

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2022

Piano di lavoro di progetto

Materia d'esame: Diritto

Materia d'esame: Diritto

1.1 (diritto 1 di 4)

Titolo:

Processo di commercializzazione di un immobile in comproprietà

Situazione di partenza:

La commercializzazione e in particolare la cessione di un immobile in comproprietà richiedono un esame approfondito della loro forma giuridica. In effetti, a seconda del tipo di comproprietà, diritti e obblighi differiscono notevolmente. Inoltre, alla comproprietà si applicano occasionalmente norme contrattuali o disposizioni di legge. Il commercializzatore deve essere in grado di determinare senza sforzo il tipo di comproprietà e il conseguente processo di vendita.

Obiettivi del lavoro di progetto:

- Indicate i vari tipi di comproprietà e fate un confronto tra di essi. Analizzate i loro vantaggi e svantaggi nella vendita di un immobile.
- Spiegate e descrivete la forma particolare di comproprietà rappresentata dalla proprietà per piani. Prestate particolare attenzione anche alle specificità legate alla cessione.
- Illustrate il processo di vendita di un immobile in proprietà per piani. Includete i diversi diritti e doveri di venditori, acquirenti e comunione dei comproprietari.
- Spiegate le particolarità della vendita di un parcheggio interno ed esterno in caso di comproprietà ordinaria e di proprietà per piani.

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2022

Piano di lavoro di progetto

Materia d'esame: Diritto

Profilo:

1.2 (diritto 2 di 4)

Titolo:

Acquisto di un immobile con diritto di superficie per sé stante e permanente

Situazione di partenza:

Generalmente il proprietario di un immobile dispone anche della proprietà del fondo sul quale il suo edificio è costruito. Talvolta succede che i proprietari fondiari, soprattutto nel caso di enti pubblici, non intendano alienare il fondo e preferiscano metterlo a disposizione di terzi. La commercializzazione di un immobile di questo tipo richiede che il commercializzatore effettui una verifica esauriente dei diritti e degli obblighi associati alla o alle proprietà per le quali ha ricevuto l'incarico.

Obiettivi del lavoro di progetto:

- Spiegate la natura e le specificità del diritto di superficie, così come gli elementi di un contratto di superficie.
- Analizzate e comparate i vantaggi e gli svantaggi della transazione di un immobile in diritto di superficie.
- Spiegate i requisiti e la procedura in caso di finanziamento dell'acquisto.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2022

Piano di lavoro di progetto

Materia d'esame: Diritto

Profilo:

1.3 (diritto 3 di 4)

Titolo:

IVA – Tassazione degli immobili tramite opzione dell'immobile

Situazione di partenza:

L'AFC permette ai proprietari di immobili, in determinate circostanze, di sottomettere questi ultimi all'imposta sul valore aggiunto. L'opzione può comportare vantaggi sia per il venditore che per l'acquirente, ma anche svantaggi.

Nel vostro ruolo di esperto in commercializzazione immobiliare, nel caso di una compravendita di uno di questi immobili dovete confrontarvi con domande da ambedue le parti contraenti.

Obiettivi del lavoro di progetto:

- Illustrate le relazioni e le conseguenze principali per il proprietario in caso di tassazione degli immobili basata sull'imposizione fiscale tramite opzione.
- Spiegate le possibilità di trasmissione di proprietà dal punto di vista dell'IVA alla vendita di fondi già edificati.
- Spiegate i possibili rischi corsi dall'acquirente dopo l'acquisto di una proprietà imposta tramite opzione.
- Descrivete le particolarità e gli effetti nel caso di immobili con utilizzo misto imposti tramite opzione ai quali il proprietario deve prestare attenzione in relazione all'IVA.

Esame professionale in commercializzazione immobiliare 2022

Piano di lavoro di progetto

Materia d'esame: Diritto

Profilo:

1.4 (diritto 4 di 4)

Titolo:

Responsabilità e decadenza dei diritti legati alla garanzia per difetti nel contratto di appalto

Situazione di partenza:

Il Codice svizzero delle obbligazioni (CO) disciplina negli artt. 367 – 371 CO la garanzia per difetti, la verifica dei difetti, le responsabilità, l'approvazione dell'opera (garanzia dell'appaltatore) e la prescrizione.

Nell'ambito di un mandato di consulenza nel processo di sviluppo di un progetto, il vostro cliente ha bisogno di assistenza legale per la creazione di un modello di contratto di appalto. Desidera sapere quali sono le differenze nei temi summenzionati tra un contratto di appalto ai sensi della norma SIA 118 e il Codice delle obbligazioni e come lo deve redigere.

Obiettivo del lavoro di progetto:

- Motivate in quale momento del processo di sviluppo devono essere fissati i modelli di contratto di appalto e a cosa si deve prestare attenzione in linea di principio.
- Spiegate i fondamenti giuridici per la garanzia in caso di difetti nel contratto di appalto del Codice svizzero delle obbligazioni e illustrate gli effetti dei termini e delle differenze rispetto alla norma SIA 118.
- Consigliate al committente la formulazione del contratto di appalto secondo il CO o SIA 118 e motivate dettagliatamente la vostra decisione.
- Illustrate gli aspetti a cui deve prestare attenzione il vostro cliente nel rendiconto aziendale e nella documentazione di chiusura e motivate le conseguenze in caso di negligenze.