

Esame professionale in gestione immobiliare 2017
Prove d'esame scritte

Materia d'esame: diritto

Parte d'esame: Codice Obbligazioni e Codice di procedura Civile (CO/CPC)

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi:

CO, CPC (edizioni non commentate)

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammessi **unicamente** i modelli **TI-30Xa** e **TI-30X IIB**.

È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

CCS, CO, LEF, altri testi di legge e ordinanze federali. In particolare sono ammesse anche le edizioni commentate dei testi di legge (Liberalis / 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. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
3. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda o su fogli separati.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione delle risposte.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **60 minuti/60 punti (risp. 120 minuti/120 punti per tutte e 3 le materie di diritto insieme)**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

Nessun allegato.

Abbreviazioni

CO Codice svizzero delle obbligazioni
CPC Codice di procedura civile

Materia d'esame Diritto - panoramica

CCS	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 speciale CO	20	8
C	CPC / garanzie	10	12
Totale		60	

A) Parte generale CO **30 punti**

Valutazione gruppo di domande A1 – A2

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A1			2	
Anita Freschi ha pattuito contrattualmente con il comune di Z. che la sua squadra di badminton può utilizzare la palestra comunale per gli allenamenti ogni lunedì e giovedì sera. Indicare se le seguenti affermazioni sono vere o false.				
Si tratta di un rapporto contrattuale di diritto pubblico.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Con questo accordo è sorta un'obbligazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
In questo rapporto contrattuale Anita Freschi, ovvero la sua squadra di badminton, è al contempo debitrice e creditrice.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il rapporto contrattuale qui descritto è di tipo unilaterale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio A2			2	
Kurt e Maddalena Szalontay sono interessati ad acquistare un'autovettura. Il rivenditore di automobili sottopone loro un'offerta. I coniugi, però, sono indecisi, per cui lasciano la concessionaria senza stringere ulteriori accordi con il rivenditore. Indicare quali delle seguenti affermazioni sono vere e quali false.				
Le parti non hanno concluso alcun contratto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il rivenditore è vincolato alla sua offerta finché i coniugi non la rifiutano.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Questa offerta sarebbe vincolante solo se fosse stata fatta per iscritto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Per legge, questo contratto avrebbe dovuto essere stato concluso per iscritto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

<p>Esercizio A3</p> <p>Il 19 novembre 2016 Piera Montanari ordina alla ditta Mobili Belli SA un letto e due comodini in rovere per la sua camera da letto al prezzo di CHF 12'450.-. Nel mese di gennaio 2017 la Mobili Belli SA vuole consegnare un letto e due comodini in legno di ciliegio. Piera Montanari si rifiuta di accettare.</p> <p>Rispondete alle seguenti domande motivando la risposta e indicate gli articoli di legge pertinenti:</p> <p>a) Piera Montanari può rifiutarsi di accettare la consegna? Motivate la vostra risposta.</p> <p>b) Piera Montanari teme di trovarsi in mora nell'accettazione. Spiegate se il suo timore è fondato.</p>	<p>10</p>	
<p>Soluzione:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p> <p>2</p>	

<p>Continuazione dell'esercizio A3: La Mobili Belli SA porta via il letto in legno di ciliegio che intendeva consegnare. Nel frattempo Piera Montanari scopre che un altro fornitore offre lo stesso letto corredato di due comodini al prezzo promozionale di CHF 9'500.-. Come deve procedere Piera Montanari</p> <p>a) in mancanza di un accordo specifico in merito al termine di consegna</p> <p>b) se come termine di consegna è stato pattuito il giorno 8 febbraio 2017</p> <p>c) se il 26 gennaio 2017 la Mobili Belli SA dichiara al telefono a Piera Montanari di non poter più fornire il letto.</p>		
<p>Soluzione:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	

<p>Esercizio A4 Fate ristrutturare la vostra casa unifamiliare. Durante l'installazione dei ponteggi, ad un operaio scivola di mano un tubo d'acciaio che colpisce la vostra auto e quella di un vicino. Entrambi i veicoli riportano un danno per un importo di CHF 3'000.</p> <p>a) Su quale base chiedete il risarcimento danni all'impresa di ponteggi?</p> <p>b) Su quale fondamento si basa la pretesa del vostro vicino?</p> <p>c) Analizzate tutte le condizioni e spiegate se il vostro vicino può far valere la sua pretesa nei confronti dell'impresa di ponteggi</p>	<p>10</p>	
<p>Soluzione:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	

Esercizio A5 Il postino Walter Clementi scivola rovinosamente su una lastra di ghiaccio nel fondo di Enrico Maltesi e si rompe una gamba. Domanda 1: Di che tipo di responsabilità si tratta?	6	
Risposta 1:	2	

Domanda 2: In cosa si differenzia dalla responsabilità disciplinata dall'art. 41 CO?		
Risposta 2:	1	

Domanda 3: Indicate altri tre tipi di responsabilità di questo tipo.		
Risposta 3:	3	

B) Parte speciale CO**20 punti****Valutazione gruppo di domande B1 – B2**

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 esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio B1			2	
Claudia (18 anni) desidera regalare un anello della sua collezione, che ha realizzato con le sue mani, alla sua migliore amica Ruth (16 anni), perché le ha fornito supporto morale durante il lavoro.				
Se Ruth accetta subito l'anello, tra le due ragazze vien concluso un contratto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Se Ruth accetta immediatamente l'anello, per legge un contratto di questo tipo deve essere concluso per iscritto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Se Claudia promettesse solo di donare un anello a Ruth, il contratto dovrebbe essere concluso per iscritto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Ruth non può accettare l'anello perché non è ancora maggiorenne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Esercizio B2			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
L'adempimento del mandato propriamente detto ai sensi dell'art. 394 CO è subordinato al raggiungimento di un risultato finale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Per legge, ogni mandato propriamente detto deve essere concluso per iscritto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Per lo scioglimento di un mandato deve essere concordato un termine di disdetta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Chi disdice o revoca il mandato intempestivamente, può dover risarcire la controparte del danno che gliene deriva.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio B3	8	
<p>Karl Milic incarica la ditta Scalissime Sagl di sostituire la vecchia scala nella sua fattoria precisando che, per motivi estetici, l'altezza dei gradini non deve superare i 19 cm. Al termine dei lavori vengono misurati i gradini che risultano essere di 19,5 cm di altezza.</p> <p>a) Di che tipo di contratto si tratta?</p> <p>b) Qual è la differenza tra mandato e contratto d'appalto?</p> <p>c) Quali diritti spettano in linea di principio a Karl Milic e come deve procedere per salvaguardarli? Indicare i relativi articoli di legge.</p> <p>d) Che cosa cambierebbe per quanto riguarda i diritti di garanzia per difetti se le parti avessero concordato l'applicazione delle disposizioni SIA?</p>		
<p>Soluzione:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	4	
<p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	

<p>Esercizio B4</p> <p>Marta e Boris Zogoba desiderano vendere la loro casa unifamiliare. Diverse persone si sono già dimostrate interessate. Per vincolare un potenziale acquirente, i coniugi scrivono su un foglio A4 i loro nomi, il nome dell'interessato, Bruno Bottoni, il prezzo di vendita, la descrizione del fondo e l'interesse all'acquisto del signor Bottoni. Infine tutti e tre appongono la propria firma.</p> <p>a) Di che tipo di contratto si tratta? Rispondete alla domanda, precisando le disposizioni di legge.</p> <p>b) Indicate se questo contratto è valido indicando anche l'articolo di legge pertinente.</p>	<p>8</p>	
<p>Soluzione:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>3</p>	

Continuazione dell'esercizio B4:

Supponiamo che il contratto di cui sopra sia stato concluso validamente e che in seguito il fondo sia stato venduto e trasferito regolarmente a Bruno Bottoni.

Dopo 4 anni e mezzo, Bruno Bottoni constata che il fondo non ha la misura indicata nel contratto e promessa dai venditori.

- a) Indicate quali diritti spettano a Bruno Bottoni citando le disposizioni di legge pertinenti, e a che cosa deve prestare attenzione.

--	--

Soluzione:

- a)
-
-
-
-
-
-

4	
---	--

C) CPC, garanzie e prescrizione

10 punti

Valutazione gruppo di domande C1 – 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 esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio C1	2	
<p>Di quale tipo di mezzo di garanzia si tratta nei seguenti casi?</p> <p>Mauro chiede a suo padre di pagare al posto suo il canone di locazione al locatore e suo padre lo fa.</p> <p>Risposta:</p> <p>.....</p>	0.5	
<p>Secondo quanto stabilito nel contratto, la Heat SA dovrà pagare CHF 12'000.- se non consegna puntualmente l'impianto di riscaldamento</p> <p>Risposta:</p> <p>.....</p>	0.5	
<p>Susi desidera vendere l'automobile a Claudia, ma poiché non è sicura che Claudia possa pagare il prezzo di acquisto, il marito di Claudia dovrà firmare il contratto come garante.</p> <p>Risposta:</p> <p>.....</p>	0.5	
<p>Miriam paga all'ex datore di lavoro CHF 10'000.- perché ha accettato un altro posto di lavoro nello stesso cantone.</p> <p>Risposta:</p> <p>.....</p>	0.5	

Esercizio C2			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Il codice di procedura civile disciplina la procedura in materia di diritto civile per tutti i cantoni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Le parti possono pattuire nel contratto che non venga applicata nessuna disposizione del codice di procedura civile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
È possibile derogare ai fori stabili nel codice di procedura civile, se non sono imperativi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il codice di procedura civile si applica anche ai processi di diritto penale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Esercizio C3 - Le seguenti affermazioni sono vere o false?			2	
In determinate circostanze, l'autorità di conciliazione può emettere una sentenza.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il locatore può farsi rappresentare dinanzi all'autorità di conciliazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un ufficio di conciliazione in materia di locazione può essere composto di due rappresentanti dei locatari, senza nessun rappresentante del locatore.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Oltre alla procedura di conciliazione, il codice di procedura civile prevede una sola altra procedura: la procedura ordinaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio C4			4	
Indicare se le seguenti affermazioni sulla prescrizione sono vere o false.				
	vero	falso		
Un termine di prescrizione può essere sospeso o interrotto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il riconoscimento di un credito da parte del debitore non interrompe la prescrizione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
I crediti per lavori di artigiani si prescrivono in 10 anni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Se il termine di prescrizione è sospeso, comincia a decorrere di nuovo dall'inizio dopo la fine della sospensione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il termine di prescrizione inizia a decorrere dal collaudo dei lavori.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'eccezione di prescrizione deve essere fatta valere dinanzi al tribunale, altrimenti la prescrizione non viene tenuta in considerazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
È possibile rinunciare all'eccezione di prescrizione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'interruzione della prescrizione vale anche nei confronti di un debitore solidale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	



Esame professionale in gestione immobiliare 2017

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: diritto

**Parte d'esame: Codice Civile Svizzero
(CCS)**

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

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

Testi di legge

CCS, CO, LEF, altri testi di legge e ordinanze federali. In particolare sono ammesse anche le edizioni commentate dei testi di legge (Liberalis / 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

Nessun allegato.

Abbreviazioni

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

Materia d'esame Diritto - panoramica

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

Esercizi Tema	N. punti	Pagina
A1 Concetti e principi giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico	2	3
A2 Diritto delle persone	2	3
A3 Diritti reali	2	4
A4 Diritto delle persone	2	4
B1 Diritti reali ecc.	14	5 s
B2 Diritti reali	13	8 s.
C Diritti reali, registro fondiario	5	10 s.
Totale	40	

A) Gruppo di domande con risposte vero / falso

8 punti

Valutazione gruppo di domande A1 – A4

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 - Concetti e principi giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Il libro quinto del Codice Civile Svizzero è il Codice delle obbligazioni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il diritto edilizio e della pianificazione fa parte del diritto pubblico.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
È possibile derogare al diritto dispositivo mediante accordo contrattuale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Quando un'associazione ginnica affitta la palestra del comune si tratta di diritto pubblico.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Esercizio A2 - Diritto delle persone			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Una società anonima è una persona giuridica.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Per legge, la capacità di discernimento cessa di esistere dopo i 100 anni di età.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un neonato ha un godimento limitato dei diritti civili.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
La comunione dei proprietari per piani viene costituita con l'iscrizione nel registro di commercio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio A3 - Diritti reali		2	
<p>Sven lavora in qualità di libero professionista come corriere in bicicletta. Durante le ferie all'estero, presta la sua bicicletta al collega Mario. Quando ritorna a casa, incontra per caso Marcel che gli mostra la sua nuova bicicletta appena acquistata. Sven si accorge subito che si tratta della bicicletta che aveva prestato a Mario. Le seguenti affermazioni sono vere o false?</p>			
<p>Se Marcel ha acquistato la bicicletta da Mario in buona fede, Marcel è protetto nel suo acquisto.</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
<p>Sven può confiscare la bicicletta a Marcel, eventualmente con il coinvolgimento della polizia.</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
<p>Se al momento dell'acquisto Marcel sapeva che Sven era il proprietario della bicicletta, Marcel può pretendere da Sven il prezzo d'acquisto pagato a Mario prima di restituire la bici a Sven.</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
<p>La bicicletta deve essere restituita in ogni caso a Sven perché si tratta di un bene necessario, di conseguenza impignorabile.</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Esercizio A4 - Diritto delle persone		2	
<p>Amministrate una casa plurifamiliare a Losanna in cui vive in affitto Marco (24 anni) da cinque anni in un appartamento di 1,5 locali. A breve il giovane si trasferirà assieme alla sua ragazza a Martigny in un appartamento di 4,5 locali. Poiché studierà ancora per un anno a Losanna, decide di tenere l'appartamento di Losanna. Le seguenti affermazioni sono vere o false?</p>			
<p>Marco avrà il suo domicilio a Martigny.</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
<p>Marco ha l'esercizio dei diritti civili.</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
<p>A 19 anni Marco ha potuto stipulare da solo il contratto di locazione.</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
<p>Due anni fa Marco ha fondato una start-up con la forma giuridica di una Sagl. La società ha sede a Losanna. Il domicilio è all'indirizzo del suo appartamento in affitto da 1,5 locali. Marco non modifica mai lo statuto. Al termine degli studi, Marco lascia l'appartamento di Losanna.</p>			
<p>La Sagl continua ad avere sede a Losanna.</p>	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	

B) Casi di diritti reali

27 punti

Esercizio B1 - Diritti reali ecc.	14	
Marcel Huber (luogo d'origine: Zurigo) e Lars Schröder (cittadino tedesco) sono gli azionisti unici della «Huber & Schröder AG» con sede a Zurigo. L'unico attivo della società anonima è un appartamento di proprietà sito nel centro storico di Zurigo.		
Domanda 1: Con quale forma di proprietà la società anonima viene iscritta nel registro fondiario?		
.....	1	
Lars Schröder ha intenzione di trasferirsi a New York (USA) e desidera pertanto vendere le sue azioni della «Huber & Schröder AG».		
Domanda 2: Per legge, Marcel Huber ha un diritto di prelazione su queste azioni?		
.....	1	
Marcel Huber e Lars Schröder pattuiscono ora che Marcel Huber acquisterà le azioni della «Huber & Schröder AG» di Lars Schröder. Per determinare il prezzo di acquisto, fanno stimare il valore dell'appartamento.		
Domanda 3: Quale forma richiede il contratto di compravendita delle azioni?		
.....	1	

Il prezzo di acquisto concordato consente a Lars Schröder di realizzare un utile con la vendita delle azioni. A questo proposito l'avvocato di Marcel Huber lo mette in guardia circa una possibile conseguenza giuridica.

Domanda 4:

Quale rischio finanziario corre Marcel Huber come successivo azionista unico? (Suggerimento: ipoteca legale).

.....
.....

2	

Domanda 5:

Marcel Huber come può tutelarsi contro il rischio finanziario sopra indicato? **Indicate 2 possibilità.**

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

2	

Con il contratto di compravendita delle azioni viene concesso a Lars Schröder un diritto di prelazione illimitato sull'appartamento.

Domanda 6:

Quale forma richiede l'accordo contrattuale sulla concessione del diritto di prelazione?

.....
.....

1	

Domanda 7:

Per quale durata massima può essere pattuito il diritto di prelazione? Citate il rispettivo articolo di legge.

.....
.....

2	

<p>Il contratto prevede che il diritto di prelazione venga annotato nel registro fondiario. L'annotazione non è tuttavia mai stata effettuata.</p> <p>Domanda 8: Che cosa significa tutto ciò per Lars Schröder, titolare del diritto di prelazione?</p>		
<p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>Tre anni dopo che Lars Schröder ha venduto le sue azioni, la «Huber AG» (ex «Huber & Schröder AG») vende l'appartamento di proprietà sito nel centro storico di Zurigo. Lars Schröder, che ora risiede nuovamente a Hannover (Germania), la sua città d'origine, desidera far valere il suo diritto di prelazione. Egli desidera tenere l'appartamento a scopo di investimento e darlo in locazione.</p> <p>Domanda 9: Il funzionario del registro fondiario competente respinge la richiesta d'iscrizione del trasferimento di proprietà. Perché?</p>		
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

<p>Esercizio B2 - Diritti reali</p> <p>La vedova Rosa Rizzo ha l'usufrutto sull'appartamento da 2 locali nel quale abita, nonché sul posto auto nel garage sotterraneo. La proprietaria è sua figlia Sara Guidi-Rizzo.</p> <p>A causa di problemi di salute, Rosa Rizzo deve rinunciare alla patente di guida e vendere la sua automobile. Per questo motivo, ora la vedova desidera concedere in locazione il posto auto nel garage al suo vicino Marco Sironi.</p> <p>Domanda 1:</p> <p>Rosa Rizzo può concludere il contratto di locazione senza il consenso di sua figlia? Motivate la vostra risposta.</p>	13	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>Domanda 2:</p> <p>Spiegate cos'è l'usufrutto citando 6 caratteristiche.</p>		
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	6	

<p>Lo stato di salute di Rosa Rizzo peggiora ulteriormente ed è costretta ad andare in una casa di cura.</p> <p>Sara Guidi-Rizzo desidera vendere l'appartamento. L'acquirente, però, non vuole rilevare l'usufrutto. Rosa Rizzo accetta che l'usufrutto venga cancellato. L'acquirente paga il prezzo di acquisto per l'appartamento a Sara Guidi-Rizzo, dedotto il valore dell'usufrutto. Questo importo viene versato sul conto di Rosa Rizzo.</p> <p>Domanda 3:</p> <p>Come si chiama la valutazione dell'usufrutto e in base a quali dati viene effettuata?</p>		
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	3	
<p>L'usufruttuaria Rosa Rizzo muore pochi giorni prima della firma del contratto.</p> <p>Domanda 4:</p> <p>Quali conseguenze ha il decesso per il conteggio del prezzo di acquisto?</p>		
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

C) Domande generali

5 punti

Esercizio C - Diritti reali, registro fondiario

5

Cinque anni fa Aldo Bruni, agricoltore, ha concesso alla società Funivie Paradiso SA il diritto di superficie per il montaggio di un pilone dell'impianto di risalita, assieme al diritto di passaggio sul suo terreno agricolo. Questo diritto è stato iscritto nel registro fondiario come servitù prediale a favore del fondo di Funivie Paradiso SA, sul quale sorge la stazione a valle, e a carico del fondo di Aldo Bruni.

Come controprestazione è stato pattuito che Aldo Bruni riceverà per 10 anni 5 ski pass stagionali (per sé, per sua moglie e per i tre figli) validi per l'intero comprensorio sciistico gestito da Funivie Paradiso SA.

Poco dopo la chiusura della stagione, Funivie Paradiso SA fallisce. Alla fine dell'estate l'amministrazione del fallimento vende i fondi alla società Funivie Snowfun SA. Funivie Snowfun SA non è disposta ad accordare gratuitamente gli skipass stagionali ad Aldo Bruni e alla sua famiglia.

Domanda 1:

La società Funivie Snowfun SA agisce in modo corretto? Motivate la vostra risposta.

2

.....

.....

.....

.....

Domanda 2:

Che cosa consigliereste a Aldo Bruni?

1

.....

.....

.....

.....

Domanda 3: In quale caso Aldo Bruni ha il diritto di chiedere la cancellazione della servitù?		
.....	2	

Esame professionale per gestori immobiliari 2017

Prove d'esame scritte

Materia d'esame diritto, imposte

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammessi **unicamente** i modelli **TI-30Xa** e **TI-30X IIB**.

È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

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

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Nessun allegato.

Abbreviazioni

CO Codice svizzero delle obbligazioni
CCS Codice civile svizzero

Materia d'esame Diritto – panoramica		Nr. Punti
CCS	Esame scritto	40
CO, CPC	Esame scritto	60
Imposte	Esame scritto (questo)	20
Totale		120

Esercizi	Tema	Nr. punti	Pagina
A	Il sistema fiscale svizzero	4	3
B	Imposta sul valore aggiunto	16	4
Totale		20	

A) Il sistema fiscale svizzero**4 punti****Valutazione gruppo di domande A**

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

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A**4**

James Miller, tecnico informatico canadese, si trasferisce assieme alla famiglia e al cane in Svizzera, dove vuole aprire un'agenzia di servizi IT per società immobiliari. Essendo molto interessato al sistema federalista svizzero, ha raccolto alcune informazioni in merito e, in occasione della sottoscrizione di un contratto di locazione per un appartamento, vi tempesta di domande sull'argomento. Giudicate se le seguenti affermazioni di James Miller sono vere o false.

La sovranità fiscale in materia di dazi spetta alla Confederazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La sovranità fiscale per le imposte di successione spetta ai cantoni o ai comuni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Le imposte sui cani vengono riscosse dalla Confederazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La sovranità fiscale per l'imposta sugli immobili spetta alla Confederazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il diritto fiscale è una parte del diritto privato, perché i privati cittadini devono pagare le tasse.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Per soggetto fiscale si intende chi è assoggettato all'imposta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Gli oneri naturali fanno parte degli oneri pubblici.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Per le tasse causali non si ottiene nessuna diretta controprestazione dallo stato.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

B) Imposta sul valore aggiunto**16 punti****Valutazione gruppo di domande B1**

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio B1			4	
James Miller continua a parlare di imposte. Le seguenti affermazioni in relazione all'IVA in Svizzera sono vere o false?				
Il contribuente IVA è il consumatore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'imposta sul valore aggiunto è un'imposta indiretta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'IVA non funziona con un'aliquota unica.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'IVA è un'imposta che grava sul consumo di beni e servizi.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La deduzione dell'imposta precedente serve a garantire il consumo sgravato da imposta di beni/servizi in ambito commerciale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'opzione (imposizione volontaria) riduce l'imposta occulta («taxe occulte»).	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
È possibile optare per l'imposizione della locazione di immobili anche quando l'oggetto locato è utilizzato esclusivamente per scopi privati.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
I singoli cantoni stabiliscono quali prestazioni possono essere assoggettate volontariamente all'imposta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio B2	2	
Secondo quali principi devono essere tenuti i libri contabili e le registrazioni pertinenti dell'impresa assoggettata all'IVA di James Miller? (1 punto) Qual è la base giuridica in materia? Indicate il rispettivo articolo della Legge sull'IVA (1 punto).		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio B3	6	
James Miller desidera prendere in locazione da voi degli uffici destinati ad uso commerciale per la sua impresa soggetta all'IVA. Anche la vostra società di gestione immobiliare è soggetta all'imposta sul valore aggiunto. Per svolgere l'esercizio, tenete conto delle seguenti informazioni. <ul style="list-style-type: none"> – Pigione mensile (escl. IVA): CHF 4'000 – Costi annui di pulizia gravati dall'imposta precedente: CHF 12'960 incl. IVA (vengono considerati nel calcolo del prezzo) – L'impresa di James Miller applica il metodo di rendiconto effettivo, pertanto ha diritto alla deduzione totale dell'imposta precedente. 		
James Miller opta per l'imposizione della locazione. Calcolate la pigione annua dovuta (5 punti).	5	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Ulteriori domande:	0.5	
Ai fini dell'opzione è rilevante se il locatario è una persona assoggettata all'IVA? (0.5 Punti)		
Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		
Nel caso in esame, l'opzione presenta un vantaggio finanziario per l'impresa di James Miller? (0.5 Punti)	0.5	
Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		

Esercizio B4	2	
Tra quali due <u>sistemi</u> di rendiconto può scegliere James Miller per la sua impresa assoggettata all'IVA (1 punto) e quale dei due sistemi può essere utilizzato solo su richiesta (1 punto)?		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio B5	2	
Nel primo trimestre del 2018, l'impresa assoggettata all'IVA di James Miller realizzerà un fatturato di CHF 240'000 (esclusa IVA dell'8%) e registrerà un'imposta precedente deducibile pari a CHF 2'510. A quanto ammonterà il credito IVA dell'ufficio delle imposte competente per questo periodo?		
.....		
.....		
.....		
.....		



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

Esame professionale in gestione immobiliare 2017

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: conoscenze edili

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

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

Nessuno.

Esercizi Tema		N. punti	Pagina
A	Fondamenti di tecnica della costruzione	60	3
B	Diritto della pianificazione	14	25
C	Diritto della costruzione	16	31
Totale		90	

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

Piani:

<p>Esercizio A1 Un progetto immobiliare prevede la redazione di diversi piani. È importante che i piani contengano tutti i dati necessari e che siano redatti in maniera comprensibile a tutti. In ogni piano dev'essere presente un cartiglio (intestazione) contenente alcune importanti informazioni. a) Elencate 6 importanti informazioni che devono essere riportate nel cartiglio. b) Quale norma SIA disciplina la creazione e l'utilizzo dei piani? Indicate il numero corretto e il titolo corretto.</p> <p>Nota: a) 0,5 punti per ogni risposta corretta. b) 1 punto in caso di risposta corretta.</p>	<p>4</p>	
<p>Soluzione esercizio A1</p> <p>a.) Informazioni importanti da riportare nel cartiglio:</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>b.) Norma SIA (numero e nome):</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>1</p>	

Esercizio A2

In questa norma SIA (vedi domanda A1) vengono anche menzionati e mostrati simboli e tratteggi.

- a.) Spiegate in 1-2 frasi perché i simboli e i tratteggi sono necessari.
- b.) Disegnate due tipici tratteggi che vengono spesso utilizzati in edilizia e specificate l'esatto termine specialistico con cui vengono indicati.

Nota:

- a.) 1 punto in caso di risposta corretta.
- b.) 1 punto per ogni risposta corretta (tratteggio e denominazione).

3

Soluzione esercizio A2

a.) Spiegazione:

-
-
-
-
-
-
-
-

b.) Esempi di tratteggi:

.....

.....

1

1

1

<p>Esercizio A3</p> <p>In edilizia esistono diversi tipi di piani. Il piano esecutivo in scala 1:50 è un piano importante.</p> <p>a.) Spiegate in 1-2 frasi di che piano si tratta. b.) Elencate 4 importanti informazioni che devono essere riportate in questo piano.</p> <p>Nota: a) 1 punto in caso di risposta corretta. b) 0,5 punti per ogni risposta corretta.</p>	<p>3</p>	
<p>Soluzione esercizio A3</p> <p>a) Spiegazione del piano esecutivo in scala 1:50:</p> <p>- -</p> <p>b) 4 importanti informazioni che devono essere riportate in questo piano:</p> <p>- - - -</p>	<p>1</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p>	

Associazioni e pubblicazioni:

Gruppi di domande con risposte "sì/no"

Valutazione gruppi di domande esercizio A4

Decidete se alle domande o affermazioni di seguito riportate si debba rispondere con "sì" o con "no". Apponete una crocetta su "sì" oppure su "no".

Si applica il seguente principio di valutazione:			
Risposta esatta	=	0,5 punti	= 0,5
Risposta errata	=	0,0 punti	= 0,0

Esercizio A4			3	
Le associazioni di settore, le pubblicazioni e la loro importanza nel campo dell'edilizia				
Il CCC viene utilizzato come metodo di calcolo per il preventivo.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0.5	
Il CRB (Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione) definisce gli standard di pianificazione ed esecuzione. Questi standard hanno la funzione di armonizzare lo scambio di informazioni.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0.5	
Il codice dei costi secondo elementi (CCE) è uno strumento utilizzato per l'analisi dei costi (indici per la stima dei costi).	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0.5	
Il codice dei costi secondo elementi va da 1 a 9 (1 fondo, 2 edificio, 3 impianti, ecc.)	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0.5	
Il CPN costituisce una base normalizzata per la redazione di capitolati.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0.5	
L'UPI redige ordinanze e direttive per la sicurezza sul lavoro. La violazione di queste ordinanze è perseguibile ai sensi del diritto civile.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0.5	

Struttura dell'edificio / Costruzione / Involucro dell'edificio

Esercizio A5	2	
Un edificio è composto da diversi elementi di costruzione principali. Indicate i 4 elementi più importanti utilizzando la corretta terminologia specialistica. Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.		
Soluzione esercizio A5 Elemento di costruzione principale: 	0,5	
Elemento di costruzione principale: 	0,5	
Elemento di costruzione principale: 	0,5	
Elemento di costruzione principale: 	0,5	

<p>Esercizio A6 Gli edifici possono essere distinti in base alla loro struttura portante. In edilizia si distinguono principalmente 4 tipi di costruzione. Nel settore edile sono comuni le costruzioni in muratura e a scheletro/intelaiatura. Spiegate le 4 differenze fondamentali tra queste due costruzioni.</p> <p>Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.</p>	<p>2</p>	
<p>Soluzione esercizio A6</p> <p>Differenze fondamentali tra la costruzione in muratura piena e quella a scheletro/intelaiatura:</p> <p>..... e</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>1</p> <p>1</p>	

Esercizio A7

5

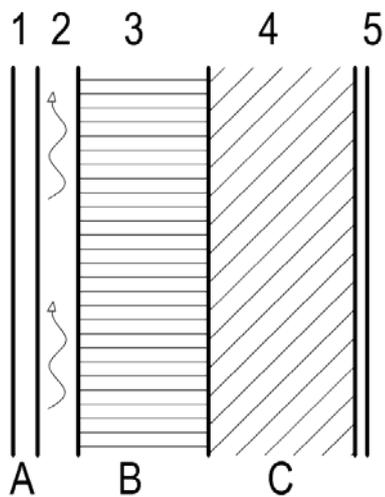
Lo schizzo riportato sotto illustra una sezione della struttura di una parete esterna.

- a) In questo disegno, di che tipo è la struttura della parete esterna? Rispondete utilizzando la corretta terminologia specialistica.
- b) Indicate gli strati da 1 a 5 utilizzando la corretta terminologia specialistica.
- c) Descrivete le funzioni che gli strati A, B e C sono chiamati a svolgere.

Nota:

- a) 1 punto in caso di risposta corretta.
- b) 0.5 punti ogni risposta corretta.
- c) 0.5 punti ogni risposta corretta.

Schizzo della struttura della parete esterna:



Soluzione esercizio A7

a) Struttura della parete esterna:

.....

1

b) Strati 1-5

1.

0.5

2.

0.5

3.

0.5

4.

0.5

5.

0.5

c) Funzione degli strati A-C:

A.

0.5

B.

0.5

C.

0.5

Esercizio A8 I tetti piani o a falda presentano diversi strati. Per evitare l'insorgere di danni, è necessario che ogni strato svolga la propria funzione. La barriera al vapore deve svolgere due funzioni importanti. Descrivetele. Nota: 1 punto per ogni risposta corretta.	2	
Soluzione Esercizio A8 Funzioni della barriera al vapore: d) e)	1 1	
Esercizio A9 Nei tetti piani, lo strato impermeabilizzante può essere realizzato con diversi prodotti e materiali. I fogli di caucciù (gomma EPDM) sono già da tempo disponibili sul mercato e ne è ben noto il comportamento sul lungo periodo. Indicate 4 importanti caratteristiche che contraddistinguono i fogli di caucciù. Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta	2	
Soluzione Esercizio A9 Caratteristiche importanti: - - - -	0.5 0.5 0.5 0.5	

Impiantistica / Energia / Lavori di rifinitura interna

<p>Esercizio A10</p> <p>Il riscaldamento ha il compito di compensare la dispersione energetica dell'edificio. Affinché possa fornire calore sufficiente, l'impianto di riscaldamento dev'essere correttamente dimensionato. Indicate 6 fattori importanti che incidono in maniera rilevante sul calcolo della potenza di riscaldamento.</p> <p>Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.</p>	<p>3</p>	
<p>Soluzione Esercizio A10</p> <p>Fattori importanti per il calcolo della potenza di riscaldamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 		

Esercizio A11

Gli impianti di riscaldamento presentano diverse componenti.
Indicate 4 importanti componenti di un impianto di riscaldamento per una casa unifamiliare.

Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.

2

Soluzione Esercizio A11

Importanti componenti di un impianto di riscaldamento:

- 0.5
.....
- 0.5
.....
- 0.5
.....
- 0.5
.....

<p>Esercizio A12</p> <p>In un edificio, il calore generato può essere distribuito nelle stanze in modi diversi. Nelle abitazioni unifamiliari e plurifamiliari il sistema più diffuso è il riscaldamento a pavimento.</p> <p>Citate 3 vantaggi e 3 svantaggi di un riscaldamento a pavimento.</p> <p>Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.</p>	<p>3</p>	
<p>Soluzione Esercizio A12</p> <p>Vantaggi del riscaldamento a pavimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - <p>Svantaggi del riscaldamento a pavimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - 	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

Gruppi di domande con risposte "sì/no"
Valutazione gruppi di domande esercizio A13

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

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

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0,5 punti = 0,5

Risposta errata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio A13			3	
Rispondete alle seguenti domande sugli impianti elettrici.				
La corrente di guasto è sempre un pericolo per uomini, animali e oggetti a rischio d'incendio.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
L'interruttore differenziale (salvavita) funziona solo con installazioni fisse. Non ne esistono varianti mobili con cavi, connettori e prese protette.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
L'installazione dei salvavita è facoltativa. È il committente a decidere se montarli o meno.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Normalmente le basse tensioni inferiori a 50V non sono pericolose.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Le installazioni a corrente forte sono quelle utilizzate per impianti d'illuminazione, riscaldamento ed energia.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Per le case unifamiliari e gli appartamenti in proprietà, non esistono disposizioni che regolamentino la posizione e le modalità di montaggio delle prese.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	

Esercizio A 14

Oggi chi vuole costruire un edificio secondo uno standard Minergie è obbligato a installare un'areazione controllata.

- a.) Spiegate in 1-2 frasi che cos'è l'areazione controllata.
- b.) Descrivete a grandi linee il funzionamento dell'areazione controllata utilizzando parole chiave.
- c.) L'areazione controllata ha molti vantaggi, ma anche qualche svantaggio. Menzionate 3 svantaggi.

Nota:

- a) 1 punto in caso di risposta corretta.
- b) 1,5 punti in caso di risposta corretta
- c) 0,5 punti per ogni risposta corretta.

4

Soluzione esercizio A14

a.) Descrizione dell'areazione controllata:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1

b.) Come funziona un sistema di areazione controllata?

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

1.5

c.) 3 svantaggi dell'areazione controllata:

-
.....
-
.....
-
.....
.....

0.5

0.5

0.5

Esercizio A15

2,5

Nel settore dell'impiantistica domestica si utilizza spesso l'espressione "recupero di calore".

- a.) Nell'impiantistica domestica, dove viene perlopiù applicato il sistema di "recupero di calore"?
- b.) Spiegate in 2-3 frasi che cosa s'intende essenzialmente per recupero di calore.

Nota:

- a) 1 punto in caso di risposta corretta.
- b) 1,5 punti in caso di risposta corretta.

Soluzione esercizio A15

a) Applicazione del recupero di calore in un edificio:

1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Che cosa s'intende per recupero di calore?

1,5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A16

4

In una casa plurifamiliare (appartamenti in locazione) è stata costruita la struttura grezza, sono state montate le finestre ed è stato applicato l'intonaco di fondo. A questo punto è necessario disporre la pavimentazione sul solaio in calcestruzzo grezzo.

- a.) Fate uno schizzo dell'intera struttura del pavimento per un alloggio al 2° piano.
- b.) Indicate i vari strati utilizzando la corretta terminologia specialistica (numerando gli strati nello schizzo).

Nota:

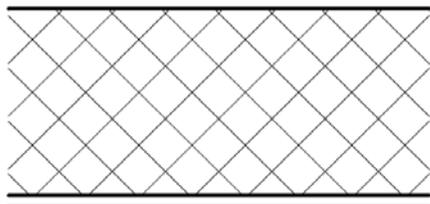
- a) 1,5 punti in caso di schizzo corretto.
- b.) 0,5 punti per ogni risposta corretta (massimo 2,5).

Soluzione esercizio A16

- a.) Schizzo della struttura del pavimento:

1,5

2° PIANO



PAVIMENTO IN CEMENTO

1° PIANO

- b.) Indicazione degli strati dello schizzo di cui al punto a)

2,5

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A17 È necessario ritinteggiare gli interni di una casa plurifamiliare. Sul mercato sono disponibili moltissimi tipi di materiali di pittura per interni. Citatene 4 (materiali di pittura per interni applicabili su pareti intonacate o soffitti intonacati). Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.	2	
Soluzione esercizio A17 Vari tipi materiali di pittura per interni (per pareti intonacate o soffitti intonacati). - - - -	0,5 0,5 0,5 0,5	

Fisica della costruzione

<p>Esercizio A18 Balconi:</p> <p>Nei vecchi edifici solitamente la soletta del balcone e quella del piano costituiscono un unico getto in calcestruzzo.</p> <p>a.) Questa situazione è illustrata nella figura seguente. Descrivete la problematica insita in questo tipo di costruzione con l'esatto termine utilizzato in fisica della costruzione. Nota: 1 punto in caso di risposta corretta.</p> <p>b.) Utilizzando delle frecce, indicate i punti di possibile formazione di condensa. Nota: 0.5 punti per ogni risposta corretta.</p> <p>c.) Suggerite in 1-2 frasi un possibile intervento di risanamento. Nota: 1,5 punti in caso di risposta corretta.</p>	<p>3,5</p>	
<p>Soluzione esercizio A18</p> <p>a) Termine utilizzato in fisica della costruzione:</p> <p>..... </p> <p>b) Indicazione dei punti di possibile formazione di condensa: mediante frecce.</p> <div data-bbox="255 1317 817 1742" style="text-align: center;"> </div> <p>d.) Intervento di risanamento suggerito:</p> <p>..... </p>	<p>1</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>1,5</p>	

--	--

Gruppi di domande con risposte "sì/no"
Valutazione gruppi di domande esercizio A19

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

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

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0,5 punti = 0,5

Risposta errata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio A19			3	
Rispondete alle seguenti domande sulla fisica della costruzione				
L'acqua può presentarsi in 3 stati: solido, liquido e gassoso.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Il vapore si diffonde sempre dalle zone fredde di una costruzione a quelle calde.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Il rischio di condensa è maggiore durante le stagioni fredde.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
L'umidità relativa dell'aria può superare un livello di saturazione superiore al 100%.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Gli isolamenti interni presentano pochi problemi in termini di diffusione del vapore.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
La capacità dell'aria di assorbire acqua dipende dalla temperatura.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	

Danni agli edifici

<p>Esercizio A20</p> <p>Amministrate già da tempo una casa plurifamiliare del 1945. Poiché avete ricevuto un reclamo da parte di un locatario, vi recate sul posto per esaminare il problema. Quando ispezionate l'appartamento, vi trovate di fronte alla situazione illustrata sotto (la fotografia, scattata dall'interno, mostra un angolo della casa che dà verso l'esterno).</p> <p>a) Che cosa vedete nella foto? Descrivete la vostra impressione in 1-2 frasi. Nota: 1 punto in caso di descrizione corretta.</p> <p>b) Spiegate in 2-3 frasi la ragione più probabile per cui questo angolo interno appare così come si vede in fotografia. Nota: 2 punti in caso di spiegazione corretta.</p> <p>c) Che cosa suggerireste al proprietario per risolvere il problema in maniera duratura? Nota: 1 punto in caso di suggerimento corretto.</p>	4
<p>Soluzione Esercizio A 20</p> <p>Fotografia scattata sul posto:</p> 	

a.) Giudizio sull'immagine:

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

1

b.) Spiegazione della causa del problema:

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

2

c.) Soluzione durevole:

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

1

B) Gruppo di esercizi 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

<p>Esercizio B1 Secondo la Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), la Confederazione, i Cantoni e i Comuni coordinano le loro attività d'incidenza territoriale in vista di uno sviluppo armonioso del Paese. La Confederazione elabora le concezioni e i piani settoriali. Spiegate la funzione dei piani settoriali della Confederazione e citatene tre.</p> <p>Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.</p>	<p>2</p>	
<p>Soluzione esercizio B1</p> <p>Funzione dei piani settoriali della Confederazione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0,5</p>	
<p>Tre piani settoriali della Confederazione:</p> <p>-</p>	<p>0,5</p>	
<p>-</p>	<p>0,5</p>	
<p>-</p>	<p>0,5</p>	
<p>-</p>	<p>0,5</p>	

Esercizio B2 I piani particolareggiati, o piani di utilizzazione speciali, specificano con maggiore precisione il piano regolatore e contengono disposizioni particolari per sotto-aree e sotto-aspetti. Citate quattro tipi di piani particolareggiati. Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.	2	
Soluzione esercizio B2 Quattro tipi di piani particolareggiati (<i>è sufficiente un'espressione corretta</i>) - - - -	0,5 0,5 0,5 0,5	

<p>Esercizio B3 La Confederazione definisce le funzioni previste e gli usi consentiti della zona agricola. Citate un'attività agricola che è consentita nella zona agricola e una che invece non lo è.</p> <p>Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.</p>	1	
<p>Soluzione esercizio B 3</p> <p>Attività consentite nella zona agricola: Attività per le quali lo sfruttamento del suolo è un fattore di produzione fondamentale. Ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <p>Attività non consentite nella zona agricola:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 	0,5	
	0,5	

Esercizio B4 Le zone edificabili sono destinate agli insediamenti. Che requisiti devono essere soddisfatti affinché un terreno possa rientrare in una zona edificabile? Nota: 1,0 punti per ogni risposta corretta.	3	
Soluzione esercizio B4 Requisiti per l'assegnazione di un terreno alla zona edificabile:		
-	1,0	
-	1,0	
-	1,0	

Esercizio B5 Una delle maggiori conquiste del diritto della pianificazione del territorio è la distinzione tra aree edificabili e aree non edificabili. Fate quattro esempi di zone non edificabili. Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.	2	
Soluzione esercizio B5 Quattro esempi di zone non edificabili:		
-	0,5	

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

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

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

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0,5 punti = 0,5

Risposta errata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio B6			2	
I piani direttori e i piani d'utilizzazione hanno carattere vincolante e mirano a definire la specifica configurazione di sotto-aree. Giudicate se alle affermazioni seguenti si debba rispondere con "sì" oppure con "no".				
I piani di utilizzazione quadro sono definiti a livello parcellare.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	si	no		
I piani direttori sono vincolanti per chiunque.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	si	no		
I piani d'edificabilità sono ordinamenti edilizi speciali che entro certi limiti possono discostarsi dai regolamenti edilizi e di zona.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	si	no		
In caso di modifiche al piano di utilizzazione, non è necessario consultare singolarmente, idoneamente e per tempo tutti i proprietari coinvolti. È sufficiente una pubblicazione nel foglio ufficiale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	si	no		

Esercizio B7			2	
Nel quadro della ripartizione dei compiti a livello federale, oltre a Confederazione e Cantoni anche i Comuni (Città, Regioni) sono investiti di importanti competenze in materia pianificatoria. Tali competenze possono variare da Cantone a Cantone. Giudicate se alle affermazioni seguenti si debba rispondere con "sì" oppure con "no".				
Il comune delibera i piani di utilizzazione quadro.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
I piani direttori devono essere approvati dalla Confederazione.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
I piani settoriali possono essere rilasciati solo dalla Confederazione.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Se è necessario modificare i piani di utilizzazione ma sussistono ancora incertezze in merito, determinate aree possono essere assegnate ad una zona di pianificazione, ma per un massimo di 5 anni (secondo quanto previsto dalla LPT). I Cantoni possono prorogare questa scadenza.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	

C) Gruppo di esercizi 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

<p>Esercizio C1 Secondo la Legge sulla pianificazione del territorio, edifici e impianti possono essere costruiti o modificati solo in presenza di un'autorizzazione rilasciata dalle autorità. Spiegate le varie tappe della procedura di autorizzazione edilizia e definite i concetti di edificio e impianto.</p> <p>Nota: 2 punti se viene descritto correttamente il processo; 0,5 punti per ogni definizione corretta.</p>	3	
<p>Soluzione Esercizio C1</p> <p>a.) Tappe della procedura di autorizzazione edilizia:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2,0	
<p>b.) Definizione di "edifici":</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0,5	
<p>c.) Definizione di "impianti":</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0,5	

<p>Esercizio C2 Tra le altre cose, l'art. 22 cpv. 2 LPT stabilisce che l'autorizzazione edilizia può essere rilasciata solo se il fondo è sufficientemente urbanizzato.</p> <p>a.) Quale altra condizione dev'essere soddisfatta affinché possa essere rilasciata un'autorizzazione edilizia? b.) Quali sono i requisiti di un'urbanizzazione sufficiente?</p> <p><u>Nota:</u> a) 1 punto in caso di risposta corretta. b) 0,5 punti per ogni risposta corretta.</p>	<p>2</p>	
<p>a.) Altra condizione da soddisfare per il rilascio di un'autorizzazione edilizia:</p> <p>..... </p>	<p>1,0</p>	
<p>b.) Requisiti di un'urbanizzazione sufficiente:</p> <p>..... </p>	<p>0,5 0,5</p>	

<p>Esercizio C3 Le norme edilizie possono essere suddivise in tre tipi principali. Elencate due tipi principali di norme edilizie. Nota: 1 punto per ogni risposta esatta.</p>	<p>2</p>	
<p>Soluzione Esercizio C3 Due tipi principali di norme edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none">--	<p>1 1</p>	

<p>Esercizio C 4</p> <p>Negli edifici moderni l'impiantistica è sempre più importante. Le prescrizioni tecniche servono ad attuare le norme tecniche in materia di costruzione. Citate almeno 6 tipi di prescrizioni tecniche in materia di costruzione (ad esclusione di quelle sull'energia).</p> <p>Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.</p>	3	
<p>Soluzione esercizio C4:</p> <p>Disposizione per lo sfruttamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 - 0,5 <p>Disposizioni per la realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 - 0,5 <p>Disposizioni per l'utilizzo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 0,5 		

<p>Esercizio C 5 Le persone terze (ad esempio i vicini) che intendono presentare ricorso contro un progetto di costruzione possono prendere parte alla procedura di autorizzazione edilizia (nella maggior parte dei Cantoni mediante opposizione). Un'autorizzazione edilizia già rilasciata può essere impugnata mediante ricorso, con eventuali oneri e condizioni. Citate 4 categorie di persone autorizzate a presentare ricorso e specificate i requisiti che ciascuna di esse deve soddisfare per poter usufruire di questo strumento di legge.</p> <p>Nota: 0,5 punti per ogni risposta corretta.</p>	2	
<p>Soluzione Esercizio C 5</p> <p>Categoria di persone autorizzate a presentare ricorso:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>Condizione:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>Categoria di persone autorizzate a presentare ricorso:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>Condizione:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>Categoria di persone autorizzate a presentare ricorso:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>Condizione:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>Categoria di persone autorizzate a presentare ricorso:</p> <p>-</p> <p>.....</p> <p>Condizione:</p> <p>-</p> <p>.....</p>	0,5	
	0,5	
	0,5	
	0,5	
	0,5	

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

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

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

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta	=	0,5 punti	=	0,5
Risposta errata	=	0,0 punti	=	0,0

Esercizio C6			2	
La densità di sfruttamento di un fondo può essere regolamentata in vari modi. La massima sfruttabilità di un fondo incide in maniera decisiva sulle possibilità di edificazione e dunque sul valore del fondo stesso. Indicate se le spiegazioni dei vari indici sono corrette:				
L'indice di sfruttamento (IS) è il rapporto tra la somma delle superfici di piano edificate (superficie lorda dei piani) e la superficie edificabile del fondo.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
L'indice di occupazione (IO) è il rapporto tra la superficie edificabile di un fondo e la superficie effettiva dello stesso.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
L'indice delle aree verdi (IAV) è il rapporto tra la superficie verde (superficie per aree giochi, parchi o giardini permanenti) e la superficie edificabile del fondo.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
L'indice di edificabilità è il rapporto fra lo spazio sotterraneo e superficiale ristrutturato e l'effettiva superficie del fondo.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	

Esercizio C7			2	
<p>In alcuni casi, edifici e impianti possono essere approvati solo se le autorità competenti rilasciano un'autorizzazione eccezionale. Giudicate se alle affermazioni seguenti si debba rispondere con "sì" oppure con "no".</p>				
Le autorità possono rilasciare autorizzazioni eccezionali solo se la legge lo consente.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Non è consentito rilasciare autorizzazioni eccezionali riguardanti la conformità alla zona di destinazione nelle zone edificabili: ogni edificio dev'essere conforme alla zona di destinazione.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Le autorizzazioni eccezionali possono essere rilasciate anche in caso di fondi non sufficientemente urbanizzati, purché non vi si opponga un interesse pubblico.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	
Al di fuori delle zone edificabili non possono essere rilasciate autorizzazioni eccezionali.	<input type="checkbox"/> sì	<input type="checkbox"/> no	0,5	



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

**Esame professionale in gestione immobiliare 2017
Prove d'esame scritte**

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: gestione del personale

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Non è ammesso alcun mezzo ausiliario.

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Nessuno

Abbreviazioni

Nessuna

Esercizi	Tema	N. punti	Pagina
A	Conduzione e stile di conduzione	15	4
B	Tecniche di gestione	11	8
C	Ascolto attivo / feedback	15	12
D	Gestione dei conflitti	17	19
E	Tecnica di lavoro	14	26
F	Temi vari	18	32
	Totale	90	

Situazione di partenza

Nella primavera 2016 avete superato l'esame per gestori immobiliari con attestato federale. Dopo l'esame avete deciso di cercare un nuovo posto di lavoro.

Dal 1° ottobre 2016 siete impiegati presso la filiale di Zofingen della Immotrix SA. Proprietaria della Immotrix SA è una società di partecipazione finanziaria con sede a Londra. La Immotrix SA offre i propri servizi immobiliari in dieci paesi europei, tra cui la Svizzera, in cui opera in tutte le regioni linguistiche. La società di partecipazione finanziaria si aspetta rendimenti elevati da tutte le sue imprese e desidera in particolare che la Immotrix SA diventi leader di mercato in Svizzera. La Immotrix SA intende conseguire questo obiettivo specialmente rilevando imprese di gestione immobiliare. La filiale di Zofingen appartiene alla Immotrix SA solo dal 1° gennaio 2017.

La Immotrix SA ha la visione e la strategia seguenti per il mercato svizzero.

La nostra visione

Siamo l'azienda leader sul mercato svizzero dei servizi immobiliari sotto il profilo qualitativo e quantitativo e quindi un partner di prim'ordine per proprietari e locatari. Creiamo valore aggiunto e prospettive convenienti per tutte le parti interessate.

La nostra strategia

- Servizi immobiliari per esigenti investitori privati e istituzionali in Svizzera, con focalizzazione su una performance sostenibile e sulla massima qualità
- Chiara ambizione di essere «best in class» in tutte le categorie di servizi immobiliari.
- Gestione di una rete di filiali svizzera per assicurare la vicinanza agli oggetti e ai clienti
- Ampia strategia di crescita
- Lavoro in team mirato con uno stile di conduzione esigente e incentivante

Dopo il rilevamento, molti collaboratori percepiscono insicurezza sul loro futuro all'interno della Immotrix SA. Inoltre, il software finora usato per la gestione sarà sostituito da un tool della Immotrix SA. Il lavoro sarà svolto sia con i processi vecchi sia con quelli nuovi. In molti ambiti regna l'incertezza e ciò è causa di discussioni quotidiane.

Nella filiale di Zofingen lavorano 40 collaboratori che gestiscono gli immobili della regione "Espace Mittelland". Voi siete a capo di un team composto da 5 collaboratori incaricati esclusivamente di un portafoglio di immobili locativi.

Tutti i quadri dirigenti della filiale di Zofingen sono stati invitati dalla direzione della Immotrix SA a partecipare a un seminario durante il quale sarà concretizzata l'implementazione della strategia.

A) Conduzione e stile di conduzione

15 punti

<p>Esercizio A1 Nel corso del seminario vi confrontate con altri responsabili di team sulla strategia della Immotrix SA e in particolare sul tema della gestione del personale. Cercate insieme la definizione di «conduzione del personale».</p> <p>Fornite una definizione del concetto di «conduzione del personale». (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano!)</p>	3	
<p>.....</p>		

Esercizio A2 Siete riusciti a raggiungere il consenso sugli elementi essenziali della definizione. Nella fase successiva, il principale compito del gruppo è quello di descrivere la conduzione. Uno dei vostri colleghi elenca i compiti principali della conduzione rilevanti per lui: <p style="text-align: center;">pianificare, decidere, ordinare e controllare.</p> Voi ritenete che la gestione comprenda anche altri compiti di primaria importanza. Citate altre quattro parole chiave.		4	
Soluzione			
1. Parola chiave			
2. Parola chiave			
3. Parola chiave			
4. Parola chiave			

Esercizio A3 In aggiunta, devono essere elencate le capacità di un dirigente. Elencatene dieci usando parole chiave.		5	
Soluzione			
1. Parola chiave			
2. Parola chiave			
3. Parola chiave			
4. Parola chiave			
5. Parola chiave			
6. Parola chiave			
7. Parola chiave			
8. Parola chiave			
9. Parola chiave			
10. Parola chiave			

<p>Esercizio A4 Il direttore della Immotrix SA, il sig. Müller, si attende da voi che appliciate uno stile di conduzione esigente e incentivante. Nella relazione iniziale ha parlato di stile di conduzione situazionale, ovvero di uno stile che si adatta alla situazione. Associate le descrizioni sottostanti allo stile di conduzione corrispondente secondo il modello di conduzione monodimensionale.</p>	3	
---	----------	--

Soluzione

Descrizione	Stile di gestione
Il superiore decide e ordina.	Questo è lo stile di gestione
Il gruppo decide, il responsabile funge da coordinatore verso l'interno del gruppo e verso l'esterno.	Questo è lo stile di gestione
Il responsabile informa i suoi collaboratori in merito alle decisioni che intende adottare; i collaboratori hanno la possibilità di esprimere il proprio parere prima che il superiore prenda la decisione definitiva.	Questo è lo stile di gestione

--	--

B) Tecniche di gestione 11 Punti

Esercizio B1
Per uno stile di conduzione esigente e incentivante dovete applicare le tecniche di gestione MbO, MbE e MbD. Vi viene chiesto di descriverle con maggiore precisione nel team.
Completate la tabella sottostante con la vostra proposta per il gruppo.

6	
----------	--

Soluzione:

Abbreviazione inglese	Traduzione italiana dell'abbreviazione	Descrizione (formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano)
MbO		<p>.....</p>
MbD		<p>.....</p>

--	--

MbE		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

<p>Esercizio B2 Per la conduzione dei collaboratori deve essere applicata soprattutto la tecnica MbO. I responsabili del seminario stabiliscono per voi due obiettivi che devono essere verificati con la formula SMART. I responsabili del seminario desiderano sapere se gli obiettivi sono formulati secondo la formula SMART. Non è sufficiente rispondere con «sì» o «no». Motivate con la formula SMART. (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano!)</p>		5	
<p>Soluzione</p>			
<p>Obiettivo 1 Il calendario definitivo dei lavori per la ristrutturazione dell'immobile «Via delle dalie 25» concordato con tutti gli artigiani e conforme alla descrizione del progetto va inoltrato per e-mail in formato PDF entro il 31 marzo 2017 a tutti gli artigiani e alla direzione del progetto.</p>			
S			
M			
A			
R			
T			

Soluzione (continua):

Obiettivo 2 Convocare rapidamente il meeting.			
S			
M			
A			
R			
T			

C) Ascolto attivo / feedback

15 punti

Esercizio C1

Per il direttore della Immotrix SA è di fondamentale importanza che nella comunicazione sia applicato il principio dell'ascolto attivo.

Citate due vantaggi dell'ascolto attivo.

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

2

Soluzione

1° vantaggio

2° vantaggio

Esercizio C2 Nell'ascolto attivo vengono utilizzati i seguenti metodi verbali: parafrasare, verbalizzare, domandare, riassumere, chiarire, proseguire e valutare. Spiegate <u>tre</u> dei metodi sopra elencati descrivendoli <u>e</u> presentandone un esempio. (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano.)		6	
Soluzione			
Metodo	Descrizione ed esempio		
	Descrizione:		
	Esempio:		

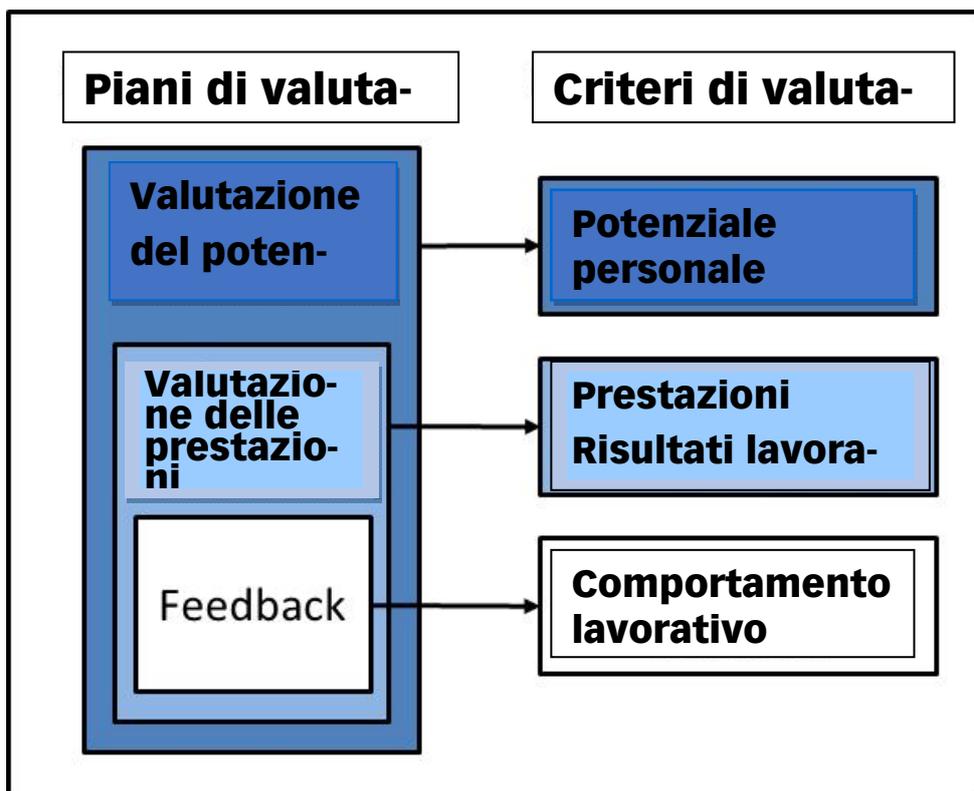
Soluzione (continua):

Metodo	Descrizione ed esempio		
	<p>Descrizione:</p> <p>Esempio:</p> 		
	<p>Descrizione:</p> <p>Esempio:</p> 		

Esercizio C3 Oltre a metodi verbali, l'ascolto attivo presenta metodi non verbali. Citate tre metodi non verbali dell'ascolto attivo. (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano.)	3	
Soluzione		
1° metodo		
2° metodo		
3° metodo		

Situazione di partenza per C4

Oltre ad ascoltare attivamente è anche importante dare il proprio feedback. Per il direttore della Immotrix SA è di fondamentale importanza che nella prassi lavorativa quotidiana si utilizzi il feedback.



Esercizio C4 Nel gruppo dovete annotare le caratteristiche essenziali di un buon feedback. Citate quattro caratteristiche di un buon feedback. (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano.)	4	
Soluzione:		
1^a caratteristica		
2^a caratteristica		

Lösung: (Fortsetzung)

3^a caratteristica

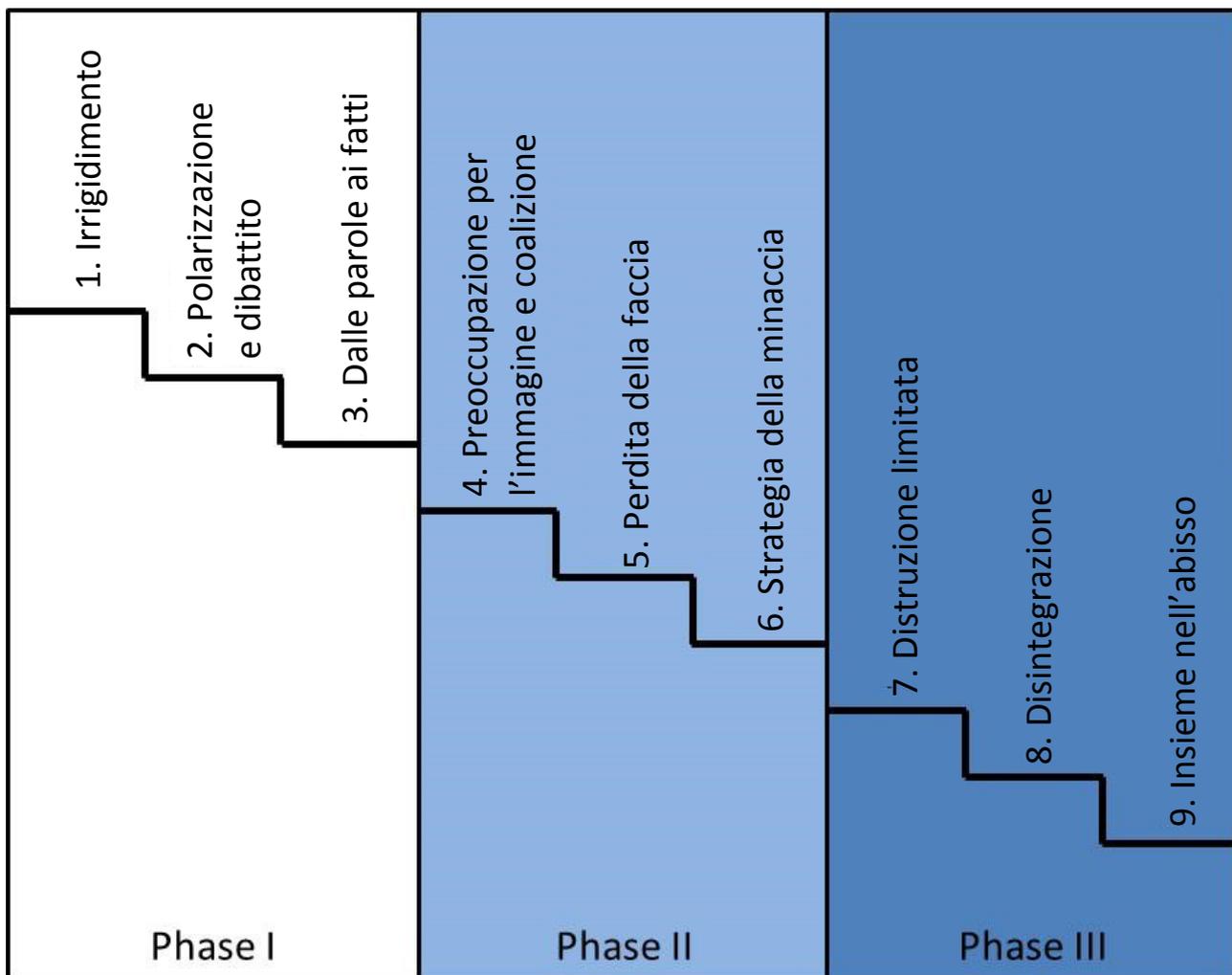
4^a caratteristica

D) Gestione dei conflitti

17 punti

Situazione di partenza D1 e D2

Il direttore della Immotrix SA vi spiega le sue idee sulla gestione dei conflitti utilizzando l'illustrazione seguente



Si tratta di un modello composto da tre fasi, in cui ognuna delle fasi comprende tre stadi. Ciò significa che gli stadi di escalation di un conflitto sono nove.

Esercizio D1 Descrivete tre dei nove stadi. (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano.)	6	
Soluzione Descrizione dello stadio n. ____		
Descrizione dello stadio n. ____		
Descrizione dello stadio n. ____		

Esercizio D2

Nell'illustrazione degli stadi vengono **indicate le fasi I, II e III** ma mancano la loro denominazione breve e la loro descrizione.

Descrivete le tre fasi completando la tabella sottostante.

6

Soluzione

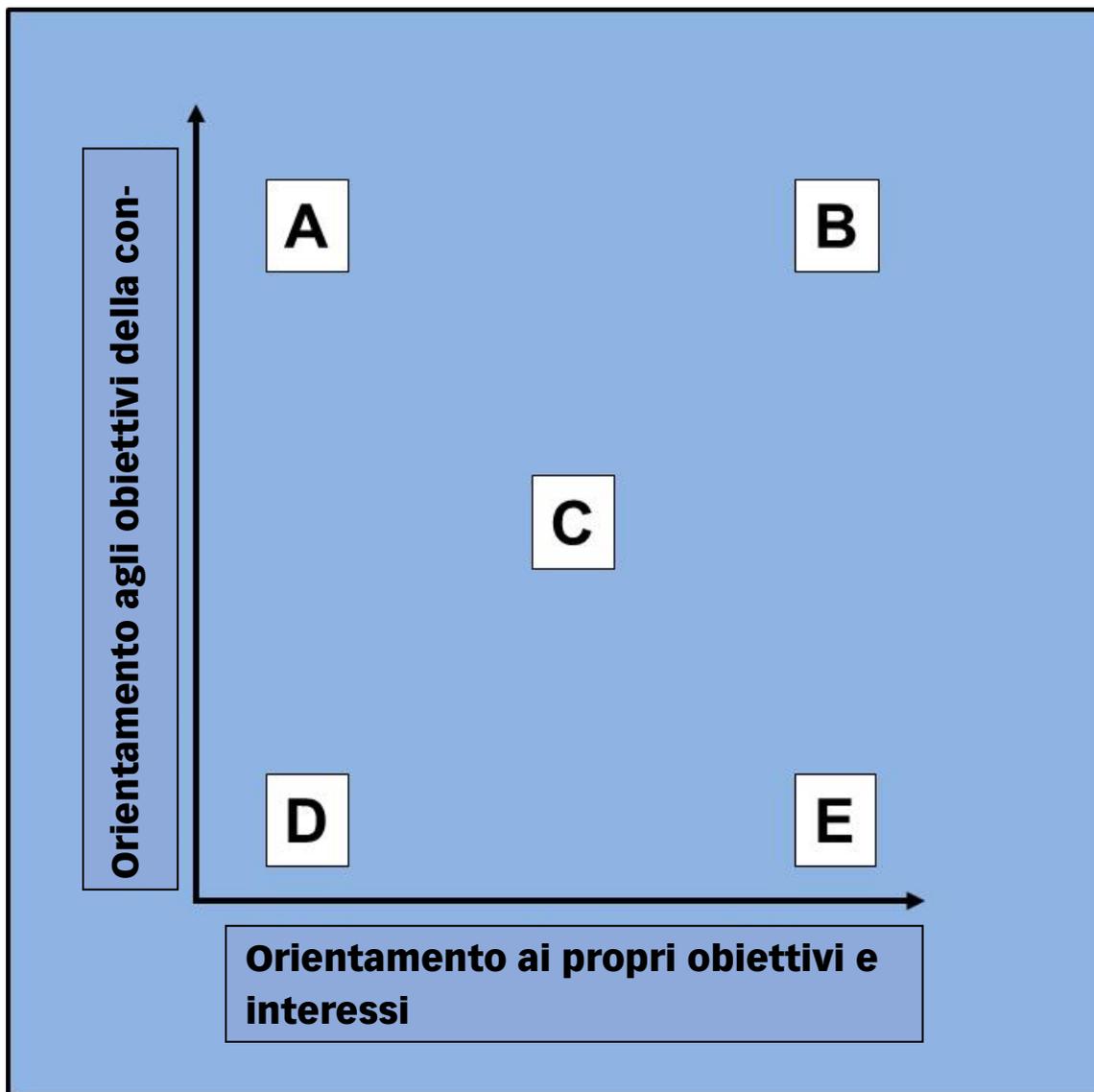
Fase	Denominazione breve	Descrizione (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano.)
I		

Soluzione (continua)

Fase	Denominazione breve	Descrizione (Formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano.)		
II				
III				

Situazione di partenza per D3

È difficile applicare gli stadi dell'escalation alla vita quotidiana perché ogni individuo si comporta in modo diverso nelle situazioni di conflitto. Lo dimostra l'illustrazione seguente, nella quale vengono indicati cinque stili di comportamento in caso di conflitto (da A a E).



Esercizio D3

Descrivete due stili di comportamento in caso di conflitto.

Uno stile di comportamento su questa pagina e un secondo stile sulla pagina successiva.

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

5

Soluzione

La descrizione seguente riguarda lo stile di comportamento in caso di conflitto ...
(Spuntare la lettera pertinente.)

A

B

C

D

E

Descrizione:

Soluzione (continua):

La descrizione seguente riguarda lo stile di comportamento in caso di conflitto ...
(Spuntare la lettera pertinente.)

<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

Descrizione:

--

--	--

E) Tecnica di lavoro

14 punti

Situazione di partenza

Per il direttore della Immotrix SA è importante che gli incarichi vengano svolti in modo effettivo ed efficace. Desidera approfondire tre aspetti con voi.

1. Il portafoglio clienti
2. L'estensione della pianificazione
3. La pianificazione giornaliera

Esercizio E1

Il direttore vi consegna l'elenco raffigurato sotto in cui sono elencati i proventi per ogni cliente.

Vi chiede di individuare i clienti A, B e C con il metodo ABC. Completate la colonna «Valutazione» e «Cliente A, B o C».

5

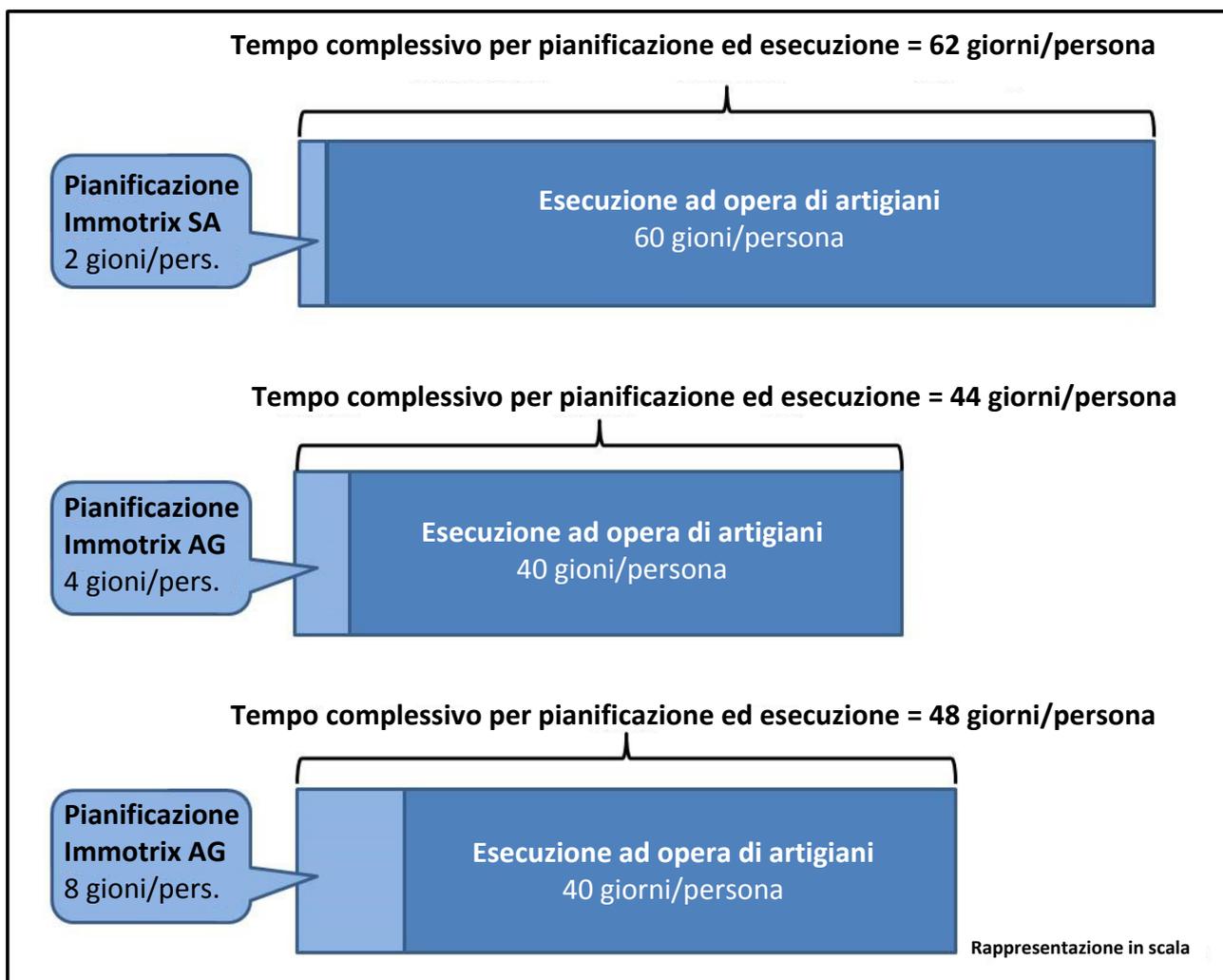
Soluzione

Nome del cliente	Proventi in CHF 1000	Valutazione 1 = massima importanza 10 = minima importanza	Cliente A, B o C
Fondazione di previdenza A	100		
Ronald Meier	10		
Cecilia Vonlanthen	8		
Fondazione di previdenza B	150		
Invest SA Sunshine	70		
Peter Brunner	15		
Fondazione di previdenza C	120		
Ernesto Martinelli	20		
Luis Blanco	25		
Fondazione di previdenza D	80		

Situazione di partenza E2

Occorre pianificare l'attuazione degli obiettivi e dei compiti. Il direttore di Immotrix presenta il grafico sottostante.

Il direttore della Immotrix SA ha registrato con precisione le ore trascorse per la pianificazione e l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di cucina e bagno di un grande complesso residenziale (compiuti in più fasi nell'arco di diversi anni). Il direttore ha constatato che il tempo necessario per l'esecuzione non si è ridotto nemmeno intensificando il lavoro di pianificazione.



Esercizio E2

Spiegate questo fenomeno. Nota: non ha a che vedere con imprevisti o con lavori diversi o più ampi.

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

4

Soluzione

--	--	--

Situazione di partenza E2

Insieme al vostro team dovete verificare la pianificazione della seguente giornata di lavoro utilizzando il metodo ALPEN.

Ora	Attività	Luogo
08.00-09.30	Amministrazione generale	Zofingen, postazione di lavoro
09.30-10.00	Spostamento a Olten	Auto
10.00-11.00	Consegna appartamento appartamento con 5 locali, 1° piano superiore, a destra	Olten, Baslerstrasse 122
11.00-11.30	Spostamento a Zofingen	Auto
11.30-12.15	Controlling immobile Termine di consegna: 27.2.2016	Zofingen, postazione di lavoro
12.15-13.00	Pausa pranzo	
13.00-13.30	Spostamento a Kölliken	Auto
13.30-14.30	Presa in consegna appartamento appartamento di 4 locali, soffitta	Kölliken Kirchgasse 13
14.30-15.30	Colloquio con il custode	Zofingen Sala riunioni
15.30-17.00	Amministrazione generale	Zofingen postazione di lavoro

Per esperienza sapete che i tempi di spostamento in auto da Zofingen a Olten o Kölliken sono circa di 20 minuti.

Esercizio E3

Verificate la pianificazione della giornata di lavoro con il metodo ALPEN e completate le colonne «Descrizione» e «Valutazione» della griglia sottostante.

(Nella colonna «Valutazione» formulate frasi di senso compiuto, le parole chiave non bastano.)

5

Soluzione

Parola chiave	Descrizione	Valutazione
A		
L		
P		

Soluzione (continua)

Parola chiave	Descrizione	Ottimizzazione		
E				
N				

F) Temi vari

18 Punti

Esercizio F1

Nella tabella sottostante trovate 28 affermazioni. Valutatele apponendo una crocetta nella colonna corrispondente.

18

Segnate con una crocetta la casella «vero» o «falso».

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.75 punti

Risposta sbagliata = 0.0 punti

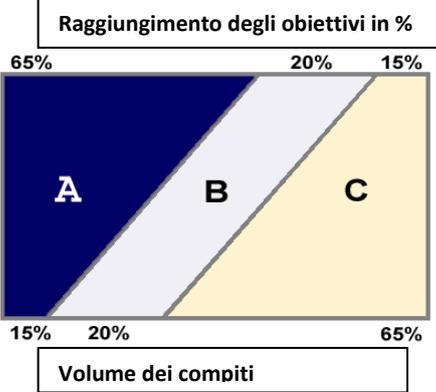
Soluzione:

Affermazione	Vero	Falso
Teorie motivazionali		
Motivare significa sostenere e seguire con misure idonee i motivi che spingono le persone ad agire in base alle loro esigenze.		
I bisogni secondo Maslow sono: 1. bisogni di base 2. bisogni fisici 3. bisogni sociali 4. bisogni di sicurezza 5. bisogni di autorealizzazione		
Secondo Maslow un bisogno può essere soddisfatto indipendentemente da un altro bisogno..		
Herzberg ha sviluppato una teoria che distingue i fattori igienici da quelli motivanti.		
Il fattore motivante aumenta la motivazione e la prestazione.		
I seguenti sono fattori igienici: • salario • cultura aziendale • riconoscimento		

Soluzione (continua)

Comunicazione	Vero	Falso		
Nel modello di comunicazione classico si presuppone l'esistenza di un mittente e di un destinatario.				
Il modello iceberg della comunicazione afferma che il 20% della comunicazione è verbale e l'80% non verbale.				
La domanda seguente è una domanda aperta: «Lavorate volentieri in team, vero?»				
Delega e istruzioni di lavoro				
Il metodo dei quattro livelli è una tecnica di lavoro per la delega di compiti.				
È possibile delegare qualsiasi compito direttivo.				
La delega ha effetti positivi sulla prestazione e sulla soddisfazione lavorativa dei collaboratori.				
Tecnica decisionale	Vero	Falso		
Il principio di Eisenhower afferma che con il 20% del lavoro si ottiene l'80% dei risultati.				
Se la regola 20%/80% venisse applicata in modo costante, il desiderio di perfezione verrebbe ridotto e si potrebbe risparmiare tempo.				
Le tecniche decisionali servono anche a stabilire correttamente le priorità.				

Soluzione (continua):

Tecnica decisionale (continua)	Vero	Falso												
<p>L'illustrazione seguente mostra il principio di Pareto.</p> 														
<p>La posta in entrata viene suddivisa in posta A, B e C secondo il principio di Pareto.</p>														
<p>I compiti C devono essere delegati perché contribuiscono poco al raggiungimento degli obiettivi.</p>														
<p>Definizione degli obiettivi</p>														
<p>La tabella seguente presenta due possibilità corrette di rappresentazione gerarchica dei livelli degli obiettivi.</p> <table border="1" data-bbox="252 1245 970 1581"> <thead> <tr> <th>Livello dell'obiettivo</th> <th>Possibilità 1</th> <th>Possibilità 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Massimo</td> <td>Obiettivi pluriennali</td> <td>Operativo</td> </tr> <tr> <td>Medio</td> <td>Obiettivi annuali</td> <td>Strategico</td> </tr> <tr> <td>Minimo</td> <td>Obiettivi mensili o giornalieri</td> <td>Normativo</td> </tr> </tbody> </table>	Livello dell'obiettivo	Possibilità 1	Possibilità 2	Massimo	Obiettivi pluriennali	Operativo	Medio	Obiettivi annuali	Strategico	Minimo	Obiettivi mensili o giornalieri	Normativo		
Livello dell'obiettivo	Possibilità 1	Possibilità 2												
Massimo	Obiettivi pluriennali	Operativo												
Medio	Obiettivi annuali	Strategico												
Minimo	Obiettivi mensili o giornalieri	Normativo												
<p>Gli obiettivi e i relativi calendari di attuazione devono essere armonizzati.</p>														

Gestione dei conflitti	Vero	Falso
I conflitti sono differenze di opinione tra due o più persone.		
I conflitti emergono improvvisamente e senza motivo. Non è possibile riconoscerli.		
Nel conflitto di distribuzione due o più persone non concordano sull'assegnazione delle risorse.		
Un conflitto caldo è un conflitto in atto all'interno di una persona e non percepito dall'ambiente circostante.		

Esame professionale in gestione immobiliare 2017

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: Proprietà Per Piani

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammessi **unicamente** i modelli **TI-30Xa** e **TI-30X IIB**.

È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone

Testi di legge

CCS, CO, LEF, altri testi di legge e ordinanze federali. In particolare sono ammesse anche le edizioni commentate dei testi di legge (Liberalis / 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: **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 della proprietà per piani Silbergasse 15 e17, Bienne (comunione dei comproprietari Seeblick, 2502 Bienne)
2. Regolamento per l'uso e l'amministrazione della comunione dei comproprietari Seeblick, 2503 Bienne
3. Piani di ripartizione p. interrato, p. terra, 1° p., 2° p., attico

Abbreviazioni

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

Esercizi Tema Puntii Pagina

Esercizi	Tema	Puntii	Pagina
A	Basi legali (artt. 712 a – 712 t CCS; 60 ss. CCS; 646 ss. CCS)	32	3
B	Parti comuni / Parti oggetto di diritto esclusivo / Diritti d'uso preclusivo (in generale e per l'immobile in esame)	40	12
C	Atto costitutivo / Diritto di prelazione	27	19
D	Regolamento in generale e per l'immobile in esame / Capacità di deliberare / Quorum deliberativi	26	25
E	Varianti di incasso e relativa procedura / Compiti dei revisori, delegati e del comitato	25	29
	Totale	150	

A) Basi legali **32 punti**
(Art. 712 a – 712 t CCS; 60 ss. CCS, 646 ss. CCS)

A 1 Gestione di proprietà per piani in generale

Esercizio A 1.1. - In generale

2

Come può essere presa una delibera, oltre che svolgendo un'assemblea dei comproprietari, e dove è disciplinata questa forma di deliberazione?

Nota: 1 punto per la risposta corretta, 1 punto per l'articolo di legge esatto.

Soluzione:

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

Esercizio A 1.2. - In generale

2

- a) Citate tre elementi che per legge non possono essere oggetto di diritto esclusivo.
- b) Indicate l'articolo di legge che disciplina questo aspetto.

Nota: a) ½ punto per ogni elemento b) ½ punto per l'articolo di legge esatto.

Soluzione:

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

Esercizio A 1.3. - In generale

L'assemblea dei comproprietari può privare un titolare di un diritto d'uso preclusivo – contro la sua volontà – di una parte del suo diritto tramite una delibera presa a maggioranza, per destinare la superficie all'uso comune? Indicate l'articolo di legge esatto che disciplina tale aspetto.

Nota: 1 punto per la risposta corretta, 1 punto per il rispettivo articolo di legge esatto.

2

Soluzione:

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

Esercizio A 1.4. - In generale

Un comproprietario che non ha accesso alle scale deve pagare comunque le spese per la pulizia delle scale? Indicate l'articolo di legge esatto che disciplina tale aspetto.

Nota: 1 punto per la risposta corretta, 1 punto per l'articolo di legge indicato con precisione.

2

Soluzione:

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

Esercizio A 1.5. - In generale

Il giudice vi nomina amministratori per i prossimi 3 anni di una comunione di comproprietari divisa al suo interno da contrasti. La maggioranza dei comproprietari non è d'accordo e vuole revocare la vostra nomina in occasione della prossima assemblea, sebbene voi desideriate mantenere il mandato. È legittimata a farlo?

Nota: 1 punto per la risposta corretta compresa la motivazione. Senza motivazione -> 0 punti.

1

Soluzione:

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

Esercizio A 1.6. - In generale

In quali due situazioni un comproprietario può chiedere lo scioglimento della proprietà per piani?

Nota: 1 punto per ogni risposta corretta.

2

Soluzione:

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

Esercizio A 1.7. - In generale

Menzionate sei diverse competenze che spettano all'assemblea dei comproprietari per legge.

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

3

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A 1.8. - In generale

In occasione dell'ultima assemblea dei comproprietari di un immobile di cui siete gli amministratori è stato approvato l'acquisto di una vasca idromassaggio comune. Uno dei comproprietari, che non era presente all'assemblea, non è d'accordo. Come può opporsi e dove è disciplinato questo aspetto?

Nota: 1 punto per la risposta corretta, 1 punto per l'articolo di legge esatto.

2	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A 1.9. - In generale

In occasione della nuova valutazione di un immobile di cui siete gli amministratori, l'assicurazione cantonale sugli immobili constata che un comproprietario ha effettuato ingenti investimenti per ristrutturare il suo appartamento. Per questo motivo l'assicurazione aumenterà i premi di conseguenza. Cosa dovete tenere presente in qualità di gestori?

Nota: 1 punto per la risposta corretta

1	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A 1.10. - In generale

Esistono tre diversi quorum deliberativi. Citateli, spiegate i requisiti affinché siano raggiunti e indicate per ognuno un esempio di materie oggetto di delibera. Utilizzate la tabella sottostante.

Nota: ½ punto per i quorum e i requisiti corretti, 1 punto per le materie oggetto di delibera con tale quorum.

6

Soluzione:

Quorum (1/2 punto)	Requisiti (1/2 punto)	Materie oggetto di delibera (1 punto)

Esercizio A 1.11. - Immobile in esame

Oggi si tiene l'assemblea dei comproprietari che avete convocato in qualità di amministratori, dandone avviso per tempo utile. Sono presenti o rappresentati i proprietari degli oggetti seguenti:

- 6000-2, 6000-3, 6000-4, 6000-6, 6000-7, 6000-9, 6000-10, 6000-12
- I proprietari elencati posseggono complessivamente 6 posti nell'autorimessa.

Verificate se l'assemblea può deliberare validamente e motivate la vostra risposta, citando il rispettivo articolo del regolamento.

Nota: risposta giusta con la motivazione corretta -> 5 punti, senza motivazione -> 0 punti.

5

Soluzione a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio A 1.12. - Immobile in esame

I comproprietari decidono di sostituire l'impianto di riscaldamento con una pompa di calore ad aria. Secondo i piani di esecuzione, il ventilatore sarà collocato direttamente davanti alla finestra di una sala riunioni dell'oggetto 9000-1 e probabilmente provocherà molto rumore.

I comproprietari deliberano con un voto contrario (del proprietario dell'oggetto 9000-1) l'esecuzione dei lavori e il posizionamento del ventilatore nel luogo previsto.

I lavori possono essere eseguiti come da programma? Motivate la vostra risposta.

Nota: 1 punto per la risposta corretta, 1 punto per l'articolo di legge esatto.

2

Soluzione:

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

Esercizio A 1.13. - Immobile in esame

Il proprietario dell'unità in PPP 6000-12 ha trasferito la proprietà a suo figlio e ha fatto iscrivere un diritto di usufrutto per sé. Chi ha il diritto di voto nei casi seguenti, se non è stato stabilito diversamente?

Nota: ½ punto per ogni risposta corretta

2

Soluzione:

Approvazione del rendiconto annuale			
Posa di un isolamento termico e pittura della facciata ancora intatta di un colore moderno			
Installazione di una porta automatica nella tromba delle scale			
Sostituzione dell'impianto di riscaldamento a gasolio difettoso			

B) Parti comuni / Parti oggetto di diritto esclusivo / 40 punti
Diritti d'uso preclusivo (in generale e per l'immobile in esame)

B 1 Suddivisione dell'immobile - Parti comuni

Esercizio B 1.1. - In generale

5

- a) Quali tre condizioni deve soddisfare un diritto di superficie concesso su un terreno perché sia possibile costruirvi sopra un edificio in proprietà per piani?
- b) Spiegate inoltre in modo sintetico il significato delle tre condizioni.
- c) Come viene costituito un diritto di superficie?

Nota: a) 1 punto per ogni risposta corretta. b) ½ punto per la spiegazione corretta di ogni condizione, c) ½ punto per la risposta corretta.

Soluzione:

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

B 2 Suddivisione dell'immobile - Diritto esclusivo

Esercizio B 2.1. - In generale

Quali tre condizioni devono essere soddisfatte per poter costituire la proprietà per piani?

Nota: 1 punto per ogni condizione corretta, se non vengono elencate tutte e tre le condizioni -> 0 punti.

3	
----------	--

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Esercizio B 2.2. - In generale

Chi sostiene i costi della ristrutturazione delle finestre qualora il regolamento non specifichi se le finestre sono parti comuni o oggetto di diritto esclusivo?

Motivate la vostra risposta.

Nota: 2 punti per la risposta corretta con la motivazione, senza motivazione nessun punto.

2	
----------	--

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Esercizio B 2.3.

- a) Che cosa si intende per «parti dell'edificio comuni per volontà dei proprietari»?
- b) Indicate l'articolo di legge corretto e completo che disciplina questo argomento.
- c) Citate due esempi di possibili parti dell'edificio comuni per volontà delle parti.

Nota: 2 punti per la spiegazione corretta, 1 punto per l'articolo di legge corretto, ½ punto per ogni esempio corretto.

4

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B 3 Suddivisione dell'immobile – Diritti d'uso preclusivo

Esercizio B 3.1. - In generale

Dove si trovano le disposizioni di legge concernenti i diritti d'uso preclusivo?

Nota: 1 punto per la risposta corretta.

1

Soluzione:

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

Esercizio B 3.2. - In generale

Citate quattro esempi pratici di parti comuni che molto spesso vengono attribuite in uso preclusivo.

Nota: ½ punto per ogni esempio corretto.

2

Soluzione:

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

Esercizio B 3.3. - In generale

5

Nella pratica i posteggi nell'autorimessa vengono attribuiti spesso in diritto d'uso preclusivo alle singole unità in PPP.

- a) In quale documento i posteggi nell'autorimessa vengono attribuiti in diritto d'uso preclusivo?
- b) Quali altre due possibilità esistono per l'attribuzione di posteggi nell'autorimessa?
- c) Quale svantaggio comporta l'attribuzione in diritto d'uso preclusivo dei posteggi nell'autorimessa?
- d) Quale procedura occorre seguire per poter vendere o permutare i posteggi attribuiti in uso preclusivo?

Nota: a) 1 punto per il documento corretto, b) 1 punto per ogni possibilità corretta, c) 1 punto per la risposta corretta, d) 1 punto per la risposta corretta

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B 4 Parti comuni / Parti oggetto di diritto esclusivo / Diritti d'uso preclusivo
Immobile in esame

<p>Esercizio B 4.1. – Immobile in esame</p> <p>Elencate quattro parti comuni dell'immobile in esame.</p> <p><u>Nota:</u> ½ punto per ogni risposta corretta. Valgono solo le risposte basate sul regolamento.</p>	2	
<p>Soluzione:</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio B 4.2. - Immobile in esame</p> <p>Stabilite se le seguenti parti dell'edificio in esame sono oggetto di diritto esclusivo, sono assegnate in uso preclusivo o costituiscono parti comuni. Apponete una crocetta nella colonna giusta.</p> <p><u>Nota:</u> ½ punto per ogni crocetta giusta.</p>	4																																					
<p>Soluzione:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 45%;">Parte dell'edificio</th> <th style="width: 15%;">Parte comune</th> <th style="width: 15%;">Diritto esclusivo</th> <th style="width: 25%;">Diritto d'uso preclusivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lucernari</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parapetti delle terrazze sul lato esterno</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caminetti</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Le condutture del riscaldamento a pavimento nell'unità in PPP</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fondo di rinnovamento</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locale per le biciclette nelle cantine 11 e 12</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Scala esterna contrassegnata da tratteggi neri (nel piano di ripartizione n. 2)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autorimessa</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Parte dell'edificio	Parte comune	Diritto esclusivo	Diritto d'uso preclusivo	Lucernari				Parapetti delle terrazze sul lato esterno				Caminetti				Le condutture del riscaldamento a pavimento nell'unità in PPP				Fondo di rinnovamento				Locale per le biciclette nelle cantine 11 e 12				Scala esterna contrassegnata da tratteggi neri (nel piano di ripartizione n. 2)				Autorimessa					
Parte dell'edificio	Parte comune	Diritto esclusivo	Diritto d'uso preclusivo																																			
Lucernari																																						
Parapetti delle terrazze sul lato esterno																																						
Caminetti																																						
Le condutture del riscaldamento a pavimento nell'unità in PPP																																						
Fondo di rinnovamento																																						
Locale per le biciclette nelle cantine 11 e 12																																						
Scala esterna contrassegnata da tratteggi neri (nel piano di ripartizione n. 2)																																						
Autorimessa																																						

Esercizio B 4.3. - Immobile in esame

Una persona è interessata ad acquistare le unità in PPP ai fogli n. 6000-3 e 6000-7 del registro fondiario di Bienne. Prima, però, desidera che voi, in quanto amministratori, le forniate alcune informazioni sull'immobile.

Nota: 1 punto per la risposta corretta, 1 punto per l'articolo corretto dell'atto costitutivo o del regolamento per l'uso e l'amministrazione.

12

Domanda	Risposta / Articolo corretto dell'atto costitutivo o del regolamento per l'uso e l'amministrazione
L'unità in PPP n. 6000-3 può essere destinata ad un salone da parrucchiere?	
È consentito allestire l'ufficio del salone da parrucchiere in una stanza dell'unità di PPP n. 6000-7?	
Il potenziale acquirente desidera sapere se, dopo il suo pensionamento, potrà unire le due unità in PPP e utilizzarle come comunità abitativa per anziani con letti di cura e sale ricreative comuni al primo piano.	
È consentito apporre sulla facciata un'insegna pubblicitaria luminosa per il salone da parrucchiere?	
Come vengono ripartite le spese per l'acqua calda?	
Come vengono ripartite le spese per l'acqua fredda?	

C) Atto costitutivo / Diritto di prelazione **27 punti**

C 1 Atto costitutivo

Esercizio C 1.1. - In generale

Come viene costituita la proprietà per piani?

Nota: 1 punto per la risposta corretta

1	

Soluzione:

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

Esercizio C 1.2. - In generale

Elencate tre punti di un atto costitutivo della proprietà per piani. (Parti, luogo, data e firma non danno diritto ad alcun punto)

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

3	

Soluzione:

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

Esercizio C 1.3. - In generale

Se la proprietà per piani è costituita prima dell'inizio dei lavori, che cosa è obbligatorio presentare per l'iscrizione a registro fondiario?

Nota: 2 punti per la risposta corretta.

2	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio C 1.4. - In generale

Quale funzione hanno i piani di ripartizione nell'atto costitutivo?

Nota: 2 punti per la risposta corretta

2	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

Esercizio C 1.5. - In generale

Come (in base a cosa) possono essere determinati risp. conteggiati i diritti di voto? Citate quattro varianti.

Nota: 1 punto per ogni risposta corretta.

4

Soluzione:

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

Esercizio C 1.6. - Immobile in esame

In base all'atto costitutivo, quale quorum è necessario per modificare la destinazione d'uso?

Nota: 1 punto per la risposta corretta

1

Soluzione:

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

C 2 Diritto di prelazione

Esercizio C 2.1. - In generale

In che cosa si differenzia il diritto di prelazione nella proprietà per piani da quello nella comproprietà?

Nota: 2 punti per la risposta corretta.

2	

Soluzione:

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

Esercizio C 2.2. - In generale

Quale quorum è necessario se i comproprietari vogliono concedere un diritto di prelazione in un secondo momento?

Nota: 2 punti per la risposta corretta.

2	

Soluzione:

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

Esercizio C 2.3. - In generale

Indicate tre caratteristiche che occorre tenere presenti per un diritto di prelazione nella proprietà per piani.

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

3	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio C 2.4. - In generale

Entro quale termine deve essere fatto valere l'esercizio del diritto di prelazione?
Esiste un requisito formale?

Nota: 1 punto per il termine corretto, 1 punto per il requisito formale.

2	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

Esercizio C 2.5. - In generale

Quali trapassi di proprietà non rappresentano un caso di prelazione? Citate tre casi.

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

3

Soluzione:

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

Esercizio C 2.6. - In generale

In quali casi si estingue il diritto di prelazione? Citate due casi.

Nota: 1 punto per ogni esempio.

2

Soluzione:

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

D) Regolamento in generale e per l'immobile in esame / 26 punti
Costituzione valida dell'assemblea / Quorum deliberativi

D1 Regolamento in generale e per l'immobile in esame

Esercizio D 1.1. - In generale

Dove si trovano i fondamenti / le disposizioni di legge concernenti il regolamento dei comproprietari? Citate la legge e l'articolo di legge completo.

Nota: 2 punti per l'articolo di legge completo.

2

Soluzione:

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

Esercizio D 1.2. - In generale

Quali sono i punti principali (indice / struttura) di un regolamento dei comproprietari? Citatene otto. Fate attenzione alla corretta designazione dei termini tecnici.

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

8

Soluzione:

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

Esercizio D 1.3. - In generale

A cosa serve un regolamento dei comproprietari? Indicate sinteticamente quattro informazioni importanti che un comproprietario può trovare contenute nel regolamento.

Nota: 1 punto per ogni risposta corretta. Valgono solo le prime quattro risposte.

4

Soluzione:

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

Esercizio D 1.4. - In generale

Quali sono i possibili organi di una comunione dei comproprietari? Citatene tre.

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

3

Soluzione:

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

Esercizio D 1.5. - In generale

Quali parti dell'edificio sono generalmente contrassegnate da tratteggi e quali da colore pieno/bordo colorato nei piani di ripartizione?

Nota: ½ punto per ogni risposta corretta.

1	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

Esercizio D 1.6. - Immobile in esame

All'assemblea dei comproprietari, il proprietario dell'unità in PPP n. 6000-6 vi chiede perché deve pagare costi d'esercizio molto superiori rispetto al proprietario dell'unità in PPP n. 6000-9 che possiede le sue stesse quote di valore. Motivate la vostra risposta basandovi sul regolamento.

Nota: 2 punti per la risposta corretta con l'articolo del regolamento corretto.

2	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D 2 Capacità di deliberare in generale e per l'immobile in esame

<p>Esercizio D 2.1. - In generale</p> <p>Ad un'assemblea constate che non sono soddisfatti i criteri affinché l'assemblea possa delibera validamente.</p> <p>a) Quali sono le conseguenze? b) Come bisogna procedere? c) Quali termini e requisiti formali vanno rispettati per legge?</p> <p><u>Nota:</u> a) 1 punto per la risposta corretta, b) 1 punto per risposta corretta, c) 2 punti per la risposta completa.</p>	<p>4</p>	
<p>Soluzione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Esercizio D 2.2. - In generale</p> <p>In linea di principio, con quale quorum vengono prese le decisioni alle assemblee dei comproprietari?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta.</p>	<p>1</p>	
<p>Soluzione:</p> <p>.....</p>		
<p>Esercizio D 2.3. - Immobile in esame</p> <p>Quale quorum è necessario secondo il regolamento per approvare lavori di rinnovamento atti ad aumentare il valore dell'edificio?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta</p>	<p>1</p>	
<p>Soluzione:</p> <p>.....</p>		

E) Varianti di incasso e relativa procedura / 25 punti
Compiti dei revisori, dei delegati e del comitato

E 1 Varianti di incasso e relativa procedura

Esercizio E 1.1. - In generale

Vi è stata affidata la gestione di una comunione di comproprietari appena costituita. Quali due conti bancari sono consigliabili?

Nota: ½ punto per ogni risposta corretta

1	

Soluzione:

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

Esercizio E 1.2. - In generale

Alla prima assemblea i comproprietari decidono all'unanimità di aprire i conti sopra menzionati. Come verbalizzate questa delibera in una frase?

Nota: 1 punto per la risposta corretta

1	

Soluzione:

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

Esercizio E 1.3. - In generale

Un comproprietario non paga i contributi alla comunione da tre mesi, sebbene gli abbiate già inviato un sollecito scritto. Ora la liquidità presente sul conto è insufficiente per pagare la fattura del combustibile da riscaldamento che avete già ricevuto.

- a) Come procedete contro il comproprietario?
- b) Chi risponde nei confronti della ditta fornitrice di combustibile per il pagamento della fattura prossima a scadere?
- c) Avete un'altra possibilità di pagare la fattura? Indicate una possibilità

Nota: a) 1 punto per la risposta corretta, b) 1 punto per la risposta corretta, c) 1 punto per la risposta corretta.

3

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio E 1.4. - In generale

In qualità di gestori di una comunione dei comproprietari, purtroppo potete pagare la fattura per il combustibile solo dopo il secondo sollecito. Poiché il termine di pagamento era molto stretto, un giorno dopo il pagamento ricevete un precetto esecutivo.

- a) Che cosa potete fare se non accettate questo precetto esecutivo?
- b) Quale termine occorre rispettare?

Nota:

- a) ½ punto per la risposta corretta.
- b) ½ punto per la risposta corretta.

1

Soluzione:

.....

.....

Esercizio E 1.5. - In generale

Una comproprietaria, che aveva affittato il suo appartamento a due coniugi, ora lo vende alla coppia e vi chiede di fatturare i contributi non versati direttamente ai coniugi in qualità di nuovi proprietari. Il comitato ne è venuto a conoscenza e vi prega di accettare l'offerta perché, a suo parere, la venditrice non salderà comunque i suoi debiti e i costi sono stati provocati in ogni caso dai locatari. Quanto tempo concedete ai coniugi per saldare i contributi non pagati? Motivate la vostra risposta.

Nota: 3 punti per la risposta corretta con la motivazione.

3	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio E 1.6. - In generale

Dopo quanto tempo si prescrivono i contributi non pagati di un comproprietario e dove è disciplinato questo aspetto?

Nota: 1 punto per la risposta corretta e 1 punto per l'articolo di legge esatto.

2	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

E 2 Compiti dei revisori, dei delegati e del comitato

Esercizio E 2.1. - In generale

Alla prima assemblea di una comunione di comproprietari viene discussa la costituzione di un comitato.

- a) Come viene costituito un comitato?
- b) La nomina di un comitato può essere anche imposta?
- c) Elencate quattro compiti principali di un comitato (ad esclusione del supporto e monitoraggio della società di gestione)

Nota: a) + b) 1 punto per ogni risposta corretta, c) ½ punto per la risposta corretta.

4

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio E 2.2. - In generale

Gestite un complesso residenziale intavolato in proprietà per piani che comprende cinque case plurifamiliari e conta 30 comproprietari.

- a) Di quanti membri dovrebbe essere composto preferibilmente il comitato, a vostro parere di gestori, se il regolamento non contiene alcuna disposizione in merito?
- b) Quanti revisori è opportuno nominare per il controllo del rendiconto (un rendiconto unico per tutti gli edifici)?

Nota: ½ punto per ogni risposta corretta.

1	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

Esercizio E 2.3. - In generale

Al termine della revisione deve essere presentato un resoconto alla comunione dei comproprietari.

- a) Come si chiama questo documento?
- b) Che cosa deve contenere questo rapporto in ogni caso?

Nota: a) 1 punto per la risposta corretta, b) 1 punto per la risposta corretta (luogo, data, firma, nome della comunione non contano)

2	

Soluzione:

.....

.....

.....

.....

Esercizio E 2.4. - In generale

Quando è opportuno eseguire una revisione?

Nota: 1 punto per la risposta corretta.

1

Soluzione:

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

Esercizio E 2.5. - Immobile in esame

Il presente regolamento stabilisce una chiave di ripartizione per i costi comuni.

- a) In quale articolo?
- b) È possibile definire una chiave di ripartizione diversa da quella stabilita nel regolamento?
- c) Come bisogna procedere per cambiare la chiave di ripartizione?

Nota: a) ½ punto per la risposta corretta inclusa la cifra corretta, b) ½ punto per a risposta corretta, c) 1 punto per la risposta corretta.

2

Soluzione:

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

Esercizio E 2.6. – Immobile in esame

È necessario acquistare un nuovo robot pulitore del valore complessivo di CHF 1'856.50 (IVA esclusa) per il custode.

- a) Il comitato è autorizzato ad approvare questi costi non preventivati che dovranno essere pagati dalla comunione dei comproprietari?
- b) Motivate la vostra risposta.
- c) Dove è disciplinato questo aspetto? Indicate il documento e l'articolo.

Nota: a) 1 punto per la risposta corretta, b) 1 punto per la motivazione corretta, c) 1 punto per l'articolo corretto e completo.

3

Soluzione:

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

Esercizio E 2.7. - Immobile in esame

L'assemblea dei comproprietari ha eletto tra le sue fila tre membri del comitato per i prossimi due anni. Per motivi personali un membro del comitato dà le dimissioni già subito dopo l'assemblea. Come affrontate la questione? Spiegate la procedura in modo sintetico.

Nota: 1 punto per la procedura corretta

1

Soluzione:

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

Atto n. 7415

COSTITUZIONE DI PROPRIETÀ PER PIANI

Andreas Blum, notaio iscritto nel registro dei notai del Canton Berna, con studio a Bienne,

attesta quanto segue

La **Max Meier SA**, società anonima con sede a 2500 Bienne, Silbergasse 3 (IDI CH-075.3.721.444-2) – qui operante tramite il sig. Max Meier, di Wohlen bei Bern, domiciliato a Bienne, presidente del CdA con firma individuale

dichiara:

I. FONDO E PROGETTO DI COSTRUZIONE

1. La Max Meier SA è proprietaria esclusiva del seguente **immobile**:

Immobilie Bienne / 6000

Descrizione del fondo

Comune	Bienne
Fondo n.	6000
E-GRID	CH
Superficie	1'561 m ² , superficie calcolata in base alle coordinate, lavoro di misurazione riconosciuto definitivamente
Piano n.	41075
Superfici parziali gravate	
Ubicazione	Silbergasse
Copertura del suolo	Giardino, cortile, 1561 m ²
Edifici / costruzioni	
Menzioni dalla misurazione ufficiale	
Osservazione	

Fondi serventi

nessuno

Valutazione ufficiale

Valore ufficiale attuale CHF	valido dall'anno fiscale
346'110	2010

Proprietà

Proprietà esclusiva	
Max Meier SA	acquisto

Menzioni, annotazioni e oneri fondiari

nessuno

Servitù

07.03.1958 025-5/1817	(O) diritto di passo pedonale e carrabile ID.025-1999/034505 a favore IMM. Bienne/6001 + 6050
07.03.1958 025-5/1817	(O) Limitazione dell'attività commerciale ID.025-1999/034506 a favore IMM. Bienne/6001 – 6003 + 6050 – 6052
07.03.1958 025-5/1817	(D) Limitazione dell'attività commerciale ID.025-1999/036651 a carico IMM. Bienne/6001 – 6003 + 6050 – 6052 16.11.2009 035-2009/5675/0

07.03.1958 025-5/1817	(D) Limitazione di costruzione ID.025-1999/036652 a carico IMM. Bienne/6001 – 6003 + 6050 – 6052	16.11.2009 035-2009/5675/0
Diritti di pegno immobiliare		
23.08.1947 025-II/3612	Cartella ipotecaria documentale nominale, Fr. 30'000.00, 1° rango, max. 6%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	
11.10.1947 025-II/4006	Cartella ipotecaria documentale nominale, Fr. 20'350.00, 2° rango, max. 6%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	
12.11.1947 025-II/4000	Cartella ipotecaria documentale al portatore, Fr. 7000.00, 3° rango, max. 6%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	06.01.2003 025-2003/53/0
11.08.1948 025-II/5003	Cartella ipotecaria documentale nominale, Fr. 18'000.00, 4° rango, max. 6%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	
18.11.1952 025-III/270	Cartella ipotecaria documentale al portatore, Fr. 6500.00, 5° rango, max. 6%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	06.01.2003 025-2003/53/0
26.04.1956 025-III/3040	Cartella ipotecaria documentale al portatore, Fr. 25'000.00, 6° rango, max. 7%, diritto di subentrare in un posto anteriore, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	07.01.2004 025-2004/64/0
20.04.1987 025-1483	Cartella ipotecaria documentale al portatore, Fr. 100'000.00, 7° rango, max. 9%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	07.01.2004 025-2004/64/0
17.03.1988 025-1802	Cartella ipotecaria documentale nominale, Fr. 85'000.00, 8° rango, max. 8%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	
04.06.1990 025-1681	Cartella ipotecaria documentale nominale, Fr. 200'000.00, 9° rango, max. 10%, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	
26.11.1992 025-6554	Cartella ipotecaria documentale nominale, Fr. 160'000.00, 10° rango, max. 10%, costituita il 2.6.1990, giustificativo 1681, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio UBS SA	
16.11.2009 035- 2009/5675/0	Cartella ipotecaria documentale nominale, Fr. 14'000.00, 11° rango, max. 6%, costituita il 27.01.1927, giustificativo I/218, diritto di pegno singolo Creditore pignoratizio Max Meier SA	27.01.2007 025-2007/376/0

2. Attualmente la Max Meier SA sta facendo edificare sul fondo n. 6000 un **immobile ad uso abitativo e commerciale nella Silbergasse 15/17, Bienne**, con locali bancari (filiale della Bieler Bank AG), uffici o negozi, otto appartamenti, un locale disponibile, locali secondari, un'autorimessa, parti comuni e aree circostanti l'edificio secondo il progetto dello studio di architetti Karl Muster AG di Bienne (di seguito "l'architetto"), autorizzato con licenza edilizia datata 1.10.2012.

II. COSTITUZIONE DI PROPRIETÀ PER PIANI

1. **L'immobile n. 6000** viene suddiviso – prima dell'ultimazione dell'edificio – **in quote di comproprietà secondo l'ordinamento della proprietà per piani (PPP)** conformemente alle disposizioni seguenti e alle norme di cui agli artt. 712 e segg. del Codice Civile svizzero (CCS).
2. Vengono costituite **12 quote di comproprietà come unità in proprietà per piani** (unità in PPP) secondo i cinque piani di ripartizione PPP n. 1 (piano interrato/PI), 2 (piano terra/PT), 3 (1° piano/1° p.), 4 (2° piano/2° p.) e 5 (attico) dell'architetto del 15.9.2012.
- 3.1. In questi cinque **piani di ripartizione**
 - sono contrassegnati da un contorno rosso o blu e identificati con il n. del registro fondiario tutti i locali e locali secondari che sono oggetto del diritto esclusivo del rispettivo comproprietario (12 unità in PPP);
 - sono contrassegnati da tratteggi neri e identificati con la sigla "DUP" nonché con il n. del registro fondiario le superfici esterne attribuite in uso preclusivo a determinati comproprietari nel regolamento dei comproprietari come indicato di seguito: scala esterna all'unità in PPP n.1 (autorimessa) / area esterna all'unità in PPP n. 2 (banca) con parcheggi per i clienti, accesso, terrazza e giardino / area esterna all'unità in PPP n. 3 (negozio, ufficio, ristorante) con parcheggio per i clienti, accesso, terrazza e giardino / atrio davanti alle cantine e anticamera davanti agli appartamenti delle unità in PPP n. 11 e 12 (attici) secondo i piani di ripartizione n. 2, 1 e 5;
 - non sono contrassegnati da tratteggi né da bordi colorati: le parti dell'edificio, i locali, le aree esterne, gli impianti e le installazioni destinati all'uso comune di tutti i comproprietari.
- 3.2. I cinque piani di ripartizione sono parti integranti del presente atto costitutivo. Oggi vengono firmati dal rappresentante della società che ha costituito la PPP e vengono conservati assieme all'originale del presente atto come allegati n. 1 – 5. Un esemplare (originale) di ogni piano è destinato all'ufficio del registro fondiario dell'Oberland.
4. All'ufficio del registro fondiario di Bienne si chiede di intavolare nel registro fondiario di Bienne **12 quote di comproprietà come unità di piano** e di **aprire 12 fogli separati del libro mastro** nel modo seguente:

4.1.	Foglio PPP RF n.	Ubicazione	Diritto esclusivo su	Piano n./ Colore	Quota di valore in .../1000
	6000-1	PI	Autorimessa con 14 posti auto, parcheggio per veicoli a due ruote e locale biciclette DUP scala esterna	1 / rosso	60
	6000-2	PT/PI	locali della banca con collegamento interno DUP area esterna	2 / blu 1	206

6000-3	PT	Negozi / Ufficio / Gastronomia Loc.sec. "armadio esterno" DUP area esterna	2 / rosso	72
6000-4	PI	Locale disponibile	1 / blu	4
6000-5	1° p.	Appartamento da 4 ½ locali con terrazza a ovest Loc.sec. cantina	3 / rosso 1	106
6000-6	1° p.	Appartamento da 2 ½ locali con terrazza al centro Loc.sec. cantina	3 / blu46 1	
6000-7	1° p.	Appartamento da 3 ½ locali con terrazza a est Loc.sec. cantina	3 / rosso 1	88
6000-8	2° p.	Appartamento da 4 ½ locali con terrazza a ovest Loc.sec. cantina	4 / rosso 1	107
6000-9	2° p.	Appartamento da 2 ½ locali con terrazza al centro Loc.sec. cantina	4 / blu46 1	
6000-10	2° p.	Appartamento da 3 ½ locali con terrazza a est Loc.sec. cantina	4 / rosso 1	87
6000-11	Attico	Appartamento da 3 ½ locali con terrazza Loc.sec. cantina DUP anticamera al PI e anticamera nell'attico (con 6000-12)	5 / rosso	119
6000-12	Attico	Appartamento da 2 ½ locali con terrazza Loc.sec. cantina DUP anticamera al PI e anticamera nell'attico (con 6000-11)	5 / blu	59

Totale 12	Unità in PPP	1000/1000
------------------	---------------------	------------------

Loc.sec.= locale secondario, PA = posti auto, PI = piano interrato, PT = piano terra
DUP = Diritto d'Uso Preclusivo attribuito per regolamento

- 4.2. Ciascun **diritto esclusivo delle unità in PPP dal n. 6000-5 al n. 6000-12** (8 appartamenti) comprende **una cantina quale locale accessorio** al piano interrato dell'edificio ("cantina" sul piano 1); il **diritto esclusivo dell'unità in PPP n. 6000-3** comprende **un "armadio esterno" quale locale accessorio** al piano terra dell'edificio (sul piano 2) ai sensi dell'art. 712 b cpv. 1 CCS.

I locali secondari sono attribuiti alle rispettive unità in PPP come indicato nei piani di ripartizione (contorno rosso o blu e numero del registro fondiario).

- 4.3. Si constata che tutte le **unità in PPP costituiscono un tutto** e dispongono di **accesso proprio**.
5. Si stabiliscono le seguenti **destinazioni d'uso**.
- 5.1. Le unità in PPP n. 6000-2 e 6000-3 sono destinate all'uso per scopi commerciali e professionali (banca, negozio, ristorante, ufficio, ambulatorio, laboratorio e simili). È vietato l'esercizio di attività rumorose e l'utilizzo di tali unità come istituto di cura o di qualsiasi altro genere oppure per scopi contrari ai buoni costumi.
- 5.2. Le unità in PPP dal n. 6000-5 al n. 6000-12 (esclusi i locali secondari) sono destinate a uso abitativo. Possono essere utilizzate anche a scopi commerciali, ad es. come ufficio, ambulatorio medico o dentistico, laboratorio o simili e possono essere frequentate da clienti/pazienti, purché ciò non comporti eccessi pregiudizievoli, in particolare rumore, agli altri inquilini (cfr. art. 684 CCS). È vietato l'utilizzo di tali unità come istituto di cura o di qualsiasi altro genere e per scopi contrari ai buoni costumi.
- 5.3. Le cantine sono destinate a essere utilizzate come locali secondari degli otto appartamenti per lo stoccaggio e la conservazione di oggetti e/o come locali per hobby, fatte salve le norme di polizia edilizia, per l'esercizio di attività nel tempo libero (ad es. bricolage, fai-da-te, fitness). È vietato – come per i locali commerciali e le abitazioni – qualsiasi utilizzo che comporti eccessi pregiudizievoli, in particolare rumore, agli altri inquilini e tutti gli utilizzi non ammessi per le unità in PPP. Le cantine non possono essere utilizzate a scopo professionale.
- 5.4. Il cosiddetto "armadio esterno" è destinato ad essere utilizzato come locale secondario dell'unità n. 6000-3 per la conservazione di oggetti.
- 5.5. L'unità n. 6000-1 è destinata in modo durevole al posteggio di automobili e altri veicoli (in particolare biciclette/motociclette nel parcheggio per veicoli a due ruote risp. nell'apposito locale per le biciclette separate).
- 5.6. Ogni modifica delle destinazioni d'uso (5.1. - 5.5.) richiede il consenso di tutti i comproprietari.
6. Per quanto concerne l'esercizio dei diritti esclusivi e dei diritti d'uso preclusivo regolamentari dei comproprietari, l'uso delle parti comuni e delle installazioni dell'immobile, la relativa amministrazione e la partecipazione ai costi dei comproprietari fanno stato le disposizioni del **regolamento per l'uso e l'amministrazione (regolamento della comunione dei comproprietari)**. Tali disposizioni sono vincolanti per tutti i comproprietari.
- Il regolamento è parte integrante del presente atto. Esso viene firmato dai rappresentanti della società che ha costituito la PPP e viene conservato assieme all'originale del presente atto come allegato 6. Il regolamento va **menzionato nel registro fondiario ai fogli PPP 6000-1 fino a 6000-12**.
7. **Suddivisione dell'autorimessa in comproprietà**

- 7.1. L'unità n. 6000-1 (autorimessa) viene suddivisa – in funzione del numero dei posteggi – in **14 quote di comproprietà di 1/14** ciascuna (comproprietà ordinaria).

All'ufficio del registro fondiario dell'Oberland si chiede di aprire un **foglio separato del libro mastro** per ogni quota di comproprietà: **dal n. 6000-1-1 al n. 6000-1-14**.

Per quanto riguarda l'ubicazione e la dimensione dei singoli posti auto si rimanda al piano di ripartizione della PPP n. 1 (piano interrato). Ogni proprietario di una quota di comproprietà ha diritto a usare in via preclusiva un posteggio nell'autorimessa come indicato di seguito:

RF n. Quota comprop.	Posto auto n.	RF n. Quota comprop.	Posto auto n.
6000-1-1	1	6000-1-8	8
6000-1-2	2	6000-1-9	9
6000-1-3	3	6000-1-10	10
6000-1-4	4	6000-1-11	11
6000-1-5	5	6000-1-12	12
6000-1-6	6	6000-1-13	13
6000-1-7	7	6000-1-14	14

- 7.2. In applicazione dell'art. 682 cpv. 3 CCS, il **diritto di prelazione** legale del comproprietario sulle quote di comproprietà viene **soppresso**. La soppressione di tale diritto va **annotata** nel registro fondiario sull'unità in PPP **n. 6000-1**.
- 7.3. In ragione della destinazione d'uso durevole (v. cifra 5.5.), il diritto del comproprietario di chiedere la cessazione della comproprietà è escluso in conformità all'art. 659 cpv. 2 CCS.
- 7.4. Per l'autorimessa vige un apposito **ordinamento d'uso e d'amministrazione** che è integrato nel regolamento della comunione dei comproprietari delle unità in PPP.

8. Rettifiche nel registro fondiario

8.1. Servitù

Tutte le servitù (diritti e oneri) iscritte sull'immobile Bienne/6000 rimangono registrate sul fondo di base n. 6000.

8.2. Oneri fondiari

Nessuno

8.3. Diritti di pegno immobiliare

La rettifica viene effettuata alla cifra III qui di seguito.

8.4. Annotazioni

Nessuna

8.5. Menzioni

Devono essere effettuate le seguenti **menzioni**:

- **Sul foglio n. 6000** (fondo di base):
"Costituzione della PPP prima dell'ultimazione dell'edificio"
"Costituzione in pegno delle quote di proprietà per piani"
- Sui fogli di tutte le unità in PPP dal **n. 6000-1 al n. 6000-12**:
"Regolamento della comunione dei comproprietari".

8.6. Valori ufficiali

Dopo il completamento dell'edificio e delle unità in PPP vengono stabiliti i valori ufficiali dei singoli piani e notificati a rispettivi proprietari.

III. **MODIFICA DELLE CARTELLE IPOTECARIE ESISTENTI**

1. **Trasformazione, riunione e aumento di cartelle ipotecarie**

All'ufficio del registro fondiario dell'Oberland si chiede:

- la trasformazione delle cartelle ipotecarie al portatore di CHF 7'000.00, CHF 6'500.00, CHF 25'000.00 e CHF 100'000.00 gravanti in 3°, 5°, 6° e 7° rango sul mappale n. 6000 in cartelle ipotecarie documentali nominali a favore della Max Meier SA di Bienne, con le medesime condizioni relative al pagamento e agli interessi;
- la riunione delle undici cartelle ipotecarie documentali nominali gravanti sul fondo n. 6000, tutte a favore della Max Meier SA, in una cartella ipotecaria di CHF 665'850.00 e il successivo aumento del pegno di CHF 4'150.00 fino a **CHF 670'000.00** con la contestuale trasformazione in una **cartella ipotecaria registrata nominale a favore della Max Meier SA**, gravante quale diritto di pegno collettivo in 1° rango sui piani Bienne/6000-11 e 6000-12.

2. Per la nuova cartella ipotecaria registrata nominale di CHF 670'000.00 valgono le seguenti **condizioni relative al pagamento e agli interessi**:

"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."

Il tasso d'interesse massimo è del 10%.

3. Tutti i piani non (più) gravati e il fondo di base n. 6000 devono essere svincolati dal pegno. La creditrice pignoratizia Max Meier SA accetta tali **svincoli del pegno**.
4. La cartella ipotecaria registrata di CHF 670'000.00 è registrata sul mappale n. 6000 con carico di servitù. Controfirmando il presente atto, la ditta Max Meier SA dichiara e certifica il **trapasso**.
5. Il **notaio** viene autorizzato a trasferire la cartella ipotecaria registrata di CHF 670'000.00 alla UBS SA e a presentare la notificazione per la relativa iscrizione nel registro dei creditori presso l'ufficio del registro fondiario dell'Oberland. Essa serve da garanzia per il credito ipotecario concesso all'acquirente dei piani 6000-11 e 6000-12.

IV. DISPOSIZIONI FINALI

1. Riserva di modifiche / Procura

La Max Meier SA si riserva di apportare future modifiche o integrazioni a tutte le disposizioni adottate nel presente atto in materia di diritti reali o di altra natura qualora necessario, ad esempio su richiesta dell'ufficio del registro fondiario o in seguito a modifiche del progetto o su richiesta del comune o per qualsiasi altro motivo nel corso dell'edificazione del fondo n. 6000 con l'immobile ad uso abitativo e commerciale nella Silbergasse 15/17, Bienne, in particolare (il seguente elenco non è esaustivo):

- modifiche o rettifiche delle servitù e costituzione di altre servitù di qualsiasi tipo all'interno e al di fuori del fondo n. 6000;
- modifiche della cartella ipotecaria di cui alla cifra III e costituzione di ulteriori cartelle ipotecarie così come l'eventuale costituzione in pegno delle stesse;
- addenda al presente atto.

Il signor Max Meier è autorizzato a procedere a tutti i negozi giuridici qui riservati con firma individuale a nome e per conto dei proprietari attuali e futuri dell'immobile n. 6000. Egli è incaricato di adottare tutte le misure e a compiere tutti gli atti giuridici necessari alla corretta esecuzione di tali affari o ad essa correlati o che ritiene opportuni nell'interesse dei proprietari. In particolare, è autorizzato a richiedere iscrizioni, modifiche o cancellazioni nel registro fondiario. Questa procura è trasferibile e si estingue solo per effetto di revoca. La conclusione di contratti con se stessi (self-dealing) e la doppia rappresentanza sono espressamente ammesse.

Gli acquirenti dei piani e delle quote di comproprietà dell'autorimessa sono tenuti a includere questa riserva di modifiche e il conferimento della procura nei loro contratti di compravendita e d'appalto.

2. **Notifica dell'ultimazione**

La Max Meier SA prende atto che, ai sensi dell'Ordinanza sul registro fondiario, è tenuta a notificare l'ultimazione dell'immobile ad uso abitativo e commerciale nella Silbergasse 15/17, Bienne, all'ufficio del registro fondiario dell'Oberland.

Tale notifica deve indicare che l'edificio e la relativa suddivisione non sono mutati rispetto alla descrizione riportata nei piani di ripartizione e nell'atto costitutivo della proprietà per piani; eventualmente vanno presentati i piani di ripartizione corretti.

3. **Costi**

Le spese notarili, di registro fondiario, dell'architetto e del geometra in relazione al presente atto sono interamente a carico della Max Meier SA.

4. **Autorizzazione all'iscrizione**

La parte all'atto concede la propria autorizzazione all'esecuzione di tutte le iscrizioni nel registro fondiario di Bienne derivanti dal presente atto. Il notaio viene incaricato della notificazione all'ufficio del registro fondiario dell'Oberland.

5. **Allegati**

Il notaio conserva assieme all'originale del presente atto gli allegati n.

- 1 - 5 Piani di ripartizione della PPP n. 1 – 5
- 6 Regolamento della PPP con allegato (calcolo delle quote di valore)

6. **Numero di esemplari**

Il presente atto viene redatto quale attestazione del titolo giuridico in **duplice copia** per l'ufficio del registro fondiario dell'Oberland e per la Max Meier SA. La comunione dei comproprietari e gli acquirenti delle unità in PPP risp. delle quote di comproprietà dell'autorimessa ricevono una copia ciascuno.

Celebrazione dell'atto pubblico in procedura CCS

Il notaio ha redatto il presente atto che viene letto in sua presenza dal rappresentante delle parti all'atto, persona a lui nota e avente l'esercizio dei diritti civili. Subito dopo vengono chiamate come testimoni le persone legalmente qualificate:

- 1.
- 2.

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 Thun il primo ottobre duemiladodici:

1° ottobre 2012

La proprietaria fondiaria:
Max Meier SA

.....
Max Meier

Il notaio:

ATTESTAZIONE DEI TESTIMONI

Noi, i sottoscritti testimoni, attestiamo che:

1. il rappresentante della Max Meier SA ha sottoscritto il presente atto assieme al notaio dinanzi a noi;
2. egli ha dichiarato in presenza del notaio di aver letto l'atto innanzi a lui e che il contenuto dell'atto rispecchia la volontà della Max Meier SA;
3. a nostro giudizio, il rappresentante della Max Meier SA aveva piena capacità di disporre.

Allestito nell'ufficio del notaio a Thun il primo ottobre duemiladodici.

1° ottobre 2012

I testimoni:

**REGOLAMENTO per L'USO e
L'AMMINISTRAZIONE**

della

COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI

SEEBLICK, 2502 BIENNE

dell'immobile al foglio del RF di Biemme n. 6000

**IMMOBILE AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE,
SILBERGASSE 15 / 17, BIENNE**

1 ottobre 2012

Indice

Articolo

- 1 Oggetto della proprietà per piani
- 2 Suddivisione dell'immobile
- 3 Diritto esclusivo
- 4 Utilizzo del diritto esclusivo
 - Principi e assicurazione di responsabilità civile
- 5 - Limitazioni
- 6 - Obbligo di manutenzione / Costi
- 7 - Diritto di accesso
- 8 - Responsabilità
- 9 Parti comuni
- 10 Uso delle parti e delle installazioni comuni
- 11 Diritti d'uso preclusivo – In generale
- 12 Diritti d'uso preclusivo – Assegnazione
- 13 Autorimessa
- 14 Ordinamento della casa
- 15 Spese comuni
 - Concetto
- 16 - Ripartizione / Principio
- 17 - Deroghe al principio
- 18 - Fondo di rinnovamento
- 19 - Riscossione dei contributi e degli anticipi / Garanzia
- 20 Assicurazioni
- 21 Costi di manutenzione e riparazione
- 22 Modifica di quote di valore, diritti esclusivi e diritti d'uso preclusivo
- 23 Amministrazione
- 24 Assemblea dei comproprietari
 - Competenze
- 25 - Convocazione, presidenza, verbale
- 26 - Capacità di deliberare
- 27 - Esercizio del diritto di voto
- 28 - Deliberazione
- 29 Comitato
- 30 Amministratore
 - Compiti dell'amministratore
- 32 Condizione giuridica dell'acquirente di un'unità in PPP
- 33 Esclusione di un comproprietario

- 34 Scioglimento della proprietà per piani
 35 Foro competente e domicilio
 36 Disposizioni di legge
 37 Menzione nel registro fondiario
-

Art. 1

Oggetto della proprietà per piani

1. L'immobile Bienne/6000, destinato ad uso abitativo e commerciale, sito nella Silbergasse 15/17 nel comune di Bienne, è intavolato in proprietà per piani (PPP) ai sensi degli artt. 712a e seguenti del Codice Civile svizzero (CCS).
2. Ogni unità in PPP rappresenta una quota di comproprietà a cui è collegato il diritto esclusivo di utilizzare determinate parti dell'edificio e di sistemarle internamente.

Art. 2

Suddivisione dell'immobile

1. Secondo le iscrizioni nel registro fondiario di Bienne, l'immobile n. 6000 è suddiviso in dodici unità in PPP, per ognuna delle quali è stato aperto un foglio separato del libro mastro come indicato di seguito:

Foglio PPP RF. n.	Ubicazione	Diritto esclusivo su	Piano n./ Colore	Quota di valore in .../1000
6000-1	PI	Autorimessa con 14 posti auto, parcheggio moto e locale per biciclette DUP scala esterna	1 / rosso	60
6000-2	PT/PI	Locali della banca collegati internamente DUP area esterna	2 / blu 1	206
6000-3	PT	Negoziato/Ufficio/Gastronomia Loc. sec. "armadio esterno" DUP area esterna	2 / rosso	72
6000-4	PI	Locale disponibile	1 / blu	4
6000-5	1° p.	Appartamento da 4 ½ locali con terrazza a ovest Loc. sec. cantina	3 / rosso 1	106
6000-6	1° p.	Appartamento da 2 ½ locali con terrazza al centro Loc. sec. cantina	3 / blu 1	46
6000-7	1° p.	Appartamento da 3 ½ locali con terrazza a est Loc. sec. cantina	3 / rosso 1	88

Foglio PPP RF. n.	Ubicazione	Diritto esclusivo su	Piano n./ Colore	Quota di valore in .../1000
6000-8	2° p.	Appartamento da 4 ½ locali con terrazza a ovest Loc. sec. cantina	4 / rosso 1	107
6000-9	2° p.	Appartamento da 2 ½ locali con terrazza al centro Loc.sec. cantina	4 / blu 1	46
6000-10	2° p.	Appartamento da 3 ½ locali con terrazza a est Loc. sec. cantina	4 / rosso 1	87
6000-11	attico	Appartamento da 3 ½ locali con terrazza Loc. sec. cantina DUP atrio al PI e anticamera nell'attico (con 6000-12)	5 / rosso	119
6000-12	attico	Appartamento da 2 ½ locali con terrazza Loc. sec. cantina DUP atrio al PI e anticamera nell'attico (con 6000-11)	5 / blu	59
Totale 12		Unità in PPP		1000/1000

Loc. sec.= locale secondario, PA = posti auto, PI = piano interrato, PT = piano terra
DUP = Diritto d'Uso Preclusivo attribuito per regolamento

Ciascun diritto esclusivo delle unità in PPP dal n. 6000-5 al n. 6000-12 (8 appartamenti) comprende una cantina quale locale accessorio al piano interrato dell'edificio ("cantina" sul piano 1); il diritto esclusivo dell'unità in PPP n. 6000-3 comprende un "armadio esterno" quale locale accessorio al piano terra dell'edificio (sul piano 2) ai sensi dell'art. 712 b cpv. 1 CCS.

2. La suddivisione dell'edificio, l'ubicazione e la dimensione delle singole unità in PPP e dei locali accessori risultano in dettaglio dai cinque piani di ripartizione che formano parte integrante dell'atto costitutivo della PPP e del presente regolamento.
3. Il calcolo delle quote di valore del 15.9.2012 dello studio di architetti Karl Muster AG è riportato nell'Allegato 1 che fa parte integrante del presente regolamento.

Art. 3

Diritto esclusivo

1. Il diritto esclusivo di ogni comproprietario comprende i locali, i locali accessori e gli impianti appartenenti alla relativa unità in PPP come risulta dall'atto costitutivo e dai piani di ripartizione.
2. Sono oggetto del diritto esclusivo in particolare:

- a) i muri divisorii interni, purché non abbiano funzioni portanti o fonoisolanti;
- b) l'intonaco interno risp. il rivestimento interno delle pareti;
- c) l'intonaco dei soffitti e i rivestimenti dei pavimenti (incl. sottofondo e strato superiore risp. isolamento acustico); ma senza soffitti grezzi risp. struttura/isolamento del tetto;
- d) le porte (incluse le porte d'ingresso e delle terrazze);
- e) le finestre, eventualmente anche i lucernari (telai all'interno e all'esterno, tutti i vetri e le traverse);
- f) tende e persiane di ogni tipo (incl. i dispositivi di comando);
- g) gli armadi ad incasso;
- h) gli apparecchi di lavaggio e le installazioni dei bagni, dei WC, dei servizi e delle cucine;
- i) tutte le condutture (acqua, acque di scarico, elettricit , telefono, riscaldamento, IT, TV/radio) a partire dalla diramazione dalle condotte principali comuni; sono escluse le condutture continue che servono anche altre unit  in PPP o parti comuni;
- k) le terrazze senza ringhiere o altri parapetti;
- l) tutti gli impianti di riscaldamento presenti nelle unit  in PPP, purch  servano a riscaldare esclusivamente le rispettive unit ;
- m) le installazioni delle cantine;
- n) se presenti negli appartamenti, i caminetti o le stufe e i rispettivi camini in tutta la loro lunghezza dal punto di allacciamento fino al comignolo;
- o) inoltre, tutti gli impianti e le installazioni che servono unicamente una determinata unit  in PPP.

Art. 4

Utilizzo del diritto esclusivo – Principi – Assicurazione di responsabilit  civile

1. Il comproprietario   libero nell'amministrazione, nell'uso e nella sistemazione dei propri locali, dei relativi impianti e delle relative installazioni, nel limite che ci  sia compatibile con gli stessi diritti degli altri comproprietari e sia conciliabile con l'interesse della comunione dei comproprietari e che il presente regolamento non contenga limitazioni in merito.
2. Le destinazioni d'uso sono definite nell'atto costitutivo della PPP (punto II./5.1 - 5.5).
3. All'interno della propria unit  in PPP (incl. locale secondario, se presente) e nel quadro del suo diritto esclusivo secondo l'art. 3, il comproprietario pu  eliminare o trasformare le parti costruttive e gli impianti, purch  ci  non pregiudichi l'esistenza, la solidit , la membratura, la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio, l'isolamento acustico nonch  i diritti esclusivi risp. i locali degli altri comproprietari. Restano inoltre riservate le norme di polizia edilizia e le limitazioni specifiche contenute nel presente regolamento.

4. Le modifiche all'immobile, che comportano per un comproprietario una grave restrizione o l'impossibilità di usare i propri locali conformemente alla rispettiva destinazione, possono essere effettuate solo con il suo consenso.
5. A tutela degli altri comproprietari risp. della comunione, ogni comproprietario è tenuto a stipulare un'assicurazione di responsabilità civile in qualità di proprietario della sua unità in PPP. L'amministratore ha il diritto di consultare la rispettiva polizza.

Art. 5

Utilizzo del diritto esclusivo - Limitazioni

1. Nelle unità in PPP (incl. le relative aree esterne e terrazze) e nei locali secondari non è consentito esercitare alcuna attività che abbia effetti eccessivamente molesti o nocivi quali rumori, vibrazioni, fumo o cattivi odori oppure che violi il bisogno di tranquillità degli inquilini, i principi morali comuni, i buoni costumi o le norme igieniche.
2. È vietato al comproprietario ogni utilizzo o trasformazione dei locali della sua unità in PPP (incl. locale secondario) che danneggi le parti costruttive comuni o ne limiti le funzioni, che diminuisca il valore dell'immobile o comprometta il bell'aspetto uniforme dello stabile o che possa importunare, pregiudicare o danneggiare gli altri inquilini a causa di eccessi pregiudizievoli.

In particolare, è vietato a tutti i comproprietari (elenco non esaustivo):

- a) caricare eccessivamente i pavimenti dei propri locali;
- b) conservare nei propri locali o nelle parti comuni dell'immobile sostanze infiammabili, esplosive o maleodoranti;
- c) permettere la formazione di umidità nei propri locali che possa avere effetti negativi sull'immobile o su parti di esso;
- d) conferire mediante l'apposizione di insegne e pubblicità e mediante il tipo di utilizzo alle parti appartenenti all'unità in PPP un aspetto esteriore che comprometta il decoro architettonico dello stabile, in particolare modificando il materiale, il colore o il formato degli elementi visibili dall'esterno (quali facciate, tende, telai delle finestre, posti a sedere, terrazze e i relativi parapetti ecc.), ovvero apportando dei cambiamenti all'aspetto esteriore unitario originario o futuro. I proprietari delle unità in PPP n. 2 e 3 sono tuttavia liberi di installare pubblicità esterne, previa autorizzazione dell'autorità competente;
- e) alterare la struttura dei pavimenti sopra la costruzione di base in modo da peggiorare i valori standard di isolamento termico e acustico iniziali;

- f) modificare gli impianti di riscaldamento presenti oppure eliminare le installazioni per il rilevamento del consumo di riscaldamento o comprometterne il funzionamento.
- 3. L'installazione di vasche idromassaggio negli appartamenti è ammessa solo previo accordo con i proprietari delle unità in PPP adiacenti orizzontalmente e verticalmente.
- 4. Sono fatte salve le disposizioni dell'ordinamento della casa (art. 14).

Art. 6

Utilizzo del diritto esclusivo - Obbligo di manutenzione / Costi

- 1. Ogni comproprietario è tenuto a provvedere a proprie spese alla manutenzione dei locali e degli impianti su cui gode di un diritto esclusivo nella misura necessaria affinché l'edificio conservi un buon aspetto uniforme e rimanga in ottimo stato.
- 2. Sono a carico del singolo comproprietario in particolare i costi per la manutenzione, riparazione e sostituzione delle parti dell'edificio, degli oggetti e delle installazioni che utilizza in via esclusiva di cui segnatamente all'art. 3 cifra 2, lett. a - o. Ciò riguarda anche il pavimento e il soffitto delle terrazze coperte, senza ringhiere o altri parapetti.
- 3. Se un comproprietario non esegue i lavori di manutenzione nell'interesse dell'aspetto dell'intero edificio, l'amministratore può, previo avvertimento, far eseguire i lavori necessari a spese del comproprietario inadempiente.
- 4. Contro tale disposizione il comproprietario può – entro 30 giorni dalla sua notificazione – adire l'assemblea dei comproprietari, la quale deciderà in merito all'esecuzione dei lavori con una delibera presa a maggioranza.

Art. 7

Utilizzo del diritto esclusivo - Diritto di accesso

- 1. Il comproprietario deve consentire all'amministratore ed ai suoi incaricati, previo congruo preavviso, l'accesso e la permanenza nei suoi locali allo scopo di constatare e rimuovere eventuali danni.
- 2. Lo stesso vale per i lavori di rinnovamento e trasformazione all'edificio.

3. I locali del comproprietario devono essere tuttavia occupati mostrando il massimo rispetto e non in orari inopportuni; sono fatti salvi i casi di emergenza.

Art. 8

Utilizzo del diritto esclusivo - Responsabilità

1. Se vengono conclusi dei contratti con i quali un'unità in PPP viene concessa in uso a terzi (ad es. locazione, diritto di abitazione, usufrutto), il comproprietario è tenuto ad avvisare l'amministratore.
2. Alla conclusione di contratti simili, il comproprietario è tenuto a informare il terzo in merito a tutte le disposizioni della comunione.
3. 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 a cui ha consentito la permanenza nei propri locali o il rispettivo uso mediante contratto.
4. La comunione può pretendere dal comproprietario, nel caso in cui il suo inquilino o altre terze persone non rispettino l'ordinamento della comunione dopo ripetute diffide rimaste infruttuose, che sciolga il rispettivo rapporto contrattuale. La competenza per questo tipo di ingiunzione spetta all'amministratore.

Art. 9

Parti comuni

1. Fatti salvi i diritti d'uso preclusivo di cui agli articoli 11 e 12 del presente regolamento, tutte le parti dell'immobile e le installazioni, che non sono assoggettate al diritto esclusivo secondo l'atto costitutivo, i piani di ripartizione e l'art. 3 del presente regolamento, sono parti comuni e in particolare (elenco non esaustivo):
 - a) l'area circostante l'edificio sulla parcella n. 6000;
 - b) le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari quali fondamenta, mura di cinta, soffitti grezzi (incl. isolamenti), pareti portanti, pareti divisorie tra le unità in PPP, struttura / isolamento del tetto;
 - c) le parti che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio quali il tetto, le facciate, le parti esterne dei parapetti delle terrazze ecc.;
 - d) tutte le condutture (fatto salvo quanto previsto dall'art. 3, lett. i del presente regolamento) e i pozzi;
 - e) ingresso dello stabile, appartamenti al piano terra, tromba delle scale e ascensore dal piano interrato fino all'attico;

- f) nel piano interrato, il locale tecnico e il corridoio che porta alle cantine.
2. Sono inoltre di proprietà comune gli accantonamenti effettuati per l'amministrazione e la manutenzione dell'immobile così come gli apparecchi e le attrezzature per la pulizia e la manutenzione delle parti comuni.

Art. 10

Uso delle parti e delle installazioni comuni

1. Nell'uso dei locali, degli impianti e delle installazioni comuni nonché delle parti del fondo che si trovano all'esterno dell'edificio tutti i comproprietari e le persone alle quali essi hanno concesso l'uso devono mostrare il dovuto rispetto nei confronti degli altri inquilini e degli interessi della comunione e attenersi a tutte le disposizioni d'uso vigenti, oltre a quelle contenute in questo regolamento. Gli inquilini devono utilizzare le installazioni con cura.
2. È vietato in particolare:
- a) apportare qualsiasi modificazione alle parti comuni dell'edificio o alle opere e agli impianti comuni;
 - b) conservare o depositare qualsiasi oggetto nelle parti comuni che non sono espressamente adibite a tale scopo, in particolare nei vani scale;
 - c) lasciare veicoli (come auto, ciclomotori, biciclette ecc.) o passeggini al di fuori delle apposite aree;
 - d) installare antenne radiofoniche e/o televisive private.
3. Qualora la pulizia e la cura delle parti dell'edificio, degli impianti e delle installazioni comuni non siano affidate ad un custode, ogni comproprietario è tenuto a provvedervi o a sostenerne proporzionalmente le spese secondo quanto stabilito dalle delibere della comunione in materia.
4. Se un comproprietario viene a conoscenza di pericoli che minacciano il fondo, le costruzioni che vi sorgono sopra o le relative installazioni, deve avvertire immediatamente l'amministratore, dopo aver adottato i provvedimenti indifferibili. Se l'amministratore non interviene tempestivamente, ogni comproprietario ha il diritto di attuare personalmente le misure necessarie per scongiurare il pericolo imminente e a chiedere il rimborso alla comunione dei proprietari per le spese sostenute a tal fine.

Art. 11

Diritti d'uso preclusivo – In generale

1. 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 (di seguito DUP) sulle parti comuni limitati o illimitati nel tempo.
2. 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 della rispettiva unità in PPP. In caso di successivo trapasso della proprietà, il diritto d'uso preclusivo obbligatorio passerà pertanto automaticamente al relativo proprietario, senza la necessità di una specifica indicazione in merito nel contratto di acquisto.
3. I titolari di un diritto d'uso preclusivo devono provvedere (proporzionalmente) a proprie spese alla manutenzione delle parti dell'edificio e del fondo su cui godono del diritto d'uso preclusivo, garantendo sempre un aspetto ordinato.
4. Per il resto si applicano per analogia le disposizioni enunciate in precedenza sull'uso delle parti oggetto di diritto esclusivo (artt. 4 - 8), in particolare anche in merito all'obbligo di manutenzione e all'assunzione dei costi (art. 6).

Art. 12

Diritti d'uso preclusivo – Assegnazione

1. Aree esterne

- 1.1. Le unità in PPP n. 6000-2 e 6000-3 comprendono ciascuna un'area esterna. Le aree esterne sono contrassegnate da tratteggi neri e provviste della designazione DUP nel piano di ripartizione n. 2 relativo al piano terra. Esse sono assegnate in uso preclusivo ai proprietari delle rispettive unità in PPP per un periodo di tempo illimitato.
- 1.2. La recinzione di tali superfici in uso preclusivo lungo i relativi confini è ammessa, ma solo con piante o eventuali parapetti di un'altezza massima pari a 1,6 m dal terreno finito.

2. Atrio della cantina

Le unità in PPP n. 6000-11 e 6000-12 comprendono nel piano interrato un atrio dinanzi alle cantine n. 11 e 12, che è contrassegnato da tratteggi neri nel piano di ripartizione n. 1. Tale atrio è assegnato ai proprietari delle rispettive unità in PPP in uso preclusivo comune per un periodo di tempo illimitato.

3. Anticamera

Le unità in PPP n. 6000-11 e 6000-12 comprendono nel piano interrato un'anticamera dinanzi agli appartamenti n. 11 e 12 che è contrassegnata da tratteggi neri nel piano di ripartizione n. 5. Tale anticamera è assegnata ai proprietari delle rispettive unità in PPP in uso preclusivo comune per un periodo di tempo illimitato.

4. Scala esterna

All'unità in PPP n. 6000-1 (autorimessa) appartiene la scala esterna contrassegnata da tratteggi neri nel piano di ripartizione n. 2.

Art. 13

Autorimessa - Ordinamento d'uso e d'amministrazione

1. Salvo che questo ordinamento non preveda diversamente, i comproprietari dell'unità in PPP n. 6000-1 costituiscono una comunione di comproprietari alla quale si applicano le disposizioni di legge degli artt. 646 - 651 CCS.
2. In linea di principio ogni comproprietario dell'autorimessa è autorizzato ad utilizzare l'autorimessa, i relativi impianti e le relative installazioni congiuntamente agli altri comproprietari dell'autorimessa, rispettando il medesimo diritto di ogni altro comproprietario dell'autorimessa e gli interessi della comunione. Restano riservati i diritti d'uso preclusivo sui singoli posti auto secondo il punto 5.2 riportato di seguito.
3. Nell'uso dell'autorimessa e di tutti gli impianti e le installazioni comuni ogni comproprietario dell'autorimessa deve astenersi da qualsiasi utilizzo eccessivo o non necessario e adempiere l'obbligo di diligenza, riguardo e pulizia. Il comproprietario rimane responsabile per i locatari o altre persone per cui deve rispondere.
4. Il diritto di prelazione legale del comproprietario (art. 682, cpv. 1 CCS) viene soppresso e ciò viene annotato nel registro fondiario. Poiché l'autorimessa è destinata a un fine durevole ai sensi dell'art. 650 cpv. 1 CCS, i comproprietari dell'autorimessa non hanno diritto di chiedere la divisione.

5. Ordinamento d'uso

- 5.1. L'autorimessa comprende 14 posti auto che sono contrassegnati e numerati nel piano di ripartizione PPP n. 1. Tale piano forma parte integrante di questo ordinamento d'uso e d'amministrazione.
- 5.2. Ogni proprietario di una quota di comproprietà ha il diritto di usare il posto auto assegnatogli secondo quanto indicato nel foglio del registro fondiario della sua quota esclusivamente per posteggiare automobili o altri veicoli.

Nei posti auto è possibile posteggiare solo veicoli che non limitano né compromettono l'utilizzo dell'autorimessa conforme alla sua destinazione. Le prescrizioni in materia di polizia antincendio devono essere sempre rispettate in ogni circostanza.

Il singolo posto auto non deve essere chiuso frontalmente o lateralmente.

- 5.3. Tutte le altre parti e installazioni dell'autorimessa, in particolare le superfici di circolazione, la superficie per il parcheggio di veicoli a due ruote e il locale per le biciclette sono a disposizione di tutti i comproprietari dell'autorimessa in eguale misura per l'utilizzo comune.
- 5.4. Agli utilizzatori dell'autorimessa è fatto divieto di:
- conservare combustibili o altre sostanze infiammabili o maleodoranti
 - cambiare l'olio nell'autorimessa.

6. Costi

- 6.1. I costi comuni per l'autorimessa e tutti i relativi impianti e le relative installazioni, compresi il parcheggio per veicoli a due ruote e il locale per biciclette (per l'uso, la manutenzione e le riparazioni, i rinnovamenti delle parti comuni, le assicurazioni, le tasse e i tributi, l'amministrazione, il custode ecc.) devono essere registrati separatamente e pagati dai comproprietari dell'autorimessa, tenendo conto che a ogni posto corrisponde una quota di 1/14.
- 6.2. È fatta salva la responsabilità causale o per colpa di determinati comproprietari dell'autorimessa, nei confronti della comunione, per i costi (aggiuntivi) che essi causano o che sono loro altrimenti imputabili.
- 6.3. L'amministratore è autorizzato ad addebitare separatamente i costi della corrente o altri costi agli utilizzatori dell'autorimessa che ne provocano un aumento a causa dei loro consumi sopra la media.

7. Amministrazione

- 7.1. Per l'amministrazione dell'autorimessa si applicano per analogia le disposizioni del regolamento dei comproprietari delle unità in PPP (artt. 22 - 29).
- 7.2. Tutte le questioni che riguardano esclusivamente l'autorimessa (quali ad es. uso, manutenzione, pulizia ecc.) vengono decise dai comproprietari dell'autorimessa in qualità di comunione secondaria (14 voti complessivi; 1 voto per ogni posto auto).
- 7.3. L'amministratore della comunione dei comproprietari è al tempo stesso anche l'amministratore dell'autorimessa.
- 7.4. All'interno dell'assemblea dei comproprietari delle unità in PPP, la comunione dei comproprietari dell'autorimessa ha un voto.

Art. 14

Ordinamento della casa

1. Ulteriori disposizioni dettagliate sull'uso, la manutenzione e la pulizia delle unità di PPP e delle parti comuni dell'immobile, inclusi i relativi impianti e installazioni, oppure sulla detenzione di animali domestici possono essere stabilite dall'assemblea dei proprietari in un ordinamento della casa.

2. Tale ordinamento viene approvato o modificato su proposta dell'amministratore con la maggioranza semplice dei comproprietari votanti.

Art. 15

Costi comuni - Concetto

1. Sono costi comuni tutti quelli derivanti dall'uso, dalla manutenzione e dal rinnovo di parti, impianti e installazioni comuni dell'immobile nonché dall'amministrazione comune.
2. Sono costi comuni in particolare (elenco non esaustivo):
 - a) i costi per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia), la riparazione e il rinnovamento delle parti comuni dell'immobile nonché degli impianti e delle installazioni comuni, in particolare dell'ascensore, salvo che non siano a carico dei titolari dei diritti d'uso preclusivo secondo le disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 del presente regolamento;
 - b) i costi per l'esercizio degli impianti e delle installazioni comuni;
 - c) le imposte, le tasse, i tributi e i contributi di diritto pubblico nella misura in cui riguardano l'intero immobile e sono dovuti collettivamente da tutti i proprietari (ad es. contributi per la costruzione di strade, tasse di allacciamento alla rete idrica o di canalizzazione);
 - d) i premi dell'assicurazione dell'edifici (ad es. contro i danni causati da incendio, acqua, elementi naturali o rottura vetri) o della comunione dei proprietari (responsabilità civile del proprietario d'opera o proprietario fondiario);
 - e) i costi d'amministrazione, in particolare l'onorario e le spese dell'amministratore;
 - f) i contributi al fondo di rinnovamento;
 - g) i costi per l'acquisto e la manutenzione dei macchinari, apparecchi, detergenti ecc. necessari per l'esercizio, la manutenzione e la pulizia delle parti comuni;
 - h) eventualmente: retribuzione del custode e altro personale ausiliario.

Art. 16

Ripartizione dei costi comuni - Principio

1. Fatte salve le deroghe di cui all'art. 17, tutti i costi comuni sono a carico dei comproprietari in proporzione alle loro quote di valore.
2. 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.
3. Un comproprietario che con il suo comportamento determini un aumento delle spese comuni sarà tenuto a sopportare da solo tali costi aggiuntivi.

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

Art. 17

Costi comuni - Deroche al principio

1. Spese di riscaldamento

- 1.1. Le spese per l'esercizio e il rinnovamento dell'impianto di riscaldamento centrale (pompa di calore alimentata con acque sotterranee) vanno a carico degli utenti allacciati all'impianto nel modo seguente:
 - il 35% delle spese di riscaldamento (ai sensi delle disposizioni di legge) rappresenta la quota di spese fisse ed è suddivisa tra gli interessati in proporzione al volume (metri cubi, m3) dei locali riscaldati; la chiave di ripartizione dei metri cubi necessaria viene stabilita dall'architetto dopo l'ultimazione dell'edificio;
 - il 65% delle spese di riscaldamento rappresenta la quota delle spese variabili in base al consumo ed è suddivisa tra gli interessati in base ai dati dei contatori installati nei locali riscaldati;
 - per la ripartizione dei costi di rinnovamento dell'impianto di riscaldamento centrale si applica la stessa chiave di ripartizione usata per le spese fisse di riscaldamento (in base ai m3 dei locali riscaldati).
- 1.2. Il conteggio delle spese di riscaldamento in funzione del consumo individuale deve essere allestito sulla base di un modello di calcolo pubblicato dall'Ufficio federale dell'energia (UFE).

2. Spese per l'acqua calda:

- 2.1. Le spese per l'esercizio e il rinnovamento dell'impianto di riscaldamento centrale vanno a carico degli utenti allacciati all'impianto nel modo seguente:
 - il 35% delle spese per l'acqua calda rappresenta la quota di spese fisse ed è suddivisa tra gli interessati in proporzione alle unità di carico (loading unit, LU) secondo la tabella della Società Svizzera dell'Industria del Gas e delle Acque (SSIGA); la chiave di ripartizione delle LU necessaria viene stabilita dall'impresa di impianti sanitari dopo l'ultimazione dell'edificio;
 - il 65% delle spese per l'acqua calda rappresenta la quota delle spese variabili in base al consumo ed è suddivisa tra gli interessati in base ai dati dei contatori installati;
 - per la ripartizione dei costi di rinnovamento dell'impianto di riscaldamento centrale si applica la stessa chiave di ripartizione usata per le spese fisse per l'acqua calda (in base alle unità di carico).
- 2.2. Il conteggio delle spese per l'acqua calda in funzione del consumo individuale deve essere allestito sulla base di un modello di calcolo pubblicato dall'UFE.

3. Spese per l'acqua fredda e le acque di scarico

Poiché (e fintanto che) nelle singole unità in PPP non sono installati dei contatori per l'acqua fredda, le spese per l'acqua fredda e le acque di scarico fatturate dall'azienda distributrice dell'acqua vanno a carico degli interessati in proporzione alle unità di carico stabilite dall'impresa di impianti sanitari dopo l'ultimazione dell'edificio.

4. Televisione via cavo, radio, internet

Se il gestore della rete via cavo non emette fatture singole per ogni abbonamento, i costi complessivi per l'immobile vanno ripartiti tra i comproprietari in base agli abbonamenti individuali.

Art. 18

Fondo di rinnovamento

1. Allo scopo di coprire parzialmente i costi di manutenzione, riparazione e rinnovamento riguardanti tutti i comproprietari può essere costituito un fondo di rinnovamento. Tale fondo viene alimentato con versamenti annui, il cui ammontare viene stabilito con delibera dell'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore.
2. Il versamento stabilito annualmente tramite delibera dell'assemblea dei comproprietari viene ripartito tra i proprietari di tutte le 12 unità in PPP in proporzione alle quote di valore.
3. 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.
4. 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 quando riguarda la propria quota del fondo.
5. L'assemblea dei comproprietari decide in merito all'investimento del fondo di rinnovamento su proposta dell'amministratore.
6. L'assemblea può inoltre decidere la costituzione di altri fondi di rinnovamento specifici, ad es. per l'ascensore o l'impianto di riscaldamento e acqua calda.

Art. 19

Riscossione dei contributi e degli anticipi - Garanzia

1. I contributi e gli anticipi sui costi comuni vengono fatturati e riscossi dall'amministratore.

2. I comproprietari devono pagare anticipi adeguati sui costi comuni. Il loro ammontare e la data di scadenza vengono stabiliti dall'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore insieme all'approvazione del preventivo per un anno di esercizio.
3. Gli anticipi vanno versati in anticipo; dopo ogni anno di esercizio viene eseguito il conteggio definitivo in merito.

Il conto annuale deve essere allestito entro tre mesi dalla fine dell'anno di esercizio. Il saldo contabile viene addebitato o accreditato ai comproprietari nel conto annuale successivo.
4. Alla fine dell'anno di esercizio, la quota dei costi non coperti dagli anticipi è dovuta dal rispettivo comproprietario.
5. Eventuali contestazioni riguardanti l'amministrazione o gli impianti, parti dell'edificio e installazioni comuni o la propria unità in PPP non sono ammesse come motivo di rifiuto del pagamento dei contributi o degli anticipi sui costi comuni (incl. fondo di rinnovamento).
6. 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 è del 5% annuo.
7. Per quanto concerne l'ipoteca legale e il diritto di ritenzione della comunione dei comproprietari a garanzia di eventuali crediti per i contributi si applicano gli artt. 712i e 712k CCS.

Art. 20

Assicurazioni

1. L'assicurazione dell'edificio contro danni causati da incendio, acqua o rottura vetri così come l'assicurazione di responsabilità civile della comunione in qualità di proprietaria dell'opera sono questioni di interesse comune che riguardano tutti i comproprietari (fatto salvo quanto previsto alle cifre 2. e 3.).
2. 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.
3. L'assemblea dei comproprietari decide quali altri rischi devono essere assicurati dalla comunione. Restano riservate le assicurazioni obbligatorie. L'amministratore si occupa di stipulare i contratti di assicurazione.
4. A tutela dei comproprietari confinanti e della comunione, ogni comproprietario è tenuto a stipulare un'assicurazione di responsabilità civile personale. L'amministratore ha la facoltà di consultare la polizza.

Art. 21**Costi di manutenzione e riparazione**

1. 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. Se egli omette di impartire tali ordini, ogni comproprietario può rivolgersi al giudice.
2. 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.
2. In ogni caso, i comproprietari sostengono i costi che ne derivano in ragione delle modalità di ripartizione stabilite nel presente regolamento.

Art. 22**Modifica di quote di valore, diritti esclusivi e diritti d'uso preclusivo**

1. 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.
2. L'attribuzione di un diritto esclusivo o un diritto d'uso preclusivo stabilito per regolamento su parti comuni richiede il consenso di tutti i comproprietari.
3. Ai fini della loro validità, tali accordi (cifre 1 e 2) richiedono l'atto pubblico e l'iscrizione a registro fondiario.
4. Ogni comproprietario può domandare la rettificazione delle quote di valore se sono divenute significativamente inesatte per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze.

Art. 23**Amministrazione**

Gli organi amministrativi sono:

- l'assemblea dei comproprietari;
- il comitato;
- l'amministratore.

Art. 24**Assemblea dei comproprietari - Competenze**

1. 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.
2. Salvo che la legge non preveda disposizioni particolari, trovano applicazione per analogia le norme del diritto delle associazioni.
3. All'assemblea competono in particolare i compiti e le competenze seguenti:
 - a) approvazione del conto annuale e ripartizione dei costi tra i comproprietari;
 - b) deliberazione sui contributi al fondo di rinnovamento;
 - c) approvazione del preventivo e determinazione degli anticipi che i comproprietari devono versare in relazione alle quote di costi;
 - d) nomina e revoca dell'amministrazione nonché vigilanza sul suo operato e stipula del contratto di amministrazione;
 - e) autorizzazione all'amministratore per condurre processi;
 - f) emanazione di un ordinamento della casa e ulteriori prescrizioni sull'uso delle parti comuni con i relativi impianti e le relative installazioni;
 - g) delibera in merito alle assicurazioni da stipulare;
 - h) delibere in merito all'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione, ristrutturazione e rinnovo utili a tutti i comproprietari;
 - i) modifiche o integrazioni del presente regolamento della comunione di comproprietari;
 - k) discarico dell'amministratore.

Art. 25**Convocazione dell'assemblea, presidenza e verbale**

1. L'assemblea viene convocata per iscritto dall'amministratore, rispettando un termine di preavviso di almeno venti giorni e indicando i punti all'ordine del giorno.
2. Il conto annuale e le proposte relative alla ripartizione dei costi comuni devono essere inviati ai comproprietari assieme alla convocazione; lo stesso vale per le proposte di modifica o integrazione del regolamento.
3. L'assemblea annuale ordinaria deve tenersi di norma entro sei mesi dalla fine dell'anno di esercizio.
4. Le assemblee straordinarie si tengono ogni qual volta l'amministratore lo reputi necessario o quando i proprietari di almeno sette unità in PPP lo richiedono.

5. Salvo diversamente concordato, l'assemblea è presieduta dall'amministratore.
6. Tutte le delibere dell'assemblea vanno verbalizzate e il verbale deve essere firmato dal presidente. L'amministratore deve conservare i verbali.

Art. 26

Capacità di deliberare

1. L'assemblea può deliberare validamente con la rappresentanza di almeno i due terzi delle quote di valore, ossia di almeno 670/1000.
2. Nel caso in cui il numero dei partecipanti sia insufficiente, deve essere convocata una seconda assemblea che potrà deliberare validamente se sarà rappresentata almeno la metà delle quote di valore di tutti i comproprietari.

Art. 27

Esercizio del diritto di voto all'assemblea

1. A ogni unità in PPP corrisponde 1 voto. I voti complessivi sono pertanto 12.

Ove un'unità in PPP appartenga in comune a più persone (ad es. coniugi, comunione ereditaria), esse hanno diritto collettivamente a un solo voto, reso da un rappresentante designato da loro.
2. Se un comproprietario possiede più di un'unità in PPP, può esercitare il diritto di voto separatamente per ogni unità.
3. Un comproprietario può farsi rappresentare tramite procura scritta da un altro comproprietario o da terzo che non deve necessariamente appartenere alla comunione. Sono fatte salve anche le rappresentanze legali.
4. I comproprietari con domicilio all'estero devono eleggere un domicilio in Svizzera dove possano esserle fatte le notificazioni.
5. 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; per i lavori di costruzione meramente utili o volti all'abbellimento o alla maggior comodità il diritto di voto spetta al comproprietario.

6. Se non viene sollevata alcuna obiezione, tutti i proprietari possono tenere in qualsiasi momento un'assemblea senza convocazione formale e deliberare su tutte le questioni di competenza dell'assemblea, purché siano presenti o rappresentanti tutti i proprietari (assemblea universale).

Art. 28

Deliberazione dell'assemblea

1. In generale

- 1.1. L'assemblea delibera con la maggioranza semplice dei comproprietari votanti, salvo che il presente regolamento o la legge non prescriva l'unanimità.
- 1.2. Ogni delibera che rientra nelle competenze dell'assemblea può essere presa validamente con il consenso scritto di tutti i comproprietari (delibera mediante circolazione degli atti).

2. Maggioranza qualificata

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

- 2.1. la disposizione di lavori di rinnovamento e di trasformazione diretti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorare il rendimento (art. 647d CCS)
- 2.2. modifiche o integrazioni del presente regolamento, fatta salva la cifra 3.1. riportata di seguito
- 2.3. negozi giuridici nell'ambito di atti di trapasso di proprietà in procedura semplificata (ad es. rettificazioni di confini o correzioni di strade ecc.) e costituzioni di servitù, a condizione che i comproprietari non subiscano un aggravamento dell'onere o il loro diritto esclusivo non sia limitato in alcun modo. In questi casi, in forza della delibera legalmente valida l'amministratore è legittimato alla sottoscrizione dei rispettivi contratti e degli altri eventuali documenti a nome della comunione dei comproprietari.

3. Unanimità

È richiesto il consenso di tutti i comproprietari per:

- 3.1. Le delibere sulle modifiche o integrazioni del presente regolamento, se riguardano:
- i diritti di voto nell'assemblea;
 - la competenza per atti amministrativi e il carattere vincolante delle delibere dell'assemblea dei comproprietari;
 - la delimitazione delle parti dell'edificio, degli impianti e delle installazioni oggetto di diritto esclusivo;
 - la concessione di diritto d'uso preclusivo su parti comuni dell'edificio;
 - le destinazioni d'uso delle unità in PPP;
 - l'esclusione di un comproprietario.

- 3.2. Le delibere su lavori di ampliamento, ristrutturazione o rinnovamento così come altri investimenti o acquisti che sono diretti esclusivamente ad abbellire la cosa, a migliorarne l'aspetto o a renderne più comodo l'uso (art. 647e CCS).
- 3.3. La delibera sull'introduzione del diritto di prelazione dei comproprietari.
- 3.4. La delibera sullo scioglimento della proprietà per piani.

Art. 29

Comitato

1. L'assemblea dei comproprietari può eleggere tra i propri membri un comitato composto di almeno tre persone per la durata di due anni. Il comitato si costituisce autonomamente.
2. Al comitato spettano le seguenti competenze:
 - a) consulenza all'amministratore;
 - b) controllo della gestione dell'amministratore e resoconto all'assemblea dei comproprietari;
 - c) preparazione degli affari dell'assemblea dei comproprietari assieme all'amministratore;
 - d) trattazione degli affari che gli sono stati demandati dall'assemblea dei comproprietari;
 - e) convocazione dell'assemblea dei comproprietari in qualsiasi momento;
 - f) deliberazione in merito alle spese una tantum non preventivate fino ad un massimo di CHF 2'000.00 a carico della comunione dei comproprietari.

Art. 30

Amministratore

1. L'assemblea nomina un amministratore che può essere un comproprietario o un terzo. Può essere eletta anche una persona giuridica (è fatta salva la cifra 4).
2. La comunione dei comproprietari stipula con l'amministratore un contratto nel quale sono disciplinati il suo mandato, la relativa durata, l'onorario ecc. (è fatta salva la cifra 4).
3. Se il contratto in essere di un amministratore non giunge a scadenza o non viene disdetto con delibera dell'assemblea alla fine di un anno di esercizio, si rinnova automaticamente di un altro anno (è fatta salva la cifra 4).

4. Prima amministrazione: la proprietaria per piani Max Muster SA può provvedere autonomamente alla prima amministrazione fino al 31.12.2014 o delegarla a un terzo. La competenza dell'assemblea dei comproprietari relativa alla nomina e alla revoca dell'amministratore diviene effettiva per il mandato di amministrazione con decorrenza dal 1.1.2015. È fatto salvo lo scioglimento anticipato del contratto di amministrazione per cause gravi che rendano ragionevolmente impossibile l'adempimento del contratto. I costi di amministrazione vanno a carico della comunione dei comproprietari fin dall'inizio.

Art. 31

Compiti dell'amministratore

1. L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune ed esegue le deliberazioni dell'assemblea dei comproprietari nel rispetto delle disposizioni di legge, dell'atto costitutivo, del regolamento e dell'eventuale ordinamento della casa.

Per il resto si applicano le disposizioni degli artt. 712s e 712t CC.

2. Nell'ambito delle sue competenze, l'amministratore rappresenta la comunione e i comproprietari verso l'esterno. Per rappresentare i comproprietari in un procedimento civile, l'amministratore necessita del consenso dell'assemblea dei comproprietari. Per contro, è autorizzato a presentare opposizioni in materia di diritto della costruzione e della pianificazione o simili, a provvedere alla notifica dei difetti nonché a far valere diritti di garanzia in modo autonomo. Nei procedimenti per l'emanazione di misure cautelari, l'autorizzazione può essere concessa all'amministratore anche a posteriori.
3. Se l'amministratore non è un comproprietario, partecipa all'assemblea dei comproprietari unicamente con voto consultivo.
4. Le competenze finanziarie dell'amministratore vengono definite dall'assemblea dei comproprietari.

Art. 32

Condizione giuridica dell'acquirente di un'unità in PPP

1. L'ordinamento per l'amministrazione e l'uso in vigore (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.
2. Ogni comproprietario è tenuto ad informare i propri successori in merito ai rispettivi diritti e doveri e a consegnare loro tutti i documenti pertinenti.

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

Art. 33

Esclusione di un comproprietario

1. 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 sua unità in PPP 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. In particolare sussiste motivo di esclusione quando il rispettivo comproprietario non rispetta la destinazione d'uso della sua unità in PPP.
2. L'esclusione ha luogo per sentenza del giudice su istanza di uno o più comproprietari.
3. 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.
4. 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.

Art. 34

Scioglimento della proprietà per piani

1. 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 (cifra 2 di seguito).
2. Ogni comproprietario può chiedere lo scioglimento della proprietà per piani se l'edificio viene distrutto per più della metà del suo valore e la ricostruzione comporterebbe un onere difficilmente sopportabile. I comproprietari che intendono continuare la comunione possono tuttavia evitare lo scioglimento liquidando gli altri.
3. Se la proprietà per piani viene sciolta in seguito all'alienazione dell'intero immobile, i comproprietari si divideranno il ricavo tra loro.
4. In tutti i casi (cifre 2 e 3), la quota di ricavo del singolo comproprietario risp. la sua indennità di liquidazione non si calcola in funzione alle quote di valore, bensì unicamente in base al valore venale della rispettiva unità in PPP. La determinazione dei valori venali deve essere effettuata da esperti, senza tenere conto delle quote di valore.

Art. 35**Foro competente e domicilio**

1. Per tutte le controversie derivanti dal rapporto di comunione, i comproprietari si eleggono come foro quello del luogo in cui si trova la cosa e, nel caso di domicilio all'estero, espressamente anche per eventuali esecuzioni. In tal caso, il domicilio per l'esecuzione è l'indirizzo dell'amministratore.
2. Le notifiche ai comproprietari possono essere indirizzate collettivamente all'indirizzo dell'amministratore. L'amministratore è responsabile del fatto che i comproprietari vengano a conoscenza, ove necessario, del contenuto di tale notifica entro un termine utile.

Art. 36**Disposizioni di legge**

1. Salvo che il presente regolamento non disponga altrimenti, si applicano le disposizioni del Codice Civile Svizzero sulla proprietà per piani (art. 712a ss. CCS) e sulla comproprietà ordinaria (art. 647 ss. CCS).
2. All'assemblea dei comproprietari si applicano in via complementare le disposizioni sugli organi delle associazioni (art. 64 ss. CCS).

Art. 37**Menzione nel registro fondiario**

1. Il presente regolamento va menzionato nel registro fondiario di Bienne ai fogli PPP 6000-1 fino a 6000-12.
2. L'amministratore è tenuto a far menzionare nel registro fondiario tutte le successive modifiche o integrazioni del regolamento. L'amministratore è autorizzato alla notificazione all'ufficio del registro fondiario.

Thun, 1° ottobre 2012

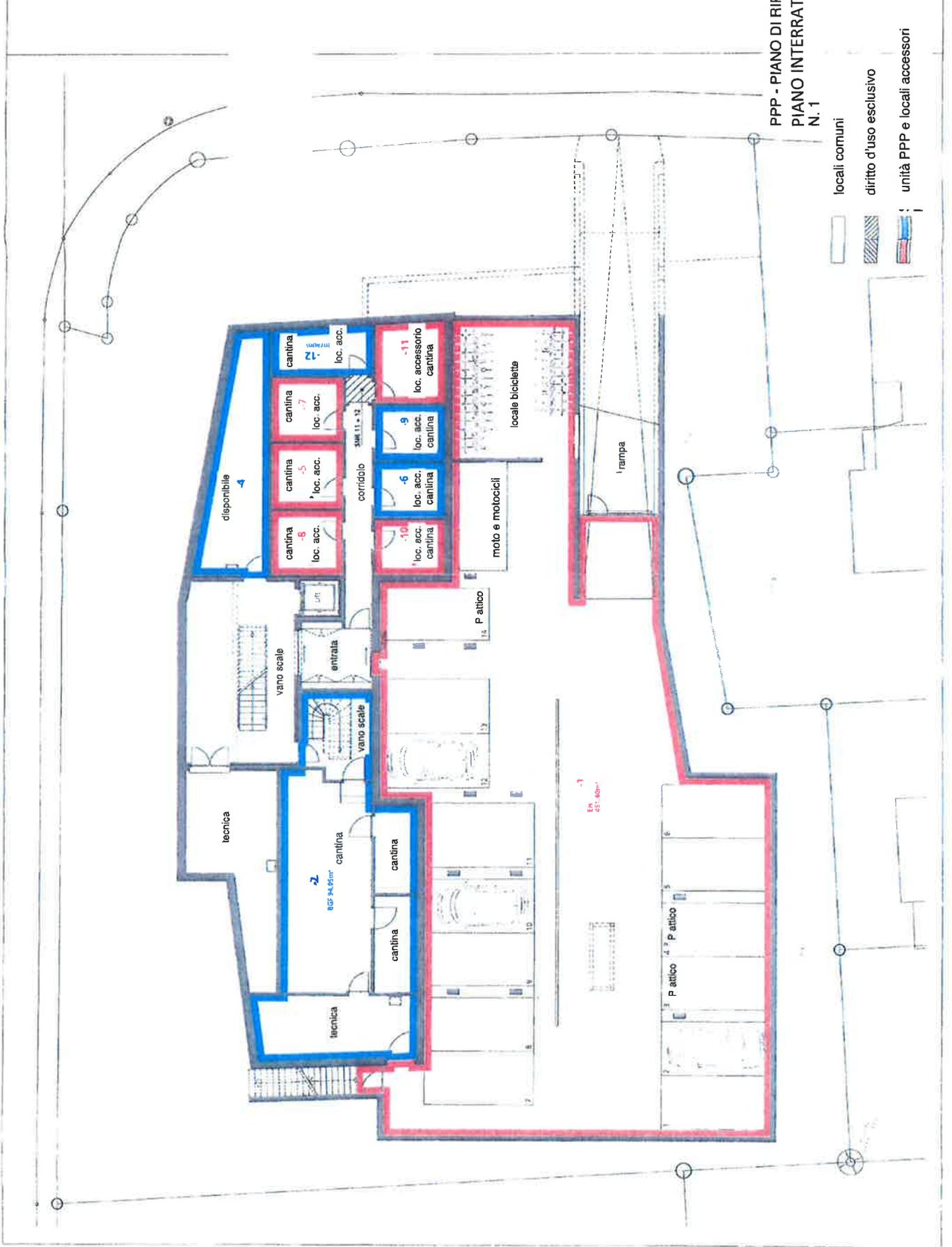
La società che ha costituito la proprietà per piani:

Max Meier SA

.....
Max Meier SA

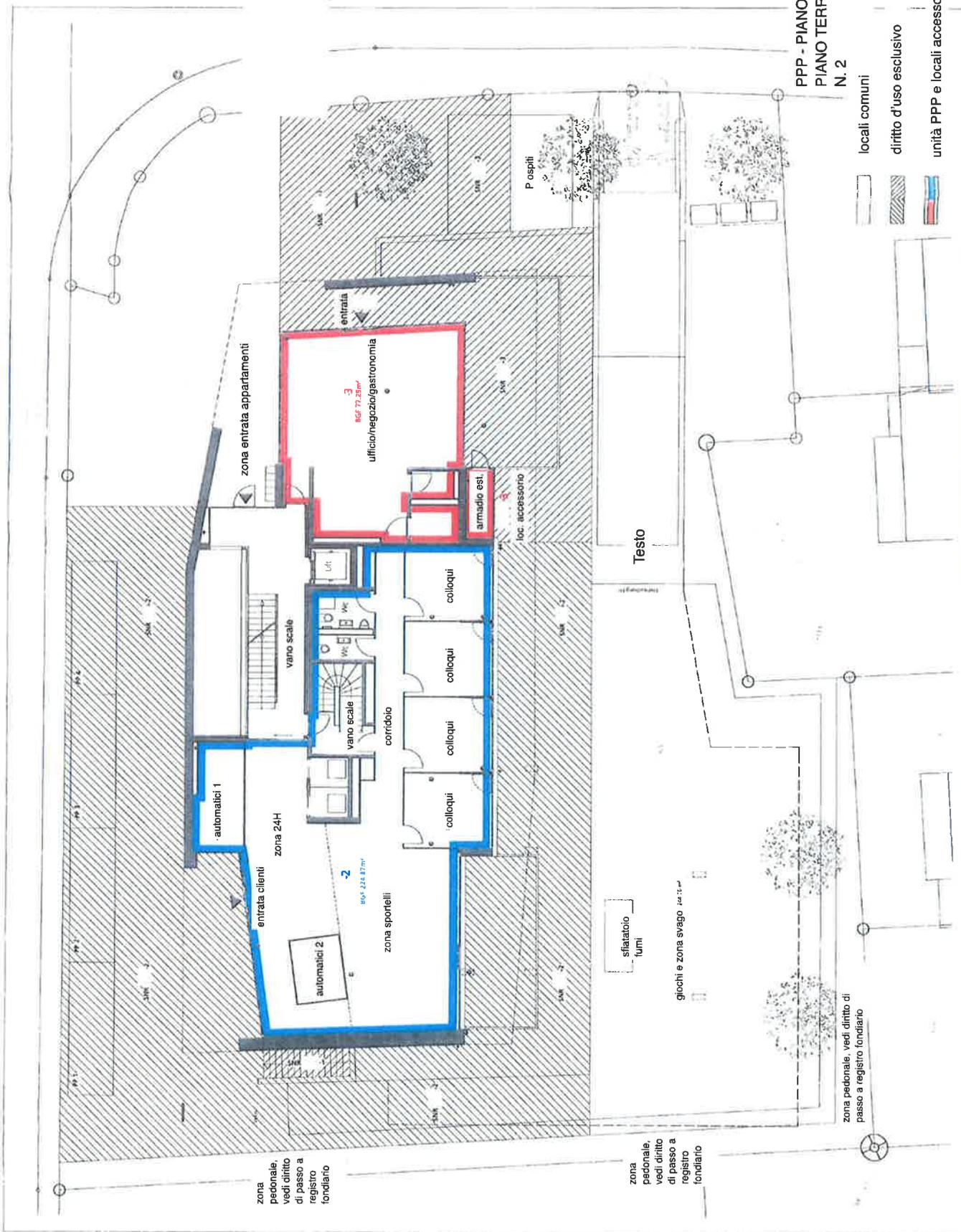
Allegato 1

Calcolo delle quote di valore della proprietà per piani del 15.9.2012



PPP - PIANO DI RIPARTIZIONE
PIANO INTERRATO
N. 1

PPP - PIANO DI RIPARTIZIONE
PIANO TERRENO
N. 2



-  locali comuni
-  diritto d'uso esclusivo
-  unità PPP e locali accessori

zona pedonale, vedi diritto di passo a registro fondiario

zona pedonale, vedi diritto di passo a registro fondiario

zona pedonale, vedi diritto di passo a registro fondiario

giocchi e zona svago 144,15 m²

Testo

ufficio/negozio/gastronomia
3
162,73 m²

zona entrata appartamenti

automat. 1

zona 24H

entrata clienti

automat. 2

zona sportiva

vario scale

scale

colloqui

colloqui

colloqui

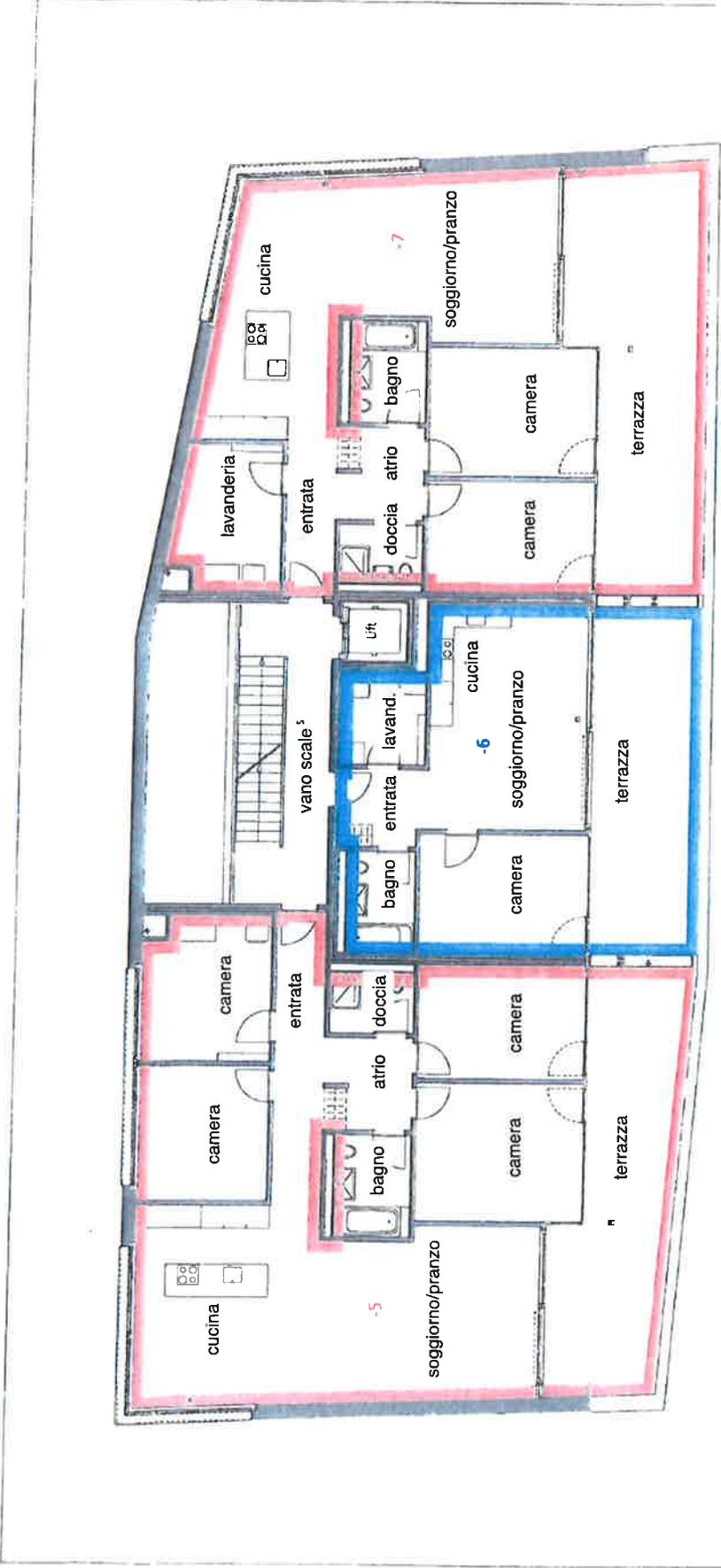
colloqui

armadio est.

loc. accessori

P ospiti

sfiatatoio fumi



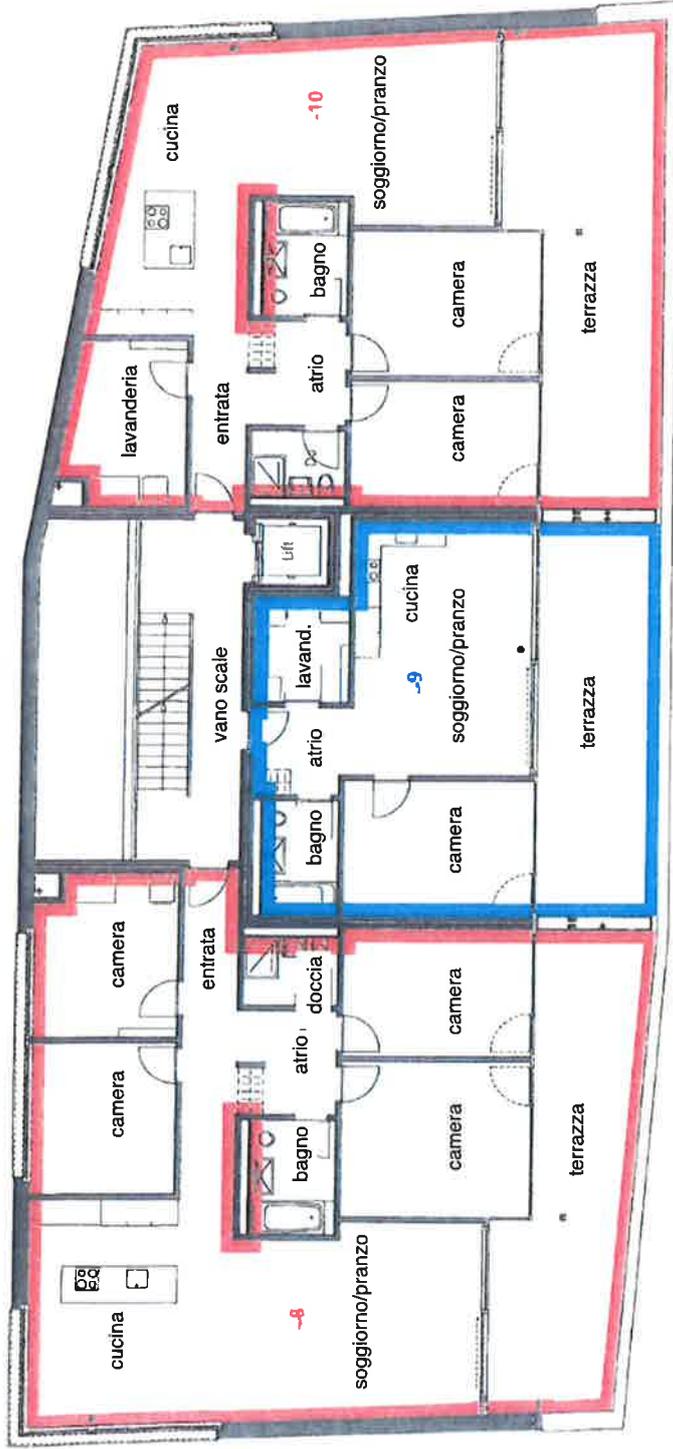
-5
 appartamento
 4 1/2 locali
 SUL app. 155.5 m2

-6
 appartamento
 2 1/2 locali
 SUL app. 63.75 m2

-7
 appartamento
 3 1/2 locali
 SUL app. 126.5 m2

PPP - PIANO DI RIPARTIZIONE
1° PIANO
N. 3

-  locali comuni
-  diritto d'uso esclusivo
-  unità PPP e locali accessori



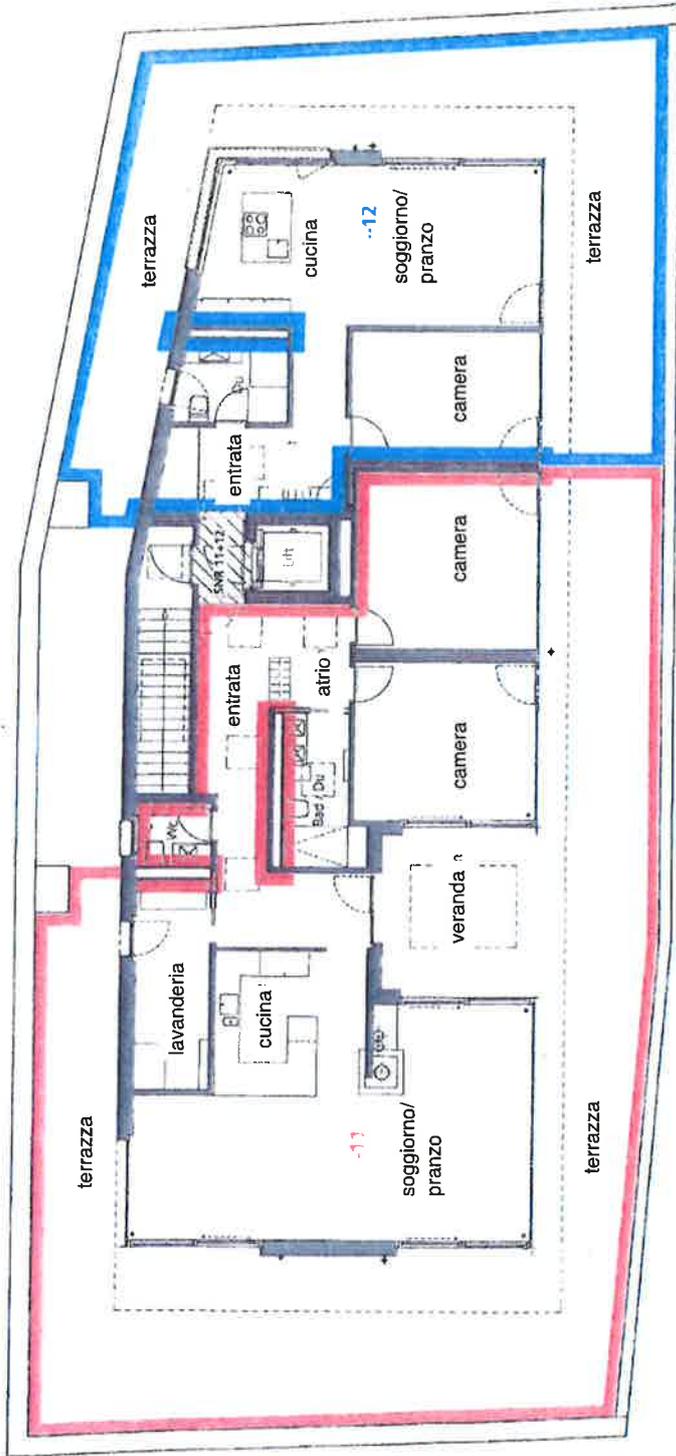
-8
 appartamento
 4 1/2 locali
 SUL app. 155.5 m2

-9
 appartamento
 2 1/2 locali
 SUL app. 63.75 m2

-10
 appartamento
 3 1/2 locali
 SUL app. 126.05 m2

PPP - PIANO DI RIPARTIZIONE:
2° PIANO
N. 4

-  locali comuni:
-  diritto d'uso esclusivo
-  unità PPP e locali accessori



-11
 appartamento
 3 1/2 locali
 SUL app. 148.4 m2

-12
 appartamento
 2 1/2 locali
 SUL app. 73.7 m2

-  locali comuni
-  diritto d'uso esclusivo
-  unità PPP e locali accessori

PPP – PIANO RIPARTIZIONE

ATTICO

N. 5



**Esame professionale Gestione immobiliare 2017
Prove d'esame scritte**

Materia d'esame: Contabilità immobiliare e reporting

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

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

Testi di legge

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

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Nessuno

Abbreviazioni

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

Esercizi	Tema	Numero punti	Pagina
A	Budget/reporting	40	5
B	Rendiconto delle prestazioni extra-contrattuali	20	13
C	Principi contabili	10	16
D	Registrazione delle operazioni nelle colonne dare/avere	10	17
E	Estratto debitori	10	19
Totale		90	

Situazione di partenza

Gestite due vecchi immobili ubicati ai civici **1 e 3 di Via del Corso** in una grossa città svizzera.

La proprietà è composta dai due edifici seguenti:

Via del Corso 1

Al piano terra si trovano dei negozi, mentre il 1° e il 2° piano ospitano locali ad uso ufficio. I negozi e i locali ad uso ufficio erano stati dati in locazione quando la costruzione era ancora grezza.

Al 3° piano si trovano al momento monolocali ammobiliati. Al 4° piano, nella soffitta, sono state ricavate stanze per i conduttori dei monolocali.

Entro l'1.1.2018 è previsto un risanamento completo del 3° piano e del 4° piano (soffitta). Il progetto prevede la realizzazione di uno spazioso appartamento (attico).

Si provvederà inoltre alla sostituzione delle bucalettere e delle porte d'ingresso, nonché all'installazione di un citofono. In seguito verrà anche ritinteggiata la gabbia delle scale.

La somma prevista per i lavori è di CHF 200'000.00. Di questi, il 20% è costituito da misure finalizzate alla conservazione del valore che non verranno capitalizzate.

Il valore d'investimento attuale ammonta a CHF 4'000'000.00 e il capitale proprio al 100%.

Via del Corso 3

Questo edificio ospita il Cinema Hollywood. L'edificio verrà venduto il 31.3.2017.

Il valore d'investimento attuale ammonta a CHF 3'600'000.00 e il capitale proprio al 100%.

Nota importante per entrambi gli immobili:

L'esercizio va da gennaio a dicembre.

La data di riferimento per il rendiconto delle spese accessorie è il 30.06.

I conduttori attuali e le pigioni nette sono elencati nella distinta delle pigioni riportata sotto.

Distinta delle pigioni al 1° marzo 2017

N° ci-vico	N° og-getto	Conduttore	Tipo locale	Piano	Inizio loca-zione	m ²	Pigione netta	Acconto spese di riscalda-mento ed esercizio	Pigione lorda	Responsabi-lità fino al
1	1	Drogheria Drops	Negozio	PT	01.02.1995	105	3'940.00	350.00	4'290.00	
1	2	Fiorista	Negozio	PT	01.01.2010	50	1'880.00	200.00	2'080.00	
1	3	ABC Sagl	Ufficio	1° p.	01.04.2011	55	1'420.00	180.00	1'600.00	
1	4	Materiali SA	Ufficio	1° p.	01.02.2007	100	2'340.00	250.00	2'590.00	
1	5	Creativa SA	Ufficio	2° p.	01.02.1995	175	3'650.00	330.00	3'980.00	
1	6	Luca Manni	Monolocale	3° p.	01.07.2015	35	850.00	120.00	970.00	30.09.2017
1	7	Simone Pistilli	Monolocale	3° p.	01.07.2015	35	850.00	120.00	970.00	30.09.2017
1	8	Adele Stasi	Monolocale	3° p.	01.03.1995	35	430.00	60.00	490.00	31.12.2017
1	9	Sara Sutti	Monolocale	3° p.	01.02.2003	35	630.00	80.00	710.00	31.12.2017
1	10	Anna Vasi	Monolocale	3° p.	01.08.2012	35	780.00	100.00	880.00	31.12.2017
3	301	Cinema Hollywood	Cinema	Altro	01.01.2000	350	15'000.00	500.00	15'500.00	
Totale						1010	31'770.00	2'290.00	34'060.00	

Piano contabile

<u>Attivi</u>		<u>Passivi</u>	
1020	Conto bancario	2000	Creditori
1100	Debitori (conduttori)	2100	Anticipi conduttori
1200	Spese di riscaldamento	2200	Versamenti in acconto dei conduttori
1220	Spese di gestione della struttura (Facility Management)	2400	Passivi trans.
1230	Consumo di energia elettrica	2500	Ipotecche immobile
1240	Spese per acqua e acque reflue	2800	Capitale proprio
1260	Abbonamento per il servizio di assistenza del sistema di areazione	2990	Risultato
1300	Attivi trans.		
1350	Attivi trans. sinistri		
1400	Immobilizzi		
<u>Spese</u>		<u>Ricavi</u>	
5000	Assicurazioni sull'immobile	3400	Pigione netta ipotetica
5100	Imposte immobiliari	3490	Locali sfitti
5500	Spese di riscaldamento e di esercizio a carico del proprietario	3520	Altri ricavi
6100	Manutenzione oggetti in locazione		
6200	Manutenzione immobile		
6300	Spese di locazione		
6350	Spese amministrative		
6400	Ammortamenti		
6500	Interessi bancari		

A) Budget/Reporting**40 Punti**

<p>Esercizio A1</p> <p>a) Pianificazione pluriennale</p> <p>La proprietà di Via del Corso 3 (Casa Nr. 3) che ospita il Cinema Hollywood verrà venduta il 31.3.2017.</p> <p>Ai conduttori degli studi (vedi situazione di partenza) è già stata da tempo notificata la disdetta con effetto al 31.12.2017, specificando che essi possono anticipare la disdetta ad una data precedente. I conduttori dei monolocali 6 e 7 hanno infatti già disdetto il contratto al 30.09.2017. Fino al risanamento, i locali non verranno più dati in locazione. Non sono note altre disdette.</p> <p>A partire dall'1.7.2018, il nuovo attico verrà dato in locazione per CHF 5'000.00 al mese. Sarete voi a gestire il processo di locazione (non sono coinvolti agenti immobiliari esterni).</p> <p>Riportate nella prossima pagina il budget per gli anni 2017, 2018 e 2019. Nelle voci che non richiedono spese, riportate 0.00. I campi vuoti <u>non</u> verranno valutati. Gli importi sono da arrotondare a CHF 100.00.</p>	18	
<ul style="list-style-type: none"> • I valori d'investimento ammontano a: Casa Nr. 1: CHF 4'000'000.00 / Casa Nr. 3: CHF 3'600'000.00 • Le pigioni e i locali sfitti vanno considerati senza adeguamenti delle pigioni. Si applicano le pigioni in vigore finora. • Per il periodo dei lavori, i monolocali vanno considerati come locali sfitti. • L'andamento delle spese rimanenti riflette i "valori reali" del 2016. • Gli ammortamenti sono da considerare dell'1% sul patrimonio. • I principi contabili di cui all'esercizio C vanno IGNORATI. 		

Esercizio A1a) Pianificazione pluriennale

Conto	Voce	Valori reali 2016 Casa Nr. 1	Valori reali 2016 Casa Nr. 3	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	
3400	Pigione netta ipotetica	-201'240.00	-180'000.00				
3490	Locali sfitti	0.00	0.00				
3520	Altri ricavi	-890.60	-.1'730.00				
5000	Assicurazioni sull'immobile	7'140.00	6'320.00				
5100	Imposte immobiliari	2'955.30	2'540.80				
5500	Spese di riscaldamento e di esercizio a carico del proprietario	0.00	0.00				
6100	Manutenzione oggetti in locazione	4'288.75	0.00				
6200	Manutenzione immobile	6'160.45	8'922.40				
6300	Spese di locazione	0.00	0.00				
6350	Spese amministrative	8'049.60	7'200.00				
6400	Ammortamenti	40'000.00	36'000.00				
6500	Interessi bancari	956.85	845.65				
	Risultato	132'579.65	119'901.15				

Esercizio A1b) Pianificazione pluriennale / motivazioni**6**

Motivate in 1-2 frasi i valori che avete riportato alle voci di seguito indicate.

Budget 2017

Conto	Voce	Motivazioni / spiegazioni	
6100	Manutenzione oggetti in locazione		
6200	Manutenzione immobile		

Budget 2018

Conto	Voce	Motivazioni / spiegazioni	
6100	Manutenzione oggetti in locazione		
6200	Manutenzione immobile		

Budget 2019

Conto	Voce	Motivazioni / spiegazioni	
6100	Manutenzione locali in locazione		
6200	Manutenzione immobile		

<p>Esercizio A2) Calcolo del rendimento</p> <p>Entro l'1.7.2018, i monolocali al 3° piano e la soffitta al 4° piano verranno convertiti in un grosso appartamento (attico).</p> <p>La superficie abitabile netta è di 315 m². Per questo nuovo appartamento, il locatore ha fissato la pigione mensile a CHF 5'000.00 netti. L'appartamento potrebbe essere dato in locazione già a partire dall'1.7.2018.</p> <p>Le pigioni dei negozi e degli uffici sono invariate dal 2016. Non vi sono stati avvicendamenti di conduttori.</p> <p>Calcolate il rendimento netto dell'immobile e quello lordo all'1.7.2018. Per il calcolo potete servirvi della tabella a pagina 9. Tuttavia la tabella <u>non</u> viene valutata.</p> <p>Utilizzate i valori seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pigione netta come da situazione all'1.7.2018. - Locali sfitti come da situazione all'1.7.2018. - Per semplicità, utilizzate i valori REALI del 2016 per tutte le altre voci (vedi pag. 7). - Considerate un tasso d'interesse ipotecario di riferimento dell'1,75%. 	<p>8</p>	
<p>Variante rendimento netto:</p> <p>1. Qual è la formula?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2. Riportate i calcoli.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3. La rendita netta così calcolata è ammessa secondo il diritto locativo?</p> <p>.....</p> <p>4. Motivate la vostra risposta.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Variante rendimento lordo:

5. Qual è la formula?

.....
.....

6. Riportate i calcoli.

.....
.....

7. La rendita lorda così calcolata è ammessa secondo il diritto locativo?

.....

8. Motivate la vostra risposta.

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

Tabella per l'esercizio A2:**Pigioni nette all'1.7.2018**

N° oggetto	Conduttore	Tipo di oggetto	Pigione netta all'1.7.2018	Pigione netta su 12 mesi
Totale				

Esercizio A3 Indici		8																																	
Quali sono le formule dei seguenti indici? Specificate le formule e i relativi valori, inclusi i risultati. I risultati in percentuale devono essere indicati a 2 cifre decimali. Prendete a riferimento il bilancio riportato sotto.																																			
<p>Attivi</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">1020</td> <td style="width: 80%;">Conto bancario</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">60'000.00</td> </tr> <tr> <td>1100</td> <td>Debitori (conduttori)</td> <td style="text-align: right;">80'000.00</td> </tr> <tr> <td>1300</td> <td>Attivi trans.</td> <td style="text-align: right;">22'000.00</td> </tr> <tr> <td>1400</td> <td>Immobilizzi</td> <td style="text-align: right;">3'000'000.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Totale</td> <td style="text-align: right;">3'162'000.00</td> </tr> </table> <p>Passivi</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">2000</td> <td style="width: 80%;">Creditori</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">12'000.00</td> </tr> <tr> <td>2400</td> <td>Passivi transitori</td> <td style="text-align: right;">50'000.00</td> </tr> <tr> <td>2500</td> <td>Ipoteche</td> <td style="text-align: right;">1'900'000.00</td> </tr> <tr> <td>2800</td> <td>Capitale proprio</td> <td style="text-align: right;">1'000'000.00</td> </tr> <tr> <td>2990</td> <td>Risultato immobile</td> <td style="text-align: right;">200'000.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Totale</td> <td style="text-align: right;">3'162'000.00</td> </tr> </table>		1020	Conto bancario	60'000.00	1100	Debitori (conduttori)	80'000.00	1300	Attivi trans.	22'000.00	1400	Immobilizzi	3'000'000.00		Totale	3'162'000.00	2000	Creditori	12'000.00	2400	Passivi transitori	50'000.00	2500	Ipoteche	1'900'000.00	2800	Capitale proprio	1'000'000.00	2990	Risultato immobile	200'000.00		Totale	3'162'000.00	
1020	Conto bancario	60'000.00																																	
1100	Debitori (conduttori)	80'000.00																																	
1300	Attivi trans.	22'000.00																																	
1400	Immobilizzi	3'000'000.00																																	
	Totale	3'162'000.00																																	
2000	Creditori	12'000.00																																	
2400	Passivi transitori	50'000.00																																	
2500	Ipoteche	1'900'000.00																																	
2800	Capitale proprio	1'000'000.00																																	
2990	Risultato immobile	200'000.00																																	
	Totale	3'162'000.00																																	
<p>a) 2° grado di liquidità (Quick Ratio)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>																																			

b) 3° grado di liquidità (Current Ratio)

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

c) Grado di copertura delle immobilizzazioni I

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

B) Rendiconto delle prestazioni extra-contrattuali**20 Punti**

La proprietà di Via del corso 3 verrà venduta il 31.03.2017. Stilate un rendiconto delle prestazioni extra-contrattuali sulla base della chiusura intermedia al 31.03.2017 riportata sotto (i valori si riferiscono solo all'immobile al civico 3). Tenete anche in considerazione le annotazioni alla fine della chiusura intermedia. Compilate la tabella riportata sotto.

20

Attivi al 31.03.2017		
1020	Conto bancario	25'925.20
1100	Debitori (conduttori)	0.00
1200	Spese di riscaldamento	5'744.90
1220	Spese di gestione della struttura	2'150.00
1230	Consumo di energia elettrica	1'289.30
1240	Spese per acqua e acque reflue	850.00
1260	Abbonamenti per servizi di assistenza	1'200.00
1300	Attivi trans.	5'800.00
1350	Attivi trans. sinistri	4'500.00
1400	Immobilizzi	3'000'000.00
	Totale	3'047'459.40
Passivi al 31.03.2017		
2000	Creditori	2'085.20
2100	Acconti per spese di riscaldamento e di esercizio	10'800.00
2200	Versamenti in acconto dei conduttori	16'200.00
2400	Passivi trans.	2'300.00
2500	Ipotecche	2'000'000.00
2800	Capitale proprio	1'000'000.00
2990	Risultato immobile	16'074.20
	Totale	3'047'459.40
Ricavi 01.01.2017 – 31.03.2017		
3400	Pigione netta	45'000.00
3490	Locali sfitti	0.00
3520	Altri ricavi	350.00
	Totale	45'350.00
Spese 01.01.2017 – 31.03.2017		
5000	Assicurazioni sull'immobile	6'320.00
5100	Imposte immobiliari	4'698.00
6100	Manutenzione oggetti in locazione	2'120.30
6200	Manutenzione immobile	5'250.00
6350	Spese amministrative	1'800.00
6400	Ammortamenti	9'000.00
6500	Interessi bancari	87.50
	Totale	29'275.80
	Risultato	16'074.20

Annotazioni sul rendiconto delle prestazioni extra-contrattuali.		
<ol style="list-style-type: none">1. Il rendiconto delle spese di riscaldamento e di esercizio, che copre il periodo fino al 30.06, viene stilato dal nuovo gestore.2. In aprile il conduttore ha effettuato il versamento sul vecchio conto bancario. Sono stati incassati un totale di CHF 16'200.00 per gli affitti Maggio 2017, di cui:<ul style="list-style-type: none">- pigioni: CHF 15'000.00- acconto per spese di riscaldamento e di esercizio: CHF 1'200.003. Le operazioni che rientrano negli "Attivi transitori per sinistri" sono ancora gestite dal vecchio proprietario.4. Ad aprile il vecchio gestore ha pagato le seguenti bollette e fatture:<ul style="list-style-type: none">- bolletta dell'elettricità per il periodo febbraio – aprile 2017 CHF 540.00- bolletta dell'acqua del primo semestre 2017 CHF 900.00- fattura dell'imbianchino (lavori eseguiti il 16.03.2017) CHF 732.45- onorario dell'amministratore marzo 2017 CHF 648.00.- fattura dell'idraulico per i danni causati dall'acqua di febbraio CHF 1'850.905. I premi dell'assicurazione degli edifici vengono suddivisi pro rata temporis.6. Le imposte immobiliari sono a carico del vecchio proprietario.		

Rendiconto delle prestazioni extra-contrattuali				
Indirizzo immobile	Via del Corso 3			
Inizio mandato	31.03.2017			
Voce/spese/conto	Periodo	A favore del precedente proprietario Dare	A favore del nuovo proprietario Avere	Punti
Subtotale				
Totale a favore del proprietario				

Saldo totale				
---------------------	--	--	--	--

C) Principi contabili**10 punti**

Menzionate i principi contabili per le seguenti operazioni (che riguardano un altro immobile), relativamente all'esercizio 2017. I numeri di conto sono riportati nel piano contabile a pagina 5.	10	
<p>1° Viene registrata la fattura della ditta incaricata della gestione della struttura (Facility Management) per un importo pari a CHF 1'560.00 IVA inclusa.</p> <p>2° Vengono registrate le posizioni in dare per il mese di febbraio:</p> <p>a) Pigione netta: CHF 31'770.00</p> <p>b) Acconto per spese di riscaldamento e di esercizio: CHF 2'990.00</p> <p>c) Locali sfitti: CHF 850.00</p> <p>3. Viene registrata la fattura delle imposte immobiliari di CHF 3'520.00.</p> <p>4. Viene registrato l'onorario del gestore immobiliare di CHF 1'270.80 IVA inclusa. Data l'operazione di compravendita, il pagamento viene restituito.</p> <p>5. Viene registrata la fattura per l'abbonamento per il servizio di assistenza dell'ascensore del primo semestre pari a CHF 1'100.00 IVA inclusa.</p> <p>6. Vengono pagati ai creditori i debiti maturati, pari a CHF 2'806.50 IVA inclusa.</p> <p>7. Giocando a calcio, il figlio del conduttore Mauri ha rotto una finestra di un appartamento. Viene saldata la fattura dell'artigiano, pari a CHF 350.00 IVA inclusa.</p> <p>8. Viene registrato l'addebito per la riparazione della finestra, per l'importo totale.</p>		

Num.	Dare	Avere	Importo	Punti
1				
2a				
2b				
2c				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

D) Registrazione delle operazioni**10 Punti**

Di seguito vengono descritte diverse operazioni che rientrano nel bilancio 2016. Riportate le varie registrazioni (importi e numero di operazione) nelle colonne dare/avere. I saldi attuali <u>non</u> vengono riportati.	10	
<p>Operazioni</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il 30.12.2016 vengono incassate le pigioni di gennaio 2017 per un totale di CHF 21'420.00. 2. Sul saldo debitori viene apportata una nuova rettifica di valore pari al 5% (CHF 2'800.00). 3. Viene effettuato un sconto per la franchigia della fattura dell'artigiano per danni da incendio di CHF 1'000.00, in quanto sia la fattura che il rimborso dell'assicurazione verranno ricevuti il prossimo anno. 4. Il conduttore Mussi ottiene una riduzione retroattiva della pigione per CHF 1'200.00. Tale somma viene registrata a dicembre. 5. Viene effettuato un sconto per la fattura di CHF 18'000.00 per il risanamento del tetto, già ultimato. 6. La fattura dell'assicurazione degli edifici è già stata registrata. Viene effettuato un sconto per CHF 3'850.00. 7. Viene registrato l'onorario dell'amministratore di dicembre di CHF 2'100.00. 8. L'ultimo ciclo di pagamenti di dicembre viene effettuato il 31.12.2016 per un totale di CHF 16'589.35. 9. La società dell'energia elettrica ha inviato un'altra fattura per l'acconto. Per questa fattura viene registrato un importo di CHF 450.00. 10. Viene incassata in un secondo momento una pigione per un garage che risulta sfitto, per un importo di CHF 120.00 (l'oggetto è stato dato in locazione dopo che è stata riportata la relativa posizione in dare). 		

E) Estratto dei debitori**10 Punti**

Avete stilato un estratto dei debitori per un conduttore di un altro immobile. Purtroppo non tutte le informazioni sono state stampate. Dovete quindi completare i campi vuoti (in grigio).	10	
---	-----------	--

Legenda: Posizione in dare (PD) / Pagamento (PVR) / Rendiconto delle spese accessorie (RSA)

Valuta	Riferimento	Tipo di oggetto	Tipo	Registrato/pagato	A ns. favore	A vs. favore	Differenza per valuta	Saldo	
01.11.16	450.01.0001	Ufficio		01.11.16	3'100.00	0.00			
01.11.16	450.02.0028	Posteggio		01.11.16	160.00	0.00			
01.11.16	450.01.0001	Ufficio		04.11.16	0.00	3'100.00			
01.11.16	450.02.0028	Posteggio		04.11.16	0.00	160.00			
30.06.16	450.01.0001	Ufficio		05.11.16	90.30				
30.06.16	450,17100	Ufficio	PVR	03.12.16		90.30	0.00	0.00	
01.12.16	450.01.0001	Ufficio	PD	01.12.16	3'100.00	0.00			
01.12.16	450.02.0028	Posteggio	PD	01.12.16	160.00	0.00			
01.12.16	450.01.0001	Ufficio	PVR	03.12.16	0.00				
01.12.16	450.02.0028	Posteggio	PVR	03.12.16	0.00		0.00	0.00	
01.01.17		Ufficio	PD	01.01.17	3'100.00	0.00			
01.01.17		Posteggio	PD	01.01.17	160.00	0.00			
01.01.17	450.03.0066	Posto auto	PD	01.01.17	250.00	0.00			
01.01.17	450.01.0001	Ufficio	PVR	28.12.16	0.00	3'100.00			
01.01.17	450.02.0028	Posteggio	PVR	28.12.16	0.00	160.00			
01.10.17				28.12.16	0.00	250.00			

Valuta	Riferimento	Tipo locale	Tipo	Registrato/pagato	A ns. fa- vore	A vs. fa- vore	Differenza per valuta	Saldo	
01.02.17	450.01.0001	Ufficio	PD	01.02.17	3'100.00				
01.02.17	450.02.0028	Posteggio	PD	01.02.17	160.00				
01.02.17	450.03.0066	Posto auto	PD	01.02.17	250.00				
01.02.17	450.01.0001		PVR	05.02.17	0.00	2'900.00			
01.02.17	450.02.0028		PVR	05.02.17	0.00	100.00			
01.02.17	450.03.0066		PVR	05.02.17	0.00	100.00			
01.03.17	450.01.0001	Ufficio		01.03.17					
01.03.17	450.02.0028	Posteggio		01.03.17					
01.03.17	450.03.0066	Posto auto		01.03.17					
01.03.17	450.01.0001	Ufficio		28.02.17	0.00	2'900.00			
01.03.17	450.02.0028	Posteggio		28.02.17	0.00	100.00			
01.03.17	450.03.0066	Posto auto		28.02.17	0.00	100.00			
Totale a	favore				CHF			



Esame professionale Gestione immobiliare 2017

Prove d'esame scritte

Materia d'esame: gestione locativa

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

Sono ammessi **unicamente** i modelli **TI-30Xa** e **TI-30X IIB**.

È espressamente vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

Testi di legge

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

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

- 1) Distinta delle pigioni (pagina 56)

Abbreviazioni

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

Esercizi Tema	Numero punti	Pagina
A Spese di riscaldamento e di esercizio	20	4
B Attività di locazione	20	10
C Manutenzione degli edifici, riattazioni, rinnovamenti	20	16
D Assicurazioni / Custode	25	20
E Modifiche alle prestazioni previste dai contratti di locazione	25	26
F Difetti / Avvicendamento di conduttori	25	33
G Disdetta	30	39
H Fondamenti e incarichi di gestione	15	46
I Contratto di locazione (gestione)	30	50
Totale	210	

Il caso d'esame

Siete da poco impiegati presso la Chaos Immo Sagl, Piazza della stazione 2, 6500 Bellinzona. Nel registro di commercio siete registrati come aventi diritto di firma individuale e siete pertanto legalmente autorizzati ad eseguire qualsiasi operazione.

Il proprietario dell'immobile di Via della Stazione, 6900 Lugano, è Anselmo Zotti, domiciliato in Via delle Rose 1, 6850 Mendrisio.

A) Spese di riscaldamento e di esercizio

20 Punti

Situazione di partenza

Il rendiconto delle spese di riscaldamento e di esercizio per il periodo 01.07.2015 – 30.06.2016 è stato redatto ed inviato dal gestore immobiliare che vi ha preceduto. Durante la seconda settimana di lavoro, ricevete la telefonata del signor Becchi, conduttore di un appartamento di Via della Stazione 20, 6900 Lugano.

Esaminando il rendiconto, il signor Becchi ha notato alcune incongruenze. Desidera discuterne con voi e visionare i giustificativi. Fissate un appuntamento.

Per presentarvi all'incontro il più preparati possibile, esaminate con cura il rendiconto. Non ci mettete molto ad accorgervi che il rendiconto che è stato inviato non è dettagliato come dovrebbe. Nel rendiconto dei conduttori trovate solo gli importi totali. Le chiavi di ripartizione non compaiono nemmeno una volta!

Per l'esame occorre tenere presente i seguenti dati fondamentali:

I contratti di locazione prevedono il rendiconto dei seguenti tipi di spese:

- Spese di riscaldamento
- Spese d'esercizio generali: - custode
- energia elettrica
- Spese di esercizio delle attività commerciali:
- manutenzione degli impianti di aerazione del negozio e del ristorante
- Tasse per la rete via cavo
(**totale 5 allacciamenti**: 4 allacciamenti per gli appartamenti + 1 per il ristorante)

Tenete inoltre conto di quanto segue.

- Gestione del riscaldamento da parte del custode CHF 370.00
- Corrente per il riscaldamento CHF 180.00
- Corrente per i sistemi di aerazione delle attività commerciali CHF 200.00
- L'onorario dell'amministratore ammonta al 4% più IVA
- Chiave di ripartizione:- riscaldamento in base ai m³
 - spese di esercizio in base ai m²
 - tasse per la rete via cavo in base al numero di allacciamenti

La distinta delle pigioni dell'immobile è riportata in allegato.

L'esercizio prosegue alla pagina seguente

Nel periodo di rendiconto sono state registrate le voci seguenti.

Energia Lugano, consumo di gas 01.07.2015 – 31.12.2015	CHF	1'680.00
Tasse per la rete via cavo 2015, 5 allacciamenti	CHF	1'660.00
Assicurazione di responsabilità civile per l'edificio 2015	CHF	290.00
Acqua/acque reflue 01.02.2015 – 31.07.2015	CHF	380.00
Bernasconi SA, riparazione delle finestre della gabbia delle scale	CHF	190.00
Società dell'energia elettrica, corrente 01.05.2015 – 30.11.2015	CHF	490.00
Custode 2015	CHF	4.800.00
Manutenzione degli impianti di areazione delle attività commerciali 01.07.2015 – 30.06.2016	CHF	820.00
Sani SA, sostituzione del lavabo nel negozio	CHF	520.00
Acqua potabile/Canalizzazioni 01.08.2015 – 31.01.2016	CHF	410.00
Materiali per il custode (concime, sale da spargere), spese settembre 2015	CHF	180.00
Energia Lugano, consumo di gas 01.01.2015 – 30.06.2016	CHF	2'300.00
Sgombero della neve da parte del custode 22.12.2015 – 02.04.2016	CHF	250.00
Assicurazione di responsabilità civile per l'edificio 2016	CHF	300.00
Acqua potabile/Canalizzazioni 01.02.2016 – 31.07.2016	CHF	510.00
Abbonamento per il servizio di assistenza per il riscaldamento 01.07.2015 – 30.06.2016	CHF	680.00
Tasse di canalizzazione 2015	CHF	400.00
Grandi Altezze SA, controllo del tetto	CHF	210.00
Custode 2016	CHF	4'950.00
Tasse per la rete via cavo 2016, 5 allacciamenti	CHF	1'720.00
Società dell'energia elettrica, corrente 01.12.2015 – 30.06.2016	CHF	640.00

L'esercizio prosegue alla pagina seguente

Il rendiconto dei conduttori che è stato inviato si presenta come segue.

Immobile Via della stazione 20, 6900 Lugano

Rendiconto delle spese di riscaldamento e di esercizio per il periodo
01.07.2015 – 30.06.2016

Rendiconto conduttori Susanna & Curzio Becchi / Appartamento da 4 lo-
cali al 1° piano

Spese di riscaldamento	CHF	4'660.00	
Onorario dell'amministratore	CHF	<u>186.40</u>	
Totale	CHF	4'846.40	
Vs. quota			CHF 894.70

Spese di esercizio generali	CHF	5'545.00	
Onorario dell'amministratore	CHF	<u>221.80</u>	
Totale	CHF	5'766.80	
Vs. quota			CHF 1'153.35

Spese di esercizio delle attività commerciali	CHF	1'020.00	
Onorario dell'amministratore			<u>CHF 40.80</u>
Totale	CHF	1'060.80	
Vs. quota			<u>CHF 0.00</u>

Totale a ns. favore			<u>CHF 2'048.05</u>
---------------------	--	--	---------------------

Il rendiconto si riterrà accettato salvo contestazione fatta pervenire entro
30 giorni. Vi preghiamo di saldare l'importo a nostro favore entro la mede-
sima scadenza utilizzando la polizza di versamento allegata. Grazie per la
collaborazione.

Distinti saluti
Chaos Immo Sagl

Esercizio A1:

- 1) Rispondete alle seguenti domande con "sì" o "no" e motivate le vostre risposte:
- a) Il totale delle spese di esercizio generali di CHF 5'545.00 è corretto?
 - b) Per i vari tipi di spese sono state scelte le chiavi di ripartizione corrette?
 - c) Il rendiconto contiene tutte le voci addebitabili?
- 2) Esaminando il rendiconto notate altre cose? Le voci e gli ulteriori calcoli sono corretti? Il rendiconto è completo?
- 3) a) Da un punto di vista legale, come giudicate la formulazione utilizzata per specificare il termine di contestazione e di pagamento?
 b) Aggiungereste ancora qualcosa a questa sezione? Motivate la vostra risposta.

15

Struttura della soluzione: Vengono assegnati punti solo in caso di risposte correttamente motivate.

Nota: I risultati riportati nel rendiconto sono arrotondati correttamente per eccesso o per difetto a 5 centesimi.

1a)

Motivo:

.....

.....

1b)

Motivo:

.....

.....

1c)

Motivo:

.....

.....

.....

2)

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

3a)

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

3b)

Motivo:

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

--	--

Esercizio A2:			5	
Valutate se le affermazioni di seguito riportate sono corrette.				
Se il conduttore non paga il conguaglio delle spese di riscaldamento e di esercizio, il locatore ha diritto, previa corretta diffida, di disdire il rapporto di locazione ai sensi dell'art. 257d CO.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Tutti i crediti relativi alle spese di riscaldamento e di esercizio si prescrivono dopo 5 anni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Ai conduttori può essere addebitato qualsiasi premio assicurativo, se previsto nel contratto di locazione alla clausola sulle spese accessorie.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
La redazione di un rendiconto delle spese di riscaldamento e di esercizio è assoggettata all'IVA. È pertanto sempre obbligatorio aggiungere l'IVA al relativo onorario dell'amministratore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'onorario per la redazione di un rendiconto delle spese di riscaldamento e di esercizio può essere addebitato in base al lavoro effettivamente svolto.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se il locatore non soddisfa la richiesta del conduttore di consultare i giustificativi, quest'ultimo non è tenuto a saldare il rendiconto delle spese di riscaldamento e di esercizio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se il conduttore, anziché avvalersi del diritto di consultazione, richiede che gli vengano consegnate copie dei giustificativi, il locatore/gestore può fatturare le relative spese.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
I rendiconti forfettari delle spese di riscaldamento e di esercizio possono essere adeguati al massimo ogni 5 anni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Per il passaggio dai pagamenti forfettari a quelli con acconto, occorre basarsi sulla media delle spese degli ultimi 3-5 anni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Secondo il criterio LIFO, l'olio da riscaldamento comprato per ultimo dev'essere il primo ad essere consumato.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

B) Attività di locazione

20 Punti

Situazione di partenza

La Chaos Immo Sagl ha ottenuto l'incarico di dare in locazione per la prima volta un nuovo edificio, che comprende due superfici commerciali da 100 m² al piano terra, due appartamenti da 3 locali al 1° piano e due al 2° piano e un appartamento da 4 locali al 3° piano. Il nuovo edificio si trova a Bellinzona, in posizione centrale. Questo mandato è affidato a voi.

Esercizio B1:	3	
Il vostro superiore, un professionista della vecchia scuola, è molto colpito dalle vostre competenze in fatto di modelli di marketing. In particolare, vorrebbe saperne di più sul cosiddetto "modello delle 4P". Potete aiutarlo?		
1.) Chi ha ideato il modello delle 4P?		
2.) Elencate i quattro strumenti di marketing contemplati dal modello delle 4P.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Esercizio B2: Insieme alla vostra assistente, preparate la bozza del mandato di mediazione.</p> <p>Rispondete ai seguenti punti utilizzando parole chiave:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Dove si trovano i fondamenti giuridici che disciplinano i mandati? Specificate il relativo articolo di legge. 2.) Esistono prescrizioni sulla forma da utilizzare? 3.) Che forma suggerite di adottare? Motivate la vostra risposta. <p>Nota: Nessun punto se la risposta alla domanda 3.) non viene motivata.</p>	<p>2,5</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio B3: Chiedete alla vostra assistente di procurarsi un piano catastale per il progetto del nuovo edificio. Poiché non sa quali dati sono riportati in questo piano, dovrete fornirle le necessarie informazioni.</p> <p>Struttura della soluzione: spiegate in una frase di che documento si tratta, specificando anche chi lo redige.</p>	<p>2</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio B4: Oltre al piano catastale, quali altri documenti vi servono per redigere il mandato di mediazione? Struttura della soluzione: elencate quattro documenti aggiuntivi. Nota: vengono valutate solo le prime quattro risposte.</p>	2	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio B5:

Il vostro superiore vi informa che nel frattempo il mandato di mediazione è stato regolarmente sottoscritto, e vi chiede di redigere la documentazione necessaria ai fini della locazione. Nella documentazione, quali informazioni inserite per descrivere la posizione dell'immobile?

Struttura della soluzione: citate sei caratteristiche della posizione del nuovo edificio che possono suscitare l'interesse dei possibili conduttori.

Nota: vengono valutate solo le prime sei risposte.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Esercizio B6: La Premiata Pasticceria SA è interessata ad una delle superfici commerciali al piano terra, dove vorrebbe aprire un punto vendita distaccato (senza linee di produzione). Ricevete il modulo di richiesta compilato e un estratto recente del registro di commercio. Quali informazioni per voi rilevanti sono riportate nell'estratto del registro di commercio?</p> <p>Struttura della soluzione: elencate sei informazioni.</p> <p>Nota: vengono valutate solo le prime sei risposte.</p>	<p>3</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Esercizio B7: Avete già ottenuto le referenze per la Premiata Pasticceria SA. Ora dovete verificare la solvibilità.</p> <p>Struttura della soluzione: per questa verifica, quali documenti richiedete e a quale ente?</p>	<p>2</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Valutazione gruppo di domande B8

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

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

Si applica il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = 0,5 punti

risposta errata = 0,0 punti

Esercizio B8:			2,5	
Valutate le seguenti affermazioni concernenti le attività di locazione:				
I potenziali conduttori di un appartamento possono essere individuati in base a criteri socio-demografici e psicologici.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
La visita dell'immobile viene effettuata prima dal gestore immobiliare e in seguito dal potenziale conduttore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Un locatore di locali commerciali può richiedere al massimo sei pigioni lorde come garanzia.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
In un'inserzione che pubblicizza un appartamento in locazione è bene inserire quanto più testo possibile.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
"Ha animali domestici?" Questa domanda può essere inserita nel modulo di richiesta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

C) Manutenzione degli edifici, riattazioni, rinnovamenti 20 Punti

Esercizio C1:	3	
Il vostro mandante ha sentito dire che per legge certi difetti dell'immobile devono essere eliminati a spese del conduttore. Citate il relativo articolo e spiegate al mandante qual è nel concreto la prassi prevista dell'odierna giurisprudenza.		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio C2:	4	
Quali fattori incidono sul processo di invecchiamento dei componenti edili? Elencate quattro. Vengono valutate solo le prime 4 risposte. Utilizzate termini generali.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio C3:	4	
Spiegate i concetti di "riattazione", "manutenzione", "rinnovo" e "restauro" descrivendoli in 1-2 frasi ciascuno.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio C4:	2	
Gli studi di fattibilità sono alla base della valutazione dei progetti immobiliari. Tali studi consentono di esaminare un progetto alla luce di determinati criteri. Quali possono essere questi criteri? Citatene quattro. Vengono valutate solo le prime 4 risposte.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Valutazione gruppo di domande C6

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

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

Si applica il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = 0,5 punti

risposta errata = 0,0 punti

Esercizio C6:		2,5	
Valutate le affermazioni seguenti:			
Il ciclo di vita delle finestre è di 20 anni.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il CECE può essere richiesto presentando domanda alla Confederazione dopo la fine dei lavori.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0,5	
La legge prevede che il sistema di produzione dell'acqua calda venga revisionato ogni 10 anni.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0,5	
Restaurare significa conservare il più possibile la struttura originaria.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0,5	
Quando vendete un immobile dovete sempre far redigere un rapporto di sicurezza (RaSi) .	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0,5	

D) Assicurazioni / Custode**25 Punti****Valutazione gruppo di domande D1**

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

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

Si applica il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = 0,5 punti

risposta errata = 0,0 punti

Esercizio D1:			2,5	
Valutate l'affermazione seguente.				
La stipula delle seguenti assicurazioni è sempre obbligatoria, in qualsiasi Cantone e senza eccezioni.				
Assicurazione d'indennità giornaliera per malattia	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Assicurazione contro gli infortuni professionali	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Assicurazione degli edifici contro danni da acqua	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Assicurazione degli edifici contro incendi ed elementi naturali	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Assicurazione per responsabilità civile dei conduttori	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

<p>Esercizio D2:</p> <p>La signora Susanna Becchi, conduttrice dell'immobile di Via della stazione 20, 6900 Lugano, vi comunica di che mentre puliva a fondo il bagno ha notato parti di intonaco scrostate e di colore grigiastro dietro al mobile, che è di sua proprietà e che a causa della muffa accumulatasi posteriormente deve essere sostituito. Fate le indagini del caso. Scoprite che vi sono perdite provenienti dallo scarico della vasca da bagno dell'appartamento di Giovanna Bernasconi e Lea Getti.</p> <p>Struttura della soluzione:</p> <ol style="list-style-type: none">1.) Utilizzando parole chiave, descrivete le misure immediate che prendete per evitare che la situazione peggiori.2.) Elencate le assicurazioni che possono essere coinvolte, specificando i relativi lavori/danni. <p><u>Nota:</u> relativamente al punto 2.) vengono valutate solo le prime quattro risposte. Non vengono assegnati punteggi parziali.</p>	5	
<p>.....</p>		

Esercizio D3:

I conduttori dell'immobile di Via della stazione 20, 6900 Lugano, si lamentano della trascuratezza con cui viene gestita l'area circostante l'immobile. Esaminare le contestazioni e verificare quali sono i compiti del custode.

Struttura della soluzione:

- 1.) Dove sono riassunti i compiti del custode? Elencate le due possibilità.
- 2.) Citate quattro tipiche funzioni del custode. Un elenco di singoli compiti parziali non verrà valutato.

Nota:

relativamente al punto 2.) vengono valutate solo le prime quattro risposte.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Esercizio D4:</p> <p>Nonostante varie discussioni e diffide, la situazione non è migliorata. Vi vedete costretti a disdire il contratto con il custode, che è assunto da due anni a tempo parziale. Discutete il da farsi con il proprietario dell'immobile, che vi pone le seguenti domande:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Se in sede contrattuale non è stato specificato uno specifico termine di preavviso, quando può essere disdetto il contratto e con quale preavviso? 2.) È possibile dare al custode una disdetta senza preavviso, considerato che non si è preso cura dell'area circostante l'immobile? Motivate la vostra risposta. Nessun punto se manca la motivazione. 3.) Quando può essere disdetto un contratto con un fornitore di servizi di gestione della struttura? Quali potrebbero essere le conseguenze in caso di disdetta intempestiva? 	<p>3</p>	
<p>.....</p>		

Esercizio D5:	4	
Avete disdetto il contratto di lavoro con il custode e pensate di incaricare un fornitore di servizi FM. Menzionate due vantaggi e due svantaggi rispetto al contratto di lavoro precedente.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio D6:	3	
Dovete incaricare un nuovo custode. Per questo posto di lavoro a tempo pieno, ricevete le candidature di Susanna e Alberto Gualtieri. A questo punto dovete stilare il contratto. A chi intestate il contratto e chi lo firma?		
<u>Struttura della soluzione:</u> motivate la vostra risposta in 1-2 frasi.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Esercizio D7:</p> <p>Un conduttore è venuto a sapere che come custodi a tempo pieno intendete assumere due coniugi (di età superiore ai 30 anni) e vorrebbe farsi un'idea delle spese che andranno sostenute. Vorrebbe inoltre sapere come è possibile verificare l'importo del salario.</p> <p>Struttura della soluzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Specificate le varie voci contenute nel vostro calcolo dell'importo totale. Per quanto consentito, le prestazioni sociali e assicurative sono a carico del collaboratore. 2.) Quali sono le due regole approssimative utilizzabili per verificare l'importo del salario? 	<p>4,5</p>	
<p>.....</p>		

E) Modifiche alle prestazioni previste dai contratti di locazione 25 Punti

Situazione di partenza

L'immobile di Via della stazione 20 è sprovvisto di ascensore. Per i conduttori più anziani, questo è sempre più un problema. Inoltre, i conduttori dei locali commerciali al piano terra lamentano il fatto che le cantine appartenenti alle superfici locate sono molto scomode per lo spostamento delle merci.

Su richiesta dei conduttori, e d'accordo con il locatore, verificate se è possibile installare un ascensore. La verifica rivela che la struttura potrebbe ospitare senza problemi un ascensore. Avete già ricevuto le relative offerte. Le spese totali ammontano a CHF 44'000.

Esercizio E1:

Successivamente, volete indicare al proprietario in che modo questi lavori possono giustificare un aumento delle pigioni, specificando l'importo potenziale di questo aumento su base annua.

Utilizzate i seguenti criteri, come da indicazioni del proprietario.

- Vita utile: 30 anni
- Tasso d'interesse di riferimento: 1,75%
- Supplemento per manutenzione: 10% del pagamento degli interessi/ammortamento

Struttura della soluzione:

Calcolate il tasso di capitalizzazione. I passaggi del calcolo devono essere comprensibili. Vengono valutati i risultati parziali. I risultati parziali e il tasso di capitalizzazione vanno riportati con 4 punti decimali dopo la virgola.

Arrotondate correttamente per eccesso o per difetto a 5 centesimi l'importo calcolato dell'aumento potenziale annuo delle pigioni.

9

Tasso di capitalizzazione

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aumento potenziale annuo delle pigioni

.....

.....

.....

.....

<p>Esercizio E2:</p> <p>Per mostrare al proprietario in che modo ciò possa incidere sulle singole locazioni, calcolate l'aumento potenziale delle pigioni su base mensile per ciascun locale in locazione.</p> <p>Effettuate il calcolo per la locazione di Gregorio ed Eva Rossi.</p> <p><u>Nota</u> Stabilite una chiave di ripartizione idonea e definibile con chiarezza in base alla distinta delle pigioni in allegato. Le spese vengono distribuite tra tutti i conduttori. Non vi sono supplementi o detrazioni per piano.</p> <p><u>Struttura della soluzione</u> Arrotondate correttamente per eccesso o per difetto a 5 centesimi il risultato finale.</p>	<p>4</p>	
<p><u>Chiave di ripartizione:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Calcolo:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio E4: Le conduttrici Getti/Bernasconi hanno ricevuto la notifica dell'adeguamento della pigione ma lo contestano. <ul style="list-style-type: none">- Che cosa devono fare?- A chi si devono rivolgere?- C'è un termine che devono rispettare?- Se sì, quando inizia a decorrere?	2	
---	----------	--

<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
--	--	--

Esercizio E5:

Ricevete una lettera dal conduttore di un'attività commerciale della proprietà, che vi chiede di effettuare un adeguamento al ribasso in considerazione della contrazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Esaminando il contratto di locazione rilevate quanto segue:

Inizio del contratto di locazione	01.07.2008
Prima data utile per la disdetta	30.06.2018
Pigione	CHF 126'000 all'anno
Indice alla data di stipula del contratto	Aprile 2008 = 103,6 punti

Da allora non sono stati effettuati adeguamenti della pigione. L'indice attuale si attesta a 101,8 punti.

Calcolate la nuova pigione.

Struttura della soluzione

Riportate di seguito i passaggi della soluzione ovvero la relativa formula. Arrotondate correttamente per eccesso o per difetto a 5 centesimi l'importo finale.

2

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

F) Difetti / Cambiamento di conduttori

25 Punti

Esercizio F1:	2	
Spiegate in due frasi il concetto di "difetto".		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio F2:	4	
Le due conduttrici del 2° piano vi hanno pregato di presentarvi sul posto per discutere alcuni difetti del loro appartamento. Vorrebbero sapere quali difetti vanno eliminati dal conduttore.		
Indicate i due tipi di difetti possibili e spiegatele alle conduttrici fornendo un esempio concreto per ciascuno (viene valutato solo il primo esempio).		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Esercizio F3:</p> <p>Durante un sopralluogo all'appartamento avete notato i seguenti difetti.</p> <ul style="list-style-type: none">- Numerose bruciature superficiali sul parquet (di bassa qualità) (le conduttrici sono entrambe forti fumatrici)- Tinteggio delle pareti del soggiorno- Giunti in mastice alle finestre (rovinati dai canarini delle due conduttrici)- Campanello (il suono è distorto e c'è un collegamento allentato) <p>I rivestimenti dei pavimenti e delle pareti sono stati rifatti prima dell'ingresso delle due conduttrici.</p> <p>Il tinteggio del soggiorno dovrà essere eseguito in modo che le pareti rimangano bianche sul lungo periodo.</p> <p>Spiegate in grandi linee alle signore Bernasconi e Getti quali danni devono sistemare a proprie spese.</p>	4	
<p>.....</p>		

Esercizio F4:

6

Avete immediatamente incaricato una ditta di eliminare i difetti e ad oggi i lavori sono stati ultimati. Avete ricevuto le seguenti fatture:

Parquet	CHF 3'000.00
Tinteggiatura	CHF 800.00
Pittura anti-nicotina	CHF 1'200.00
Giunti in mastice	CHF 400.00
Campanello	CHF 300.00

Calcolate ora le quote di tutte le voci che potete addebitare alle due conduttrici del 2° piano.

Nella vostra soluzione, riportate le quote delle due conduttrici per ogni voce in % e in CHF, nonché l'importo totale.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Esercizio F5:</p> <p>Indicate la vita utile delle apparecchiature seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Caldaia- Cappa di aspirazione- Lavabo in ceramica- Tende da sole in stoffa <p>Struttura della soluzione: Indicate il numero esatto di anni prendendo a riferimento la relativa tabella paritetica.</p> <p>Nota: vengono valutati solo numeri di anni esatti; se vengono indicati intervalli di tempo generici non vengono assegnati punti.</p>	4	
<p>.....</p>		

Esercizio F7:

Nel frigorifero della famiglia Rossi al 1° piano si è rotta la luce. Stando a quanto dice l'installatore, purtroppo non esistono più pezzi di ricambio per questo modello. I coniugi Rossi si rivolgono quindi a voi, chiedendovi a mezzo di raccomandata di sostituire il frigorifero.

Che cosa rispondete ai Rossi? Motivate la vostra risposta in 1-2 frasi.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

G) Disdetta **30 Punti**

Situazione di partenza

Uno dei motivi per i quali siete stati assunti è la vostra grande esperienza in tema di disdette. In particolare, vi è stato affidato l'incarico di gestire tutte le disdette imminenti dei proprietari.

Esercizio G1:
 Già da parecchio tempo, Eva e Gregorio Rossi si riducono ogni mese la pigione di CHF 30.00. A quanto dicono, si occupano direttamente dei lavori che dovrebbero essere eseguiti dal custode, e che sono addebitati tra le spese di riscaldamento e di esercizio. Per questo motivo, non vogliono più contribuire alle spese.

 Voi e il vostro predecessore avete già inviato diverse diffide, cui adesso si è aggiunta una comminatoria di disdetta, correttamente redatta. Che cosa potete fare a questo punto? E quali soluzioni comunemente adottate in questi casi non sarebbero invece accettabili?

 Struttura della soluzione: descrivete 3 possibili soluzioni, dedicando a ognuna almeno una frase intera.

 Nota: vengono valutate solo le prime 3 risposte; non vengono valutate parole chiave.

6	

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio G2:
 La famiglia Rossi non si trova più bene nell'immobile e decide di dare la disdetta per l'appartamento. Dopo 4 settimane ricevete un'altra lettera, in cui la coppia comunica che intende rimanere nell'appartamento e che ritira quindi la disdetta. I proprietari sono d'accordo a proseguire il rapporto di locazione con la famiglia. Come procedete?

 Struttura della soluzione: che soluzione dovete adottare?

 Nota: attenetevi ai fondamenti giuridici.

2	

.....

.....

Esercizio G3:

Giuseppe Maggiori, che abita nell'immobile a fianco, è da 10 anni locatario di un posto auto, per il quale voi avete dato la disdetta entro i termini previsti, ma senza servirvi del modulo ufficiale. Giuseppe Maggiori non è d'accordo e sostiene che la disdetta è nulla, e che se anche non lo fosse dovrebbe comunque essergli concessa una proroga di almeno 1 anno. A meno che voi non facciate qualcosa, Maggiori porterà il caso dinanzi alle autorità di conciliazione.

Struttura della soluzione: come vi sembrano le richieste di Giuseppe Maggiori?

Nota: rispondete elencando in almeno una frase i fondamenti giuridici del caso (senza articolo di legge).

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio G4:

Il 28 gennaio 2017, il signor Curzio Becchi vi invia una lettera raccomandata in cui comunica la disdetta del suo appartamento per il 30 aprile 2017 e vi prega di fargli avere una conferma. Esaminate la disdetta e stilate una lettera di conferma.

Struttura della soluzione:

- Scrivete solo il testo, evitando indirizzi, titoli, formule di saluto ecc.
- Limitatevi ai punti essenziali dedicando una frase a ciascuno.
- Quando iniziate una nuova frase, andate a capo.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio G5:

Con Lea Getti e Giovanna Bernasconi non è stato stipulato un contratto di locazione scritto. La signora Bernasconi vi contatta telefonicamente chiedendovi qual è la scadenza per la disdetta (non esistono usi locali particolari).

Struttura della soluzione:

- Indicate il termine di preavviso e la scadenza di disdetta per la signora Bernasconi.
- Citate il/i relativo/i articolo/i di legge.
- Le conduttrici Getti/Bernasconi danno la disdetta il 5 marzo 2017: da quale momento sarà effettiva questa disdetta?

.....

.....

.....

.....

.....

4	

Esercizio G6:

Dai pubblici registri scoprite che è stata avviata una procedura di fallimento contro il signor Forni, conduttore di un altro immobile da voi gestito. Temete per la pigione e volete tutelarvi.

Struttura della soluzione:

- Quali opzioni avete a disposizione?
- Come dovete procedere?
- Che cosa potete fare se non vengono seguite le vostre direttive?
- Dove si trovano i fondamenti giuridici del caso?

5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Esercizio G7:</p> <p>Indicate i termini di preavviso e le scadenze di disdetta previsti dalla legge per i seguenti rapporti di locazione:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Villa di campagna da 6 locali2) Bicicletta3) Garage in una casa adiacente <p>Nota: vengono assegnati punti solo se vengono indicati correttamente il termine di preavviso e la scadenza.</p>	3	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Valutazione gruppo di domande G8

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

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

Si applica il seguente principio di valutazione:

risposta corretta = 0,5 punti

risposta errata = 0,0 punti

Esercizio G8:			3	
Rispondete alle seguenti domande sulla disdetta.				
Il termine di preavviso per i locali abitativi può essere di 5 mesi.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Per i locali hobby/bricolage la disdetta può essere data anche senza modulo ufficiale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il termine di preavviso minimo per locali commerciali è di 12 mesi.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Una disdetta per decesso del conduttore è una disdetta straordinaria.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
In caso di mora del conduttore ai sensi dell'art. 257d CO, il rapporto di locazione di un locale d'abitazione può essere disdetto senza preavviso.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Per i posti auto è consentito un termine di preavviso di 6 mesi.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	



H) Fondamenti e incarico di gestione

15 Punti

<p>Aufgabe H1 Un gestore immobiliare è influenzato da diversi fattori. <u>Struttura della soluzione:</u> Fate un esempio per ciascuna categoria. <u>Nota:</u> L'esempio per la categoria „conduttore“ è già completato.</p>	<p>3</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> Legge ad esempio..... </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> Concorrenza ad esempio..... </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> Proprietario ad esempio..... </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> Conduttore ad es. Alimentari Sagl </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; margin-top: 20px;"> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> Gestore immobiliare </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> Personale di servizio ad esempio </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> Autorità ad esempio </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> Associazione ad esempio </div> </div>		



Esercizio H2: Un altro fattore d'influenza è il mercato. Per un gestore immobiliare è fondamentale osservarne costantemente gli sviluppi. Struttura della soluzione: citate quattro importanti fattori di mercato. Nota: vengono valutate sole le prime quattro risposte.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio H3: Un gestore immobiliare si accolla una grossa responsabilità economica per il suo portafoglio immobiliare. Struttura della soluzione: spiegate in 2-3 frasi che cosa s'intende per "responsabilità economica".	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Esercizio H4: In che modo un gestore immobiliare con la stessa base di onorario può distinguersi dalla concorrenza? Struttura della soluzione: elencate quattro possibilità; vengono valutate solo le prime 4 risposte.	2	
.....		

Esercizio H5: Il proprietario, Anselmo Zotti, esamina il contratto di gestione immobiliare in vigore e vi chiede che cosa significhi "somma di competenza". Struttura della soluzione: spiegate in 2-3 frasi che cosa s'intende per "somma di competenza".	2	
.....		

<p>Esercizio H6:</p> <p>Anselmo Zotti vorrebbe affidarvi in gestione anche la casa plurifamiliare che apparteneva a suo padre, ora deceduto. Il contratto di gestione immobiliare è già stato firmato.</p> <p>Per quanto riguarda il custode, che cosa occorre controllare con particolare attenzione?</p> <p>Struttura della soluzione: elencate quattro punti e descriveteli in una frase.</p> <p>Vengono valutate solo le prime 4 risposte.</p>	4	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

I) Contratto di locazione (gestione)

30 Punti

Situazione di partenza

La Pizzeria Diavola Sagl è locataria dell'immobile fin dal 1993. La pizzeria è un'impresa a conduzione familiare. Con la gestione di Angela e Massimo Gelati, è già alla terza generazione. La Pizzeria Diavola vorrebbe stipulare un'aggiunta (ne esistono già 3) al contratto di locazione del 01.12.1993.

Le principali modifiche previste dall'aggiunta sono le seguenti:

- Prolungamento del contratto di locazione di altri 10 anni a partire dallo 01.12.2018;
- Diritto di opzione pura esercitabile una sola volta per 5 anni (termine di preavviso 12 mesi);
- Adeguamento annuale alle variazioni dell'INPC, per l'80%, il 1° gennaio di ogni anno, la prima volta a partire dallo 01.01.2020 (aprile 2016 = 100,4 punti / base dicembre 2015);
- Con l'aggiunta sono state rinegoziate le condizioni contrattuali. A partire dallo 01.12.2018 la pigione netta sarà di CHF 300.-/m²;
- Le spese accessorie rimangono invariate;
- Montaggio di un nuova insegna esterna luminosa di grandi dimensioni (se necessario il conduttore fornirà il piano).

Esercizio I2:

Spiegate i tre concetti di “contratto di locazione a tempo determinato”, “contratto di locazione a tempo indeterminato” e “contratto di locazione a tempo indeterminato con durata minima”. Spiegate inoltre le differenze tra questi contratti in termini di disdetta, adeguamento della pigione, scalare e indicizzata.

Struttura della soluzione: spiegate i tre concetti in 2-3 frasi, con riferimento a disdetta, adeguamento della pigione, scalare e indicizzata.

9

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Valutazione gruppo di domande I3

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

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

Si applica il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti

Risposta errata = 0,0 punti

Esercizio I3:			3	
Un contratto di locazione a tempo determinato non può essere prolungato.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il conduttore di un'area commerciale in un centro commerciale può essere tenuto per contratto ad iscriversi ad un'associazione di inquilini.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Per quanto riguarda le abitazioni familiari, le coppie di coniugi sono sullo stesso piano delle coppie che formano unioni domestiche registrate.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Un'opzione è un diritto reciproco al prolungamento del contratto di locazione, esercitabile sia dal locatore che dal conduttore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Secondo il diritto matrimoniale, il coniuge non indicato nel contratto di locazione non ha alcun diritto di cogestione relativamente allo scioglimento del rapporto di locazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
I termini minimi di preavviso sono stabiliti nel CO e non possono essere accorciati.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

Distinta delle pigioni**Via della stazione 20, 6900 Lugano**

Conduttore	Tipo locale	Piano	Inizio locazione	Pigione lorda	Pigione netta	Acconto	m2	m3	Scadenze di disdetta
Alimentari Sagl	Negozio	Piano terra	01.09.2013	2'700.00	2'500.00	200.00	100	280	Mensile
Pizzeria Diavola	Ristorante	Piano terra	01.12.1993	1'700.00	1'500.00	200.00	80	180	31.3./30.9.
Bruno Frasa	Appart. 3 locali	1° piano	01.04.2008	1'800.00	1'600.00	200.00	70	220	Mensile
Curzio e Susanna Becchi	Appart. 4 locali	1° piano	16.06.2000	2'000.00	1'800.00	200.00	100	220	31.3./30.9.
Gregorio ed Eva Rossi	Appart. 3 locali	2° piano	01.09.2005	1'900.00	1'700.00	200.00	70	200	Mensile
Lea Getti / Giovanna Bernasconi	Appart. 3,5 locali	2° piano	01.03.2012	2'100.00	1'900.00	200.00	80	200	
Bruno Frasa	Posto auto	Piano terra	01.09.2013	100.00					Mensile
Giuseppe Maggiori	Posto auto	Piano terra	01.04.2008	100.00					Mensile
Totale mensile				<u>12'400.00</u>	<u>11'000.00</u>	<u>1'200.00</u>	<u>500</u>	<u>1'300</u>	