



**Esame professionale in gestione immobiliare 2018
Esame scritto**

Esame: Esperti in gestione immobiliare Materia d'esame: diritto; Codice Civile

© Commissione d'Esame Professionale dell'Economia Immobiliare Svizzera

PROPOSTE DI SOLUZIONE:

Questo documento è un esempio di soluzione utilizzata dalla commissione esaminatrice. Sono possibili altre risposte se sono corrette in termini di contenuto e corrispondono alle domande.

Per domande che richiedono un numero preciso di risposte potrebbero essere proposte più soluzioni.

In ogni caso la valutazione è eseguita secondo il punto 5 delle istruzioni per i candidati (Pagina 2).

Cognome, nome:

Nr candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono permessi **solo** i modelli **TI-30Xa** e **TI-30X IIB**. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

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

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Nessuno.

Abbreviazioni

CO	Codice delle obbligazioni svizzero
CC	Codice civile svizzero
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
LPT	Legge sulla pianificazione del territorio
IVA	Imposta sul valore aggiunto
CUF	Casa unifamiliare
PPP	Proprietà per piani

Materia d'esame Diritto - panoramica

CC	Esame scritto (questo)	40
CO, CPC	Esame scritto	60
Imposte	Esame scritto	20
	Totale	120

Esercizi	Tema	N. punti	pagina
A1	Termini giuridici, Principi giuridici, Struttura dell'ordinamento giuridico	2	3
A2	Diritti della persona	2	3
A3	Principi dei diritti reali	2	4
A4	Proprietà e registro fondiario	2	4
B1	Diritti della persona	6	5
B2	Diritti reali	10	6
B3	Diritti reali	6	8
C1	Diritti reali	4	9
C2	Diritti reali etc.	6	10
	Totale	40	

A) Rispondere con vero / falso

8 Punti

Valutazione questionario A1 – A 4

Indicare se ognuna di queste frasi o domande è corretta oppure errata. Metta una x nella casella corrispondente.

Le risposte saranno valutate nel seguente modo:

risposta corretta = 0.5 punti = 0.5
risposta errata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A1 – Termini giuridici, basi giuridiche, struttura dell'ordinamento giuridico			2	
Indichi se gli enunciati seguenti sono veri o falsi.				
Il diritto fiscale fa parte del diritto privato.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Qualora una norma di legge è dispositiva, le parti non possono accordarsi diversamente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Se il Comune incarica il giardiniere di prendersi cura del prato davanti al municipio, si tratta di diritto privato.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Alle autorità cantonali è permesso, per il proprio territorio cantonale, di definire la maggiore età secondo un diritto civile autonomo.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio A2 – Diritti della persona			2	
Indichi se le seguenti affermazioni sono vere o false.				
Il luogo di soggiorno di una persona è anche il luogo in cui questa viene perseguita penalmente.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
La sede di un'associazione è desumibile dai suoi statuti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
La premessa per la capacità di intendere e di volere è la maggiore età.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
In linea di massima è possibile che un bambino di tre anni abbia debiti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio A3 – Principi dei diritti reali			2
Indichi se le seguenti affermazioni sono vere o false.			
La proprietà è un diritto obbligazionario e in quanto tale è in vigore solo tra le parti contrattuali.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5
Secondo il principio di causalità chi è proprietario di una cosa è, per legge, anche proprietario degli accessori della stessa.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5
Il nome del proprietario di un bene immobile è annotato nel registro fondiario.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
La comproprietà è una forma particolare della proprietà comune.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5

Esercizio A4 – Proprietà e registro fondiario			2
Indichi se le seguenti affermazioni sono vere o false.			
Il proprietario di una cosa è sempre abilitato anche a venderla.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5
Il possesso è il mezzo di pubblicità tramite il quale il diritto su un bene mobile viene dimostrato verso l'esterno.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Gli effetti dei diritti registrati nel libro mastro del registro fondiario vengono fatti risalire, per quanto riguarda rango e momento di origine, all'iscrizione nel libro giornale.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Il creditore ipotecario attuale di una cartella ipotecaria registrata è visibile nel registro fondiario.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5

B) Casi di diritti delle persone e di diritti reali **22 punti**

Esercizio B1 – Diritti delle persone	6	
<u>Domanda 1:</u> Definisca la capacità giuridica.		
Risposta B1/Domanda 1: La facoltà di avere diritti e doveri. La facoltà di essere soggetto di diritto.		
<u>Domanda 2:</u> Definisca la capacità di discernimento.		
Risposta B1/Domanda 2: La facoltà di riconoscere la portata delle proprie azioni. (oppure) La facoltà di agire in modo ragionevole.		
<p>La vedova novantatreenne Margrit Bosshard abita da sola nel suo appartamento. E' ancora in grado di sbrigare bene le faccende quotidiane, però le sue forze stanno venendo meno. Per le pulizie ha bisogno di aiuto, e per questa incombenza, ha incaricato una persona. Nel contempo ha incaricato la sua banca di investire una grossa parte del suo patrimonio in prodotti finanziari complessi.</p> <p><u>Domanda 3:</u> Come valuta la capacità di discernimento in questi due contratti? E' possibile che in un caso sussista la capacità di discernimento ma nell'altro no?</p>		
Risposta B1/Domanda 3: La capacità di discernimento è relativa. Il suo sussistere deve essere appurato in ogni negozio giuridico. La capacità di discernimento sussiste probabilmente in un negozio giuridico «quotidiano», quale l'incarico per i lavori di pulizia, mentre in un negozio giuridico complesso come ad esempio l'investimento del patrimonio in prodotti finanziari complessi essa probabilmente non sussiste.		

<p>Esercizio B2 – Diritti reali <u>Domanda 1:</u> Cosa è una servitù? (in senso giuridico)</p>	<p>10</p>	
<p><u>Risposta B2/Domanda 1:</u> Un diritto limitato e reale.</p>		
<p><u>Domanda 2:</u> Generalmente quale può essere il contenuto o l'oggetto di una servitù?</p>		
<p><u>Risposta B2/Domanda 2:</u> Il proprietario viene costretto ad un comportamento passivo, deve tollerare oppure rinunciare a fare qualcosa.</p>		
<p><u>Domanda 3:</u> Quali sono i due tipi di servitù?</p>		
<p><u>Risposta B2/Domanda 3:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Servitù personale 2) Servitù prediale 		
<p>Nel registro fondiario, su di una parcella non edificata che si trova in zona edificabile, c'è la seguente registrazione: «Onere: divieto di edificazione a favore del nr. part. 4530 (= parcella contigua)».</p> <p><u>Domanda 4:</u> A quale tipo di servitù appartiene la menzionata servitù di divieto di edificazione?</p>		
<p><u>Risposta B2/Domanda 4:</u> Servitù prediale</p>		

<p><u>Domanda 5:</u> Per quale motivo a suo tempo fu adottata questo tipo di servitù?</p>		
<p><u>Risposta B2/Domanda 5:</u></p> <p>Questa servitù di divieto di edificazione è di utilità fondamentale solo per le persone aventi un diritto reale alla parcella attigua (come proprietari, eventuali fruitori oppure creditori ipotecari).</p>		
<p>Per errore, nell'ambito della vendita della parcella con divieto di edificazione, questo divieto non è stato menzionato nell'atto pubblico di vendita. L'acquirente non ha mai avuto conoscenza di questa servitù di divieto di edificazione. Solamente due mesi dopo il trasferimento di proprietà, il giorno della richiesta del permesso di costruzione, il vicino gli fa notare questo fatto.</p> <p><u>Domanda 6:</u> La servitù di divieto di edificazione vale anche per questo ignaro acquirente? Motivi la sua risposta.</p>		
<p><u>Risposta B2/Domanda 6:</u></p> <p>I diritti reali sono diritti assoluti e vigono per tutti (erga omne). Con l'iscrizione della servitù nel registro fondiario, questa viene costituita (principio di registrazione). In questo modo, la servitù viene resa riconoscibile da terzi (principio di pubblicità). Di conseguenza, l'acquirente avrebbe dovuto essere a conoscenza della servitù, che è valida anche nei suoi confronti.</p>		

<p>Esercizio B3 – Diritti reali Il contadino Werner Bühler ha intestato la sua azienda agricola a suo figlio Michael. Werner Bühler e sua moglie Heidi Bühler-Schönenberger ricevono il diritto di abitazione dello «Stöckli» <i>(la casetta o appartamento che, secondo la tradizione rurale svizzero-tedesca, fa parte del complesso agricolo, e tradizionalmente destinata alla residenza dei genitori anziani dell'intestatario dell'azienda, ndr).</i></p> <p><u>Domanda 1:</u> Spieghi cos'è il diritto d'abitazione, illustrandone 4 caratteristiche.</p>	6	
<p>Risposta B3/Domanda 1:</p> <p>Il diritto d'abitazione è una servitù personale, la servitù è assolutamente personale (diritto ed esercizio); vale a dire, la servitù non può essere trasferita e cessa con il decesso del beneficiario. Al beneficiario viene conferito il diritto di prendere domicilio in una casa, un appartamento o in parte di esso; egli può esercitare questo diritto fondamentalmente da solo in prima persona; tuttavia egli può, se il diritto non è limitato espressamente alla sua persona, far abitare con sé i suoi familiari e conviventi. Il beneficiario non può affittare locali su cui gravano diritti di abitazione. Il beneficiario paga solo le spese usuali di mantenimento e le tasse sull'utilità di natura pubblica e privata; tutte le ulteriori imposte nonché gli interessi ipotecari vengono sostenuti dal proprietario.</p>		
<p>Dopo tre anni, Michael Bühler ne ha abbastanza di fare il contadino, ha problemi finanziari e vuole vendere la sua azienda agricola al suo amico benestante Stefan, di professione banchiere. Questo vuole investire il suo patrimonio in modo diversificato e conta sul fatto che un giorno, questi fondi di Michael verranno attribuiti alla zona edile.</p> <p><u>Domanda 2:</u> Stefan può acquistare i fondi rispettivamente l'azienda agricola di Michael? Motivi la sua risposta.</p>		
<p>Risposta B3/Domanda 2:</p> <p>Stefan non può acquistare i fondi (senza autorizzazione).</p> <p>I fondi e le aziende agricole sottostanno a restrizioni secondo la legge federale del diritto fondiario rurale (LDFR).</p>		

C) Domande generali

10 punti

<p>Esercizio C1 – Diritto reale Emil Kuster è da decenni il proprietario del suo immobile. Da altrettanto tempo, deve passare con la sua automobile sul terreno di proprietà del vicino. Questo è l'unico modo possibile per raggiungere casa sua. Recentemente questo terreno adiacente è stato venduto, e di conseguenza c'è un nuovo proprietario. Questo rifiuta di concedere ad Emil Kuster il passaggio sulla sua proprietà, dato che nel registro fondiario non è registrata nessuna servitù corrispondente. Emil Kuster si appella al diritto consuetudinario e al diritto di passo necessario.</p> <p><u>Domanda:</u> Come giudica la situazione legale?</p>	4	
<p><u>Risposta C1:</u></p> <p><u>Sul diritto consuetudinario:</u> Vige il giudicato negativo nel registro fondiario Una servitù sussiste solo se registrato nel registro fondiario. Emil Kuster non si può appellare al diritto consuetudinario.</p> <p><u>Sul diritto di passo necessario:</u> Si potrebbe prospettare un certo successo se Emil Kuster pretendesse dal vicino la concessione di un diritto di passo necessario. Tuttavia, egli dovrà sostenerne completamente le spese (art. 694 CC).</p>		

<p>Esercizio C2 – Diritti reali etc.</p> <p>Hans Meier ha, finanziariamente parlando, l'acqua alla gola. Per questo motivo vende il suo appartamento di proprietà per CHF 500'000.--. Al momento del rogito, l'acquirente Peter Gut gli paga un acconto di CHF 50'000.--. Il contratto di compravendita dice: «Questo acconto non sottostà né a pagamento di interessi, né deve essere posto in garanzia». Il trasferimento di proprietà dell'appartamento, unitamente al pagamento del resto del prezzo, deve avvenire entro due mesi dal rogito.</p> <p>Un mese dopo il rogito viene dichiarato il fallimento di Hans Meier.</p> <p><u>Domande:</u> Peter Gut può pretendere il trasferimento di proprietà dagli amministratori del fallimento, come originariamente previsto dal contratto? In caso negativo, cosa succede con il suo acconto? Motivi le sue risposte.</p>	6	
<p><u>Risposta C2:</u></p> <p>Peter Gut non può pretendere dall'amministrazione del fallimento l'adempimento del contratto.</p> <p>Egli può reclamare, come ogni altro creditore nella procedura fallimentare, l'acconto versato. Per la somma non coperta egli riceve un attestato di carenza beni.</p>		

<p><u>Variante:</u> Si è potuto rimandare l'apertura del fallimento di Hans Meier. Il trasferimento di proprietà ha avuto luogo come da contratto.</p> <p>Peter Gut, che pure versa in condizioni economiche critiche, non ha ancora versato il totale del resto della somma dovuta. Mancano ancora CHF 50'000.--.</p> <p>Due settimane dopo il trasferimento di proprietà viene dichiarato il fallimento di Hans Meier.</p> <p><u>Domanda:</u> Cosa farà l'amministrazione del fallimento in merito alla somma ancora da versare di CHF 50'000.--?</p>		
<p>L'amministrazione del fallimento, in qualità di rappresentante del venditore, provvederà alla registrazione del vincolo prima del decorrere del termine di tre mesi (art. 837 cpv. 1 cifra 1 CC).</p>		



**Esame professionale in gestione immobiliare 2018
Esame scritto**

Esame: Esperti in gestione immobiliare

Materia d'esame: diritto; CO / CPC

© Commissione d'Esame Professionale dell'Economia Immobiliare Svizzera

PROPOSTE DI SOLUZIONE:

Questo documento è un esempio di soluzione utilizzata dalla commissione esaminatrice. Sono possibili altre risposte se sono corrette in termini di contenuto e corrispondono alle domande.

Per domande che richiedono un numero preciso di risposte potrebbero essere proposte più soluzioni.

In ogni caso la valutazione è eseguita secondo il punto 5 delle istruzioni per i candidati (Pagina 2).

Cognome, nome:

Nr candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono permessi **solo** i modelli **TI-30Xa** e **TI-30X IIB**. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

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

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Nessuno

Abbreviazioni

CO	Codice delle obbligazioni svizzero
CC	Codice civile svizzero
IVA	Imposta sul valore aggiunto
PPP	Proprietà per piani

Materia d'esame Diritto - panoramica

CC	esame scritto	40
CO, CPC	esame scritto (questo)	60
Imposte	esame scritto	20
	Totale	120

Esercizi	Tema	N. punti	pagina
A	Parte generale CO	30	3
B	Parte dettagliata CO	20	7
C	CPC / Garanzie	10	11
	Totale	60	

A) Parte generale CO

30 punti

Rispondere ai gruppi di domanda con vero / falso

4 punti

Valutazione gruppo di domande A1 – A2

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A1			2	
Le seguenti affermazioni sul termine «obbligazione» sono vere o false?				
Le obbligazioni vengono stipulate sempre e solo tra due persone.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Tutte le obbligazioni per legge devono essere stipulate in forma scritta.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un'obbligazione è un rapporto di debito-credito.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un'obbligazione può avere origine solo stipulando un contratto.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio A2			2	
Le seguenti affermazioni sul termine «contratto» sono vere o false?				
Un contratto si costituisce tramite una manifestazione di volontà reciproca e concordante.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un contratto con contenuto illegale è impugnabile.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Tutte le prescrizioni formali per i contratti sono di natura dispositiva.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Nei limiti della legge, il contenuto del contratto può essere scelto liberamente.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Domande dettagliate

26 punti

Valutazione gruppo di domande A3-A5

Le risposte alle domande dettagliate devono essere motivate dalle norme di legge pertinenti al caso. I punti verranno assegnati sia per gli articoli di legge, sia per la motivazione corretta.

Esercizio A3

Karl regala a Slotan il suo equipaggiamento da pesca perché si è comprato una nuova attrezzatura.

- a) Quale prescrizione formale vige per questo contratto?
- b) Secondo quale base giuridica?
- c) Quali sono le prescrizioni formali necessarie se Karl promette a Slotan di regalargli l'equipaggiamento da pesca?
- d) Secondo quale base giuridica?

6

Soluzione A3:

- a) Nessuna
- b) Libertà della forma Art. 11 COS, nessuna, dato che per una donazione di bene mobile non sussiste nessuna prescrizione formale.

Supplemento: nelle soluzioni a) + b) è possibile anche Art. 242 cpv. 1 CO

- c) La promessa di donazione necessita della forma scritta.
- d) Art. 243 cpv. 1 CO

Esercizio A4

Goran Popovic vorrebbe noleggiare una fotocopiatrice per il suo ufficio. Pattuisce un prezzo con il negozio, che consegna l'apparecchio. Quando Goran Popovic guarda la fattura si rende conto che il negozio partiva dal presupposto che lui avrebbe acquistato la fotocopiatrice.

- a) Che cosa sussiste nel presente caso?
- b) Che provvedimenti deve prendere Goran Popovic?
- c) Quale scadenza dovrà rispettare Goran Popovic?
- d) Dove si trovano le basi giuridiche pertinenti al caso?
- e) In cosa si differenziano i contratti nulli dai contratti annullabili?

Soluzione A4:

- a) Un errore essenziale
- b) Egli deve chiedere l'annullamento del contratto.
- c) Un anno a partire dalla scoperta dell'errore
- d) Art. 24 par. 1 cifr. 1 e art. 31 CO
- e) I contratti nulli sono invalidi già in principio; non producono nessun effetto sin dall'inizio; quelli annullabili sono invece validi fino al momento in cui vengono annullati.

Esercizio A5

Il 17 gennaio 2018, Miklos ha ordinato un nuovo letto per la sua camera da letto. Il letto recava il prezzo di CHF 2'500, con consegna entro le quattro settimane dall'ordinazione. Il 20 febbraio 2018, il letto non è ancora stato consegnato. Il 21 febbraio, Miklos vede su un altro prospetto lo stesso letto per 2'000 franchi.

- a) Indichi cosa deve fare Miklos per poter acquistare il letto al prezzo minore, indicando le norme di legge rilevanti.
- b) Indichi cosa cambierebbe, se nel contratto di compravendita del primo letto ci fosse stata la dicitura «verrà consegnata il 13 febbraio 2018», anche qui indicando le norme di legge rilevanti.
- c) Indichi, menzionando le norme di legge rilevanti, la situazione giuridica nel caso ove Miklos avesse assolutamente bisogno di un letto; lo stesso letto da un altro fornitore costa tuttavia CHF 2'800.

Soluzione A5:

- a) Egli deve mettere in mora il fornitore con un'interpellazione, secondo l'art. 102 CO scaduto il termine deve assegnargli un termine di grazia per l'adempimento, Art. 107 CO. Se l'ordine non viene adempito entro questo termine, Miklos può recedere dal contratto, art. 107 par. 2 CO.
- b) Il fornitore è già in mora il 14 febbraio 2018, per questo motivo Miklos non deve interpellare il fornitore, art. 102 par. 2 CO.
- c) In questo caso si tratta di un danno che la parte in mora deve riparare, art. 103 par. 1 CO. Deve mettere comunque in mora il fornitore. Poi potrà comprare il letto e chiedere il danno.

Supplemento: nella soluzione c) è possibile anche art. 191 cpv. 1 CO

B) CO parte dettagliata

20 Punti

Gruppo di domande con risposte vero / falso

4 Punti

Valutazione gruppo di domande B1 – B2

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio B1

Svetlana e Bjørn (sposati) vogliono comprarsi un appartamento di proprietà. Hanno già preso contatto con un agente immobiliare, a cui hanno dato l'incarico di cercare un appartamento adatto alle loro esigenze.

Il contratto con l'agente immobiliare è valido anche se stipulato oralmente. vero falso

Dato che sono sposati, ambedue devono stipulare il contratto con l'agente immobiliare. vero falso

Se Svetlana e Bjørn non sono soddisfatti delle prestazioni dell'agente immobiliare possono annullare il contratto in qualsiasi momento. vero falso

Se per l'affare è stato accordato un onorario troppo alto, questo può venire ridotto dal giudice, su domanda di Svetlana e Bjørn. vero falso

2	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Esercizio B2

L'agente immobiliare è riuscito a trovare un'appartamento adatto per Svetlana e Bjørn. Il contratto vero e proprio viene rimandato. Per vincolare Svetlana e Bjørn, l'agente immobiliare stipula con loro un contratto sul previsto acquisto dell'appartamento.

Il contratto con l'agente immobiliare è valido anche se stipulato oralmente. vero falso

Il contratto con l'agente immobiliare può essere valido se stipulato oralmente solo nel caso dove il prezzo di vendita non superi il milione di franchi. vero falso

Questo contratto è un contratto preliminare ad un contratto di compravendita di fondo immobiliare. vero falso

Dato che sono sposati, entrambi devono stipulare il contratto con l'agente immobiliare. vero falso

2	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Domande dettagliate

16 punti

Valutazione gruppo di domande B3-B4

Le risposte alle domande dettagliate devono essere motivate con la menzione delle norme giuridiche rilevanti. Il punteggio verrà attribuito sia per gli articoli di legge corretti che per la motivazione esatta.

<p>Esercizio B3 Vanessa Dos Santos ha comperato il 14 marzo 2016 un nuovo asciugabiancheria. Il primo marzo 2018, nel bel mezzo di un programma di asciugatura, l'asciugabiancheria smette di funzionare.</p> <p>a) Indichi menzionando, le norme di legge rilevanti, come dovrà comportarsi Vanessa Dos Santos in questo caso, e quali sono i suoi diritti complessivi secondo il diritto obbligazionario.</p> <p>b) Indichi menzionando, le norme di legge rilevanti, a cosa Vanessa Dos Santos deve porre particolare attenzione dal punto di vista temporale.</p>		
<p>Soluzione B3:</p> <p>a) Vanessa deve notificare subito per il difetto presso il venditore, art. 201 cpv. 3 CO. Lei ha la scelta tra recedere dal contratto e pretendere una riduzione del prezzo di vendita. Dato che si tratta di una cosa fungibile lei può anche pretendere la sostituzione, art. 206 CO.</p> <p>b) Alla prescrizione, art. 210 cpv. 1 CO.</p>		

<p>Esercizio B4 Rafael Kissling chiede al suo amico Luca Lucatoni, falegname, di costruirgli una pergola per il giardino e gli spiega esattamente cosa si immagina, e come la pergola deve essere costruita. I due non annotano nulla per iscritto.</p> <p>Risponda alle domande seguenti, indicando per ambedue le norme di legge rilevanti:</p> <p>a) Di che tipo di contratto si tratta?</p> <p>b) Questo contratto deve essere stipulato in forma scritta?</p> <p>Aggiunta alla fattispecie : A lavoro finito, Luca Lucatoni pretende un pagamento. Rafael Kissling sostiene di non dovergli nulla, dato che non c'è nulla di scritto.</p> <p>c) Luca deve rinunciare ad un pagamento? Motivi la sua risposta indicando le norme di leggi rilevanti.</p> <p>Aggiunta alla fattispecie: Luca Lucatoni ha già scritto a Rafael Kissling durante i lavori di costruzione, che l'inclinazione della pergola non è sufficiente per lo scolo dell'acqua piovana. Rafael Kissling però ha insistito a fargli costruire la pergola secondo i suoi piani. Ora l'acqua piovana provoca danni alla seduta in giardino, e Rafael Kissling vuole attribuirne la responsabilità a Luca Lucatoni.</p> <p>d) Luca Lucatoni deve assumere la responsabilità per questi danni?</p>	8	
<p>Soluzione B4:</p> <p>a) Contratto d'appalto, art. 363ss. CO</p> <p>b) No, nessuna prescrizione di forma, art. 11 CO / libertà della forma</p> <p>a) No, quando non è stato pattuito nulla di specifico, il prezzo è da calcolare in base al valore del lavoro e alle spese dell'imprenditore, art. 374 CO</p> <p>Supplemento: nella soluzione c) è possibile anche art. 363 CO e art. 372 CO</p> <p>d) No, egli ha diffidato il proprietario della costruzione ma questi ha insistito sull'esecuzione, art. 369 CO</p>		

C) CPC, Garanzie e sicurezze

10 Punti

Valutazione gruppo di domande C1 – C5

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio C1			2	
Indichi se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.				
Il CPC è materia di diritto cantonale.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il CPC è valido anche nel caso di processo penale.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il CPC regola la procedura di un processo civile.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il CPC indica chi è tenuto a fornire le prove.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio C2			2	
Indichi se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.				
Nelle procedure di diritto di locazione è necessario condurre una procedura di conciliazione preliminare.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Le autorità di conciliazione competenti sono organizzate in modo paritetico.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
E' possibile che la formazione a tre nel tribunale sia formata dal presidente e due rappresentanti dei locatari.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Ci sono casi in cui può decidere l'autorità di conciliazione.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio C3			2	
Nell'appartamento di Patrizia Ahmidi non funziona più il fornello; fatto che lei ha già denunciato più volte al locatore, minacciandolo con il deposito della pigione. Dopo che il locatore non ha intrapreso nessuna misura, Patrizia ha depositato la pigione presso l'autorità di conciliazione.				
In questo caso, l'autorità di conciliazione può sottoporre una proposta di giudizio.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se la proposta viene rifiutata, il rifiuto deve essere motivato.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Se il conduttore rifiuta la proposta, Patrizia Ahmidi riceve l'autorizzazione di agire.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se la proposta di giudizio viene accettata, questa ha l'effetto di sentenza definitiva.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio C4			2	
Indichi se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.				
I mezzi di garanzia servono a garantire l'adempimento di crediti.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Si differenzia tra garanzia personale e garanzia reale.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La fideiussione è un tipo di garanzia reale.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Se una persona sposata fa da garante per una fideiussione c'è bisogno dell'accordo del coniuge solo se la somma garantita supera i 2000 franchi.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio C5			2	
Indichi se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.				
La penale è una garanzia personale.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se non è stato pattuito altro, nel caso di non adempimento del contratto il creditore può pretendere sia l'adempimento, sia la penale.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Un creditore può cedere un credito sempre e solo con l'assenso del debitore.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Per poter effettuare una cessione è sufficiente un accordo orale.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	



**Esame professionale in gestione immobiliare 2018
Esame scritto**

Esame: Esperti in gestione immobiliare

Materia d'esame: diritto; imposte

© Commissione d'Esame Professionale dell'Economia Immobiliare Svizzera

PROPOSTE DI SOLUZIONE:

Questo documento è un esempio di soluzione utilizzata dalla commissione esaminatrice. Sono possibili altre risposte se sono corrette in termini di contenuto e corrispondono alle domande.

Per domande che richiedono un numero preciso di risposte potrebbero essere proposte più soluzioni.

In ogni caso la valutazione è eseguita secondo il punto 5 delle istruzioni per i candidati (Pagina 2).

Cognome, nome:

Nr candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono permessi **solo** i modelli **TI-30Xa** e **TI-30X IIB**. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

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

Indicazioni per i candidati d'esame

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

Allegati

Nessuno.

Abbreviazioni

CO Codice delle obbligazioni svizzero
CCS Codice civile svizzero
IVA Imposta sul valore aggiunto
LIVA Legge sull'imposta sul valore aggiunto
IT tecnica informatica

Materia d'esame Diritto - panoramica

CC	esame scritto	40
CO, CPC	esame scritto	60
Imposte	esame scritto (questo)	20
	Totale	120

Esercizi	Tema	Punti	Pagina
A	Il sistema fiscale svizzero	4	3
B	IVA	16	4
	Totale	20	

A) Il sistema fiscale svizzero

4 punti

Gruppo di domande con vero / falso

Valutazione gruppo di domande A

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

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A			4	
L'imprenditrice italiana Cristina Esposito si trasferisce in Svizzera con i suoi mobili, la sua automobile ed il suo cane, per offrire servizi nel settore della gestione immobiliare. La signora si interessa al sistema federalistico svizzero ed ha fatto alcune ricerche in merito. Al momento della firma del contratto di locazione per il suo nuovo appartamento, Cristina Esposito la subissa di domande. Valuti se queste affermazioni sono corrette (vero) oppure errate (falso).				
I Cantoni che confinano con l'estero hanno autonomia fiscale in materia doganale.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
I Cantoni hanno autonomia fiscale per quanto riguarda le imposte di circolazione.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La Confederazione impone le tasse sui cani.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
I Cantoni impongono le tasse sul tabacco.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
L'importo totale delle imposte è il criterio per calcolare la pressione fiscale.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
In cambio delle imposte c'è una controprestazione diretta da parte dello Stato.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Il diritto fiscale è una parte del diritto privato, perché le persone private devono pagare le imposte.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Il soggetto di imposta risponde alla domanda: chi è imponibile.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

B) IVA

16 Punti

Gruppo di domande con vero / falso

4 Punti

Valutazione gruppo di domande B1

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio B1

Cristina Esposito continua a parlare di tasse. Quali di queste sue opinioni sull'imposta sul valore aggiunto in Svizzera sono vere e quali false?

Sono i singoli Cantoni a decidere quali prestazioni possono essere dichiarate volontariamente.

vero falso

0.5

L'opzione riduce il carico di tassazione occulta.

vero falso

0.5

L'IVA funziona con un'aliquota unitaria.

vero falso

0.5

L'opzione per la locazione di immobili è permessa esclusivamente per scopi privati.

vero falso

0.5

L'imposta sul valore aggiunto è un'imposta indiretta.

vero falso

0.5

L'imposta sul valore aggiunto viene chiamata anche imposta sui consumi.

vero falso

0.5

Nel caso di attività lavorativa non indipendente, può venire effettuata una deduzione dell'imposta precedente.

vero falso

0.5

L'IVA ha come scopo l'imposizione fiscale sull'uso di merci e servizi.

vero falso

0.5

B) Domande generali

12 punti

Esercizio B2

- a) Nomini due servizi non soggetti all'imposta sul valore aggiunto nel ramo immobiliare. (0.5 punti per servizio nominato)
- b) Nomini due servizi imponibili nel ramo immobiliare. (0.5 punti per servizio nominato)

2

Soluzione B2:

- a) 1. Vendita di fondi immobiliari
- 2. Locazione di appartamenti e locali commerciali

Ulteriori proposte di risposte:

Locazione di terreno coltivabile, trattorie, ristoranti
Accordo di un diritto di costruzione, diritto di passaggio, usufrutto, diritto di prelazione, profitti da comunità di proprietà per piani

- b) 1. Affitto di appartamenti e camere per l'alloggio di ospiti
- 2. Affitto di posti camping

Ulteriori proposte di risposte:

Affitto di cassette di sicurezza
Affitto di dispositivi e macchinari già installati

<p>Esercizio B3 L'impresa di Cristina Esposito non era ancora soggetta all'IVA al momento della sua fondazione nel 2017. Nel corso di quell'anno, la ditta ha acquistato equipaggiamento informatico per un valore di CHF 32'400.- (incl. 8% IVA). Nel 2019, l'impresa supererà il limite della cifra d'affari determinante per l'imposizione dell'IVA; per questo fatto, la ditta viene fatta iscrivere nel registro IVA a far tempo 01.01.2020.</p> <p>a) Indichi la conseguenza in termini di IVA nell'anno 2020 sull'equipaggiamento IT, indicando la norma corrispondente della LIVA (1 punto)</p> <p>b) Effettui i calcoli corrispondenti (5 punti).</p>	<p>6</p>									
<p>Soluzione B3:</p> <p>a) Si tratta di uno sgravio fiscale successivo secondo l'art. 32 LIVA.</p> <p>b) Imposta non dedotta a monte in occasione dell'acquisto 2017 CHF 2'400.00</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>- 20 % ammortamento per il 2017</td> <td style="text-align: right;">CHF -480.00</td> </tr> <tr> <td>- 20 % ammortamento per il 2018</td> <td style="text-align: right;">CHF -480.00</td> </tr> <tr> <td>- 20 % ammortamento per il 2019 (3 anni)</td> <td style="text-align: right;">CHF -480.00</td> </tr> <tr> <td> Lo sgravio fiscale successivo posteriore ammonta a:</td> <td style="text-align: right;"> CHF 960.00</td> </tr> </table>	- 20 % ammortamento per il 2017	CHF -480.00	- 20 % ammortamento per il 2018	CHF -480.00	- 20 % ammortamento per il 2019 (3 anni)	CHF -480.00	 Lo sgravio fiscale successivo posteriore ammonta a:	 CHF 960.00		
- 20 % ammortamento per il 2017	CHF -480.00									
- 20 % ammortamento per il 2018	CHF -480.00									
- 20 % ammortamento per il 2019 (3 anni)	CHF -480.00									
 Lo sgravio fiscale successivo posteriore ammonta a:	 CHF 960.00									
<p>Esercizio B4 Quali tre periodi di conteggio considera la LIVA (1.5 punti) e quale ne è la base giuridica (articolo) nella LIVA (0.5 punti)?</p>	<p>2</p>									
<p>Soluzione B4:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trimestrale 2. Semestrale (aliquote saldo) 3. Mensile (su richiesta in caso di periodica eccedenza d'IVA) <p>Art. 35 par. 1 LIVA</p>										

Esercizio B5

L'impresa soggetta all'IVA di Cristina Esposito realizzerà nel primo trimestre 2020 un fatturato di CHF 120'000 (escl. 8% IVA) e registrerà imposte a monte detraibili per CHF 2'510.00.

Quale sarà l'ammontare dell'imposta sul valore aggiunto richiesta dall'ufficio fiscale competente per questo lasso di tempo?

2

Soluzione B5:

$$\text{CHF } 120'000 \times 8\% = \text{CHF } 9'600$$

$$\text{CHF } 9'600 - \text{CHF } 2'510 = \text{CHF } 7'090$$



Esame professionale in gestione immobiliare 2018

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: conoscenze edili

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

PROPOSTE DI SOLUZIONE:

Questo documento è un esempio di soluzione utilizzata dalla commissione esaminatrice. Sono possibili altre risposte se sono corrette in termini di contenuto e corrispondono alle domande.

Per domande che richiedono un numero preciso di risposte potrebbero essere proposte più soluzioni.

In ogni caso la valutazione è eseguita secondo il punto 5 delle istruzioni per i candidati (Pagina 2).

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Nessuno.

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Per questo esame non vi sono allegati

Esercizi	Tema	Punti	Pagina
A	Basi di tecnica edile	60	3
B	Diritto della pianificazione del territorio	14	23
C	Diritto edilizio	16	27
	Totale	90	

A) Fondamenti di tecnica della costruzione

60 punti

Esercizio A1

Nel corso di un permesso di costruzione, nel preavviso consegnato dalle autorità, è menzionato l'obbligo di realizzare, durante l'esecuzione, un elemento di costruzione che permetta di ridurre sensibilmente il rumore causato dal traffico stradale della strada cantonale adiacente alla parcella.

Citi **2 esempi** di elementi capaci di ridurre il rumore.

1 punto per risposta corretta.

2	

Soluzione esercizio A1:

- 1) Pendio con vegetazione
- 2) Muro insonorizzante e/o protezioni acustiche su porte / finestre.

Esercizio A 2

In materia di diritto all'allacciamento: se la rete pubblica è un sistema misto, in che modo si dovranno collegare le canalizzazioni private di una nuova costruzione, e per quale motivo?

Indichi il **modo** di collegarsi alla rete pubblica (1 punto) e la **ragione** di tale obbligo (1 punto).

2	

Soluzione esercizio A 2:

Sistema di allacciamento alle canalizzazioni:

Il proprietario è obbligato ad eseguire una rete separata fino al limite della proprietà,

Ragione:

Per essere predisposto per una futura ristrutturazione della rete pubblica.

<p>Esercizio A 3</p> <p>Lei è amministratore di immobili e l'ufficio tecnico comunale le domanda di allacciare tre immobili, appartenenti al vostro portfolio immobiliare e situati sulla stessa via, al sistema separato delle canalizzazioni della rete pubblica.</p> <p>Spieghi la differenza tra sistema separato e sistema misto.</p> <p>Ogni risposta corretta 0.5 punti</p>	1	
<p>Soluzione esercizio A 3:</p> <p>Sistema separato: Sistema separato: le acque luride e le acque chiare sono raccolte separatamente secondo un sistema di canalizzazione distinto.</p> <p>Sistema misto: una sola rete raccoglie sia le acque chiare che quelle luride.</p>		
<p>Esercizio A 4</p> <p>Secondo la norma SIA 416, la superficie netta SN è suddivisa in tre sottocategorie. Quali?</p> <p>Indichi il nome e l'abbreviazione di ogni sottocategoria utilizzando i termini tecnici corretti.</p> <p>(0,5 punti per risposta corretta, con nome e abbreviazione; se solo una parte della risposta è corretta non vengono dati punti).</p>	1.5	
<p>Soluzione esercizio A 4:</p> <p>Superficie netta SN:</p> <p>1) Superficie utile - SU</p> <p>2) Superficie di circolazione - SCIR</p> <p>3) Superficie delle installazioni – SI</p>		

Esercizio A 5

Il suo cliente, sig. Hausmann, vorrebbe fare dei lavori nell'immobile da lei amministrato; per questo le domanda di sottoporgli un progetto.

Per determinare l'investimento, prima di contattare l'architetto lei stila un preventivo con una stima dei costi previsti.

Questo preventivo sarà utilizzato dall'architetto, dalla banca e da alcuni professionisti dell'edilizia.

Questo preventivo dovrà poter essere utilizzato in tutte le fasi, così da consentire un adeguato controllo dei costi.

Indichi quale sistema di classificazione viene solitamente utilizzato per allestire un simile preventivo (nome e la sua abbreviazione). Ne indichi i 4 gruppi principali con termine tecnico corretto (numero e nome).

0,5 punti per ogni risposta corretta (se nome e abbreviazione sono corretti - se numero e nome sono corretti).

2.5

Soluzione esercizio A 5:

Sistema di classificazione (nome e la sua abbreviazione):

CCC : Codice dei Costi di Costruzione

Gruppi principali (numero e nome):

1) CCC 1 : Lavori preparatori

2) CCC 2 : Edificio

3) CCC 4 : Lavori esterni

4) CCC 5 : Costi secondari

Esercizio A 6

Spieghi la differenza tra una legge ed una norma, definendo i due termini.

2

Soluzione esercizio A 6:

Definizione di legge:

Una legge è una regola giuridica di applicazione obbligatoria ed è immutabile.

Definizione di norma:

Una norma è determinata da un'organizzazione ed è una raccomandazione.

Esercizio A 7 Dovete eseguire dei lavori di scavo in città. Il terreno è situato tra due edifici e praticamente non vi è spazio. Lo scavo non può essere eseguito con scarpate. Quali possibilità ci sono per la messa in sicurezza dello scavo? Citi 3 tecniche di consolidamento utilizzabili in questa situazione con spazio ridotto per la messa in sicurezza dello scavo. 0.5 punti per ogni risposta corretta	1.5	
Soluzione esercizio A 7: Tecniche di consolidamento: 1) Pareti berlinesi / targonata 2) Pareti chiodate 3) Pareti colate		

Esercizio A 8 La prossima settimana sarà gettata la soletta di copertura del primo piano. Insieme all'impresa di costruzioni, lei deve organizzare il trasporto delle casseforme (casseri) per l'esecuzione di questo lavoro. L'impresa le propone due materiali possibili. Indichi i due materiali utilizzati più comunemente per le casseforme (casseri). 1 punto per ogni risposta corretta	2	
Soluzione esercizio A 8: Materiali casseforme: 1) Il legno 2) L'acciaio		

Esercizio A 9

Lei è in cantiere con il suo apprendista, che le pone alcune domande sugli additivi del calcestruzzo.

Lui sa che il calcestruzzo armato è composto da acqua, cemento, ghiaia e ferro d'armatura. Non conosce altri aggregati o additivi.

Citi **3 additivi per il calcestruzzo armato**, indicandone gli effetti sul calcestruzzo.

0.5 punti per risposta corretta.

3

Soluzione esercizio A 9:

Additivo: **Gli acceleratori**

Effetto: **L'essiccazione/maturazione (l'indurimento) del calcestruzzo.**

Additivo: **I plastificanti**

Effetto: **aumentano la maneggiabilità del calcestruzzo fresco, facilitandone la lavorabilità.**

Additivo: **I pigmenti**

Effetto: **possono essere utilizzati per modificare la tinta.**

Gli antigelo:

consentono di gettare il calcestruzzo anche a basse temperature

Gasbeton:

calcestruzzo aerato, migliora l'isolamento termico e riduce il peso.

Esercizio A 10

Il suo cliente desidera costruire un immobile di 18 piani utilizzando elementi di facciata prefabbricati. Lei deve spiegargli i vantaggi e gli svantaggi di questi elementi.

Citi **3 vantaggi** e **3 svantaggi** legati alla prefabbricazione.

0.5 punti per risposta corretta.

3

Soluzione esercizio A 10:

Vantaggi:

- 1) **A La qualità della realizzazione**
- 2) **La rapidità del montaggio/riduzione dei tempi di costruzione**
- 3) **Ecologia / gestione dei rifiuti**

Svantaggi:

- 1) **I trasporti**
- 2) **Lo stoccaggio sul cantiere**
- 3) **Modifiche (ritocchi/cambiamenti)**

Esercizio A 11

Nell'ambito dell'ampliamento di uno degli immobili da lei amministrato, l'ingegnere civile le propone diverse tipologie di muri portanti in mattone.

Elenchi **4 tipi di mattone** adatti ad una struttura portante e la loro rispettiva **caratteristica**.

0.5 punti per risposta corretta.

4

Soluzione esercizio A 11:

Tipo di mattone: **Matone laterizio**

Caratteristica: **conveniente, facile da lavorare**

Tipo di mattone: **Mattone in cemento**

Caratteristica: **resistente all'infiltrazione per capillarità, buona resistenza al fuoco, pesante, difficile da lavorare, più caro del mattone laterizio.**

Tipo di mattone: **Silico-calcare**

Caratteristica: **estetico, pesante, difficile da lavorare, buona resistenza al fuoco, più caro del mattone laterizio**

Tipo di mattone: **Mattone pieno (mattoni isolanti)**

Caratteristica: **buona isolamento fonica**

Esercizio A 12

La ditta che si è aggiudicata i lavori di carpenteria le invia 2 piani con possibili soluzioni per la struttura del tetto in legno.

a.) Citi le due possibili soluzioni con il termine corretto.

1 punto per ogni risposta corretta.

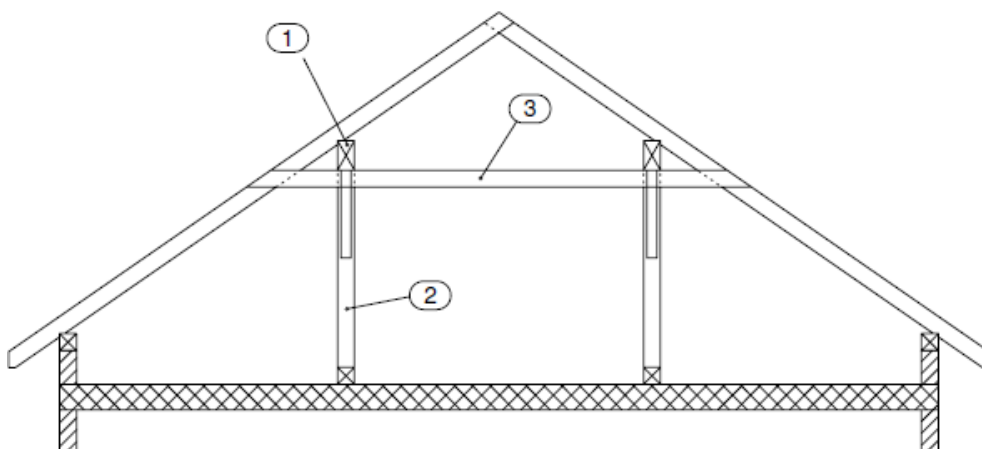
b.) Citi i singoli elementi costruttivi (1-6) che trova numerati nei disegni, con il corretto termine tecnico.

0.5 punti per ogni risposta corretta.

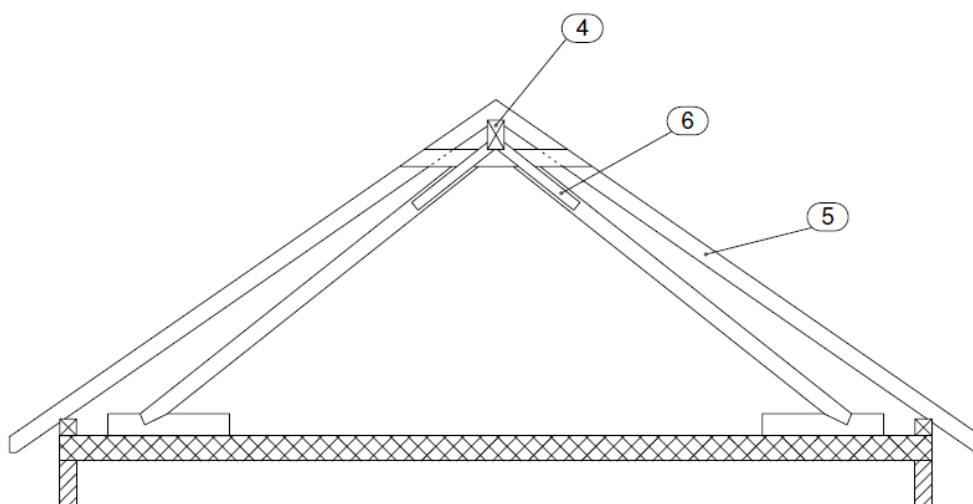
5	
----------	--

Soluzione esercizio A 12:

a.) Struttura del tetto:



Struttura del tetto 1: **tetto a capriata semplice con arcarecci**



Struttura del tetto 2: **tetto a capriata semplice**

b.) Citi i singoli elementi costruttivi (1-6)

- 1) **Terzera**
- 2) **Pilastro**
- 3) **Trave orizzontale**
- 4) **Trave di colmo**
- 5) **Correntino**
- 6) **Puntone**

Esercizio A 13

Avete dei problemi di infiltrazione d'acqua in un tetto piano. Il lattoniere le invia il suo preventivo per l'eliminazione del difetto.

Spieghi in poche parole la funzione principale della lattoneria nei tetti piani.

Risposta corretta: 2 punti.

2

Soluzione esercizio A 13:

La lattoneria assicura la tenuta stagna contro l'umidità e assicura la deviazione dell'acqua tra i diversi materiali degli elementi di un tetto (copertine, scossaline, camini, lucernari, velux).

Esercizio A 14

Il suo lattoniere di fiducia le spiega il preventivo dei costi. Egli propone diversi materiali per sostituire la scossalina.

Citi **4 tipi di metallo** utilizzati nei lavori di lattoneria.

0.5 punti per ogni risposta corretta.

2

Soluzione esercizio A 14:

- 1) Il rame
 - 2) Lo zinco
 - 3) L'alluminio
 - 4) L'inox
- La lamiera zincata (Rame-zinco-titanio)

Esercizio A 15 Lei propone al suo cliente di innalzare il suo immobile con 4 piani supplementari. L'ingegnere civile le suggerisce di controventare i nuovi piani sulle facciate laterali. Spieghi il concetto di controventamento (o controventatura). Risposta corretta: 1 punto.	1	
Soluzione esercizio A15: Il controventamento è un sistema statico atto ad assicurare la stabilità globale di una costruzione. Serve anche a stabilizzare localmente certe parti della costruzione (travi, colonne) e evitare fenomeni di instabilità (piegature, ribaltamenti). Il controventamento è il rafforzamento di una struttura con intelaiature di supporto (tiranti, cavi, elementi di collegamento), per irrigidire e stabilizzare la struttura all'azione delle forze orizzontali del vento (pressione e risucchio), che vengono trasferite ai punti di appoggio e da questi ripartite. Il controventamento è un sistema statico molto importante nella costruzione di capannoni e tetti. Il controventamento riprende e trasferisce le forze orizzontali del vento, dove la maggior parte della pressione del vento e il risucchio del vento risultano agire contemporaneamente sulla costruzione.		
Esercizio A 16 L'ingegnere civile propone di eseguire un'aggiunta di un piano ad una costruzione esistente utilizzando una struttura in acciaio. Ci sono diversi metodi per assemblare due elementi in acciaio (p.es. travi in acciaio). Ne citi 3 utilizzando il termine tecnico corretto. 0.5 punti per ogni risposta corretta.	1.5	
Soluzione esercizio A 16: 1) Bullonatura (meccanica) 2) Saldatura 3) Rivettatura		

Esercizio A 17 In caso di forti piogge, per evitare un sovraccarico della rete pubblica delle canalizzazioni, le autorità comunali le impongono di allestire un sistema di ritenzione delle acque chiare. Citi tre esempi di dispositivi che permettono la ritenzione delle acque chiare, utilizzando il termine tecnico corretto. 0.5 punti per ogni risposta corretta.	1.5	
Soluzione esercizio A 17: 1) Tetto verde (estensivo o intensivo) 2) Bacino di ritenzione (stagno etc.) 3) Pozzo perdente		

Esercizio A 18 Per ottenere il bonus supplementare di superficie utile lorda di pavimento il suo cliente le chiede di intraprendere il necessario per ottenere la certificazione Minergie. Citi le 4 tappe da percorrere (in ordine cronologico) per ottenere la certificazione Minergie alla fine della costruzione. 0.5 punti per risposta corretta (l'ordine cronologico deve essere corretto per ottenere i punti).	2	
Soluzione esercizio A 18: 1) Domanda di certificazione (con il calcolo ai sensi della norma SIA 380/1 "Energia termica negli edifici" e la verifica Minergie) 2) Certificazione provvisoria 3) Conferma della costruzione (conferma della conclusione dei lavori) 4) Certificazione definitiva (se i calcoli corrispondono alle esigenze)		

Esercizio A 19

Il suo cliente ha sentito parlare dei diversi tipi di certificazione Minergie, senza comprenderne le differenze.

Illustri le **differenze** tra:

- Minergie
- Minergie P
- Minergie ECO

descrivendo brevemente ognuno di questi elementi.

1 punto per risposta corretta.

3

Soluzione esercizio A 19:

Minergie:

è una certificazione destinata alle costruzioni che rispondono ad esigenze specifiche imposte dal Cantone riguardo a isolamento, energia (produzione e consumo), rinnovamento dell'aria e rispetto dell'ambiente. Il fine è ridurre il consumo di energia.

Minergie P:

impone dei criteri che rendono la costruzione un edificio autonomo, orientato a realizzare un basso consumo energetico, che si avvicina allo standard Europeo "Nearly Zero Energy Building"

Minergie ECO:

esige la scelta di materiali sani ed ecologici (ponendo particolare attenzione sull'energia grigia e l'assenza di agenti inquinanti nei materiali).

Esercizio A20

La signora Grünenberg è proprietaria di due immobili amministrati da lei. Dato che la signora si interessa molto di ecologia, desidera avere una produzione di calore meno dannosa per l'ambiente.

Citi **2 tipi di produzione di calore** che si basano su energie rinnovabili.

0.5 punti per risposta corretta.

1	

Soluzione esercizio A 20:

- 1) Pannelli solari
- 2) Riscaldamento a pellets

Gruppi di domande con risposte „vero/ falso“

Valutazione gruppi di domande Esercizio A 21

Decidete se alle domande o affermazioni di seguito riportate si debba rispondere con “vero” o con “falso”. Apponete una crocetta su “vero” oppure su “falso”.

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta	=	0.5 punti	=	0.5
Risposta errata	=	0.0 punti	=	0.0

Esercizio A 21			3.5	
Energia rinnovabile: risponda con “vero” o “falso”.				
Il miglioramento dell'impermeabilità e dell'isolazione, unitamente ad una ventilazione controllata, offrono una protezione più affidabile contro le muffe.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il consumo di energia per m ² informa anche sul consumo di energia per persona.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
A partire dal mese di gennaio 2015, tutte le nuove costruzioni devono essere edificate secondo i metodi Minergie.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
La norma Minergie P designa e qualifica edifici il cui consumo di energia è più alto di quello degli edifici Minergie.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Con Minergie ECO, sono valutati solamente i criteri ecologici della costruzione. L'efficacia energetica dell'involucro dell'edificio non figura tra i criteri richiesti.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
La norma Minergie A prevede la copertura totale dei bisogni residui tramite energie rinnovabili.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Per alcune certificazioni Minergie, sono necessarie spese supplementari.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio A 22	2	
Una locatrice ha ricevuto dei reclami di locatari per la formazione di muffa sui muri e per la presenza di condensa sui vetri delle finestre. La signora desidera installare una ventilazione controllata e isolare l'involucro dell'immobile. Spieghi il concetto di aerazione controllata da doppio flusso (1 punto). Descriva la caratteristica della ventilazione controllata da doppio flusso (1 punto).		
Soluzione esercizio A 22:		
Concetto di doppio flusso: lo scambio dell'aria viziata (dall'interno dell'edificio) con l'apporto di aria fresca dall'esterno. L'aria uscente riscalda l'aria entrante.		
Caratteristica: il recupero di calore, clima nel locale più sano, l'aerazione avviene anche senza aprire le finestre.		

Esercizio A 23	2	
Nel calcolo del bilancio energetico per la domanda di costruzione per i lavori di ristrutturazione dell'oggetto citato nell'esercizio A22 viene chiesto di fornire la sua superficie di riferimento energetico AE. Definisca il significato della superficie di riferimento energetico (AE). 2 punti per la risposta corretta.		
Soluzione esercizio A 23:		
Si tratta della somma di tutte le superfici dei pavimenti dei piani sopra e sotto terra contenuti nell'involucro termico utilizzato per il calcolo del bilancio termico di un immobile. Ad esempio, la <u>superficie dei piani abitabili riscaldati di un immobile</u> residenziale.		

Esercizio A 24

Dia le seguenti definizioni in 1-2 frasi:

- 1) Ponte termico
- 2) Carbonatazione
- 3) Rumore per via solida
- 4) Fenomeno dell'elettrolisi

1 punto per risposta corretta

4

Soluzione esercizio A 24:

- 1) Ponte termico:

Si tratta di un punto debole a livello termico, è il fenomeno provocato dalla trasmissione di calore dall'interno verso l'esterno dell'edificio, dovuto di regola all'interruzione dell'isolazione termica o all'utilizzo di elementi costruttivi con poca inerzia termica.

- 2) Carbonatazione:

Fenomeno constatato specialmente nel calcestruzzo armato : si tratta del fenomeno naturale dell'ossidazione dei ferri per carbonatazione, solitamente lo si riscontra in vecchie costruzioni in calcestruzzo, specialmente quando il rivestimento in calcestruzzo non è sufficiente a proteggere i ferri (0-2 cm). L'alta alcalinità del calcestruzzo dovrebbe proteggere l'armatura in ferro, se non fosse il caso sulle parti in ferro potrebbe presentarsi la formazione di ruggine. Nel corso dell'ossidazione, il volume dei ferri aumenta provocando prima l'apparizione di macchie di ruggine sulle facciate, seguite da fessure, finché la superficie del calcestruzzo si scrosta e l'armatura risulta esposta all'atmosfera, senza protezione.

- 3) Rumore per via solida:

Si tratta del rumore trasmesso dall'impatto sugli elementi costruttivi come lastre a pavimento, muri, ecc. (rumore irradiato in sostanze solide). Ad esempio, il rumore dei passi

- 4) Fenomeno dell'elettrolisi:

Zu L'elettrolisi è un processo elettro-chimico che consiste nella trasformazione chimica grazie all'apporto di energia elettrica, si ha la conversione dell'energia elettrica in energia chimica. L'elettrolisi è la scissione di un collegamento chimico sotto l'influsso della corrente elettrica.

Gruppi di domande con risposte „vero/ falso“

Valutazione gruppi di domande Esercizio A 25

Decidete se alle domande o affermazioni di seguito riportate si debba rispondere con “vero” o con “falso”.

Apponete una crocetta su “vero” oppure su “falso”.

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta	=	0.5 punti	=	0.5
Risposta errata	=	0.0 punti	=	0.0

Esercizio A 25			3.5	
Risponda alle seguenti domande sul tema pavimenti con “vero” o “falso”				
La funzione principale di un pavimento di sottofondo (betoncino) è quella di assicurare la messa a livello, per permettere la posa del rivestimento del pavimento.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La norma SIA 416 suggerisce la stratificazione dei pavimenti.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Rivestimenti in cemento sono pavimenti applicati su uno strato isolante fonico e/o termico e sono staccati da ogni elemento strutturale dell'edificio (orizzontale e/o verticale).	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
L'attrezzo che viene utilizzato per spianare (lisciare) la superficie del betoncino è chiamato “elicottero”.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Le serpentine che vengono impiegate in un riscaldamento a pavimento sono sempre posate tra il betoncino e la soletta grezza del pavimento.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Nelle abitazioni i betoncini sono eseguite di regola flottanti.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La striscia perimetrale ha la funzione di staccare il betoncino dalla parete, per evitare i ponti fonici.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio A 26

Citi un isolante di origine vegetale, un isolante di origine minerale e un isolante sintetico (marche escluse).

0.5 punti per risposta corretta.

1.5

Soluzione esercizio A 26:

Origine vegetale:

fibra di canapa, sughero, lana di legno, etc.

Origine minerale:

lana di roccia, lana di vetro, argilla espansa, etc.

Isolante sintetico:

poliestere, poliuretano, polistirolo, etc

B) Diritto della pianificazione

14 punti

Situazione di partenza

Legge sulla pianificazione del territorio

La Costituzione federale obbliga la Confederazione a stabilire i principi della pianificazione territoriale. La Confederazione adempie a tale obbligo mediante la Legge federale sulla pianificazione del territorio, abbreviata in "Legge sulla pianificazione del territorio" (LPT), e la relativa Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT).

Allegati: nessuno

Gruppi di domande con risposte „vero/ falso“

Valutazione gruppi di domande Esercizio B 1

Decidete se alle domande o affermazioni di seguito riportate si debba rispondere con "vero" o con "falso".

Apponete una crocetta su "vero" oppure su "falso".

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta	=	0.5 punto	=	0.5
Risposta errata	=	0.0 punti	=	0.0

Esercizio B 1			2.5	
Il compito della pianificazione del territorio è di preservare la qualità delle condizioni di vita e la diversità regionale, di gestire la mobilità, di amministrare le risorse naturali, di rinforzare la competitività e di incoraggiare le collaborazioni. A questo scopo, l'ufficio ha bisogno di mezzi organizzativi. Indichi se i piani menzionati di seguito fanno parte oppure no dei mezzi a disposizione della pianificazione del territorio.				
Piani settoriali di rotazione delle culture	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Piani delle zone di costruzione	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Piani settoriali dei trasporti	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Piani settoriali militari	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Piani di utilizzazione	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio B 2 Il piano particolareggiato è un mezzo indispensabile alla pianificazione urbana. Dia la definizione di piano particolareggiato. 1 punto per la risposta esatta	1	
Soluzione esercizio B 2: Il piano particolareggiato è un piano di utilizzazione straordinario e permette, per una superficie all'interno della zona edificabile, soluzioni su misura e soluzioni pianificatorie migliori che si discostano dalle normative ordinarie..		

Esercizio B 3 Tutti i cantoni elaborano un piano direttore. Quale è il contenuto minimo di un piano direttore? Citi almeno 3 contenuti che devono essere definiti. 1 punto per ogni risposta corretta.	3	
Soluzione esercizio B 3: Il piano direttore specifica almeno (Art. 8 LPT): 1) come dovrà svilupparsi territorialmente il Cantone (incluse le dimensioni delle superfici insediative, la loro distribuzione nel Cantonale e le possibilità di densificazione). 2) come le varie attività con influenza sul territorio dovranno essere coordinate tra di loro in previsione del futuro sviluppo (coordinamento con gli altri enti di pianificazione). 3) con quale cronologia e con quali mezzi è prevista l'esecuzione del compito.		

Esercizio B 4 Dopo la votazione popolare in merito alla prima revisione della LPT (Legge federale sulla Pianificazione del Territorio), la Confederazione ha emesso delle direttive per obbligare i cantoni a rivedere l'applicazione della legge sulla pianificazione del territorio (LPT). Indichi 3 obiettivi della revisione parziale della LPT. 1 punto per ogni risposta corretta.	3	
Soluzione esercizio B 4: Obiettivi della revisione parziale LPT: 1) Dimensionare le zone edificabili in funzione del fabbisogno per i prossimi 15 anni. 2) Il declassamento delle zone edificabili sovradimensionate 3) Utilizzo delle riserve di terreno edificabile		
Esercizio B 5 Secondo la legge sulla pianificazione del territorio (LPT), i piani di utilizzazione regolano il modo di utilizzare il suolo. Ne Indichi i 3 differenti tipi di zona secondo la LPT. 0.5 punti per risposta corretta.	1.5	
Soluzione esercizio B 5: Differenti tipi di zona secondo la LPT: 1) Zona edificabile 2) Zona agricola 3) Zone protette		

Esercizio B 6

Durante una richiesta di indagine preliminare, l'autore di un progetto informa il suo cliente che alcune condizioni per edificare la sua parcella a Vers-chez-Perrin non sono rispettate.

Indichi 3 condizioni da rispettare per edificare una parcella.

1 punto per risposta corretta.

3	

Soluzione esercizio B 6:

- 1) Conformità alla LPT
- 2) Avere un permesso di costruzione rilasciato dall'autorità competente
- 3) Conformità all'utilizzazione della zona

C) Diritto della costruzione

16 punti

Situazione di partenza

Legislazione edilizia, legislazione sulla pianificazione e sull'edilizia, regolamenti edilizi e di zona, ordinamenti edilizi e di zona

A seconda dell'appartenenza di zona, del tipo e della posizione di edifici e impianti che richiedono un'autorizzazione, i progetti di costruzione devono rispettare le norme emesse da Confederazione, Cantoni e Comuni.

Allegati: nessuno

Esercizio C 1

Lei viene contattato da una società internazionale che desidera stabilirsi sul territorio elvetico. Questa è disposta a conferirle il mandato, a condizione che la costruzione possa iniziare entro tre mesi.

Lei deve spiegare al suo cliente che la procedura della domanda di costruzione non può essere modificata, che questa procedura ha un'influenza considerevole sulla pianificazione e che bisogna tener conto del tempo necessario. Il termine indicato di tre mesi è da ritenersi troppo ottimista.

Indichi le tappe della procedura della domanda di costruzione.

1 punto per risposta corretta (massimo 4 punti).

4

Soluzione esercizio C1:

Tappe della procedura della domanda di costruzione:

- 1) **Apertura della procedura di autorizzazione edilizia: inoltro della domanda, pubblicazione sul foglio ufficiale, posa delle modine di costruzione.**
- 2) **In esame esame della richiesta del permesso di costruzione da parte delle diverse istanze, ev. procedura di conciliazione con gli opposenti**
- 3) **Decisione : autorizzazione alla costruzione con preavviso delle istanze coinvolte.**
- 4) **Procedura di ricorso**

Esercizio C 2 Qual è l'istanza responsabile della regolamentazione della procedura del permesso di costruzione? 1 punto per la risposta corretta.	1	
Soluzione esercizio C 2: Il cantone dove l'oggetto è situato.		
Esercizio C 3 Indichi due documenti obbligatori da allegare ai piani costituenti il dossier della richiesta del permesso di costruzione. 1 punto per risposta corretta.	2	
Soluzione esercizio C 3: 1) Formulario di richiesta della domanda di costruzione 2) Concetto prevenzione incendi o di sicurezza incendi		
Esercizio C 4 Cosa indica il colore rosso su un piano che deve essere pubblicato? 1 punto per la risposta corretta.	1	
Soluzione esercizio C 4: Nuova costruzione proposta.		

Gruppi di domande con risposte „vero/ falso“

Valutazione gruppi di domande Esercizio B 1

Decidete se alle domande o affermazioni di seguito riportate si debba rispondere con “vero” o con “falso”.

Apponete una crocetta su “vero” oppure su “falso”.

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.5 punto = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio C 5			2	
I cantoni ed i comuni dispongono di strumenti per la gestione della densificazione urbana.				
Indichi se le dichiarazioni seguenti sono giuste o errate.				
L'indice di sfruttamento (IS) è il rapporto tra l'insieme della superficie utile lorda della costruzione e la superficie edificabile del fondo.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'indice di occupazione del suolo (IO) è il rapporto tra la superficie edificabile di un fondo e la sua superficie effettiva	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
L'indice delle aree verdi (IAE) è il rapporto tra l'area verde computabile (superficie aperta per spazio di gioco, ricreazione o giardini) e la superficie edificabile del fondo.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il coefficiente di massa è il rapporto tra il volume costruito fuori terra e sotto terra e la superficie di terreno effettiva edificabile.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio C 6

Citi l'**elemento architettonico** da installare in una costruzione in modo da garantire la sicurezza degli utenti, per evitare la caduta nel vuoto da un balcone e la sua **altezza minima**.

0.5 punti per l'elemento e 0.5 punti per l'altezza

Soluzione esercizio C 6:

Un parapetto / una ringhiera - H min. 100 cm.

1	

Esercizio C 7

Qual'è l'ordinanza che tutela l'uomo dai rumori nocivi e fastidiosi?

Citi il nome completo dell'ordinanza (0.5 punti) e la sua abbreviazione (0.5 punti).

Soluzione esercizio C 7:

Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF)

1	

Gruppi di domande con risposte „vero/ falso“

Valutazione gruppi di domande Esercizio C 8

Decidete se alle domande o affermazioni di seguito riportate si debba rispondere con “vero” o con “falso”.

Apponete una crocetta su “vero” oppure su “falso”.

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.5 punto = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio C 8		2	
La richiesta del permesso di costruzione è una procedura con regole da rispettare.			
Indichi se le dichiarazioni seguenti sono vere o false.			
Il non rispetto degli obblighi una volta ottenuto il permesso di costruzione provoca la revoca del permesso già accordato.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
I lavori possono iniziare prima del termine di scadenza della domanda di autorizzazione	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Delle deroghe potranno venire accordate per aumentare la densità urbana.	<input checked="" type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il comune può accordare una deroga di densità senza consultare il cantone	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

<p>Esercizio C 9</p> <p>Contro una domanda di costruzione si può ricorrere con un'opposizione o un ricorso.</p> <p>a) Chi può fare opposizione?</p> <p>b) Citi tre condizioni formali in modo che l'autorità preposta possa trattare l'opposizione (possa entrare in merito).</p> <p>Osservazione: per la domanda a): 0,5 punti per la domanda b): per ogni risposta esatta 0.5 punti ma in totale non più di 1.5 punti.</p>	2	
<p>Soluzione esercizio C 9:</p> <p>a) Chi può fare opposizione? Tutti (come unica risposta corretta)</p> <p>b) Condizioni formali in modo che l'autorità possa trattare l'opposizione:</p> <ol style="list-style-type: none">1) L'opposizione è in forma scritta2) Contiene una richiesta/proposta e una motivazione3) L'opposizione è inoltrata tempestivamente entro il termine fissato dalla legge		



Esame professionale in gestione immobiliare 2018

Esame scritto

Materia: Gestione del personale

© Commissione d'Esame Professionale dell'Economia Immobiliare Svizzera

PROPOSTE DI SOLUZIONE:

Questo documento è un esempio di soluzione utilizzata dalla commissione esaminatrice. Sono possibili altre risposte se sono corrette in termini di contenuto e corrispondono alle domande.

Per domande che richiedono un numero preciso di risposte potrebbero essere proposte più soluzioni.

In ogni caso la valutazione è eseguita secondo il punto 5 delle istruzioni per i candidati (Pagina 2).

Cognome, nome:

N. candidato:

Mezzi ausiliari autorizzati

Non è permesso nessun mezzo ausiliario.

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Nessuno

Abbreviazioni

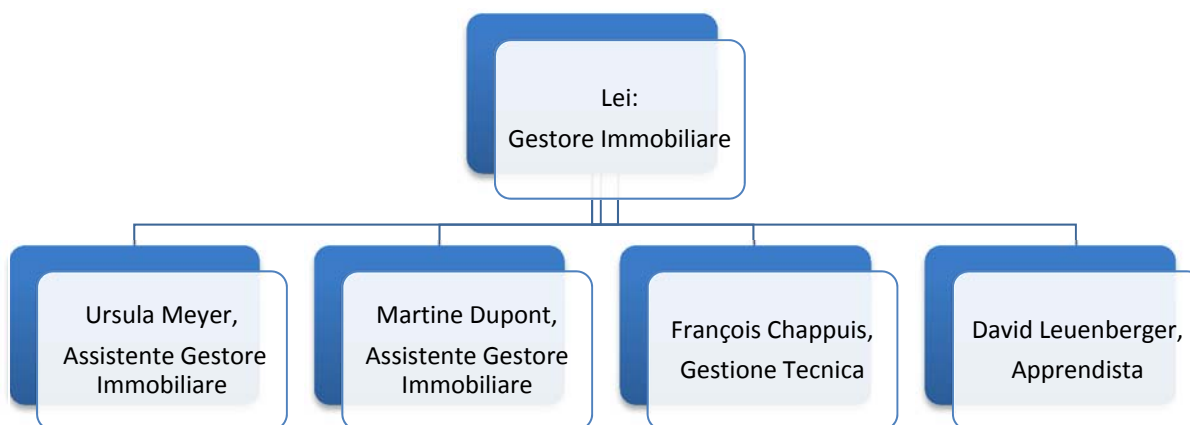
Nessuna

Tema degli esercizi	Punti	Pagina
A Caratteristiche di un team, di un manager e gestione dei conflitti	18	4
B Fissare gli obiettivi e teorie della motivazione	21.5	8
C Pianificazione e gestione del tempo	23.5	15
D Comunicazione	14	21
E Delegare	13	29
Totale	90	

Contesto

Grazie al conseguimento del suo diploma di gestore immobiliare nel 2017, lei è stato assunto dalla società « Immofix SA » di Losanna come gestore immobiliare.

La società « Immofix SA » è specializzata nella gestione di immobili in affitto. La società è composta da 72 persone; 30 di queste sono ripartite in 6 teams di gestione. Il team del quale lei è responsabile è composto da 4 collaboratori: un gestore tecnico, due assistenti in gestione di immobili e un apprendista, organizzati nel modo riportato in seguito.



Certa del fatto che la qualità del clima sociale costituisca un aspetto basilare per lo sviluppo dei suoi affari, la « Immofix SA » conta sulle sue competenze manageriali per stabilizzare il suo team e per metterlo in forma con metodi manageriali attuali, federativi e costruttivi.

Ecco la composizione e le caratteristiche dei membri del suo team:

	Impiegata 1	Impiegata 2	Impiegato 3	Impiegato 4
Nome/cognome	Ursula Meyer	Martine Dupont	François Chappuis	David Leuenberger
Età	63 anni	25 anni	40 anni	15 anni
Funzione	Assistente di gestore immobiliare	Assistente di gestore immobiliare	Gestore tecnico	Apprendista
Caratteristiche	Coscientosa, ama controllare il lavoro degli altri, assicura il rispetto dei termini	Fiduciosa, attenta al prossimo, fa avanzare i progetti, si assicura di utilizzare al meglio le qualità dei suoi colleghi	Si mette subito in azione, finisce in fretta, lavora bene sotto stress	Fantasiioso, introverso, anticonformista, ha sempre idee nuove
Impiegato presso la Immofix dal	01.06.1988	01.02.2013	01.03.2017	01.08.2017

A) Caratteristiche di un team, di un manager e gestione dei conflitti **18 Punti**

<p>Esercizio A1</p> <p>Durante il colloquio alla fine del suo periodo di prova, il suo superiore le comunica le sue impressioni sul suo stile di condotta. Gli esempi menzionati sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lei dà al suo team la possibilità di esprimere la propria opinione- Lei è riuscito a creare un clima di fiducia- Lei coinvolge i suoi collaboratori nelle decisioni da prendere- Lei loda la cooperazione all'interno del suo team <p>Secondo lei, quale stile manageriale corrisponde alla descrizione qui sopra?</p>	<p>1</p>
<p>Soluzione A1:</p> <p>Partecipativo / cooperativo</p>	

Esercizio A2				8	
Citi altri due stili di management. Per ciascuno di questi, indichi <u>due caratteristiche, due punti forti e due punti deboli</u> nelle colonne corrispondenti (sono sufficienti parole chiave)					
Soluzione A2:					
Stile di management	Caratteristiche	Punti forti	Punti deboli		
Autoritario	<ul style="list-style-type: none"> - Comunicazione discendente / decisioni prese solo dalla gerarchia / imposizione - Centrato sul risultato, con forte implicazione della gerarchia - Numerose procedure, sanzioni e ricompense - I collaboratori sanno esattamente cosa ci si aspetta da loro - Non riconosce le problematiche riscontrate dai collaboratori e non ne tiene conto nelle decisioni - Non lascia spazio ai conflitti 	<ul style="list-style-type: none"> - Sa prendere decisioni - Il lavoro è ben inquadrato e definito - Il lavoro è garantito - La linea direttiva è chiara - Ottiene risultati rapidi - Efficacia 	<ul style="list-style-type: none"> - Basso grado di fiducia - Perdita di motivazione da parte dei collaboratori - Non c'è possibilità di ascolto e discussione - Non c'è margine di manovra per i collaboratori - Poca responsabilità per i collaboratori - Vuole controllare tutto - 		

Democratico/ delegativo	<ul style="list-style-type: none">- Poco presente- Lascia fare- Delega le responsabilità al suo team- Accetta iniziative- Ha bisogno di direttive precise e si attiene alle istruzioni- Non si mette in gioco- Rimane neutrale- Centrato sul risultato, con poca implicazione della gerarchia-	<ul style="list-style-type: none">- Dà fiducia- Accresce l'esperienza del collaboratore- Valorizza i collaboratori- Motiva i collaboratori- Buon ambiente di lavoro	<ul style="list-style-type: none">- Responsabilità divisa- Evita le situazioni difficili- Non prende posizione sugli argomenti di cui è responsabile- Elevato rischio di fallimento- Gestione stagnante- Frustrazione- Mancanza di struttura		
----------------------------	--	---	--	--	--

Patriarcale / consulente	<ul style="list-style-type: none">- Centrato sull'aspetto relazionale con forte implicazione della gerarchia- Cerca di creare il suo team secondo il proprio modello- Spiega e convince- Crea legami- Mobilizza, valorizza la missione ed i collaboratori- Spiega le proprie decisioni- Mostra come fare- Incoraggia le domande	<ul style="list-style-type: none">- Permette di creare un gruppo / senso di appartenenza- Squadra affiatata- Suscita interesse e motivazione	<ul style="list-style-type: none">- Frena l'autonomia e l'iniziativa- Sistema poco aperto verso l'esterno		
--------------------------	--	--	--	--	--

Esercizio A3 <p>Visti i diversi tipi di personalità, all'interno di un team si possono creare dei conflitti. Per riuscire a risolvere un conflitto e salvaguardare un buon clima di lavoro, per un manager è fondamentale essere in grado di individuarlo e comprenderlo.</p> <p>Citi un esempio (situazione) concreto per ogni tipo di conflitto menzionato in seguito (formuli delle frasi di senso compiuto, semplici parole-chiave non saranno sufficienti).</p>	3	
--	----------	--

Soluzione A3:

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

Esercizio A4 Il modo in cui comunichiamo può portare a conflitti; ad es. vi sono dipendenti che formulano molti dei loro messaggi "ironicamente" che potrebbero non essere compresi. In questo contesto si parla di „peccati mortali della comunicazione“. <u>Citi 6 messaggi potenzialmente rischiosi (per esempio i peccati mortali della comunicazione) che derivano dal nostro modo di comunicare.</u>	6	
<u>Soluzione A4:</u>		
1. Ordinare		
2. Minacciare		
3. Fare la morale		
4. Consigliare		
5. Criticare		
6. Adulare		

Ulteriori proposte di risposta:

- ..Rassicurare
- .. Interpretare
- .. Etichettare
- .. Indagare
- .. Ironizzare

B) Fissare gli obiettivi e teorie della motivazione 21.5 punti

Esercizio B1				5	
Indichi se gli obiettivi seguenti sono SMART oppure no. In caso di risposta negativa, inserisca la nozione mancante dello «SMART» (S/M/A/R/T) con una parola intera. La semplice lettera non è sufficiente.					
<u>Soluzione B1 :</u>					
Formulazione dell'obiettivo	Sì	No	Elemento mancante		
Vogliate redigere per tutti gli immobili da voi amministrati il calcolo delle spese accessorie per l'anno 2017 entro il 30. Maggio 2018.	X				
Mantenere, durante tutto l'anno, lo stesso ritmo e la stessa qualità di lavoro.		X	Specifico / Misurabile		
Realizzare le riunioni annuali dei miei collaboratori.		X	Temporale		
Accompagnare il mio gestore tecnico alla presa in consegna dell'appartamento della signora Rochat, venerdì alle ore 14.00.	X				
Occuparmi della motivazione dei miei collaboratori giorno dopo giorno.		X	Misurabile		
Ridurre il tasso di assenteismo del mio team allo 0%, da oggi al 30 giugno 2018.		X	Realizzabile		

Esercizio B2

In seguito alla visita ad un immobile, il proprietario la chiama per lamentarsi dello stato in cui versa la sua proprietà: scale impolverate, spazi esterni non mantenuti e pattumiere piene. Naturalmente desidera che la situazione venga sistemata il più presto possibile.

Dopo aver dato un feedback in questo senso al custode sulla situazione descritta, lei decide di porgli un obiettivo.

Scriva l'obiettivo che vorrà prefissargli, rispettando il principio SMART (scrivere una frase di senso compiuto, le sole parole-chiave non saranno sufficienti).

2

Soluzione B2:

Obiettivo:

Esempio di risposta: lei avrà tempo fino al 31 marzo (T) per pulire la polvere nella tromba delle scale (S), pulire e mantenere gli esterni e vuotare le pattumiere una volta a settimana (M). (L'esempio nella sua integrità dovrà essere Attuabile e Realizzabile).

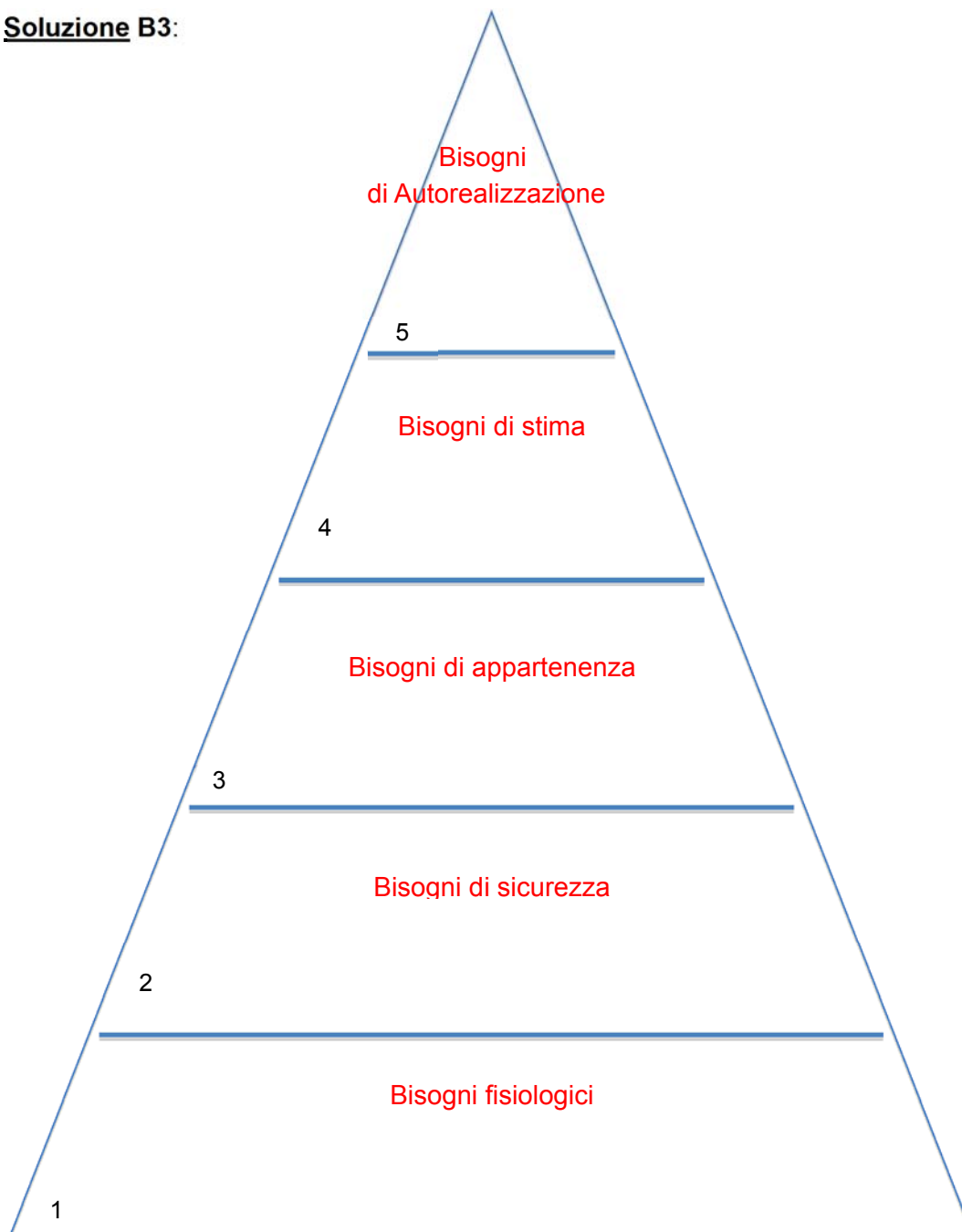
Tutti i punti dello S-M-A/R-T dovranno essere verificabili nella risposta

Esercizio B3

2.5

Creando una piramide a 5 livelli, Maslow ha costituito una teoria sulla motivazione. Nomi queste motivazioni inserendole nella piramide sottostante nella giusta sequenza.

Soluzione B3:



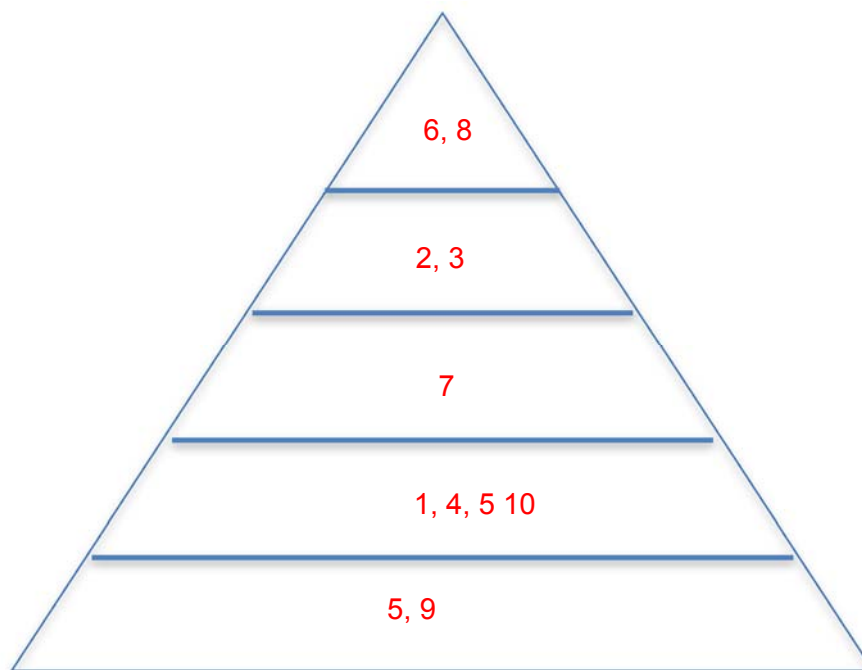
Esercizio B4

Inserisca i 10 esempi seguenti nei livelli corrispondenti della piramide riportata in seguito (indichi il numero d'esempio nella piramide).

5

1. Sentirsi protetto al lavoro in caso di minaccia alla salute psichica
2. Trovare del senso al proprio lavoro
3. Ricevere complimenti dal proprio manager
4. Avere sicurezza d'impiego
5. Avere un alloggio per riposare la notte
6. Formarsi e continuare il proprio sviluppo
7. Fare parte di una squadra
8. Attingere alle proprie competenze per riuscire in un progetto nuovo
9. Avere una pausa di almeno 30 minuti al giorno
10. In caso di bisogno, ricevere l'appoggio del proprio manager

Soluzione B4:



Esercizio B5

Come manager, la sua missione è di motivare i suoi collaboratori. Come lei sa, esistono due teorie fondamentali della motivazione.

Fino ad ora abbiamo visto la teoria di Maslow; esiste pure quella di Frederick Herzberg. Illustri questa teoria (principi e nozioni importanti) nel modo più esauriente possibile e con frasi complete.

4

Soluzione B5:

Spiegazione:

<p>Fattori di soddisfazione</p>	<p>Solo i fattori interni sono fonte di motivazione. Fattori specifici per l'uomo (fattori interni / motivazione). Questa motivazione deve essere correlata al contenuto dei compiti, al successo, alla promozione, all'indipendenza e all'autonomia. Per soddisfare questi bisogni, l'uomo non si stanca mai di fare il più possibile, non solo per raggiungerlo, ma anche per andare oltre l'obiettivo che si è prefissato.</p>
<p>Fattori di insoddisfazione</p>	<p>Fattori specifici per tutti gli esseri viventi (fattori di igiene) Non sono vere fonti di motivazione, ma semplicemente soddisfazione. I bisogni di igiene, non appena sono pieni, riducono l'insoddisfazione e non sono più motivanti. D'altra parte, la non soddisfazione di questi bisogni può essere fonte di malcontento e quindi di demotivazione. In questi fattori, troviamo condizioni di lavoro, rapporti di squadra, retribuzioni.</p>

Esercizio B6

In base alla teoria menzionata all'esercizio B5, indichi per ogni bisogno il tipo di fattore che lo riguarda.

Metta una crocetta al fattore corrispondente al bisogno menzionato.

Una sola crocetta per linea e per colonna.

3

Soluzione B6:

Bisogno	Fattori di insoddisfazione	Fattori di soddisfazione
La remunerazione (salari, premi, ecc...)	X	
La riconoscenza		X
Le relazioni di squadra	X	
Lo sviluppo della carriera		X
La sicurezza dell'impiego	X	
La responsabilità e l'autonomia nel lavoro		X

C) Pianificazione e gestione del tempo

23.5 punti

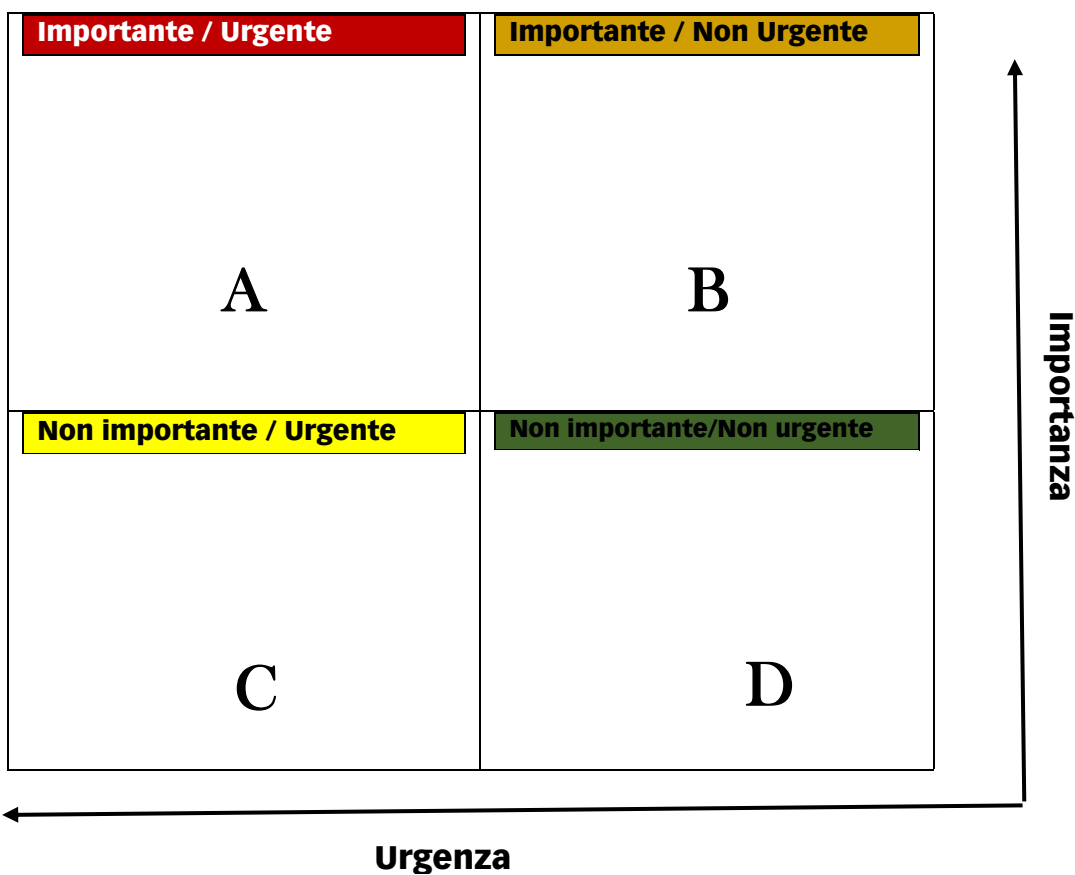
Esercizio C1

Eisenhower ha sviluppato una matrice con lo scopo di ottimizzare la gestione dei compiti e delle priorità.

Disegnate questa matrice in maniera esauriente.

3

Soluzione C1: matrice per la correzione:



Esercizio C2

Dopo tre settimane di vacanza, al suo rientro constata che i suoi compiti si sono accumulati durante la sua assenza.

Ecco la lista delle pendenze da portare a termine nelle prossime 48 ore. Inserisca gli elementi menzionati nella matrice che ha disegnato nell'esercizio C1 secondo la teoria di Eisenhower. (È sufficiente inserire il numero dell'esempio).

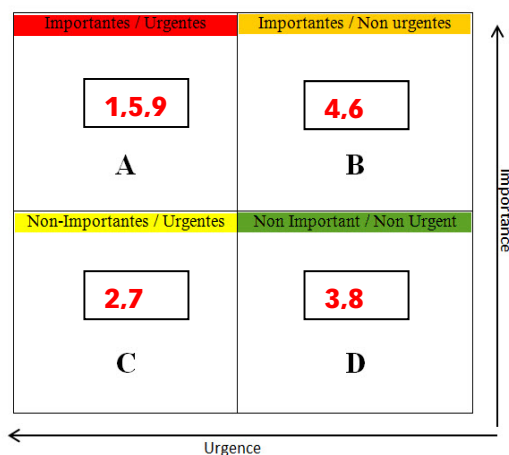
4.5

Lista delle pendenze :

1. Controllare e rispondere alla corrispondenza (e-mail e lettere)
2. Pianificare le giornate seguenti
3. Controllare i volantini pubblicitari delle ditte partner
4. Fissare i colloqui annuali di valutazione dei dipendenti, il termine scade tra un mese, ovvero alla fine di marzo
5. Firmare i contratti
6. Rispondere per posta al reclamo di un proprietario insoddisfatto
7. Una delle vostre collaboratrici vorrebbe prendere due giorni di vacanza la settimana prossima
8. Pensare all'organizzazione della cena di fine anno
9. Ascoltare la segreteria telefonica

Soluzione C2:

Posizione nella matrice dell'esercizio C1:



Esercizio C3

Basandovi sul metodo ALPEN, indichi per ogni lettera la sua definizione completa (colonna «descrizione della lettera») e i punti chiave che la caratterizzano (colonna «contenuto e punti chiave»).

Per la colonna « contenuto e punti chiave » formuli delle frasi complete ; parole-chiave non saranno sufficienti.

5

Soluzione C3:

Lettera	Descrizione della lettera	Contenuto e punti chiave
A	Annotare – prendere nota dei compiti, delle attività e dei termini	Prendo nota di tutti i compiti e le attività che devo o voglio eseguire il giorno seguente.
L	Lunghezza – valutare la durata	Nota il tempo necessario per l'esecuzione di ogni compito.
P	«Periodi» – prevedere delle riserve di tempo (tedesco : «Pufferzonen»)	Prevedo un margine di ca. 40% per le imponderabilità.
E	(E=Entscheiden, tedesco «decidere») – elencare e fissare le priorità	Evidenzio le attività che devono assolutamente essere svolte nel giorno in questione. Queste non devono superare il 60% del tempo a disposizione.
N/S	Non svolto; verificare e rinviare al giorno successivo	Qui sorgono due domande: <ul style="list-style-type: none"> • quali compiti sono restati in sospeso e perché? • Quali sono le conseguenze per la pianificazione dei giorni seguenti?

Esercizio C4

François arriva spesso in ritardo ai suoi appuntamenti e vi confida il suo continuo stato di stanchezza, cosa non tipica per lui. Per questo, lei decide di fare con lui l'analisi dell'utilizzo del suo tempo di lavoro. François le presenta, qui di seguito, la pianificazione di una giornata di lavoro tipo.

Lei constata alcune incoerenze. Menzioni, nella tabella apposita (pagina seguente) tre fonti di perdita di tempo (saranno sufficienti parole-chiave) e dia delle soluzioni corrispettive per risolvere la problematica (scriva frasi complete, le sole parole-chiave non saranno sufficienti)

Tempi di spostamento da considerare :

Ufficio – Lutry : 15 minuti in automobile

Ufficio – Morges : 20 minuti in automobile

Ufficio – Chexbres : 20 minuti in automobile

Morges – Chexbres : 30 minuti in automobile

6

Orario	Compito	Luogo
8:00 – 9:00	Corrispondenza	Ufficio
9:00 – 10:00	Presenza in consegna	Lutry (est di Losanna)
10:00 – 11:00	Appuntamento con l'impresa di pulizie Netiplus	Ufficio
11:00 – 12:00	Presenza in consegna	Lutry
12:00 – 13:00	Pranzo	
13:00 – 14:00	Riunione del team	Ufficio
14:00 – 15:00	Presenza in consegna	Chexbres (est di Losanna)
15:00 – 16:00	Presenza in consegna	Morges (ovest di Losanna)
16:00 – 17:00	Firma dei contratti	Ufficio

Soluzione C4 :

Fonte di incoerenza / perdita di tempo	Motivazione / mezzi per migliorare
1. Manca il tempo per gli imprevisti	<ul style="list-style-type: none">• Aggiungere riserve di tempo per gli imprevisti (ca. 40%)
2. Tempo di spostamento non considerato	<ul style="list-style-type: none">• Aggiungere riserve di tempo per gli spostamenti
3. Incoerenza tra i posti visitati	<ul style="list-style-type: none">• Raggruppare i luoghi degli appuntamenti

Ulteriori esempi di risposta :

- Manca il tempo per gli imprevisti	- Aggiungere riserve di tempo per gli imprevisti
- Tempo di spostamento non considerato	- Aggiungere riserve di tempo per gli spostamenti
Incoerenza tra i posti visitati	- Raggruppare i luoghi degli appuntamenti
- Città distanziate, km + agenda	- Evitare gli avanti-indietro dall'ufficio
- Molti avanti-indietro	- Valutare meglio la durata dei compiti
- Pianificazione troppo carica	- Delegare

<p>Esercizio C5</p> <p>In seguito alla crescita del suo portfolio avete ricevuto un'assistente di gestione supplementare. La vostra nuova collaboratrice, Suzanne Frey, si unirà al suo team il primo aprile prossimo. Quali sono gli elementi a cui lei deve pensare per garantire il suo buon inserimento nel team ?</p> <p>Citi <u>5 azioni distinte</u> da fare prima del suo arrivo (saranno sufficienti parole-chiave)</p>	5	
<p>Soluzione C5:</p>		
<p><u>1. azione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Comunicare il suo arrivo all'interno 		
<p><u>2. azione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Comunicare il suo arrivo all'esterno 		
<p><u>3. azione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assicurare l'allestimento dei suoi accessi IT e del suo PC 		
<p><u>4. azione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Badare alla preparazione del suo posto di lavoro (penna, blocco di carta) 		
<p><u>5. azione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordinare badge e chiavi per lei 		

Ulteriori esempi di soluzione :

- Prevedere una seduta istruttiva sulle condizioni quadro del lavoro (regolamento, pratiche, orari, spese, ecc.)
- Prevedere il suo piano di integrazione
- Prevedere una visita dei locali per le presentazioni
- Personalizzare il suo benvenuto al suo primo giorno di lavoro (colazione, pranzo)
- Assicurarsi che il suo contratto di lavoro le sia stato inviato
- Prevedere di fare il punto della situazione con intervalli regolari durante il suo periodo di prova

Questa lista non è esauriente, possono venire proposti anche altri elementi.

D) Comunicazione

14 punti

Esercizio D1

La comunicazione aziendale fa parte degli elementi basilari per il buon funzionamento di quest'ultima. A questo scopo un teorico di nome Friedemann Schulz von Thun ha sviluppato un modello di comunicazione.

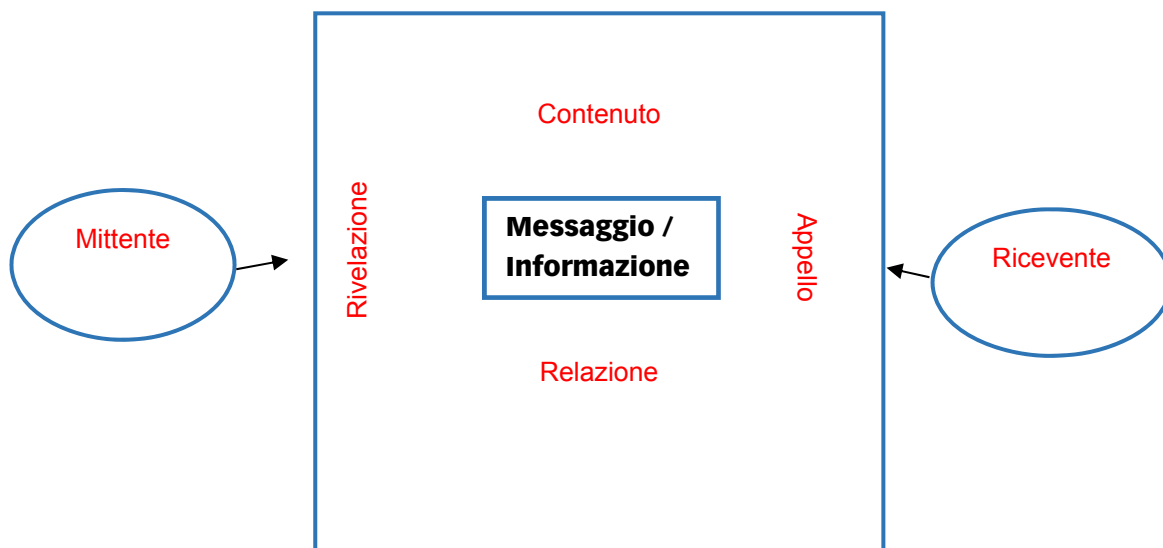
Completate lo schema dettagliato corrispondente a questo modello.

Inoltre, indichi il nome di questo modello e lo spieghi (con frasi complete, le parole-chiave non saranno ritenute sufficienti)

6

Soluzione D1:

Completamento modello di comunicazione:



Spiegazione del modello :

Nome del modello : Modello del quadrato della comunicazione o modello delle quattro orecchie

Spiegazione del modello :

Secondo Friedemann Schulz von Thun, ci sono sempre quattro tipi di informazione veicolati nell'atto del comunicare, e parte dal principio che, nella comunicazione, uno degli elementi più importanti sia l'ascolto attivo e che questo ascolto possieda quattro dimensioni distinte.

Questo significa che ogni messaggio che trasmettiamo possiede quattro lati differenti che comunicano quattro informazioni che saranno analizzate ed interpretate, a seconda del nostro umore, della relazione con il nostro interlocutore e dei nostri obiettivi. Questi quattro lati sono:

L'informazione specifica (le parole in quanto tali, i fatti specifici e senza interpretazione). E' l'informazione di base, il soggetto sul quale desidero dare un'informazione: un punto di vista, riportare un fatto, uno stato di cose.

L'appello (ciò a cui vorrei incitare l'altra persona, l'azione cercata). Spesso succede che in un messaggio si nasconda il desiderio di ottenere qualcosa dall'altro (azione, ordine, domanda, desiderio, ecc.) e questo senza dirlo chiaramente.

La relazione (la mia posizione in relazione all'altro): ogni messaggio rifletterà la qualità della relazione, i sentimenti provati dai due interlocutori. Questa dimensione del messaggio spesso viene espressa attraverso il linguaggio paraverbale (il modo di dire le cose) ed il linguaggio non verbale (gesti, mimica, reazioni fisiologiche). Il livello relazionale pone una relazione di dominante-dominato oppure rispettivamente di posizione alta e bassa.

La rivelazione di sé (il feedback che io esprimo): ogni messaggio che inviamo dà delle preziose informazioni (feedback) su di noi, le nostre aspettative, il vostro humour e le vostre emozioni, talvolta in modo esplicito e spesso in modo implicito. Detto in altro modo, siamo noi che lasciamo «indovinare» all'altro il contenuto dei nostri pensieri...

--	--

Esercizio D2 Sempre seguendo la teoria di Friedemann Schulz von Thun, inserisca, per ogni esempio, il termine del tipo di messaggio utilizzato derivante dallo schema dell'esercizio D1. (Parole chiave sono sufficienti).			3	
<u>Soluzione D2:</u>				
Situazione: Il vostro collega dice ...	La vostra risposta: ...	Tipo di messaggio in base alla vostra reazione		
„... Ho ancora parecchie cose entro stasera.“	„... ti vengo ad aiutare immediatamente!“	Appello		
„... Ho ancora parecchie cose entro stasera.“	„... si, sono davvero tante.“	Contenuto specifico/informazioni fattuali		
„... mi sento stressato a dover andare a questa riunione.“	„... vuoi che ti accompagni?“	Relazione/Rapporto		

Esercizio D3

E' tempo di realizzare i colloqui di valutazione in seno al suo team. Lei ha previsto di incontrare Ursula Meyer.

In effetti, da qualche tempo Ursula, impiegata fedele e impegnata, arriva costantemente in ritardo, non osserva più le scadenze e sembra demotivata. Nonostante diversi richiami all'ordine, non è stato constatato nessun miglioramento.

Al momento del colloquio, lei decide di affrontare questa tematica, che deteriora il clima di lavoro del vostro team, per comunicarle il suo feedback.

Esclusa la teoria di Friedemann Schulz von Thun, indichi un metodo simile di comunicazione applicabile per rimediare a questa situazione con successo e argomenti il suo punto di vista.

2	
---	--

Soluzione D3:

Metodo applicabile :

Spiegazione del metodo :

Risposte possibili :

Ascolto attivo (Rogers): l'ascolto attivo è una tecnica di comunicazione che consiste nell'utilizzare l'interrogazione e la riformulazione, per assicurarsi di avere compreso al meglio il messaggio, e di dimostrarlielo.

DESC : Il D.E.S.C. è uno strumento di comunicazione per trattare un problema causato da un conflitto con un collega, un conoscente personale o un familiare.

Il D.E.S.C. si scompone in quattro fasi ben distinte:

- (D)escrivere: consiste nello spiegare con fatti concreti ed osservabili una situazione o un comportamento problematico. Questa descrizione deve essere semplice e senza esagerazioni.
- (E)sprimere: è comunicare i propri sentimenti, le proprie emozioni, i disaccordi che il problema crea in noi. Dobbiamo parlare di tutto ciò che sentiamo (angoscia, nervosità, paura ecc.); il fatto di esprimere le proprie emozioni conferisce sincerità alla relazione. Ma bisogna imparare a verbalizzarle.
- (S)pecificare: si tratta di indicare esplicitamente ciò che si vorrebbe vedere cambiare in modo che il problema ed il risentimento associati non si verifichino più. Potrebbe consistere nel cambiare comportamento, o la messa a punto di azioni atte a risolvere il problema. Siamo noi che suggeriamo una soluzione. Non si tratta di imporre ma, al contrario, di trovare una soluzione comune. Dobbiamo essere positivi nei nostri propositi.
- (C)onsequenze: si tratta di indicare le conseguenze positive e felici che si realizzerebbero se tutto dovesse svolgersi come in (S)pecificare. E viceversa quali sarebbero gli inconvenienti e le conseguenze negative se il problema e/o comportamento dovessero persistere.
- (M)etodo « io » (Thomas Gordon): Primo pilastro del metodo Gordon, il « messaggio-io » permette di affermarsi in modo rispettoso – di sé stessi e degli altri – ed efficace. Si tratta di parlare di sé, di parlare all'altro e non sull'altro. Si tratta di attribuirsi le cose e di non caricare la responsabilità di un problema esclusivamente sull'altro. Si tratta di basarsi sui fatti, di passare ai sentimenti, alle emozioni che si provano per dire ciò che ci si aspetta dall'altro e ciò che ognuno potrà guadagnarne.

--	--

Esercizio D4

La signora Mercier, proprietaria di un appartamento situato a Losanna, vi comunica il suo malcontento. François ha gestito male la rinnovazione dell'appartamento della signora. In effetti, lui ha sottovalutato i costi dei lavori edili. Questo ha causato importanti spese supplementari alla proprietaria.

Per fare in modo che questa situazione non si ripeta, lei decide di incontrare il suo collaboratore per comunicargli il suo feedback. Dato che François è un buon elemento del suo team, lei desidera mantenere intatta la sua motivazione.

Spiegate il fatto che si tratta di un feedback costruttivo, e date un esempio concreto (scriva delle frasi complete, semplici parole-chiave non saranno sufficienti).

3

Soluzione D4:

Due caratteristiche:

Un feedback è una critica costruttiva diretta ad un'altra persona.

Il feedback consiste nel dare un riscontro basato esclusivamente sull'osservazione di fatti oggettivi.

Per sua natura, il feedback è neutrale di ogni giudizio (opinione) e di ogni opinione (risentimenti).

Permette di inviare un messaggio forte, di confrontare il collaboratore o di chiarire un tema, con lo scopo di migliorarlo, mantenendo intatta la motivazione.

Esempio:

François, abitualmente tu lavori in modo efficiente e coscienzioso.

Tuttavia la signora Mercier si è lamentata dei costi di rinnovazione causati da una stima sbagliata da parte tua.

Oggi noi siamo qui per discutere su questo punto e rimediare alla situazione. Sono sicuro che non era tua intenzione, vista la professionalità che di solito ti contraddistingue.

E) Delegare

13 punti

<p>Esercizio E1</p> <p>Colui che delega un incarico deve considerare a chi egli lo delega, in quale misura lo dovrà supportare e controllare e di quale spazio decisionale egli potrà disporre. Non è necessario occuparsi di ogni singolo dettaglio, di prescrivere e controllare ogni singolo aspetto marginale.</p> <p>Per questo motivo sono stati definiti dei livelli di delega.</p> <p>A seconda del grado di maturità dei collaboratori e del tipo di incarico da delegare, vengono applicati i livelli di delega.</p> <p>Elencate e descrivete i livelli di delega completando la tabella sottostante. (Colonna "descrizione"): descrivete usando frasi complete. Indicare solamente le parole chiave non è sufficiente)!</p>	6	
---	----------	--

Soluzione E1:

Livello di delegazione	Nome del livello di delegazione	Descrizione		
1. livello	Autonomia di grado 0	Novellino. Porta su compiti difficili da assumere, o particolarmente complessi. I quadri dovranno fornire molte spiegazioni alla persona alla quale delegheranno il compito.		
2. livello	Autonomia minima	Debuttante. Coincide con una tappa cruciale per lo sviluppo professionale del collaboratore. E' il momento dove il responsabile ha acquisito un certo grado di fiducia e gli accorda piccole responsabilità. Il collaboratore quindi inizia ad avere un impatto sul suo ambiente di lavoro. Durante questa fase è importante avere un dispositivo di monitoring.		

3. livello	Autorità/ Autonomia moderata	Habitué. In questa fase, il collaboratore può impegnarsi nella presa di decisione senza il superiore gerarchico. Il collaboratore gestisce i propri obiettivi. La sfida per i quadri che delegano certi compiti o missioni è di avere un dispositivo appropriato di sorveglianza.		
4. livello	Autorità/ autonomia totale	<u>Esperto.</u> Il collaboratore ha un controllo completo su certi compiti e missioni. E' probabilmente nella posizione di poter delegare alcune delle sue attività. Questa posizione implica un certo grado di maturità ed esperienza nel lavoro da compiere. L'impiegato è autosufficiente, fidato e profondamente responsabile delle sue attività.		

Esercizio E2

Quali sono i punti ai quali lei deve pensare quando delega un compito a uno dei suoi collaboratori? Ne nomini 4 (usando frasi complete, le parole-chiave non saranno sufficienti).

4

Soluzione E2:

- Mi assicuro del fatto che le competenze del mio delegatario siano adeguate al compito.
- Specifico al mio delegatario la responsabilità di un compito, di una funzione, di un obiettivo, e i poteri e risorse che gli affido.
- Delego dei poteri che corrispondono alla mia propria zona di autonomia.
- Assumo la piena responsabilità del compito delegato verso la mia gerarchia, i clienti, ecc.
- Informo il mio delegatario di avvenimenti e rischi che potrebbero mettere in questione il suo compito, il raggiungimento degli obiettivi, e la loro pertinenza.
- Fornisco un sostegno adatto al livello di esperienza del mio delegatario ed alla complessità della missione e all'instabilità del contesto.
- Accetto il fatto che il mio delegatario proceda in modo differente dal mio.
- Chiudo esplicitamente la delega quando gli atti o i risultati attesi sono forniti oppure quando questi non dovessero più essere desiderati o pertinenti.

Questa lista non è esauriente, potranno essere proposti anche altri elementi.

Esercizio E3

Il delegante assume la piena responsabilità di un compito dato ad un collega. Così, in funzione delle competenze dei vostri collaboratori, lei deve assicurare un controllo del lavoro effettuato. Quali sono gli errori da non commettere nel ruolo di delegante?

Nomini 3 diversi errori (frasi complete, semplici parole-chiave non saranno sufficienti).

3

Soluzione E3:

- Controllare tutto, reprimendo totalmente l'autonomia del delegatario.
- Intervenire nella realizzazione del compito senza che il delegatario ne faccia richiesta.
- Limitarsi a valutare i risultati esigendo i metodi del delegatario.
- Riprendere i poteri delegati per un controllo totale sull'utilizzo delle risorse.

Questa lista non è esaustiva, potranno essere proposti anche altri elementi.

Esame professionale in gestione immobiliare 2018
Esame scritto

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: Proprietà per piani

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

PROPOSTE DI SOLUZIONE:

Questo documento è un esempio di soluzione utilizzata dalla commissione esaminatrice. Sono possibili altre risposte se sono corrette in termini di contenuto e corrispondono alle domande.

Per domande che richiedono un numero preciso di risposte potrebbero essere proposte più soluzioni.

In ogni caso la valutazione è eseguita secondo il punto 5 delle istruzioni per i candidati (Pagina 2).

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

È ammessa solo la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments). È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

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

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

1. Costituzione di proprietà per piani e comproprietà indipendente
2. Regolamento della PPP al mappale n. 3294 del registro fondiario di Langnau (senza piani)

Abbreviazioni

Indicare le abbreviazioni (come sotto) o scrivere "nessuna"

CO	Codice svizzero delle obbligazioni
CC	Codice civile svizzero
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
LPT	Legge sulla pianificazione del territorio
IVA	Imposta sul valore aggiunto
PPP	Proprietà per piani

Mappale n. Numero di foglio del registro fondiario

Esercizi Tema	N. punti	Pagina
A Gestione di proprietà per piani in generale, costituzione / estinzione della proprietà per piani	28 punti	3
B Fondamenti giuridici e concetti della proprietà per piani, suddivisione dell'intero immobile, quote di valore	30 punti	8
C Domande sulla costituzione e sul regolamento dell'immobile in esame nonché disposizioni ai fini pratici / Assicurazioni	33 punti	13
D Costi d'esercizio arretrati / Registro fondiario	30 punti	21
E Preparazione delle assemblee dei comproprietari (convocazione, ordine del giorno, proposte ecc.) / Budget / Contabilità	29 punti	27
Totale	150	

A) Gestione di proprietà per piani in generale / Costituzione / estinzione della proprietà per piani **28 punti**

A 1 Costituzione / estinzione della proprietà per piani

Esercizio A1.1 – Nozioni generali a) Quale forma di proprietà è quella della proprietà per piani? b) Citate tre diritti che spettano al comproprietario per legge. <u>Nota:</u> a) ½ punto per la risposta corretta b) 1 punto e ½ per la risposta corretta. Solo se viene fornita la risposta completa 1 punto e ½, altrimenti nessun punto	2	
<u>Soluzione A1.1:</u> a) La proprietà per piani è una forma particolare di comproprietà. b) Il proprietario ha il diritto esclusivo di godere, amministrare e sistemare internamente determinate parti dell'edificio.		

Esercizio A1.2 – Nozioni generali

La proprietà per piani è costituita con l'iscrizione nel registro fondiario. Per chiedere l'iscrizione nel registro fondiario, deve sussistere un fondamento giuridico.

- a) Indicate due possibili fondamenti giuridici.
- b) Descrivete sinteticamente i due fondamenti giuridici.

Nota:

- a) 1 punto per ogni fondamento giuridico corretto, totale 2 punti
- b) 1 punto per ogni descrizione, totale 2 punti

4

Soluzione A1.2:

Fondamento giuridico	Descrizione
Negozio giuridico unilaterale	Una dichiarazione del proprietario del fondo o del titolare di un diritto di superficie per sé stante e permanente, attestante la costituzione di quote di comproprietà secondo l'ordinamento della proprietà per piani
Negozio giuridico bilaterale	Un contratto con il quale i comproprietari sottopongono le loro quote di comproprietà all'ordinamento della proprietà per piani

Esercizio A1.3 – Nozioni generali

Il contenuto minimo dell'atto costitutivo è prescritto per legge. Indicate tre elementi obbligatori dell'atto costitutivo e l'articolo di legge completo che disciplina tali prescrizioni.

Nota:

3 punti per gli elementi dell'atto; 1 punto per l'articolo di legge completo.

4

Soluzione A1.3:

- 1) La chiara volontà di costituire la comproprietà di un fondo secondo l'ordinamento della proprietà per piani.
- 2) Descrizione precisa dei piani o porzioni di piano con indicazione del loro valore espresso come quota del valore dell'immobile, in frazioni aventi un denominatore comune.
- 3) Delimitazione spaziale di ogni piano o porzione di piano (quote di valore)
- 4) Articolo di legge 712e cpv. 1 CCS

Esercizio A1.4 – Nozioni generali

Quali tre condizioni devono soddisfare i piani o le porzioni di piano per poter essere oggetto di diritto esclusivo?

Nota:

2 punti per la risposta completa. Se manca una condizione, non viene assegnato alcun punto.

2

Soluzione A1.4:

1. Devono costituire un tutto
2. Accesso proprio
3. Unità economica

Esercizio A1.5 – Nozioni generali

Citate tre situazioni nelle quali la proprietà per piani si estingue.

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta

3

Soluzione A1.5:

1. Con la perdita dell'immobile
2. Con la perdita del diritto di superficie
3. Con la cancellazione dal registro fondiario

A 2 Gestione di proprietà per piani in generale

<p>Esercizio A2.1 – Nozioni generali</p> <p>a) Secondo la legge, in quale tipo di contratto rientra il contratto di amministrazione?</p> <p>b) Come può essere disdetto?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>1 punto per ogni risposta corretta</p>	2	
<p><u>Soluzione A2.1:</u></p> <p>a) Mandato propriamente detto (art. 394 e ss. CO)</p> <p>b) Il contratto può essere disdetto in qualsiasi momento da entrambe le parti (art. 404 CO).</p>		
<p>Esercizio A2.2 – Nozioni generali</p> <p>Quali punti vanno disciplinati nel contratto per la gestione di proprietà per piani? Elencate quattro elementi del contratto (parti contraenti, firma, data e luogo non contano).</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>½ punto per ogni risposta corretta. Contano solo le prime 4 risposte.</p>	2	
<p><u>Soluzione A2.2:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Onorario2. Somma di competenza3. Descrizione dell'immobile4. Obblighi/compiti <p><u>Ulteriori soluzioni possibili:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Prestazioni supplementari• Inizio e durata del contratto, termine di preavviso per la disdetta		

<p>Esercizio A2.3 – Nozioni generali</p> <p>In quali tre documenti sono disciplinati giuridicamente gli obblighi di un gestore di proprietà per piani in modo vincolante?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>1 punto per ogni risposta corretta</p>	3	
--	---	--

Soluzione A2.3:

1. Legge (art. 712 s CCS)
2. Regolamento
3. Contratto di amministrazione / contratto di gestione

<p>Esercizio A2.4 – Nozioni generali</p> <p>Citate due possibilità per la risoluzione di un contratto di gestione da parte dei comproprietari con la relativa procedura e indicate gli articoli di legge pertinenti.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>2 punti per ogni possibilità con l'articolo di legge (senza articoli di legge 1 punto) 1 punto per ogni procedura corretta.</p>	6	
---	---	--

Soluzione A2.4:

Possibilità	Procedura
Disdetta del contratto secondo l'art. 404 CO (in base all'art. 712r cpv. 1 CCS)	Delibera dell'assemblea dei comproprietari (maggioranza semplice)
Revoca da parte del giudice Art. 712r cpv. 2 CCS	Se l'assemblea nega di revocare l'amministratore, in presenza di un grave motivo quale l'amministrazione infedele, i comproprietari soccombenti possono chiedere la revoca al giudice.

B) Fondamenti giuridici e concetti della proprietà per piani, suddivisione dell'intero immobile, quote di valore **30 punti**

B 1 Fondamenti giuridici e concetti della proprietà per piani

<p>Esercizio B1.1 – Nozioni generali</p> <p>Il legislatore ha previsto vari tipi di fondi quali gli immobili e i diritti per sé stanti e permanenti intavolati nel registro fondiario.</p> <p>a) Citate altri due fondi ai sensi di legge. b) Citate due condizioni che devono essere soddisfatte affinché un diritto per sé stante e permanente possa essere intavolato come fondo nel registro fondiario. c) Quale diritto per sé stante e permanente si incontra più spesso nella proprietà per piani?</p> <p><u>Nota:</u> a) 1 punto per ogni risposta corretta, totale 2 punti b) 2 punti per la risposta completa, altrimenti nessun punto c) 1 punto per la risposta corretta</p>	5	
<p>Soluzione B1.1:</p> <p>a) Miniere e quote di comproprietà di un fondo b) Per sé stante = il diritto deve essere liberamente alienabile Permanente = deve essere costituito per almeno 30 anni c) Diritto di superficie</p>		

<p>Esercizio B1.2 – Nozioni generali</p> <p>La proprietà per piani può essere costituita prima della costruzione dell'edificio.</p> <p>a) Che cosa prescrive obbligatoriamente la legge per i casi in cui la proprietà per piani viene costituita prima della costruzione dell'edificio?</p> <p>b) Alla costituzione della PPP prima della costituzione dell'immobile deve sussistere obbligatoriamente anche un regolamento? Motivate la vostra risposta.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 2 punti per la risposta corretta</p> <p>b) 2 punti con la motivazione, senza motivazione nessun punto</p>	4	
<p><u>Soluzione B1.2:</u></p> <p>a) Secondo l'art. 69 cpv. 1 dell'Ordinanza sul registro fondiario, alla costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio è obbligatorio presentare i piani di ripartizione.</p> <p>b) No, il legislatore non prescrive in generale l'obbligo di redigere un regolamento, né prima né dopo la costruzione dell'edificio.</p>		

<p>Esercizio B1.3 – Immobile in esame</p> <p>La proprietà per piani può essere costituita mediante un negozio giuridico unilaterale oppure mediante un negozio giuridico bilaterale.</p> <p>Quale tipo di negozio giuridico è stato concluso per la costituzione in PPP dell'immobile in esame: unilaterale o bilaterale? Motivate la vostra risposta.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>2 punti per la risposta corretta e motivata.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione B1.3:</u></p> <p>Negozio giuridico unilaterale, poiché la costituzione viene richiesta dalla Maria Bernasconi SA (Dichiarazione attestante la costituzione della PPP)</p>		
<p>Esercizio B1.4 – Immobile in esame</p> <p>Nell'immobile in esame è presente un'autorimessa.</p> <p>a) Come vengono suddivisi giuridicamente i singoli parcheggi? b) I parcheggi possono essere commercializzati / venduti singolarmente? Motivate la vostra risposta. c) I proprietari hanno un diritto di prelazione reciproco? Motivate la vostra risposta. d) Quali altre due possibilità esistono per la suddivisione / attribuzione dei parcheggi e in quali documenti vengono disciplinate?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 1 punto per la risposta corretta b) 1 punto per la risposta corretta, senza motivazione nessun punto c) 1 punto per la risposta corretta, senza motivazione nessun punto d) 2 punti per la risposta corretta, totale 4 punti</p>	<p>7</p>	
<p><u>Soluzione B1.4:</u></p> <p>a) Secondo l'atto costitutivo si tratta di comproprietà</p> <p>b) Sì, le quote di comproprietà non sono attribuite in modo fisso ad una unità in PPP e possono essere negoziate liberamente.</p> <p>c) No, secondo il punto 2.7 dell'atto costitutivo il diritto di prelazione legale viene soppresso</p> <p>d) Attribuzione dei parcheggi mediante diritti d'uso preclusivo (atto di costituzione o regolamento), attribuzione dei parcheggi mediante servitù (contratto di servitù)</p>		

B 2 Suddivisione dell'intero immobile / Quote di valore

<p>Esercizio B 2.1. – Nozioni generali</p> <p>Alla costituzione della proprietà per piani l'immobile viene suddiviso in quote di valore.</p> <p>a) A cosa servono le quote di valore? b) Citate tre situazioni nelle quali trovano applicazione le quote di valore. c) Quali prescrizioni esistono per il calcolo delle quote di valore? d) Citate quattro fattori che devono essere considerati nel calcolo delle quote di valore.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 1 punto per la risposta corretta b) 1 punto per la risposta corretta, totale 3 punti c) 1 punto per la risposta corretta d) ½ punto per ogni risposta corretta. Vengono valutate solo le prime 4 risposte.</p>	7	
<p><u>Soluzione B2.1:</u></p> <p>a) A definire le quote di comproprietà di un immobile</p> <p>b) Ripartizione dei costi, diritto di voto, suddivisione delle prestazioni assicurative in caso di distruzione dell'edificio</p> <p>c) Non esistono prescrizioni per il calcolo delle quote di valore</p> <p>d) 1. Diritti d'uso preclusivo concessi 2. Ubicazione del piano nella casa 3. Esposizione al sole / vista / orientamento 4. Immissioni foniche</p> <p><u>Ulteriori risposte possibili:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Accesso/fruibilità• Idoneità particolare dell'unità in PPP• Dimensioni e suddivisione dell'unità		

<p>Esercizio B2.2</p> <p>In linea di principio, le quote di valore possono anche essere modificate.</p> <p>a) Chi deve approvare una modifica delle quote di valore? Indicate inoltre l'articolo di legge esatto che disciplina tale fattispecie.</p> <p>b) Un comproprietario può pretendere una modifica delle quote di valore perché una nuova costruzione di fronte all'immobile gli impedisce la vista sul lago? Motivate la vostra risposta.</p> <p>c) Quale forma scritta richiede una modifica delle quote di valore?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 2 punti per la risposta corretta e completa.</p> <p>b) 2 punti per la risposta corretta con la motivazione, senza motivazione nessun punto</p> <p>c) 1 punto per la risposta corretta.</p>	5	
<p><u>Soluzione B2.2:</u></p> <p>a) È necessario il consenso di tutti i diretti interessati e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari. Art. 712 e cpv. 2 CCS</p> <p>b) Sì, ai sensi dell'art. 712e cpv. 2 ogni comproprietario ha diritto alla rettifica della sua quota, se è stata determinata erroneamente o sia divenuta inesatta per le mutate condizioni dell'edificio o dell'ambiente circostante.</p> <p>c) Una modifica delle quote di valore richiede l'atto pubblico.</p>		

C Domande sulla costituzione e sul regolamento dell'immobile 33 punti
Nonchè disposizioni ai fini pratici / Assicurazioni

C 1 Domande sulla costituzione e sul regolamento dell'immobile in esame

Esercizio C1.1 – Immobile in esame	6	
<p>Una violenta tempesta con raffiche di vento superiori ai 90 km/h ha danneggiato gli avvolgibili dell'unità 3294-7, che ora devono essere sostituiti. Nonostante l'allarme tempesta, il proprietario ha lasciato gli avvolgibili abbassati, per questo sono stati danneggiati.</p> <p>a) Quale assicurazione copre questi danni? b) Citate tre disposizioni del regolamento che occorre osservare per la sostituzione degli avvolgibili. c) Quale articolo del regolamento disciplina questo aspetto?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 2 punti per la corretta menzione dell'assicurazione b) 3 punti (1 punto per ogni disposizione corretta) c) 1 punto per l'articolo corretto</p>		
<p><u>Soluzione C1.1:</u></p> <p>a) Assicurazione stabili obbligatoria (GVB = assicurazione immobiliare di Berna, assicurazione contro gli elementi naturali, l'immobile in esame si trova nel Canton Berna). Va considerata corretta anche la menzione di altre assicurazioni stabili cantonali, ad es. GVZ, Gebäudeversicherung Zürich</p> <p>b) È vietato alterare l'aspetto esteriore uniforme dell'edificio modificando i materiali, i colori o lo stile degli elementi esterni. È vietato l'uso dei locali tale da recare danno alle parti comuni o pregiudicare la loro funzione, ridurre il valore dell'edificio, o causare immissioni moleste nelle altre unità in PPP (art. 3.3 del regolamento).</p> <p>Per ogni concetto evidenziato in grassetto = 1 punto</p> <p>Se viene reso il senso, ad es. i nuovi avvolgibili devono essere abbinarsi bene all'edificio = 0.5 punti</p> <p>c) Art. 3.3 (del regolamento)</p>		

<p>Esercizio C1.2 – Immobile in esame</p> <p>Il proprietario dell'attico 3294-8 vi chiede in quanto gestori se può installare una vasca idromassaggio nella sua terrazza. Il proprietario dell'appartamento 3294-3 non è d'accordo, come vi ha già comunicato tramite e-mail, e si opporrà al progetto in occasione della prossima assemblea.</p> <p>In linea di principio, il proprietario dell'attico può installare una vasca idromassaggio? Motivate la vostra risposta con max. 2 frasi.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>3 punti per la risposta corretta con la motivazione, senza motivazione nessun punto</p>	3	
<p><u>Soluzione C1.2:</u></p> <p>Sì, lo può fare. Secondo l'art. 3.3 del regolamento, è vietato gravare eccessivamente il pavimento.</p> <p>Secondo l'art. 3.4 (Vasche idromassaggio), il proprietario dell'appartamento 3294-3 (1° piano) non può opporsi, perché l'inquilino dell'attico deve accordarsi solo con i proprietari delle unità in PPP adiacenti orizzontalmente e verticalmente (unità 5084-6 / 3294-5 e 3294-7).</p>		
<p>Esercizio C1.3 – Immobile in esame</p> <p>Che cosa ne è del diritto d'uso preclusivo obbligatorio se un proprietario vende il suo diritto esclusivo? Il contratto di compravendita non contempla nessuna clausola specifica in merito.</p> <p>a) Descrivete in una frase qual è il destino del diritto d'uso preclusivo in caso di vendita.</p> <p>b) Dove si trova la risposta a questa domanda?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 2 punti per la risposta corretta</p> <p>b) 1 punto per il documento corretto con l'articolo completo</p>	3	
<p><u>Soluzione C1.3:</u></p> <p>a) Passa automaticamente al nuovo proprietario (art. 7.1 del regolamento).</p> <p>b) Art. 7.1 del regolamento</p>		

<p>Esercizio C1.4 – Immobile in esame</p> <p>L'area commerciale 3294-1 è locata. A causa dell'ingente carico di lavoro, nell'ultimo periodo il conduttore di questa unità lavora giorno e notte, fermandosi spesso a dormire su un materasso gonfiabile nella lavanderia della casa. Un comproprietario se ne accorge e vi riferisce il fatto affinché ve ne occupiate in qualità di gestori. Vi chiede di disdire immediatamente il contratto di locazione con il conduttore.</p> <p>a) Che cosa rispondete al comproprietario in merito alla disdetta da lui auspicata? b) Come procedete per risolvere il problema? Motivate la procedura utilizzando al massimo 2 frasi.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 2 punti per la risposta corretta b) 2 punti per la procedura corretta corredata della giusta motivazione.</p>	4	
<p><u>Soluzione C1.4:</u></p> <p>a) Di presentare il suo reclamo per iscritto. Il contratto di locazione è stato stipulato tra il proprietario del garage e il conduttore. L'amministrazione non ha alcun contratto con il conduttore del garage, per cui non può dare disdetta.</p> <p>b) Dopo due diffide rimaste infruttuose, è possibile pretendere dal proprietario dell'unità in PPP che sciolga il contratto di locazione con il conduttore del garage. Motivazione: art. 5.3 del regolamento</p>		

Esercizio C1.5 – Immobile in esame

La prossima assemblea annuale ordinaria si terrà il 30 marzo 2018 e, come amministratori, sarete voi a convocarla e a presiederla.

- a) Quale termine di convocazione bisogna rispettare secondo il regolamento?
- b) Quali tre proposte vanno obbligatoriamente allegate alla convocazione o affisse nella casa per la durata del termine di convocazione ai sensi del regolamento?

Nota:

- a) 0.5 punti per la risposta corretta
- b) 1.5 punti (0.5 punto per ogni proposta)

Soluzione C1.5:

- a) 20 giorni (art. 17.4 del regolamento)
- b) Preventivo = 0.5 punti
Resoconto = 0.5 punti
Ripartizione dei costi = 0.5 punti

2	

<p>Esercizio C1.6 – Immobile in esame</p> <p>Avete convocato correttamente l'assemblea annuale ordinaria e la presiedete. Quali quorum sono necessari per gli oggetti seguenti?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Capacità di deliberare 2. Esclusione di un comproprietario 3. Modifica del regolamento riguardante i diritti di voto 4. Approvazione del conto annuale 5. Copertura del container 6. Nomina sostitutiva di un membro del comitato <p><u>Nota:</u></p> <p>1 – 6: 1 punto per ogni quorum corretto</p>			6	
<p><u>Soluzione C1.6:</u></p>				
1.	Capacità di deliberare	Metà dei comproprietari con facoltà di delibera, ma almeno di due, che rappresentino al contempo la metà delle quote		
2.	Esclusione di un comproprietario	Unanimità, art. 23.2 del regolamento (Uno o più comproprietari possono essere autorizzati con delibera presa all'unanimità a intentare un'azione dinanzi al giudice. L'esclusione ha luogo per sentenza del giudice.)		
3.	Modifica del regolamento riguardante i diritti di voto	Unanimità, art. 17.11 del regolamento		
4.	Approvazione del conto annuale	Maggioranza semplice Maggioranza dei comproprietari votanti		
5.	Copertura del container	Maggioranza qualificata in ragione dell'aumento di valore Metà dei comproprietari con facoltà di delibera, ma almeno di due, che rappresentino al contempo la metà delle quote		
6.	Nomina sostitutiva di un membro del comitato	Maggioranza semplice Maggioranza dei comproprietari votanti		

Esercizio C1.7 – Immobile in esame

Dopo l'approvazione del conto annuale all'assemblea ordinaria, un comproprietario non paga il saldo del suo conteggio dell'importo di CHF 3'591.80 entro i termini stabiliti. Come motivazione adduce il fatto che contesta i lavori amministrativi.

- a) Il proprietario può rifiutarsi di pagare il saldo (sì/no)?
- b) Quale articolo del regolamento disciplina questo aspetto?
- c) Secondo quanto stabilito nel regolamento, occorre inviare un sollecito al comproprietario (sì/no)?
- d) A quali conseguenze va incontro il comproprietario che non paga l'importo dovuto?

Nota:

- a) 0.5 punti per la risposta corretta
- b) 0.5 punti per l'articolo corretto
- c) 0.5 punti per la risposta corretta
- d) 0.5 punti per la risposta corretta

Soluzione C1.7:

- a) No
- b) Art. 11.4 del regolamento
- c) No
- d) Interessi di mora

2	

		5	
Esercizio C1.8 – Immobile in esame			
L'assemblea ordinaria del 30 marzo 2017 ha deliberato che la metà dei costi di rinnovamento dell'ascensore, resosi necessario per motivi di sicurezza, saranno pagati attingendo al fondo di rinnovamento.			
Valore assicurato dell'edificio	CHF 3'450'000.00		
Stato del fondo di rinnovamento al 31.12.2016	CHF 90'000.00		
Versamento 2017	CHF 7'500.00		
Costi risanamento ascensore	CHF 120'000.00		
a) Quale quorum è necessario per un prelievo dal fondo di rinnovamento?			
b) Indicate l'articolo di legge che disciplina questa fattispecie.			
c) Il prelievo dal fondo di rinnovamento può essere effettuato (sì/no)?			
d) Motivate la risposta alla domanda c) ed effettuate il calcolo			
<u>Nota:</u>			
a) 1 punto per la risposta corretta			
b) 1 punto per l'articolo di legge corretto			
c) 1 punto per la risposta corretta			
d) 2 punti per la risposta corretta			
<u>Soluzione C1.8:</u>			
a) Maggioranza semplice poiché si tratta di lavori di costruzione necessari			
b) Art. 647 c CCS (Lavori di costruzione necessari)			
c) No			
d) Art. 10.3 del regolamento: è possibile prelevare denaro dal fondo solo quando questo raggiunge il 3% del valore assicurato dell'edificio.			
Calcolo:			
Valore assicurato edificio x 3% = 3'450'000 x 3% = 103'500.00			
Stato fondo rinnovamento dopo l'assemblea: 97'500.00			

Esercizio C1.9 – Immobile in esame

Venite a sapere dal comitato dell'immobile che l'unità 3294-6 è in vendita. Il comitato ha deciso per motivi personali, senza coinvolgere l'amministrazione, di inoltrare opposizione contro la vendita.

- a) Che cosa rispondete al comitato?
- b) Motivate la vostra risposta basandovi sul regolamento.

Nota:

- a) 1 punto per la risposta corretta
- b) 1 punto per la motivazione corretta

Soluzione C1.9:

- a) L'opposizione non è possibile
- b) Art. 21.1: i comproprietari non hanno alcun diritto di opposizione.

2	

D) Costi d'esercizio arretrati / Registro fondiario

30 punti

D 1 Domande generali sull'incasso

<p>Esercizio D1.1 – Nozioni generali</p> <p>Al fine di garantire i crediti per i contributi, la legge prevede la costituzione di un'ipoteca legale sulla quota dei pagatori inadempienti. In quale legge si trova il fondamento giuridico in materia? Indicate l'articolo completo.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>1 punto per la risposta corretta con l'articolo di legge completo.</p>	<p>1</p>	
<p><u>Soluzione D1.1:</u></p> <p>Art. 712 i CCS</p>		
<p>Esercizio D1.2 – Nozioni generali</p> <p>Nonostante molteplici solleciti, un comproprietario non ha ancora versato i suoi contributi per il 4° trimestre dello scorso esercizio. In occasione della revisione, i revisori vorrebbero sapere da voi in quanto gestori che cosa bisogna fare per poter garantire gli oggetti di valore presenti nell'appartamento.</p> <p>Quali misure a garanzia dei crediti potete adottare come gestori?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>2 punti per la menzione della garanzia dei crediti corretta e 1 punto per l'articolo di legge corretto e completo.</p>	<p>3</p>	
<p><u>Soluzione D1.2:</u></p> <p>Diritto di ritenzione sulle cose mobili secondo l'art. 712k CCS, per i crediti da contributi decorsi negli ultimi tre anni, la comunione ha il diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali del comproprietario (diritto di pegno collettivo). Costituzione di un diritto di pegno della comunione (ipoteca legale).</p>		

Esercizio D1.3 – Nozioni generali

Una comunione dei comproprietari chiude i conti per la fine di ogni anno civile. Un comproprietario vende la sua unità con il passaggio di utili e rischi al nuovo proprietario al 1° marzo 2017. Il contratto di compravendita è stato iscritto nel registro fondiario con data 18 maggio 2017.

- a) Fino a quale data il venditore risponde dei contributi alla comunione dei comproprietari? Citate anche i fondamenti giuridici rilevanti.
- b) Quali possibilità hanno l'acquirente e il venditore per regolare tra di loro la suddivisione dei contributi dovuti alla comunione? Indicate una variante di conteggio.
- c) Chi deve pagare la quota della fattura per i lavori di costruzione decisi dall'assemblea il 15 gennaio 2017 in occasione di un'assemblea interna legalmente costituita ed eseguiti subito dopo, all'inizio di febbraio 2017? Il 1° maggio 2017 il gestore ha emesso una fattura a ogni comproprietario in proporzione della rispettiva quota.

Nota:

2 punti per ogni risposta corretta a), b), c), totale 6 punti

6

Soluzione D1.3:

- a) Il venditore risponde nei confronti della comunione fino al 18 maggio 2017. La data del passaggio di utili e rischi è una regola interna tra venditore e acquirente. Per la comunione è determinante l'effettivo trasferimento della proprietà (v. Wermelinger Art. 712h /112).
- b) L'acquirente e il venditore possono stabilire in via definitiva nel contratto di compravendita la suddivisione dei costi in base al budget oppure possono effettuare la suddivisione dei costi sulla base del conteggio definitivo per la fine dell'anno contabile.
- c) Dal punto di vista giuridico, al 1° maggio 2017 il proprietario dell'unità è ancora il venditore, il quale pertanto risponde per il pagamento della fattura, sebbene il passaggio di utili e rischi abbia efficacia retroattiva dal 1° marzo 2017 (Wermelinger 712h/127).

Esercizio D 1.4. – Nozioni generali

Un comproprietario non paga i suoi contributi, nonostante le vostre ripetute ingiunzioni orali e scritte.

- a) Qual è il termine di prescrizione per i contributi e gli anticipi?
- b) Dov'è contenuta la rispettiva disposizione legale? Citate l'articolo di legge esatto e completo.
- c) Quando si prescrive l'anticipo sui costi per il 2017 dovuto dal comproprietario entro il 1° giugno 2017 secondo quanto stabilito dalla delibera della comunione?

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta, totale 3 punti

Soluzione D1.4:

- a) 5 anni
- b) Art. 128 cifra 1 CO
- c) In 5 anni dalla scadenza, ovvero il 31 maggio 2022

3	

D 2 Domande generali sul registro fondiario

<p>Esercizio D2.1 – Nozioni generali</p> <p>Un comproprietario vi mostra un estratto del registro fondiario, pregandovi di spiegarli i concetti seguenti:</p> <p>a) Servitù b) Annotazione c) Menzione</p> <p>Spiegate sinteticamente i singoli concetti e fornite un esempio ciascuno.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni spiegazione corretta e per ogni esempio corretto; max. 6 punti</p>				6	
<p><u>Soluzione D2.1:</u></p>					
	Parola chiave	Spiegazione	Esempio		
a)	Servitù	Servitù: un fondo può essere gravato da un obbligo di tollerare determinati atti o di astenersi a favore di un altro fondo (servitù prediale) o di una determinata persona (servitù personale).	Diritto di passo / diritto di sorgente / diritto di costruire in deroga alle distanze legali / diritto di abitazione / usufrutto		
b)	Annotazione	Un'annotazione non fa sorgere un diritto reale, tuttavia garantisce i diritti ad essa soggiacenti nei confronti dei diritti reali costituiti o annotati successivamente.	Diritto di prelazione / contratto di locazione		
c)	Menzione	La menzione ha come scopo la pubblicazione di rapporti giuridici di diritto privato o pubblico, tuttavia ha solo carattere informativo.	Regolamento della comunione dei comproprietari / fondo dipendente / quote di proprietà per piani costituite in pegno		

Esercizio D2.2 – Nozioni generali Quali funzioni ed effetti ha il registro fondiario? Citatene quattro. <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta; max. 4 punti. Vengono valutate solo le prime quattro risposte.	4	
<u>Soluzione D2.2:</u> <ul style="list-style-type: none">• Principio dell'informazione• Certezza del diritto• Nel registro fondiario vengono iscritti i diritti e gli obblighi esistenti sui fondi.• Principio di pubblicità (i diritti reali valgono nei confronti di chiunque, perciò tutti devono sapere cosa è iscritto nel registro fondiario)• Nella maggior parte dei casi, il diritto reale sorge solo con l'iscrizione nel registro fondiario.• Effetto della buona fede: protezione dell'acquirente in buona fede che ha fatto affidamento sull'iscrizione nel registro fondiario• La legge presuppone la conoscenza delle iscrizioni nel registro fondiario		

Esercizio D2.3 – Nozioni generali Chi può consultare il registro fondiario? Quali informazioni si riceve e quali interessi bisogna far valere per riceverle? Citate due giustificazioni dell'interesse necessarie e due esempi di informazioni per ciascuna. <u>Nota:</u> 1 punto per ogni giustificazione dell'interesse citata correttamente e 0.5 punti per ogni esempio corretto di informazione. Max. 4 punti.	4	
<u>Soluzione D2.3:</u> <p>Senza far valere un interesse particolare: la designazione del fondo; il nome e l'identità del proprietario; la forma di proprietà; servitù; oneri fondiari; menzioni</p> <p>Rendendo verosimile un interesse (procura, contratto di amministrazione, contratto di mediazione ecc.): oltre a quanto sopra: diritti personali ad es. diritto di prelazione, annotazioni, restrizioni della facoltà di disporre, diritti di pegno immobiliare</p>		

Esercizio D2.4 – Nozioni generali

Quali dati contiene una notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario? Citate tre punti. (Luogo, data e firma non danno diritto ad alcun punto).

Nota: 1 punto per ogni risposta corretta. Vengono valutate solo le prime tre risposte.

Soluzione D2.4:

- Richiesta di un proprietario fondiario di effettuare l'iscrizione
- Fondi interessati
- Riferimento al negozio

3	

E) Preparazione delle assemblee dei comproprietari (convocazione, ordine del giorno, proposte ecc.) / Budget / Contabilità 29 punti

E1 Assemblea dei comproprietari

<p>Esercizio E1.1 – Immobile in esame</p> <p>Il proprietario dell'unità 3294-5 vive in Germania e utilizza il suo appartamento come abitazione di vacanza. Egli desidera che gli spediate sempre tutti i documenti in Germania.</p> <p>a) Soddisfate il desiderio del proprietario? b) Dove è disciplinato questo aspetto?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 1 punto per la risposta corretta b) 1 punto per la risposta corretta</p>	2	
<p>Soluzione E1.1:</p> <p>a) No, il comproprietario deve designare un procuratore con domicilio in Svizzera autorizzato a ricevere le notificazioni.</p> <p>b) Art. 17.4 del regolamento</p>		

<p>Esercizio E1.2 – Immobile in esame</p> <p>Il 10 settembre 2017, il proprietario dell'unità 3294-4 ha convocato un'assemblea di sua iniziativa. Il giorno dell'assemblea (20 settembre) sono presenti tutti i proprietari e desiderano che l'assemblea si svolga. L'assemblea è legalmente costituita ovvero può deliberare validamente? Motivate la vostra risposta.</p> <p><u>Nota:</u> 2 punti per la risposta giusta con la motivazione corretta. Senza motivazione corretta, nessun punto.</p>	2	
<p>Soluzione E1.2:</p> <p>L'assemblea può deliberare validamente perché si tratta di un'assemblea universale (art. 17.8 del regolamento)</p>		

<p>Esercizio E1.3 – Nozioni generali</p> <p>Avete convocato un'assemblea ordinaria dei comproprietari e il giorno dell'assemblea constatate che è presente o rappresentato solo un terzo dei comproprietari. Di conseguenza, l'assemblea non è legalmente costituita ovvero non può deliberare validamente.</p> <p>a) Quali condizioni devono essere rispettate affinché si possa tenere una seconda assemblea?</p> <p>b) Indicate l'articolo di legge che disciplina questa fattispecie.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 2 punti per la risposta corretta e completa. Se la risposta è incompleta non viene assegnato nessun punto</p> <p>b) 1 punto per l'articolo di legge corretto</p>	3	
<p>Soluzione E1.3:</p> <p>a) La seconda assemblea non può tenersi prima che siano trascorsi 10 giorni dalla prima. L'assemblea di seconda convocazione delibera validamente con l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i comproprietari, ma di almeno due.</p> <p>b) Art. 712p cpv.2+3 CCS</p>		

Esercizio E1.4 – Nozioni generali

Citate 5 punti all'ordine del giorno che vengono solitamente trattati a un'assemblea ordinaria dei comproprietari.

Nota: 1 punto per ogni risposta corretta. Vengono valutate solo le prime 5 risposte.

5

Soluzione E1.4:

- 1) Approvazione del verbale dell'ultima assemblea
- 2) Approvazione del conto annuale con ripartizione dei costi
- 3) Approvazione del budget
- 4) Nomine (delegato/comitato/revisori/commissione edilizia)
- 5) Proposte dei comproprietari

Esercizio E1.5 – Nozioni generali

La maggioranza dei comproprietari desidera che l'assemblea si tenga solo ogni tre anni.

- a) È possibile?
- b) Indicate l'articolo di legge che disciplina questa fattispecie.

Nota:

- a) 1 punto per la risposta corretta
- b) 1 punto per l'articolo di legge corretto.

2

Soluzione E1.5:

- a) No, l'assemblea deve approvare ogni anno il preventivo, il resoconto e la ripartizione delle spese fra i comproprietari.
- b) Art. 712m cpv. 1 cifra 4 CCS

Esercizio E1.6 – Nozioni generali

In sede di discussione del punto all'ordine del giorno «Varie ed eventuali», un comproprietario propone all'assemblea dei comproprietari di far dipingere l'intera facciata. Ha già raccolto alcuni preventivi e vorrebbe che l'esecuzione dei lavori venisse approvata, sebbene non siano presenti di persona tutti i comproprietari.

- a) La comunione dei comproprietari può deliberare su questa proposta?
- b) Indicate l'articolo di legge esatto che disciplina questa fattispecie.

Nota:

- a) 1 punto per la risposta corretta
- b) 1 punto per l'articolo di legge corretto e completo.

2

Soluzione E1.6:

- a) No, le risoluzioni possono essere prese solo su «oggetti debitamente preannunciati».
- b) Art. 67 cpv. 3 CCS

Esercizio E1.7 – Nozioni generali

- a) Quali condizioni devono essere soddisfatte affinché i comproprietari possano convocare un'assemblea di propria iniziativa?
- b) Indicate l'articolo di legge che disciplina questa fattispecie.

Nota:

- a) 1 punto per la risposta corretta
- b) 1 punto per l'articolo di legge corretto.

2

Soluzione E1.7:

- a) La convocazione deve essere richiesta da un quinto dei proprietari.
- b) Art. 64 cpv. 3 CCS

Esercizio E1.8 – Nozioni generali

Un comproprietario ha trasferito il suo oggetto ai suoi discendenti. Per poter rimanere nell'appartamento, si è fatto concedere un diritto di abitazione a titolo gratuito.

A chi notificate i documenti assembleari?

Nota: 1 punto per la risposta corretta

Soluzione E1.8:

Ai suoi discendenti, si tratta solo di un diritto di abitazione

1	

E2 Budget / Contabilità

<p>Esercizio E2.1 – Immobile in esame Indicate la chiave di ripartizione corretta per le seguenti voci contabili. <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta. Utilizzate la tabella sottostante.</p>		5													
<p><u>Soluzione E2.1:</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Voce contabile</th> <th style="width: 50%;">Chiave di ripartizione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abbonamento di assistenza ascensore</td> <td style="color: red;">Chiave di ripartizione ascensore</td> </tr> <tr> <td>Canoni TV (8 collegamenti)</td> <td style="color: red;">Numero di collegamenti o quota di valore</td> </tr> <tr> <td>Riparazione del riscaldamento</td> <td style="color: red;">Consumi / Superfici nette</td> </tr> <tr> <td>Fattura dell'acqua</td> <td style="color: red;">Consumi</td> </tr> <tr> <td>Riparazione della finestra nella tromba delle scale</td> <td style="color: red;">Quota di valore</td> </tr> </tbody> </table>		Voce contabile	Chiave di ripartizione	Abbonamento di assistenza ascensore	Chiave di ripartizione ascensore	Canoni TV (8 collegamenti)	Numero di collegamenti o quota di valore	Riparazione del riscaldamento	Consumi / Superfici nette	Fattura dell'acqua	Consumi	Riparazione della finestra nella tromba delle scale	Quota di valore		
Voce contabile	Chiave di ripartizione														
Abbonamento di assistenza ascensore	Chiave di ripartizione ascensore														
Canoni TV (8 collegamenti)	Numero di collegamenti o quota di valore														
Riparazione del riscaldamento	Consumi / Superfici nette														
Fattura dell'acqua	Consumi														
Riparazione della finestra nella tromba delle scale	Quota di valore														

<p>Esercizio E2.2 – Immobile in esame Sulla base dei dati indicati di seguito, calcolate la quota massima del versamento annuale nel fondo di rinnovamento a carico dell'oggetto 3294-3 secondo le raccomandazioni del regolamento. Valore venale: CHF 4'500'600.00 Valore ufficiale: CHF 3'200'000.00 Valore assicurato dell'edificio: CHF 3'450'000.00 <u>Nota:</u> 2 punti per la risposta corretta.</p>		2	
<p><u>Soluzione E2.2:</u></p> <p style="color: red;">Valore assicurato dell'edificio: 3'450'000.00 / Versamento 1% = CHF 34'500.00 Quota di valore 3294-3: 55/1000 = CHF 1'897.50</p>			

Esercizio E2.3 – Nozioni generali

Su quali basi viene allestito il budget di una comunione di comproprietari? Citatene tre.

Nota: 1 punto per ogni risposta corretta. Vengono valutate solo le prime tre risposte.

Soluzione E2.3:

- 1) Conteggio dell'anno precedente
- 2) Abbonamenti di assistenza esistenti
- 3) Offerta per lavori di manutenzione imminenti

Ulteriori risposte possibili:

- Contratti di assicurazione
- Prezzi attuali dei fornitori di energia

3	

Regolamento

della comunione dei comproprietari

**Mappale n. 3294 del registro fondiario di
Langnau**

Immobile ad uso abitativo e commerciale Bernstrasse, 3550 Langnau

Indice

1. Campo di applicazione / Oggetto della proprietà per piani	6
1.1 Campo di applicazione	6
1.2 Oggetto della proprietà per piani	6
2. Quote di valore e ripartizione dell'immobile	6
3. Diritto esclusivo	6
3.1 Estensione	6
3.2 Amministrazione ed uso	7
3.3 Limitazioni dell'utilizzo	7
3.4 Vasche idromassaggio	8
3.5 Obbligo di manutenzione	8
3.6 Diritto di accesso dell'amministratore	8
3.7 Provvedimenti dell'amministratore	8
4 Destinazione dell'edificio e utilizzi ammessi	8
4.1 Disposizioni generali	8
4.2 Disposizioni particolari	9
4.3 Animali domestici	9
5 Responsabilità per terzi	9
5.1 Responsabilità del comproprietario	9
5.2 Obbligo di informare	9
5.3 Obbligo di scioglimento del rapporto di locazione	9
6 Uso delle parti comuni	10
6.1 In generale	10
6.2 Limitazioni / Attività non ammesse	10
7 Diritti d'uso preclusivo regolamentari	10
7.1 Disposizioni generali	10
7.2 Aree esterne	11
7.3 Balconi e terrazze	11
7.4 Parco giochi	11
8 Ordinamento della casa	12
9 Ripartizione dei costi comuni	12
9.1 Nozione di costi comuni	12

9.2	Principio di ripartizione _____	12
9.3	Autorimessa _____	13
9.4	Costi relativi all'ascensore _____	13
9.5	Riscaldamento _____	13
9.6	Consumo di acqua calda e fredda _____	13
9.7	Decisione dell'assemblea _____	14
10	Fondo di rinnovamento _____	14
10.1	Costituzione _____	14
10.2	Versamenti _____	14
10.3	Spese _____	14
10.4	Successione legittima _____	14
11	Riscossione dei contributi e degli anticipi _____	14
11.1	Competenza _____	14
11.2	Acconti _____	14
11.3	Conteggio _____	15
11.4	Mora _____	15
12	Garanzia dei contributi ai costi comuni _____	15
12.1	Ipoteca legale _____	15
12.2	Diritto di ritenzione _____	15
12.3	Esecuzione sostitutiva _____	15
13	Assicurazione dell'edificio _____	15
13.1	Disposizioni generali _____	15
13.2	Lavori di sistemazione particolari _____	16
13.3	Assicurazione di responsabilità civile _____	16
14	Lavori di manutenzione e riparazione _____	16
14.1	Principio _____	16
14.2	Disposizione del giudice _____	16
14.3	Misure urgenti _____	16
14.4	Divisione dei costi _____	16
15	Modifica delle quote di valore _____	16
15.1	Requisiti in materia di approvazione e prescrizioni formali _____	16
15.2	Requisito formale _____	17
15.3	Diritto alla rettifica _____	17

16	Amministrazione	17
17	L'assemblea dei comproprietari	17
17.1	Compiti	17
17.2	Poteri	17
17.3	Riunione dell'assemblea	18
17.4	Convocazione	18
17.5	Capacità di deliberare	18
17.6	Esercizio del diritto di voto e rappresentanza	18
17.7	Diritto di voto in caso di usufrutto	19
17.8	Assemblea universale	19
17.9	Delibera per via circolare	19
17.10	Maggioranza qualificata	19
17.11	Unanimità	19
17.12	Contestazione di delibere assembleari	20
17.13	Autorimessa	20
18	Il comitato	20
18.1	Composizione	20
18.2	Poteri	20
19	L'amministratore	20
19.1	Elezione	20
19.2	Nomina	21
19.3	Revoca	21
19.4	Compiti e poteri in generale	21
19.5	Singoli poteri e compiti	21
19.6	Rappresentanza della comunione	22
19.7	Responsabilità della comunione per gli atti dell'amministratore	22
19.8	Ricorso contro le disposizioni dell'amministratore	22
19.9	Diritto di voto	22
20	L'ufficio di revisione	23
20.1	Elezione e durata del mandato	23
20.2	Compiti	23
21	Alienazione e aggravio	23
21.1	Alienazione	23

21.2	Aggravio	23
22	Condizione giuridica dell'acquirente	23
22.1	Trasferimento di diritti e doveri	23
22.2	Obbligo di informare	23
22.3	Costi	24
23	Esclusione di un comproprietario	24
23.1	Condizioni	24
23.2	Decisione	24
23.3	Esecuzione	24
24	Esclusione di altri aventi diritto	24
25	Scioglimento della proprietà per piani	24
25.1	Scioglimento	24
25.2	Alienazione dell'intero fondo	25
26	Disposizioni di legge	25
27	Foro competente e domicilio	25
27.1	Foro competente	25
27.2	Domicilio di esecuzione	25
27.3	Notifiche	25
28	Menzione del regolamento	25

1. CAMPO DI APPLICAZIONE / OGGETTO DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

1.1 Campo di applicazione

Il presente regolamento disciplina l'uso e l'amministrazione del fondo al mappale n. 3294 del comune di Langnau, suddiviso in proprietà per piani (PPP) ai sensi dell'art. 712a e ss. del codice civile svizzero (CCS), comprendente un'area commerciale, sette unità abitative, locali accessori e un'autorimessa sotterranea.

1.2 Oggetto della proprietà per piani

Ogni unità in PPP rappresenta una quota di comproprietà a cui è legato indissolubilmente il diritto esclusivo di godere e sistemare internamente determinate parti dell'edificio.

Tutte le parti dell'immobile che non sono oggetto della proprietà per piani sono in linea di principio in uso comune a tutti i comproprietari, ma possono essere assegnate mediante il presente regolamento in uso preclusivo a singoli comproprietari o ad un gruppo di comproprietari.

2. QUOTE DI VALORE E RIPARTIZIONE DELL'IMMOBILE

Secondo l'atto costitutivo, le unità in PPP presentano le seguenti quote di valore:

Mappale n.	Quota di valore 1/1000
▪ 3294-1	562
▪ 3294-2	45
▪ 3294-3	55
▪ 3294-4	62
▪ 3294-5	45
▪ 3294-6	55
▪ 3294-7	52
▪ 3294-8	72
▪ 3294-9	52
Totale	1000

La suddivisione dell'edificio, l'ubicazione e le dimensioni delle unità in PPP sono desumibili nel dettaglio dai piani n. 1 - 5 allegati all'atto costitutivo della PPP.

3. DIRITTO ESCLUSIVO

3.1 Estensione

Il diritto esclusivo comprende i locali, i locali accessori e le installazioni appartenenti alla rispettiva unità in PPP come risulta dall'atto costitutivo e dai piani.

Sono oggetto di diritto esclusivo in particolare:

- le pareti interne, purché non abbiano funzione portante o fonoisolante;
- l'intonaco risp. i rivestimenti di pareti e soffitti;
- i rivestimenti dei pavimenti;
- le porte e le finestre, comprese le porte d'ingresso;
- gli avvolgibili;
- le installazioni del bagno e della cucina;
- le condutture, comprese quelle del riscaldamento a pavimento, dal punto in cui esse si dipartono dalla condotta comune;
- caminetti, se installati.

3.2 Amministrazione ed uso

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

All'interno della propria unità in PPP il comproprietario può eliminare o trasformare le parti edilizie, purché ciò non pregiudichi i locali degli altri comproprietari e l'edificio nel suo complesso.

3.3 Limitazioni dell'utilizzo

Ai proprietari è vietato l'uso o la trasformazione dei propri locali tali da

- recare danno alle parti comuni o pregiudicare la loro funzione;
- ridurre il valore dell'edificio;
- causare immissioni moleste nelle altre unità in PPP.

In particolare al comproprietario è vietato:

- alterare l'aspetto esteriore uniforme dell'edificio modificando i materiali, i colori o lo stile degli elementi esterni (in particolare finestre, avvolgibili). Se non è più possibile garantire l'uniformità di tali elementi a causa della mancata disponibilità sul mercato, si dovrà optare per un prodotto il più simile possibile;
- installare antenne radiofoniche e/o televisive (comprese le parabole) visibili dall'esterno;
- gravare eccessivamente i pavimenti di locali, balconi e terrazze. Il carico massimo per le terrazze è di 200 kg/m²;
- conservare materiali infiammabili, esplosivi o maleodoranti nelle parti comuni o in locali che non sono attrezzati o adibiti specificamente a tale scopo;
- permettere la formazione di umidità che possa avere effetti negativi sull'edificio o su parti di esso;
- eliminare i sistemi di isolamento termico e acustico così come le installazioni per il conteggio individuale dei costi d'esercizio comuni o comprometterne il funzionamento.

3.4 Vasche idromassaggio

L'installazione di vasche idromassaggio è ammessa solo previo accordo con i proprietari delle unità in PPP adiacenti orizzontalmente e verticalmente.

3.5 Obbligo di manutenzione

Il comproprietario è tenuto a provvedere alla corretta manutenzione dei locali e degli impianti che sono oggetto del suo diritto esclusivo, affinché l'edificio conservi un buon aspetto e rimanga in ottimo stato.

Sono a carico del singolo comproprietario in particolare anche le spese per la manutenzione, riparazione e sostituzione:

- degli avvolgibili appartenenti alla rispettiva unità in PPP, compresi i relativi dispositivi di comando;
- di tutte le finestre dei locali oggetto del suo diritto esclusivo;
- dei dispositivi di chiusura delle porte esterne o delle porte che danno sugli spazi comuni.

Il comproprietario deve assicurare che tali interventi non compromettano l'aspetto uniforme dell'edificio.

3.6 Diritto di accesso dell'amministratore

Il comproprietario deve consentire all'amministratore e ad altri incaricati della comunione, previo congruo preavviso, l'accesso e la permanenza nei suoi locali allo scopo di constatare e rimuovere eventuali danni. Lo stesso vale per i lavori di rinnovamento e ristrutturazione dell'edificio.

3.7 Provvedimenti dell'amministratore

Se, nonostante un avvertimento scritto, un comproprietario non esegue i lavori di manutenzione e rinnovamento che sono nell'interesse dell'aspetto o delle condizioni dell'edificio, il giudice può autorizzare l'amministratore – su richiesta di quest'ultimo – a far eseguire i lavori necessari a spese del comproprietario inadempiente. Contro tale disposizione il comproprietario può – entro 14 giorni dalla sua notificazione – adire l'assemblea dei comproprietari, la quale deciderà in merito all'esecuzione dei lavori con una delibera presa a maggioranza.

4 DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO E UTILIZZI AMMESSI

4.1 Disposizioni generali

Sul fondo n. 3294 è fatto divieto di svolgere qualunque attività che possa produrre rumore eccessivo, vibrazioni, esalazioni tossiche, cattivi odori o sia a rischio d'incendio oppure che violi i principi morali comuni, le norme igieniche o l'ordine pubblico. È escluso segnatamente l'esercizio di scuole di musica, danza e ginnastica nonché l'esercizio della prostituzione.

4.2 Disposizioni particolari

L'unità in PPP **n. 3294-1** è destinata ad uso commerciale, in particolare all'esercizio di un garage con servizio di autofficina e riparazione, locali espositivi e ufficio.

Le unità in PPP **dal n. 3294-2 al n. 3294-8** sono destinate essenzialmente ad **uso abitativo**. Al loro interno è consentito esercitare solo attività commerciali tranquille (ad es. ufficio) che non rechino molestie o pregiudizi agli altri inquilini e che non infrangano il loro bisogno di quiete.

I locali accessori nel piano interrato servono da guardaroba / locale per il personale, servizi igienici e cantina.

Per l'autorimessa **n. 3294-9** è determinante l'apposito **ordinamento d'uso e d'amministrazione**.

4.3 Animali domestici

In linea di principio, la detenzione di animali domestici negli appartamenti è ammessa nei limiti degli usi abituali della località e del quartiere. Il proprietario dell'animale deve rispettare gli interessi legittimi degli altri inquilini. In special modo egli è tenuto a provvedere adeguatamente alla cura e alla detenzione del suo animale domestico. In particolare, è severamente vietato condurre l'animale a espletare i suoi bisogni nelle zone comuni.

Ai comproprietari è fatto divieto di detenere animali a scopo commerciale, animali da reddito nonché altri animali che causino immissioni eccessive (rumore, odori ecc.) agli altri inquilini e vicini.

In caso di inosservanza di tali obblighi, l'amministratore può impartire disposizioni vincolanti a seconda del caso fino al divieto di tenere animali domestici. Contro la decisione dell'amministratore è possibile fare ricorso (art.19.8).

5 RESPONSABILITÀ PER TERZI

5.1 Responsabilità del comproprietario

Il comproprietario risponde nei confronti della comunione e di ogni altro comproprietario dell'osservanza dell'ordinamento della comunione anche da parte delle persone che appartengono alla sua famiglia o impresa o di quelle a cui ha consentito altrimenti la permanenza nei propri locali o il rispettivo uso (ad es. locazione, diritto di abitazione, usufrutto).

5.2 Obbligo di informare

Il comproprietario è tenuto a informare l'amministratore per iscritto quando concede in uso, in tutto o in parte, la sua unità in PPP a terzi.

5.3 Obbligo di scioglimento del rapporto di locazione

L'amministratore può pretendere dal comproprietario, il cui conduttore non rispetta l'ordinamento della comunione dopo due diffide rimaste infruttuose, che sciolga il contratto di locazione.

6 USO DELLE PARTI COMUNI

6.1 In generale

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

Sono parti comuni in particolare tutte le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari.

6.2 Limitazioni / Attività non ammesse

È vietato in particolare:

- apportare qualsiasi modifica alle parti comuni dell'edificio nonché alle installazioni e agli impianti comuni;
- depositare qualsiasi oggetto nelle parti e nei locali comuni che non sono espressamente adibiti a tale scopo;
- detenere animali domestici nelle parti comuni;
- apporre targhe con il nome o la ragione sociale nelle parti comuni senza il previo consenso dell'amministratore. Sono soggetti all'approvazione dell'amministratore in particolare le relative dimensioni, lo stile, la disposizione, l'ubicazione e la tecnica di montaggio;
- lasciare veicoli (auto, biciclette, scooter ecc.) o passeggini al di fuori delle apposite aree;
- installare antenne radiofoniche e/o televisive private.

7 DIRITTI D'USO PRECLUSIVO REGOLAMENTARI

7.1 Disposizioni generali

Con delibera unanime di tutti i comproprietari, l'assemblea dei comproprietari può concedere in modo obbligatorio a uno o più comproprietari diritti d'uso preclusivo limitati o illimitati nel tempo sulle parti comuni.

I rispettivi aventi diritto non possono essere privati del loro diritto d'uso preclusivo obbligatorio senza il loro consenso espresso. Le parti dell'edificio e del fondo oggetto dei diritti d'uso preclusivo condividono sotto ogni aspetto la stessa sorte giuridica della rispettiva unità in PPP.

In caso di successivo trapasso della proprietà, il diritto d'uso preclusivo obbligatorio passerà automaticamente al relativo nuovo proprietario, senza la necessità di una specifica indicazione in merito nel contratto di acquisto.

I titolari dei diritti d'uso preclusivo devono provvedere a proprie spese alla manutenzione delle parti dell'edificio e del fondo (dai tetti calpestabili ai rivestimenti del suolo compresi) su cui godono del diritto d'uso preclusivo, garantendo sempre un aspetto ordinato e unitario. Le modifiche edilizie richiedono una delibera della comunione dei comproprietari secondo le disposizioni sulle parti comuni.

Nell'utilizzo delle parti calpestabili della costruzione con funzione di tetto (terrazze al piano attico, parco giochi), i titolari dei diritti d'uso preclusivo devono prestare particolare attenzione alla struttura e all'isolamento idrico del tetto. I costi di manutenzione, sostituzione e riparazione volti al mantenimento o al ripristino della tenuta stagna, vanno a carico della comunione dei comproprietari, purché i danni siano dovuti alla normale usura. Eventuali danni non dovuti alla normale usura sono invece a carico del relativo titolare del diritto d'uso preclusivo o di chi li ha cagionati.

Per il resto si applicano per analogia le disposizioni enunciate in precedenza sull'uso delle parti oggetto di diritto esclusivo.

7.2 Aree esterne

Le aree esterne contrassegnate da **tratteggi** e identificate con il rispettivo numero di mappale nel piano di ripartizione del piano terra (allegato n. 2 all'atto costitutivo) sono assegnate in uso preclusivo all'unità in PPP n. 3294-1 come superficie di circolazione, parcheggio e terreno circostante per un periodo di tempo illimitato.

7.3 Balconi e terrazze

I balconi e le terrazze al piano attico contrassegnati da **tratteggi** e identificati con il rispettivo numero di mappale nei piani di ripartizione del 1° piano, del 2° piano e dell'attico (allegati n. 3, 4 e 5 all'atto costitutivo) sono assegnate in uso preclusivo alle unità in PPP dal n. 3294-2 al n. 3294-8 per un periodo di tempo illimitato.

I titolari dei diritti d'uso preclusivo sono autorizzati a installare sui balconi e sulle terrazze sistemi ombreggianti (ad es. tende da sole) purché siano, per forma e materiali, in armonia con l'aspetto esteriore dell'edificio. Deve essere utilizzato un unico sistema (cfr. art. 3.3).

7.4 Parco giochi

Il parco giochi contrassegnato da **tratteggi** e identificato con i rispettivi numeri di mappale nel piano di ripartizione del primo piano (allegato n. 3 all'atto costitutivo) è assegnato alle unità in PPP dal n. 3294-2 al n. 3294-8 in uso preclusivo comune per un periodo di tempo illimitato.

Questa area attrezzata funge da parco giochi comune dei titolari dei diritti d'uso preclusivo e deve essere utilizzata esclusivamente per la sua destinazione d'uso. Devono essere sempre rispettati gli orari di riposo a pranzo, la sera, la domenica e nei giorni festivi. È severamente vietato insozzare il parco giochi, gettando rifiuti o lasciando gli escrementi dei cani. I giochi devono essere trattati con cura. Ogni titolare di un diritto d'uso preclusivo deve assicurarsi che le persone sotto la sua responsabilità, in particolare i bambini, utilizzino l'impianto correttamente e con

la dovuta attenzione. In caso di danni o livelli di sporcizia fuori dall'ordinario, deve risponderne chi li ha causati.

I costi di manutenzione e rinnovamento del parco giochi, attrezzi inclusi, sono a carico dei titolari dei diritti d'uso preclusivo in proporzione alle loro quote di valore.

Alle delibere dei titolari di diritti d'uso preclusivo si applicano per analogia le disposizioni sulla proprietà ordinaria.

8 ORDINAMENTO DELLA CASA

L'assemblea dei comproprietari può emanare un ordinamento della casa nel quale stabilire ulteriori disposizioni sull'utilizzo delle unità in PPP e delle parti, installazioni e impianti comuni.

9 RIPARTIZIONE DEI COSTI COMUNI

9.1 Nozione di costi comuni

Sono costi comuni tutti quelli derivanti dall'uso, dalla manutenzione e dal rinnovamento di parti, impianti e installazioni comuni nonché dall'amministrazione comune.

Esse comprendono in particolare:

- i costi per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia), la riparazione e il rinnovamento di parti, installazioni e impianti comuni del fondo nonché per l'acquisto degli apparecchi e macchinari necessari a tale scopo;
- i costi per l'esercizio degli impianti e delle installazioni comuni;
- le spese per i lavori straordinari di rinnovamento e ristrutturazione;
- i versamenti nel fondo di rinnovamento;
- le imposte e i contributi di diritto pubblico, nella misura in cui sono dovuti collettivamente dai comproprietari;
- i premi dell'assicurazione dell'edificio contro i danni da incendio, acqua e rottura vetri e per la responsabilità civile come proprietario d'opera;
- i costi dell'amministrazione, in particolare l'indennità dell'amministratore e del personale da lui assunto, come il custode ecc..

9.2 Principio di ripartizione

Salvo diversa disposizione per il caso specifico, i costi comuni vanno a carico dei comproprietari in proporzione alle loro quote di valore.

Se l'entità dell'utilizzo di singole installazioni è cambiata notevolmente in modo permanente per motivi non imputabili al comproprietario, è possibile richiedere una diversa ripartizione dei costi. Un comproprietario, che con il suo comportamento determina un aumento degli oneri comuni, è tenuto a sopportare da solo tali spese.

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

9.3 Autorimessa

Per l'autorimessa (n. 3294-9) viene allestito un conteggio separato e pertanto escluso dalla ripartizione generale dei costi.

9.4 Costi relativi all'ascensore

I costi per l'esercizio, la manutenzione e il rinnovamento dell'ascensore vengono ripartiti in base alla superficie netta delle unità in PPP (locali accessori esclusi) e in base a fattori di piano come illustrato di seguito.

Mappale	Sup. netta	Fattore di piano	Risultato	Quota di costi 1/100
3294-1	1'083,7	1	1'083,7	45
3294-2	93,3	1,3	121,3	5
3294-3	115,4	1,3	150,0	6
3294-4	132,1	1,6	150,0	9
3294-5	93,3	1,6	149,3	6
3294-6	115,4	1,6	184,6	8
3294-7	108,5	1,9	206,2	9
3294-8	146,7	1,9	278,7	12
Totale				100

9.5 Riscaldamento

I costi per l'esercizio, la manutenzione e il rinnovamento dell'impianto di riscaldamento centrale vanno a carico dei comproprietari nel modo seguente:

- **il 35% di tutti i costi d'esercizio** (consumo di energia, manutenzione, amministrazione ecc.) e **tutti i costi di rinnovamento** dell'impianto di riscaldamento sono ripartiti tra gli interessati in **proporzione alla superficie netta delle unità in PPP (escl. locali accessori nel piano interrato)**;
- **il 65% di tutti i costi d'esercizio** è ripartito tra gli interessati in base ai dati dei **contatori di calore** installati in ogni unità in PPP.

9.6 Consumo di acqua calda e fredda

I costi del consumo di acqua calda e fredda vengono ripartiti in base ai dati degli **appositi contatori** installati in ogni unità in PPP.

9.7 Decisione dell'assemblea

In caso di controversie sulla modalità di ripartizione di una spesa, la decisione sarà rimessa all'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore.

10 FONDO DI RINNOVAMENTO

10.1 Costituzione

Allo scopo di coprire parzialmente i costi comuni di manutenzione, riparazione e rinnovamento viene costituito un fondo di rinnovamento.

10.2 Versamenti

Il fondo viene alimentato con contributi annui, il cui ammontare viene stabilito con delibera dell'assemblea dei comproprietari. Di norma, i contributi non dovrebbero superare nel complesso l'1% del valore assicurato dell'edificio.

Il fondo di rinnovamento non deve più essere alimentato quando raggiunge un ammontare corrispondente al 10% del valore assicurato dell'edificio.

10.3 Spese

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

Fintanto che il fondo non supera l'importo pari al 3% del valore assicurato dell'edificio, non deve essere impiegato per coprire costi di manutenzione e di riparazione.

10.4 Successione legittima

Il singoli comproprietari non hanno diritto in alcun caso alla restituzione della propria quota del fondo di rinnovamento. Essi dovranno accordarsi direttamente con i loro successori giuridici per quanto riguarda la propria quota del fondo.

11 RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI E DEGLI ANTICIPI

11.1 Competenza

I contributi e gli anticipi sono incassati dall'amministratore.

11.2 Acconti

I costi vengono riscossi periodicamente (ad es. a cadenza semestrale) in anticipo sotto forma di acconti sui costi d'esercizio. L'ammontare di tali acconti e i termini di pagamento vengono stabiliti ogni anno dall'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore in concomitanza all'approvazione del preventivo.

11.3 Conteggio

Sulla base del conto annuale approvato viene determinato il contributo effettivo per l'esercizio trascorso e viene redatto il conteggio definitivo. Debitore delle quote di costo non coperte dagli anticipi risp. creditore di un'eventuale eccedenza è il comproprietario iscritto nel registro fondiario alla fine dell'anno contabile.

11.4 Mora

A partire dalla data di scadenza inizia a decorre l'obbligo del pagamento degli interessi di mora sui versamenti non effettuati entro il termine, senza necessità di sollecito. Il tasso degli interessi di mora corrisponde al tasso d'interesse di riferimento determinante per gli adeguamenti di pigione maggiorato dell'1,0%, tuttavia come minimo è pari al 5,0% annuo.

Eventuali contestazioni riguardanti l'amministrazione, le parti comuni dell'edificio e del fondo così come la propria unità in PPP, ecc. non sono ammesse come motivo di rifiuto del pagamento dei contributi o degli anticipi sui costi comuni (incl. fondo di rinnovamento).

12 GARANZIA DEI CONTRIBUTI AI COSTI COMUNI

12.1 Ipoteca legale

Per i crediti da contributi decorsi negli ultimi tre anni, la comunione ha diritto all'iscrizione di un'ipoteca legale sulla quota del comproprietario inadempiente.

L'iscrizione viene effettuata dall'amministratore in nome della comunione entro tre mesi dal sollecito infruttuoso.

12.2 Diritto di ritenzione

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

12.3 Esecuzione sostitutiva

I diritti di pegno e ritenzione sussistono anche per le pretese derivanti dall'esecuzione sostitutiva.

13 ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO

13.1 Disposizioni generali

L'assicurazione dell'intero edificio contro i danni causati da incendio e acqua così come la responsabilità civile della comunione in qualità di proprietaria dell'opera sono questioni di interesse comune che riguardano tutti i comproprietari.

L'assemblea dei comproprietari decide quali rischi devono essere assicurati. Restano riservate le assicurazioni obbligatorie. L'amministratore si occupa di stipulare i contratti di assicurazione.

13.2 Lavori di sistemazione particolari

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

13.3 Assicurazione di responsabilità civile

A tutela degli altri comproprietari confinanti, ogni comproprietario è tenuto a stipulare un'assicurazione di responsabilità civile personale. L'amministratore ha la facoltà di consultare la polizza.

14 LAVORI DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

14.1 Principio

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

14.2 Disposizione del giudice

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

14.3 Misure urgenti

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

14.4 Divisione dei costi

In ogni caso, i comproprietari sostengono i costi che ne derivano in ragione della modalità di ripartizione prevista.

15 MODIFICA DELLE QUOTE DI VALORE

15.1 Requisiti in materia di approvazione e prescrizioni formali

Le modifiche delle quote di valore richiedono il consenso di tutti i diretti interessati e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari. Lo stesso vale per l'attribuzione di singoli locali in diritto esclusivo così come per la suddivisione e l'unificazione di unità in PPP.

L'attribuzione di parti comuni in diritto esclusivo o in uso preclusivo per regolamento richiede l'approvazione di tutti i comproprietari.

15.2 Requisito formale

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

15.3 Diritto alla rettifica

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

16 AMMINISTRAZIONE

Gli organi della comunione sono l'assemblea dei comproprietari, il comitato, l'amministratore e l'ufficio di revisione.

17 L'ASSEMBLEA DEI COMPROPRIETARI

17.1 Compiti

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

17.2 Poteri

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

- elezione e revoca dell'amministrazione nonché vigilanza sul suo operato e stipula del contratto di amministrazione;
- designazione del sostituto dell'amministratore;
- discarico dell'amministratore;
- autorizzazione all'amministratore per stare in giudizio;
- elezione e revoca dei membri del comitato;
- elezione e revoca dell'ufficio di revisione;
- emanazione dell'ordinamento della casa e ulteriori prescrizioni sull'uso delle parti comuni da parte di tutti i comproprietari;
- delibera in merito alle assicurazioni da stipulare;
- delibere in merito all'esecuzione di lavori di manutenzione, riparazione e rinnovo di impianti e installazioni comuni;
- decisione in merito a ricorsi contro le disposizioni dell'amministratore;

- approvazione del conto annuale e del preventivo con ripartizione delle spese;
- delibera sui versamenti nel fondo di rinnovamento.

17.3 Riunione dell'assemblea

L'assemblea annuale ordinaria si tiene al più tardi entro sei mesi dalla chiusura dei conti. Le assemblee straordinarie sono convocate su richiesta dell'amministratore o di almeno 1/5 di tutti i comproprietari.

17.4 Convocazione

L'assemblea dei comproprietari viene convocata per iscritto dall'amministratore con un preavviso di almeno 20 giorni e con l'indicazione delle trattande. Le proposte concernenti il preventivo, il resoconto e la ripartizione dei costi tra i proprietari vanno allegate alla convocazione o affisse nella casa per la durata del termine di convocazione.

I comproprietari con domicilio all'estero devono designare un procuratore con domicilio in Svizzera autorizzato a ricevere le notificazioni (ad esclusione dell'amministratore e del relativo domicilio).

17.5 Capacità di deliberare

L'assemblea può deliberare validamente con l'intervento o la rappresentanza della metà dei comproprietari con facoltà di delibera, ma almeno di due, che rappresentino al contempo la metà delle quote.

Se l'assemblea non è in numero, deve essere convocata una seconda assemblea che non può tenersi prima che siano trascorsi 10 giorni dalla prima. L'assemblea di seconda convocazione delibera validamente con l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i comproprietari.

17.6 Esercizio del diritto di voto e rappresentanza

L'assemblea delibera con la maggioranza dei comproprietari votanti, salvo prescritto diversamente dal regolamento o dalla legge.

Ove un'unità appartenga in comune a più comproprietari, essi hanno diritto collettivamente a un voto, reso da un loro rappresentante.

Se un comproprietario possiede più di un'unità, può esercitare il diritto di voto separatamente per ciascuna di esse. Nel conteggio dei voti secondo il principio «una testa, un voto», egli ha un voto per ogni sua unità in PPP.

Un comproprietario può farsi rappresentare tramite procura scritta da un terzo, che non deve appartenere necessariamente alla comunione. È fatta salva la rappresentanza legale.

A parità di voti, una proposta si considera respinta. Nessuno ha voto decisivo.

17.7 Diritto di voto in caso di usufrutto

L'usufruttuario di un'unità in PPP deve accordarsi con il proprietario in merito all'esercizio del diritto di voto.

Salvo che non sia stato diversamente convenuto, l'usufruttuario esercita il diritto di voto per quanto attiene a tutte le questioni amministrative (ad esclusione della modifica del presente regolamento) e per i lavori di costruzione necessari. Per i lavori di costruzione meramente utili o volti ad abbellire o a rendere più comoda la cosa nonché per la modifica del presente regolamento, il diritto di voto spetta al proprietario.

17.8 Assemblea universale

Tutti i proprietari possono, se non viene mossa alcuna obiezione, tenere in qualsiasi momento assemblee senza convocazione formale e deliberare su tutte le questioni di competenza dell'assemblea, purché siano presenti o rappresentati tutti i proprietari.

17.9 Delibera per via circolare

Ogni delibera dell'assemblea può essere sostituita dal consenso scritto di tutti i comproprietari (delibera mediante circolazione degli atti), a meno che non sia necessario l'atto pubblico.

17.10 Maggioranza qualificata

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

- la modifica del presente regolamento, purché non sia richiesta l'unanimità (cfr. art. 17.11 del presente regolamento). Le modifiche relative ai diritti d'uso preclusivo regolamentari richiedono inoltre il consenso del proprietario direttamente interessato;
- la disposizione di lavori di rinnovamento e di ristrutturazione diretti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorare il rendimento;
- la conclusione di negozi giuridici nell'ambito di atti di trapasso di proprietà (ad es. per la correzione di strade) nonché la stipula di contratti per la costituzione di servitù di urbanizzazione (diritti di passo, diritti di posare condotte ecc.). In questi casi l'amministratore è autorizzato alla sottoscrizione dei rispettivi contratti.

17.11 Unanimità

È richiesto il consenso di tutti i comproprietari per:

- le delibere sulle modifiche del presente regolamento, se riguardano:
 - i diritti di voto nell'assemblea dei comproprietari;
 - la competenza per atti amministrativi e il carattere vincolante delle delibere dell'assemblea dei comproprietari;
 - la delimitazione delle parti dell'edificio oggetto di diritto esclusivo;
 - le disposizioni concernenti l'esclusione di un comproprietario;
 - l'introduzione del diritto di prelazione dei comproprietari e del diritto di opposizione contro l'alienazione di unità in PPP;

- l'abrogazione del presente regolamento;
- l'attribuzione di parti comuni in diritto esclusivo o in uso preclusivo per regolamento;
- modifiche della destinazione d'uso delle unità in PPP;
- lavori che servono unicamente o prevalentemente all'abbellimento della cosa o alla maggiore comodità;
- disposizioni concernenti l'immobile nel suo complesso, fatto salvo quanto previsto dall'art. 17.10 cpv. 3 del presente regolamento;
- la delibera sullo scioglimento della proprietà per piani.

17.12 Contestazione di delibere assembleari

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

17.13 Autorimessa

Per quanto riguarda l'autorimessa, si rimanda all'apposito ordinamento d'uso e d'amministrazione.

18 IL COMITATO

18.1 Composizione

L'assemblea dei comproprietari può eleggere tra i propri membri un comitato composto da almeno tre persone per la durata di due anni. Il comitato si costituisce autonomamente.

18.2 Poteri

Al comitato spettano le seguenti competenze:

- consulenza all'amministratore;
- controllo della gestione dell'amministratore e resoconto all'assemblea dei comproprietari;
- preparazione degli affari dell'assemblea dei comproprietari d'intesa con l'amministratore;
- tratta degli affari che gli sono stati demandati dall'assemblea dei comproprietari, fermo restando che le competenze chiave dell'assemblea, quali l'approvazione del resoconto e del preventivo, il diritto di nomina, il discarico dell'amministrazione e l'autorizzazione per stare in giudizio, non sono delegabili.

Il comitato è autorizzato a convocare in qualsiasi momento l'assemblea dei comproprietari.

19 L'AMMINISTRATORE

19.1 Elezione

L'assemblea elegge un amministratore che può essere un comproprietario o un terzo. L'amministratore deve disporre dell'esperienza e delle capacità necessarie allo svolgimento dei

compiti assegnatigli. Può essere eletta anche una persona giuridica. L'amministratore rimane in carica un anno.

19.2 Nomina

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

19.3 Revoca

L'assemblea può revocare l'amministratore in qualsiasi momento, fatte salve eventuali pretese contrattuali.

Se, nonostante un grave motivo, l'assemblea nega di revocare l'amministratore, ogni comproprietario può, entro un mese, domandarne la revoca al giudice.

19.4 Compiti e poteri in generale

L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune in conformità della legge, del regolamento e delle decisioni dell'assemblea dei comproprietari.

Egli veglia affinché nell'esercizio dei diritti esclusivi, dei diritti d'uso preclusivo e nell'utilizzo delle parti comuni siano osservati la legge, il regolamento e l'ordinamento della casa.

Le competenze finanziarie dell'amministratore sono disciplinate nel contratto d'amministrazione.

I comproprietari possono incaricare l'amministratore della locazione e dell'amministrazione delle proprie unità in PPP dietro compenso.

19.5 Singoli poteri e compiti

All'amministratore spettano segnatamente:

- l'ordinaria amministrazione dell'immobile e dei mezzi finanziari;
- la rendicontazione annua, l'allestimento del resoconto con ripartizione dei costi e del preventivo con la ripartizione provvisoria delle spese all'attenzione dell'assemblea dei comproprietari;
- la fatturazione e la riscossione dei contributi e degli anticipi;
- l'amministrazione e l'utilizzo conforme alla destinazione dei mezzi finanziari disponibili, in particolare l'investimento sicuro del fondo di rinnovamento;
- la contabilità regolare e la corretta conservazione di tutti gli atti, verbali, registri e piani relativi al fondo;
- l'apertura, la gestione e la compensazione di tutti i conti bancari e postali necessari per le attività d'amministrazione, compresa la sottoscrizione degli atti bancari necessari a tal fine a nome della comunione dei comproprietari;
- l'esecuzione delle delibere dell'assemblea;
- l'assunzione del custode e la vigilanza sul suo operato;

- la conclusione di contratti d'assicurazione e l'assunzione di personale ausiliario secondo le istruzioni dell'assemblea;
- la realizzazione di acquisti e l'esecuzione di riparazioni nell'ambito della competenza definita dall'assemblea;
- l'esercizio dei diritti per difetti e la rivendicazione di pretese di risarcimento danni che spettano ai comproprietari in relazione alle opere e agli impianti comuni;
- l'adozione di tutte le misure che non possono essere procrastinate allo scopo di preservare la comunione da danni imminenti o maggiori.

L'amministratore deve informare i comproprietari in merito alle questioni di interesse comune e permettere la consultazione dei libri e degli atti.

19.6 Rappresentanza della comunione

L'amministratore rappresenta la comunione e i comproprietari verso l'esterno in tutte le questioni riguardanti l'amministrazione comune.

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

Per la rappresentanza in procedimenti per l'emanazione di misure cautelari, l'autorizzazione può essere concessa a posteriori.

19.7 Responsabilità della comunione per gli atti dell'amministratore

La comunione dei comproprietari e i comproprietari stessi sono vincolati unicamente dagli atti giuridici dell'amministratore.

19.8 Ricorso contro le disposizioni dell'amministratore

Contro le decisioni autonome dell'amministratore, il comproprietario interessato può fare ricorso all'assemblea dei comproprietari entro 14 giorni.

La decisione dell'assemblea può essere contestata dinanzi al giudice (art. 17.12).

19.9 Diritto di voto

Se l'amministratore non è un comproprietario, partecipa all'assemblea dei comproprietari unicamente con voto consultivo.

20 L'UFFICIO DI REVISIONE

20.1 Elezione e durata del mandato

L'assemblea dei comproprietari elegge come ufficio di revisione uno o due revisori ogni volta per la durata di un anno, che devono essere indipendenti dall'amministrazione e autorizzati da quest'ultima a esercitare il mandato. Quali revisori possono essere eletti comproprietari o esterni. È ammessa la rielezione.

20.2 Compiti

I revisori verificano la corretta tenuta dei libri contabili e la corretta rappresentazione della situazione patrimoniale e del risultato d'esercizio. Fanno rapporto all'assemblea dei comproprietari sul risultato della loro verifica e raccomandano l'approvazione o il rigetto del conto annuale.

21 ALIENAZIONE E AGGRAVIO

21.1 Alienazione

La proprietà per piani è liberamente alienabile e trasmissibile per eredità. I comproprietari non hanno alcun diritto di opposizione contro l'alienazione di un'unità in PPP.

Non sussistono diritti di prelazione reciproci dei comproprietari.

21.2 Aggravio

Ogni comproprietario ha la facoltà di costituire diritti di pegno immobiliare e altri diritti reali sulla propria unità in PPP.

22 CONDIZIONE GIURIDICA DELL'ACQUIRENTE

22.1 Trasferimento di diritti e doveri

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

22.2 Obbligo di informare

Ogni comproprietario è tenuto a informare il suo successore in merito agli obblighi derivanti dagli accordi e dal regolamento.

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

22.3 Costi

Se il trasferimento della proprietà avviene durante l'anno amministrativo, il nuovo proprietario è responsabile degli anticipi dovuti dopo il suo acquisto per i costi comuni conformemente al preventivo approvato dall'assemblea dei comproprietari per la ripartizione provvisoria dei costi.

Il conteggio effettuato sulla base della ripartizione definitiva dei costi avviene con la persona che detiene la proprietà alla fine del rispettivo anno amministrativo. Per il resto, spetta al vecchio e al nuovo proprietario allestire il conteggio pro-rata temporis.

23 ESCLUSIONE DI UN COMPROPRIETARIO

23.1 Condizioni

Un comproprietario può essere escluso dalla comunione se, con il suo comportamento oppure con il contegno delle persone alle quali ha ceduto l'uso della cosa o per le quali è responsabile, viola così gravemente gli obblighi verso gli altri comproprietari o taluni di essi, da non potersi ragionevolmente esigere la continuazione della comunione.

23.2 Decisione

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

23.3 Esecuzione

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

24 ESCLUSIONE DI ALTRI AVENTI DIRITTO

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

25 SCIoglimento DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

25.1 Scioglimento

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

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

25.2 Alienazione dell'intero fondo

Se la proprietà per piani viene sciolta in seguito all'alienazione dell'intero fondo, i comproprietari si divideranno il ricavo **in proporzione alle quote di valore** delle singole unità in PPP.

26 DISPOSIZIONI DI LEGGE

Salvo che il presente regolamento non disponga altrimenti, si applicano le disposizioni del CCS sulla proprietà per piani (art. 712a e ss.), sulla comproprietà (art. 647 e ss.) e sul diritto in materia di associazioni (art. 64 e ss.) come diritto complementare.

27 FORO COMPETENTE E DOMICILIO

27.1 Foro competente

Per tutte le controversie derivanti dalla proprietà per piani, i comproprietari eleggono come foro quello del luogo in cui si trova la cosa.

27.2 Domicilio di esecuzione

In caso di domicilio all'estero, per l'esecuzione di tutte le pretese derivanti dalla proprietà per piani viene eletto come domicilio speciale l'indirizzo della sede dell'amministratore.

27.3 Notifiche

Le notifiche ai proprietari per piani possono essere indirizzate collettivamente all'indirizzo dell'amministratore. L'amministratore deve assicurarsi che i singoli comproprietari vengano a conoscenza per tempo del contenuto delle notifiche.

28 MENZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento per l'uso e l'amministrazione deve essere **menzionato** nel registro fondiario su tutte le unità in PPP.

L'amministratore deve provvedere alla menzione di eventuali modifiche. L'amministratore è autorizzato alla notificazione all'ufficio del registro fondiario.

Steffisburg, 18.07.2016

Maria Bernasconi SA

Atto n. 32945

Atto pubblico

Costituzione di proprietà per piani e comproprietà indipendente

Hans Meier, notaio del Canton Berna, con studio a Langnau, iscritto nel registro dei notai del Canton Berna,

attesta quanto segue:

La **Maria Bernasconi SA**, con sede a Oberburg BE (CHE-123.416.986), operante tramite la signora Maria Bernasconi, da Burgdorf, in Oberburg BE, presidente, con firma individuale,

dichiara:

1. RAPPORTI DI PROPRIETÀ E DESCRIZIONE DEL FONDO

Langnau / 3294

Descrizione del fondo

Comune	690 Langnau
Fondo n.	3294
Tipo di fondo	Immobile
E-GRID	CH
Superficie	1'713 m ² , superficie calcolata in base alle coordinate, lavoro di misurazione riconosciuto definitivamente
Piano n.	6319
Superfici parziali gravate	
Ubicazione	Hauptstrasse
Copertura del suolo	Edificio, 924 m ² Altre superfici a rivestimento duro, 757 m ² Giardino, cortile, 32 m ²
Edifici / costruzioni	Garage/officina, 924 m ²
Menzioni dalla misurazione ufficiale	
Osservazioni	

Fondi serventi

nessuno

Valutazione ufficiale

Valore ufficiale in CHF	Valore di reddito secondo la LDFR CHF	Valido dall'anno fiscale
1'774'500		2004

Proprietà

Proprietà esclusiva

Maria Bernasconi SA, Oberburg

07.07.2002 003-2004/1996/0 Acquisto

Menzioni

nessuna

Servitù

- 04.11.1946 003-III/2193 (O) Limitazione dell'attività economica e commerciale ID.003-1998/052924
a favore IMM. Langnau 690/1297
a favore IMM. Langnau 690/2320
a favore IMM. Langnau 690/6531
a favore IMM. Langnau 690/4734
a favore IMM. Langnau 690/5689
a favore IMM. Langnau 690/9690
a favore IMM. Langnau 690/9691
a favore IMM. Langnau 690/7830
a favore IMM. Langnau 690/12123
a favore IMM. Langnau 690/10181
a favore IMM. Langnau 690/9421
a favore IMM. Langnau 690/122
a favore IMM. Langnau 690/1183
- 14.12.1950 003-III/3294 (O) Limitazione di costruzione ID.003-1998/052802
a favore IMM. Langnau 690/5085
- 13.12.1950 003-II/3294 (O) Limitazione di utilizzo ID.003-1998/052803
a favore IMM. Langnau 690/5085
- 12.04.1952 004-III/3294 (D) Diritto di passo ID.003-1998/052925
a carico IMM. Langnau 690/5381
- 12.04.1952 005-III/3294 (D) Diritto di sporgenza ID.003-1998/052926
a carico IMM. Langnau 690/5381
- 12.04.1950 003-III/3294 (D) Diritto di sporgenza ID.003-1998/052945
a carico IMM. Langnau 690/5388

(O) = onere, (D) = diritto, IMM. = immobile

Oneri fondiari

Nessuno

Annotazioni

nessuna

Diritti di pegno

- 04.10.1948 003-II/6020 Cartella ipotecaria documentale nominale,
fr. 150'000.00, 1° rango, max. 6,5%, diritto di pegno
singolo
Creditore pignorazio Credit Suisse
- 04.10.1948 003-II/6020 Cartella ipotecaria documentale nominale,
fr. 50'000.00, 1° rango, max. 6,5%, diritto di pegno
singolo
Creditore pignorazio UBS SA
- 04.10.1948 003-II/6020 Cartella ipotecaria documentale nominale,
fr. 50'000.00, 1° rango, max. 6,5%, diritto di pegno
singolo
Creditore pignorazio UBS SA

04.10.1948 003-II/6020	Cartella ipotecaria documentale nominale, fr. 50'000.00, 1° rango, max. 6,5%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio Valiant Bank AG
10.07.1959 003-IV/7426	Cartella ipotecaria documentale nominale, fr. 100'000.00, 2° rango, max. 6,5%, diritto di subin- gresso, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA
07.08.1972 003-1972/5214/0	Cartella ipotecaria documentale nominale, fr. 50'000.00, 3° rango, max. 7%, diritto di pegno sin- golo Creditore pignoratizio UBS SA
24.05.1982 003-1982/4154/0	Cartella ipotecaria documentale nominale, fr. 200'000.00, 4° rango, max. 8%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA
24.01.1991 003-1991/588/0	Cartella ipotecaria documentale nominale, fr. 100'000.00, 5° rango, max. 9%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio Credit Suisse
24.01.1991 003-1991/588/0	Cartella ipotecaria documentale nominale, fr. 100'000.00, 6° rango, max. 9%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio Credit Suisse
24.01.1991 003-1991/588/0	Cartella ipotecaria documentale nominale, fr. 100'000.00, 7° rango, max. 9%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio Credit Suisse
24.01.1991 003-1991/588/0	Cartella ipotecaria documentale nominale, fr. 92'500.00, 8° rango, max. 9%, diritto di pegno sin- golo Creditore pignoratizio Credit Suisse
20.08.1996 003-1996/8491/0	Cartella ipotecaria documentale nominale, fr. 500'000.00, 9° rango, max. 10%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio Credit Suisse

2. COSTITUZIONE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI (PPP)

2.1 Situazione iniziale

La Maria Bernasconi SA sta realizzando sul proprio fondo al mappale n. 3294 del registro fondiario di Langnau una ristrutturazione con sopraelevazione dell'edificio sito nella Bernstrasse 124. Il progetto prevede l'ampliamento dell'area commerciale esistente al piano terra e l'edificazione di tre piani aggiuntivi con showroom/ufficio e sette appartamenti in totale.

L'autorizzazione edilizia è stata concessa ed è cresciuta in giudicato. I lavori sono iniziati a gennaio 2016.

Per questo immobile ad uso abitativo e commerciale deve essere costituita una proprietà per piani.

2.2 Dichiarazione attestante la costituzione della PPP

Il fondo al mappale n. 3294 del registro fondiario di Langnau viene suddiviso in quote di proprietà secondo l'ordinamento della proprietà per piani.

Si constata che, trattandosi di una costituzione della proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio ai sensi dell'art. 69 ORF, è necessario iscrivere l'apposita **menzione** nel foglio del libro mastro relativo al fondo di base e nei fogli dei piani.

Vengono costituite le seguenti **nove** unità in proprietà per piani. I locali indicati con il rispettivo numero di mappale e contrassegnati in **rosso** nei piani di ripartizione allegati, che costituiscono un tutto e hanno un accesso proprio, sono oggetto di diritto esclusivo. I locali e le parti dell'edificio rimanenti, in particolare le aree contrassegnate in **verde**, rimangono invece in uso comune. Restano riservati i diritti d'uso preclusivo stabiliti nel regolamento.

2.3 Piani

I piani seguenti formano parte integrante del presente atto. La parte all'atto ne riconosce la correttezza, li firma e ne conserva le copie originali come allegati assieme al presente atto:

- Piano interrato (PI) **Allegato n. 1**
- Piano terra (PT) **Allegato n. 2**
- 1° piano (P1) **Allegato n. 3**
- 2° piano (P2) **Allegato n. 4**
- Attico **Allegato n. 5**

2.4 Apertura dei fogli nel libro mastro

All'ufficio del registro fondiario si chiede di aprire **nove** fogli separati nel libro mastro. Vengono costituite le seguenti unità in proprietà per piani:

Mappale n.	Ubicazione	Locali	Piano n. (allegati)	Quota di valore 1/1000
3294-1	PT, P1 e PI	Area commerciale al PT e P1, con locali accessori nel PI	1, 2, 3	562
3294-2	P1 e PI	Appartamento al P1 nord-est, con locale accessorio nel PI	1 e 3	45
3294-3	P1 e PI	Appartamento al P1 sud-ovest, con locale accessorio nel PI	1 e 3	55
3294-4	P2 e PI	Appartamento al P2 nord-est, con locale accessorio nel PI	1 e 4	62
3294-5	P2 e PI	Appartamento al P2 centrale, con locale accessorio nel PI	1 e 4	45
3294-6	P2 e PI	Appartamento al P2 sud-ovest, con locale accessorio nel PI	1 e 4	55
3294-7	Attico e PI	Appartamento attico nord-est, con locale accessorio nel PI	1 e 5	52
3294-8	Ultimo piano, piano giardino e PI	Appartamento attico sud-ovest, con locale accessorio nel PI	1 e 5	72
3294-9	PI	Autorimessa	1	52
Totale				1000

2.5 Calcolo delle quote di valore

Le quote di valore sopra indicate sono determinate in base alla tabella di calcolo. La parte all'atto ne riconosce la correttezza, la firma e ne conserva l'originale come **allegato n. 6** assieme al presente atto.

2.6 Costituzione di comproprietà indipendente

L'unità in PPP n. 3294-9 (autorimessa con 12 parcheggi singoli e 4 parcheggi doppi) viene suddivisa in 16 quote di comproprietà indipendenti, ovvero in 12 quote di 5/96 ciascuna e in 4 quote di 9/96 ciascuna.

Per queste quote di comproprietà si chiede all'ufficio del registro fondiario di aprire i **fogli separati del libro mastro** dal n. 3294-9-1 al n. 3294-9-12 (quote di comproprietà pari a 5/96 ciascuna) e dal n. 3294-9-13 al n. 3294-9-16 (quote di comproprietà pari a 9/96 ciascuna).

Il proprietario della rispettiva quota di comproprietà ha diritto a usare in via preclusiva il parcheggio singolo o doppio indicato con il relativo numero di mappale e contrassegnato nel piano di ripartizione del piano interrato (allegato n. 1).

2.7 Revoca del diritto legale di prelazione

In applicazione dell'art. 681b cpv. 1 CCS, il diritto di prelazione legale del comproprietario sulle quote di comproprietà dell'autorimessa viene soppresso. La soppressione di tale diritto va **annotata** nel registro fondiario sul fondo n. 3294-9.

2.8 Destinazione d'uso

L'unità in PPP n. 3294-1 è destinata ad uso commerciale, in particolare all'esercizio di un garage con servizio di autofficina e riparazione, locali espositivi e ufficio.

Le unità in PPP dal n. 3294-2 al n. 3294-8 sono destinate di massima ad uso abitativo. Gli utilizzi ammessi sono precisati nel dettaglio nel regolamento della PPP.

L'autorimessa n. 3294-9 è destinata al posteggio di automobili e altri veicoli (biciclette, motoveicoli ecc.). Poiché l'utilizzo di questa parte di immobile è destinato a questo scopo in modo durevole, il **diritto dei comproprietari di chiedere la divisione** (art. 650 cpv. 1 CCS) è **escluso**. Un accordo speciale in tal senso e l'annotazione nel registro fondiario sono superflui.

2.9 Regolamenti

Le prescrizioni sull'esercizio del diritto esclusivo e sull'utilizzo delle installazioni e parti comuni nonché le disposizioni sui diritti d'uso preclusivo e sull'amministrazione dell'immobile sono stabilite in un regolamento separato della comunione dei comproprietari.

Per l'autorimessa **n. 3294-9** vige un apposito **ordinamento d'uso e d'amministrazione**.

Questi due regolamenti sono stati sottoscritti dalla proprietaria e formano parte integrante del presente atto. Gli originali di entrambi i regolamenti vengono conservati come **allegato n. 7 e**

allegato n. 8 insieme al presente atto. Essi vanno **menzionati** nel registro fondiario nel modo seguente:

- Sui numeri dal 3294-1 al 3294-9: regolamento della comunione dei comproprietari
- Sul n. 3294-9: ordinamento d'uso e d'amministrazione.

2.10 Rettifiche

2.10.1 Servitù

Tutte le servitù devono rimanere sul fondo di base n. 3294 e non vanno trasferite alle unità in PPP.

2.10.2 Diritti di pegno immobiliare

A titolo informativo si constata che tutte le cartelle ipotecarie documentali nominali indicate qui sopra vengono trasferite alla Berner Kantonalbank AG e cedute a quest'ultima a scopo di garanzia prima della notificazione per l'iscrizione del presente atto nel registro fondiario.

Per tutte le cartelle ipotecarie viene dichiarata la **cessione di rango** rispetto agli oneri di servitù iscritti sul mappale n. 3294 del registro fondiario di Langnau.

Le cartelle ipotecarie di 2° fino al 9° rango vanno spostate al 1° rango (in parità di rango tra loro e rispetto ai titoli ivi esistenti) nonché riunite e trasformate contestualmente in una cartella ipotecaria registrata di CHF 1'542'500.00. In seguito, l'ammontare del pegno di tale cartella ipotecaria deve essere aumentato di CHF 2'357'500.00 fino a CHF 3'900'000.00 (tre milioni novecentomila 00/00 franchi). Per l'ammontare aumentato del pegno vanno quindi emesse una cartella ipotecaria registrata di **CHF 3'300'000.00** (tre milioni trecentomila 00/00 franchi) e un'altra di **CHF 600'000.00** (seicentomila 00/00 franchi), che in futuro graveranno in 1° rango sulle singole unità in PPP risp. sulle quote di comproprietà nel modo indicato di seguito, svincolando tutti gli altri fondi dal pegno.

- Cartella ipotecaria di **CHF 600'000.00**: n. 3294-1.
- Cartella ipotecaria di **CHF 3'300'000.00**: dal n. 3294-2 al n. 3294-8 e dal n. 3294-9-1 al n. 3294-9-16 (diritto di pegno collettivo).

La **UBS SA**, in Berna (CHE-108.955.216), va iscritta nel registro fondiario come **creditrice pignoratizia** per entrambe le cartelle ipotecarie registrate.

Per queste cartelle ipotecarie valgono le seguenti **condizioni relative al pagamento e agli interessi**, che vanno indicate nel registro fondiario:

"Il debito deve essere rimborsato e i relativi interessi devono essere pagati secondo le condizioni e i termini stabiliti dal creditore nonché dietro disdetta data in qualsiasi momento con un preavviso di tre mesi."

Nel registro fondiario deve essere iscritto un **tasso d'interesse massimo** del **10%** per ciascuna cartella ipotecaria.

Resta riservata una **dichiarazione di consenso** separata da parte della UBS SA.

3. DISPOSIZIONI FINALI

3.1 Autorizzazione all'iscrizione

La parte all'atto concede la propria autorizzazione all'esecuzione di tutte le iscrizioni nel registro fondiario derivanti dal presente atto.

3.2 Procura a favore del notaio

Il notaio viene autorizzato a firmare tutti i giustificativi e documenti in relazione al presente atto, in particolare girate, dichiarazioni di cessione di rango, autorizzazioni per lo svincolo del pegno, autorizzazioni di cancellazione, cambiamenti del creditore, ecc.

3.3 Numero di esemplari

Il presente atto viene redatto in formato cartaceo e in **duplice copia** per l'ufficio del registro fondiario di Berna-Altopiano svizzero e per la Maria Bernasconi SA.

4. FORMULA DI CHIUSURA

Il presente atto è stato redatto dal notaio ed è stato letto in sua presenza dalla parte all'atto, persona a lui nota e avente l'esercizio dei diritti civili. Subito dopo vengono chiamati come testimoni:

1. **Peter Müller**, nato il 3.02.1968, cittadino tedesco, in Langnau
2. **Gertrud Huber**, nata il 19.08.1982, da Langnau BE, in Oberburg BE

Il notaio appone quindi la data sull'atto e lo sottoscrive assieme alle parti.

Celebrato senza interruzioni e in presenza di tutte le parti interessate nello studio del notaio a **Steffisburg, il diciotto marzo duemilasedici.**

18 luglio 2016

Maria Bernasconi SA

Sig.ra Maria Bernasconi

Il notaio:

Hans Meier

5. ATTESTAZIONE DEI TESTIMONI

I testimoni rilasciano quindi la seguente **attestazione**:

1. La parte all'atto ha sottoscritto il presente atto con il notaio dinanzi a noi.

2. Essa ha dichiarato in presenza del notaio di aver letto innanzi a lui l'atto, il quale ha per oggetto la costituzione di proprietà per piani e di comproprietà indipendente.
3. A nostro giudizio, la parte all'atto aveva piena capacità di disporre.

Allestito nell'ufficio del notaio a **Langnau, il diciotto luglio duemilasedici.**

18 luglio 2016

I testimoni:

Sig. Peter Müller

Sig.ra Gertrud Huber



**Esame professionale in gestione immobiliare 2018
Esame scritto**

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: Contabilità e reporting

PROPOSTE DI SOLUZIONE:

Questo documento è un esempio di soluzione utilizzata dalla commissione esaminatrice. Sono possibili altre risposte se sono corrette in termini di contenuto e corrispondono alle domande.
Per domande che richiedono un numero preciso di risposte potrebbero essere proposte più soluzioni.
In ogni caso la valutazione è eseguita secondo il punto 5 delle istruzioni per i candidati (Pagina 2).

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

È ammessa solo la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments). È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

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

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Nessuno

Abbreviazioni

- CO** Codice svizzero delle obbligazioni
CC Codice civile svizzero
IVA Imposta sul valore aggiunto

Esercizio	Tema	N. punti	Pagina
A	Pianificazione e reporting	52	
B	Casi particolari	9	
C	Registrazioni contabili	10	
D	Contabilità salariale	8	
E	Domande generali	11	
	Totale	90	

Situazione di partenza

L'immobile situato in Via Olivia 14, in una città svizzera è stato costruito nel 1965 e parzialmente risanato nel 1996.

Dal 1973 l'immobile appartiene alla Società Mimosa SA (contribuente IVA).

L'amministrazione è affidata alla Fiduciaria Valuta Sagl (contribuente IVA).

L'immobile è ubicato in un quartiere centrale di una città svizzera, nelle immediate vicinanze della via commerciale principale.

Nelle vicinanze abbiamo tutti i collegamenti con i mezzi pubblici, stazione FFS, un grande Park e Rail, negozi di ogni genere, parco con area giochi e svago, scuole infanzia, elementari, medie, ecc..

La gestione immobiliare è comprensiva sia dell'amministrazione ordinaria che di quella straordinaria.

Tutto viene gestito tramite il contro dedicato alla Società Mimosa SA.

I costi d'investimento ammontano a CHF 14'500'000.00; l'immobile è attualmente gravato da un'ipoteca pari al 40% dei costi d'investimento.

L'immobile dispone di un impianto proprio di riscaldamento a GAS e Termopompa aria - acqua (costo di realizzazione CHF 500'000.00, importo compreso nei costi d'investimento).

Il conteggio delle spese accessorie viene chiuso il 30 giugno; il conteggio include:

- i costi di riscaldamento a norma dell'art. 5 OLAL
- il costo dell'ascensore
- il costo per lo smaltimento dei rifiuti
- le spese per il custode

Il periodo per l'esercizio annuale va da gennaio a dicembre.

Gli attuali locatari sono elencati nell'allegato 2, tabella stato locativo, unitamente alle pigioni.

Deve essere applicato l'attuale tasso dell'IVA al 7.7 %

Piano contabile

Bilancio

ATTIVI

1020	banca
1100	debitori conduttori
1150	delcredere
1200	spese accessorie 17/18
1210	spese accessorie 18/19
1300	transitori attivi
1400	immobilizzazioni

PASSIVI

2000	creditori
2100	anticipi affitti
2300	creditori salari
2400	transitori passivi
2500	ipoteche
2800	conto corrente proprietario
2850	accantonamento per risanamento Impianto di riscaldamento
2900	capitale proprio
2990	riporto utile/perdita

Conto economico

SPESE

5000	assicurazione sull'immobile
5100	locali sfitti
6100	tassa canalizzazione e altre tasse annuali
6150	spese accessorie a carico del proprietario
6200	manutenzione spazi locativi
6250	manutenzione immobile
6300	spese di locazione
6350	Spese di gestione
6400	interessi ipotecari
6500	spese bancarie e postali
6600	accantonamenti per risanamento dell'impianto di riscaldamento
6650	perdita si debitori

RICAVI

3400	pigioni nette
3520	altri ricavi

Stato locativo al 1° gennaio 2018

N°	Conduttore	Destina- zione d'uso	piano	Inizio della locazione	Fine della locazione	m ²	Affitto netto CHF/mese	Acconto spese acces- sorie CHF	Affitto lordo CHF/mese	Affitto di mer- cato CHF/mese
1	Lambda SA	Magazzino	SUB -1	01.06.1997	30.09.2018	140	980.00	70.00	1'050.00	1'225.00
2	Farmacia SA	Magazzino	SUB -1	01.10.1966		48	336.00	24.00	360.00	400.00
3	Baar Caffè	Magazzino	SUB -1	01.08.1996		85	595.00	42.50	637.50	701.25
4	Lambda SA	Magazzino	PT	01.06.1997	30.09.2018	398	39'800.00	497.50	40'297.50	41'193.00
5	Farmacia SA	Magazzino	PT	01.10.1966		120	8'000.00	150.00	8'150.00	12'420.00
6	Baar Caffè	Magazzino	PT	01.08.1996		140	12'250.00	175.00	12'425.00	14'490.00
7	Gruppo Medici	Studio	1° P.	01.07.2000		658	52'475.50	822.50	53'298.00	60'865.00
8	Giuguaro Sagl	Ufficio	2° P.	01.09.1980	30.06.2018	398	29'352.50	497.50	29'850.00	39'800.00
9	Caporaso & Partners	Ufficio	2° P.	01.04.1995		130	10'400.00	162.50	10'562.50	13'000.00
10	Alla deriva SA	Ufficio	2° P.	01.06.2005		130	10'725.00	162.50	10'887.50	13'000.00
11	Famiglia Tartaro	App. da 3,5	3° P.	01.02.1998		120	2'550.00	220.00	2'770.00	2'700.00
12	Famiglia Zeus	App. da 3,5	3° P.	01.09.1999		120	2'550.00	220.00	2'770.00	2'700.00
13	Estia Rossi	App. da 2,5	3° P.	01.04.1997		100	1'850.00	150.00	2'000.00	1'950.00
14	Rossini Barba	App. da 2,5	3° P.	01.04.1997		100	1'850.00	150.00	2'000.00	1'950.00
15	Annalisa e Felice Aprosio	App. da 5,5	3° P.	01.07.2001		218	4'500.00	250.00	4'750.00	4'750.00
9001	Lambda SA	posto auto	SUB	01.06.2000	30.09.2018		250.00		250.00	280.00
9002	Lambda SA	posto auto	SUB	01.06.2000	30.09.2018		250.00		250.00	280.00
9003	Lambda SA	posto auto	SUB	01.06.2000	30.09.2018		250.00		250.00	280.00
9004	Farmacia SA	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9005	Farmacia SA	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9006	Baar Caffè	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9007	Baar Caffè	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9008	Gruppo Medici	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9009	Gruppo Medici	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9010	Gruppo Medici	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9011	Gruppo Medici	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9012	Gruppo Medici	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9013	Gruppo Medici	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9014	Giuguaro Sagl	posto auto	SUB	01.06.2000	30.06.2018		250.00		250.00	280.00
9015	Caporaso & Partners	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9016	Alla deriva SA	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9017	Fam Tartaro	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9018	Fam.Zeus	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9020	Estia Rossi	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9021	Rossini Barba	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9022	Annalisa e Felice Aprosio	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
9023	Annalisa e Felice Aprosio	posto auto	SUB				250.00		250.00	280.00
Totali							183'714.00	3'594.00	187'308.00	217'304.25

A) Pianificazione e reporting

52 punti

Esercizio A1: Previsione 2018

32

Siamo in agosto del 2018 e ci viene chiesto di stilare la previsione del 2018 per l'immobile situato in Via Olivia 14, considerando che la Società Mimosa SA da giugno via, vuole una previsione trimestrale per l'anno 2018, in avanti. Nelle previsioni occorre tener conto delle informazioni aggiuntive menzionate sotto. Per ogni conto va pronosticato un importo.

Nota: gli importi vanno arrotondati a CHF 100.00

1. Per pianificare i redditi da locazione occorre rifarsi alla tabella delle pigioni (allegato 2).
2. Il conteggio delle spese accessorie 2017/2018 verrà allestito in agosto. I pagamenti in acconto corrispondono alle spese previste.
3. Prima che i locali sfitti possano essere rimessi sul mercato della locazione, sono necessari diversi lavori di ristrutturazione interna / eventuale cambio di destinazione:
 - uffici 2° piano: offerte richieste complessive vanno da CHF 32'500.00 a CHF 58'000.00.
 - negozio al PT: offerte richieste complessive vanno da CHF 180'000.00 a CHF 245'000.00.
4. Questi lavori devono essere coordinati in anticipo e eseguiti nel semestre dopo la consegna.
5. All' 1.9.2018 il tasso ipotecario scende dal 2% allo 0.95%. L'onorario per il gestore ammonta al 4% delle pigioni effettive nette (importo soggetto a IVA).
6. Quest'anno l'accantonamento per il risanamento dell'impianto di riscaldamento viene innalzato dal 4% al 6%. Il risanamento è previsto fra non meno di 10 anni.

Le restanti voci di spesa si sviluppano secondo i dati reali al 30.06.2018. Completate alla pagina 7 le previsioni per il 30.9.2018 e il 31.12.2018 e giustificatele alle pagine 8 e 9.

Conto	Voce	Budget 2018	Valori effettivi al 30.06.2018	Previsione al 30.09.2018	Previsione al 31.12.2018	Pti
3400	Pigione netta	-2 205 000.00	-1 102 284.00	-1'653'500.00, con pigione di mercato -1'684'900.00	-2'205'000.00, con pigione di mercato -1'272'700.00	
3520	Altri ricavi	0.00	-510.00	-500.00	-500.00	
	Totale ricavi			-1'654'000.00, con pigione di mercato -1'685'400.00	-2'205'500.00, con pigione di mercato -1'273'200.00	
5000	Assicurazione sull'immobile	22'500.00	22'387.00	22'400.00	22'400.00	
5100	Locali sfitti	142'000.00	0.00	88'800.00, con pigione di mercato 120'200.00	302'200.00 con pigione di mercato 370'300.00	
6100	Tassa di canalizzazione e altre tasse	5'500.00	3'840.10	3'900.00	3'900.00	
6150	Spese accessorie a carico proprietario	15'000.00	0.00	1'500.00	4'700.00	
6200	Manutenzione spazi locativi	55'000.00	48'320.00	94'000.00 0 punti se < 80'900.00	300'000.00 – 351'300.00 0 punti se < 260'900.00	
6250	Manutenzione immobile	45'000.00	18'390.00	20'000.00 – 30'000.00	35'000.00 – 45'000.00	
6300	Spese di locazione	13'000.00	5'950.00	10'000.00	13'000.00	
6350	Spese di gestione (onorario gestore)	95'300.00	47'619.00	67'600.00 con pigione di mercato 67'400.00	82'000.00 con pigione di mercato 82'000.00	
6400	Interessi ipotecari	116'000.00	58'000.00	81'900.00	95'700.00	
6500	Spese per assegni bancari e postali	800.00	550.00	550.00 - 800.00	550.00 – 1'100.00	
6600	Accantonamento per risanamento riscaldamento	20'000.00	10'000.00	22'500.00	30'000.00	
	Totale spese					
	Utile / perdita	- 1'674'900.00	- 887'737.90	- 1'241'050.00	-1'316'050.00	

Motivazione delle cifre indicate nel budget al 30.09.2018

Conto	Voce	Motivazione		Punti
3400	Pigione netta	Calcolo con pigione netta affettiva: $9 \times 183'714.00 = 1'653'426.00$ Calcolo con pigione di mercato (oggetto no. 8 + 9014) $1'684'858.50 (6 \times 183'714) + (3 \times 194'191.50)$		
3520	Altri ricavi	Conformemente a effettivo, arrotondato.		
5000	Assicurazione sull'immobile	Conformemente a effettivo, arrotondato.		
5100	Locali sfitti	Calcolo con pigione netta affettiva: oggetto no. 8: $3 \times 29'352.50$ oggetto no. 9014: 3×250.00 = totale CHF 88'807.50 Calcolo con pigioni di mercato: oggetto no. 8: $3 \times 39'800.00$ oggetto no. 9014: 3×280.00 = totale CHF 120'240.00		
6100	Spese di approvvigionamento e smaltimento	Conformemente a effettivo, arrotondato.		
6150	Spese accessorie a carico del proprietario	Calcolo per la previsione al 30.09.2018 Oggetto no. 8 si libera al 30.06.2018, per cui gli acconti per le spese accessorie vanno a carico del proprietario. $4 \times 497.50 = \text{CHF } 1'492.50$		
6200	Manutenzione spazi locativi	Costi effettivi più la media delle offerte raccolte per la ristrutturazione delle superfici interne.		
6250	Manutenzione immobile	Conformemente al budget.		
6300	Spese di locazione	Conformemente al budget.		
6350	Spese di gestione (onorario gestore)	Calcolo con pigione netta effettiva e IVA al 7.7 % $1'653'500.00 - 88'800.00 = 1'564'700 \times 4\% = 67'407.30$ Calcolo con pigioni di mercato (sfitti) e IVA al 7.7 % $1'684'900.00 - 120'300.00 = 1'564'600 \times 4\% = 62'584$ (escl. IVA) + 7.7% IVA = 67'403		
6400	Interessi ipotecari	Interessi ipotecari pari al 2% per 8 mesi e al 0.95% per 4 mesi.		
6500	Spese bancarie e postali	Conformemente all' effettivo		
6600	Accantonamento per risanamento riscaldamento	Dal 4% al +6% del valore d'investimento dell'impianto di riscaldamento di CHF 500'000.00.		

Motivazione delle cifre indicate nel budget al 31.12.2018

Conto	Voce	Motivazione		Punti
3400	Pigione netta	<p>Calcolo con pigione netta effettiva: $12 \times 183'714 = 2'204'568.00$</p> <p>Calcolo con pigioni di mercato: oggetto no. 1: $3 \times 1'225 = 3'675.00$ oggetto no. 2: $3 \times 41'193 = 123'579.00$ oggetto no. 8: $6 \times 39'800 = 238'800.00$ oggetti no. 9001/9002/9003 = $3 \times 840 = 2'520.00$ oggetto no. 9014: $6 \times 280 = 1'680.00$ <u>totale CHF 370'254.00</u> (per locali sfitti) in aggiunta gli oggetti rimanenti: oggetti principali: $108'081.50$ / mese posti auto: $4'500.00$ / mese <u>per 12 mesi = 1'350'978.00</u> per 9 mesi oggetti no. 1/4/9001/9003 = <u>373'770.00</u> per 6 mesi oggetti no. 8 e 9014 = <u>177'615.00</u> TOTALE CHF 2'272'617.00</p>		
3520	Altri ricavi	Conformemente a effettivo, arrotondato.		
5000	Assicurazione sull'immobile	Conformemente a effettivo, arrotondato.		
5100	Locali sfitti	<p>Calcolo con pigioni di mercato: oggetto no. 1: $3 \times 1'225 = 3'675.00$ oggetto no. 2: $3 \times 41'193 = 123'579.00$ oggetto no. 8: $6 \times 39'800 = 238'800.00$ oggetti no. 9001/9002/9003 = $3 \times 840 = 2'520.00$ oggetto no. 9014: $6 \times 280 = 1'680.00$ <u>totale CHF 370'254.00</u> Calcolo con pigione netta attuale: oggetto no. 1: $3 \times 980 = 2'940.00$ oggetto no. 2: $3 \times 39'800 = 119'400.00$ oggetto no. 8: $6 \times 29'352 = 238'800.00$ oggetti no. 9001/9002/9003 = $3 \times 750 = 2'250.00$ oggetto no. 9014: $6 \times 250 = 1'500.00$ <u>totale CHF 302'202.00</u></p>		
6100	Spese di approvvigionamento e smaltimento	Conformemente a effettivo, arrotondato.		
6150	Spese accessorie a carico del proprietario	<p>oggetto no. 1: $3 \times 70 = 210.00$ oggetto no. 2: $3 \times 497.50 = 1'492.50$ oggetto no. 8: $6 \times 497.50 = 2'985.00$ <u>totale CHF 4'687.50</u></p>		
6200	Manutenzione spazi locativi	Costi effettivi più la media delle offerte raccolte per la ristrutturazione delle superfici interne.		
6250	Manutenzione immobile	Conformemente al budget.		
6300	Spese di locazione	Conformemente al budget.		
6350	Spese di gestione (onorario gestore)	<p>Calcolo con pigione netta attuale e IVA al 7.7 % $2'205'000 - 302'200 = 1'902'800 \times 4\% = 76'112.00$ (escl.IVA) + IVA 7.7% = CHF 81'972.65 Calcolo con pigione di mercato (sfitti) e IVA al 7.7 % $2'272'700 - 370'300 = 1'902'400 \times 4\% = 76'096.00$ (escl.IVA) + IVA 7.7% = CHF 81'955.40</p>		
6400	Interessi ipotecari	Interessi ipotecari pari al 2% per 8 mesi e al 0.95% per 4 mesi.		
6500	Spese bancarie e postali	Conformemente all'effettivo		
6600	Accantonamento per risanamento riscaldamento	Dal 4% al +6% del valore d'investimento dell'impianto di riscaldamento di CHF 500'000.00.		

Esercizio A2

Come prevede il contratto di gestione, versate al proprietario i suoi crediti quattro volte all'anno. Devono essere utilizzati gli importi effettivi al 30.06.2018 a pagina 7.

- A quanto può ammontare al massimo il versamento al proprietario a luglio 2018, al quale ad aprile è stato versato un acconto di CHF 200'00.00 e tenendo conto di un'adeguata riserva?
- A quanto ammontano le proiezioni per i versamenti per il 3° e il 4° trimestre?
- Calcolate i possibili versamenti alla proprietaria e motivate le vostre risposte in 1 o 2 frasi. I calcoli vanno esposti in modo dettagliato. Gli importi vanno arrotondati a CHF 100.00.

5

Soluzione A2:

1. Al 30.06.2018 si evince un utile CHF 887'737.90 a cui si sommano accantonamenti per CHF 10'000.00 che non hanno effetto sulla liquidità/solvibilità del proprietario, trovandosi tali importi a disposizione sul conto bancario. Inoltre al proprietario Può essere versato al massimo l'80%.per garantire libertà di manovra all'amministrazione.

Conteggio:

CHF 872'737.90 + CHF 10'000.00 = CHF 882'737.90 x 80% = CHF 706'190.32 arrotondati a CHF 706'200.00

Dedotto 1° acconto aprile (CHF 200'000.00)

Versamento a luglio: CHF 506'200.00 arrotondati a CHF 506'000.00

2. Conteggio, proiezione x ottobre 2018:

CHF 1'120'700.00 + 22'500.00 = CHF 1'143'200.00 x 80% = CHF 914'560.00 (arrotondati a CHF 914'800.00)

Proiezione versamento a ottobre: CHF 914'800 – 706'200.00 = CHF 208'600.00 arrotondati a CHF 209'000.00.

Conteggio, proiezione x gennaio 2019:

CHF 1'296'300.00 + 30'000.00 = CHF 1'326'300.00 x 80% = CHF 1'061'040.00 arrotondati CHF 1'061'100.00.

Proiezione versamento a gennaio: CHF 1'061'100.00 – 706'200.00 – 209'000.00 = CHF 145'900.00 arrotondati a CHF 146'000.00.

.

Esercizio A3: Calcolo dei redditi

9

1) Calcolate i redditi lordo e netto dell'immobile indicato nella situazione di partenza (vedi pagina 3). I costi annuali ammontano a CHF 253'000.00 (esclusi gli interessi ipoteca-ri). Le pigioni sono deducibile dallo stato locativo a pagina 5
Vanno indicati i metodi di calcolo dettagliati inclusi i risultati dei calcoli. I risultati sono da arrotondare ai decimali

Soluzione A3:

1)

Reddito lordo

Reddito locativo netto x 100 / costi d'investimento
 $((183'714 \times 12 = 2'204'568 \times 100) / 14'500'000 =$
 15.20 %

Oppure, se il calcolo viene fatto con la pigione di mercato
 $(217'304.25 \times 12) \times 100 / 14'500'000 = 17.98 \%$

Reddito netto

Reddito netto x 100 / capitale proprio
 Calcolo degli interessi ipotecari: $5'800'000 \times 2\% = 116'000$
 $((183'714 \times 12) - 253'000 - 116'000) = 1'835'568$ (reddito netto)

Oppure, se il calcolo viene fatto con la pigione di mercato:
 $(217'304.25 \times 12 = 2'607'651) - 253'000 - 116'000 = 2'238'651$ (= reddito netto)
 $2'238'651 \times 100 / 8'700'000 = 25.73 \%$

2) Calcolate il reddito netto tenendo conto della seguente variante:

a scadenza dell'ipoteca esistente al 01.09.2018 viene eretta una nuova ipoteca con un tasso dello 0.9 %. Che influsso ha questo fatto sul reddito netto?

(Risponda con 1 – 2 frasi e dimostri con il calcolo)

2)

calcolo dell'interesse ipotecario:

2.00 % dal 01.01. al 31.08.2018 di CHF 5'800'000.00 = 77'333.33
 0.95 % dal 01.09. al 31.12.2018 di CHF 5'800'000.00 = 18'366.66
 95'700.00

Il reddito netto aumenterà di CHF 24'300.00.
 Calcolo del reddito netto: $2'204'568 - 253'000 - 95'700 - 1'855'868$
 $1'855'868 \times 100 / 8'700'000 = 21.33\%$

Oppure, se il calcolo viene fatto con la pigione di mercato:

$2'607'651 - 253'000 - 95'700 = 2'258'951$
 $2'258'951 \times 100 / 8'700'000 = 25.96\%$

Esercizio A4: calcolo di indici		6
Attingendo dal sottostante bilancio indicatene le formule ed i relativi valori		
Attivi		
Liquidità	50'000.00	
Debitori Conduttori	30'000.00	
Attivi diversi	20'000.00	
Immobilizzi	5'000'000.00	
Totale	5'100'000.00	
Passivi		
Creditori	60'000.00	
Transitori Passivi	80'000.00	
Ipoteche	3'260'000.00	
Capitale proprio (capitale e riporto utile)	1'500'000.00	
Risultato d'esercizio	200'000.00	
Totale	5'100'000.00	

Soluzione A4:

a) Grado di copertura delle immobilizzazioni:

$$\text{Capitale proprio} \times 100 / \text{immobilizzi}$$

$$(1'500'000 + 200'000) \times 100 / 5'000'000 = 34\%$$

b) Reddito del capitale proprio

$$\text{Utile netto} \times 100 / \text{media del capitale proprio}$$

$$200'000 \times 100 / ((1'500'000 + 1'700'000) / 2) = 12.5\%$$

c) Grado di liquidità 1 (cash ratio):

$$\frac{\text{liquidità}}{\text{capitale terzi a breve termine}} \times 100$$

$$\frac{50'000}{140'000} \times 100 = 35.7\%$$

B) Casi particolari

9 punti

Esercizio B1: motivazione delle differenze rispetto al preventivo

Elenchi due motivi:

- a) che portano a superare il preventivo
- b) che portano a non raggiungere il preventivo

Soluzione B1:

- a) 1) casi assicurativi non coperti, p.es. sostituzione di vecchie condotte dell'acqua a seguito di un danno acqua
- 2) Sostituzione della porta d'entrata in vetro a causa di uno scasso

- b) 1) esecuzione ritardata di lavori importanti (per es. sostituzione di un impianto)

- 2) Meno sfitti del previsto

4	

Esercizio B2: ammortamenti

Le ha redatto la chiusura annuale di un immobile e il proprietario le pone le seguenti domande:

- a) Esponga tre motivi per un ammortamento
- b) Quali valori hanno influsso sull'ammortamento? Li elenchi
- c) Esponga due metodi diversi di calcolo dell'ammortamento
- d) Elenchi due metodi diversi di registrazioni contabili degli ammortamenti

5

Soluzione B2:

- a) 1. Usura
2. Invecchiamento tecnico
3. Motivi fiscali
- b) 1. Valore d'acquisto
2. Anno di costruzione / età dell'immobile
3. Valore residuo
- c) Ammortamento lineare e costante (% sul valore iniziale)
Ammortamento degressivo o decrescente (% sul valore residuo)
Aumento progressivo
- d) Ammortamento diretto (con registrazione diretta nel conto economico)
Ammortamento indiretto (tramite un conto dei passivi "rettifica di valore")

C) Registrazioni contabili

10 punti

Indicate le voci di contabilità per le seguenti operazioni. Si tiene conto del piano contabile a pagina 4. Queste registrazioni sono a se stanti e non hanno nessuna relazione con la situazione di partenza. Siamo in dicembre 2017.	10	
<ol style="list-style-type: none">1. Riceve dalla banca un bonifico di CHF 29'000.00 per canoni di locazione del periodo 01.10.2017 – 31.12.2017.2. Dopo un controllo di plausibilità via accorgete che non sono ancora stati registrati i canoni di dicembre dei posteggi esterni di CHF 2'500.00.3. L'assicurazione RC di un inquilino dello stabile, vi informa di aver deciso di rifondervi la fattura, a suo tempo pagata, relativa alla sostituzione del totem d'entrata abbattuto durante il suo trasloco. Importo CHF 1'670.00.4. A causa di lavori stradali urgenti da parte di un vicino, l'inquilino signor Müller non ha potuto utilizzare il suo posteggio esterno per tutto il mese di dicembre 2017. Si concorda con l'inquilino una riduzione pari al canone mensile di CHF 255.00 oltre ad un indennizzo di sostituzione di CHF 50.00 che gli viene versato in gennaio 2018.5. In luglio 2017 venne pagata la fattura annuale dell'assicurazione stabile (incendio/acqua) dell'importo di CHF 8'500.00 (periodo 1.8.2017 – 31.7.2018). Eseguite la registrazione necessaria al 31.12.2017.6. Si riceve da pagare la fattura finale dalla ditta LIFT AG dovuta alla sostituzione dell'ascensore. La presa in consegna avvenne il 12 dicembre 2017. Costo totale dell'opera CHF 70'000.00. I due acconti versati prima della presa consegna, furono di CHF 50'000.00 in tutto.7. Non avete ancora ricevuto la fattura relativa all'onorario della direzione lavori per la sostituzione dell'ascensore che, secondo contratto stipulato, ammonta al 9% del costo totale dell'opera.8. Il 27.12.2017 vennero effettuati pagamenti a vari creditori per l'importo di CHF 14'525.00.9. Il 31.12.2017 vi vengono accreditati sul CCP alcune pigioni di gennaio 2018 per un totale di CHF 32'100.00.10. Dovete procedere alla registrazione del fondo svalutazione crediti di CHF 2'800.00 pari al 5% del saldo del conto "crediti verso inquilini" di fine anno.		

Soluzione:

No.	Dare	Avere	Importo	Punti
1	1020	1100	29'000.00	
2	1100	3400	2'500.00	
3	1300	6200	1'670.00	
4	3400 6200	2400 <u>oppure</u> 1100 2400	255.00 50.00	
5	1300	5000	4'958.00	
6	6250	2000 oppure 1020	20'000.00	
7	6250	2400	6'785.10	
8	2000	1020	14'525.00	
9	1020	2100	32'100.00	
10	6650	1150	2'800.00	

D) Contabilità salariale

8 punti

Federico Monti è custode dell'immobile in Via Olivia 14. È impiegato a tempo pieno (carico di lavoro = 100%) e riceve uno stipendio mensile di CHF 4'800.00. Per suo figlio Mario, di 12 anni, riceve assegni figli per CHF 200.00. Riceve CHF 100.00 al mese, a forfait, per spese telefoniche. Inoltre, il mese scorso, ha speso CHF 121.70 per la benzina del tosaerba e per piccolo materiale vario.

Come oneri sociali gli viene dedotta sia l'AVS/AI/IPG che AD. L'importo del premio cassa pensione, dedottogli quale dipendente, ammonta a CHF 452.00. L'importo a suo carico per l'assicurazione infortuni è del 1,081%. I premi per l'assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia vengono pagati dal datore di lavoro.

Procedete all'allestimento del foglio paga. Prestate attenzione alle seguenti condizioni:

- Deve trattarsi del foglio paga da consegnare al custode.
- Il foglio deve essere preparato in modo che la struttura sia corretta e chiara.
- Il custode è al beneficio di un permesso C.

8

Soluzione:

Stipendio lordo				4'800.00
Assegni per figli	1			<u>200.00</u>
Stipendio lordo				<u>5'000.00</u>
AVS/AI/IPG	5,125%	4'800.00		- 246.00
AD	1,100%	4'800.00		- 52.80
Assicuraz. infortuni	1,081%	4'800.00		- 51.90
Premio cassa pens. dipendente				<u>- 452.00</u>
Totale deduzioni				<u>802.70</u>
Spese telefoniche				100.00
Spese varie				<u>121.70</u>
Totale spese				<u>221.70</u>
Stipendio netto				<u>4'419.00</u>

E) Domande generali

11 punti

Esercizio E1: Salario custode

Quali deduzioni / contributi **non sono obbligatori** per un custode:

- a) Che lavora meno di 8 ore settimanali?
- b) Che guadagna meno di CHF 21'150.00 / anno?

Soluzione E1:

- a) Infortuni non professionali
- b) La cassa pensione, perché non viene raggiunto il salario minimo di CHF 21'150.00 annui

1	

Esercizio E2: Riserve occulte			2	
Rifletta se le seguenti affermazioni sulle riserve occulte sono vere o false.				
L'importo con il quale si è creato una riserva occulta deve essere indicato con un allegato al bilancio.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Con lo scioglimento di una riserva occulta l'utile del relativo periodo risulta essere troppo elevato.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se il prezzo dell'immobile sale, questo ha come conseguenza un incremento delle riserve occulte.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La creazione di riserve occulte avviene solo con le poste passive del bilancio.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio E3: Accantonamenti e transitori

2

Definisca i seguenti concetti in modo convincente:

- Accantonamenti
- Transitori attivi / passivi

(risponda con una o due frasi)

Soluzione E3:

Accantonamenti:

- possibili debiti di importo indefinito
- epoca di addebito non definita

Transitori attivi / passivi

- importi definiti per crediti o debiti
- importi chiaramente definiti delimitati a un determinato periodo

Esercizio E4: conto „anticipi affitti“ (conto-no. 2100)	2	
Indichi due possibili registrazioni da effettuarsi su questo conto.		

Soluzione E4:

1. anticipo di pagamenti del canone di locazione per un periodo successivo
2. acconti per spese di riscaldamento degli inquilini

altre risposte possibili:

- acconti per spese accessorie degli inquilini
- crediti degli inquilini ad es. indennizzi per inconvenienti, crediti derivati da conteggi delle spese accessorie.

Esercizio E5: conto „debitori conduttori“ (conto-no. 1100)	2	
Indichi due possibili registrazioni da effettuarsi su questo conto.		

Soluzione E5:

1. credito nei confronti di un conduttore per canoni di locazione scaduti
2. spese di riscaldamento già conteggiate e da incassare

altre risposte possibili:

- altre spese accessorie già conteggiate e da incassare

Valutazione gruppo di domande E6

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

Segni con una crocetta la casella „vero o falso“ corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio E6: conti transitori			2	
Quali dei seguenti casi sono da registrare come transitori attivi?				
Per le dichiarazioni sottostanti bisogna tener conto della situazione di partenza a pagina 3.				
La fattura pagata a un mediatore per un'operazione che si svolge il prossimo anno.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La fattura concerne il premio assicurativo, che viene pagata nell'anno in corso, ma concerne l'anno prossimo.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La fattura registrata, ma non ancora pagata che concerne la richiesta di onorario per la stesura del conteggio delle spese accessorie.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'importo che dovrà esservi versato dalla compagnia assicurativa per il rimborso di un danno acqua.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	



**Esame professionale in gestione immobiliare 2018
Esame scritto**

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: LEF

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

PROPOSTE DI SOLUZIONE:

Questo documento è un esempio di soluzione utilizzata dalla commissione esaminatrice. Sono possibili altre risposte se sono corrette in termini di contenuto e corrispondono alle domande. Per domande che richiedono un numero preciso di risposte potrebbero essere proposte più soluzioni. In ogni caso la valutazione è eseguita secondo il punto 5 delle istruzioni per i candidati (Pagina 2).

Cognome, nome:

N. di candidato:

Cantone di attività:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammessi **solo** i **modelli TI-30Xa e TI-30X IIB**. È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

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

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Se per le soluzioni vengono utilizzati fogli aggiuntivi, ciò va segnalato in corrispondenza dell'esercizio.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se vengono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, saranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **30 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Abbreviazioni

LEF Legge federale sulla esecuzione e sul fallimento

Esercizi	Tema	N. punti	Pagina
A	Introduzione della procedura esecutiva	12	3
B	Esecuzione in via di pignoramento, fallimento e realizzazione del pegno	7	5
C	Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare	4	7
D	Mezzi di garanzia nell'esecuzione forzata (sequestro e ritenzione)	7	9
Totale		30	

A) Introduzione della procedura esecutiva

12 punti

<p>Esercizio A1 Un creditore riceve dall'ufficio d'esecuzione X la copia di un precetto esecutivo con l'indicazione che in data 10 maggio 2017 il debitore ha interposto opposizione, senza fornire alcuna motivazione.</p> <p>Rispondete alle seguenti domande e motivate la risposta con 1 o 2 frasi.</p> <p>a) Che cos'è l'opposizione e quali sono le conseguenze? b) Il debitore deve rispettare dei requisiti formali per fare opposizione? L'opposizione deve essere motivata? c) Che cosa deve fare il creditore per poter proseguire la procedura d'esecuzione e quali possibilità o procedure ha a disposizione a tal fine?</p>	<p>7</p>	
<p>Soluzione A1:</p> <p>a) L'opposizione è una dichiarazione del debitore con la quale egli contesta il credito vantato nei suoi confronti per ragioni di diritto materiale o di diritto dell'esecuzione forzata. L'opposizione sospende l'esecuzione (art. 78 LEF). In altre parole, l'opposizione preclude temporaneamente al creditore la possibilità di proseguire l'esecuzione.</p> <p>b) Il debitore può presentare opposizione all'ufficio d'esecuzione verbalmente o per iscritto (in linea di principio non sussistono requisiti formali, art. 74 cpv. 1 LEF). In linea di massima, non è necessario motivare l'opposizione (art. 75 cpv. 1 LEF). È possibile indicare la dicitura «Fatta opposizione» o una dichiarazione analoga, tuttavia non è obbligatorio. È sufficiente anche solo una firma sul precetto esecutivo nell'apposito campo.</p> <p>c) Poiché l'opposizione blocca la procedura d'esecuzione, il creditore deve tentare di eliminare l'effetto sospensivo dell'opposizione. A tal fine, il creditore ha a disposizione le possibilità seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">• ottenere una decisione esecutiva in un procedimento civile o amministrativo. Il creditore che non è in possesso di un titolo esecutivo deve prima ottenere una decisione esecutiva del giudice;• avviare una procedura di rigetto per ottenere una decisione di rigetto provvisoria o definitiva. Per la concessione del rigetto definitivo o provvisorio è determinante il titolo di rigetto. Il creditore può presentare la domanda di rigetto direttamente al tribunale competente.		

Valutazione gruppo di domande A2

Per ogni domanda o affermazione decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = 0.5 punti

risposta sbagliata = 0.0 punti

Esercizio A2			2	
Indicare se le seguenti affermazioni in relazione alla domanda d'esecuzione sono vere o false.				
Una domanda d'esecuzione deve essere presentata dal creditore sempre per iscritto.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
L'ammontare del credito può essere espresso in valuta estera sulla domanda d'esecuzione.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Spetta al creditore trovare l'indirizzo esatto del debitore.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno, l'oggetto del pegno deve essere riportato nella domanda d'esecuzione.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio A3		3	
Quali tipi di esecuzione esistono?			
<p>Soluzione A3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esecuzione in via di pignoramento • Esecuzione in via di realizzazione del pegno • Esecuzione in via di fallimento • Esecuzione cambiaria 			

**B) Esecuzione in via di pignoramento, fallimento e
realizzazione del pegno**

7 punti

<p>Esercizio B1 Nell'ambito dell'esecuzione del pignoramento, l'ufficiale esecutore pignora la totalità del salario totale del debitore.</p> <ul style="list-style-type: none">• Il modo di procedere dell'ufficiale esecutore è corretto?• Motivate la risposta con 2 o 3 frasi indicando l'articolo di legge applicabile.	3	
<p><u>Soluzione B1:</u></p> <p>Decisione: <input type="checkbox"/>sì <input checked="" type="checkbox"/>no</p> <p>Motivazione:</p> <p>Secondo l'art. 93 cpv. 1 LEF, ogni provento del lavoro può essere pignorato nella misura in cui non sia assolutamente necessario al sostentamento del debitore e della sua famiglia.</p> <p>Al debitore e alla sua famiglia deve essere lasciato in ogni caso lo stretto necessario, ovvero il minimo vitale (detto anche minimo di esistenza). Soltanto la quota di reddito che eccede il minimo vitale è limitatamente pignorabile da parte dell'ufficio d'esecuzione.</p>		

<p>Esercizio B2 L'ufficio d'esecuzione ha ricevuto una domanda di continuazione dell'esecuzione contro il debitore X. Il debitore X è soggetto alla modalità d'esecuzione in via di pignoramento.</p> <ul style="list-style-type: none">• Il debitore X ha diritto di essere avvisato del pignoramento, se non vi è alcun pericolo imminente?• Motivate la vostra risposta con 1 o 2 frasi.	2	
<p><u>Soluzione B2:</u></p> <p>Decisione: <input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no</p> <p>Motivazione:</p> <p>Il debitore deve essere avvisato del pignoramento almeno il giorno prima. L'avviso richiamerà le disposizioni dell'articolo 91 LEF (art. 90 LEF).</p>		
<p>Esercizio B3 Che cosa si comunica al debitore tramite la comminatoria di fallimento e come viene notificata quest'ultima al debitore? Motivate la vostra risposta con 1 o 2 frasi.</p>	2	
<p><u>Soluzione B3:</u></p> <p>Il debitore ora sa che rischia il fallimento. Gli viene concesso un ultimo termine di pagamento di 20 giorni a partire dalla notifica della comminatoria di fallimento (artt. 160 e 166 LEF). Il debitore viene avvisato che, scaduto il termine, il creditore potrà presentare la domanda di fallimento al giudice del fallimento.</p> <p>La notifica della comminatoria di fallimento avviene mediante la consegna personale al debitore ed è fatta dall'ufficiale, da un impiegato dell'ufficio o per posta (art. 161 LEF). In altre parole, la notifica è effettuata con la stessa modalità prevista per il precetto esecutivo.</p>		

C) Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare 4 punti

Esercizio C1

Il creditore pignoratizio che promuove un'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare potrebbe presentare altre due domande all'ufficio d'esecuzione.

- Di quali domande si tratta?

2	

Soluzione C1:

- Domanda di annotazione di una restrizione della facoltà di disporre ai sensi dell'art. 90 RRF.
- Domanda di estensione del diritto di pegno ai crediti per pigioni e affitti secondo l'art. 91 RRF in combinato disposto con l'art. 152 cpv. 2 LEF e con l'art. 806 CCS

Valutazione gruppo di domande C2

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio C2			2	
Le seguenti affermazioni in relazione all'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare sono vere o false?				
La domanda d'esecuzione che va presentata all'ufficio d'esecuzione competente non richiede una forma speciale.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il debitore può fare opposizione entro 10 giorni dalla notifica del precetto esecutivo anche nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il pegno immobiliare ovvero il fondo può trovarsi anche all'estero.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Il creditore può chiedere la realizzazione del pegno immobiliare entro un anno al massimo dalla notifica del precetto esecutivo al debitore.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

D) Mezzi di garanzia nell'esecuzione forzata (sequestro, ritenzione) 7 punti

Valutazione gruppo di domande D1

Per ogni domanda o affermazione decidete se è vera o falsa.
Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.
Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:
risposta corretta = 0.5 punti
risposta sbagliata = 0.0 punti

Esercizio D1			2	
Le seguenti affermazioni in relazione alla procedura di sequestro sono vere o false?				
Il sequestro può essere eseguito durante le ferie esecutive.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Se il suo credito è coperto da pegno, il creditore può avviare una procedura di sequestro.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'ufficio d'esecuzione emana il decreto di sequestro.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Se dopo la ricezione del verbale di sequestro il creditore non promuove l'esecuzione entro i termini, il sequestro è revocato.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

<p>Esercizio D2</p> <p>Avete dato in locazione dei locali commerciali. La conduttrice, la Ferno SA, non paga la pigione da quattro mesi. Per far valere il vostro diritto di ritenzione, avete richiesto l'allestimento di un inventario degli oggetti vincolati al diritto di ritenzione. Oggi avete ricevuto l'inventario degli oggetti vincolati al diritto di ritenzione dall'ufficio d'esecuzione. Il valore di stima dei beni inventariati, che si trovano nei locali commerciali locati, copre l'ammontare delle pigioni non pagate.</p> <p><u>Domande:</u></p> <ul style="list-style-type: none">a) Qual è il prossimo passo da compiere affinché non decadano gli effetti dell'inventario degli oggetti vincolati al diritto di ritenzione?b) Su quale disposizione di legge si fonda il diritto di ritenzione del locatore di locali commerciali?c) Dall'inventario si evince che la Ferno SA ha dato in sublocazione una parte dei locali alla Rossi Sagl. Il diritto di ritenzione può essere esteso agli oggetti della Rossi Sagl se quest'ultima ha pagato la pigione al conduttore principale? Motivate la vostra risposta.	5	
<p><u>Soluzione D2:</u></p> <ul style="list-style-type: none">a) Occorre presentare domanda d'esecuzione in via di realizzazione del pegno presso l'ufficio d'esecuzione del luogo in cui si trova la cosa (dove si trovano i locali locati) entro 10 giorni dal ricevimento dell'inventario di ritenzione (convalida).b) Il diritto di ritenzione si fonda sull'art. 268 CO.c) Il diritto di ritenzione può essere esteso agli oggetti della Rossi Sagl (subconduttrice) solo se questa non ha pagato la pigione al conduttore principale (Ferno SA) (art. 268 cpv. 2 CO). Nel caso in esame le pigioni sono state pagate, di conseguenza gli oggetti della Rossi Sagl sono esenti dal diritto di ritenzione.		



**Esame professionale in gestione immobiliare 2018
Esame scritto**

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: immobili locativi

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

PROPOSTE DI SOLUZIONE:

Questo documento è un esempio di soluzione utilizzata dalla commissione esaminatrice. Sono possibili altre risposte se sono corrette in termini di contenuto e corrispondono alle domande.

Per domande che richiedono un numero preciso di risposte potrebbero essere proposte più soluzioni.

In ogni caso la valutazione è eseguita secondo il punto 5 delle istruzioni per i candidati (Pagina 2).

Cognome, nome:

N. di candidato:

Cantone di attività:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

È ammessa solo la calcolatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments). È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

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

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

- Tabella stato locativo
- Indice nazionale dei prezzi al consumo, base 2005 = 100
- Tassi d'interesse di riferimento

Abbreviazioni

CO	Codice svizzero delle obbligazioni
CC	Codice civile svizzero
m²	Metri quadrati
CHF	Franchi svizzeri

Esercizi Tema		N. punti
A	Costi d'esercizio e di riscaldamento	25
B	Attività di locazione	25
C	Manutenzione dell'immobile / Rinnovamenti / Ristrutturazioni	20
D	Assicurazioni / Servizio di custodia	16
E	Modifiche delle prestazioni contrattuali	25
F	Difetti / Cambiamento dei conduttori	25
G	Disdetta	25
H	Basi / Mandato di gestione	19
I	Contratto di locazione / Gestione	30
Totale		210

Situazione di partenza

Sebbene non abbiate ancora concluso la formazione per diventare gestori immobiliari, il vostro capo vi affida un mandato per la gestione autonoma di alcuni immobili. Lavorate per questa azienda già da qualche tempo e avete anche il diritto di firma individuale per tutte le questioni relative alla gestione del portafoglio. Lavorate volentieri per la ImmoTop AG, che ha sede nella Bahnhofstrasse 1, 6001 Lucerna, e siete molto felici di aver ricevuto questo compito impegnativo ma stimolante.

Emma Kurz, domiciliata nella Bürglenweg 3, 6000 Lucerna, è proprietaria degli immobili da voi gestiti. Poiché non dispone di conoscenze tecniche in materia, spesso la signora Kurz ha bisogno di informazioni dettagliate.

Per ogni immobile esiste un mandato di gestione distinto, la somma di competenza è stata fissata a CHF 2'000.00 e il termine di rendicontazione al 30.4. La signora Kurz desidera acconti mensili pari all'80% delle entrate nette da pigione. Il vostro onorario ammonta al 4,5% delle entrate nette effettive provenienti dalle pigioni annue e comprende le spese e un incontro mensile con la proprietaria. Il termine di preavviso per la disdetta è di 6 mesi.

L'oggetto immobiliare più grande di questo portafoglio è sito nella Dorfstrasse 6 e 8 a 6204 Sempach. Si tratta di due case plurifamiliari adiacenti che si trovano in condizioni diverse l'una dall'altra.

La casa plurifamiliare nella Dorfstrasse 6 comprende dieci appartamenti ed è stata completamente rinnovata di recente. Il riscaldamento a olio è stato sostituito e funziona perfettamente e anche il nuovo ascensore è molto apprezzato dai conduttori.

L'immobile nella Dorfstrasse 8 ha solo due piani e versa in cattivo stato. Il piano terra è occupato da un ristorante, nei due piani superiori vi sono quattro appartamenti e uno studio medico. La signora Kurz desidera rinnovare completamente anche questo immobile. Tuttavia, poiché sono necessari grandi interventi di ristrutturazione, i contratti di locazione devono essere disdetti.

Alcuni mesi fa la signora Kurz ha acquistato un fondo nella Lindenstrasse 15-19, 6301 Zugo, che ora farà edificare da un'impresa generale. Ha già ottenuto la licenza edilizia per tre case plurifamiliari, ognuna con quattro appartamenti da 4 locali, quattro appartamenti da 3 locali, una superficie commerciale di ca. 120 m² al piano terra e un'autorimessa comune con 30 posti auto.

Dopo il completamento dei lavori previsto per il 1° maggio 2018, la signora Kurz venderà gli immobili siti nella Lindenstrasse 17 e 19, compresi 10 posti auto per ciascuno.

A) Costi d'esercizio e di riscaldamento

25 punti

Situazione di partenza

Per l'immobile sito nella Dorfstrasse 8 a Sempach, allestite il conteggio dei costi d'esercizio e di riscaldamento per il periodo 01.10.2016 – 30.09.2017. In questo periodo sono state effettuate le registrazioni contabili riportate di seguito.

Scorte iniziali olio combustibile 01.10.2016 (7'000 litri)	CHF	5'250.00
Tasse per la rete via cavo 2016, 5 collegamenti	CHF	1'680.00
Assicurazione stabili 2016	CHF	320.00
Green SA, abbattimento alberi	CHF	750.00
Azienda elettrica, elettricità 01.10.2016 – 31.03.2017	CHF	620.00
Servizio di custodia 2016	CHF	2'640.00
Abbonamento manutenzione Ventilazione del ristorante 01.10.2016–30.09.2017	CHF	630.00
Termoidraulica SA, riparazione riscaldamento	CHF	520.00
Acqua potabile/canalizzazioni 01.08.2016 – 31.01.2017	CHF	420.00
Fornitura olio combustibile 15.10.2016 (15'000 litri)	CHF	12'000.00
Abbonamento manutenzione Riscaldamento 01.10.2016 – 30.09.2017	CHF	290.00
Assicurazione stabili 2017	CHF	300.00
Acqua potabile/canalizzazioni 01.02.2017 – 31.07.2017	CHF	480.00
Sostituzione valvola di sicurezza riscaldamento	CHF	120.00
Electro SA, sostituzione prese di corrente app. Breitenstein	CHF	670.00
Servizio di custodia 2017	CHF	2'700.00
Acqua potabile/canalizzazioni 01.08.2017 – 31.01.2018	CHF	390.00
Tasse per la rete via cavo 2017, 5 collegamenti	CHF	1'720.00
Azienda elettrica, elettricità 01.04.2017 – 30.09.2017	CHF	580.00

Continuazione dell'esercizio nella prossima pagina

Esaminando i contratti di locazione, constatate che possono essere conteggiati i seguenti costi:

- Costi di riscaldamento
- Costi d'esercizio generali:
 - Servizio di custodia
 - Elettricità
 - Acqua potabile/canalizzazioni
- Costi d'esercizio ristorante:
 - Manutenzione dell'impianto di ventilazione
- Tasse per la rete via cavo
(Totale 5 collegamenti: 4 collegamenti negli appartamenti, 1 collegamento nel ristorante)

Tenete inoltre presente i dati seguenti:

- Olio combustibile secondo il metodo FIFO / Scorte finali 30.09.2017 4'300 litri
- Uso del riscaldamento da parte del custode CHF 220.00
- Elettricità per riscaldamento CHF 150.00
- Accantonamento pulizia cisterna CHF 250.00
- Elettricità ventilazione ristorante CHF 180.00 (allacciato al contatore generale)
- L'onorario di amministrazione è del 3,5% più IVA.
- Chiavi di ripartizione
 - Riscaldamento in base ai m³
 - Costi d'esercizio in base ai m²
 - Tasse rete via cavo in base al numero di collegamenti

La tabella dello stato locativo dell'immobile è fornita in allegato.

Esercizio A1

Calcolate il totale dei costi di riscaldamento, escluso l'onorario di amministrazione

Nota

Viene assegnato un punteggio anche alle risposte parziali corrette. Specificate quindi i vari passaggi del calcolo e mettete in evidenza il **risultato**. Eventuali arrotondamenti vanno effettuati in maniera matematicamente corretta ai 5 centesimi.

4.5

Soluzione A1:

Scorte iniziali olio combustibile	7'000 litri	CHF	5'250.00	(0.75/litro)
Fornitura olio combustibile	15'000 litri	CHF	12'000.00	(0.80/litro)
Scorte finali	4'300 litri	CHF	<u>-3'440.00</u>	(0.80/litro)
Consumo		CHF	13'810.00	
Abbonamento manutenzione riscaldamento		CHF	290.00	
Utilizzo riscaldamento custode		CHF	220.00	
Elettricità per riscaldamento		CHF	150.00	
Accantonamento pulizia cisterna		CHF	<u>250.00</u>	
Tot. costi di riscaldamento		CHF	<u>14'720.00</u>	

<p>Esercizio A2</p> <p>Completate il seguente conteggio per il ristorante al piano terra con le cifre mancanti. Precisate inoltre la chiave di ripartizione corretta per ogni genere di costo.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>In una prima fase calcolate il totale dei vari generi di costo. In seguito determinate la quota del ristorante applicando la chiave di ripartizione.</p> <p><u>Nota</u></p> <p>Vengono valutate esclusivamente le soluzioni riportate nel conteggio seguente.</p> <p>Eventuali arrotondamenti vanno effettuati in maniera matematicamente corretta ai 5 centesimi.</p>	11	

Immobile nella Dorfstrasse 8, 6024 Sempach		
Conteggio dei costi d'esercizio e di riscaldamento 01.10.2016 – 30.09.2017		
Conteggio per il ristorante al piano terra Alle rose Sagl		
Costi di riscaldamento	CHF 14'720.00	(riporto dall'esercizio A1)
Onorario amministrazione	<u>CHF 554.85</u>	
Tot. intero immobile	CHF 15'274.85	
Chiave di ripartizione	640/1'576	
Quota ristorante		CHF 6'203.60
Costi d'esercizio generali	CHF 4'225.00	
Onorario amministrazione	<u>CHF 159.25</u>	
Tot. intero immobile	CHF 4'384.25	
Chiave di ripartizione	200/590	
Quota ristorante		CHF 1'486.20
Costi d'esercizio ristorante	CHF 810.00	
Onorario amministrazione	<u>CHF 30.55</u>	
Tot. intero immobile	CHF 840.55	
Chiave di ripartizione	200/200	
Quota ristorante		CHF 840.55
Tasse rete via cavo	CHF 1'710.00	
Onorario amministrazione	<u>CHF 64.60</u>	
Tot. intero immobile	CHF 1.774.60	
Chiave di ripartizione	1/5	
Quota ristorante		CHF 354.90
Tot. quota ristorante		CHF 8'884.65
Acconto		CHF -7'800.00
Saldo		<u>CHF 1'084.65</u>

Esercizio A3 Ora che il conteggio è stato redatto, potete spedirlo ai conduttori. Nella lettera d'accompagnamento specificate alcuni punti importanti in relazione al conteggio. Spiegategli in modo sintetico.	3	
Soluzione A3: <ul style="list-style-type: none">• Termine di pagamento Diritto di consultare i giustificativi (con preavviso presso la sede dell'amministrazione)• In assenza di opposizione entro 30 giorni, il conteggio si considera approvato.		
Esercizio A4 Gestite un altro immobile per il quale finora avete conteggiato soltanto i costi di riscaldamento. Il vostro committente desidera fatturare in futuro ai conduttori anche i costi d'esercizio. Come procedete per addebitare separatamente ai conduttori i costi d'esercizio finora inclusi nella pigione? Indicazioni per la soluzione Elencate tutti i passi che occorre seguire e osservare per portare correttamente a termine l'addebito separato dei costi.	4	
Soluzione A4: <ul style="list-style-type: none">• Calcolare la media di almeno 3 anni• Ridurre la pigione netta dell'importo corrispondente alle spese da addebitare separatamente Effettuare la notifica su modulo ufficiale• Indicare sul modulo per la notifica i motivi precisi e specificare i singoli fattori di costo		

Valutazione gruppo di domande A5

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = 0.5 punti = 0.5
 risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A5			2.5	
Se per le spese accessorie vengono riscossi dei forfait, il conduttore non ha diritto di consultare i giustificativi.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Il conduttore può chiedere il rimborso delle spese accessorie pagate per errore per massimo cinque anni.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Se è possibile provare che un locale vuoto viene riscaldato solo nella misura atta a impedire eventuali danni da gelo, il locatore deve farsi carico soltanto di una parte dei costi di riscaldamento.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Secondo una sentenza del Tribunale federale è possibile disciplinare i dettagli delle spese accessorie da pagare in aggiunta alla pigione netta nelle condizioni generali di contratto.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Salvo che il contratto di locazione non disponga diversamente, un conduttore uscente durante il periodo di rendiconto ha diritto a che venga allestito un conteggio intermedio.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

B) Attività di locazione **25 punti**

Gruppo di domande con risposte vero / falso **5 punti**

Valutazione gruppo di domande B1

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = 0.5 punti = 0.5
 risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio B1			5	
Valutate le seguenti affermazioni in relazione alle attività di locazione.				
Il piano di commercializzazione comprende anche un piano per la prima locazione.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il piano di commercializzazione include misure pubblicitarie, di comunicazione e di marketing.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Di norma, l'esperto in commercializzazione immobiliare è responsabile dell'allestimento del mandato di gestione.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Per persona target si intende un conduttore che ha esigenze corrispondenti all'offerta ed è disposto a sottoscrivere il contratto alle condizioni a lui proposte.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Se esiste già un mandato di gestione è possibile assumere il mandato per la prima locazione anche senza effettuare calcoli.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Nella verifica della situazione finanziaria della persona interessata all'appartamento, ci si assicura che la pigione netta non superi un terzo del reddito netto annuo.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
L'andamento degli utili o delle perdite degli ultimi anni è molto importante nell'esame di una persona interessata a un locale commerciale.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
«Fa parte dell'Associazione svizzera inquilini?» Questa domanda non è ammessa sul modulo di candidatura.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Nel contratto di locazione si può convenire validamente il divieto generale di sublocazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Nell'ambito del mandato per la prima locazione vengono controllati anche i costi di costruzione.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

Domande generali

20 Punti

Esercizio B2

La signora Kurz intende affidarvi il mandato per la prima locazione del complesso residenziale che sorgerà nella Lindenstrasse 15, 6301 Zugo. Vorrebbe pertanto sapere quali mansioni svolge l'esperto in commercializzazione nell'ambito della prima locazione.

Indicazioni per la soluzione

Elencate sei compiti previsti dal capitolato d'oneri del mandato di locazione.

Nota:

Vengono valutate solo le prime sei risposte.

3

Soluzione B2:

1. Consulenza per la determinazione delle pigioni e delle spese accessorie
2. Bozza e pubblicazione di inserzioni
3. Allestimento di un cartellone pubblicitario / cartello Affittasi
4. Creazione di un sito web
5. Visita dell'immobile con le persone interessate
6. Raccolta di informazioni sui candidati

Altre proposte di soluzione:

- Redazione dei contratti di locazione
- Consegna degli oggetti locati ai conduttori
- Informazioni regolari al committente sullo stato della locazione
- Proposta per promuovere la locazione
- Notifica dell'arrivo degli inquilini all'Ufficio controllo abitanti e ai fornitori di energia elettrica
- Assunzione del personale operativo
- Redazione dell'inventario degli attrezzi e materiali a disposizione del custode

<p>Esercizio B3</p> <p>La signora Kurz vi ha conferito nel frattempo il mandato per la prima locazione dell'immobile sito nella Lindenstrasse 15, 6301 Zugo e vi prega di calcolare l'ammontare massimo consentito delle pigioni e di ripartirlo tra i singoli oggetti. Disponete delle seguenti informazioni:</p> <p>Fondo di 3'000 m² acquistato a CHF 850.00 al m² Costi di costruzione incl. spese accessorie: 16'000'000.00 Tasso d'interesse di riferimento: 1,75 % Costi di gestione: 3% delle entrate provenienti dalle pigioni</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>a) Indicate la denominazione e la formula relative al calcolo delle pigioni massime consentite. b) Citate l'articolo di legge pertinente. c) Calcolate a quanto ammonta la pigione massima consentita, specificando i singoli passaggi di calcolo. d) Citate quattro fattori che influenzano l'ammontare delle pigioni dei singoli appartamenti.</p> <p><u>Nota</u> d) Vengono valutate solo le prime quattro risposte.</p>	<p>6.5</p>	
<p>Soluzione B3:</p> <p>a) - Denominazione: reddito lordo (reddito lordo compensante i costi) - Formula: $\frac{\text{entrate nette da pigione teoriche} \times 100}{\text{costi di investimento}}$</p> <p>b) Art. 269a lett. c CO</p> <p>c) Costo del terreno: 3'000 m² x CHF 850.00 CHF 2'550'000.00 Costi di costruzione: CHF 16'000'000.00 Costi di investimento: CHF 18'550'000.00</p> <p>Reddito lordo consentito: 1,75 % tasso riferim. + 2% 3,75%</p> <p>Costi investim. 18'550'000.00 x 3,75% = CHF 695'625.00</p> <p>d)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ammontare degli investimenti 2. Dimensione dell'oggetto locato 3. Locali accessori, superfici accessorie 4. Finiture <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ubicazione dell'oggetto, piano • Immissioni ad es. rumore • Esposizione al sole o condizioni di luce 		

<p>Esercizio B4</p> <p>Per la signora Kurz è molto importante che i conduttori siano selezionati con cura. Spiegate come intendete procedere.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>a) Quali tre documenti o informazioni raccogliete per selezionare i conduttori degli appartamenti?</p> <p>b) In base a quali quattro criteri valutate le candidature?</p> <p><u>Nota</u> Vengono valutate solo le prime tre risposte alla domanda a) e le prime quattro alla domanda b).</p>	3.5	
<p>Soluzione B4:</p> <p>a)</p> <ul style="list-style-type: none">- Modulo di candidatura compilato- Estratto attuale dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti- Referenze (datore di lavoro, ultimo locatore) <p>b)</p> <ul style="list-style-type: none">- Reddito, situazione finanziaria (pigione lorda non superiore a un terzo del reddito annuo lordo)- Persone compatibili con la comunità/il quartiere (mix di conduttori)- Rapporto tra il numero delle persone e la dimensione dell'abitazione- Informazioni / referenze		

<p>Esercizio B5</p> <p>Il mandato di locazione è stato sottoscritto. Vi mancano un estratto attuale del registro fondiario e i relativi giustificativi. Poiché la signora Kurz è all'estero e vi rimarrà per un lungo periodo, non vi può inviare i documenti desiderati. Purtroppo non conoscete nemmeno il numero di particella.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>a) Elencate sinteticamente e nell'ordine esatto quali informazioni / documenti richiedete a quale ufficio, per ottenere l'estratto attuale del registro fondiario e i giustificativi.</p> <p>b) Citate sei informazioni desumibili dall'estratto del registro fondiario.</p>	5	
<p>Soluzione B5:</p> <p>a)</p> <ul style="list-style-type: none">• Scoprire il numero di particella (numero di catasto, numero di mappale)• ordinare il piano catastale al geometra competente (trovare il numero di particella tramite un geoportale).• Ordinare all'Ufficio del registro fondiario competente l'estratto del registro fondiario, giustificativi compresi. <p>b)</p> <ol style="list-style-type: none">1. Descrizione del fondo2. Fondi serventi3. Valutazione ufficiale4. Proprietà5. Menzioni6. Annotazioni <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Servitù• Oneri fondiari• Diritti di pegno immobiliare• Operazioni pendenti		

Esercizio B6

Allestite la documentazione per la locazione dell'immobile nella Lindenstrasse 15, 6301 Zugo della signora Kurz. Quali elementi dell'arredo dei singoli appartamenti descrivete nella documentazione?

Indicazioni per la soluzione

Elencate quattro elementi d'arredo che possono interessare ai possibili candidati.

Nota:

Vengono valutate solo le prime quattro risposte.

2

Soluzione B6:

1. Pavimenti
2. Pareti
3. Soffitti
4. Finestre

Ulteriori proposte di soluzione:

- Impianti a corrente debole e forte
- TV/radio
- Cucina
- Bagno/WC/Doccia

C) Manutenzione, rinnovamento e ristrutturazione dell'immobile 20 punti

Domande generali 20 punti

<p>Esercizio C1</p> <p>Non sapendo dell'esistenza dell'apposita tabella, la signora Kurz vi chiede quale durata di vita hanno i seguenti elementi della costruzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pavimento in linoleum • sigillatura del parquet • frigorifero • piano di cottura in vetroceramica • lavastoviglie • ascensore <p>Indicazioni per la soluzione</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quali associazioni hanno elaborato la tabella della durata di vita? • Indicate la durata di vita degli elementi della costruzione elencati qui sopra in base alla tabella paritetica della durata di vita. 	<p>3.5</p>	
<p>Soluzione C1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Associazione svizzera dei proprietari fondiari (HEV/APF) e Associazione svizzera inquilini (ASI) <ul style="list-style-type: none"> • Pavimento in linoleum: 20 anni • Sigillatura del parquet: 10 anni • Frigorifero: 10 anni • Piano di cottura in vetroceramica: 15 anni • Lavastoviglie: 15 anni • Ascensore: 30 anni 		

Esercizio C2 Secondo la norma SIA 112, un progetto di costruzione può essere ripartito in sei fasi. Una di queste è la fase di progettazione, che si suddivide a sua volta in sotto-fasi con i rispettivi obiettivi. Indicazioni per la soluzione a) Elencate le sei fasi nell'ordine corretto. b) Descrivete le tre sottofasi, compresi gli obiettivi della fase di progettazione nell'ordine corretto.	6	
Soluzione C2: a) 1 Pianificazione strategica 2 Studi preliminari 3 Progettazione 4 Appalto 5 Realizzazione 6 Gestione b) Sottofasi: Progetto di massima Progetto definitivo Procedura di autorizzazione/ Progetto di pubblicazione	Obiettivi: Ottimizzazione del concetto e dell'economicità Ottimizzazione del progetto e dei costi, definizione delle tempistiche Autorizzazione del progetto, verifica dei costi e delle tempistiche, approvazione del credito di costruzione	

<p>Esercizio C3</p> <p>Secondo la norma SIA 112, la gestione immobiliare ha un piano strategico e un piano operativo. Quali quattro possibili strategie esistono sul piano strategico?</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>Elencate le quattro strategie.</p>	2	
<p>Soluzione C3:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mantenere 2. Sostituire 3. Attendere 4. Vendere 		
<p>Esercizio C4</p> <p>I contratti d'appalto per la ristrutturazione dell'immobile nella Dorfstrasse 6, 6204 Sempach prevedono l'applicazione della norma SIA 118. Poiché sono già stati riscontrati vari difetti, discutete con la signora Kurz in merito ai prossimi passi da compiere.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>a) Citate i tre diversi periodi di garanzia (risp. di reclamo) assieme ai rispettivi tipi di difetti e quando questi ultimi vanno segnalati.</p> <p>b) Spiegate sinteticamente due possibilità per assicurarsi che venga rispettato l'obbligo di garanzia.</p>	4	
<p>Soluzione C4:</p> <p>a)</p> <p>2 anni: difetti evidenti che possono essere segnalati complessivamente prima della scadenza del periodo di reclamo, se non si manifestano danni indiretti</p> <p>5 anni: difetti occulti, che devono essere segnalati subito</p> <p>10 anni: danni scientemente dissimulati, mancata consegna, malafede</p> <p>b)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mediante la garanzia di una banca o di un'assicurazione • Trattenuta in contanti a un tasso d'interesse adeguato 		

Esercizio C5

State allestendo il budget per gli immobili della signora Kurz. Il budget comprende, tra le altre, le voci «manutenzione» e «riparazione» e poiché i termini non vi sono chiari, consultate i testi in materia che avete a disposizione.

Indicazioni per la soluzione

Spiegate sinteticamente i due concetti.

2

Soluzione C5:

Manutenzione: Mantenere l'oggetto idoneo all'uso mediante misure semplici e regolari (manutenzione ordinaria)

Riparazione: Ripristinare la sicurezza e l'idoneità all'uso per un determinato periodo (risanamento)

<p>Esercizio C6</p> <p>Discutete con uno dei custodi delle possibili opzioni per ridurre i costi di riscaldamento, poiché alcuni conduttori si sono lamentati del relativo ammontare. A medio termine non è previsto alcun intervento di risanamento per questo immobile.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>Spiegate sinteticamente cinque possibilità che avete a disposizione per ridurre il consumo per il riscaldamento, senza effettuare investimenti.</p> <p><u>Nota</u></p> <p>Vengono valutate solo le prime cinque risposte.</p>	<p>2.5</p>	
<p>Soluzione C6:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Impostare gli orari di accensione del riscaldamento in base alle abitudini di vita (abbassamento nella fascia notturna)2. Controllare le valvole termostatiche3. Evitare di posizionare oggetti o tende davanti ai caloriferi4. Spegnerne il riscaldamento al di fuori del periodo invernale5. Tenere pulito il locale caldaia (la polvere e lo sporco peggiorano la combustione) <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Arieggiare correttamente i locali• Ottimizzare eventuali costi (contratti di assistenza e di fornitura dell'energia più convenienti)• Ottimizzare le curve di riscaldamento		

D) Assicurazioni / Servizio di custodia **16 Punti**

Domande generali **16 Punti**

<p>Esercizio D1</p> <p>La signora Kurz vuole assicurare correttamente i suoi immobili e vi chiede di aiutarla in quanto esperti.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>a) Quali assicurazioni sono obbligatorie?</p> <p>b) Quali altre assicurazioni le consigliate di sottoscrivere, poiché avete già assistito a inconvenienti analoghi in passato nel vostro lavoro?</p>	2	
<p>Soluzione D1:</p> <p>a) In diversi Cantoni l'assicurazione stabili, in Ticino non ci sono assicurazioni obbligatorie dal profilo legale, sono piuttosto le banche finanziatrici che lo impongono</p> <p>b)</p> <ul style="list-style-type: none">• Assicurazione di cose per stabili (acqua, vetri, ecc.)• Assicurazione di responsabilità civile per stabili		
<p>Esercizio D2</p> <p>La signora Kurz trova che i premi dell'assicurazione stabili siano elevati e vuole sapere da voi come l'assicurazione determina tali premi.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>Spiegate alla signora Kurz su quale base vengono determinati i premi.</p>	1	
<p>Soluzione D2:</p> <p>I premi sono determinati in base alla stima dell'edificio dell'assicurazione.</p>		

Esercizio D3 Ora la signora Kurz desidera sapere quali sono i danni causati da elementi naturali e se l'assicurazione stabili copre anche altri rischi. Indicazioni per la soluzione a) Quali 4 eventi vengono definiti come danni da elementi naturali? b) Quali altri 4 rischi copre l'assicurazione stabili?	4	
Soluzione D3: a) 1. Piena 2. Inondazione 3. Valanga 4. Tempesta (vento oltre ai 75 km/h) <u>Ulteriori proposte di soluzione:</u> <ul style="list-style-type: none">• Grandine• Caduta di massi• Frane b) 1. Incendio 2. Fumo 3. Esplosione 4. Fulmine <u>Ulteriori proposte di soluzione:</u> <ul style="list-style-type: none">• Incidente aereo		

<p>Esercizio D4</p> <p>Nell'immobile in locazione nella Brünigstrasse 2, la locataria 92enne Emma Oppliger ha dimenticato di chiudere il rubinetto del lavabo. A causa di uno strofinaccio all'interno del lavabo, l'acqua non ha potuto defluire, causando un allagamento del bagno. L'acqua è penetrata attraverso il pavimento nel bagno dell'appartamento sottostante di Hans Rüegg. Il rivestimento del pavimento di entrambi gli appartamenti deve essere sostituito e occorre riparare il soffitto dell'appartamento del piano inferiore. Inoltre, i mobili di arredo bagno di proprietà dei due conduttori devono essere smaltiti e sostituiti.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>Chi si assume i costi dei danni? Spiegate per ogni possibile voce di costo chi si fa carico delle spese corrispondenti.</p>	5											
<p>Soluzione D4:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Entrambi i pavimenti e soffitto</td> <td style="width: 50%; border: none;">Assicurazione stabili contro i danni causati dall'acqua</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Regresso dell'assicurazione stabili</td> <td style="border: none;">Assic. responsabilità civile della sig.ra Oppliger</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Arredo bagno Rüegg</td> <td style="border: none;">Assic. mobilia domestica del sig. Rüegg</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Franchigia arredo bagno Rüegg</td> <td style="border: none;">Signor Rüegg / Signora Oppliger</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Arredo bagno Oppliger</td> <td style="border: none;">Signora Oppliger</td> </tr> </table>	Entrambi i pavimenti e soffitto	Assicurazione stabili contro i danni causati dall'acqua	Regresso dell'assicurazione stabili	Assic. responsabilità civile della sig.ra Oppliger	Arredo bagno Rüegg	Assic. mobilia domestica del sig. Rüegg	Franchigia arredo bagno Rüegg	Signor Rüegg / Signora Oppliger	Arredo bagno Oppliger	Signora Oppliger		
Entrambi i pavimenti e soffitto	Assicurazione stabili contro i danni causati dall'acqua											
Regresso dell'assicurazione stabili	Assic. responsabilità civile della sig.ra Oppliger											
Arredo bagno Rüegg	Assic. mobilia domestica del sig. Rüegg											
Franchigia arredo bagno Rüegg	Signor Rüegg / Signora Oppliger											
Arredo bagno Oppliger	Signora Oppliger											

Gruppo di domande con risposte vero / falso

4 punti

Valutazione gruppo di domande D5

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

risposta corretta = 0.5 punti = 0.5
 risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio D5			4	
Prendete posizione in merito alle affermazioni seguenti.				
Un custode esterno è sempre assoggettato all'IVA.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un custode è esente dalle deduzioni sociali fino al compimento dei 20 anni.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Fino a CHF 16'800.00, il reddito dei pensionati è esente dall'obbligo contributivo AVS/AI.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'indennità di vacanze per un 52enne è del 10,65%.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Gli stranieri sono generalmente assoggettati all'imposta alla fonte.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un custode non deve obbligatoriamente registrare il suo orario di lavoro.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Gli infortuni non professionali sono assicurati solo a partire da 10 ore alla settimana.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Gli infortuni professionali devono essere sempre assicurati.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

E) Modifiche delle prestazioni contrattuali **25 punti**

Gruppo di domande con risposte vero / falso **6 punti**

Valutazione gruppo di domande E1

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.5 punti = 0.5
 Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio E1			6	
Valutate se le seguenti affermazioni sono vere o false.				
La protezione dalle pigioni abusive e da altre pretese abusive è disciplinata dal CO e dal CCS.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Se nell'ultima notifica di aumento della pigione non viene formulata la riserva, quest'ultima rimane valida.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Anche le riduzioni della pigione devono essere sempre notificate tramite il modulo ufficiale.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Per l'adeguamento delle pigioni si applica l'attuale tasso d'interesse di riferimento oppure, previo accordo con il proprietario, il tasso d'interesse determinante della banca cantonale.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'aumento corretto di una pigione scalare a norma di un contratto di locazione a pigione scalare secondo l'art. 269C CO deve essere notificato con il modulo ufficiale e non può essere contestato.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il locatore può adeguare la pigione solo una volta l'anno.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Per i locali commerciali, il confronto delle pigioni in uso nella località o nel quartiere può essere effettuato con le pigioni per m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'introduzione di una garanzia della pigione può essere comunicata ai conduttori con il modulo ufficiale.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Le modifiche dei termini di pagamento delle pigioni possono essere comunicate ai conduttori tramite lettera.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il conduttore può contestare anche un aumento delle spese accessorie dinanzi all'autorità di conciliazione.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Ogni società di gestione può elaborare un modulo specifico per gli aumenti di pigione e farlo approvare dall'autorità cantonale competente.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Se la pigione viene adeguata in seguito all'abbassamento del tasso di interesse di riferimento è possibile sciogliere al contempo la riserva adducendo come motivazione un reddito lordo non compensante i costi	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio E2

La signora Kurz ha sentito alcuni conoscenti parlare di «modifiche delle prestazioni contrattuali» e di «modificazioni unilaterali del contratto» in relazione ai contratti di locazione e non conosce il significato di questi concetti.

Indicazioni per la soluzione

Spiegate alla signora Kurz, in una o due frasi, il concetto di «modifiche delle prestazioni contrattuali» in relazione ai contratti di locazione.

Citate 4 esempi. (Vengono valutate solo le prime 4 risposte)

4

Soluzione E2:

Le modifiche delle prestazioni contrattuali sono modificazioni unilaterali del contratto che hanno luogo quando il locatore vuole cambiare determinati accordi contrattuali in un secondo momento.

1. Introduzione di nuove spese accessorie
2. Termine di rendicontazione
3. Soppressione di superfici accessorie
4. Soppressione del coutilizzo

Ulteriori proposte di soluzione:

- Aumenti di pigione
- Modifica delle scadenze di disdetta
- Introduzione dell'ordinamento della casa
- Ecc.

<p>Esercizio E3</p> <p>Come già menzionato nella situazione di partenza, l'immobile sito nella Dorfstrasse 6 è stato completamente rinnovato di recente. Il rendiconto dei lavori presenta le voci seguenti.</p> <p>Riscaldamento a olio CHF 25'000.00</p> <p>Ascensore CHF 100'000.00</p> <p>La proprietaria vi prega ora di calcolare l'ammontare del possibile aumento della pigione a seguito di migliorie di valorizzazione per la famiglia Lang (appartamento da 4,5 locali al 2° piano, 110 m² su 800 m² totali). La signora Kurz desidera che i costi dei nuovi impianti siano trasferiti sulla pigione al 100% mentre quelli per le sostituzioni nella misura del 60%.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durata di vita del riscaldamento a olio: 20 anni - Durata di vita dell'ascensore: 30 anni - Tasso d'interesse di riferimento: 1,75 % - Supplemento per la manutenzione: 10% degli interessi/ammortamenti <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>Calcolate l'investimento di valorizzazione. I calcoli devono essere strutturati in modo chiaro. I risultati intermedi vengono valutati. Tutti i risultati intermedi vanno indicati con due cifre decimali dopo la virgola, le percentuali con quattro cifre decimali dopo la virgola. L'ammontare dell'aumento deve essere arrotondato matematicamente ai 5 centesimi esatti.</p>	<p>10</p>	
<p>Soluzione E3:</p> <p><u>Riscaldamento a olio CHF 25'000</u></p> <p>Nessuna miglioria, solo sostituzione, di conseguenza nessun adeguamento della pigione</p> <p><u>Ascensore CHF 100'000.00</u></p> <p>Quota migliorie di valorizzazione 100% = CHF 100'000.00</p> <p>Interessi sul capitale (1,75% + 0,5% : 2) = 1,125% (CHF 1125.00)</p> <p>Ammortamento: (100 : 30) = 3,3333% / (CHF 3333,33)</p> <p>Costi di manutenzione (10% di 4,4583%) = 0,4458% / (CHF 445.80)</p> <p>Tasso di trasferimento = 4,9041%</p> <p>Tot. importo trasferibile per l'ascensore = CHF 4904.13</p> <p>Appartamento Lang (110 m² di 800 m²)</p> <p>Quota mensile (4'904.13 / 800 x 110 /: 12) = CHF 56.20</p>		

Esercizio E4

Poiché non riuscite a dare in locazione l'appartamento da 3,5 locali nella Dorfstrasse 6 alla pigione attuale, abbassate il prezzo di CHF 100.00. Trovate così un nuovo conduttore, il signor Fröhlich, e stipulate il contratto di locazione con lui. Nel contratto di locazione menzionate una riserva (adattamento parziale della pigione) di CHF 100.00. Dopo aver sottoscritto il contratto ed essere entrato nell'appartamento, il signor Fröhlich contesta la riserva dinanzi all'autorità di conciliazione.

In questo momento, la contestazione è già possibile?

Indicazioni per la soluzione

Rispondete alla domanda (Sì o No) e motivate la risposta con 1 o 2 frasi. Senza motivazione non viene assegnato alcun punto.

2

Soluzione E4:

No

Alla stipula del contratto il conduttore non può contestare la riserva.

(Egli la può contestare dinanzi all'autorità di conciliazione soltanto nel momento in cui il locatore la eserciterà al prossimo adeguamento della pigione.)

Esercizio E5

I conduttori Iris Kieser e Daniel Eberdorfer abitano nell'appartamento da 3,5 locali al 3° piano nella Dorfstrasse 6. Dopo aver constatato che la pigione è calcolata in base a un tasso d'interesse di riferimento superiore a quello attuale, vi presentano una domanda scritta di riduzione della pigione.

Dall'esame del contratto di locazione ricavate le informazioni riportate di seguito.

Attuale pigione netta: CHF 2430.00

Stato dei costi, tasso d'interesse di riferimento e indice precedenti: stato al 31.01.2015

Aumento dei costi: 0,5% all'anno

Indicazioni per la soluzione

Calcolate la nuova pigione in base allo stato dei costi, al tasso d'interesse di riferimento e all'indice nuovi: stato al 31.03.2017.

Indicate la formula e i singoli passaggi di calcolo. L'ammontare dell'importo finale deve essere arrotondato matematicamente ai 5 centesimi esatti.

3

Soluzione E5:

Tasso di riferimento da 2% a 1,75% = - 2,91% - 70.70
 (Formula: $3 \times 100 / (3 + 100)$)

Indice nazionale da 102,3 a 102,0 punti = - 0,12% - 2.90
 Formula $(102 - 102.3) / 102,3 \times 100$ di cui $\times 40\%$

Aumento dei costi da febbraio 2015 a marzo 2017 = 1,08% + 26.25
 Formula $0,5 / 12 \times 26$ mesi

Pigione precedente: CHF 2430.00

Abbassamento stato dei costi: CHF - 47.35

Nuova pigione CHF 2382.65

F) Difetti / Cambiamento dei conduttori

25 punti

Domande generali

25 punti

Esercizio F1

Se un **oggetto locato non viene consegnato nel momento pattuito** oppure **presenta difetti** che ne escludono o pregiudicano notevolmente l' idoneità all'uso a cui è destinato, il conduttore ha **due possibilità**.

Indicazioni per la soluzione

Illustrate le **due possibilità** di cui dispone il conduttore con una o due frasi per ciascuna e indicate gli **articoli di legge** applicabili.

4

Soluzione F1:

Il conduttore può rifiutare la consegna dell'oggetto. Il contratto di locazione si considera nullo e si applicano le disposizioni generali degli artt. 107-109 CO relativi all'inadempimento del contratto.

Il conduttore può accettare la cosa e far valere i diritti previsti dal diritto di locazione in caso di difetti secondo gli artt. 259a -259i CO.

<p>Esercizio F2</p> <p>Quattro giorni fa siete riusciti finalmente a consegnare al nuovo conduttore l'appartamento ubicato al piano superiore. Quest'ultimo vi telefona pretendendo che vi rechiate nuovamente sul posto per prendere nota di alcuni difetti riscontrati successivamente alla consegna dell'appartamento. Come esempio cita una macchia sul tappeto del salotto.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>Rispondete alle seguenti domande:</p> <ul style="list-style-type: none">- Siete tenuti a recarvi nuovamente sul posto e a prendere nota dei difetti riscontrati dal conduttore successivamente alla consegna?- Quale possibilità ha il conduttore per tutelarsi?- Entro quale termine il conduttore deve avvalersi di questa possibilità?	5	
<p>Soluzione F2:</p> <p><u>No, non sussiste alcun obbligo.</u></p> <p><u>Il conduttore può notificare all'amministrazione i difetti riscontrati successivamente alla consegna per iscritto, tramite lettera raccomandata.</u></p> <p><u>I difetti devono essere notificati entro 10 – 14 giorni dalla consegna dell'oggetto locato.</u></p>		
<p>Esercizio F3</p> <p>Alla restituzione dell'oggetto locato il locatore è tenuto a notificare subito al conduttore eventuali difetti.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <ul style="list-style-type: none">- Spiegate in una frase perché ciò è così importante.- Spiegate cosa si intende per «subito» nella pratica e quanto tempo ha a disposizione il locatore per notificare tali difetti.	2	
<p>Soluzione F3:</p> <p><u>Se omette di farlo, il locatore perde i suoi diritti al risarcimento danni (art. 267a CO).</u></p> <p><u>La notifica dei difetti deve avvenire entro pochi giorni.</u></p>		

<p>Esercizio F4</p> <p>Il lunedì mattina, un conduttore vi telefona preoccupato. Il sabato ha avuto ospiti e uno di questi ha involontariamente rotto il vetro della porta del balcone. Ora desidera darvi il contatto del responsabile in modo che possiate chiarire la questione direttamente con lui.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>Rispondete alle seguenti domande:</p> <ul style="list-style-type: none">- Chi risponde nei confronti del locatore per l'eliminazione di questo tipo di difetti e quale articolo di legge è applicabile in materia? Indicate l'articolo preciso, incluso il capoverso.- Di quale tipo di difetto si tratta? <p>Come vengono definiti nel complesso i parenti, i subconduttori e i visitatori in questo caso?</p>	4	
<p>Soluzione F4:</p> <p>Il conduttore risponde nei confronti del locatore. Art. 259a cpv. 1 CO</p> <p>Si tratta di un danno imputabile a colpa propria. (La risposta: "un difetto grave" viene pure ritenuta corretta)</p> <p>Persone ausiliarie / terzi</p>		

Esercizio F5

Alla restituzione di un appartamento, in cui il conduttore ha abitato per 10 anni sin dalla costruzione dell'immobile, constatate dei difetti che NON possono essere eliminati. I seguenti elementi devono essere sostituiti:

- forno
- tapparelle a lamelle esterne (alluminio)
- vasca da bagno (acciaio)
- pittura della camera dei bambini

Indicazioni per la soluzione

Indicate la quota dei costi esatta in % a carico del conduttore in base alla tabella paritetica della durata di vita.

Nota

Vengono valutate solo le percentuali esatte (con max. 2 decimali dopo la virgola). Se viene indicato un intervallo (da X% a Y%), non viene assegnato alcun punto.

4

Soluzione F5:

Forno	33,33 %
Tapparelle a lamelle esterne (alluminio)	60,00 %
Vasca da bagno (acciaio)	71,43 %
Pittura della camera dei bambini	0,00 %

<p>Esercizio F6</p> <p>In caso di difetti di competenza del locatore, il conduttore può far valere determinati diritti.</p> <p>Indicazioni per la soluzione</p> <p>Elencate i sei diritti a norma di legge e citate il rispettivo articolo di legge pertinente.</p> <p><u>Nota</u></p> <p>I singoli diritti devono essere citati in modo chiaro e comprensibile. Gli articoli di legge devono essere indicati in modo completo (inclusi eventuali capoversi, cifre o lettere).</p>	6	
<p>Soluzione F6:</p> <p>Diritto all'eliminazione del difetto / Art. 259a cpv. 1 lett. a CO</p> <p>Disdetta senza preavviso in caso di difetti gravi / Art. 259b lett. a CO</p> <p>Esecuzione sostitutiva (eliminazione del difetto a spese del locatore) in caso di difetti di entità minore / Art. 259b lett. b CO</p> <p>Riduzione proporzionale del corrispettivo (pigione) / Art. 259d cpv. 1 CO</p> <p>Risarcimento dei danni / Art. 259e CO</p> <p>Deposito della pigione / Art. 259g CO</p>		

G) Disdetta

25 punti

Gruppo di domande con risposte vero / falso

2 punti

Valutazione gruppo di domande G1

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = 0.5 punti = 0.5
risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio G1			2	
La disdetta straordinaria è ammessa per i contratti di locazione a tempo determinato.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Una disdetta per mora può essere contestata.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Una prorogazione della locazione è esclusa per i contratti di locazione a tempo determinato (a meno che il contratto non contenga una clausola relativa a un progetto di risanamento, art. 272, cpv. d CO).	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
In caso di abitazione familiare, la disdetta può essere notificata congiuntamente ai coniugi/partner registrati tramite un unico modulo ufficiale.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio G2

La proprietaria dell'immobile nella Dorfstrasse 8, 6204 Sempach ha deciso di dare disdetta a tutti i conduttori a causa delle cattive condizioni in cui versa l'edificio. Prima di inviare la disdetta vi porge diverse domande.

Indicazioni per la soluzione

1. La disdetta deve essere motivata sul modulo ufficiale? Motivate la vostra risposta, indicando l'articolo di legge corretto.
2. Che cosa può fare il conduttore se non è d'accordo con la disdetta? Spiegate la procedura da seguire, inclusi termine e istanza.
3. In quali casi il conduttore può aspettarsi una prorogazione della locazione più lunga? Elencate i cinque principali fattori che vengono considerati per una prorogazione.
4. Indicate la durata massima della prorogazione per le abitazioni e i locali commerciali.

8

Soluzione G2:

1. Sì No

Motivo: La disdetta deve essere motivata solo su richiesta
Articolo di legge: art. 271 cpv.2 CO

2. Contestazione, 30 giorni, Autorità di conciliazione competente

3. La durata della locazione

La situazione personale, familiare ed economica delle parti (età avanzata, problemi di salute, gravidanza, cambio di scuola, risorse finanziarie limitate ecc.)

La situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali (penuria di alloggi, mancanza di appartamenti finanziariamente sostenibili)

Le circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e il contenuto del contratto

Il fabbisogno personale del locatore e la relativa urgenza

4. Abitazioni: 4 anni
Locali commerciali: 6 anni

<p>Esercizio G3</p> <p>Il contratto di locazione dello studio medico nella Dorfstrasse 8 è a tempo determinato e cessa senza disdetta al 30.04.2018. Il contratto di locazione prevede un diritto d'opzione in senso proprio da esercitare 12 mesi prima della scadenza del contratto. A giugno del 2017 il conduttore vi aveva contattato, manifestando il suo interesse per una proroga di altri 5 anni.</p> <p>Il prezzo al metro quadro stabilito a suo tempo è nettamente superiore al prezzo di mercato, inoltre il conduttore si è sempre comportato bene ed è solvibile.</p> <p>La proprietaria vi chiede un suggerimento su come risolvere la situazione in modo ottimale.</p> <p><u>Nota</u> Tenete conto della situazione di partenza illustrata a pagina 3.</p>	4	
<p>Soluzione G3:</p> <p>Sconsigliare alla proprietaria la proroga del contratto mediante l'esercizio dell'opzione del conduttore nonostante la pigione eccellente, a causa del progetto di ristrutturazione in programma.</p> <p>Comunicare per iscritto al conduttore che il termine per l'esercizio dell'opzione è scaduto.</p> <p>Concludere con il conduttore un contratto di locazione a tempo determinato (uso temporaneo)</p>		

Esercizio G4

Citate e spiegate le due teorie della ricezione e fornite per ciascuna un esempio di caso pratico in cui sono rilevanti.

5

Soluzione G4:

Teoria della ricezione limitata

La raccomandata si reputa notificata quando il destinatario riceve effettivamente la missiva, al più tardi alla scadenza del termine di ritiro di sette giorni.
Esempio: notifica di un aumento della pigione, fissazione di un termine di pagamento in caso di mora

Teoria della ricezione illimitata

È la norma nel diritto di locazione. La raccomandata si reputa notificata non appena giunge nella sfera di ricezione (ad es. cassetta delle lettere o casella postale) del conduttore, e ciò indipendentemente dal fatto che questi ne prenda effettivamente conoscenza o meno, ovvero che abbia ad esempio ritirato la posta dalla cassetta delle lettere (ad es. disdetta).

Esercizio G5

Perché lo stato civile di un conduttore è rilevante e dove ci si può informare sullo stato civile di una persona?

1

Soluzione G5:

Se un documento giuridicamente rilevante (ad es. disdetta di un'abitazione familiare) non viene inviato separatamente a entrambi i coniugi/partner registrati, sarà nullo.

È possibile chiedere lo stato civile al comune competente o all'ufficio circondariale.

<p>Esercizio G6</p> <p>Avete dato la disdetta al conduttore Hans Meier, Dorfstrasse 6, perché è in mora nei pagamenti. Gli avete fissato per iscritto un termine per la restituzione dell'appartamento ma il signor Meier non intende andarsene volontariamente. Ora siete costretti a sfrattarlo per via giudiziale.</p> <p>a) Quali due procedure avete a disposizione in generale? Illustrate brevemente le due varianti e spiegate quando si opta per una o per l'altra.</p> <p>b) Quale variante scegliete in questo caso specifico? Motivate la vostra risposta.</p>	5	
<p>Soluzione G6:</p> <p>a)</p> <p>1. <u>Variante:</u> sfratto in procedura sommaria Quando i fatti sono incontestati e la situazione giuridica è chiara --> gestione rapida.</p> <p>2. <u>Variante:</u> procedura di sfratto presso l'autorità di conciliazione competente Quando il motivo dello sfratto non può essere documentato chiaramente o il conduttore lo contesta.</p> <p>b.)</p> <p>In procedura sommaria poiché il motivo dello sfratto può essere dimostrato mediante giustificativi quali i documenti per la fissazione del termine di pagamento e la disdetta.</p>		

H) Basi e mandato di gestione

19 punti

Esercizio H1

La signora Emma Kurz, con la quale avete un appuntamento nel vostro ufficio per la prossima settimana, vi telefona pregandovi di inviarle nel frattempo una bozza del contratto di gestione per i restanti oggetti del nuovo complesso residenziale nella Lindenstrasse. La bozza del contratto deve contenere le condizioni già pattuite.

Indicazioni per la soluzione

Stilate la bozza del contratto di gestione in base agli accordi esistenti. L'elenco dei compiti dettagliati e un capitolato d'oneri esistente costituiscono solo un allegato.

- Struttura cronologica in base alla vostra formazione
- Compiti, procure e capitolato d'oneri sono già disciplinati in un allegato.

Nota

Tenete conto di tutte le informazioni desumibili dai singoli esercizi del presente esame.

19

Soluzione H1:

CONTRATTO DI AMMINISTRAZIONE

1 Parti

Emma Kurz
Bürglenweg 3
6000 Lucerna

ImmoTop AG
Bahnhofplatz 1
6001 Lucerna

2 Immobile / Oggetti

Lindenstrasse 15, 6301 Zugo

Immobile ad uso abitativo/commerciale con:
superficie commerciale di 120 m²
4 appartamenti da 4,5 locali
4 appartamenti da 3,5 locali
10 parcheggi

3 Inizio del contratto

1° maggio 2018

4 Durata del contratto / Disdetta

Il contratto può essere disdetto da entrambe le parti nel rispetto di un termine di preavviso di 6 mesi per il 30 aprile

5 Compiti / Procure / Capitolato d'oneri

—

6 Somma di competenza

L'amministrazione è autorizzata a conferire ordini fino a CHF 2'000.00.

7 Termini di rendicontazione

L'amministrazione allestisce annualmente un conteggio per il 30 aprile

8 Regolamentazione del traffico dei pagamenti

La proprietaria riceve acconti mensili pari all'80% delle entrate nette provenienti dalle pigioni.

9 Accordi speciali

Le parti si riuniscono una volta al mese, le riunioni sono comprese nell'onorario.

10 Onorario / Spese

L'onorario annuo ammonta al 4,5% delle entrate nette provenienti dalle pigioni effettive. L'onorario comprende tutte le spese.

11 Foro competente

Il foro competente è quello di Zugo

12 Luogo, data, firme

--	--

I) Contratto di locazione / Amministrazione 30 punti

Gruppo di domande con risposte vero / falso 2 punti

Valutazione gruppo di domande I1

Per ogni domanda o affermazione, decidete se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = 0.5 punti = 0.5
 risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio I1			2	
Per la stipula di un contratto di locazione non è obbligatoria la forma scritta.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se nel contratto di locazione non sono state pattuite spese accessorie, il conduttore può presumere di aver saldato tutti i costi con la pigione concordata.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il termine di preavviso per disdire una camera ammobiliata è di tre mesi secondo il minimo legale.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Un responsabile solidale nel contratto di locazione risponde solamente per il pagamento della pigione.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio I2		2	
Un contratto di locazione può essere concluso sia per iscritto che oralmente. Che cosa deve avvenire chiaramente e su quali punti contrattuali essenziali bisogna accordarsi?			
Soluzione I2:			
I contraenti devono manifestare concordemente la loro reciproca volontà			
Punti essenziali: parti contraenti, oggetto in locazione, inizio del rapporto di locazione e della pigione			

Esercizio I3		6	
Elencate tre diritti e tre obblighi del conduttore e del locatore.			
<u>Nota</u> Indicate la risposta direttamente nella tabella.			
Soluzione I2:			
Conduttore:			
Diritti	Obblighi		
Diritto all'eliminazione del difetto	Pagamento della pigione e delle spese accessorie		
Stato dell'appartamento conforme al contratto	Obbligo di tolleranza		
Diritto a convivere con familiari stretti come il coniuge ecc., purché l'appartamento non risulti sovraffollato	Obbligo di diligenza e riguardo		
Ecc.	Ecc.		
Locatore:			
Diritti	Obblighi		
Diritto di accesso	Consegna della cosa in stato idoneo all'uso a cui è destinata		
Consenso per la sublocazione	Tributi e oneri		
Disdetta per fabbisogno personale	Obbligo di manutenzione		
Ecc.	Ecc.		

Esercizio I4 Fornite la definizione di diritto d'opzione pura e impura. Formulate la risposta in una o due frasi.	2	
Soluzione I4: <u>Opzione pura:</u> Si ha un'opzione pura quando tutte le condizioni contrattuali sulla locazione sono già state stabilite in anticipo. <u>Opzione impura:</u> Si ha un'opzione impura quando l'esercizio dell'opzione non comporta la continuazione del rapporto locativo alle condizioni contrattuali già note.		
Esercizio I5 Formulate una possibile clausola di opzione pura in un contratto di locazione.	3	
Soluzione I5: Alla scadenza della durata contrattuale fissa, il conduttore ha il diritto di prorogare la locazione di cinque anni alle medesime condizioni. Il conduttore deve far valere questo diritto di proroga mediante lettera raccomandata entro e non oltre 12 mesi prima della scadenza del contratto.		

Esercizio I6 Elencate quattro diversi tipi di prestazioni di garanzia.	2	
Soluzione I6: <ol style="list-style-type: none">1. Deposito di garanzia su un conto vincolato (cauzione in contanti)2. Garanzia bancaria (contratto di garanzia)3. Garanzia assicurativa (contratto di garanzia)4. Atto di fideiussione <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Assicurazione cauzionale (fideiussione)• Costituzione in pegno dell'inventario aziendale		
Esercizio I7 Un contratto di locazione non contiene alcuna clausola che specifichi quando e con quale periodicità la pigione è dovuta. In questo caso, il conduttore quando dovrà pagare la pigione? Formulate la risposta in una o due frasi.	2	
Soluzione I7: In questo caso la pigione deve essere pagata al più tardi alla fine della locazione, salvo usi locali contrari.		

Esercizio I8

Quali condizioni devono essere soddisfatte per concludere un contratto di locazione a pigione scalare?

2

Soluzione I8:

- Il contratto di locazione deve essere concluso per almeno tre anni
- L'importo dell'aumento o degli aumenti deve essere fissato in franchi alla conclusione del contratto
- La pigione può essere aumentata una volta all'anno al massimo.

Esercizio I9

7.5

Un conoscente della signora Kurz le ha proposto di acquistare una particella di terreno per la quale esiste già un progetto di costruzione. La signora Kurz vi contatta e vi prega di calcolare a quanto ammonta la pigione compensante i costi.

A tal fine, vi fornisce di dati seguenti:

Costo di acquisto del terreno	CHF	2'800'000
Costi di costruzione	<u>CHF</u>	<u>5'200'000</u>
Costi d'investimento	CHF	8'000'000

Interessi sul capitale:

Ipoteca	CHF	5'000'000 al 2%
Capitale proprio	CHF	3'000'000 al 3%

Indicate i fattori di costo che prendete in considerazione per il calcolo della pigione compensante i costi. I fattori per gli interessi sul capitale sono già riportati nella tabella seguente a titolo di esempio.

Indicazioni per la soluzione

- Elencate i singoli fattori di costo nella colonna «Genere di costo».
 - Indicate la percentuale da prendere in considerazione nella colonna «Percentuale».
 - Citate la base utilizzata per il calcolo che, moltiplicata per la rispettiva percentuale, dà come risultato l'importo del fattore di costo (colonna «Base di calcolo»).
- Scegliete tra costi d'investimento, costi di costruzione e pigione compensante i costi.
- Non devono essere calcolati gli importi.

Soluzione I9:

Genere di costo	Percentuale	Base di calcolo
Interessi sul capitale / ipoteca	2 %	Capitale di terzi
Interessi sul capitale / capitale proprio	2,5%	Capitale proprio
Costi correnti per tributi, esercizio, imposte, assicurazioni	0,25 – 0,50%	Spese di investimento
Costi di manutenzione (riparazioni e manutenzione)	0,50 – 1,50%	Costi di costruzione
Ammortamenti	0,75 – 1,50%	Costi di costruzione
Premio di rischio (sfitti ecc.)	0,25 – 0,50%	Spese di investimento
Costi di gestione	4,00 – 5,00%	Pigione compensante i costi

--	--

Esercizio I10

Dopo aver calcolato la pigione compensante i costi, procedete con il calcolo delle pigioni per i singoli oggetti in locazione. A tal fine, tenete conto di vari fattori che influenzano il valore.

Elencatene tre.

Nota

Vengono valutate solo le prime tre risposte.

1.5

Soluzione I10:

1. Ubicazione rispetto al piano
2. Ascensore rispetto al piano
3. Esposizione al sole

Ulteriori proposte di soluzione:

- Rumore della strada
- Vista
- Ecc.

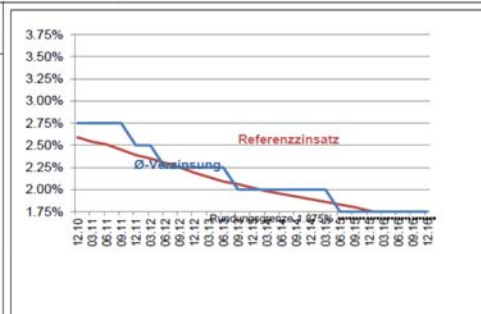
Tabella dello stato locativo Dorfstrasse 8, 6204 Sempach

Conduttore	Tipo di oggetto	Piano	Inizio locazione	Pigione lorda	Pigione netta	Acconto	m2	m3	Scadenze disdetta	Preavviso
Alle Rose Sagl	Ristorante	P. terra	01.05.2003	3'650.00	3'000.00	65.000	200	640	Ogni mese	6
Studio associato Sempach	Studio medico	1° piano	01.05.2008	1'800.00	1'500.00	300.00	120	288	Ogni mese	6
Huber Kevin	Appartam. 3 locali	1° piano	01.04.1998	1'075.00	87.500	20.00	75	180	Ogni mese	3
Zbinden Regula + Kurt	Appartam. 4,5 locali	2° piano	15.06.2015	1'800.00	1'500.00	300.00	105	252	Ogni mese	3
Breitenstein Hannes	Appartam. 3 locali	2° piano	01.03.2011	1'600.00	1'350.00	250.00	90	216	Ogni mese	3
Huber Kevin	Parcheggio		01.04.1998	80.00	80.00				Ogni mese	3
Zbinden Regula + Kurt	Parcheggio		15.06.2015	80.00	80.00				Ogni mese	3
Dr. Heiterer	Parcheggio		01.12.2007	80.00	80.00				Ogni mese	3
Totale				10'165.00	8'465.00	1'700.00	590	1'576		

Mietrechtliche Referenzzinssätze

(mietrechtlich massgebliche Zinssätze gem. Art. 12a VMWG ab 10. September 2008)

Jahr	Referenzzinssatz (Publikation am Vortag)		volumengewichteter Durchschnitt	
	gültig/unverändert ab	Referenzzinssatz	Ø-Zinssatz	Erhebungs-Stichtag
2017	2. März 2017	1.75%	1.64%	31.12.2016
2016	2. Dezember 2016	1.75%	1.67%	30.09.2016
	2. September 2016	1.75%	1.70%	30.06.2016
	2. Juni 2016	1.75%	1.73%	31.03.2016
	2. März 2016	1.75%	1.76%	31.12.2015
2015	2. Dezember 2015	1.75%	1.80%	30.09.2015
	2. September 2015	1.75%	1.83%	30.06.2015
	2. Juni 2015	1.75%	1.86%	31.03.2015
	3. März 2015	2.00%	1.89%	31.12.2014
2014	2. Dezember 2014	2.00%	1.92%	30.09.2014
	2. September 2014	2.00%	1.95%	30.06.2014
	3. Juni 2014	2.00%	1.98%	31.03.2014
	4. März 2014	2.00%	2.02%	31.12.2013
2013	3. Dezember 2013	2.00%	2.06%	30.09.2013
	3. September 2013	2.00%	2.09%	30.06.2013
	4. Juni 2013	2.25%	2.14%	31.03.2013
2012	2. März 2013	2.25%	2.19%	31.12.2012
	4. Dezember 2012	2.25%	2.25%	30.09.2012
	4. September 2012	2.25%	2.30%	30.06.2012
2011	2. Juni 2012	2.25%	2.35%	31.03.2012
	2. März 2012	2.50%	2.39%	31.12.2011
	2. Dezember 2011	2.50%	2.45%	30.09.2011
	2. September 2011	2.75%	2.51%	30.06.2011
2010	2. Juni 2011	2.75%	2.54%	31.03.2011
	2. März 2011	2.75%	2.59%	31.12.2010
	2. Dezember 2010	2.75%	2.65%	30.09.2010
	2. September 2010	3.00%	2.69%	30.06.2010
2009	2. Juni 2010	3.00%	2.75%	31.03.2010
	2. März 2010	3.00%	2.80%	31.12.2009
	2. Dezember 2009	3.00%	2.86%	30.09.2009
	2. September 2009	3.00%	2.93%	30.06.2009
	3. Juni 2009	3.25%	3.07%	31.03.2009



Erläuterung (ab 1.12.2011): Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt (Art. 12a VMWG).

Bis 30.11.2011 wurde der Referenzzinssatz um 0.25% angepasst, wenn der Durchschnittszinssatz – gemessen am erstmals erhobenen Basissatz von 3.43% – um 0.25%-Punkte (oder ein Mehrfaches davon) steigt oder sinkt; d.h. bei durchschnittlicher Verzinsung von x.93%, x.68%, x.43%, x.18%, ausser bei 3.43%.

(alte) Hypothekarzinsätze seit 2002

(bis 9. September 2008 mietrechtlich massgebliche Zinssätze)

Zinssätze von I. variablen, alten Wohnbauhypotheken bei Kantonalbanken

→ frühere Zinssätze unter www.mietrecht.ch

Kanton	2002		2003				2004		2005		2007		2008	
	per/	%	per/	%	per/	%	per/	%	per/	%	per/	%	per/	%
AG	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.10.	3.00%	1.8.	3.25%
AI	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.3.	3.50%	1.6.	3.25%	1.10.	3.00%	-	-	1.10.	3.25%
AR	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.3.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.9.	3.00%	1.3.	3.25%
BE	1.10.	3.75%	1.11.	3.50%	1.3.	3.25%	1.7.	3.00%	-	-	1.6.	2.75%	15.3.	3.00%
BL	1.3.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.10.	3.00%	1.9.	3.25%
BS	1.3.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.10.	3.00%	1.9.	3.25%
FR	1.3.	4.00%	1.11.	3.75%	30.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.10.	3.00%	-	-
GE	1.3.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.25%	-	-	-	-	1.8.	3.00%	-	-
GL	1.2.	4.50%	1.11.	4.25%	1.3.	3.50%	1.6.	3.25%	1.10.	3.00%	1.11.	3.25%	1.7.	3.25%
GR	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.9.	3.00%	1.5.	3.25%
JU	1.3.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.10.	3.00%	1.9.	3.25%
LU	1.3.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.8.	3.00%	1.1.	3.25%
NE	1.2.	4.25%	1.11.	4.00%	1.3.	3.75%	1.7.	3.50%	-	-	1.6.	3.25%	1.10.	3.00%
NW	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	1.10.	3.00%	-	-	1.9.	3.25%
OW	1.3.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	1.10.	3.00%	-	-	1.9.	3.25%
SG	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.3.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.9.	3.00%	1.3.	3.25%
SH	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.9.	3.00%	1.9.	3.25%
SO	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.11.	3.00%	1.5.	3.25%
SZ	1.3.	4.00%	1.10.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	1.10.	3.00%	-	-	1.8.	3.25%
TG	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.3.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.9.	3.00%	1.7.	3.25%
TI	1.2.	4.00%	1.12.	3.75%	1.4.	3.50%	1.8.	3.25%	1.12.	3.00%	1.12.	3.25%	-	-
UR	1.3.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	1.10.	3.00%	-	-	1.8.	3.25%
VD	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.3.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.9.	3.00%	1.7.	3.25%
VS	1.3.	4.00%	1.11.	3.75%	15.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.10.	3.00%	1.7.	3.25%
ZG	1.2.	4.00%	1.11.	3.75%	1.4.	3.50%	1.7.	3.25%	-	-	1.9.	3.00%	1.8.	3.25%
ZH	1.2.	4.00%	1.10.	3.75%	1.3.	3.50%	1.6.	3.25%	-	-	1.9.	3.00%	1.10.	3.25%

Hypothekarzinsveränderungssätze (gem. Art. 13 VMWG)

Der Referenzzinssatz **sinkt** auf:

Der Referenzzinssatz **steigt** auf:

↓ von	3.50%	3.25%	3.00%	2.75%	2.50%	2.25%	2.00%	1.75%	1.50%	↓ von	1.75%	2.00%	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%
3.75%	-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	-15.25%	-17.36%	-19.35%	-21.26%	1.50%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%	27.00%
3.50%		-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	-15.25%	-17.36%	-19.35%	1.75%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%	27.00%
3.25%			-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	-15.25%	-17.36%	2.00%		3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%
3.00%				-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	-15.25%	2.25%			3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%
2.75%					-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	2.50%				3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%
2.50%						-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	2.75%					3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%
2.25%							-2.91%	-5.66%	-8.26%	3.00%						3.00%	6.00%	9.00%	12.00%
2.00%								-2.91%	-5.66%	3.25%							3.00%	6.00%	9.00%
1.75%									-2.91%	3.50%								3.00%	6.00%

Eine ausführliche Tabelle mit Überwälzungssätzen von 1.75% bis 7% finden Sie auf www.mietrecht.ch (Hypo-Referenzzins; PDF «Überwälzungssätze»).

Totalindex
 Basis Dezember 2005 = 100

Quelle: BFS

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
1990	77.0	77.3	77.6	77.7	78.1	78.2	78.2	79.1	79.5	79.9	80.6	80.6	78.7
1991	81.3	82.1	82.1	82.3	83.0	83.3	83.4	83.8	84.0	84.0	85.1	84.9	83.3
1992	85.3	85.9	86.1	86.2	86.5	86.8	86.6	86.8	86.9	87.0	87.9	87.8	86.6
1993	88.2	88.8	89.2	89.5	89.6	89.5	89.5	89.9	89.9	89.9	89.8	89.9	89.5
1994	90.0	90.4	90.4	90.5	89.9	90.0	90.0	90.4	90.4	90.3	90.3	90.3	90.3
1995	91.0	91.8	91.8	91.9	91.7	91.9	91.8	92.1	92.2	92.1	92.0	92.1	91.9
1996	92.3	92.5	92.6	92.7	92.4	92.6	92.4	92.7	92.7	92.9	92.7	92.8	92.6
1997	93.1	93.3	93.1	93.2	92.9	93.0	92.9	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1
1998	93.1	93.2	93.2	93.2	93.0	93.1	93.0	93.3	93.2	93.2	93.0	93.0	93.1
1999	93.2	93.5	93.6	93.8	93.5	93.7	93.7	94.1	94.3	94.3	94.2	94.5	93.9
2000	94.7	95.0	95.0	95.1	95.0	95.4	95.4	95.2	95.7	95.6	96.0	96.0	95.3
2001	95.9	95.8	95.9	96.2	96.7	96.9	96.7	96.2	96.3	96.2	96.3	96.3	96.3
2002	96.4	96.4	96.4	97.2	97.3	97.2	96.7	96.7	96.8	97.4	97.2	97.1	96.9
2003	97.2	97.3	97.7	97.9	97.7	97.7	96.9	97.2	97.3	97.8	97.7	97.7	97.5
2004	97.4	97.4	97.6	98.4	98.6	98.8	97.8	98.1	98.2	99.1	99.2	99.0	98.3
2005	98.5	98.8	99.0	99.8	99.7	99.5	98.9	99.1	99.5	100.4	100.1	100.0	99.4
2006	99.8	100.1	100.0	100.9	101.1	101.0	100.4	100.5	100.3	100.7	100.6	100.6	100.5
2007	99.9	100.1	100.2	101.3	101.6	101.7	101.1	101.0	101.1	101.9	102.4	102.6	101.2
2008	102.3	102.5	102.8	103.6	104.5	104.6	104.2	103.9	104.0	104.6	103.9	103.4	103.7
2009	102.5	102.7	102.4	103.3	103.5	103.6	103.0	103.1	103.1	103.7	103.9	103.6	103.2
2010	103.5	103.7	103.8	104.7	104.6	104.2	103.4	103.4	103.4	103.9	104.2	104.2	103.9
2011	103.8	104.2	104.9	105.0	105.0	104.7	103.9	103.6	103.9	103.8	103.6	103.4	104.1
2012	103.0	103.3	103.9	103.9	103.9	103.6	103.1	103.1	103.4	103.6	103.2	103.0	103.4
2013	102.7	103.0	103.3	103.3	103.4	103.5	103.1	103.1	103.4	103.3	103.3	103.1	103.2
2014	102.8	102.9	103.3	103.3	103.6	103.6	103.2	103.1	103.3	103.3	103.2	102.7	103.2
2015	102.3	102.0	102.4	102.2	102.4	102.5	101.8	101.7	101.8	101.9	101.8	101.4	102.0
2016	101.0	101.2	101.5	101.8	102.0	102.1	101.6	101.5	101.6	101.7	101.5	101.4	101.6
2017	101.3	101.8	102.0										