perdite**. Nel nostro caso, tuttavia, è stato realizzato un utile perché il preventivo era superiore ai costi effettivamente sostenuti.

L'utile o la perdita non viene versato, ma i proprietari hanno così costi effettivi inferiori deducibili dai rendiconti individuali, che vengono imputati ai maggiori acconti versati. Di conseguenza, i proprietari hanno un saldo a loro favore che verrà compensato con i nuovi acconti richiesti per l'anno a seguire. Di conseguenza non si deve versare denaro/utile oppure si deve pagare successivamente una perdita.

Soluzione B5 Incasso

6 punti

- 1) **Richiamo di pagamento:** L'amministrazione controllerà gli acconti dovuti. Se un proprietario non paga i suoi contributi, riceverà un sollecito di pagamento o un estratto conto con una scadenza per il pagamento.
- 2) **Sollecito con minaccia di procedimento esecutivo:** se il proprietario non ha ancora pagato entro la scadenza indicata, gli verrà inviato un **sollecito all'interno del quale verrà minacciato l'avviamento di un procedimento esecutivo**.
- 3) **Esecuzione:** se non viene ancora ricevuto alcun pagamento, viene avviata l'**esecuzione**.
- 4) **Realizzazione:** in caso estremo, questo percorso può portare alla realizzazione dell'abitazione (asta pubblica).

Parte C Preparazione Consuntivo e preventivo

44 punti

Soluzione C1 Dichiarazione dei costi della comunità

30 punti

SPESE		2023/DOVUTO	Quota in ‰	Importo
500	Riparazioni e manutenzione			
50000	Riparazioni e manutenzione	430.65	133.78	57.61
50020	Riparazioni riscaldamento	605.35	133.78	80.98
50030	Manutenzione impianti tecnici	915.90	133.78	122.53
50050	Assicurazione immobile	1'481.60	133.78	198.21
50060	Assicurazione cose/responsabilità civile	1'276.20	133.78	170.73
50095	Riserva di liquidità	0.00	133.78	0.00
Totale	Riparazioni e manutenzione	4'709.70		630.06
505	Costi del garage			
50500	Costi garage	484.65	166.67	80.78
Totale	Costi del garage	484.65		
506	Costi parcheggio visitatori			
50600	Costi parcheggio visitatori	135.00	142.89	19.29
Totale	Costi parcheggio visitatori	135.00		
51	Costi di riscaldamento			
511	Costi di riscaldamento (variabile)			
51101	Elettricità pompa di calore	3'555.90	140.4	499.25
51140	Abbonamento di servizio/conteggio costi individuali	1'537.75	140.4	215.90
Totale	Costi di riscaldamento (variabili)	5'093.65		715.15
Totale	Costi di riscaldamento	5'093.65		
52	Spese accessorie			
520	Spese accessorie (fisso)			
52030	Portineria	7'423.80	133.78	993.16
52040	Spese per la portineria	77.90	133.78	10.42
	Giardino e dintorni	4'893.80	133.78	654.69
Totale	Spese accessorie (fisso)	12'395.50		1'658.27
522	Spese accessorie (variabile)			
52200	Energia elettrica	3'332.75	133.78	445.86
52220	Consumo di acqua / acque reflue	2'435.00	133.78	325.75
Totale	Spese accessorie (variabile)	5'767.75		771.61
Totale	Spese accessorie	18'163.25		2'429.88
530	Ascensore			
53000	Ascensore	3'060.15	142.86	437.16
Totale	Ascensore	3'060.15		
545	Tasse sui rifiuti			

54510	Tasse sui rifiuti	823.35	133.78	110.15
Totale	Tasse sui rifiuti	823.35		
550	Contributo al fondo di rinnovamento			
55000	Contributo al fondo di rinnovamento	11'575.00	133.78	1'548.50
Totale	Contributo al fondo di rinnovamento	11'575.00		
560	Costi amministrativi			
56000	Spese bancarie	48.00	133.78	6.42
56035	Onorario amministrazione	5'590.15	133.78	747.85
Totale	Costi amministrativi	5'638.15		754.27
Totale	Spese (costi)	49'682.90		6'725.21
	Acconti versati			8'824.00
	Saldo consuntivo 2023			2'098.79

Soluzione C2 **Correzione preventivo e calcolo richieste d'acconto**

14 punti

a) Correzione preventivo

SPESE		Bilancio 2024	Bilancio corretto	Giustificazione
500	Riparazioni e manutenzione			
50000	Riparazioni e manutenzione	43.00	400-1000	Analogo al precedente consuntivo
50020	Riparazione riscaldamento	800.00		
50030	Manutenzione impianti tecnici	1'000.00		
50050	Assicurazione Immobile	0.00	1500	Analogo al precedente consuntivo
50060	Assicurazione cose/responsabilità civile	1'250.00		
50095	Riserva di liquidità	50.00	0-5000	Solo CHF 50.00 non ha senso
Totale	Riparazioni e manutenzione	3'143.00		
505	Costi del garage			
50500	Costi garage	600.00		
Totale	Costi del garage	600.00		
506	Costi parcheggio visitatori			
50600	Costi parcheggio visitatori	180.00		
Totale	Costi parcheggio visitatori	180.00		
51	Costi di riscaldamento			
511	Costi di riscaldamento (variabile)			
51101	Elettricità pompa di calore	12'000.00	3500-3600	Analogo al precedente consuntivo
51140	Abbonamento di servizio, incl. conteggio individuali	1'600.00		
Totale	Costi di riscaldamento (variabili)	13'600.00		
Totale	Costi di riscaldamento	13'600.00		
52	Spese accessorie			
520	Spese accessorie (fisso)			
52030	Portineria	1'200.00	7500	Analogo al precedente consuntivo
52040	Spese per la portineria	100.00		
52050	Giardino e dintorni	5'000.00		
Totale	Spese accessorie (fisso)	6'300.00		

522	Spese accessorie (variabile)			
52200	Energia elettrica	3'500.00		
52220	Consumo di acqua / acque reflue	500.00	2400-2600	L'importo non può essere improvvisamente molto più basso
Totale	Spese accessorie (variabile)	4'000.00		
Totale	Spese accessorie	10'300.00		
530	Ascensore			
53000	Ascensore	3'000.00		
Totale	Ascensore	3'000.00		
545	Tasse sui rifiuti			
54510	Tasse sui rifiuti	2'500.00	800-900	Importo troppo alto.
Totale	Tasse sui rifiuti	2'500.00		
550	Contributo al fondo di rinnovamento			
55000	Contributo al fondo di rinnovamento	5'000.00	11'500	IL FR dovrebbe rimanere invariato.
Totale	Contributo al fondo di rinnovamento	5'000.00		
560	Costi amministrativi			
56000	Spese bancarie	50.00		
56035	Onorario amministrazione	9'500.00	5'600	L'onorario per l'amministrazione non è molto più alto
Totale	Costi amministrativi	9'550.00		

b) Ammontare dell'acconto

No.	Gruppo di costo	Importo totale	Quota	Quota di partecipazione Famiglia Boll
500	Riparazioni e manutenzione	4950-10550	133.78	660-1410
505	Costi del garage	600	1/6	100
506	Costi parcheggio visitatori	180	1/7	26
	Totale	5730-11330		788-1537

Soluzione D1 Diritto di costruzione a distanza ravvicinata

4 punti

Un diritto di costruzione a distanza ravvicinata deve essere registrato nel registro fondiario.

Idealmente, il costruttore farà redigere dall'ufficio Registro fondiario una bozza di contratto di servitù e la invierà alla comunione di comproprietari.

Rilasciare il contratto di servitù.

Questo contratto deve essere firmato da tutti i comproprietari e deve essere presentato all'ufficio del registro fondiario.

Atto pubblico notarile del contratto di servitù.

Soluzione D2 Diritto di prelazione

4 punti

- a) Non esiste un diritto di prelazione previsto dalla legge per la proprietà per piani a favore degli altri proprietari di appartamenti del condominio.
- b) In caso di comproprietà, la legge prevede un diritto di prelazione. Art. 682 cpv. 1
Oppure:
Diritto di prelazione in caso di diritto di superficie (Art. 682 Abs. 2 CC)
Oppure:
In caso di terreni agricoli: diritto di prelazione per parenti e affittuario.

Soluzione D3 Estratto del registro fondiario

5 punti

1. Per l'acquirente di un appartamento è evidente che esistono dei regolamenti.
2. Esiste un diritto all'acquisto (a pagamento) di energia per il riscaldamento.
3. Esiste un diritto di passaggio pedonale a favore delle proprietà confinanti.
4. Per pagare la manutenzione di una strada.
5. Diritto di prelazione, contratto di locazione, ecc.

Soluzione E1 Contratto di amministrazione

15 punti

Onorario base - (1 pezzo): CHF 2'500,00

Onorario a PPP (7 pezzi) CHF 450,00 = CHF 3'150,00

Garage/parcheggio (6 unità): CHF 50,00 = CHF 300,00

Totale per anno CHF 5'950,00 IVA esclusa

Più IVA 8,1% di CHF 481,95

Totale incl. IVA CHF 6'431.95

Contratto di amministrazione per proprietà per piani

Tra la proprietà per piani

Pilatusstrasse 30
e l'amministrazione
NovoRealis AG

in qualità di committente

in qualità di incaricato

Immobile

*1 immobile plurifamiliare composto da 7 oggetti Pilatusstrasse 30 e
6 posti auto in autorimessa*

Inizio dell'attività amministrativa 1° gennaio 2025

Durata del contratto fissa fino a *x anni o senza durata contrattuale fissa (1 punto)*

Somma di competenza *CHF 2'500,00*

(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 *31.12.*

Onorario amministrazione *CHF 6'000,00 all'anno più IVA o IVA esclusa*

Entrambe le parti riconoscono Musterstadt **quale foro competente.**

Accordi speciali

Per la ripresa dei documenti e la preparazione del mandato nel sistema dell'amministrazione all'inizio del mandato, nonché per la preparazione della contabilità 2024, l'amministrazione fatturerà le spese *effettive fino* a un costo massimo di CHF 5'000,00 escl. IVA.

Le allegate "*Condizioni generali al contratto di amministrazione per proprietà per piani*", 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

Soluzione E2 Nomina di una nuova amministrazione

4 punti

- L'argomento deve essere inserito nell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale e deve esserci una decisione assembleare valida.
- secondo i regolamenti maggioranza semplice.

Soluzione E3 Lista di controllo per l'assunzione di un nuovo mandato

6 punti

- Organizzare il **trasferimento dei documenti** con la vecchia amministrazione.
- Inserimento dei **dati anagrafici dei proprietari** nel software.
- **Visita** con i delegati/comitato (se presenti) e/o il custode.
- **Notificare il nuovo indirizzo di corrispondenza a** artigiani, l'azienda elettrica, ecc.
- **Verificare se gli abbonamenti/assicurazioni** ecc. corrispondono ancora alle condizioni attuali.
- **Lettera ai condomini**



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

EP Gestione immobiliare 2024

Parte d'esame: Immobili locativi

Gestione immobiliare scritta - Immobili locativi

Soluzioni

Indice

Parte A Contratti di locazione 51 punti

Soluzione A1 Contratto di locazione commerciale	16 punti
Soluzione A2 Disposizioni generali al contratto di locazione	16 punti
Soluzione A3 Stazione di ricarica per auto elettriche	11 punti
Soluzione A4 Rispondere alle domande di un potenziale inquilino.....	8 punti

Parte B Portineria 30 punti

Soluzione B1 Cessazione dell'attività di custode.....	20 punti
Soluzione B2 Contratto di locazione e portineria.....	10 punti

Parte C Riunione di fine anno con il proprietario 72 punti

Soluzione C1 Risanamento totale di un immobile	31 punti
Soluzione C2 Adeguamento della pigione	18 punti
Soluzione C3 Importante danno acqua in un immobile	3 Punti
Soluzione C4 Riduzione del numero di appartamenti sfitti	12 punti
Soluzione C5 Sublocazione	8 punti

Parte D Cambio di inquilino 35 punti

Soluzione D1 Procedura di disdetta	15 punti
Soluzione D2 Espulsione.....	10 punti
Soluzione D3 Riconsegna / conteggio finale.....	10 punti

Parte E Incasso/Budget/Reporting 50 punti

Soluzione E1 Riscossione - Imposta sul valore aggiunto	10 punti
Soluzione E2 Reporting saldi scoperti	3 punti
Soluzione E3 Budget (preventivo) per il colloquio sul budget (preventivo)	30 punti
Soluzione E4 Pagamenti del proprietario	7 punti

Parte F Spese accessorie 32 punti

Soluzione F1 Rifatturazione delle spese accessorie	6.5 punti
Soluzione F2 Tipologie di spese accessorie e chiavi di ripartizione	13.5 punti
Soluzione F3 Sostituzione del sistema di riscaldamento con il teleriscaldamento	5 punti
Soluzione F4 Conteggio di riscaldamento e spese accessorie	3 punti
Soluzione F5 Domande generali su conteggio di riscaldamento e spese accessorie	4 punti

Parte G Richiami di pagamento 30 punti

Soluzione G1 Domanda di esecuzione	12 punti
Soluzione G2 Motivi per la domanda di esecuzione	7 punti
Soluzione G3 Rigetto definitivo/continuazione	7 punti
Soluzione G4 Procedura speciale	4 punti

Soluzione A1 Contratto di locazione commerciale

16 punti

1. domanda

Nessun errore (le informazioni elencate sono sufficienti per la Svizzera tedesca)

2. domanda

"locali ad uso comune / strutture ad uso comune" va anche menzionato

3. domanda

La durata del contratto di locazione è di soli 4 anni e 11,5 mesi. Il termine fisso deve durare fino al 15.04.2026.

Il contratto non soddisfa i requisiti per l'indicizzazione ai sensi dell'art. 269 b CO.

Ai sensi dell'art. **266 d CO**, il periodo minimo di preavviso per un locale commerciale è di 6 mesi.

Mancano indicazioni in merito alle condizioni in caso di rinnovo per altri 5 anni - come opzione "reale" (pura) o "non reale" (non pura)

4. domanda

Non è indicato se le spese accessorie sono in acconto o a forfait

5. Domanda

Se si tratta di un contratto di locazione commerciale indicizzato, l'aumento dei costi non deve essere menzionato

"Indice" non è sufficiente. Si deve leggere "Indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC)"

6. domanda

L'importo della garanzia non è sufficiente. In caso di locazione di spazi commerciali, è consigliabile richiedere almeno 6 mesi di pigione a causa della lunga procedura in caso di insolvenza del locatario.

7. domanda

I costi inerenti i rifiuti tossici non possono essere inclusi nelle spese a carico dell'inquilino.

I premi assicurativi dovuti a miglorie apportate dall'inquilino non possono essere conteggiati.

Manca la % inerente l'onorario dell'amministrazione

"Ecc." non può essere indicato nell'elenco.

8. domanda

Nessun errore

9. domanda

Per i locali commerciali, il modulo inerente la pigione iniziale non è necessario
Art. 270 cpv. 2 CO

10. domanda

Nel caso di una Sagl, la responsabilità della società è garantita solo dal capitale sociale, che di solito è di soli 20.000 franchi. In questo caso, di solito dovrebbe di regola chiedere agli azionisti di farsi garanti solidali.

Soluzione A2 Disposizioni generali al contratto di locazione 16 punti

Cartelloni pubblicitari:

I cartelloni possono essere installati solo nei luoghi designati. Prima di essere installati, i cartelloni, le insegne, ecc. devono essere presentati e approvati dall'amministrazione.

Manutenzione dei locali:

La pulizia periodica e completa dell'immobile locato e della terrazza, delle piante della terrazza, delle tende da sole, delle vetrine e delle finestre (interne ed esterne) appartenenti all'immobile in locazione, nonché delle scritte e delle insegne neon, è a carico dell'inquilino e deve essere effettuata da quest'ultimo a proprie spese. Se parti generali dell'edificio si sporcano o sono infestate da parassiti a causa dell'inadempimento dell'obbligo di pulizia da parte del conduttore, quest'ultimo è responsabile di tutti i danni diretti e conseguenti.

Separatori dei grassi e scarichi intasati:

L'inquilino è responsabile dello svuotamento regolare del pozzetto di raccolta dei grassi. Se si verifica un'ostruzione straordinaria della rete fognaria, ad esempio a causa di depositi di grasso, l'inquilino ne sarà responsabile.

Smaltimento dei rifiuti:

I rifiuti, in particolare quelli pericolosi, devono essere gestiti, stoccati e smaltiti a spese dell'inquilino in conformità alle norme di legge vigenti.

Soluzione A3 Stazione di ricarica per auto elettriche 11 punti

a) Numero di wallbox

Sottoporre una richiesta agli inquilini installando un wallbox per ogni inquilino che ne ha fatto richiesta

Motivazione: consente di rispondere alle esigenze specifiche dei residenti.

Vantaggio: questo fa sì che l'investimento valga la pena.

Non c'è alcun problema per quanto riguarda gli spazi di parcheggio in cui realizzare le installazioni.

Svantaggio: non tiene conto dei futuri cambiamenti degli inquilini, né in termini di ubicazione della stazione di ricarica né in termini di numero di stazioni di ricarica necessarie.

b) Calcolo del canone di locazione

1. Determinazione della parte di lavoro che crea un maggior valore

Maggior valore derivante dall'installazione di wallbox: si tratta di servizi aggiuntivi, quindi il 100% dell'investimento. Investimento base per 30 posti auto: CHF 13'470.00

- Investimento di base per posto auto: CHF 13'470.00 / 30 = CHF 449.00
- Installazione wallbox per ogni posto auto: CHF 2'450.00
- investimento di base di CHF 449.00 = Investimento totale per ogni posto auto: CHF 2'899.00

2. Calcolo degli interessi di questo maggior valore:

Tasso ipotecario di riferimento + 0,5% = $(1.75\%+0.5\%)/2 = 1.125\%$

$CHF\ 2'899.00 * (1.75\% + 0.5\%) / 2 = CHF\ 2'899.00 * 1.125\% = CHF\ 32.61.$

Oppure

$CHF\ 2'899.00 * (1,75\% + 2\%) / 2 = CHF\ 54.35$

3. Calcolo dell'ammortamento:

100 / vita media dell'investimento

Durata: 15 anni (installazione elettrica).

Costi di ammortamento annuali: $100/15 = 6,66\%$.

$CHF\ 2'899.00 * 6.66\% = CHF\ 193.24$

4. Calcolo dei costi di manutenzione:

(Costi di interesse + costi di ammortamento) * 10%.

$(CHF\ 32.61 + CHF\ 193.24) = CHF\ 225.85 * 10\% = CHF\ 22.58$

o

$(CHF\ 54.35 + CHF\ 193.24) = CHF\ 247.59 * 10\% = CHF\ 24.75$

Oppure

Quota di rivalutazione * 1 %.

$CHF\ 2'899.00 * 1\% = CHF\ 28.99$

5. la somma dei costi 2 + 3 + 4 determina l'aumento del canone di locazione applicabile

$CHF\ 32.61 + CHF\ 193.24 + CHF\ 22.58 = CHF\ 248.43$ all'anno

Ossia $CHF\ 248.43 / 12 = CHF\ 20.70/mese$

Oppure

$CHF\ 32.61 + CHF\ 193.24 + CHF\ 28.99 = CHF\ 254.84/anno$

ossia $CHF\ 254.84 / 12 = CHF\ 21.23/mese$

Oppure

$CHF\ 54.35 + CHF\ 193.24 + CHF\ 24.75 = CHF\ 272.34$ all'anno

ossia $CHF\ 272.34 / 12 = CHF\ 22.69$ pro Monat

Oppure

$CHF\ 54.35 + CHF\ 193.24 + CHF\ 28.99 = CHF\ 276.58/anno$

Soit $CHF\ 276.58 / 12 = CHF\ 23.04/mese$

6. Nuova pigione

$CHF\ 130.00 + CHF\ 20.70 = CHF\ 150.70$, arrotondato **CHF 151.00**

Oppure

$CHF\ 130.00 + CHF\ 21.23 = CHF\ 151.23$, arrotondato CHF 151.00

oppure

$CHF\ 130.00 + CHF\ 22.69 = CHF\ 152.69$, arrotondato CHF 153.00

oppure

$CHF\ 130.00 + CHF\ 23.04 = CHF\ 153.04$, arrotondato CHF 153.00

c) Valutazione

L'affitto è in linea con il mercato.

Tenete presente che oltre all'aumento del prezzo di affitto, l'inquilino dovrà pagare l'elettricità.

Soluzione A4 Rispondere alle domande di un potenziale inquilino 8 punti

Gentile Signora Junod,

Ho preso nota della sua e-mail relativa al contratto di locazione che le è stato spedito e posso darle le seguenti indicazioni:

1. Comprendo bene la sua situazione e le auguro che tutto si risolva per il meglio. Non è indispensabile che la sua compagna figuri nel contratto di locazione. Possiamo semplicemente prendere atto che la stessa vivrà con lei e che lei rimarrà l'unica conduttrice fino al matrimonio. Non appena vi sarete sposati, dovrete informarci immediatamente in modo tale da poter registrare anche la signora Flower nel nostro sistema elettronico di raccolta dati. Non appena diverrete una coppia sposata, con o senza figli, che occupa un appartamento lo stesso verrà trattato come abitazione familiare che beneficia di una protezione speciale in caso di disdetta. Questo vale anche se la signora Flower non è cofirmataria del contratto di locazione. Ciò significa, in particolare, che se si volesse rescindere il contratto di locazione in un secondo momento, la disdetta dovrà essere firmata da entrambi i coniugi per essere valida. Le possiamo inoltre assicurare che sarà nostra premura non trasmettere alcuna informazione a terzi così come previsto dalla legge sulla protezione dei dati in vigore dall'1.9.2023.

2. Gli acconti per le spese accessorie vengono richiesti in base ai conguagli degli anni precedenti, in modo da essere il più possibile vicini alla realtà. Inoltre, a causa del forte aumento dei costi dell'energia, è stato preso in considerazione un acconto più elevato, in modo tale da non dover richiedere un pagamento supplementare elevato in occasione del prossimo conguaglio di riscaldamento e spese accessorie. Va da sé che, nel caso in cui gli acconti risultassero troppo elevati, potremo abbassarli a seguito dell'emissione del conteggio.

3. La detenzione di animali domestici è tollerata a condizione che non arrechino disturbo (rumore e odore) al vicinato. In caso contrario, dopo un sollecito, dovremo chiedervi di separarvi dagli animali che costituiscono un problema. Nel peggiore dei casi, se non voleste separarvi dagli animali e il disturbo fosse insopportabile, potremmo essere costretti a rescindere il contratto di locazione. Ricordiamo inoltre che i danni causati da animali domestici all'interno dell'appartamento sono a carico dell'inquilino. Per quanto riguarda graffi su pareti, porte e telai, questi danni sono classificati come danni intenzionali dalle compagnie di assicurazione e di solito non sono coperti. Vi consigliamo di contattare la vostra compagnia assicurativa per maggiori informazioni. Saremo lieti di inviarvi il relativo addendum al contratto locazione inerente la detenzione di animali domestici che le chiediamo di firmare. Non appena riceveremo il contratto firmato, l'autorizzazione a detenere animali domestici si riterrà concessa.

Saremo lieti di rispondere a qualsiasi ulteriore domanda o chiarimento.

Saremmo lieti di averla quale inquilina.

Cordiali saluti

A. Charrière
Sprecher & Linsi AG

Soluzione B1 Cessazione dell'attività di custode

20 punti

a) Base legale

- Esiste un contratto di lavoro tacito, che non richiede alcuna forma speciale.
- Il caso deve essere trattato giuridicamente in base al diritto di locazione e quindi come un aumento della pigione e una rivendicazione unilaterale da parte del locatore.

Documenti da preparare e contenuto:

- Lettera di disdetta del contratto di lavoro. Poiché la disdetta comporta un aumento della pigione, le scadenze e le date devono corrispondere a quelle del contratto di locazione.
- L'aumento della pigione deve essere effettuato utilizzando il modulo ufficiale per l'aumento della pigione e altre modifiche.
- Il modulo deve riportare il vecchio e il nuovo canone di locazione, compresi gli acconti per le spese accessorie e la segnalazione che l'inquilino non è più il custode.
- La data di decorrenza dell'aumento della pigione e delle altre richieste deve coincidere con il successivo periodo contrattuale del contratto di locazione.

b) Situazione problematica e conseguenze

- Il Centro regionale per l'impiego chiederà al custode una copia della risoluzione del contratto di lavoro e una dichiarazione dei salari per dimostrare il mancato guadagno.
- Poiché il signor Montandon non ha mai ricevuto buste paga, può solo presentare il contratto di locazione e l'allegato relativo al suo lavoro di custode (mansionario); chiederà conferma all'amministrazione.
- Risulterà quindi che le norme del Codice del lavoro e del contratto di lavoro (art. 319 e segg. CO) non sono state rispettate.
- Non esiste un diritto alle ferie annuali concordato.
- Nessun trasferimento di contributi sociali: AVS/AI/ALV/EO.
- Nessuna copertura assicurativa per gli infortuni sul lavoro.

Possibili conseguenze:

- L'ufficio di collocamento segnalerà il caso alle autorità giudiziarie.
- La direzione dell'amministrazione viene perseguita per violazione di varie leggi:
- Di conseguenza, l'amministrazione deve pagare tutti i contributi arretrati dei dipendenti e del datore di lavoro e viene multata.
- Il custode deve aspettarsi di essere denunciato al fisco per non aver dichiarato il suo reddito.

c)

Vantaggi:

- la società che si occupa della portineria fornisce le attrezzature e si occupa della manutenzione.
- Nessun problema di sostituzione durante le vacanze.

Svantaggi:

- Non c'è più nessuno in loco.
- Meno contatti con i residenti.
- Più costoso
- Nessuna presenza al di fuori degli orari stabiliti dal contratto.

Soluzione B2 Contratto di locazione e portineria

10 punti

a) sì x no

b) Negozio abbinato

Spiegazione di negozio abbinato (CO 254)

Un negozio abbinato è un accordo supplementare da cui dipende la conclusione o la continuazione del contratto di locazione.

Il conduttore deve quindi assumere un obbligo nei confronti del locatore o di un terzo (spesso il precedente conduttore) che non è direttamente collegato all'uso dell'immobile locato.

c) Motivazione

Secondo l'accordo aggiuntivo è stato concordato che la cessazione del lavoro di custode non comporta la cessazione del contratto di locazione. Pertanto non vi è alcuna transazione vincolante ai sensi dell'art. 254 OR in quanto la continuazione del contratto di locazione non viene messa in relazione.

d) Esempio di negozio abbinato

Per stipulare un contratto di locazione di un ristorante, il potenziale locatario deve firmare un contratto di fornitura esclusiva con un fornitore di birra prescritto dal locatore.

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

Parte C Riunione di fine anno con il proprietario

72 punti

Soluzione C1 Risanamento totale di un immobile

31 punti

a) CECE

Efficienza dell'involucro:

L'efficienza dell'involucro descrive la qualità dell'isolamento termico dell'involucro stesso.

Questo include l'isolamento termico di pareti, tetto, pavimenti e finestre

Sono inclusi anche i ponti termici (ad esempio, i balconi) e la forma dell'edificio. L'efficienza dell'involucro è il parametro più importante per valutare la domanda di calore di un edificio

Valutazione F:

Il punteggio F significa che l'edificio è solo parzialmente isolato termicamente.

Efficienza Energetica globale:

La prestazione energetica di un edificio comprende il fabbisogno energetico generale dell'intero edificio.

Incluse il riscaldamento e l'acqua calda, il raffreddamento e il consumo di elettricità delle aree comuni e degli appartamenti e/o dei locali commerciali (rete e produzione propria).

Valutazione G:

Il punteggio G significa che l'edificio consuma troppa energia per il suo funzionamento.

Questo è il caso degli edifici più vecchi con impianti tecnici obsoleti, senza energie rinnovabili e con un elevato potenziale di miglioramento.

Emissioni dirette di CO2:

La classificazione delle emissioni dirette di CO2 mostra quanta CO2 viene emessa dall'edificio per il riscaldamento degli ambienti e per l'acqua calda. Ciò dipende dalla quantità di energia rinnovabile utilizzata e dall'efficienza energetica. Le emissioni di CO2 per la produzione di elettricità o per il teleriscaldamento non sono prese in considerazione.

Valutazione E:

Il punteggio E significa che l'edificio supera in modo significativo gli standard applicabili delle varie leggi cantonali sull'energia a causa della presenza di una caldaia a combustibile fossile (olio e gas) o di un involucro termico inadeguato

b) Misure di risparmio energetico:

- Ristrutturazione dell'isolamento termico dell'edificio
- Sostituzione delle finestre
- Isolamento del sottotetto
- Isolamento dei soffitti del seminterrato
- Sostituzione di tutte le sorgenti luminose nei locali generali con LED
- Adattare l'illuminazione al fabbisogno effettivo
- Installare rilevatori di movimento nelle aree comuni
- Ridurre la temperatura massima nei locali comuni
- Sostituzione del sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda
- Installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto per la produzione di energia elettrica.

c) Gestione degli inquilini durante la fase di costruzione e possibili conseguenze:

Risanamento a fasi e trasferimento degli inquilini da una parte all'altra dell'immobile, a condizione che alcuni inquilini si trasferiscano del tutto.

Fasi di attuazione:

- Informare per tempo gli inquilini dei lavori di risanamento previsti e del fatto che la ristrutturazione avverrà per fasi e che gli inquilini rimanenti potranno spostarsi da una parte all'altra durante la fase di risanamento se un numero sufficiente di inquilini se ne andrà del tutto.
- Organizzare una riunione degli inquilini o colloqui personali.
- Informare sui disagi previsti durante la fase di risanamento.
- Informare sull'aumento della pigione prevista dopo il completamento dei lavori di risanamento.
- Stipulare un accordo con gli inquilini in cui questi accettano i nuovi canoni di locazione dopo il risanamento.
- Dare agli inquilini la possibilità di rescindere il contratto di locazione e di trasferirsi prima della scadenza del contratto o prima della data di preavviso.
- Assumere i costi dei traslochi successivi (trasloco e rientro) degli inquilini o offrire una somma forfettaria o facilitare i traslochi e i rientri mettendo a disposizione una ditta di traslochi.

Possibili conseguenze:

- Pagamento di un'indennità a causa dei disagi
- Contestazione degli aumenti delle pigioni dopo il completamento dei lavori di risanamento. Gli accordi raggiunti non sono giuridicamente vincolanti. È inammissibile chiedere a un inquilino di rinunciare al suo diritto legale di contestare un aumento della pigione.
- Costi elevati sotto forma di costi di trasferimento e di nuovo trasloco.
- Perdita della pigione se gli inquilini si avvalgono dell'opzione di recesso anticipato.
- Possibilità di stipulare nuovi contratti di locazione a canone di mercato dopo il completamento dei lavori di trasformazione.
- Alcuni inquilini possono essere selezionati e "messi insieme" di recente.
- Rischio limitato di danni all'immagine del proprietario e della direzione.

a) Calcolo dell'adeguamento della pigione

1.0002 Macelleria Sandoz AG	Pigione netta attuale CHF 1'514.00		
Indice da 158.4 a 180.5 = $(180.5 - 158.4) * 100 / 158.4 =$	+ 13.95%		CHF 211.20
Nuova pigione netta: CHF 1'725.00			
1.0102 – 3- locali Esmoris	Pigione netta attuale CHF 1'343.00		
Tasso di riferimento da 1.5% a 1.75 % =	+ 3.00%		CHF 40.29
Indice da 158.4 a 180.5 = $(180.5 - 158.4) * 100 / 158.4 * 40% =$	+ 5.58%		CHF 74.93
Aumento dei costi da 31.05.2017 a 31.01.2024 = 80 Mesi			
Aumento 0.25%/p.a. = 0.02%/Mese			
80 Mesi a 0.02% =	+ 1.60%		CHF 21.48
Adeguamento totale	+ 10.18%		CHF 136.70
Nuova pigione netta: CHF 1'480.00			
1.0301 - 4-locali Bontempelli	Pigione netta attuale CHF 1'750.00		
Tasso di riferimento da 1.25% a 1.75 % =	+ 6.00%		CHF 105.00
Indice da 101.3 a 108.4 = $(108.4 - 101.3) * 100 / 101.3 * 40% =$	+ 2.80%		CHF 49.00
Aumento dei costi da 30.09.2021 a 31.01.2024 = 28 Mesi			
Aumento 0.25%/p.a. = 0.02%/Mese			
28 Mesi a 0.02% =	+ 0.56%		CHF 9.80
Adeguamento totale	+ 9.36%		CHF 163.80
Nuova pigione netta: CHF 1'914.00.			
1.9901 Frisscom SA	Pigione netta attuale CHF 800.00		
Indice da 99.4 a 110.9 = $(110.9 - 99.4) * 100 / 99.4 =$	+ 11.56%		CHF 92.48
Nuova pigione netta: CHF 892.000			

b) Calcolo riduzione della pigione

1.0401 - 4-locali Barrault	Pigione netta attuale CHF 1'865.00		
Tasso di riferimento da 3 % a 1.75 % = -	13.05 %		CHF -243.38
IPC da 158.4 a 180.5 (Base 1982) =			
$(180.5 - 158.4) * 100 / 158.4 * 40 % =$	+ 5.58 %.		CHF 104.06
Aumento die costi 31.5.2017 bis 31.01.2024 = 0.25 %/anno = 0.02 %/Mese			
80 Mesi a 0.02 % =	+ 1.60 %		CHF 29.84
Aumento totale = -13.05 % + 5.58 % + 1.60% = - 5.87%			
CHF 1'865.00 *	- 5.87 % =		CHF -109.48
Nuova pigione netta: CHF 1'756.00			

c) Strategia consigliata

In linea di principio, i dati dell'ultimo aumento dovrebbero essere utilizzati come base per il calcolo degli adeguamenti dell'affitto. Tuttavia, questi dati non sono noti. Per questo motivo, gli adeguamenti dei canoni di locazione sono stati effettuati sulla base delle informazioni dell'indice dei canoni di locazione.

In linea di principio, un aumento degli affitti sarebbe possibile e presumibilmente applicabile. Gli affitti di mercato di Esmoris, ad esempio, sono ancora più alti rispetto a quelli che si ottengono dopo l'adeguamento basato sulle basi MZ. Tuttavia, le riduzioni degli affitti dovrebbero essere trasferite agli inquilini solo in presenza di una domanda.

Soluzione C3 Importante danno acqua in un immobile

3 Punti

- Si consiglia al proprietario di effettuare una buona manutenzione degli immobili e di far controllare e lavare regolarmente le tubature.
- In caso di danni, è necessario stipulare un'assicurazione per la perdita del reddito da locazione.
- L'assicurazione contro gli incendi e i rischi naturali o l'assicurazione immobili non copre la perdita di reddito da locazione derivante dall'inabitabilità parziale o totale degli appartamenti a seguito di un sinistro.

Soluzione C4 Riduzione del numero di appartamenti sfitti

12 punti

a) Fattori che determinano un elevato tasso di sfitti

- L'ambiente socio-economico in cui si trova l'immobile.
- Stato generale di manutenzione dell'edificio.
- Finiture obsolete degli appartamenti (assenza di lavastoviglie, piani cottura, ecc.)
- Pigionie troppo elevate rispetto alle pigionie di mercato.

b) Soluzioni

- Proporre una ristrutturazione degli alloggi o renderli più moderni.
- Adeguare le pigionie ai prezzi di mercato.
- Migliorare l'aspetto generale dell'edificio (aree esterne, scale, ecc.).

c) Misure di marketing

- Organizzare una giornata di porte aperte.
- Presentazione digitale di un appartamento arredato tipo.
- Offrire un vantaggio materiale per ogni contratto stipulato: ad esempio buoni per acquisti alimentari, elettrodomestici, mobili, ecc.
- Tour virtuali (tour a 360°).
- Assumere i premi per il primo anno di assicurazione cauzionale.

Soluzione C5 Sublocazione (locazione per brevi periodi su piattaforme online per fini turistici "Airbnb")

8 punti

a) Condizioni per la sublocazione:

- Indicazioni in merito all'identità del sublocatario.
- Il canone inerente la sublocazione deve essere comunicato dall'inquilino.

b) Pigione

Un appartamento di 3,5 stanze è composto da due camere da letto.

La pigione per una camera è quindi pari alla metà della pigione, ossia 825,00 CHF.

Sulla base di un giorno, la pigione è di CHF 825,00 / 30 giorni, cioè CHF 27,50/giorno.

Una sublocazione di 130,00 franchi al giorno corrisponde a un aumento della pigione del 472,7 %, il che equivale a una sublocazione più di 4 volte superiore alla pigione di base.

20 % per il supplemento per l'arredo = CHF 27,50 + 20 % = CHF 33,00 al giorno.

Si può quindi presumere che la sublocazione sia ampiamente abusiva. La giurisprudenza tollera un aumento della pigione per la sublocazione di un massimo del 10-20%, a seconda dei servizi aggiuntivi offerti dal sublocatore.

c) Ammissibilità

la sublocazione è consentita solo se l'inquilino principale ha ottenuto il consenso formale del locatore. In caso contrario, il contratto di locazione può essere disdetto a due condizioni cumulative:

- mancanza di autorizzazione.
- Condizioni abusive per la sublocazione / Svantaggi sostanziali per il locatore.

d) Argomenti in merito alla locazione per brevi periodi su piattaforme online per fini turistici "Airbnb"

Argomenti a favore:

- Airbnb può fornire un reddito aggiuntivo all'inquilino e promuovere la sua capacità di pagare la pigione al proprietario principale.
- Airbnb permette all'inquilino di rimanere nel proprio appartamento se questo è diventato troppo grande (coniuge o figli che si trasferiscono) ed evita la risoluzione del contratto di locazione e quindi i costi per il proprietario dovuti alla rilocazione.
- Con il consenso del locatore, Airbnb rientra nelle disposizioni legali del diritto di locazione. Ammesso che il locatore accetti l'abusività della sublocazione.

Argomenti contrari:

- Le disposizioni di legge sulla sublocazione hanno lo scopo di consentire all'inquilino di lasciare il proprio appartamento per un periodo di tempo limitato (ad esempio per un viaggio o uno stage all'estero) e di avere la certezza di poter rientrare nel proprio appartamento al suo ritorno. La sublocazione a fini economici non rientra in questa finalità.
- In caso di locazione completa di un appartamento da parte di Airbnb, ad esempio un monolocale, esiste il rischio di disturbo del vicinato causato dal comportamento degli ospiti di Airbnb.

Soluzione D1 Procedura di disdetta

15 punti

a) Prerequisiti

- I pagamenti sono dovuti
- Gli Importi scoperti sono stati elencati (in dettaglio) nelle lettere di sollecito
- La comminatoria di sfratto è stata inviata a entrambe le parti separatamente?
- Questa minaccia di disdetta include la fissazione di un termine di pagamento di 30 giorni?
- È stato minacciato che se questo periodo scade, la disdetta sarà data con un preavviso di 30 giorni per la fine di un mese?
- Il canone di locazione richiamato non è ancora stato pagato?
- Non sono state sospese le scadenze con i nuovi avvisi? È stato sottolineato che i nuovi avvisi non invalidano le scadenze già fissate?

b) Ulteriore procedura

- Invio per lettera raccomandata della disdetta.
- Con modulo ufficiale.
- Il modulo deve includere il diritto di ricorso.
- Disdetta per il 30.04.2024.
- Designazione chiara degli importi scoperti.
- Menzione del motivo della disdetta.
- Firma legalmente valida della disdetta.

c) Art. 257d CO

Soluzione D2 Espulsione

10 punti

a) Presentazione di una richiesta di espulsione o di azione per la restituzione dell'immobile in locazione

b) **Procedura A: Procedura ordinaria**

Istanza: Ufficio di conciliazione

Prerequisito: In questo caso, si deve innanzitutto valutare se il contratto di locazione è stato validamente risolto.

Esempio: Procedimento di contestazione della disdetta in corso con esito incerto, disdetta per errore formale

Procedura B: Procedura sommaria

Istanza: Tribunale unico

Prerequisito: si utilizza se i fatti sono incontestati e la situazione giuridica è chiara.

Esempio: disdetta secondo l'art. 257d CO, contratti di locazione a tempo determinato

c) Il locatore non può ricorrere all'autotutela e prendere possesso dell'immobile locato (violazione di domicilio). Entrare nell'appartamento senza il consenso dell'inquilino è un atto penalmente e civilmente illegale.

Soluzione D3 Riconsegna / conteggio finale

10 punti

a)

- Il verbale di constatazione dei difetti (notifica dei difetti) deve essere inviato agli inquilini per raccomandata entro 48 ore dalla ripresa.
- Questo conferma che i difetti per i quali gli inquilini sono responsabili sono stati notificati agli stessi.
- Se la notifica dei difetti non viene dato o viene dato troppo tardi, il locatore viola l'art. 267a I. 1 er 2. CO . L'inquilino è quindi sollevato da ogni responsabilità.

b) Tabella durata di vita / quota a carico inquilino

Posizione	Durata di vita	Quota a carico inquilini in %
Pittore/Pittura	8 anni (96 mesi) a 15 anni (180 mesi)	Febbraio 2019 - Aprile 2024: 63 mesi Quota dell'inquilino tra $33/96 * 100 = 34 \%$ e $117/180 * 100 = 65 \%$
Parquet	40 anni (480 mesi)	Marzo 2007 - aprile 2024: 206 mesi Quota da carico inquilini: $274/480 * 100 = 57 \%$
Piano cottura in vetroceramica	15 anni (180 mesi)	Giugno 2021 - aprile 2024: 35 mesi Quota a carico inquilini: $145/180 * 100 = 81\%$.
Pulizia finale	(Nessuna durata di vita) Lavoro a carico degli inquilini	100 %

Parte E Incasso/Budget/Reporting

50 punti

Soluzione E1 Riscossione - Imposta sul valore aggiunto

10 punti

- a) Registrare i nuovi canoni di locazione a partire dall'1.1.2024 con IVA adeguata per i contratti soggetti a IVA ed inviare le nuove fatture Qr con la nuova pigione
- b) Oggetto 22.0014 e 22.0016 precedentemente al lordo di 53,85, dall'1.1.24 ciascuno di 54,05. Quindi si passa da una pigione lorda pari a CHF 19.923,70 a una pari a CHF 19.924,10
- c) I locatari che **non hanno** preso in locazione un oggetto "principale" (appartamento/negozi/ufficio/spazio commerciale) nell'immobile Bellevuestrasse 21, Lucerna devono pagare l'IVA sulla pigione dei posti auto.
- d) Se a un inquilino che non ha preso in locazione un "oggetto principale" nella proprietà viene disdetto il contratto di locazione per il posto auto e all'inquilino dell'immobile 1.0001 viene locato questo posteggio, la pigione lorda diminuisce a partire dall'1.1.2024, di CHF 4,05

e) A partire da aprile 2024, l'inquilino deve pagare l'IVA di 9,70 franchi sulla pigione del garage non rilocato. Pertanto, la pigione lorda ammonterà a 129,70 franchi al mese fino alla data di cessazione ordinaria o fino alla rilocazione del garage.

f) Sì

Poiché il proprietario è soggetto all'IVA e l'immobile non è utilizzato esclusivamente a fini abitativi, l'immobile può essere parzialmente optato a partire dall'1.1.2025.

g) **Base di calcolo 1:** m2

Aliquota d'imposta = 20 % (takeaway + macelleria = 158m2 su 790 m2 totali)

Base di calcolo 2: pigione netta

Aliquota d'imposta = 20.7 % (Takeaway + macelleria = Fr. 3'814 su un totale di CHF 18'401)

Soluzione E2 Reporting saldi scoperti

3 punti

Oggetto Nr.	Tipologia d'oggetto	Importo	Scoperto dal	Saldo	
1.0402	Appartamento	1'840.00	01.12.2023	1'840.00	
1.0402	Appartamento	1'840.00	01.01.2024	3'680.00	
1.0402	Appartamento	1'840.00	01.02.2024	5'520.00	
21.0001	Posteggio in autorimessa	130.00	01.12.2023	5'650.00	
21.0001	Posteggio in autorimessa	130.00	01.01.2024	5'780.00	
21.0001	Posteggio in autorimessa	130.00	01.02.2024	5'910.00	

Soluzione E3 Budget (preventivo) per il colloquio sul budget (preventivo)

30 punti

Conto	Totale effettivo (IST) 2023	Budget 2024	Giustificazioni
Redditi da locazione	-228'744.00	-241'342	in base allo stato locativo (+ 5.79% su appartamenti, commerciale e antenna)
Sfitti	3'500.00	10'240 – 11'860	App. 1.0201 sfitto gennaio-aprile a CHF 1'750.00 e app. Meier, Neker (1.0402) considerando maggio -giugno per risanamento
Altri ricavi	-1'240.00	-1'200	in base all'anno precedente
Totale ricavi	-226'484.00		
Assicurazione stabile	7'623.00	7'600 - 8'000	Secondo l'anno precedente
Tasse e oneri	371.25	300 - 500	Secondo l'anno precedente
Conguaglio di riscaldamento e spese accessorie a carico del proprietario	0.00	960 - 1500	Nuovo a seguito app. sfitto per 4 mesi (app. 1.0201 e 2 mesi (app. 1.0402)

Manutenzione oggetti in locazione	3'096.05	10'000 - 30'000	Manutenzione ordinaria, ristrutturazione cucina/bagno Appartamento Meier
Manutenzione Immobile	4'974.10	5'000 - 6'000	Manutenzione ordinaria, secondo l'anno precedente
Manutenzione autorimessa	1'833.65	1'500 - 2'000	Secondo l'anno precedente
Manutenzione ambiente circostante	836.45	5'000 - 10'000	Ristrutturazione del parco giochi
Costi per la locazione	0.00	300 - 1'000	Locazione appartamento Meier
Spese amministrative 4 % delle pigioni nette dovute	9'854.30	10'436	4,0 % Pigioni nette dovute + IVA 8.1%
Ammortamenti	45'000.00	55'000	Ammortamento corrente, ammortamento finestre ristrutturazione 2023
Interessi ipotecari	30'000.00	40'000	CHF 15.000 1° semestre, 25.000, 2° semestre
Spese bancarie	87.40	88 - 100.00	Secondo l'anno precedente
Totale spese	103'676.20		

Soluzione E4 Pagamenti del proprietario

7 punti

A causa della guerra in Ucraina, i prezzi del gasolio da riscaldamento sono aumentati notevolmente.	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No
Gli inquilini Meier (vedi compito D) hanno entrambi presentato istanza di fallimento personale (privato).	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No
La nuova società che si occupa della portineria deve gestire diverse licenziamenti di dipendenti. Nuovi dipendenti possono essere assunti solo con un certo ritardo.	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No
Quest'anno dovrà trattare il prestito ipotecario. Le offerte delle banche indicano un aumento significativo dei tassi di interesse.	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No
I contratti di locazione inerenti due appartamenti di quattro locali vengono disdetti contemporaneamente. La ricerca di nuovi inquilini si rivela molto difficile.	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No
Il tasso di interesse di riferimento aumenta inaspettatamente due volte quest'anno.	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No

Parte F Spese accessorie

32 punti

Soluzione F1 Rifatturazione delle spese accessorie

6,5 punti

Conto	Anno -3	Anno -2	Anno -1	Rifatturazione
Assicurazione sulla proprietà	6'577.00	6'577.00	6'602.00	
Portineria	15'508.80	15'508.80	16'542.70	15'000-17'000
Energia elettrica	1'507.60	1'581.30	1'559.75	1'500-1'600
Acqua/fognatura	2'867.40	2'712.90	2'798.30	2'700-3'000
Smaltimento dei rifiuti	1'300.00	1'300.00	1'350.00	1'300-1'400
Abbonamento manutenzione ascensore	4'213.00	4'268.00	4'311.00	4'200-4'400
Canoni radio/TV	3'120.00	3'120.00	3'120.00	3'100-3'200
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	
Totale spese	51'820.30	50'927.15	53'208.25	27'800-30'600

Soluzione F2 Tipologie di spese accessorie e chiavi di ripartizione

13.5 punti

a) Chiavi di ripartizione

Chiave di ripartizione 1 **m2**

- Portineria
- Elettricità
- Acqua/fognatura
- Smaltimento dei rifiuti

Chiave di ripartizione 2 **Unità**

- Canoni radio/TV

Chiave di ripartizione 3 **Piano**

- Abbonamento manutenzione ascensori

b)

Oggetto nr.	Tipo di oggetto	Piano	Chiave di ripartizione 1	Chiave di ripartizione 2	Chiave di ripartizione 3
Unità di misura chiave di ripartizione			Metri quadrati (m2)	Unità	Piano
1.0001	Appartamento	PT	90	1	0
1.0002	Appartamento	PT	82	1	0
1.0003	Appartamento	PT	85	1	0
1.0101	Appartamento	1° piano	90	1	1
1.0102	Appartamento	1° piano	82	1	1
1.0103	Appartamento	1° piano	85	1	1
1.0201	Appartamento	2° piano	90	1	2
1.0202	Appartamento	2° piano	82	1	2
1.0203	Appartamento	2° piano	85	1	2
1.0301	Appartamento	3° piano	90	1	3
1.0302	Appartamento	3° piano	82	1	3
1.0303	Appartamento	3° piano	85	1	3

Soluzione F3 Sostituzione del sistema di riscaldamento con il teleriscaldamento

5 punti

Utilizzo del modulo ufficiale per gli adeguamenti del canone di locazione relativi alle variazioni della produzione di calore.

I costi che non sono più a carico del locatore, ma che in precedenza erano inclusi nel canone di locazione netto, devono essere detratti da quest'ultimo. Il costo delle riparazioni dell'impianto di riscaldamento e dei pezzi di ricambio (bruciatore, scaldabagno).

Gli acconti devono essere ridotti per riflettere i nuovi costi.

Il nuovo regolamento entra in vigore con la messa in funzione del nuovo impianto di riscaldamento. L'adeguamento degli acconti e il cambio dell'impianto di riscaldamento devono essere motivati.

Soluzione F4 Conteggio di riscaldamento e spese accessorie 3 punti

I costi dell'acqua calda sono distribuiti sull'intero anno, mentre i costi del riscaldamento sono distribuiti solo sui mesi in cui il riscaldamento è in funzione.

La formula di ripartizione dei costi di riscaldamento non è uguale per tutti i mesi. Nei mesi invernali, le quote sono più alte per riflettere il maggiore fabbisogno energetico.

Questa differenziazione (così come la ponderazione dei mesi per le spese di riscaldamento) è necessaria per attribuire correttamente le spese di riscaldamento agli inquilini che non hanno occupato l'appartamento per l'intero periodo delle spese di riscaldamento e di esercizio.

Soluzione F5 Domande generali su conteggio di riscaldamento 4 punti e spese accessorie

I costi accessori possono essere introdotti con un'appendice al contratto di locazione se si tratta di costi che non erano presenti in precedenza.	<input type="checkbox"/> Vero	<input checked="" type="checkbox"/> Falso
I costi per lo sgombero della neve non possono essere addebitati agli inquilini in quanto si tratta di un servizio stagionale.	<input type="checkbox"/> Vero	<input checked="" type="checkbox"/> Falso
Il locatore può addebitare all'inquilino anche le spese per l'effettiva manutenzione dell'impianto di teleriscaldamento quali spese accessorie.	<input checked="" type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso
Il premio dell'assicurazione d'indennità giornaliera in caso di malattia del custode, non può essere addebitato agli inquilini nel conteggio delle spese accessorie.	<input type="checkbox"/> Vero	<input checked="" type="checkbox"/> Falso
Se un appartamento è sfitto, il locatore può decidere di addebitare agli inquilini una parte delle spese di accessorie inerente all'appartamento in questione.	<input checked="" type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso
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.	<input type="checkbox"/> Vero	<input checked="" type="checkbox"/> Falso
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.	<input checked="" type="checkbox"/> Vero	<input type="checkbox"/> Falso
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.	<input type="checkbox"/> Vero	<input checked="" type="checkbox"/> Falso

Richiesta di esecuzione		Esecuzione n. _____		
Debitore * Jonas Meier Via Belvedere 11e 6964 Davesco (TI)		Indirizzo dell'ufficio di esecuzione Ufficio esecuzioni xxxxx Via xxxxxx 6900 Lugano		
Data di nascita: (se conosciuta)				
Altre osservazioni:				
Creditore Comunione ereditaria Schenker Rosa Meier-Schenker e Fritz Schenker <i>Grundweg 1</i> <i>8000 Zurigo</i>		Dettagli per il pagamento x del creditore IBAN: CH12 1234 5678 9101 5		
rappresentato da Sprecher & Linsi AG Hirschkuh-Strasse 4 3380 Wangen an der Aare				
Titolo di credito e data o, in difetto del titolo, causa del credito*		Importo (CHF)	Interesse %	da (data)
1	Pigione appartamento e garage dicembre 2023	1'650.00	5 %	1.12.2023
Ulteriori pretese				
2	pigione appartamento e garage gennaio 2024	1'650.00	5 %	1.1.2024
3	pigione appartamento e garage febbraio 2024	1'650.00	5 %	1.2.2024
4				
Osservazioni Responsabilità solidale con la coniuge Tamara Meier Come previsto dal contratto di locazione del XX.XX.XX.		Il vostro riferimento al caso (<i>se disponibile</i>) Data / Firma * 14.2.2023 asödfkj asöfkj asj		

Soluzione G2 Motivi per la domanda di esecuzione

7 punti

- a) Una coppia sposata è responsabile solidalmente per il pagamento della pigione dell'abitazione familiare. È necessario compilare una domanda di esecuzione separata per ciascun coniuge.
- b) Se il deposito cauzionale è menzionato nel contratto di locazione, può essere escusso.
- c) L'esecuzione deve avvenire nel luogo di residenza
- d) Interessi secondo il contratto di locazione o OR, pigione dovuta il 1° di ogni mese, quindi 1/3 del credito per il 1.12.23 e 1/3 per il 1.1.24
- e) Esecuzione in via di pignoramento

Soluzione G3 Rigetto definitivo/continuazione

7 punti

- a) Precetto esecutivo - copia/doppia per il creditore
- b) Procedura di rigetto / autorità giudiziaria
- c) Domanda di continuazione, ufficio esecuzione
- d) Pignoramento/avviso di pignoramento, atto di pignoramento

Soluzione G4 Procedura speciale

4 punti

Parola chiave	Sì	No	Giustificazione
Esecuzione per fallimento		x	Non è rilevante perché il debitore non è registrato nell'HR.
Realizzazione del pegno immobiliare		x	Non è rilevante perché non c'è un pegno.
Ritenzione		x	Non pertinente, la ritenuta può essere applicata solo ai contratti di locazione di locali commerciali o STWE.
titolo di rigetto provvisorio	x		Rilevante perché esiste un contratto di locazione.