



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2020

Contenuto

1 Diritto

- Codice Civile
- CO / CPC
- Imposte

2 Conoscenze edili

3 Gestione del personale

4 Gestione immobiliare

- Proprietà per piani
- Contabilità e reporting
- LEF
- Immobili locativi

5 Gestione immobiliare – Esame orale

- Caso esempio



Esame professionale esperti in gestione immobiliare 2020

Esame scritto

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: diritto; codice civile

© Commissione d'Esame Professionale dell'Economia Immobiliare Svizzera

Cognome, Nome: _____

Nr. candidato: _____

Cantone di attività: _____

Mezzi ausiliari

In generale

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'instestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare imperativamente, 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: **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.**

Abbreviazioni

CO	Codice delle obbligazioni svizzero
CCS	Codice Civile svizzero
LAFE	Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero
PPP	Proprietà per piani
NFRF	Numero di foglio del registro fondiario

Materia d'esame diritto - panoramica

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

Esercizi	Tema	N. punti		pagina
A1	Concetti giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico	2		3
A2	Principi del diritto delle persone	2		3-4
A3	Principi dei diritti reali	2		4
B1	Diritto della famiglia e diritti reali	8		5
B2	Diritto della famiglia e diritti reali	9	10	6
	Diritti reali	12	7	7-8
B3	Diritti reali	5	8	9
C1	Registro fondiario e Registro fondiario	3	6	11
C2	Registro fondiario		2	9
Totale		40		

A) Concetti giuridici, struttura dell'ordinamento, principi dei diritti sulle persone e reali **6 punti**

Gruppo di domande con risposta vero / falso **6 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 giuridici e struttura dell'ordinamento giuridico			2	
Indichi se gli enunciati seguenti sono veri o falsi.				
- Il Codice civile svizzero è suddiviso in 5 libri.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- I Cantoni possono emanare Leggi di applicazione al CC.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- In caso di differenze, il testo del CC in lingua tedesca prevale sui testi in lingua francese e italiana.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- La buona fede è presunta nell'agire di chiunque.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio A2 – Principi del diritto delle persone			2	
Le seguenti affermazioni sono vere oppure false?				
- Un 15enne deve ottenere il consenso del suo rappresentante legale per acquistare un motorino.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Le persone giuridiche non hanno il godimento dei diritti civili.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

- Un'associazione ottiene l'esercizio dei diritti civili con l'iscrizione a Registro di commercio.

vero falso

0.5	
0.5	

- Anche se non interpellato in precedenza, il rappresentante legale di una persona incapace di discernere può ratificare successivamente l'agire dell'interessato.

vero falso

Esercizio A3 – Principi dei diritti reali

I fratelli Guido e Diego Bassi sono comproprietari, in ragione di un mezzo ciascuno, di una casa d'abitazione primaria composta da due unità ed ereditata dal padre. Il sedime a confine, sul quale sorge una casa di vacanza, appartiene al signor Alfred Müller, che non fa mai potare le sue piante ad alto fusto.

2	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

- Ogni proprietario è di principio per legge obbligato ad astenersi da ogni eccesso pregiudizievole alla proprietà del vicino.

vero falso

- Guido Bassi può tagliare i rami sporgenti sulla sua proprietà e può usarli come legna per il camino, anche senza avvisare il Signor Alfred Müller.

vero falso

- Il signor Müller vuole sostituire la recinzione arrugginita e rotta, posta sul suo fondo, che delimita le due proprietà e pretende che i signori Bassi partecipino alle spese, come per legge. È corretto?

vero falso

- Guido Bassi ha necessità di accendere un mutuo in Banca. Quest'ultima è disposta a concederglielo previa iscrizione a Registro fondiario di una cartella ipotecaria sulla sua quota di comproprietà. Ciò è possibile senza informare Diego Bassi.

vero falso

B) Casi di diritto della famiglia e diritti reali

25 punti

Valutazione gruppo di domande B1-B3

Le risposte alle domande formulate devono essere motivate tramite le **norme di legge rilevanti**. Il punteggio verrà assegnato sia per l'articolo di legge, sia per la motivazione corretta.

<p>Esercizio B1 – Diritto della famiglia e diritti reali</p> <p>Bettina Frisch e Silvio Solari vivono assieme da 5 anni, senza essersi sposati.</p> <p><u>Risponda alle domande seguenti:</u></p> <p>a) Cosa formano i due (1 pto.) e che norme si applicano al loro rapporto giuridico (1 pto.)?</p> <p>La coppia ha intenzione di acquistare assieme un appartamento, contribuendo al finanziamento nella misura di un mezzo ciascuno.</p> <p>b) Che tipo di contratto devono sottoscrivere con il precedente proprietario e in che forma?</p> <p>c) Dopo il trapasso di proprietà, che tipi di proprietà possono formare Bettina e Silvio?</p> <p>d) Cambierebbe qualcosa se Bettina e Silvia – dopo l'acquisto – decidessero di sposarsi, adottando per convenzione matrimoniale il regime matrimoniale della comunione dei beni? L'iscrizione a Registro fondiario viene aggiornata in automatico?</p>	<p>8</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	
<p><u>Soluzione a):</u></p> <p><u>Soluzione b):</u></p> <p><u>Soluzione c):</u></p> <p><u>Soluzione d):</u></p>		

--	--

Esercizio B2 – Diritto della famiglia e diritti reali

I coniugi Alfred e Giorgia Müller vivono da due anni in una casa a Bellinzona di proprietà di Alfred. Per lavoro devono trasferirsi a vivere a Berna e Alfred ha già trovato un serio interessato all'acquisto.

- a) Indichi almeno 4 elementi essenziali che deve contenere il contratto di compravendita per essere valido.
- b) È necessario il consenso della moglie?
- c) Cosa deve fare Alfred per vendere la casa, se la moglie si rifiutasse?

Variante:

L'acquirente è un cittadino americano, attualmente residente a New York.

- d) La vendita è comunque possibile (1 pto.) e – se del caso – a quale verifica particolare deve venir sottoposta (1 pto.)?
- e) Indichi due requisiti minimi in rapporto alla vendita?
- f) Per l'iscrizione a Registro fondiario risolverebbe il problema sottoscrivere con l'acquirente estero un diritto di compera invece di una compravendita (1 pto.)? Perché (1 pto.)?

10

2

1

1

2

2

2

Soluzione domanda a):

Soluzione domanda b):

Soluzione domanda c):

Soluzione domanda d):

Soluzione domanda e):

Soluzione domanda f):

Soluzione domanda g):

Esercizio B3 – Diritti reali

La vedova Margherita Dindo ha deciso di donare a sua figlia Alessia la sua PPP di St. Moritz. Essa vuole però assicurarsi di potervi ancora trascorrere le sue vacanze, a piacimento, fino alla sua morte o ad un eventuale ricovero in casa anziani. La madre vuole inoltre avere il diritto di affittare l'appartamento. Alessia è d'accordo.

- a) Alessia deve sottoscrivere la donazione (1 pts.)? Quale forma giuridica è necessaria per poter iscrivere il contratto a RF (1pts.)?
- b) Che tipo di diritto reale occorre formalizzare per rispettare al meglio la volontà di Margherita? Quale forma giuridica è necessaria per l'iscrizione a RF?
- c) Descriva tre caratteristiche di questo diritto reale.
- d) Chi risulta essere possessore? Margherita, Alessia o entrambe?

8	
2	
2	
3	
1	

<u>Soluzione domanda a):</u>			
<u>Soluzione domanda b):</u>			
<u>Soluzione domanda c):</u>			
<u>Soluzione domanda d):</u>			

C) Pegno immobiliare e Registro fondiario

8 punti

Valutazione gruppo di domande C1-C2

Le risposte alle domande formulate devono essere motivate tramite le **norme di legge**. Il punteggio verrà assegnato sia per l'articolo di legge, sia per la motivazione corretta.

Esercizio C1	6	
La società X SA è proprietaria di un magazzino a Basilea e per la sua riattazione ha chiesto un mutuo alla Banca Cantonale, che è disposta a concederglielo a condizione che sul fondo venga iscritta una cartella ipotecaria e che l'azionista unico si dichiari <u>debitore solidale</u> .		
a) Quanti e quali contratti occorre sottoscrivere (1 pto.) e in che forma (1 pto.)?	2	
b) È formalmente sufficiente che l'amministratore firmi l'atto pubblico? Motivi la sua risposta.	1	
c) Indichi almeno due documenti che vengono trasmessi dal Notaio all'Ufficio del Registro fondiario per l'iscrizione della cartella ipotecaria?	2	
d) Qual è il momento determinante per le iscrizioni a Registro fondiario?	1	
<u>Soluzione domanda a):</u>		
<u>Soluzione domanda b):</u>		
<u>Soluzione domanda c):</u>		
<u>Soluzione domanda d):</u>		

Esercizio C2	2	
Indichi 2 principi cardine del Registro fondiario?		



Esame professionale esperti in gestione immobiliare 2020

Esame scritto

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: diritto; CO / CPC

© Commissione d'Esame Professionale dell'Economia Immobiliare Svizzera

Cognome, Nome: _____

Nr. candidato: _____

Cantone di attività: _____

Mezzi ausiliari ammessi

In generale

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 imperativamente, 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**.
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Abbreviazioni

CO	Codice svizzero delle obbligazioni
CCS	Codice civile svizzero
CPC	Codice di procedura civile
PPP	Proprietà per piani

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	3-7
B	Parte speciale CO	22	7-10
C	CPC/Garanzie/Mezzi di garanzia	8	11-14
Totale		60	

A) Parte generale CO

30 punti

Gruppo di domande con risposta vero / falso

6 punti

Valutazione gruppo di domande A1 – A3

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A1			2	
Le affermazioni seguenti sul diritto delle obbligazioni sono vere oppure false?				
- Il diritto delle obbligazioni contiene norme imperative e dispositive.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Il diritto delle obbligazioni regola esclusivamente le obbligazioni nate per contratto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Il principio dell'accettazione tacita è valido per ogni forma di contratto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Un contratto racchiude la reciproca e concorde volontà delle parti contrattuali.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio A2			2	
Le seguenti affermazioni relative ai vizi contrattuali sono vere oppure false?				
- Il contratto non obbliga colui che fu indotto alla sottoscrizione da vizi, quali errori essenziali, dolo o timore.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Non sono errori essenziali gli errori che riguardano solo i motivi del contratto e semplici errori di calcolo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- In caso di vizi contrattuali, per impugnare il contratto la parte per la quale non è obbligatorio deve notificarlo all'altra entro 2 anni. Altrimenti il contratto vale come accettato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

- Dopo la ratifica di un contratto viziato da dolo o timore non si può più chiedere un risarcimento.

vero falso

0.5	
-----	--

Esercizio A3

Le seguenti affermazioni sono vere oppure false?

- Un rappresentante può venir incaricato di sottoscrivere qualsiasi tipo di contratto commerciale a nome e per conto del mandante.

vero falso

0.5	
-----	--

- Un riconoscimento di debito è valido anche senza indicazione della causa dell'obbligazione (originaria).

vero falso

0.5	
-----	--

- Se una persona è sia creditore sia debitore verso un'altra persona (e viceversa), esse possono sempre mettere in compensazione le rispettive pretese.

vero falso

0.5	
-----	--

- Per essere valida la cessione di crediti richiede la forma scritta.

vero falso

0.5	
-----	--

Domande formulate

24 punti

Valutazione gruppo di domande A4 – A6

Le risposte alle domande formulate devono essere motivate tramite le **norme di legge rilevanti**. Il punteggio verrà assegnato sia per l'articolo di legge, sia per la motivazione corretta.

Esercizio A4

La signora Nicol Sanz, di professione estetista, è proprietaria di un appartamento di 3 locali, adibito a centro estetico. La signora Nicol Sanz ha deciso di cedere l'attività alla signora Camilla Bianchi, che ha quindi locato gli spazi ammobiliati e ceduto l'inventario, per esercitare tale attività. Il prezzo forfettario mensile pattuito è di CHF 3000.-.

A seguito di una modifica legislativa cantonale, l'esercizio della professione di estetista è possibile solo per chi ha frequentato una scuola professionale specifica e ha ottenuto un'autorizzazione cantonale. Al momento della firma del contratto entrambe le parti ignoravano questa modifica di legge, già approvata, ma non ancora entrata in vigore.

Camilla Bianchi non può ricevere detta autorizzazione, perché ha solo frequentato dei corsi non riconosciuti.

a) Cosa può far valere Camilla Bianchi per svincolarsi dal contratto?

6	
2	

b) Cambierebbe qualcosa se Camilla Bianchi avesse già pagato in anticipo 3 mensilità a Nicol Sanz?	2	
c) Cosa cambierebbe se le parti avessero sottoscritto un contratto non condizionato all'utilizzo quale centro estetico?	2	
<u>Soluzione a):</u>		
<u>Soluzione b):</u>		
<u>Soluzione c):</u>		

Esercizio A5	8	
La signora Martina Colombo, proprietaria di in un immobile, ha dato mandato ad un falegname di riparare le porte delle cantine e della lavanderia condominiali. Per la riparazione le porte sono state tolte. Un nuovo inquilino (Giorgio Schmidt) ne ha approfittato per sottrarre una bicicletta da corsa del valore di CHF 8'000.-- dalla cantina di un altro inquilino (Luca Cansani). Dei vestiti in lavanderia del valore di CHF 500.00 sono inoltre stati danneggiati irreparabilmente.		
a) Secondo quale base legale Luca Cansani potrebbe rivalersi direttamente su Giorgio Schmidt?	1	
b) Indichi le 4 condizioni necessarie per chiedere il risarcimento di CHF 8'500.--, secondo il disposto di legge da lei indicato al punto a).	2	
c) Quale disposto di legge applicherebbe invece per chiedere un risarcimento a Martina Colombo?	1	
d) Quali sono le 5 condizioni che devono sussistere per chiedere un risarcimento su base contrattuale?	2.5	
e) La proprietaria potrebbe rifarsi su Giorgio Schmidt?	1.5	
<u>Soluzione a):</u>		
<u>Soluzione b):</u>		

Soluzione c):

Soluzione d):

Soluzione e):

--	--

Esercizio A6

Georg Kubli ha preso in locazione nel 2015 una PPP in un complesso di case a schiera. Subito dopo il trasloco, il custode della proprietà per piani gli ha mostrato i vari alberi di ciliegie presenti sul sedime e gli ha indicato che, se voleva ricevere delle ciliegie, poteva acquistarle per CHF 5.-- al chilo.

Il 05.02.2019, Georg Kubli incontra il proprietario di casa e scopre che ogni inquilino poteva in realtà servirsi gratuitamente e liberamente dei frutti.

- a) È nata un'obbligazione tra inquilino e custode? In caso di risposta affermativa, di che tipo?
- b) Georg Kubli può chiedere la restituzione di quanto pagato?

Situazione complementare:

Georg Kubli è piuttosto risentito, anche perché ha sempre apprezzato il custode per il lavoro svolto. Decide dunque di non dire nulla, ma di non ordinare più le ciliegie per l'estate 2019. A giugno 2020 il custode si fa però avanti per proporgli un bel cesto di ciliegie. Georg si sente preso in giro e chiede di venir risarcito.

- c) Georg Kubli può ancora essere risarcito (motivi la risposta)?
- d) Cosa può far valere il custode per opporsi?

Soluzione a):

10	
2.5	
2.5	
2.5	
2.5	

Soluzione b):

Soluzione c):

Soluzione d):

--	--

B) CO Parte speciale 22 punti

Gruppo di domande con risposta vero / falso 6 punti

Valutazione gruppo di domande B1 – B2

Per ogni domanda o affermazione indicare se è vera o falsa.
 Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.
 Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5
 Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio B1

Giada e Giacomo Sala hanno incaricato l'architetto Huber di progettare e dirigere i lavori della loro casa familiare, su un terreno a suo tempo donato a Giada dal padre. Essi hanno posto un'enorme fiducia sull'arch. Huber.

Le seguenti affermazioni sono vere oppure false?

- | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|------------|--|
| a) Per essere valido, il contratto di donazione fu imperativamente redatto nella forma dell'atto pubblico. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |
| b) Fra i signori Sala e l'architetto è nato un contratto misto (con elementi del mandato e dell'appalto) per la progettazione e direzione dei lavori. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | vero | falso | | |

2	

c) Per la parte di progettazione valgono i disposti sul mandato, per la parte di direzione lavori valgono i disposti sull'appalto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
d) L'arch. Huber è di principio tenuto ad eseguire personalmente il mandato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio B2

Il signor Frey è alla ricerca di una casa d'abitazione a Olten e, durante una cena conviviale, conosce un agente immobiliare, che gli indica una casa in vendita in Bahnhofstrasse 15, di proprietà dei signori Schmidt.

			2	
a) Il contratto di mediazione può essere contratto oralmente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
b) Qualora non sia disposto diversamente, al contratto di mediazione si applicano le norme sul mandato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
c) Dopo aver saputo che il signor Frey ha acquistato la casa dei signori Schmidt, l'agente gli manda una fattura per l'incasso della mercede, sebbene non abbia avuto contatti con l'agente. Ha ragione?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
d) La mercede è dovuta solo dal venditore, mai dall'acquirente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio B3

Le seguenti affermazioni relative ai termini di prescrizione e perenzione sono vere oppure false?

			2	
- Perenzione e prescrizione sono due sinonimi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- La prescrizione per i difetti delle cose mobili è di 1 anno, mentre è di 5 anni per le cose immobili.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Il termine di prescrizione minimo per cose usate è di 1 anno.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Le azioni per mercedi di pigioni si prescrivono in 10 anni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Domande formulate

16 punti

Valutazione gruppo di domande B4-B5

Le risposte alle domande formulate devono essere motivate tramite le **norme di legge rilevanti**. Il punteggio verrà assegnato sia per l'articolo di legge, sia per la motivazione corretta.

<p>Esercizio B4</p> <p>Per un immobile amministrato dal signor Dumont, quest'ultimo ha ordinato al negozio di piante Blumen SA la consegna direttamente presso il condominio di una pianta di gelsomino rampicante, che il custode posizionerà – secondo le sue istruzioni – davanti a un muro rovinato, per coprirlo con il fogliame. Dumont ha già pagato il prezzo pattuito, ma gli viene recapitata un'edera.</p> <p>a) Che tipo di contratto ho stipulato con il fiorista?</p> <p>b) Il contratto è stato adempiuto?</p> <p>c) Descriva cosa posso fare se intendo contestare tale consegna e secondo quali tempistiche.</p> <p><u>Variante 1:</u></p> <p>Prima della consegna, il fiorista aveva contattato – su indicazione del signor Dumont – il custode, che per errore gli indicò di consegnare un'edera (invece del gelsomino).</p> <p>d) Il signor Dumont può contestare l'adempimento imperfetto (1 pto)? Cosa potrà far valere il fiorista per difendersi (1 pto)?</p> <p><u>Variante 2:</u></p> <p>A causa di un incidente, la pianta viene distrutta durante il trasporto dal negozio al condominio. Sia la pianta, sia la relativa consegna erano già state pagate.</p> <p>e) Sono già passati all'acquirente gli utili e i rischi? Motivi la sua risposta.</p>	<p>8</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>2</p>	
--	---	--

Esercizio B5

Il signor Stefano Adani ha commissionato oralmente il rifacimento delle piastrelle di due bagni del suo appartamento di vacanza a St. Moritz al piastrellista Gianni Carraro.

Essendo il signor Adani professionalmente molto impegnato, egli non ha seguito i lavori, dando piena fiducia al signor Carraro, il quale il 20 gennaio 2020 gli ha comunicato la fine dei lavori. La fattura è stata saldata la medesima settimana.

Il 25 febbraio 2020 il signor Adani scopre che il lavoro non è stato eseguito a regola d'arte e chiama arrabbiato il signor Carraro, chiedendo di restituirgli i soldi.

- a) Che tipo di contratto è stato sottoscritto fra le parti?
- b) La notifica dei difetti è tempestiva? Perché?
- c) In caso di notifica tempestiva, cosa può chiedere il committente? Indichi le 4 possibilità.
- d) Quanto dura la prescrizione in questi casi?
- e) Posso far valere in ogni momento i difetti durante il periodo di prescrizione? Motivi la sua risposta.

8

1

2

2

1

2

Soluzione a):

Soluzione b):

Soluzione c):

Soluzione d):

Soluzione e):

C) CPC, garanzie e mezzi di garanzia

8 punti

Gruppo di domande con risposte vero / falso

8 punti

Valutazione gruppo di domande C1 – C5

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

Esercizio C1			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
- Ogni Cantone ha il suo codice di procedura civile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Il CPC regola i procedimenti civili e amministrativi, non invece quelli penali.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Il CPC non è applicabile innanzi al Tribunale federale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Ogni Cantone è obbligato ad avere un tribunale commerciale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio C2			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
- In caso di controversie fra comproprietari di un fondo intavolato come PPP, il Giudice del luogo in cui il fondo è intavolato è di principio competente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Dinanzi al Giudice della locazione il gestore di immobili è legittimato a fungere da rappresentante, solo se il diritto cantonale lo prevede.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Durante l'udienza di conciliazione è di principio obbligatoria la presenza delle parti.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

- Sia durante la procedura di conciliazione, sia nel corso della successiva procedura decisionale in materia di locazione, non vengono addossate spese processuali alle parti.

vero falso

0.5	
------------	--

Esercizio C3

Le seguenti affermazioni sono vere o false?

- Una pena convenzionale può venir stabilita contrattualmente quale alternativa all'adempimento del contratto, in caso di inadempimento o di imperfetto adempimento.

vero falso

2	
0.5	

- Oltre alla pena convenzionale non è possibile chiedere il risarcimento del maggior danno.

vero falso

0.5	
------------	--

- Nel caso venga contrattualmente prevista una pena di recesso, anche chi ha ricevuto il denaro può recedere dal contratto, ma deve restituire il doppio dell'importo della pena.

vero falso

0.5	
------------	--

- Se una persona fisica si fa fideiussore verso il creditore di un debitore, la dichiarazione di fideiussione deve essere stesa per atto pubblico.

vero falso

0.5	
------------	--

Esercizio C4

La ditta di pittura Penel SA è in ritardo con i lavori di sistemazione della facciata della casa del signor Igor Timofey. L'impresa di pittura Bianchi SA si propone di subentrare nel contratto. Le seguenti affermazioni sono vere o false?

- Le ditte Penel SA e Bianchi SA possono prevedere l'assunzione del debito verso il committente, anche senza il suo consenso.

vero falso

2	
0.5	

- Per liberare il precedente debitore, occorre un contratto scritto fra l'assuntore e il creditore.

vero falso

0.5	
------------	--

- In caso di accettazione di un pagamento da parte dell'assuntore, l'assunzione di debito varrà come accettata da parte del creditore.

vero falso

0.5	
------------	--

- Il nuovo debitore può far valere verso il creditore anche le eccezioni relative al debito precedente.

vero falso

0.5	
------------	--



Esame professionale gestione immobiliare 2020
Esame scritto

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: diritto; Imposte

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, Nome: _____

Nr. candidato: _____

Cantone di attività: _____

Mezzi ausiliari ammessi

Calcolatrice

È permesso esclusivamente il **modello 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 (Gauch/ Orell Füssli ecc.), con evidenziazioni e segnalibri, ma senza annotazioni / integrazioni scritte a mano e senza fogli integrativi personali separati come appunti delle lezioni o simili. L'utilizzo di testi di legge scaricati da internet non è ammesso. È compito del candidato portare con sé i testi di legge. Resta salva la facoltà degli organi d'esame di controllare i testi di legge.

Indicazioni per i candidati d'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo 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: **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.**

Abbreviazioni

CO	Codice delle obbligazioni svizzero
CCS	Codice civile svizzero
LIVA	Legge sull'imposta sul valore aggiunto
IVA	Imposta sul valore aggiunto
PPP	Proprietà per piani

Materia d'esame diritto - panoramica

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

Esercizi	Tema	N. punti	pagina
A	Il sistema fiscale svizzero	4	3
B	Imposta sul valore aggiunto	16	4-6
Totale		20	

A) Il sistema fiscale svizzero **4 punti**

Gruppo di domande con risposte vero/ falso **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	
Quali di queste affermazioni a proposito del sistema fiscale svizzero sono vere, quali false?				
- La Confederazione preleva alle persone fisiche un'imposta sul reddito e sulla sostanza.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
- L'imposta sulle successioni e sulle donazioni è regolata a livello federale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
- I residenti sono soggetti a tassazione sulla base dell'appartenenza fiscale economica e non sulla base dell'affiliazione personale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
- In caso di cambiamento di domicilio da un Cantone all'altro, è determinante il domicilio al 31.12.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
- Confederazione, Cantoni e Comuni sono esenti da tassazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
- La responsabilità solidale dei coniugi separati legalmente o di fatto decade anche per tutti gli ammontanti di imposta ancora dovuti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
- Le società semplici e le comunioni ereditarie non soggiacciono all'imposizione come tali, ma singolarmente.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
- L'imposta sul reddito si fonda su un'aliquota progressiva sul reddito imponibile.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

B) Imposta sul valore aggiunto **16 punti**

Gruppo di domande con risposte vero/ falso **4 punti**

Valutazione gruppo di domande B1

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

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5
Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio B1			4	
Quali di queste affermazioni sull'IVA sono vere, quali sono false?				
- L'IVA viene riscossa dalla Confederazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- L'IVA è un'imposta generale sul consumo con deduzione dell'imposta precedente, con l'obiettivo di imporre il consumo finale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Chi realizza una cifra d'affari inferiore a CHF 100'000.- è esentato dall'assoggettamento IVA, ma può comunque iscriversi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Le prestazioni assicurative sono soggette all'IVA.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- La messa a disposizione per l'uso o il godimento di (parti di) fondi è di principio soggetta all'IVA.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Se si chiama un idraulico per riparare una lavatrice (tramite sostituzione di un pezzo), l'IVA sarà calcolata sommando il lavoro eseguito e il costo del pezzo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- La legge LIVA prevede più tipi di aliquote.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
- Il consumo proprio fa decadere il diritto alla deduzione dell'imposta precedente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Domande generali

12 punti

Esercizio B2	6	
Elektronik SA, un rivenditore di elettronica di intrattenimento, acquista dei lettori DVD al prezzo di CHF 7'000.-, IVA inclusa del 7,7%. Questi apparecchi vengono poi venduti nel negozio al prezzo di CHF 15'000.-, IVA 7.7% inclusa.		
a) A quanto ammonta l'imposta precedente?	2	
b) A quanto ammonta l'IVA inclusa nel prezzo di vendita?	2	
c) Quanto deve pagare la Elektronik SA all'Amministrazione federale delle contribuzioni dopo la vendita degli apparecchi?	2	
<u>Soluzione domanda a):</u>		
<u>Soluzione domanda b):</u>		
<u>Soluzione domanda c):</u>		

Esercizio B3	3																					
Il Garage Auto SA ha ricevuto diverse fatture di acquisto (IVA inclusa). Determini l'aliquota IVA, l'IVA in franchi e l'importo della fattura senza IVA (importo netto):																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Motivo della fattura</th> <th style="width: 25%;">Importo incl. IVA</th> <th style="width: 25%;">Aliquota IVA in %</th> <th style="width: 25%;">IVA in CHF</th> <th style="width: 20%;">Importo senza IVA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acquisto ricambi auto</td> <td>2'712.60</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acquisto di materiale d'ufficio</td> <td>583.20</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acquisto di abbigliamento di lavoro (tute)</td> <td>1'296.-</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Motivo della fattura	Importo incl. IVA	Aliquota IVA in %	IVA in CHF	Importo senza IVA	Acquisto ricambi auto	2'712.60				Acquisto di materiale d'ufficio	583.20				Acquisto di abbigliamento di lavoro (tute)	1'296.-					
Motivo della fattura	Importo incl. IVA	Aliquota IVA in %	IVA in CHF	Importo senza IVA																		
Acquisto ricambi auto	2'712.60																					
Acquisto di materiale d'ufficio	583.20																					
Acquisto di abbigliamento di lavoro (tute)	1'296.-																					
	0.5																					
	0.5																					
	0.5																					

Acquisto di manuali e libri professionali	285.50					0.5	
Acquisto di francobolli alla Posta	100.-					0.5	
Cibi e bevande per la mensa dei dipendenti	250.65					0.5	

Esercizio B4	3	
	a) Quali 2 tipi di metodi di contabilizzazione dell'IVA esistono?	1
	b) A quali due condizioni una piccola e media impresa (PMI) può beneficiare dell'aliquota dell'imposta a saldo?	2
<u>Soluzione domanda a):</u>		
<u>Soluzione domanda b):</u>		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale esperti in gestione immobiliare 2020

Esame scritto

Esame: conoscenze edili

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: _____

N. di candidato: _____

Cantone di attività: _____

Mezzi ausiliari ammessi

Non sono ammessi mezzi ausiliari.

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.**

Abbreviazioni

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

Esercizi Tema		Numero punti
A	Fondamenti di tecnica della costruzione	60
B	Diritto della pianificazione del territorio	14
C	Diritto della costruzione	16
Totale		90

A) Fondamenti di tecnica della costruzione

60 punti

Esercizio A1

Bisogna risanare un vecchio immobile. Durante i lavori, i balconi di tutti gli appartamenti verranno isolati termicamente.

- a) Spiegate in **1-2 frasi** perché i balconi vengono separati termicamente.
- b) Completate il disegno sottostante indicando la variante di un balcone termicamente separato tenendo conto della statica, con riferimento alla base disegnata.

Nota:

- a) 1 punto in caso di risposta corretta
- b) 1 punto se lo schizzo è disegnato chiaramente

2

Soluzione A1:

- a)
-
-

b) Schizzo:

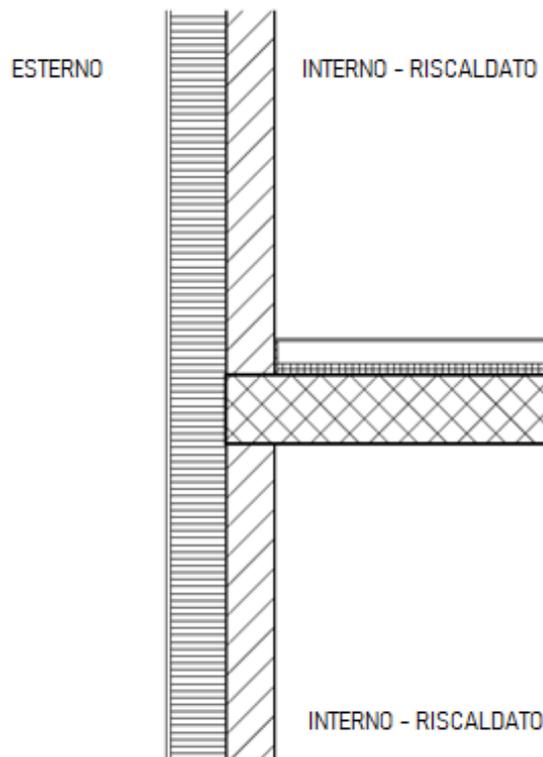


Immagine 1: rappresentazione propria

<p>Esercizio A2</p> <p>Un artigiano ordina all'architetto una pianta dell'intero piano terra, in modo che possa eseguire i suoi lavori in cantiere.</p> <p>a) Qual'è il nome di questo tipo di piano (o pacchetto di piani) dei gli architetti?</p> <p>b) Nomina un altro tipo di piani (o pacchetti di piani) degli architetti. In quale scala vengono in genere indicati?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 0,5 punti per risposta corretta</p> <p>b) 0,5 punti per risposta corretta (tipo di piano e scala devono essere corretti)</p>	1	
<p><u>Soluzione A2:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Esercizio A3</p> <p>Il codice dei costi di costruzione è un metodo di suddivisione che serve tra le altre cose per redigere i preventivi.</p> <p>a) In quanti gruppi principali è articolato?</p> <p>b) Citate 5 gruppi principali specificando correttamente i rispettivi numeri (a una cifra).</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 0,5 punti in caso di risposta corretta</p> <p>b) 0,5 punti per ogni risposta corretta</p>	3	
<p><u>Soluzione A3:</u></p> <p>a)</p> <p>b) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5).....</p>		

<p>Esercizio A4</p> <p>Oltre al codice dei costi di costruzione la suddivisione dei costi di costruzione può essere articolata in altro modo.</p> <p>a) Qual è la differenza tra il CCC e il CCE? Spiegate in 1-2 frasi qual è la differenza essenziale.</p> <p>b) Qual è la forma estesa corretta della sigla «CCE»?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 1 punto in caso di risposta corretta</p> <p>b) 0,5 punti se viene riportata la dicitura esatta</p>	1,5	
<p><u>Soluzione A4:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio A5</p> <p>Il proprietario di un immobile risalente a 40 anni fa e dato in locazione con pigioni basse ha in programma un sostanziale intervento di risanamento dei bagni e delle cucine. Lo accompagnate in alcune esposizioni di piastrelle e cucine, dove il proprietario sceglie i vari materiali.</p> <p>Come piano per la cucina, il proprietario sceglie un rivestimento in marmo grigio-nero.</p> <p>a) Citate 2 differenti vantaggi e 2 differenti svantaggi del materiale scelto confrontato ad una copertura in resina sintetica.</p> <p>b) Oltre al marmo, che materiali gli potreste consigliare per il piano della cucina? Citate altri 3 materiali che potrebbero essere idonei per il piano della cucina.</p> <p>c) Consigliate al proprietario di cogliere l'occasione per risanare anche le tubazioni delle colonne verticali durante il risanamento dei bagni e della cucina. Spiegate in 2 frasi che cos'è un risanamento delle tubazioni delle colonne verticali.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 0,5 punti per ogni risposta corretta b) 0,5 punti per ogni risposta corretta c) 1 punto in caso di spiegazione corretta</p>	<p>4,5</p>	
<p><u>Soluzione A5:</u></p> <p>a) <u>Vantaggi:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p><u>Svantaggi:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>b) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		

Continuazione soluzione A5:

- c)
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

--	--

Esercizio A6

Forme dei tetti:

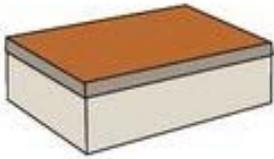
Come si chiamano le forme dei tetti illustrate sotto? Rispondete utilizzando la corretta terminologia specialistica.

Nota:

0,5 punti per ogni risposta corretta

2

Soluzione A6:



a)



b)



c)



d)

(Fonte: <https://www.daemmen-und-sanieren.de/dach/formen>)

Esercizio A7

Tetto piano:

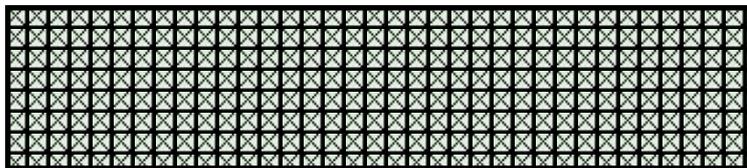
- a) Un tetto piano verde con vegetazione estensiva (tetto caldo) comprende diversi strati.
Sulla soletta in calcestruzzo illustrata sotto, disegnate i **4 strati principali** nella giusta sequenza e con i tratteggi corretti.
- b) Denominate i **4 strati** utilizzando la corretta terminologia tecnica.

Nota:

- a) 0,5 punti per ogni strato corretto (incluso tratteggio)
- b) 0,5 punti per ogni denominazione corretta

Soluzione A7:

- a) Schizzo:



Calcestr. (25-30 cm)

Appartamento riscaldato

Immagine 2: rappresentazione propria

- b) 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5) Soletta in calcestruzzo

4	

Esercizio A8

Rubineria sanitaria:

Descrivete le rubinetterie illustrate di seguito utilizzando la corretta terminologia tecnica.

Nota:

0,5 punti per ogni denominazione corretta

2

Soluzione A8:



(Fonte: <https://www.swisskalk.ch>)



(Fonte: <https://www.kwc.ch/Domo>)

a).....

b).....



(Fonte: <https://berliner-heizungs-shop.de>)



(Fonte: <https://www.amazon.de/sanicomfort>)

c).....

d).....

<p>Esercizio A9</p> <p>Sistema di chiusura:</p> <p>a) Spiegate in 2-3 frasi che cos'è un sistema di chiusura / un piano di chiusura.</p> <p>b) Citate 2 requisiti che un sistema di chiusura deve soddisfare.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 1 punto in caso di risposta corretta</p> <p>b) 0,5 punti per ogni requisito corretto</p>	2	
<p><u>Soluzione A9:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) 1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p>		

Gruppo di domande con risposte vero / falso

3 punti

Valutazione gruppo di domande A10

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio A10			3	
Rispondete con vero o falso alle seguenti domande.				
I pavimenti in laminato sono costituiti da due strati. Lo strato superiore è quello stabilizzante, mentre quello inferiore serve quale struttura portante.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
I pavimenti in laminato hanno un prezzo paragonabile a quelli in parquet.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
I rivestimenti da parete devono apportare miglioramenti in termini di estetica, durezza e funzionalità.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
La pittura isolante viene applicata come mano di fondo aggrappante.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Le pitture a base di resina sintetica vengono applicate principalmente sui soffitti perché non sono resistenti allo sfregamento.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Le assi di legno sono adatte per i pavimenti dei locali ad uso abitativo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

Esercizio A11

Sicurezza delle installazioni elettriche:

- a) Come funziona il sistema di messa a terra e a cosa serve? Date una spiegazione in **1-2 frasi**.
- b) A cosa serve un parafulmine e quali sono i suoi **2** componenti principali?
- c) I parafulmini sono obbligatori in tutti gli edifici? Motivate la vostra risposta.

Nota:

- a) 1 punto in caso di risposta corretta
- b) 0,5 per ogni componente corretto, 0,5 per la finalità
- c) 1,5 punti se viene data una risposta correttamente motivata

4

Soluzione A11:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Componenti:

- 1)
- 2)

Scopo:

.....

.....

.....

.....

Esercizio A12

2.5

Dopo che un inquilino ha lasciato l'appartamento, notate i danni seguenti (vedi immagine).

- a) Di quale danno si tratta?
- b) Quali possono essere state le diverse cause della formazione delle macchie?
Citate **2 possibili cause**.
- c) Citate **2 interventi costruttivi** di risanamento duraturi.

Nota:

- a) 0,5 punti per ogni causa corretta
- b) 0,5 punti per ogni intervento di risanamento corretto
- c) 0,5 punti per ogni intervento di risanamento corretto

Soluzione A12:



Immagine 3: immagine di riferimento

- a)
- b) 1)
2)
- c) 1)
2)

Esercizio A13

Fondazioni:

- a) Spiegate la funzione delle fondazioni.
- b) Spiegate le principali differenze tra la fondazione a platea e la fondazione continua.

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta

2

Soluzione A13:

- a)
-
-
-
- b)
-
-
-

Esercizio A14

4,5

Facciata:

- a) Di che tipo di facciata si tratta?
- b) Prendendo a riferimento la figura, indicate gli strati sottostanti e i materiali tipicamente usati in ognuno di essi.
- c) Citate **2 ulteriori materiali** per lo strato 4 (evitate nomi di prodotti o marchi specifici).

Nota:

- a) 0,5 punti se viene indicata la facciata corretta
- b) 0,5 punti per ogni nome corretto, 0,5 punti per ogni materiale
- c) 0,5 punti per ogni ulteriore materiale di rivestimento

Sezione del sistema di facciata

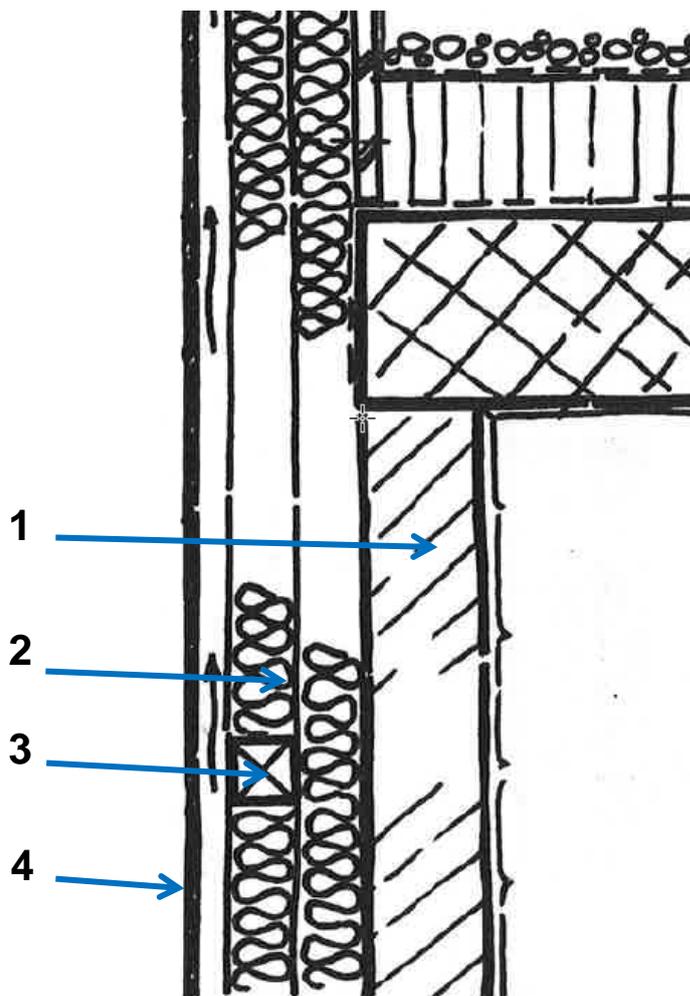


Immagine 4: Rappresentazione propria.

Soluzione A14:

- a)
.....
.....

Nome:

Materiale:

b) 1) Strato portante

Mattoni

2)

.....

3)

.....

4)

.....

c) 1)

2)

--	--

Esercizio A15

Negli edifici ad uso commerciale vengono spesso utilizzati soffitti ribassati.

- a) Citate **3 diversi materiali** con cui si possono rivestire i soffitti ribassati.
- b) Perché vengono utilizzati questi rivestimenti?
Menzionate **3 importanti ragioni**.

Nota:

0,5 punti per ogni denominazione corretta

3	

Soluzione A15:

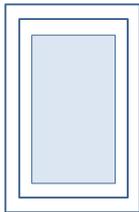
- a) 1)
- 2)
- 3)

- b) 1)
- 2)
- 3)

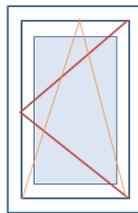
<p>Esercizio A16</p> <p>Finestre:</p> <p>a) Indicate i vari tipi di apertura delle finestre utilizzando la corretta terminologia tecnica.</p> <p>b) Citate 3 diverse applicazioni del vetro di sicurezza antisfondamento.</p> <p><u>Nota:</u> 0,5 punti per ogni risposta corretta</p>	<p>3,5</p>	
---	-------------------	--

Soluzione A16:

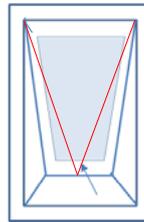
1)



2)



3)



4)

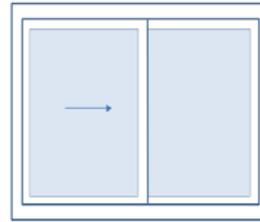


Immagine 5: rappresentazione propria

a) 1)

2)

3)

4)

b) 1)

2)

3)

--	--

Esercizio A17

3,5

La norma SIA 416 costituisce lo standard di riferimento per il calcolo delle superfici e dei volumi degli edifici.

- a) Completate la tabella con le informazioni seguenti:
- Forma estesa corretta
 - Sigla corretta
- b) In caso di edifici residenziali:
 Quali superfici rientrano tra le superfici utili secondarie?
 Citate **4 esempi**.

Nota:

- a) 0,5 punti per ogni nome corretto incl. sigla (solo se entrambi sono corretti)
 b) 0,5 punti per ogni esempio corretto

Soluzione A17:

SP Superficie di piano		SPE Superficie di piano esterna	
SC Superficie di costruzione		A?	
SCP Sup. di costruzione portante	SCN Sup. di costruzione non portante	B?	SI Superficie delle installazioni
		SUP Sup. utile principale	SUS Sup. utile secondaria
		C?	

Immagine 6: in base alla norma SIA 416

Forma estesa:

Sigla:

- a) A)
 B)
 C)
- b) 1)
 2)
 3)
 4)

Continuazione soluzione A18:

c) Vantaggi:

1)

2)

Svantaggi:

1)

2)

--	--

Esercizio A19

Il proprietario di un immobile da voi gestito è coinvolto nella progettazione del nuovo impianto di riscaldamento.

Vorrebbe sapere da voi che differenza c'è tra un impianto solare termico e un impianto fotovoltaico. Vi chiede anche come funziona un impianto solare.

- a) Spiegate in 1-2 frasi le differenze rilevanti ed essenziali tra un impianto solare termico e un impianto fotovoltaico.
- b) Spiegate come funziona un impianto solare termico in relazione al resto dell'impiantistica.

Nota:

1 punto per ogni soluzione corretta

2

Soluzione A19:

a)

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

2	

Esercizio A20

Completate i testi seguenti scegliendo i termini di volta in volta corretti tra le possibili risposte riportate sotto.

Nota:

0,5 punti in caso di risposta corretta

4

Soluzione A20:

Minergie è uno svizzero per edifici nuovi e ammodernati. Il marchio è supportato dal mondo economico, e dalla Confederazione ed è protetto contro l'uso improprio.

L'elemento più importante è il comfort e degli utilizzatori dell'edificio. Questo comfort è reso possibile da un involucro della costruzione di elevata qualità e da un sistematico Gli edifici Minergie sono caratterizzati anche da un molto basso e da una percentuale elevata di energia rinnovabile.

Lo standard di costruzione Minergie gode di un ampio riconoscimento. I motivi sono molteplici ma quello più rilevante è che i....., e i progettisti sono completamente liberi nella configurazione, nella scelta dei materiali e nella struttura interna ed esterna dell'edificio.

(fonte: <https://www.minergie.ch/it/su-minergie/panoramica/>)

Possibili risposte:

- standard di misurazione
- abitativo
- il benessere
- la qualità del sonno
- comportamento della ventilazione
- un controllo del riscaldamento
- fabbisogno del riscaldamento
- standard di costruzione
- lavorativo
- committenti della costruzione
- gli architetti
- dalle autorità competenti
- dai Cantoni
- rinnovo dell'aria
- consumo energetico

Gruppo di domande con risposte vero / falso

2,5 punti

Valutazione gruppo di domande A21

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

Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio A21			2,5	
Rispondete alle seguenti domande sulla fisica della costruzione.				
Se l'umidità relativa dell'aria supera la saturazione massima del 100%, l'umidità in eccesso si trasforma in condensa o nebbia.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La capacità dell'aria di assorbire acqua dipende fortemente dalla temperatura ambiente.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La condensa nella intercapedine di ventilazione provoca danni alla struttura.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il rumore di tipo strutturale si propaga nei corpi solidi e può essere evitato solo isolando/separando i rispettivi componenti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il calpestio è una forma particolare di rumore strutturale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

B) Gruppo di esercizi Diritto della pianificazione del territorio 14 punti

Situazione di partenza

Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), Ordinanza sui siti contaminati (OSiti)

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

Gruppo di domande con risposte vero / falso 3 punti

Valutazione gruppo di domande B1

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
 Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio B1			3	
La pianificazione del territorio ha il compito di preservare la qualità della vita, tutelare la diversità delle realtà regionali, gestire la mobilità, incentivare un utilizzo parsimonioso delle risorse naturali e rafforzare la competitività del paese, stimolando un approccio collaborativo. Per raggiungere questi obiettivi, la pianificazione del territorio necessita di determinati strumenti. Confederazione, Cantoni e Comuni si servono di strumenti differenti per la pianificazione del territorio. Indicate con vero o falso se gli strumenti per la pianificazione del territorio riportati sotto rientrano tra quelli a disposizione della Confederazione.				
Concetto del Paesaggio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Piano settoriale biodiversità	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Piano settoriale percorsi ciclabili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Piano settoriale delle superfici per l'avvicendamento delle colture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Piano settoriale elettrodotti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Piano settoriale rifiuti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio B2 I piani direttori non rimangono sempre uguali, e all'occorrenza devono essere adattati. Indicate con 1-2 frasi quale regola viene seguita per stabilire quando vanno aggiornati? <u>Nota:</u> 1 punto in caso di risposta corretta	1	
<u>Soluzione B2:</u>		

Esercizio B3 Da quali piani direttori parziali è costituito un piano direttore? Menzionate 3 piani direttori parziali. <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta	3	
<u>Soluzione B3:</u> 1) 2) 3)		

<p>Esercizio B4</p> <p>La famiglia Bernasconi è proprietaria di una casa unifamiliare in un quartiere degli anni '60 e recentemente ha installato un grande impianto solare sul tetto. Adesso il comune vuole incrementare la concentrazione di immobili residenziali nel quartiere. Per farlo intende aumentare l'indice di sfruttamento e consentire così la costruzione di caseggiati residenziali. Questi ultimi potranno avere due piani in più rispetto agli edifici esistenti. Alcune società immobiliari hanno già comprato due fondi confinanti. La famiglia Bernasconi vuole impedire questa modifica del piano regolatore perché la presenza dei nuovi edifici renderebbe l'impianto solare molto meno efficiente, oltre a togliere luce al giardino.</p> <p>a) Che cosa si può fare per impedire la modifica al piano regolatore dopo che il nuovo piano è stato pubblicato?</p> <p>b) È possibile fare qualcosa per impedire la modifica al piano regolatore dopo che quest'ultimo è stato approvato dalle autorità competenti e pubblicato sull'organo di pubblicazione preposto? Se sì, cosa?</p> <p>c) Se sono state esaurite tutte le possibilità di ricorso e il nuovo piano regolatore è già entrato in vigore, esistono altre possibilità per impedire la perdita di luce?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 0.5 punti per la risposta corretta b) 0.5 per ognuna delle due parti c) 0.5 punti per la risposta corretta</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione B4:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) 1).....</p> <p>.....</p> <p>2).....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio B5</p> <p>Le autorità competenti tengono un catasto dei siti contaminati (o sospetti contaminati) in cui sono elencate le particelle potenzialmente contaminate.</p> <p>a) Questo catasto incide sui piani direttori e sui piani regolatori? b) Motivate la vostra risposta.</p> <p><u>Nota:</u> 0,5 punti per ogni risposta corretta</p>	1	
<p><u>Soluzione B5:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio B6</p> <p>Siete proprietari di un fondo e non avete partecipato alla procedura di consultazione per la modifica del piano regolatore.</p> <p>A quali conseguenze andate incontro?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto in caso di risposta corretta</p>	1	
<p><u>Soluzione B6:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio B7

- a) Un edificio a suo tempo costruito a norma ma oggi ubicato al di fuori della zona edificabile può essere demolito e ricostruito?
- b) Motivate la vostra risposta. Se la risposta è «sì», indicate a che condizioni è possibile eseguire il progetto; se la risposta è «no», spiegate perché il progetto non è ammissibile.

Nota:

- a) 0,5 punti in caso di risposta corretta
- b) 2,5 punti se viene indicata la motivazione corretta

Soluzione B7:

- a)
-
-
-
- b)
-
-
-

3	

C) Gruppo di esercizi Diritto della costruzione

16 punti

Situazione di partenza

Legge edilizia, legge edilizia e di pianificazione

Regolamenti edilizi e di zona, ordinanze edilizie e di zona

Legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb), Ordinanza sui siti contaminati (OSiti)

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.

Esercizio C1

Il signor Tommaso è proprietario di una casa unifamiliare in una zona mista residenziale-commerciale, in cui sono tollerate attività moderatamente moleste. Di fianco a casa ha costruito una torre colombaia di 4 m² per 10 colombe, senza aver richiesto un'autorizzazione edilizia. I vicini presentano un reclamo all'autorità competente, lamentandosi dei battiti d'ali, dei versi e degli escrementi degli uccelli. Contestano che per costruire la torre colombaia sarebbe stata necessaria un'autorizzazione edilizia, e che in quella zona non è ammesso tenere animali rumorosi che sporcano.

- a) Per la torre colombaia sarebbe stata necessaria un'autorizzazione edilizia?
- b) La torre colombaia è conforme alla zona di destinazione?
- c) Motivate la vostra risposta.

Nota:

- a) 0.5 punti per la risposta corretta
- b) 0.5 punti per la risposta corretta
- c) 1 punto per la risposta corretta

Soluzione C1:

- a)
-
- b)
-
-
-
- c)
-

2	

.....

--	--

Esercizio C2

I coniugi Ferrari gestiscono da poco tempo una palestra con sauna, allestita nella loro casa unifamiliare e poco riconoscibile dall'esterno. Per farlo hanno stravolto parte della casa, ma non hanno presentato domanda per un'autorizzazione edilizia in quanto gli interventi non hanno alterato l'aspetto esterno dell'edificio.

Adesso però i vicini si lamentano dell'andirivieni degli ospiti della struttura, che fanno rumore in strada quando escono dalla casa.

- a) Che cosa possono fare i vicini per cambiare la situazione? Indicate **2 possibili procedure.**
- b) Adesso che cosa devono fare i coniugi Ferrari per mettersi a norma?
- c) A che conseguenze possono andare incontro i coniugi Ferrari? Indicate **2 possibili conseguenze.**

Nota:

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

4

Soluzione C2:

- a) 1)
-
- 2)
-
- b)
-
-
-

--	--

Continuazione soluzione C2:

- c) 1)
-
- 2)
-

--	--

Esercizio C3

Se un lotto edificabile è ubicato in una zona altamente rumorosa e non urbanizzata, quali condizioni devono essere soddisfatte affinché venga urbanizzata e vi si possano costruire edifici con locali sensibili al rumore?

Menzionate **2 condizioni**.

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta

2

Soluzione C3:

- 1)
-
-
-
- 2)
-
-
-

2	

Esercizio C4 A quali condizioni l'autorità esecutiva può chiedere che nelle domande di costruzione vengano specificati i dati dell'isolamento acustico dei componenti esterni? <u>Nota:</u> 1 punto in caso di risposta corretta	1	
<u>Soluzione C4:</u> 		

Esercizio C5 Che cosa viene stabilito nel piano delle zone del piano regolatore? <u>Nota:</u> 1 punto in caso di risposta corretta	1	
<u>Soluzione C5:</u> 		

<p>Esercizio C6</p> <p>È stata rilasciata un'autorizzazione edilizia. Per ottenere l'autorizzazione è stato necessario respingere diverse opposizioni dei vicini.</p> <p>a) I vicini che hanno presentato opposizione possono fare ricorso contro l'autorizzazione edilizia?</p> <p>b) Che cosa potrebbero dover dimostrare e quali interessi dovrebbero far valere perché si possa dar seguito alle loro richieste?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 1 punto in caso di risposta corretta</p> <p>b) 0,5 punti se vengono correttamente indicati gli aspetti che i vicini devono dimostrare; 0,5 punti se vengono correttamente indicati gli interessi che devono far valere.</p>	2	
<p><u>Soluzione C6:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Aspetti da dimostrare:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Interessi da far valere:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio C7

La famiglia Zotti è proprietaria di una casa a tetto piano con 6 appartamenti costruita in zona residenziale 50 anni fa. A suo tempo per la casa era stata rilasciata una regolare autorizzazione edilizia. Adesso è in programma un intervento volto a aumentare l'efficienza energetica, che prevede il rifacimento dei bagni e delle cucine e l'ampliamento dei balconi. Nel frattempo, però, sono cambiate le normative comunali di pianificazione del territorio, e adesso tutte le particelle del quartiere devono obbligatoriamente avere case con tetti a due falde.

Le autorità competenti rilasciano l'autorizzazione edilizia, ma pongono come condizione che il committente realizzi un tetto a due falde. Il committente non è d'accordo.

- a) Che cosa può fare il committente per opporsi a questa condizione?
- b) È verosimile che la domanda del committente venga accolta? Motivate la vostra risposta.

Nota:

- a) 1 punto in caso di risposta corretta
- b) 0,5 punti in caso di risposta corretta; 0,5 punti se viene indicata la motivazione corretta.

2

Soluzione C7:

a)
.....
.....

b) SÌ NO

Motivazione:

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

Esercizio C8	1	
Qual è la funzione principale delle linee di allineamento?		
<u>Nota:</u> 1 punto in caso di risposta corretta		
<u>Soluzione C8:</u>		

Esercizio C9	1	
Citate 2 tipi di linee di allineamento.		
<u>Nota:</u> 0,5 punti per ogni risposta corretta		
<u>Soluzione C9:</u> 1) 2)		



Esame professionale in gestione immobiliare 2020 Esame scritto

Materia d'esame: gestione del personale

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome e nome:

N. candidato:

Strumenti ausiliari ammessi

Non sono ammessi strumenti ausiliari.

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 rispettiva domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (esempio: se sono richieste 3 risposte e ne vengono elencate 5, verranno valutate solo le prime 3).
6. Tempo a disposizione: **90 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca un esercizio o parte di esso non viene eseguita alcuna correzione.**

Esercizio	Tema	Numero di punti
A	Comunicazione	15
B	Organizzazione del lavoro	15
C	Gestione del team	15
D	Gestione dei conflitti nel team	15
E	Gestione dei conflitti con il cliente	15
F	Priorizzazione e gestione del tempo	15
Totale		90

Contesto

Siete stati promossi a capo di un team di gestione immobiliare della vostra azienda. È stato condotto un procedimento di selezione e di esame mirato e grazie alle vostre qualifiche vi è stata affidata la sua gestione.

Assumete la nuova funzione con effetto immediato. Molti compiti e processi aziendali non sono documentati in modo dettagliato. Disponete quindi di un ampio margine di manovra nell'organizzazione delle vostre mansioni.

Riepilogo delle vostre nuove responsabilità

Immobili	Assistenza a:
	15 immobili residenziali
	3 immobili commerciali
	Immobili nell'area urbana di Zurigo
Responsabilità per personale	2 assistenti a tempo pieno
	5 custodi a tempo pieno
Responsabilità verso la clientela	500 locatari di appartamenti
	50 comproprietari (proprietà per piani)
	10 locatari di immobili commerciali
Ambiente di lavoro in azienda	Struttura e processi predefiniti insufficienti
	Familiarità con la digitalizzazione, implementazione ostacolata
	Amministrazione di immobili in proprietà privata
	Focalizzazione sulla gestione immobiliare
Gestione del personale	Stabilire una cultura di gestione moderna (discostandosi da uno stile patriarcale e adottandone uno più flessibile)

Oltre alla mansioni note, relative alla funzione di gestione immobiliare, vi vengono ora affidati anche compiti e componenti di gestione del personale.

Nella vostra posizione di grande responsabilità dovete ora dedicarvi ai compiti sotto riportati. Con informazioni di base oggettive corrette e con una buona dose di buon senso, molte sfide quotidiane possono essere spesso affrontate con maggiore facilità di quanto non sembri inizialmente.

A) Comunicazione

15 punti

Esercizio A1

Congratulazioni per la nuova funzione. In una prima fase desiderate informare il vostro nuovo team e i vostri locatari in merito alle nuove competenze. La trasparenza e la franchezza vi stanno a cuore.

Friedrich Schulz von Thun ha definito il modello del quadrato della comunicazione su cui vi basate.

Iniziate a informare personalmente i vostri due assistenti in un meeting.

Attribuite le seguenti affermazioni al livello corretto.

2,5

Cara Mirjam, caro Andrea

	Livello
Sono felice di comunicarvi che sono il vostro responsabile con effetto immediato.	
Vi prego innanzitutto di allestire una lista di tutte le pendenze e le attività in corso.	
Sono responsabile di 15 immobili residenziali e 3 immobili commerciali.	
In primo luogo, desidero farmi un quadro della situazione attuale.	
Poi mi occuperò dell'organizzazione e stabilirò come collaborare con successo. Vorrei migliorare un paio di aspetti.	

Esercizio A2

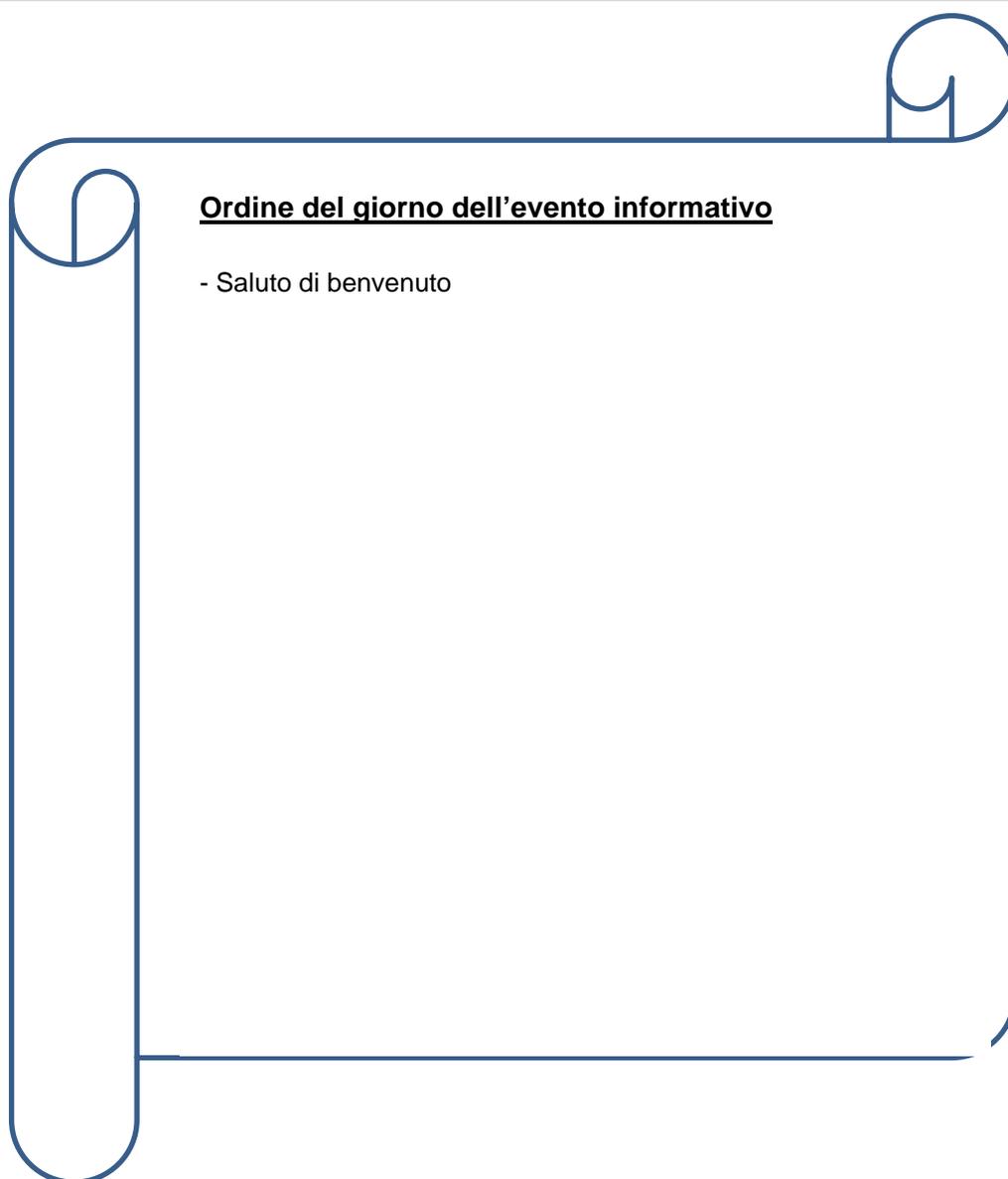
Successivamente invitate tutti i custodi a una riunione generale per informare anche loro in merito alla vostra nuova responsabilità / funzione. Sapete che non tutti i custodi sono soddisfatti della nuova situazione. Anche lo spirito di squadra tra i custodi è piuttosto negativo.

Allestite un ordine del giorno con **4 punti** importanti nella sequenza adeguata che seguano il «saluto di benvenuto».

1 punto per ogni punto dell'ordine del giorno, 1 punto per la sequenza corretta.

Fonte immagine: rappresentazione propria

5



Ordine del giorno dell'evento informativo

- Saluto di benvenuto

Esercizio A3

Anche i locatari vengono informati in merito alla nuova persona di contatto. A questo fine utilizzate una lettera personale che inviate a tutti i locatari che assistite.

Redigete un'e-mail per i locatari, in cui comunicate tutte le informazioni più importanti. L'e-mail deve contenere tutti gli elementi necessari di una comunicazione scritta costruttiva, oggettiva e corretta (almeno l'appellativo, le informazioni centrali, la conclusione).

Forma: 2 punti

Contenuto: 5,5 punti

Fonte immagine: rappresentazione propria

7,5



B) Organizzazione del lavoro

15 punti

Esercizio B1

Nella vostra nuova funzione vi fate innanzitutto un quadro generale delle vostre mansioni e delle pendenze.

Conoscete diversi metodi organizzativi e principi di prioritizzazione che sono utili per svolgere un lavoro accurato e corretto, ma state anche pensando alla prossima ondata della digitalizzazione.

Integrate nel testo seguente la parola mancante idonea (0,5 punti)

Associate i 4 metodi / principi conosciuti alle situazioni.

2,5

Integrate la tesi sulla digitalizzazione

«Nell'era dell'equilibrio lavoro-vita privata e del mondo del lavoro 4.0, New Work è diventato un'espressione chiave. Il passaggio dalla società industriale a quella della conoscenza richiede innovazioni nel mondo del lavoro e una nuova cultura digitale dell'impresa.

A questo fine, i concetti classici del lavoro – tempo, spazio e _____ – devono essere riformulati.»

Situazione	Metodo / principio
Strutturare e pianificare il giorno lavorativo prima del suo inizio, ricordandosi delle riserve di tempo adeguate	
Organizzare la casella di posta in base all'importanza e all'urgenza	
Delegare i compiti in tutto o in parte	
Valutazione del 20% dei locatari che genera la maggior parte (80%) di entrate	

C) Gestione del team

15 punti

Esercizio C1

Ora gestite un piccolo team e siete responsabili di 2 assistenti e 5 custodi. Sono tutti occupati a tempo pieno.

Siete all'inizio della vostra carriera di gestione e vi chiedete che stile volete adottare.

Per la valutazione vi è di aiuto il modello sottostante con i sei stili di gestione.

- Inserite gli stili di gestione nella tabella.
(Citazione di 5 stili = 2,5 punti)

Fonte immagine: <https://karrierebibel.de/fuehrungsstile>

2,5

Stile gestionale e potere decisionale



<p>Esercizio C2</p> <p>Alla prossima riunione di team desiderate discutere con i vostri assistenti dei colloqui annuali per la definizione degli obiettivi. Avete deciso di condurre i colloqui più sovente, ovvero a cadenza mensile. Per motivare la decisione, redigete una lista con gli argomenti a favore delle riunioni mensili.</p> <ul style="list-style-type: none">• Citate 3 argomenti usando parole chiave. (1 punto per argomento) <p>Desiderate anche assicurarvi che i locatari siano considerati e trattati come «clienti».</p> <ul style="list-style-type: none">• Citate 2 parametri con cui è possibile misurare la soddisfazione dei locatari (clienti). 1 punto per parametro. Vengono considerate solo le prime 2 risposte.	5	
<p><u>Argomenti:</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Possibili parametri:</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio C3</p> <p>Il vostro superiore vuole sapere da voi come pensate di condurre il vostro team. Mostrategli quali tecnica di conduzione volete applicare.</p> <ol style="list-style-type: none">1) Citate una tecnica di conduzione di uso corrente basata sulla definizione degli obiettivi da raggiungere (0.5 punti).2) Spiegate la tecnica di conduzione, compresi i suoi vantaggi e svantaggi (5 punti)3) Completate il ciclo della conduzione sottostante (2 punti).	<p><u>7.5</u></p>	
<p>1. <u>Tecnica di conduzione</u></p> <p>.....</p>		

2. Descrivete la tecnica di conduzione (3 punti), compresi due suoi vantaggi (1 punto) e due svantaggi (1 punto)

Descrizione

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vantaggi

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Svantaggi

.....

.....

.....

.....

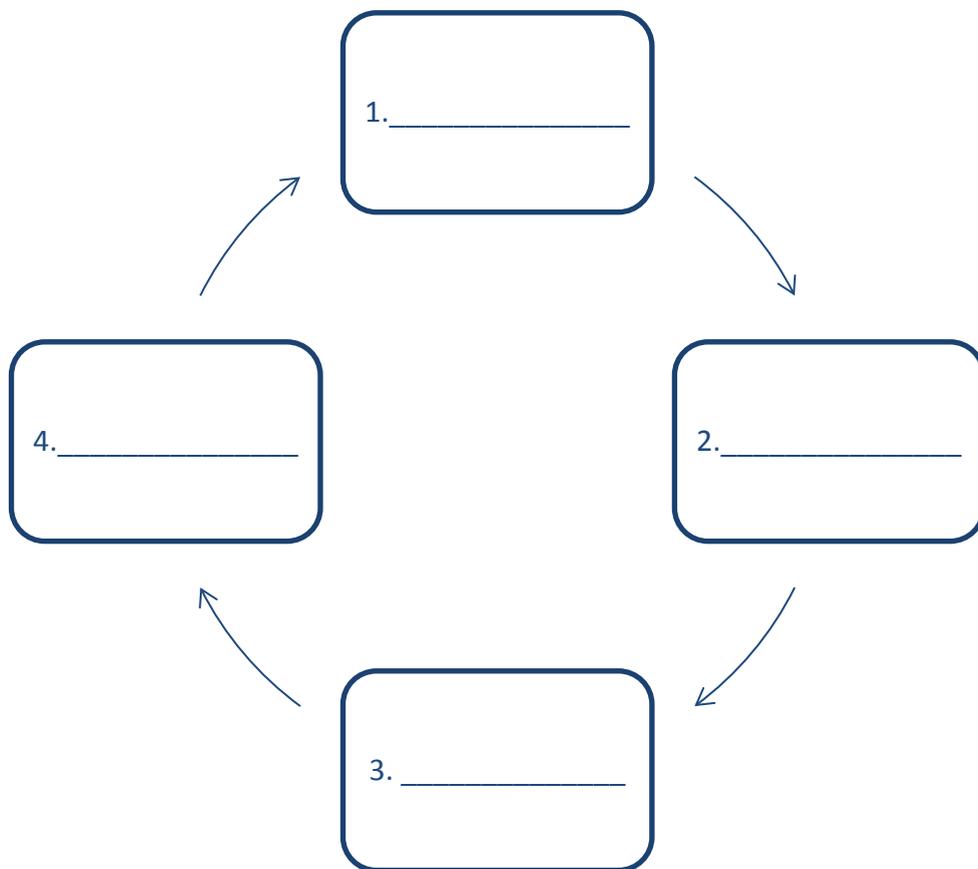
.....

.....

--	--

3. Il ciclo della conduzione

Inserite le 4 classiche fasi alla base delle tecniche di conduzione



--	--

D) Gestione dei conflitti nel team

15 punti

Esercizio D1

I custodi da voi seguiti litigano spesso nelle riunioni comuni. Desiderate appianare la situazione e programmate un workshop comune sulla moderazione. L'obiettivo dell'evento è quello di riconoscere i conflitti e di inquadrarli.

Associate le situazioni seguenti alla **corretta tipologia del conflitto** (non al tipo di conflitto). 0,5 punti per ciascuna tipologia di conflitto.

2,5

Conflitto	Tipologia del conflitto
4 custodi si alleano contro uno.	
Decisione sull'acquisto di un nuovo tosaerba.	
Il custode A trova antipatico il custode B.	
Il carico di lavoro è superiore alle capacità.	
La richiesta di ferie non viene inoltrata al reparto del personale.	

Esercizio D2

Due custodi sono molto più vecchi di voi e fanno fatica ad accettare un superiore più giovane di loro. Il conflitto si esprime principalmente con un crescente scontro di opinioni e con tacite tensioni interpersonali.

Il vostro obiettivo è quello di smorzare la tensione. Citate prima correttamente i vari conflitti e decidete poi quale metodo scegliere. Esistono diversi tipi di gestione del conflitto e di de-escalation (intervento).

1. **4 metodi** di gestione del conflitto e di de-escalation (4 metodi = 2 punti).
2. Selezionate con una crocetta il metodo adeguato per il caso sopra citato (0,5 punti).
3. Spiegazione con parole chiave del metodo selezionato (2,5 punti).

5

1)

Metodi di gestione del conflitto e di de-escalation	Metodo adatto (x)
1)	
2)	
3)	
4)	
5) Intervento di forza	

2) Motivi per il metodo selezionato con parole chiave:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E) Gestione dei conflitti con i clienti **15 punti**

Esercizio E1

Il prossimo incarico è la presa in consegna di un appartamento dal locatario uscente. Si tratta di una persona decisa, che in passato è stata coinvolta in episodi conflittuali. Ha richieste irrealistiche ed è poco ragionevole.

Al vostro arrivo il marito è già davanti alla porta, con le braccia incrociate, un'espressione rabbiosa e un comportamento nervoso. Sapete che, a seconda della situazione, questo locatario può reagire anche in modo emotivamente aggressivo.

Il vostro obiettivo è quello di prendere in consegna l'appartamento correttamente senza nuove escalation.

Crociate le 5 misure opportune per questa situazione, solo le prime 5 risposte selezionate verranno considerate.

2,5

Misure	(x)
Accettare tutte le richieste del locatario.	
Confutare in modo oggettivo le richieste del locatario.	
Prendere le parti del locatario, sostenendo le sue lamentele.	
Portare con sé uno spray antiaggressione.	
Coinvolgere in modo costruttivo la moglie del locatario.	
Rinviare l'appuntamento e tornare accompagnati.	
Invitare il locatario a cooperare in modo oggettivo.	
Prendere atto delle pretese e gestirle successivamente.	
Presentarsi alla presa in consegna accompagnati dal custode.	

Esercizio E2

Complimenti! Siete riusciti a portare a termine la presa in consegna in maniera ineccepibile. A questo fine è utile scoprire preventivamente a quale livello del conflitto ci si trova.

Completate lo schema seguente con i livelli di conflitto mancanti e le relative fasi.

0,5 punti per ogni livello di conflitto, 0,5 punti per ogni fase.

Fonte immagine: Projektmanagement - Zertifizierung nach IPMA(3.0)-Ebenen D und C. Compendio Verlag

5

Livelli di conflitto	Fasi	Descrizione
1. Irrigidimento		In questa fase si persegue ancora il bene di tutte le parti. Regna ancora la convinzione che entrambi gli avversari possano ancora uscire vincenti dal conflitto.
		Cambia la convinzione di base e si crede che ci possa essere solo un vincitore. Tutti gli sforzi sono orientati alla vittoria.
		In questa fase si sa che nessuno può vincere. A questo punto si tratta solo di far sì che l'avversario subisca un danno superiore al proprio.
9. Insieme nell'abisso		

F) Priorizzazione e gestione del tempo

15 punti

Esercizio F1

2,5

Nel tempo a disposizione devono essere svolte sempre più attività. Ma non tutto è ugualmente importante e urgente. Occorre soppesare rapidamente cosa deve essere trattato in modo prioritario, cosa può essere delegato e cosa non è affatto importante.

Nella vostra casella di posta trovate i seguenti messaggi, che valutate in base al loro oggetto e mittente. Quale azione adottate per le mail?

Indicate l'azione che adottate per ogni mail:

1. Elaborare
2. Inoltrare
3. Cancellare
4. Contrassegnare come spam

Fonte immagine: rappresentazione propria

The screenshot shows an email inbox interface. At the top, there are buttons for 'Impostazioni', 'Inoltra', 'Cancella', and 'Termina'. Below the buttons, the text 'POSTA IN ARRIVO' is displayed. To the right of this text is a column header 'La vostra azione'. The inbox contains five email entries, each with a sender address and a subject line:

		La vostra azione
✉	selina.kobler@bluewin.ch Installazione lampade elettricista, appartamento 5.201/SK	
✉	petra.weber@fensterlos.ch Ns. fattura AC1220-7582 di dicembre di CHF 17'825	
✉	newsletter@immo-today.ch !! Nuovo software immobiliare a un prezzo speciale !!	
✉	antioniodiaz@unabogado.es Avviso finale: il premio che avete vinto sta per scadere	
✉	buchhaltung@handwerker.ch Sollecito di pagamento	

Esercizio F2

Formulare concretamente le aspettative e le intenzioni fa parte della comunicazione così come della pianificazione del lavoro. Conoscete la formula SMART.

1. Spiegate il significato di SMART.
(per ogni termine corretto 0,2 punti / 1 punto in totale)
2. Riformulate le affermazioni seguenti in modo che corrispondano ai criteri SMART (1 punto).

5

1. Spiegate il significato:

S	
M	
A	
R	
T	

2. Correggere le affermazioni:

Mi occuperò presto delle e-mail a cui non ho ancora risposto.

.....
.....

I custodi devono migliorare il lavoro in tempi rapidi.

.....
.....

Il mix di locatari deve essere ottimizzato.

.....
.....

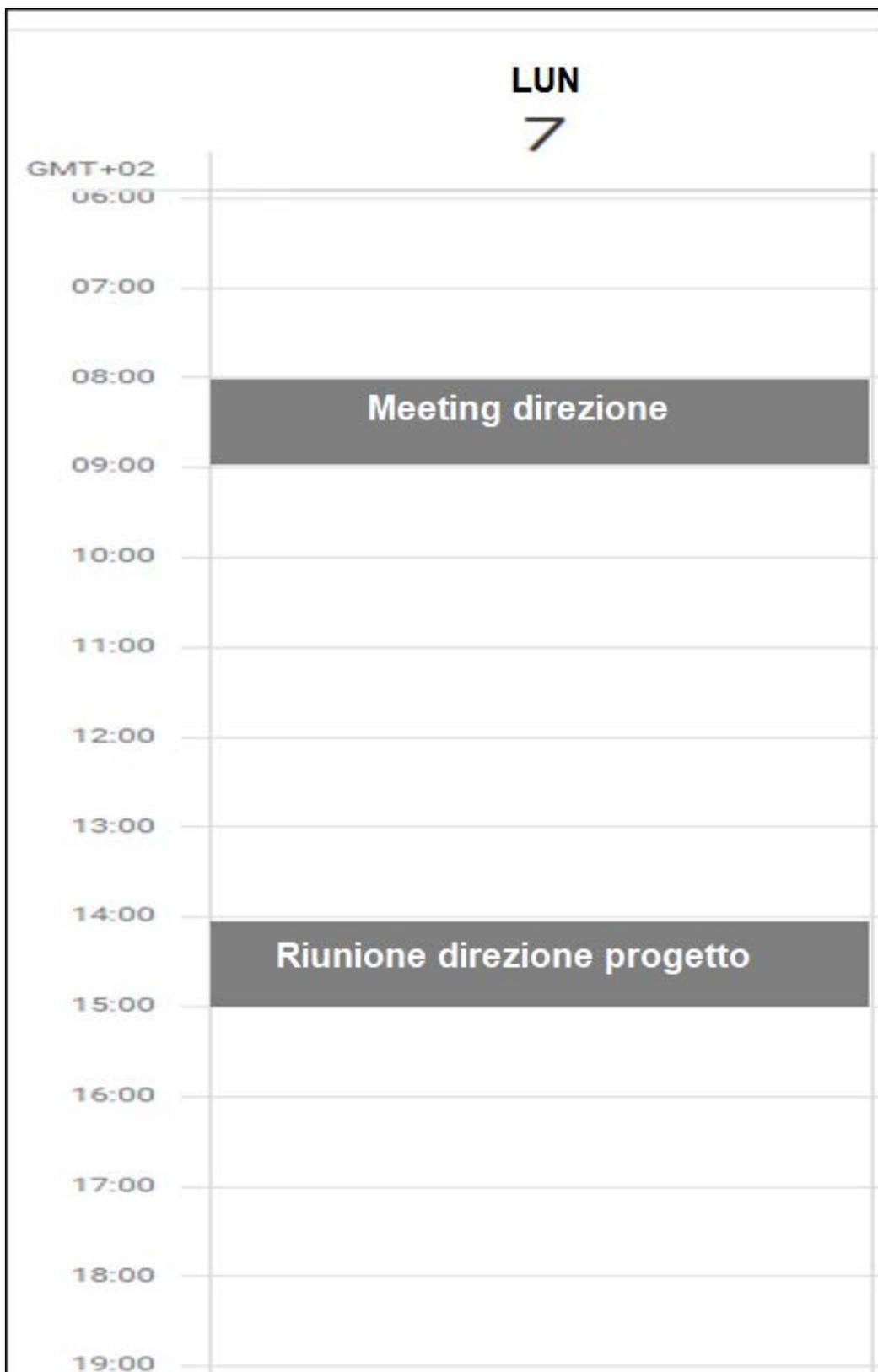
I costi dei progetti di risanamento devono essere ridotti.

.....
.....

<p>Esercizio F3</p> <p>Una volta che avete preso familiarità con la vostra nuova funzione, nonostante il calendario sia ben organizzato, constatate che molti eventi imprevisti scombussolano la vostra giornata, provocando inutile stress.</p> <p>Vi ricordate del metodo ALPEN per la pianificazione del lavoro, che serve a contrastare l'inconcludente frenesia. Volete utilizzare questo metodo per organizzare le giornate lavorative della prossima settimana.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Organizzate la giornata di lunedì con le attività indicate secondo il metodo Alpen. (2,5 punti). 2. È possibile svolgere tutte le attività in questo giorno considerando una giornata lavorativa da 8,5 ore? (1 punto) 3. Motivate la vostra risposta con frasi di senso compiuto. Cosa vi ha portato a questa conclusione? (4 punti) <p><i>Nota: l'importanza delle singole attività non deve essere valutata</i></p> <p>Fonte immagine: rappresentazione propria</p>	7,5	
---	-----	--

Tempo (pianificato)	Attività	Quantità
30'	Colloquio con l'assistente	2x
60'	Meeting con la direzione (fisso)	
60'	Presenza in consegna appartamento incl. tempo di spostamento	2x
90'	Allestimento piano di risanamento	1x
45'	Consegna appartamento	2x
30'	Amministrazione / selezione locatario incl. comunicazione	1x
60'	Riunione con la direzione di progetto su stato risanamento (fisso)	

1. Organizzazione delle attività secondo Alpen



--	--



Esame professionale in gestione immobiliare 2020 Esame scritto

Esame: gestione immobiliare Materia d'esame: proprietà per piani

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome:

N. di candidato:

Luogo di lavoro: NPA..... Località.....

Mezzi ausiliari ammessi

Principi

L'uso di laptop, notebook e smartphone durante l'esame è vietato.

Calcolatrice

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

Testi di legge

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione ai candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. 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 nell'ordine in cui appaiono (esempio: 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 un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**
8. Per la risoluzione dell'esame non si rendono necessari i piani di ripartizione.

Allegati

Allegato 1: Regolamento per l'uso e l'amministrazione della comunione dei comproprietari, fondo n. 1820, registro fondiario di Ennetbürgen

Abbreviazioni

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

Esercizi Tema	Numero punti	Pagina
A Basi della proprietà per piani, diritti esclusivi / diritti d'uso preclusivi / parti comuni / registro fondiario	40	3
B Convocazione dell'assemblea / capacità di deliberare / deliberazione / diritto di voto / assunzione dei costi dei lavori di manutenzione e rinnovamento	40	11
C Diritti e obblighi del comproprietario / domande riguardanti il regolamento dell'immobile in esame / offerta per la gestione della proprietà per piani	35	23
D Contestazione delle delibere / rappresentanza della comunione / responsabilità della comunione / esclusione di un comproprietario	35	32
Totale	150	

A) Basi della proprietà per piani / diritti esclusivi / diritti d'uso preclusivi / parti comuni / registro fondiario **40 punti**

A1 Basi della proprietà per piani

Esercizio A1.1 – Nozioni generali Come viene costituita la proprietà per piani? <u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta.	1	
<u>Soluzione A1.1:</u>		

Esercizio A1.2 – Nozioni generali Citate le due basi sulle quali il vostro bene può essere iscritto come proprietà per piani a registro fondiario. <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta.	2	
<u>Soluzione A1.2:</u>		

Esercizio A1.3 – Nozioni generali Quali punti devono figurare obbligatoriamente nell'atto costitutivo della proprietà per piani? <u>Nota:</u> 3 punti per la risposta corretta e completa. Le risposte parziali non danno diritto ad alcun punto.	3	
<u>Soluzione A1.3:</u>		

Esercizio A1.4 – Nozioni generali In quali 2 casi un comproprietario può chiedere lo scioglimento della proprietà per piani? <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta.	2	
<u>Soluzione A1.4:</u>		

<p>Esercizio A1.5 – Nozioni generali</p> <p>Secondo la legge, quali 2 facoltà di ogni comproprietario non possono essere escluse né ristrette mediante un regolamento per l'uso e l'amministrazione?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione A1.5:</u></p> <p>.....</p>		

A2 Registro fondiario

<p>Esercizio A2.1 – Nozioni generali</p> <p>Citate 5 informazioni desumibili dall'estratto del registro fondiario.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta. Vengono valutate solo le prime 5 risposte.</p> <p><u>Soluzione A2.1:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5)</p>	5	
<p>Esercizio A2.2 – Nozioni generali</p> <p>La comunione dei comproprietari X concede alla proprietaria del fondo vicino Y la possibilità di costruire l'edificio progettato senza rispettare la distanza dalla particella della comunione dei comproprietari X.</p> <p>a) Con quale contratto viene concesso questo diritto?</p> <p>b) Dove deve essere iscritto questo diritto affinché sia efficace anche nei confronti di eventuali successori?</p> <p>c) Quale forma scritta richiede un contratto di questo tipo?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta</p> <p><u>Soluzione A2.2:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p>	3	

Esercizio A2.3 – Nozioni generali a) In quale rubrica del registro fondiario viene iscritto un regolamento? b) In qualità di gestori, potete effettuare la notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario? <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta	2	
<u>Soluzione A2.3:</u> a) b)		

A3 Parti comuni / diritto esclusivo / diritto d'uso preclusivo

<p>Esercizio A3.1 – Nozioni generali</p> <p>Quali sono le condizioni indispensabili affinché un immobile sia oggetto del diritto esclusivo?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta</p>	<p>3</p>	
<p><u>Soluzione A3.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio A3.2 – Nozioni generali</p> <p>a) Nella proprietà per piani, quali parti costituiscono imperativamente parti comuni per legge?</p> <p>b) Citate il rispettivo articolo di legge corretto e completo.</p> <p><u>Nota:</u> a) 1 punto per ogni risposta corretta, totale 4 punti b) 1 punto per l'articolo di legge corretto e completo</p>	<p>5</p>	
<p><u>Soluzione A3.2:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p>		

<p>Esercizio A3.3 – Nozioni generali</p> <p>In occasione dell'assemblea ordinaria, il comproprietario A comunica che vende il suo appartamento. Ha già trovato l'acquirente e il contratto di compravendita è in corso di stesura. Il comproprietario B si arrabbia perché avrebbe voluto acquistarlo lui e fa presente che dispone di un diritto di prelazione legale.</p> <p>a) La proprietà per piani prevede un diritto di prelazione legale? b) Dove si trovano le disposizioni legali pertinenti?</p> <p><u>Nota:</u> a) 1 punto per ogni risposta corretta b) 1 punto per l'articolo di legge corretto</p>	2	
<p><u>Soluzione A3.3:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Esercizio A3.4 – Immobile in esame</p> <p>Il signor D, proprietario dell'appartamento al piano terra, vorrebbe realizzare una biopiscina nell'area su cui gode del diritto d'uso preclusivo. A tal fine, ha avviato un sondaggio scritto tra i comproprietari. 5 comproprietari, che possiedono insieme 694/1000 quote di valore, hanno dato il loro consenso.</p> <p>a) Ora può costruire la biopiscina? b) Motivate la vostra risposta citando il regolamento.</p> <p><u>Nota:</u> a) 1 punto per la risposta corretta b) 2 punti per la motivazione corretta</p>	3	
<p><u>Soluzione A3.4:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

Esercizio A3.5 – Immobile in esame

Indicate nella tabella sottostante a quali parti dell'immobile appartengono gli oggetti elencati.

Nota:

1 punto per la risposta corretta.

7

Soluzione A3.5:

Oggetto	Proprietà collettiva	Diritto esclusivo	Diritto d'uso preclusivo
Tromba delle scale			
Unità di PPP n. 4267			
Ascensore			
Balcone dell'unità di PPP n. 4269			
Cantina dell'unità di PPP n. 4266			
Autorimessa n. 4264			
Ripostiglio per il custode			

B) Convocazione dell'assemblea; capacità di deliberare; deliberazione; diritto di voto; assunzione dei costi dei lavori di manutenzione e rinnovamento **40 punti**

<p>Esercizio B1.1 – Nozioni generali</p> <p>a) L'assemblea dei comproprietari viene generalmente convocata dall'amministratore. Citate la disposizione di legge pertinente.</p> <p>b) Quali condizioni devono essere soddisfatte affinché un comproprietario possa convocare un'assemblea? Citate la base legale pertinente.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 1 punto per la risposta corretta</p> <p>b) 1 punto per la risposta corretta e 1 punto per l'articolo di legge corretto.</p>	3	
<p><u>Soluzione B1.1:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		
<p>Esercizio B1.2 – Nozioni generali</p> <p>Elencate 4 documenti/allegati che inviate ai comproprietari insieme alla convocazione all'assemblea dei comproprietari.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>1 punto per ogni risposta corretta; vengono valutate solo le prime 4 risposte.</p>	4	
<p><u>Soluzione B1.2:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		

Esercizio B1.3 – Nozioni generali	2	
a) Esiste un termine legale per la convocazione delle assemblee dei comproprietari?		
b) Dove sono disciplinati i termini per la notifica della convocazione all'assemblea annuale dei comproprietari?		
<u>Nota:</u>		
a) 1 punto per la risposta corretta		
b) 1 punto per la risposta corretta		
<u>Soluzione B1.3:</u>		
a)		
b)		

Esercizio B1.4 – Nozioni generali

Citate **3 possibili quorum deliberativi** con il relativo calcolo (indipendentemente dall'immobile in esame) e, per ciascuno, indicate **1 esempio concreto** di trattande che vengono approvate con il rispettivo quorum.

Nota:

0.5 punto per ogni quorum corretto; 1 punto per ogni esempio pratico pertinente; 0.5 punto per ogni calcolo corretto.

6

Soluzione B1.4:

	Quorum / Calcolo	Esempio
1

Continuazione della soluzione B1.4:

	Quorum / Calcolo	Esempio
2
3

--	--

<p>Esercizio B2.3 – Immobile in esame</p> <p>Il proprietario dell'appartamento 4271 sostiene che il rinnovo dell'ascensore non sia legittimo. Obietta che la delibera presa non è valida perché uno dei comproprietari si è fatto rappresentare da un gestore immobiliare esterno.</p> <ul style="list-style-type: none">• Cosa gli rispondete in qualità di gestori?• Quali disposizioni citate a sostegno della vostra risposta? <p><u>Nota:</u> 2 punti per la risposta corretta con il rimando all'articolo del regolamento corretto</p>	2	
<p><u>Soluzione B2.3:</u></p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio B2.4 – Immobile in esame</p> <p>Le unità di PPP n. 4265, n. 4266 e n. 4267 appartengono allo stesso proprietario.</p> <p>a) Quanti voti avrebbe questo proprietario in base al regolamento condominiale?</p> <p>b) Quanti voti avrebbe questo proprietario se il regolamento non contenesse alcuna disposizione in merito?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 2 punti per la risposta corretta con il rimando all'articolo del regolamento corretto.</p> <p>b) 2 punti per la risposta corretta con l'articolo di legge pertinente</p>	4	
<p>Soluzione B2.4:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio B2.5 – Immobile in esame</p> <p>Nell'unità di PPP n. 4265 abita la mamma del proprietario. La madre è l'usufruttuaria dell'appartamento e rappresenta il proprietario all'assemblea dei comproprietari.</p> <p>a) In quali questioni la madre può esercitare il diritto di voto all'assemblea? b) In quali casi il diritto di voto spetta di massima al proprietario? c) Esiste una possibilità che la madre possa votare anche nei casi di cui alla risposta b)?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 1 punto per la risposta corretta. b) 1 punto per la risposta corretta. c) 1 punto per la risposta corretta.</p>	3	
<p><u>Soluzione B2.5:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p>		

Esercizio B2.6 – Immobile in esame

Valutate se le seguenti affermazioni sono vere o false alla luce di quanto previsto dal regolamento.

Nota:

- Segnate con una crocetta la casella vero o falso corrispondente.
- 0,5 punti per la risposta corretta.

3

Soluzione B2.6:

Affermazione	Vero	Falso
Le spese di riscaldamento sono ripartite in proporzione alle quote di valore.		
L'assicurazione mobilia domestica dei singoli comproprietari rientra tra le spese comuni.		
Il fondo di rinnovamento non deve più essere alimentato quando raggiunge un ammontare corrispondente al 15% del valore assicurato dell'immobile.		
I costi di manutenzione degli impianti, che sono oggetto di un diritto d'uso preclusivo, sono a carico dell'avente diritto.		
Le linee di alimentazione e di derivazione nelle singole cantine possono essere modificate a piacimento dai rispettivi proprietari delle cantine.		
Le unità di PPP n. 4267 e n. 4270 possono dotare i loro balconi di vetrate frontali e laterali senza il consenso della comunione dei comproprietari.		

C) Diritti e obblighi del comproprietario; domande riguardanti il regolamento dell'immobile in esame; offerta per la gestione della proprietà per piani **35 punti**

C1 Offerta per la gestione della proprietà per piani

Esercizio C1.1 – Nozioni generali Avete presentato un'offerta per una comunione di comproprietari. a) In quale tipologia contrattuale rientra il contratto di amministrazione? b) Da quali disposizioni di legge è disciplinato? <u>Nota:</u> a) 0,5 punti per la risposta corretta b) 0,5 punti per le disposizioni di legge corrette	1	
<u>Soluzione C1.1:</u> a) b)		

Esercizio C1.2 – Nozioni generali Elencate 4 elementi del contratto di gestione per la proprietà per piani (parti contraenti, oggetto, firme, luogo e data non vengono valutati). <u>Nota:</u> 0,5 punti per la risposta corretta	2	
<u>Soluzione C1.2:</u> 1) 2) 3) 4)		

<p>Esercizio C1.3 – Nozioni generali</p> <p>Dovete allestire un'offerta per la gestione di una comunione di comproprietari.</p> <p>Quali documenti richiedete per poter presentare un'offerta?</p> <p>Citatene 4.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta</p>	4	
<p><u>Soluzione C1.3:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		

C2 Diritti e obblighi del comproprietario

<p>Esercizio C2.1 – Immobile in esame</p> <p>Un comproprietario deve provvedere personalmente alla manutenzione di alcune parti dell'edificio. Quali?</p> <p>Citate 4 elementi costruttivi insieme all'articolo del regolamento corretto che disciplina questo aspetto.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per l'articolo corretto; 1 punto per ogni elemento corretto. Vengono valutati solo i primi 4 elementi costruttivi.</p>	5	
<p><u>Soluzione C2.1:</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>4)</p> <p>.....</p>		

Esercizio C2.2 – Immobile in esame	2	
Cosa deve tenere presente un comproprietario nel caso in cui decidesse di dare in locazione il suo appartamento?		
<u>Nota:</u> 1 punto per l'articolo del regolamento corretto; 1 punto per la spiegazione.		
<u>Soluzione C2.2:</u>		

Esercizio C2.3 – Immobile in esame	2	
In occasione dell'assemblea annuale dei comproprietari presieduta da voi, un comproprietario chiede la parola e annuncia che in autunno il proprietario dell'appartamento con giardino n. 4265 ha installato illegalmente un recinto attorno al patio di sua spettanza.		
Il comproprietario era autorizzato a realizzare il recinto?		
<u>Nota:</u> 1 punto per l'articolo corretto; 1 punto per la motivazione corretta.		
<u>Soluzione C2.3:</u>		

Esercizio C2.4 – Immobile in esame	3	
a) Per quanto tempo è possibile esigere da un comproprietario i crediti da contributi della comunione? b) Spiegate la procedura corretta prevista dal regolamento. <u>Nota:</u> a) 1 punto per il numero di anni corretto b) 2 punti per la procedura corretta prevista dal regolamento con l'indicazione dell'articolo		
<u>Soluzione C2.4:</u> a) b)		

Esercizio C2.5 – Immobile in esame	2	
Dopo l'assemblea il gestore parte per un giro del mondo della durata di due mesi. È sufficiente che il gestore notifichi il verbale ai comproprietari dopo le vacanze? Motivate la vostra risposta indicando l'articolo pertinente. <u>Nota:</u> 2 punti per la risposta corretta con l'articolo del regolamento completo		
<u>Soluzione C2.5:</u> 		

<p>Esercizio C2.6 – Immobile in esame</p> <p>Un comproprietario ha dato in locazione il suo appartamento e ha trasferito il domicilio a Maiorca.</p> <p>Il regolamento contiene disposizioni specifiche sul diritto di voto alle assemblee annuali e sulla rappresentanza legalmente valida?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per l'articolo corretto; 2 punti per la motivazione corretta.</p>	3	
<p><u>Soluzione C2.6:</u></p> <p>.....</p>		

Esercizio C2.7 – Nozioni generali	1	
Alla costituzione della proprietà per piani deve essere già presente obbligatoriamente un regolamento?		
Motivate la vostra risposta.		
<u>Nota:</u> 2 punti per la risposta corretta con la motivazione; altrimenti nessun punto.		
<u>Soluzione C2.7:</u>		

Esercizio C2.8 – Nozioni generali	2	
I comproprietari possono chiedere che venga stabilito un regolamento?		
<u>Nota:</u> 2 punti per la risposta corretta con l'articolo di legge completo		
<u>Soluzione C2.8:</u>		

Esercizio C2.9 – Nozioni generali Citate 8 punti che sono disciplinati in un regolamento. <u>Nota:</u> 0,5 punti per ogni risposta corretta. Vengono valutate solo le prime 8 risposte .	4	
<u>Soluzione C2.9:</u> 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8)		

D) Contestazione delle delibere; rappresentanza della comunione; responsabilità della comunione; contabilità della proprietà per piani; esclusione di un comproprietario **35 punti**

D1 Contestazione delle delibere

<p>Esercizio D1.1 – Nozioni generali</p> <p>Citate gli articoli di legge esatti (2) che disciplinano la contestazione delle delibere.</p> <p><u>Nota:</u> 2 punti per l'indicazione corretta e completa di entrambi gli articoli di legge. Se viene citato un solo articolo non viene assegnato alcun punto.</p>	2	
<p><u>Soluzione D1.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio D1.2 – Nozioni generali</p> <p>Un collega vi chiede cosa deve fare per poter contestare una delibera della comunione dei comproprietari.</p> <p>Quali 3 condizioni deve tenere presente il vostro collega?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta (totale 3 punti)</p>	3	
<p><u>Soluzione D1.2:</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio D1.4 – Immobile in esame</p> <p>Durante la stessa assemblea viene votata la trattanda «Ridistribuzione delle quote di valore».</p> <p>Il proprietario dell'unità 4266 ha chiesto che la sua quota di valore venga ridotta di 9/1000 perché gode di una vista molto peggiore rispetto al suo vicino dell'unità 4265. I 9/1000 dovrebbero essere assegnati all'unità di PPP 4271 con la vista più bella. L'assemblea dei comproprietari approva la redistribuzione delle quote di valore a maggioranza semplice.</p> <p>Il proprietario dell'unità 4271 non è d'accordo.</p> <ul style="list-style-type: none">• Quali possibilità ha a disposizione il proprietario dell'unità 4271? <p>Motivate la vostra risposta citando l'articolo di legge pertinente.</p> <p><u>Nota:</u> 3 punti per la risposta corretta; 1 punto per il rimando all'articolo di legge corretto e completo.</p>	4	
<p><u>Soluzione D1.4:</u></p> <p>.....</p>		

D2 Responsabilità / rappresentanza della comunione

<p>Esercizio D2.1 – Responsabilità della comunione - Nozioni generali</p> <p>Rispondete alle seguenti domande in relazione all'esercizio dei diritti civili.</p> <p>a) La comunione dei comproprietari può acquistare beni a proprio nome?</p> <p>b) La comunione dei comproprietari può promuovere a proprio nome un'esecuzione contro un comproprietario inadempiente?</p> <p>c) Un artigiano può escutere la comunione dei comproprietari per una fattura non pagata?</p> <p>d) Citate la base legale su cui si fondano le vostre risposte.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta; 1 punto per il rimando all'articolo di legge corretto e completo.</p>	4	
<p><u>Soluzione D2.1:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p> <p>d)</p>		

<p>Esercizio D2.2 – Responsabilità e rappresentanza della comunione - Immobile in esame</p> <p>Tre comproprietari della comunione dei comproprietari «Seesicht» di Ennetbürgen vi incaricano per telefono di avviare subito un procedimento per l'emanazione di provvedimenti cautelari, poiché il proprietario dell'appartamento n. 4265 ha intenzione di rimuovere con un escavatore tutta l'erba nell'area in suo uso preclusivo per realizzare un giardino di sassi.</p> <p>a) In veste di gestori potete emanare una decisione del genere senza un'apposita autorizzazione dell'assemblea dei comproprietari?</p> <p>b) A chi e dove dovete inviare questa richiesta?</p> <p>c) I singoli comproprietari rispondono per gli atti dell'amministratore che non sono legalmente validi?</p> <p>d) La comunione dei comproprietari risponde per gli atti dell'amministratore che non sono legalmente validi?</p> <p>e) Dove si trovano le disposizioni pertinenti?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta; 1 punto per il rimando all'articolo del regolamento corretto e completo.</p>	<p>6</p>	
<p><u>Soluzione D2.2:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p> <p>d)</p> <p>e)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

D3 Contabilità della comunione dei comproprietari

<p>Esercizio D3.1 – Nozioni generali</p> <p>a) Esistono regole precise su come deve essere tenuta la contabilità dei comproprietari per quanto concerne la proprietà per piani?</p> <p>b) Dove si trovano le basi legali relative alla contabilità della proprietà per piani?</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>a) 1 punto per la risposta corretta</p> <p>b) 1 punto per il rinvio all'articolo di legge corretto e completo</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione D3.1:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Esercizio D3.2 – Nozioni generali</p> <p>Citate 6 voci di costo concrete che figurano in un conteggio delle spese a carico dei comproprietari.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>0,5 punti per ogni risposta corretta.</p> <p>Vengono valutate solo le prime 6 risposte.</p>	<p>3</p>	
<p><u>Soluzione D3.2:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5)</p> <p>6)</p>		

D4 Esclusione di un comproprietario

<p>Esercizio D4.1 – Immobile in esame</p> <p>Il comproprietario dell'unità n. 4270 ha demolito la parete portante tra la doccia e il bagno, senza consultare preventivamente la comunione dei comproprietari, e ha realizzato una zona benessere con vasca idromassaggio. Nonostante le ripetute ingiunzioni scritte del gestore, si rifiuta di ripristinare lo stato originario e di assumersi i costi per la riparazione delle piastrelle rotte nell'attico.</p> <p>a) Il comportamento del comproprietario dell'unità 4270 è sufficiente per giustificare un'esclusione dalla comunione? Motivate la vostra risposta.</p> <p>b) Cosa dovrebbero fare i comproprietari per procedere all'esclusione? Motivate la vostra risposta.</p> <p>c) Che cosa succede se il comproprietario escluso non vende la sua unità? Motivate la vostra risposta citando la disposizione applicabile.</p> <p>Nota:</p> <p>a) 2 punti per la risposta corretta con la motivazione. Senza motivazione, nessun punto.</p> <p>b) 3 punti per la procedura corretta.</p> <p>c) 2 punti per la procedura corretta con l'indicazione corretta delle disposizioni pertinenti.</p>	7	
<p><u>Soluzione D4.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Regolamento per l'uso e l'amministrazione

della

Comunione dei comproprietari
Mappale n. 1820, registro fondiario di Ennetbürgen

«Seesicht»

Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen

Unità di PPP dal n. 4264 fino al n. 4271

INDICE

1	Suddivisione della proprietà.....	4
1.1	Oggetto della proprietà per piani.....	4
1.2	Suddivisione dell'immobile.....	4
1.3	Modifiche della quota di valore.....	4
1.4	Diritti esclusivi.....	4
1.5	Parti comuni.....	5
2	Uso dei locali e delle installazioni in diritto esclusivo.....	6
2.1	Principio.....	6
2.2	Limitazione del diritto di utilizzo.....	6
2.3	Destinazione d'uso.....	7
2.4	Obbligo di manutenzione dell'unità di PPP.....	7
2.5	Diritto di accesso e tolleranza dei lavori.....	8
2.6	Responsabilità per gli inquilini dell'unità di PPP.....	8
2.7	Rifugi.....	8
2.8	Concessione in uso a terzi.....	8
2.9	Divieto di attività rumorose nei locali nel piano interrato.....	8
2.10	Prescrizioni sul deposito di merci nei locali nel piano interrato.....	8
3	Uso delle parti e degli impianti comuni.....	9
3.1	Uso in generale.....	9
3.2	Uso delle installazioni comuni.....	9
3.3	Ordinamento della casa.....	9
3.4	Diritti d'uso preclusivo.....	9
3.4.1	Balconi e terrazze sul tetto.....	10
3.4.2	Patii e verande.....	10
3.4.3	Cantine.....	11
3.4.4	Posti auto nell'autorimessa.....	11
4	Costi per l'amministrazione e la manutenzione delle parti in uso comune.....	11
4.1	Nozione di costi comuni.....	11
4.2	Principio di ripartizione dei costi comuni.....	12
4.3	Fondo di rinnovamento.....	13
4.4	Riscossione dei contributi e degli anticipi.....	14
4.5	Garanzia dei contributi ai costi comuni.....	14
5	Manutenzione, trasformazione e rinnovamenti dell'edificio.....	14
5.1	Assicurazione dell'edificio.....	14
5.2	Lavori necessari e urgenti di manutenzione e riparazione.....	15
5.3	Modifiche utili dell'immobile.....	15
5.4	Misure volte all'abbellimento o all'aumento della comodità.....	15
5.5	Distruzione dell'edificio.....	16
6	Amministrazione.....	16
6.1	Organi amministrativi.....	16
6.2	Assemblea dei comproprietari.....	16
6.2.1	Competenza.....	16
6.2.2	Convocazione e presidenza dell'assemblea.....	17
6.2.3	Costituzione dell'assemblea.....	17
6.2.4	Esercizio del diritto di voto.....	18
6.2.5	Delibera in generale.....	18
6.2.6	Maggioranza qualificata.....	18
6.2.7	Unanimità.....	18
6.2.8	Contestazioni delle delibere dell'assemblea.....	19
6.3	Amministratore.....	19

6.3.1	Nomina e revoca.....	19
6.3.2	Diritti e obblighi dell'amministratore	20
6.3.3	Rappresentanza della comunione	20
6.3.4	Responsabilità della comunione per gli atti dell'amministratore	21
6.3.5	Ricorso contro le decisioni dell'amministratore.....	21
7	Modifiche nella composizione dei comproprietari e scioglimento della proprietà per piani	21
7.1	Alienazione e aggravio.....	21
7.2	Condizione giuridica dell'acquirente	21
7.3	Esclusione di un comproprietario.....	21
7.4	Esclusione di altri aventi diritto	22
7.5	Scioglimento della proprietà per piani	22
8	Ulteriori disposizioni.....	23
8.1	Menzione del regolamento	23
8.2	Modifica del regolamento	23
8.3	Foro competente e clausola di domicilio	23
8.4	Rimando alle disposizioni di legge.....	23

Allegato n. 1: Suddivisione dell'edificio in unità di PPP e quote di valore

Allegato n. 2: Chiave di ripartizione dei costi

Allegato n. 3: Chiave di ripartizione dei costi dell'ascensore

1 Suddivisione della proprietà

1.1 Oggetto della proprietà per piani

Il fondo sulla particella n. 1820, registro fondiario di Ennetbürgen, Seestrasse 1, è intavolato in proprietà per piani ai sensi degli artt. 712 e segg. del Codice Civile svizzero (CC).

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

1.2 Suddivisione dell'immobile

Per la suddivisione dell'immobile fa stato la descrizione contenuta nell'allegato n. 1 al presente regolamento.

La suddivisione dell'edificio risulta in dettaglio dai piani di ripartizione, che formano parte integrante dell'atto costitutivo e del presente regolamento.

Il diritto esclusivo è legato indissolubilmente alla relativa quota di comproprietà.

1.3 Modifiche della quota di valore

La modificazione delle quote di valore richiede per la sua validità 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.

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

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

L'ulteriore suddivisione e l'unificazione di unità di PPP richiedono l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari.

1.4 Diritti esclusivi

Il diritto esclusivo comprende i locali e le installazioni appartenenti all'unità di PPP. La posizione e le dimensioni dei locali risultano dall'atto costitutivo e dai piani di ripartizione.

Il diritto esclusivo di ciascun comproprietario comprende tutti gli elementi costitutivi della sua quota che possono essere eliminati o trasformati, purché ciò non pregiudichi l'esistenza, la solidità, la membratura, la forma esteriore dell'edificio o i diritti esclusivi e i diritti d'uso preclusivo degli altri comproprietari.

Sono oggetto del diritto esclusivo in particolare:

- i muri divisorii interni, purché non abbiano funzioni portanti;
- il rivestimento dei pavimenti, ma non i rivestimenti per l'isolamento dal calpestio (sottofondo) e i rivestimenti dei soffitti;
- il rivestimento delle pareti fino all'isolamento acustico contro i locali oggetto di diritto esclusivo;
- le porte (incluse le porte dell'appartamento e d'ingresso, ma solo sul lato interno);
- i mobili a incasso, le installazioni della cucina, del bagno e della toilette;
- le installazioni e gli impianti tecnici che sono installati all'interno delle unità di PPP e che servono esclusivamente a queste ultime;
- le condutture (per il riscaldamento, l'aerazione, l'acqua, le acque di scarico, il telefono, l'elettricità e le antenne) a partire dalle diramazioni dalle condotte comuni;
- il riscaldamento a pavimento, risp. i radiatori e i termostati dalla cassetta di distribuzione;
- eventuali caminetti e stufe svedesi con i relativi camini;
- le tende da sole incl. i dispositivi di comando.

1.5 Parti comuni

Rientrano nella proprietà collettiva tutte le parti dell'edificio e le installazioni che non sono espressamente assoggettate al diritto esclusivo.

Sono parti comuni in particolare:

- il suolo dell'immobile;
- le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari;
- le parti che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio (finestre, persiane, facciate, tetto, balconi ecc.);
- tutti gli impianti e le installazioni che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali, indipendentemente dal fatto che tali impianti e installazioni si trovino all'interno o all'esterno dei locali soggetti al diritto esclusivo;
- balconi e terrazze (questi sono assegnati in uso preclusivo secondo il punto 3.4 del presente regolamento).

Sono in proprietà comune anche i seguenti locali e le seguenti installazioni:

- l'ambiente circostante con vialetti, giardino, parcheggi, spiazzi antistanti e parchi giochi;
- eventuali pensiline per biciclette e carrozzine;
- vani scale, corridoi;
- ascensori con vano ascensore e locale macchina;
- essiccatoio;
- ripostiglio per il custode;

- locale tecnico per la centrale termosanitaria e di ventilazione con gli impianti di distribuzione;
- locale per le biciclette;
- cantine;
- accesso sotterraneo all'autorimessa e ai rispostigli.

Le cantine sono oggetto di diritti d'uso preclusivo secondo il punto 3.4 del presente regolamento.

Sono inoltre di proprietà comune gli accantonamenti effettuati per l'amministrazione dell'immobile (fondo di rinnovamento e contributi di finanziamento), gli acquisti effettuati dall'amministratore come pure gli apparecchi e le attrezzature per la pulizia e la manutenzione delle parti comuni.

2 Uso dei locali e delle installazioni in diritto esclusivo

2.1 Principio

Il comproprietario ha facoltà di amministrare, godere e sistemare i suoi locali, sempreché ciò 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.

All'interno dell'unità il comproprietario può eliminare o trasformare le parti costruttive purché ciò non pregiudichi l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio, i locali degli altri comproprietari o infine la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio. Restano inoltre riservate le disposizioni in materia di polizia antincendio ed edilizia.

Le modifiche all'immobile, che comportano per un comproprietario una restrizione o l'impossibilità d'uso dei propri locali, possono essere effettuate solo con il suo consenso.

2.2 Limitazione del diritto di utilizzo

È vietato al comproprietario ogni utilizzo o trasformazione dei locali della sua unità di PPP che danneggi le parti costruttive comuni dell'immobile o ne limiti le funzioni, che comprometta il valore o l'aspetto dell'edificio o che possa importunare o danneggiare gli altri inquilini a causa di eccessi pregiudizievoli.

In particolare al comproprietario è vietato:

- caricare eccessivamente i pavimenti dei propri locali o ridurre l'isolamento termico e acustico dei pavimenti;
- conservare nei propri locali o nelle parti comuni dell'immobile materiali infiammabili o esplosivi;
- montare alla parete in modo fisso nei locali accessori del piano interrato mobili e macchinari (in modo da impedire la trasmissione del suono);

- permettere la formazione di umidità che possa avere effetti negativi sull'immobile o su parti di esso;
- conferire, mediante il tipo di utilizzo, alle parti appartenenti all'unità di PPP un'immagine esterna che comprometta il buon aspetto dell'edificio;
- scegliere tende da sole che stridono con l'aspetto unitario dell'immobile;
- apporre cartelli, mezzi pubblicitari e simili nei locali o nelle parti costruttive appartenenti all'unità di PPP senza l'autorizzazione dell'amministratore.

È consentito tenere animali domestici fintanto che questi non danno motivo di reclami. L'amministratore è autorizzato a vietare in ogni caso la detenzione di animali domestici, se constatata infrazioni a questa prescrizione.

Sono fatte salve le disposizioni dell'ordinamento della casa.

2.3 Destinazione d'uso

Le unità di PPP sono destinate in linea di principio a scopi abitativi. Un utilizzo a scopi commerciali è tuttavia ammesso, purché sia permesso secondo le disposizioni di diritto pubblico e l'attività commerciale da esercitare sia tranquilla. Nelle unità di PPP e nei locali accessori dell'edificio non è consentito esercitare alcuna attività che abbia effetti molesti o nocivi quali rumori, vibrazioni, cattivi odori ecc. oppure che possa infrangere la tranquillità o l'igiene, i buoni costumi (in particolare, l'esercizio di un bordello o di un'attività simile) o l'aspetto esterno dell'edificio.

2.4 Obbligo di manutenzione dell'unità di PPP

Il comproprietario è tenuto a provvedere, a proprie spese, alla manutenzione dei locali e degli impianti su cui gode di un diritto esclusivo o di un diritto d'uso preclusivo nella misura necessaria affinché l'edificio e gli impianti conservino un buon aspetto e rimangano in ottimo stato.

Sono a carico del singolo comproprietario in particolare anche i costi per la manutenzione, riparazione e sostituzione dei seguenti oggetti e installazioni:

- finestre (dentro e fuori);
- tapparelle a lamelle e le tende da sole compresi i relativi meccanismi;
- interruttori, lampadine, prese, insegne luminose;
- impianti e installazioni delle cucine, dei bagni, delle docce, delle toilette e della lavanderia;
- collettori con i contatori di calore;
- collettori e filtri di ventilazione;
- porte d'ingresso delle singole unità di PPP;
- sottofondo dei pavimenti.

Se un comproprietario non esegue i lavori di manutenzione nell'interesse dell'aspetto dell'intero edificio, l'amministratore può, previa notifica, far eseguire i lavori necessari a spese del comproprietario inadempiente.

Contro tale disposizione il comproprietario può adire l'assemblea dei comproprietari, la quale deciderà in merito all'esecuzione dei lavori con una delibera presa a maggioranza dei presenti.

2.5 Diritto di accesso e tolleranza dei lavori

Il comproprietario deve consentire all'amministratore ed ai suoi incaricati l'accesso e la permanenza nei suoi locali allo scopo di constatare e rimuovere eventuali danni.

Lo stesso vale per i lavori di rinnovamento e trasformazione all'edificio.

I locali del comproprietario devono essere occupati mostrando il massimo rispetto e non in orari inopportuni.

2.6 Responsabilità per gli inquilini dell'unità di PPP

Il comproprietario risponde nei confronti della comunione e di ogni altro membro dell'osservanza dell'ordinamento della comunione anche da parte delle persone che appartengono alla sua famiglia o a cui ha consentito la permanenza nella propria unità o il rispettivo uso mediante contratto.

La comunione può pretendere dal comproprietario, il cui inquilino non rispetta l'ordinamento della comunione dopo ripetute diffide rimaste infruttuose, che sciolga il contratto di locazione. La competenza per questo tipo di ingiunzione spetta all'amministratore.

2.7 Rifugi

Nel complesso residenziale Seestrasse 1, Ennetbürgen, non viene realizzato un rifugio. L'attribuzione in locali protetti adiacenti viene effettuata secondo la decisione dell'Ufficio cantonale della protezione civile, dall'organizzazione regionale di protezione civile o da un'altra istanza responsabile.

2.8 Concessione in uso a terzi

Il comproprietario è tenuto a informare l'amministratore quando concede in uso la sua unità di PPP a terzi in modo permanente (vendita/locazione).

Il locatore deve imporre espressamente al locatario il rispetto dei regolamenti e delle ordinanze vigenti.

2.9 Divieto di attività rumorose nei locali nel piano interrato

Nella costruzione grezza delle cantine nel piano interrato non vengono realizzate misure di insonorizzazione. Nei locali con standard di costruzione di base non sono ammesse attività rumorose.

2.10 Prescrizioni sul deposito di merci nei locali nel piano interrato

Occorre mantenere una distanza di 10 cm tra le merci stoccate e gli elementi costruttivi esterni, nonché assicurare una buona areazione degli spazi vuoti tra le merci e gli elementi costruttivi esterni. Il mancato rispetto di questa prescrizione comporta il rischio di

danni dovuti all'umidità alle merci stoccate che vanno a carico del rispettivo comproprietario.

3 Uso delle parti e degli impianti comuni

3.1 Uso in generale

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

È vietato in particolare:

- apportare modifiche di ogni genere alle parti comuni dell'edificio;
- conservare o depositare nei locali e nelle parti comuni, in particolare nel vano scale o nell'ingresso dello stabile, qualsiasi oggetto che possa pregiudicarne l'uso, in particolare che impedisca il libero passaggio o comprometta il buon ordine e l'aspetto dell'edificio;
- apporre targhe e insegne nell'ingresso dello stabile o altrove senza l'autorizzazione dell'amministratore. Quest'ultimo deve stabilire i principi relativi alle dimensioni, all'esecuzione e alla collocazione di tali iscrizioni.

3.2 Uso delle installazioni comuni

Nell'uso degli impianti e delle installazioni comuni i comproprietari e gli altri inquilini devono attenersi alle prescrizioni particolari emanate dall'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore ed astenersi da qualsiasi utilizzo eccessivo o non necessario.

Nell'impiego delle installazioni i comproprietari e gli altri inquilini devono dimostrare rispetto, diligenza e cura.

3.3 Ordinamento della casa

Ulteriori prescrizioni sull'uso dei locali, delle parti e delle installazioni comuni vengono formulate in un ordinamento d'uso. Questo può essere modificato su richiesta dall'assemblea dei comproprietari con maggioranza semplice.

L'ordinamento della casa è vincolante anche per le persone alle quali il comproprietario ha concesso l'uso dei locali in diritto esclusivo.

3.4 Diritti d'uso preclusivo

Le parti comuni di cui al punto 1.5 vengono assegnate in uso preclusivo a favore di singoli comproprietari. Le disposizioni concernenti tali diritti d'uso preclusivo possono essere modificate o revocate solo con il consenso espresso dell'avente diritto.

3.4.1 Balconi e terrazze sul tetto

I balconi antistanti alle unità di PPP dal n. 4267 al n. 4270 e la terrazza sul tetto antistante all'unità di PPP n. 4271 sono assegnati in uso preclusivo alle rispettive unità di PPP.

La dimensione e la delimitazione dei balconi e delle terrazze sul tetto sono desumibili dai piani di ripartizione C, D e E. Sono contrassegnate nello stesso colore della relativa unità di PPP, ma con segni tratteggiati.

Le unità di PPP dal n. 4265 al n. 4271 hanno il diritto di dotare i loro balconi / patii di tende da sole laterali mobili (dello stesso materiale della tenda da sole verticale esistente sul lato frontale).

Inoltre, le unità di PPP dal n. 4267 al n. 4270 hanno il diritto di dotare i loro balconi di vetrate frontali e laterali (sistema di vetrate tutto vetro per balconi e verande senza profili verticali visibili, profili a terra in alluminio incolore anodizzato). A tal fine sono determinanti i piani delle facciate approvati della domanda di costruzione. Resta riservata l'autorizzazione edilizia della rispettiva autorità comunale.

L'unità di PPP n. 4271 ha il diritto di installare sulla sua terrazza sul tetto un ulteriore sistema ombreggiante (tenda da sole con braccio articolato, dello stesso materiale della tenda da sole esistente) e una vetrata paravento (sistema di vetrate tutto vetro per balconi e verande senza profili verticali visibili, profili a terra in alluminio incolore anodizzato). Resta riservata l'autorizzazione edilizia della rispettiva autorità comunale.

Le unità di PPP n. 4265 e 4266 hanno il diritto di installare sui loro patii una vetrata paravento (sistema di vetrate tutto vetro per balconi e verande senza profili verticali visibili, profili a terra in alluminio incolore anodizzato). Resta riservata l'autorizzazione edilizia della rispettiva autorità comunale.

Per ulteriori tettoie, giardini d'inverno o divisori, oltre all'autorizzazione ufficiale è necessario il consenso dell'assemblea dei proprietari. In linea di principio è consentito collocare fioriere, nel rispetto dei requisiti statici. La soletta in calcestruzzo e gli isolamenti termici e acustici sono parti comuni. La pavimentazione (lastre o ghiaia ecc.) è oggetto di diritto esclusivo del rispettivo utilizzatore autorizzato. Non è consentito appendere vasi di fiori ecc. alle ringhiere dei balconi risp. alla facciata esterna.

3.4.2 Patii e verande

Le aree del giardino all'aperto e al coperto (patii e verande) antistanti alle unità di PPP n. 4265 e 4266 sono assegnati in uso preclusivo alle rispettive unità di PPP.

La dimensione e la delimitazione dei patii e delle verande sono desumibili dal piano di ripartizione B. Sono contrassegnate nello stesso colore della relativa unità di PPP, ma con segni tratteggiati.

La manutenzione del rispettivo patio spetta al titolare del diritto d'uso preclusivo.

È possibile innalzare recinzioni e altre installazioni fisse solo d'intesa con l'amministrazione risp. i comproprietari.

Gli aventi diritto devono limitarsi a impiantare arbusti, aiuole fiorite, orti, prati, giardini rocciosi e simili, che non pregiudichino gli altri comproprietari e, in particolare, non impediscano la vista. Nelle zone sopra l'autorimessa non devono essere piantate piante con radici profonde.

3.4.3 Cantine

Alle unità di PPP dal n. 4265 al n. 4271 è assegnato il diritto d'uso preclusivo di una cantina.

Queste cantine si trovano nel piano interrato del complesso residenziale Seestrasse 1 e sono riportate nel piano di ripartizione A. Sono contrassegnate nello stesso colore della relativa unità di PPP, ma con segni tratteggiati, e sono provviste della designazione «PPP».

L'attribuzione di diritti d'uso preclusivo non può essere modificata o revocata senza il consenso espresso dell'avente diritto.

Ogni comproprietario, cui spetta un tale diritto d'uso preclusivo, deve provvedere alla manutenzione e al rinnovamento delle superfici, delle installazioni, dei locali ecc. che gli sono stati concessi in uso preclusivo, come se su di essi godesse di un diritto esclusivo.

Attraverso le cantine passano diverse linee di alimentazione e di derivazione. Queste installazioni sono comuni e non possono essere modificate, danneggiate o rimosse senza autorizzazione.

3.4.4 Posti auto nell'autorimessa

Il fondo n. 4264, registro fondiario di Ennetbürgen, è ripartito in 10 quote di comproprietà. Si rimanda al relativo ordinamento d'uso e d'amministrazione separato dei comproprietari.

4 Costi per l'amministrazione e la manutenzione delle parti in uso comune

4.1 Nozione di costi comuni

Sono costi comuni tutti quelli derivanti dall'uso, dalla manutenzione e dal rinnovo delle parti comuni nonché dall'amministrazione comune.

Esse comprendono in particolare:

- i costi per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia), la riparazione, il rinnovamento e l'esercizio delle parti comuni dell'immobile nonché degli impianti e delle installazioni comuni;
- le spese per i lavori straordinari di rinnovamento e trasformazione;
- le imposte e contributi di diritto pubblico, così come le tasse, nella misura in cui sono dovuti collettivamente dai comproprietari;
- i premi dell'assicurazione dell'edificio contro i danni causati dall'acqua o da incendio e per la responsabilità civile come proprietario d'opera;
- le spese d'amministrazione, in particolare l'indennità all'amministratore;
- i contributi al fondo di rinnovamento;

I costi di manutenzione derivanti dall'esercizio dei diritti d'uso preclusivo così come i costi per la sistemazione di tali parti e impianti sono a carico di chi esercita i diritti d'uso preclusivo.

4.2 Principio di ripartizione dei costi comuni

Tutti i costi comuni, come la manutenzione e il rinnovamento (fatta eccezione per i costi di riscaldamento e acqua calda, i costi dell'ascensore e i premi dell'assicurazione dell'edificio), sono sostenuti dai comproprietari in modo proporzionale, in base alla chiave di ripartizione. Per i costi dell'ascensore si applica l'apposita chiave di ripartizione (allegato 3). I premi dell'assicurazione dell'edificio ed eventuali pagamenti di somme assicurate o pagamenti in caso di declino dell'immobile vengono ripartiti in proporzione alla quota di valore (allegato 1).

I costi, che vengono calcolati da terzi in base alle unità o simili (in particolare, nettezza urbana, canone TV ecc.), sono addebitati di conseguenza ai rispettivi proprietari in base alle unità.

I costi per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento sono fatturati ai singoli utenti in funzione dei consumi secondo il modello di calcolo dell'Ufficio federale dell'energia (UFE).

Il consumo di calore viene rilevato da contatori di calore, mentre il consumo d'acqua calda da contatori dell'acqua. I contatori di calore e dell'acqua calda possono essere letti a distanza tramite un'unità centrale.

I costi di riscaldamento e acqua calda (esercizio e manutenzione) devono essere suddivisi in costi fissi per il 40% (quaranta per cento) e in costi a consumo per il 60% (sessanta per cento) e sostenuti dai proprietari nel modo seguente:

a) I costi fissi (40%) sono ripartiti secondo il seguente calcolo delle cubature.

Oggetto		N. partic.	SAL	H locali	Cubatura
Appartam. da 4 ½ locali	1.1	4265	128,1 m ²	2,5 m	320,25 m ³
Appartam. da 4 ½ locali	1.2	4266	128,6 m ²	2,5 m	321,50 m ³
Appartam. da 4 ½ locali	2.1	4267	128,1 m ²	2,5 m	320,25 m ³
Appartam. da 4 ½ locali	2.2	4268	128,6 m ²	2,5 m	321,50 m ³
Appartam. da 4 ½ locali	3.1	4269	128,1 m ²	2,5 m	320,25 m ³
Appartam. da 4 ½ locali	3.2	4270	128,6 m ²	2,5 m	321,50 m ³
Attico da 4 ½ locali	4.1	4271	144,4 m ²	2,6 m	375,44 m ³

SAL=superficie abitabile lorda

b) I costi a consumo (60%) vanno fatturati in base al consumo misurato, che viene rilevato in ogni unità. I costi dell'acqua calda commisurati ai consumi vengono ripartiti in base al consumo di acqua calda misurato. I costi di riscaldamento commisurati ai consumi vengono ripartiti in base al consumo energetico per il riscaldamento misurato e corretto in funzione dell'ubicazione.

Correzione in funzione dell'ubicazione: il fabbisogno termico di un appartamento varia in base alla sua posizione all'interno di un edificio. A parità di comfort termico, un appartamento che si affaccia verso l'esterno dell'edificio ha bisogno di maggior calore rispetto ad uno meno esposto. Per questo motivo i consumi individuali di energia per il riscaldamento vengono corretti con un fattore di compensazione in funzione dell'ubicazione. La compensazione ha lo scopo di tener conto della situazione sfavorevole, in termini di fabbisogno energetico, di un appartamento all'interno di un edificio (ad es. più pareti verso l'esterno).

La correzione viene calcolata da un ingegnere incaricato dall'amministrazione.

Eventuali guasti ai termostati installati nelle singole unità oggetto di diritto esclusivo devono essere comunicati immediatamente all'amministrazione. Non è consentito modificare o riparare i termostati a insaputa o senza incarico dell'amministrazione.

Se l'entità dell'utilizzo di singole installazioni è cambiata notevolmente in modo permanente per motivi non imputabili al comproprietario, è possibile richiedere una diversa ripartizione dei costi.

Un comproprietario che con il suo comportamento determina un aumento degli oneri comuni è tenuto a sopportare da solo tali spese.

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

4.3 Fondo di rinnovamento

Allo scopo di coprire parzialmente i costi comuni di manutenzione, riparazione e rinnovamento viene costituito un fondo di rinnovamento. Il fondo viene alimentato con contributi annuali, il cui ammontare viene stabilito mediante delibera dell'assemblea dei comproprietari. I contributi non dovrebbero di regola essere inferiori a ½% del valore assicurato dell'immobile. Il fondo di rinnovamento non deve più essere alimentato quando raggiunge un ammontare corrispondente al 15% del valore assicurato dell'immobile. Fintanto che il fondo non supera l'importo pari all'1% del valore assicurato dell'immobile, non deve essere impiegato per coprire costi di manutenzione e di riparazione.

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.

Il singoli comproprietari non hanno diritto in alcun caso alla restituzione della propria quota del fondo di rinnovamento.

4.4 Riscossione dei contributi e degli anticipi

I comproprietari versano contributi di finanziamento per:

- il pagamento dei costi comuni come da preventivo;
- l'alimentazione del fondo di rinnovamento;
- il pagamento degli acconti per il riscaldamento.

L'amministratore si occupa dell'incasso dei contributi di finanziamento ogni trimestre in via anticipata e presenta ad ogni comproprietario un conteggio dettagliato per ogni esercizio contabile.

Fino alla deliberazione della prima assemblea dei comproprietari, gli anticipi dei costi vengono riscossi in base ad un piano di finanziamento allestito dall'amministratore.

L'amministrazione allestisce un conteggio unico anche nel caso della vendita di una porzione di piano nel corso dell'anno. Al giorno di riferimento per il conteggio, il rispettivo proprietario è debitore delle quote di costi non coperte dagli anticipi.

Il conteggio deve essere effettuato direttamente tra venditore e acquirente alla data di trasferimento di utili e rischi. Ulteriori dettagli in relazione al conteggio possono essere stabiliti nel contratto dell'amministratore.

4.5 Garanzia dei contributi ai costi comuni

Al fine di garantire i suoi crediti per i contributi decorsi negli ultimi tre anni, la comunione ha il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale sulla quota del comproprietario inadempiente. L'iscrizione viene effettuata dall'amministratore in nome della comunione entro un termine utile.

Per i medesimi crediti da contributi, la comunione ha inoltre il diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali del comproprietario e servono all'uso o al godimento dei medesimi.

I diritti di pegno e ritenzione sussistono anche per i crediti derivanti da esecuzione sostitutiva.

5 Manutenzione, trasformazione e rinnovamenti dell'edificio

5.1 Assicurazione dell'edificio

L'assicurazione dell'intero edificio contro gli incendi e altri rischi, oltre alla responsabilità civile del proprietario di un'opera, è una questione di interesse comune che riguarda tutti i comproprietari.

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.

L'assemblea dei comproprietari decide quali altri rischi devono essere assicurati.

Ogni comproprietario deve stipulare personalmente l'assicurazione per i mobili che si trovano nei locali oggetto di diritto esclusivo.

5.2 Lavori necessari e urgenti di manutenzione e riparazione

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

Qualora i lavori o gli atti amministrativi pertinenti non siano decisi dall'assemblea dei comproprietari, ciascun comproprietario ha il diritto di chiedere al giudice che li ordini oppure che autorizzi l'amministratore o un terzo a ordinarli ed eseguirli.

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.

In ogni caso, i comproprietari sostengono i costi che ne derivano in ragione della loro quota.

5.3 Modifiche utili dell'immobile

Le modifiche dell'immobile che comportano un aumento di valore, un miglioramento del rendimento o dell'idoneità all'uso non possono essere apportate senza il consenso del comproprietario che, in seguito alle modifiche, subisce un pregiudizio considerevole o permanente nell'uso della sua cosa per lo scopo originario.

Le modificazioni implicanti una spesa che non si possa ragionevolmente imporre a un comproprietario, segnatamente perché sproporzionata al valore della sua unità di PPP, possono essere fatte senza il suo consenso, purché la sua parte di spesa che superi la somma a lui imponibile sia assunta dagli altri comproprietari.

5.4 Misure volte all'abbellimento o all'aumento della comodità

I lavori che servono unicamente o prevalentemente all'abbellimento o alla maggiore comodità d'uso possono essere eseguiti in linea di massima solo con il consenso di tutti i comproprietari.

Tali lavori possono essere decisi, a maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti al contempo anche la maggioranza di tutte le quote, anche contro la volontà di un comproprietario che non ne risulti durevolmente impedito nel diritto d'uso e di godimento, qualora gli altri comproprietari gli risarciscano il pregiudizio temporaneo e assumano la sua parte di spesa.

I comproprietari che non hanno contribuito alle spese di tali lavori possono utilizzare i nuovi impianti e installazioni solo se successivamente pagano la quota corrispondente dei costi originari.

5.5 Distruzione dell'edificio

Se l'edificio viene distrutto per più della metà del suo valore e la ricostruzione comporterebbe un onere difficilmente sopportabile o la rinuncia a diversi locali assegnati in diritto esclusivo, ogni comproprietario può richiedere lo scioglimento della comunione. In merito si applicano le disposizioni di cui al punto 7.5.

In caso di ricostruzione, i comproprietari che intendono continuare la comunione possono evitare lo scioglimento liquidando gli altri al valore venale.

Per quanto concerne la delibera sulla ricostruzione, sono applicabili le disposizioni sulle modifiche utili dell'immobile (v. punto 5.3).

6 Amministrazione

6.1 Organi amministrativi

Gli organi amministrativi sono l'assemblea dei comproprietari e l'amministratore.

6.2 Assemblea dei comproprietari

6.2.1 Competenza

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.

Salvo che la legge non preveda disposizioni particolari, trovano applicazione per analogia le prescrizioni del diritto delle associazioni.

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

- nomina, revoca e sorveglianza dell'amministratore e del suo sostituto;
- nomina dei delegati dei comproprietari;
- approvazione del conto annuale e ripartizione dei costi tra i comproprietari;
- determinazione dell'ammontare dei contributi da versare nel fondo di rinnovamento;
- approvazione del preventivo e determinazione degli anticipi da versare in relazione alle quote di costi;
- scarico dell'amministratore;
- autorizzazione all'amministratore per condurre processi;
- emanazione di un ordinamento della casa e ulteriori prescrizioni sull'uso delle parti comuni;
- emanazione del regolamento;
- decisione in merito a ricorsi contro le disposizioni dell'amministratore;
- scelta delle assicurazioni da stipulare.

6.2.2 Convocazione e presidenza dell'assemblea

L'assemblea viene convocata per iscritto dall'amministratore, rispettando un termine di preavviso di almeno 14 giorni e indicando i punti all'ordine del giorno.

I conti annuali e le proposte relative alla ripartizione dei costi comuni devono essere inviati ai comproprietari assieme alla convocazione.

Eventuali integrazioni all'ordine del giorno vanno presentate all'amministratore per iscritto almeno 10 giorni prima dell'assemblea. L'amministratore deve inoltrare le integrazioni a tutti i comproprietari almeno 5 giorni prima dell'assemblea.

L'assemblea non può deliberare in merito alle proposte che non sono state notificate nella maniera prescritta.

L'assemblea annuale ordinaria ha luogo entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile.

Vi è la possibilità di svolgere l'assemblea contemporaneamente alle assemblee principali delle comunioni di comproprietari e/o di altre comunioni del complesso residenziale Seesicht di Ennetbürgen.

La decisione in merito è di competenza dell'amministratore.

Le assemblee straordinarie si tengono ogni qual volta l'amministratore lo reputi necessario o quando uno o più comproprietari che posseggono almeno un terzo delle quote lo richiedono.

In mancanza di un amministratore o qualora questi non dia seguito alla richiesta di convocazione, l'assemblea può essere convocata da qualsiasi comproprietario.

Salvo diversamente concordato, l'assemblea è presieduta dall'amministratore.

Delle deliberazioni dell'assemblea è steso verbale, che deve essere custodito dall'amministratore o, in sua assenza, dal comproprietario che presiede l'assemblea.

Una copia del verbale deve essere inviata ad ogni comproprietario entro 30 giorni dall'assemblea.

6.2.3 Costituzione dell'assemblea

L'assemblea è legalmente costituita con l'intervento o la rappresentanza della metà dei comproprietari, ma almeno di due, che rappresentino al contempo la metà del valore della cosa.

Se l'assemblea non è in numero, ne viene convocata una seconda, che deve essere tenuta almeno 20 giorni dopo la prima. La seconda assemblea può essere già fissata per tale evenienza nella prima lettera di convocazione.

L'assemblea di seconda convocazione delibera validamente con l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i comproprietari, ma di almeno due.

Se neanche questo quorum è raggiunto, ciascun comproprietario può esigere che il giudice ordini le misure necessarie e incarichi dell'esecuzione l'amministratore o un rappresentante della comunione.

6.2.4 Esercizio del diritto di voto

Ove un'unità di PPP appartenga in comune a più persone, esse hanno diritto collettivamente a un voto, reso da un loro rappresentante.

Se un comproprietario possiede più di un'unità di PPP, può esercitare il diritto di voto separatamente per ogni unità. Ogni unità di PPP dà diritto a un voto.

Un comproprietario può farsi rappresentare da un terzo che non deve necessariamente appartenere alla comunione.

I comproprietari con domicilio all'estero sono tenuti a designare un rappresentante residente in Svizzera, autorizzato a ricevere validamente le comunicazioni dell'amministrazione, degli altri comproprietari e delle autorità, nonché a rappresentarli in modo legalmente valido alle assemblee dei comproprietari e in altre delibere.

L'usufruttuario di un'unità di PPP deve accordarsi con il proprietario in merito all'esercizio del diritto di voto. Senza l'attestazione di un diverso accordo, l'usufruttuario esercita il diritto di voto per quanto attiene a tutte le questioni amministrative; al proprietario spetta il diritto di voto solo per i lavori di costruzione meramente utili o volti all'abbellimento o alla maggior comodità.

6.2.5 Delibera in generale

L'assemblea delibera con la maggioranza semplice dei comproprietari votanti, salvo prescritto diversamente dal regolamento o dalla legge. A parità di voti decide il voto dell'amministratore.

Ogni delibera della comunione dei comproprietari può essere presa con il consenso scritto di tutti i comproprietari.

6.2.6 Maggioranza qualificata

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

- la disposizione di lavori di rinnovamento e di trasformazione diretti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorare il rendimento;
- l'emanazione e la modifica del presente regolamento;
- la revoca dell'amministratore;
- l'avvio di processi, la dichiarazione di desistenza e la conclusione di transazioni giudiziarie.

6.2.7 Unanimità

È richiesto il consenso di tutti i comproprietari per:

- le delibere sulle modifiche del regolamento, se riguardano:
 - la competenza per atti amministrativi e il carattere vincolante delle delibere dei comproprietari;
 - la delimitazione delle parti dell'immobile oggetto di diritto esclusivo;
 - la delimitazione delle parti dell'immobile o del suolo in uso riservato unicamente a un comproprietario (diritto d'uso preclusivo);
 - la modifica della disposizione in merito all'esclusione di un comproprietario;
- fatto salvo il punto 5.4 cpv. 2, le delibere in merito a lavori che servono unicamente o prevalentemente all'abbellimento della cosa o alla maggiore comodità;
- la delibera sullo scioglimento della proprietà per piani.

6.2.8 Contestazioni delle delibere dell'assemblea

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

6.3 Amministratore

6.3.1 Nomina e revoca

La comunione dei comproprietari elegge un amministratore e sottoscrive con lui un contratto in cui sono disciplinati in particolare i compiti, l'onorario e la disdetta. L'amministratore deve disporre dell'esperienza e delle capacità necessarie allo svolgimento dei compiti assegnatigli. Può essere eletta anche una persona giuridica.

La Luxusimmobilien AG di Lucerna è autorizzata, dal momento in cui il primo appartamento del complesso residenziale Seesicht di Ennetbürgen è pronto per la consegna, a stipulare contratti per l'amministrazione della comunione dei comproprietari della PPP per la durata di cinque anni. I contratti di amministrazione possono essere stipulati con la Meier Liegenschafts AG oppure con un'azienda terza. I contratti di amministrazione devono basarsi sulle prestazioni usuali di mercato e l'onorario deve essere conforme alle tariffe usuali di mercato. Inoltre, la Meier Liegenschafts AG è autorizzata dallo stesso momento a stipulare i necessari contratti di manutenzione e le polizze assicurative.

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

L'amministratore può essere revocato anticipatamente solo se sussistono gravi motivi. In assenza di motivi gravi imputabili allo stesso, all'amministratore rimangono riservate le pretese di risarcimento danni di ogni tipo.

6.3.2 Diritti e obblighi dell'amministratore

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

Adotta autonomamente tutte le misure urgenti atte a prevenire o rimuovere i danni.

I compiti dell'amministratore sono stabiliti nel contratto di amministrazione; in particolare egli è responsabile di:

- redigere il conto annuale e la ripartizione dei costi al 30 giugno di ogni anno civile;
- presentare il bilancio preventivo per l'esercizio seguente con la proposta relativa ai versamenti nel fondo di rinnovamento e riscuotere i contributi ai costi a carico dei comproprietari;
- amministrare ed erogare tutti i mezzi finanziari disponibili e in entrata conformemente agli scopi a cui sono destinati;
- tenere e conservare tutti i contratti, atti, giustificativi, piani, libri, verbali e registri della comunione dei comproprietari;
- fornire informazioni in merito a determinate questioni comuni e assicurare la consultazione dei rispettivi atti della comunione dei comproprietari;
- eseguire le delibere dell'assemblea dei comproprietari;
- stare in giudizio secondo le direttive che gli sono state impartite dall'assemblea dei comproprietari;
- stipulare i contratti di assicurazione contro i danni dovuti ad acqua, incendio e rottura vetri, nonché di responsabilità civile del proprietario di un'opera, in base alle direttive dell'assemblea dei comproprietari;
- conferire, sorvegliare e pagare tutti gli incarichi di riparazione e ripristino necessari, nei limiti di una somma di competenza che è stabilita dall'assemblea dei comproprietari;
- stipulare tutti gli abbonamenti di manutenzione necessari per gli impianti e le installazioni comuni;
- assumere il custode e stabilire il suo compenso.

6.3.3 Rappresentanza della comunione

Nell'ambito delle sue competenze, l'amministratore rappresenta la comunione e i comproprietari in tutti gli affari dell'amministrazione comune.

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

L'autorizzazione può essere concessa all'amministratore anche in un secondo momento, nel caso in cui questi debba rappresentare i comproprietari in procedimenti per l'emanazione di misure cautelari.

6.3.4 Responsabilità della comunione per gli atti dell'amministratore

Tanto la comunione dei comproprietari quanto i comproprietari stessi non sono vincolati da atti diversi da quelli legalmente validi dell'amministratore.

6.3.5 Ricorso contro le decisioni dell'amministratore

Il comproprietario interessato può fare ricorso contro le decisioni autonome dell'amministratore all'assemblea dei comproprietari, entro 14 giorni dal ricevimento.

L'assemblea decide in via definitiva in merito al ricorso.

7 Modifiche nella composizione dei comproprietari e scioglimento della proprietà per piani

7.1 Alienazione e aggravio

La proprietà per piani è alienabile e cedibile per successione. Ogni comproprietario è autorizzato a gravare liberamente la sua unità di PPP con ipoteche.

7.2 Condizione giuridica dell'acquirente

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

Ogni comproprietario è tenuto a comunicare al suo successore gli obblighi derivanti dagli accordi e dal regolamento.

L'amministratore ha l'obbligo di informare in modo esauriente, su richiesta del vecchio proprietario, il futuro acquirente di un'unità di PPP o di un diritto reale su un'unità di PPP in merito agli ordinamenti d'uso e d'amministrazione vigenti.

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

7.3 Esclusione di un comproprietario

Un comproprietario può essere escluso dalla comunione se viola in modo grave e reiterato i suoi obblighi nei confronti della comunione oppure se egli stesso o una persona a cui ha ceduto l'uso della sua unità di PPP o di singoli locali della stessa si comporta nei confronti dei proprietari o inquilini delle altre unità di PPP in modo tanto sconveniente da non potersi ragionevolmente esigere la continuazione della comunione.

In particolare, un'esclusione può avvenire per i motivi seguenti:

- se il comproprietario viola in modo grave e continuato l'obbligo di regolare manutenzione della sua unità di PPP, pregiudicando di conseguenza lo stato architettonico dell'immobile o il suo aspetto esterno;

- se si oppone costantemente all'esecuzione dei lavori di ripristino e rinnovamento delle parti della costruzione e installazioni comuni all'interno della sua unità di PPP;
- se ha apportato modifiche alle parti comuni dell'edificio o del fondo pregiudizievoli per la comunione o per singoli comproprietari e si oppone al ripristino della condizione conforme al diritto oppure si rifiuta di risarcire i danni cagionati;
- se il comproprietario o i suoi familiari rendono impossibile una convivenza pacifica e un rapporto di vicinato come d'abitudine tra conviventi secondo l'uso e il buon costume, con un comportamento offensivo, violento, subdolo o volgare;
- se disattende l'ingiunzione ripetuta dell'amministratore o di un altro rappresentante della comunione di allontanare dalla casa, entro un termine utile, le persone a cui ha ceduto l'uso della sua unità di PPP o di parti della stessa, a causa del loro comportamento intollerabile ai sensi del punto 7.3 di cui sopra.

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

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

7.4 Esclusione di altri aventi diritto

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

7.5 Scioglimento della proprietà per piani

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.

Se la proprietà per piani viene sciolta in seguito all'alienazione dell'intero immobile, salvo patto contrario i comproprietari si dividono il ricavo in proporzione alle quote di valore.

8 Ulteriori disposizioni

8.1 Menzione del regolamento

Il presente regolamento per l'uso e l'amministrazione deve essere menzionato nel registro fondiario, così come ogni sua integrazione e modifica.

L'amministratore deve occuparsi di far menzionare nel registro fondiario tutte le modificazioni.

8.2 Modifica del regolamento

Il presente regolamento può essere modificato in qualsiasi momento dall'assemblea dei comproprietari.

A tal fine è necessario il consenso della maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino al contempo più della metà delle quote (v. punto 6.2.6).

È fatta salva l'unanimità, laddove è prescritta (v. punto 6.2.7).

8.3 Foro competente e clausola di domicilio

Per tutte le controversie derivanti dal rapporto di comunione, i comproprietari si sottopongono al foro di Ennetbürgen e, nel caso di domicilio all'estero, espressamente anche per eventuali esecuzioni. In tal caso, essi eleggono quale domicilio per l'esecuzione Ennetbürgen oppure la sede commerciale dell'amministratore.

Le notifiche alla comunione dei 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.

8.4 Rimando alle disposizioni di legge

Salvo che il presente regolamento non disponga altrimenti, si applicano le disposizioni del Codice Civile sulla proprietà per piani (art. 712a ss. CC) e sulla comproprietà ordinaria (art. 647 ss. CC).

All'assemblea dei comproprietari si applicano in via complementare le disposizioni sugli organi delle associazioni (art. 64 ss. CC).

Lucerna,

La proprietaria fondiaria:

Luxusimmobilien AG

.....

Monika Müller

ALLEGATO N. 1

**al Regolamento per l'uso e l'amministrazione della comunione dei comproprietari
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»
sul mappale n. 1820, registro fondiario di Ennetbürgen**

**Suddivisione dell'edificio in unità di PPP e quote di valore
(secondo il punto 1.2 del Regolamento)**

Mappale n.	Descrizione dell'unità di PPP con i locali oggetto di diritto esclusivo	Quota di valore
4264	Autorimessa nel piano interrato	75/1000
4265	Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.1 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in azzurro nel piano di ripartizione B	120/1000
4266	Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.2 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in color salmone nel piano di ripartizione B	115/1000
4267	Appartamento da 4 ½ locali, 2.1 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosso nel piano di ripartizione C	119/1000
4268	Appartamento da 4 ½ locali, 2.2 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in verde nel piano di ripartizione C	115/1000
4269	Appartamento da 4 ½ locali, 3.1 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosa nel piano di ripartizione D	125/1000
4270	Appartamento da 4 ½ locali, 3.2 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in blu nel piano di ripartizione D	119/1000
4271	Attico da 4 ½ locali, 4.1 al 3° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in viola nel piano di ripartizione E	212/1000
Totale	1000/1000	

**La proprietaria fondiaria:
Luxusimmobilien AG**

.....

Monika Müller
ALLEGATO N. 2

**al Regolamento per l'uso e l'amministrazione della comunione dei comproprietari
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»
sul mappale n. 1820, registro fondiario di Ennetbürgen**

**Chiave ripartizione dei costi
(secondo il punto 4.2 del regolamento)**

Mappale n.	Descrizione dell'unità di PPP con i locali oggetto di diritto esclusivo	Chiave di ripartizione
4264	Autorimessa nel piano interrato	10/1000
4265	Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.1 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in azzurro nel piano di ripartizione B	139/1000
4266	Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.2 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in color salmone nel piano di ripartizione B	139/1000
4267	Appartamento da 4 ½ locali, 2.1 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosso nel piano di ripartizione C	139/1000
4268	Appartamento da 4 ½ locali, 2.2 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in verde nel piano di ripartizione C	139/1000
4269	Appartamento da 4 ½ locali, 3.1 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosa nel piano di ripartizione D	139/1000
4270	Appartamento da 4 ½ locali, 3.2 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in blu nel piano di ripartizione D	139/1000
4271	Attico da 4 ½ locali, 4.1 al 3° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in viola nel piano di ripartizione E	156/1000

Totale	1000/1000	
=====		

**La proprietaria fondiaria:
Luxusimmobilien AG**

.....
 Monika Müller
ALLEGATO N. 3

**al Regolamento per l'uso e l'amministrazione della comunione dei comproprietari
 «Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»
 sul mappale n. 1820, registro fondiario di Ennetbürgen**

**Chiave di ripartizione dei costi dell'ascensore
 (secondo il punto 4.2 del regolamento)**

Mappale n.	Descrizione dell'unità di PPP con i locali oggetto di diritto esclusivo	Chiave ripartiz. costi ascensore
4264	Autorimessa nel piano interrato	-
4265	Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.1 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in azzurro nel piano di ripartizione B	10
4266	Appartamento da 4 ½ locali con giardino, 1.2 al piano terra della casa plurifamiliare n. 1820 in color salmone nel piano di ripartizione B	10
4267	Appartamento da 4 ½ locali, 2.1 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosso nel piano di ripartizione C	11
4268	Appartamento da 4 ½ locali, 2.2 al 1° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in verde nel piano di ripartizione C	11
4269	Appartamento da 4 ½ locali, 3.1 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in rosa nel piano di ripartizione D	13
4270	Appartamento da 4 ½ locali, 3.2 al 2° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in blu nel piano di ripartizione D	13
4271	Attico da 4 ½ locali, 4.1 al 3° piano della casa plurifamiliare n. 1820 in viola nel piano di ripartizione E	15
Totale		83

=====
**La proprietaria fondiaria:
 Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in gestione immobiliare 2020 Esame scritto

Esame: gestione immobiliare Materia d'esame: contabilità e reporting

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: _____

N. di candidato: _____

Mezzi ausiliari ammessi

È espressamente vietato l'uso di laptop, tablet, notebook, smartphone o altri dispositivi simili.

Calcolatrice

Può essere utilizzato soltanto il modello **TI-30X IIB (Texas Instruments)**.

Testi di legge

La Commissione d'esame mette a disposizione i testi legali seguenti: CC, CO, LEF, OLAL, LIVA, CPC. Resta salvo il diritto degli organi d'esame di controllare i testi di legge in loco.

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 rispettiva domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare tassativamente 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 un esercizio o parte di esso non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

Nessun allegato

Abbreviazioni

Nessuna abbreviazione

Esercizi	Tema	Punti
A	Conteggio finale a conclusione dei lavori	11
B	Analisi di un bilancio e di un conto economico	13
C	Reporting	25
D	Scritture contabili	18
E	Contabilità salariale	23
	Totale	90

Situazione attuale

Siete collaboratori della società di gestione BuonaGestione.com con sede a Tavel (Tafers) nel canton Friburgo. Vi occupate di diversi proprietari e dei loro immobili.

Il piano contabile seguente deve essere preso in considerazione al fine di risolvere diversi problemi:

Attivi

1020 Banca
1100 Crediti verso inquilini
1200 Conto spese inquilini
1300 Ratei e risconti attivi
1400 Immobile
1490 Fondo d'ammortamento immobile

Passivi

2000 Creditori / Fornitori
2200 Acconti spese inquilini
2300 Ratei e risconti passivi
2400 Ipoteca dell'immobile
2800 Capitale
2890 Riserva generale
2900 Risultato dell'immobile

Spese

6100 Manutenzione immobile
6110 Manutenzione appartamenti
6120 Rinnovo immobile
6130 Rinnovo appartamenti
6200 Riscaldamento/spese accessorie sfitti
6300 Onorari amministrazione
6400 Portineria
6500 Assicurazioni
6600 Imposta fondiaria
6700 Acqua, elettricità
6750 Abbonamento ascensore
6790 Abbonamento televisione
6800 Interessi ipotecari
6900 Ammortamento
8900 Imposte

Ricavi

3000 Pigionetti nette
3900 Altri ricavi

A) Conteggio finale a conclusione dei lavori

11 punti

Esercizio A1 Ricevimento della fattura della società Sanitari SA

6

Dopo il rinnovo di un alloggio, dovete definire il conteggio finale. Tutti i fornitori vi hanno inviato la loro fattura entro i termini previsti, ad eccezione della società Sanitari SA. Ora la fattura è arrivata e la state esaminando. Al telefono con il vostro fornitore avete convenuto uno sconto complementare del 10% **su tutti i lavori eseguiti nell'immobile.**

- a) Calcolate l'importo da versare all'impresa **arrotondato alla decina inferiore.**
- b) Con l'aiuto del piano contabile a pagina 3, imputate correttamente gli importi della fattura.

SANITAIRE SA				
Route de la Douche 85 1700 Fribourg n° CHE-000.000.00 RC/TVA				Friburgo, 10 febbraio 2020
				Agenzia immobiliare BONNEGERANCE.COM Pl. du 1er août 1 1700 Fribourg
FATTURA N. 34543				
Proprietari: Soc. imm. I proprietari contenti SA				
Immobile:	Chemin des Etoiles 26 - 1700 Fribourg	Qtà	P. unit.	Importo netto
Decalcificazione del boiler centrale dell'immobile secondo la nostra offerta del 18.12.2019		1.00	800.00	800.00
Rinnovo appartamento, forfait				<u>12'000.00</u>
		Totale netto IVA esclusa		12'800.00
		IVA	7.7%	<u>985.60</u>
		Totale tasse incluse		<u>13'785.60</u>
Pagabile a 30 giorni netti				
Grazie				

a)

.....

b)

Conto di addebito	Importo	Descrizione

Esercizio A2 Definizione del conteggio finale dei lavori

5

In base al progetto di conteggio riportato di seguito, stabilite il conteggio finale per i lavori di rinnovo eseguiti, integrando la fattura della ditta Sanitari SA.

- a) Calcolate il totale per i lavori eseguiti, **onorari esclusi**.
- b) Calcolate l'importo degli onorari.
- c) Completate il conto finale per i lavori eseguiti.

Annotazione: arrotondare alla decina inferiore

a)

b)

c)

Imprese	Budget / attribuzioni CHF	Date fatture	Fatture CHF
Lavori			
1 Piastrelle SA	17'500.00	01.02.2020	17'500.00
2 Sanitari SA	12'000.00		
3 Cucina SA	13'500.00	03.02.2020	13'000.00
4 Elettricista SA	7'900.00	04.02.2020	8'000.00
5 Pittore SA	15'100.00	05.02.2020	15'100.00
6 Parquet SA	7'600.00	06.02.2020	7'600.00
7 Falegname SA	5'200.00	07.02.2020	4'500.00
8 Pulizie finali SA	1'200.00	08.02.2020	1'100.00
	80'000.00		
Diversi e imprevisti	8'400.00		
9 Pittore SA		05.02.2020	500.00
10 Parquet SA		06.02.2020	670.00
11 Serrature SA		09.02.2020	400.00
	88'400.00		
Onorari			
12 BuonaGestione.com 8 % sui lavori + IVA	7'600.00		
TOTALE LAVORI	96'000.00		

B) Analisi di un bilancio e di un conto economico**13 punti****Esercizio B1 Bilancio/Conto economico, domande generali****5**

Il vostro cliente vi presenta il bilancio e il conto economico della società immobiliare SI Les Immoles SA di cui desidera acquisire il capitale azionario.

Rispondete alle affermazioni seguenti.

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Annotazione: Le domande si **riferiscono** al bilancio e al conto economico a **pagina 8**.

Per ogni domanda, decidete se la frase è corretta oppure falsa.

Indicate con una crocetta (x) la vostra risposta.

La società ha realizzato un utile nell'esercizio 2018.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Non esiste un conteggio costi di riscaldamento e spese accessorie per questo immobile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il valore contabile dell'immobile al 31.12.2018 è di CHF 12'000'000.00.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il valore d'acquisto dell'immobile è di CHF 12'000'000.00.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
C'è un ammortamento finanziario per il periodo del 2019.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Gli sfitti sono diminuiti nel 2019.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il conto debitore è diminuito dal 2018 al 2019, ciò significa che ci sono meno fornitori da pagare al 31.12.2019.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
La società dispone di molta liquidità al 31.12.2019 per pagare i propri fornitori.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Una spesa pagata in anticipo è contabilizzata sul conto 2300 Passivi transitori.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Un ammortamento contabile influenza il risultato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Bilancio e conto economico (profitti e perdite) della società SI Les Immeubles SA**(per l'esercizio B)**

Bilancio		2018	2019
Attivi			
1020	Banca	37 000.00	36 000.00
1100	Crediti verso inquilini	4 500.00	500.00
1200	C/c spese inquilini	85 000.00	92 000.00
1300	Attivi transitori	3 500.00	8 800.00
1400	Immobile	12 000 000.00	12 000 000.00
1490	Fondo d'ammortamento	-180 000.00	-357 300.00
		11 950 000.00	11 780 000.00
Passivi			
2000	Fornitori	25 000.00	53 700.00
2200	C/c acconti spese	90 000.00	100 000.00
2300	Passivi transitori	25 000.00	26 300.00
2400	Debito ipotecario	8 000 000.00	7 700 000.00
2800	Capitale azionario	3 500 000.00	3 500 000.00
2890	Riserva generale	250 000.00	250 000.00
2900	PP riportati	-50 000.00	60 000.00
	Risultato	110 000.00	90 000.00
		11 950 000.00	11 780 000.00
Profitti e perdite		2018	2019
Ricavi			
3000	Pigioni nette	600 000.00	650 000.00
3900	Altri ricavi	-	-
		600 000.00	650 000.00
Spese			
6100	Manutenzione immobile	16 800.00	8 000.00
6110	Manutenzione appartamento	25 000.00	45 000.00
6130	Rinnovo appartamento	-	60 000.00
6200	Riscaldam. sfitti/spese accessori	8 750.00	6 500.00
6300	Onorari amministrazione	25 850.00	28 000.00
6500	Assicurazioni	14 000.00	14 500.00
6600	Imposta fondiaria	32 000.00	32 000.00
6800	Interessi ipotecari	160 000.00	154 000.00
6900	Ammortamento	180 000.00	177 300.00
8900	Imposte	27 600.00	34 700.00
		490 000.00	560 000.00
	Risultato	110 000.00	90 000.00

Esercizio B2 Analisi e ipotesi Nel quadro di questa analisi, rispondete alle domande seguenti. a) Perché l'onere degli interessi ipotecari si è ridotto? b) Calcolate il tasso d'interesse ipotecario tenendo conto che l'ammortamento straordinario è stato versato il 01.01.2019. Giustificate il vostro calcolo. c) Citate due ipotesi correlate all'aumento dei ricavi, che potete comunicare al vostro cliente. d) Citate due documenti che vorreste ottenere, da un punto di vista finanziario, necessari per effettuare un'analisi dell'attuale gestione dell'immobile. Annotazione: la domanda fa riferimento al bilancio e al conto economico a pagina 8 .	8	
a) b) c) d)		

C) Reporting

25 punti

<p>Esercizio C1 Calcolare prezzo al m²</p> <p>Gestite un vecchio immobile in una buona posizione, che è di proprietà di un cliente istituzionale. Desiderate rielaborare lo stato locativo dell'immobile al fine di presentare il risultato dei vostri interventi durante la prossima riunione con il proprietario.</p> <p>a) In base allo stato locativo attuale, qual è il prezzo medio al m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • delle pigioni? • delle spese accessorie? <p>b) Citate l'oggetto con il prezzo di pigione netta al m²/anno più basso e quello con il prezzo di pigione netta al m²/anno più alto.</p> <p>c) Per questi 2 oggetti citate un'ipotesi che giustifichi la differenza di prezzo.</p> <p>Annotazione: la tabella dello stato locativo a pagina 14 deve essere utilizzata come base di calcolo.</p>	<p>6</p>	
<p>a) Calcolo e soluzione del prezzo al m²/anno delle pigioni:</p> <p>.....</p> <p>Calcolo e soluzione del prezzo al m²/anno delle spese accessorie:</p> <p>.....</p> <p>b) Oggetto con il prezzo di pigione al m²/anno più basso:</p> <p>.....</p> <p>Oggetto con il prezzo di pigione al m²/anno più alto:</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio C2 Rettifica delle registrazioni contabili**8**

Sino ad oggi l'inquilina dell'appartamento 12201 ("Nadine"), oltre alla pigione netta, ha pagato un forfait per i costi di riscaldamento e per l'acqua calda. A partire da gennaio 2020 è stata informata in modo tempestivo e formale dell'imputazione dei seguenti costi aggiuntivi:

Costi di riscaldamento e dell'acqua calda, salario custode, acqua, elettricità, abbonamento ascensore (il collegamento TV era già stato chiuso e sigillato diversi anni prima in questo appartamento).

L'imputazione è stata calcolata in base alla media dei costi effettivi negli anni 2017/2018/2019 (v. conto economico a pagina 11).

L'inquilina d'ora in avanti dovrà pertanto pagare un acconto mensile per i costi di riscaldamento e per le spese accessorie.

Sia per i costi accessori che per i costi di riscaldamento e per l'acqua calda si utilizzerà la chiave di ripartizione al m².

Il 20 gennaio 2020 constatate che l'adeguamento della pigione è stato eseguito manualmente e non a livello informatico. Per questo motivo l'affitto precedente è stato registrato contabilmente e si rendono necessarie alcune rettifiche delle registrazioni contabili.

Registrazioni contabili disponibili:

Registrazioni pigione e costi accessori Appartamento 12201 / gennaio 2020					
Conto	Dare	Avere	Testo	Valuta	Periodo conteggio costi accessori
1100 Crediti verso inquilini	1'895.00		Somma dovuta	01.01.2020	
3900 Altri ricavi		125.00	Costi di riscaldamento e acqua calda	01.01.2020	
3000 Pigione netta		1'770.00	Pigione	01.01.2020	

- a) Redigete le registrazioni contabili di rettifica per la pigione e per i costi accessori inerenti gennaio 2020 per l'appartamento 12201 (inquilina „Nadine“).

Annotazione: La distinta affitti a **pagina 13**, il conto economico e i conti di bilancio a **pagina e 14** devono essere utilizzati come **base**.

Registrazioni di rettifica pigione e costi accessori Appartamento 12201 / gennaio 2020					
Conto	Dare	Avere	Testo	Valuta	Periodo conteggio costi accessori

- b) In seguito alle rettifiche alle registrazioni contabili c'è un importo a favore o a carico dell'inquino?

.....

--	--

Esercizio C3 Budget 2021

11

Allestite il budget 2021. Partite dal presupposto che gli attuali inquilini resteranno nell'immobile e che le pigioni potrebbero essere aumentate dell'1%.

L'onorario ammonta al 5% delle pigione nette dovute. L'onorario è soggetto a IVA.

a) Inserite l'importo del budget e una spiegazione su come tale importo viene calcolato

Annotazione: La distinta affitti a **pagina 13** deve essere usata **come base**.

Gli importi sono da **arrotondare alla decina di franchi**.

	Budget 2021	Spiegazione/calcolo
Entrate		
3000 Pigioni		
3900 Altri ricavi		
Totale		
Spese		
6100 Manutenzione e riparazioni immobile		
6110 Manutenzione e riparazioni appartamenti		
6200 Riscaldamento/spese accessorie sfitti		
6300 Onorari		
6400 Salari custode		
6500 Assicurazioni		
6600 Imposta fondiaria		
6700 Acqua, elettricità		
6750 Abbonamento ascensore		
6790 Abbonamento televisione		
Totale		
RISULTATO		

	Oggetto	Descrizione	m ²	Inquilino	Pigione	Spese	Totale
1	12001	1,5 locali al pianoterra	40	Brigitte	950	110	1060
2	12002	6,5 locali al pianoterra	130	Deborah	1950	220	2170
3	12101	4,5 locali al 1° piano	100	Amandine	1530	245	1775
4	12102	4,5 locali al 1° piano	100	Etienne	960	215	1175
5	12201	4,5 locali al 2° piano	100	Nadine	1680	215	1895
6	12202	4,5 locali al 2° piano	100	Sven	1800	215	2015
7	12301	4,5 locali al 3° piano	100	Chantal	1000	215	1215
8	12302	4,5 locali al 3° piano	100	Kewin	1400	215	1615
9	12401	4,5 locali al 4° piano	100	Marina	1800	215	2015
10	12402	4,5 locali al 4° piano	100	Basilio	1800	215	2015
11	12501	4,5 locali al 5° piano	90	Veronica	1450	210	1660
12	12502	4,5 locali al 5° piano	90	Florence	1300	210	1510
13	12601	5,5 locali al 6° piano	150	Pauline	2380	250	2630
			1300		20'000	2'750	22'750

Tabella dello stato locativo al 01.01.2020 (per esercizio C)

Conto economico (per esercizio C)

	2017	2018	2019	Durchschnitt über 3 Jahre
Ricavi				
3000 Pigionie nette	-235 150.00	-232 690.00	-238 460.00	-235'433.33
3900 Altri ricavi	-1 500.00	-1 500.00	-1 500.00	-1 500.00
Totale	-236 650.00	-234 190.00	-239 960.00	-236'933.33
Spese				
6100 Manutenzione immobile	3 190.00	20 450.00	15 080.00	12'906.67
6110 Manutenzione e risanamento appartamenti	37 230.00	7 810.00	23 520.00	22'853.33
6200 Costi di riscaldamento/spese accessorie sfitti	40.00	1 110.00	1 360.00	836.67
6300 Onorari amministrazione	12 700.00	12 530.00	12 840.00	12'690.00
6400 Salari custode	8 400.00	8 400.00	8 400.00	8'400.00
6500 Assicurazioni	3 680.00	3 680.00	3 550.00	3'636.67
6600 Imposta fondiaria	6 270.00	6 270.00	6 270.00	6'270.00
6700 Acqua, elettricità	3 270.00	3 200.00	3 430.00	3'300.00
6750 Abbonamento ascensore	2 320.00	2 340.00	2 360.00	2'340.00
6790 Abbonamento televisione	4 320.00	4 320.00	4 320.00	4'320.00
Totale	81 420.00	70 110.00	81 130.00	77'553.33
RISULTATO	-155 230.00	-164 080.00	-158 830.00	-159'380.00

Conti di bilancio (per esercizio C)

Attivi	Passivi
1020 Banca	2000 Creditori / Fornitori
1100 Crediti verso inquilini	2200 Acconti spese inquilini
1200 Conto spese inquilini	2300 Ratei e risconti passivi
1300 Ratei e risconti attivi	2400 Ipoteca dell'immobile
1400 Immobili	2800 Capitale azionario
1490 Fondo d'ammortamento immobile	2890 Riserva generale
	2900 Risultato dell'immobile

D) Scritture contabili**18 punti****Esercizio D**

Il vostro contabile è assente. Ha già contabilizzato tutte le scritture fino al 30.11.2019 per l'immobile in Rue des Pommes 79 a Marly. Le spese di riscaldamento e dell'acqua calda sono conteggiate agli inquilini. La vostra società opera sulla base delle pigioni fatturate.

Annotazione: Contabilizzate le scritture sottostanti. Elencare la **data, dare/avere con il numero di conto, l'importo** e tutti i calcoli necessari.

Prendi in considerazione il **piano dei conti a pagina 3.**

18

1. Fatturate le pigioni lorde del mese di dicembre 2019 per un importo di CHF 23'500.00. Le pigioni nette ammontano a CHF 20'000.00.
2. Il 05.12.2019, la banca vi invia un avviso di accredito di CHF 1'500.00, che riguarda il pagamento della pigione del mese di novembre 2019 dell'inquilino Andéol.
3. Voi contabilizzate la fattura del 01.12.2019 per l'acquisto di 4000 litri di gasolio al prezzo tasse incluse di CHF 90.00 per 100 litri.
4. In seguito a un sollecito, contabilizzate il premio dell'assicurazione cose per stabili datato 15.09.2019 di CHF 1'200.00. Il premio copre il periodo dal 01.10.2019 al 30.09.2020.
5. Il 15.12.2019, la banca vi invia l'avviso di addebito per il pagamento delle fatture delle scritture 3 e 4.
6. Il 20.12.2019, effettuate un ordine per la sostituzione di un frigorifero per un importo di CHF 1'700.00. Giudicate utile tenerne conto per la contabilità del 2019, in considerazione delle spese di manutenzione ridotte di quell'esercizio. La fattura vi verrà inviata nel 2020.
7. Una fattura per la sostituzione del cilindro della serratura nell'appartamento del sig. Albert vi è stata inviata il 21.12.2019 per un importo di CHF 600.00.
8. Il 23.12.2019 la fattura del cilindro della serratura è stata rifatturata all'inquilino Albert.
9. Il 31.12.2019 contabilizzate la scrittura riferita al pagamento del premio assicurativo 2020 (scrittura 4).
10. Il 31.12.2019, la banca ha addebitato gli interessi trimestrali del 2% sul prestito di CHF 1'500'000.00, oltre che un ammortamento straordinario di CHF 10'000.00.
11. Il 31.12.2019 contabilizzate la fattura degli onorari del 2019 di BuonaGestione.com al tasso del 5% + IVA sulle pigioni nette fatturate. Lo stato locativo è rimasto invariato nel 2019.

E) Contabilità salariale**23 punti**

Esercizio E1 Conteggio del salario di dicembre 2019

19

La signora Giuseppina Stella è una custode di immobili locativi a Tifers, che sono gestiti dalla vostra agenzia BuonaGestione.com. In base al certificato di salario 2019, definite il conteggio del salario del mese di dicembre 2019. Per farlo, dovete prendere in considerazione gli elementi seguenti.

- a) Il contratto di lavoro della signora Stella prevede 13 mensilità uguali. La 13a mensilità è versata nella sua totalità a dicembre.
- b) Inoltre, la signora Stella viene remunerata con CHF 200.00 per ogni appartamento che viene rilocato grazie al suo intervento. Gli importi sono versati due volte l'anno, a giugno e a dicembre. A giugno 2019 le sono già stati saldati 3 premi per la rilocazione. Determinate il numero di premi per la rilocazione che sono stati versati a dicembre 2019.
- c) A dicembre 2019 la signora Stella riceve un premio eccezionale di CHF 500.00 per i suoi 10 anni di servizio.
- d) La signora Stella ha un figlio di 8 anni e tramite il suo datore di lavoro riceve assegni familiari per un importo di CHF 245.00 al mese.
- e) Le spese effettive seguenti vengono rimborsate alla signora Stella e conteggiate con il salario di dicembre 2019.
 1. Utilizzo del suo veicolo privato per portare i rifiuti ingombranti nel punto di raccolta a 38 km di distanza, indennizzo di 80 centesimi/km.
 2. La tassa sui rifiuti anticipata dalla signora Stella è di CHF 25.00.

Annotazione:

Gli importi devono essere arrotondati al franco intero superiore.

Le percentuali mancanti devono essere calcolate (arrotondate al secondo numero decimale) utilizzando il conteggio del stipendio alla pagina 19.

Spazio per i vostri calcoli:

Busta paga di dicembre 2019

Descrizione	Unità	Importo unitario
Salario mensile		
	1	245

Importo

Salario lordo

Descrizione	Base	Aliquota
Deduzioni AVS/AI/IPG		5,125 %
Deduzione AD		1,100 %
Deduzione LAINF		
Deduzione IGM		

Descrizione	Unità	Importo
Deduzione LPP		

Totale deduzioni

--

Salario netto

Descrizione	Unità	Importo
	38	
	1	25

Salario versato

--	--

A **Lohnausweis – Certificat de salaire – Certificato di salario**

B **Rentenbescheinigung – Attestation de rentes – Attestazione delle rendite**

C **756.1805.1972.00** **F** Unentgeltliche Beförderung zwischen Wohn- und Arbeitsort
Transport gratuit entre le domicile et le lieu de travail
Trasporto gratuito dal domicilio al luogo di lavoro

AHV-Nr. – No AVS – N. AVS Neue AHV-Nr. – Nouveau No AVS – Nuovo N. AVS

D **2019** **E** **01.01.2019** **31.12.2019** **G** Kantinenverpflegung/Lunch-Checks
Repas à la cantine/chèques-repas
Pasti alla mensa/buoni pasto

Jahr – Année – Anno von – du – dal bis – au – al

H

Frau
Joëlle Etoile
Grande Place 40
1712 Tavel

		Nur ganze Frankenbeträge Que des montants entiers Unicamente importi interi	
1. Lohn	soweit nicht unter Ziffer 2-7 aufzuführen /Rente Salaire qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessous /Rente Salario se non da indicare sotto cifre da 2 a 7 più sotto /Rendita		48440
2. Gehaltsnebenleistungen	2.1 Verpflegung, Unterkunft – Pension, logement – Vitto, alloggio	+	
Prestations salariales accessoires	2.2 Privatanteil Geschäftswagen – Part privée voiture de service – Quota privata automobile di servizio	+	
Prestazioni accessorie al salario	2.3 Andere – Autres – Altre Art – Genre – Genere	+	
3. Unregelmässige Leistungen	Prestations non périodiques – Prestazioni aperiodiche Art – Genre – Genere		
	Prämie für neu vermietete Wohnungen + Sonderzahlung für 10-jährige Tätigkeit	+	2100
4. Kapitalleistungen	Prestations en capital – Prestazioni in capitale Art – Genre – Genere	+	
5. Beteiligungsrechte gemäss Beiblatt	Droits de participation selon annexe – Diritti di partecipazione secondo allegato	+	
6. Verwaltungsratsentschädigungen	Indemnités des membres de l'administration – Indennità dei membri di consigli d'amministrazione	+	
7. Andere Leistungen	Autres prestations – Altre prestazioni Art – Genre – Genere	+	
8. Bruttolohn total / Rente	Salaire brut total / Rente – Salario lordo totale / Rendita	=	50540
9. Beiträge AHV/IV/EO/ALV/NBUV	Cotisations AVS/AI/APG/AC/AANP – Contributi AVS/AI/IPG/AD/AINP	–	3558
10. Berufliche Vorsorge	10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinari	–	1788
Prévoyance professionnelle 2 ^e pilier Previdenza professionale 2 ^o pilastro	10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto	–	
11. Nettolohn/Rente	Salaire net/Rente – Salario netto/Rendita	=	45194
	In die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration d'impôt – Da riportare nella dichiarazione d'imposta		
12. Quellensteuerabzug	Retenue de l'impôt à la source – Ritenuta d'imposta alla fonte		
13. Spesenvergütungen	Allocations pour frais – Indennità per spese Nicht im Bruttolohn (gemäss Ziffer 8) enthalten – Non comprises dans le salaire brut (au chiffre 8) – Non comprese nel salario lordo (sotto cifra 8)		
13.1 Effektive Spesen	13.1.1 Reise, Verpflegung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Viaggio, vitto, alloggio	X	
Frais effectifs Spese effettive	13.1.2 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere		
13.2 Pauschalspesen	13.2.1 Représentation – Représentation – Rappresentanza		
Frais forfaitaires Spese forfettarie	13.2.2 Auto – Voiture – Automobile		
	13.2.3 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere		
13.3 Beiträge an die Weiterbildung	Contributions au perfectionnement – Contributi per il perfezionamento		
14. Weitere Gehaltsnebenleistungen	Autres prestations salariales accessoires Art – Genre – Genere Altre prestazioni accessorie al salario Art – Genre – Genere		
15. Bemerkungen	Spesenreglement durch den Kanton am 13.03.2007 genehmigt / Teilzeitangestellt 70%		
Observations Osservazioni	Abzug Krankentaggeldversicherung 2019 CHF 333.20		
I Ort und Datum – Lieu et date – Luogo e data	Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt inkl. genauer Anschrift und Telefonnummer des Arbeitgebers Certifié exact et complet y.c. adresse et numéro de téléphone exacts de l'employeur Certificato esatto e completo compresi indirizzo e numero di telefono esatti del datore di lavoro		BonneGérance.com Liliane Moser 026 999 99 99 1712 Tavel
	Tavel, 18.01.2020		<input type="checkbox"/>

Bitte die Wegleitung beachten
Observer s.v.p. la directive
Osservare p.f. l'istruzione

605.040.18N Form. 11

Esercizio E2 Domande generali			4	
<p>Rispondere alle seguenti domande:</p> <p>Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:</p> <p>Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5</p> <p>Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0</p> <p>Annotazione: Per ogni domanda, decidete se la frase è corretta oppure falsa. Indicate con una crocetta (x) la vostra risposta.</p>				
L'assicurazione contro gli infortuni professionali è obbligatoria per lo studente di 17 anni, assunto durante l'estate per sostituire parzialmente la signora Stella che è in vacanza?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
L'assicurazione per perdita di guadagno in caso di malattia è obbligatoria nella situazione della signora Stella che lavora al 70%?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
La signora Stella si è ammalata a febbraio 2019 e ha fornito un certificato medico per il periodo dal 12.02.2019 al 25.03.2019. La polizza d'assicurazione per perdita di guadagno in caso di malattia stipulata dal datore di lavoro prevede un periodo d'attesa di 14 giorni, durante il quale l'assicurazione non versa alcuna indennità. Il datore di lavoro è tenuto a indennizzare la signora Stella durante le prime due settimane di assenza?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Gli assegni familiari che riceve la signora Stella sono soggetti ai contributi AVS/AI/APG?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il sig. Luna sarà assunto per sostituire la signora Stella dal 1° agosto 2020. Dispone di un permesso C. Sarà assoggettato all'imposta alla fonte?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il signor Luna, giardiniere paesaggista di formazione, sarà incaricato di potare degli alberi grandi. Per questi lavori specifici riceverà un compenso orario in aggiunta al salario fisso di CHF 3'300.00. Le sue ore saranno assoggettate ai contributi AVS/AI/IPG?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
La tredicesima mensilità (2020) del signor Luna sarà di CHF 1'270.00? (Arrotondata al CHF intero superiore)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
BuonaGestione.com desidera stabilire un periodo di prova di 4 mesi nel contratto del signor Luna. È legale?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale esperti in gestione immobiliare 2020 Esame scritto

Prova: Gestione Immobiliare Parte: LEF

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: _____

N. di candidata/o: _____

Mezzi ausiliari autorizzati

È tassativamente vietato l'utilizzo di laptop, tablet, smartphone o di altri apparecchi analoghi.

Calcolatrice

Può essere utilizzato solo il modello **TI-30X IIB (Texas Instruments)**.

Testi legali

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione ai candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

Indicazioni per le candidate/i candidati all'esame

1. Compilare **obbligatoriamente** l'intestazione (n. di candidata/o) di ogni pagina. Sui fogli aggiuntivi, indicare obbligatoriamente il n. di candidata/o e il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto ciascuna domanda.
3. Qualora siano necessari dei fogli aggiuntivi, inserire obbligatoriamente un corrispondente rimando sul foglio della prova.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate nell'ordine indicato (esempio: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **30 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e degli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa, non si effettua alcuna correzione.**

Allegati

Nessun allegato

Abbreviazioni

LEF Legge federale sulla esecuzione e sul fallimento

Prove	Tema	Punti
A	Procedura preliminare	11
B	Esecuzione in via di pignoramento, fallimento e realizzazione del pegno	8
C	Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare	5
D	Provvedimenti conservativi nell'ambito dell'esecuzione forzata (sequestro, ritenzione)	6
	Totale	30

A) Procedura preliminare

11 punti

Valutazione del gruppo di domande dell'esercizio A1

Stabilite, per ciascuna domanda, se l'affermazione proposta è corretta o errata.

Spuntate (x) ogni volta la casella corrispondente alla vostra risposta.

Ogni risposta viene valutata nel modo seguente:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A1			2	
Indicate se le seguenti affermazioni sono vere o false.				
Le persone giuridiche iscritte nel registro di commercio possono essere escluse all'indirizzo della loro succursale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se il debitore cambia domicilio dopo la notificazione di un precetto esecutivo, la procedura di esecuzione continua al precedente domicilio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'ufficio d'esecuzione redige il precetto esecutivo in duplice copia.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La procedura di esecuzione nei confronti di un debitore in servizio militare non è sospesa durante il periodo del servizio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio A2		3	
Menzionate i 3 periodi durante i quali non si può procedere ad atti esecutivi.			
<u>Soluzione A2:</u>			
a)			
.....			
b)			
.....			
c).....			
.....			

Esercizio A3

La signora Emilie Brandt è domiciliata a Ginevra (GE). È iscritta nel registro di commercio del canton Vaud come titolare di una ditta individuale che gestisce a Losanna (VD). A tal fine, la signora Brandt ha preso in affitto un locale commerciale e due posti auto, che sono oggetto di due contratti d'affitto separati. Ad oggi, le pigioni dei due posti auto non vengono pagate da tre mesi. Il locatore della signora Brandt intende avviare una procedura di esecuzione nei confronti della sua locataria.

Rispondete alle seguenti domande:

- a) A quale ufficio d'esecuzione, il locatore deve trasmettere la sua domanda di esecuzione? Indicate la disposizione legale appropriata e l'ufficio d'esecuzione competente.
- b) Cosa deve fare la signora Brandt quando riceve il precetto esecutivo ed entro quale termine deve contestare il credito del suo locatore?
- c) In quale via prosegue l'esecuzione in questione? Indicate la base legale.

6

Soluzione A3:

- a)
-
-
- b)
-
-
- c)
-
-

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

8 punti

Esercizio B1

L'ufficio d'esecuzione riceve una domanda di continuazione della procedura di esecuzione nei confronti di una persona fisica. L'ufficio d'esecuzione decide di recarsi il giorno stesso presso la persona escussa per procedere al pignoramento.

Rispondete alle seguenti domande:

- a) La decisione dell'ufficio d'esecuzione è corretta?
- b) Motivate le vostre risposte in **1-2 frasi**.

2

Soluzione B1:

- a)
-
-
- b)
-
-

<p>Esercizio B2</p> <p>Bolomey SA non ha pagato la sua quota delle spese di riscaldamento. Avete fatto notificare un precetto esecutivo alla vostra debitrice. Tale atto vi è stato restituito libero da opposizione.</p> <p>Rispondete alle seguenti domande:</p> <p>a) Cosa fate ed entro quale termine?</p> <p>b) Successivamente all'atto menzionato alla precedente lettera a), quale documento redigerà l'ufficio d'esecuzione?</p> <p>c) Cosa potete fare sulla base di tale documento?</p> <p>Motivate le vostre risposte in 1-2 frasi.</p>	4	
<p><u>Soluzione B2:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b).....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Esercizio B3</p> <p>Avete avviato una procedura di esecuzione in via di realizzazione del pegno mobiliare per poter percepire la garanzia locativa costituita dal vostro locatario. Con l'incasso della garanzia non avete tuttavia recuperato interamente il vostro credito.</p> <p>Rispondete alle seguenti domande:</p> <p>a) In questo caso, quale documento vi trasmette l'ufficio d'esecuzione?</p> <p>b) Qual è il vantaggio di questo documento consegnato dall'ufficio d'esecuzione se desiderate ottenere il pagamento del saldo del vostro credito?</p> <p>Motivate le vostre risposte in 1-2 frasi.</p>	2	
<p><u>Soluzione B3:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

C) Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare 5 punti

<p>Esercizio C1</p> <p>Il signor Paul DUBOIS abita a Losanna. È proprietario di un appartamento in un immobile che costituisce una proprietà per piani (PPP) a Zermatt. Il signor Dubois non ha pagato la sua quota di spese PPP e la comunione dei comproprietari per piani ha fatto iscrivere una ipoteca legale definitiva sulla sua quota di PPP, pari all'importo delle spese non pagate.</p> <p>Rispondete alle seguenti domande:</p> <p>a) Quale modalità di esecuzione deve essere avviata dalla comunione dei comproprietari per piani nei confronti del signor Dubois per ottenere la realizzazione dell'ipoteca legale?</p> <p>b) Qual è il foro competente per questa esecuzione?</p> <p>c) Il precetto esecutivo notificato al signor Dubois non è stato oggetto di opposizione. Cosa deve fare la comunione dei comproprietari per piani per continuare la procedura di realizzazione ed entro quale termine?</p> <p>Motivate le vostre risposte in 1-2 frasi.</p>	5	
<p><u>Soluzione C1:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**D) Provvedimenti conservativi nell'ambito
dell'esecuzione forzata (sequestro, ritenzione)**

6 punti

Valutazione del gruppo di domande dell'esercizio D1

Stabilite, per ciascuna domanda, se l'affermazione proposta è vera o falsa.

Spuntate (x) ogni volta la casella corrispondente alla vostra risposta.

Ogni risposta viene valutata nel modo seguente:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio D1			2	
Indicate se le seguenti affermazioni relative al sequestro sono vere o false.				
Un creditore non può richiedere un sequestro se il suo credito è garantito da pegno.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un sequestro può riguardare un oggetto appartenente al debitore che si trova all'estero.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il giudice autorizza il sequestro.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un creditore in possesso di un atto di carenza di beni può richiedere un sequestro.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

<p>Esercizio D2</p> <p>Avete stipulato un contratto di locazione con Bolomey SA per la locazione di locali commerciali a uso ristorante. Bolomey SA non paga la pigione da 18 mesi.</p> <p>Rispondete alle seguenti domande:</p> <p>a) Di quale specifico diritto beneficate in quanto locatore di locali commerciali? Indicate il diritto e la disposizione legale da cui deriva tale diritto.</p> <p>b) Nella fattispecie, qual è il credito protetto da questo diritto? Motivate le vostre risposte in 1-2 frasi.</p> <p>c) In quale modo potete far valere il vostro diritto? Indicate l'atto, l'autorità competente e il foro.</p>	4	
<p><u>Soluzione D2:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Esame professionale in gestione immobiliare 2020 Esame scritto

Esame: gestione immobiliare Materia d'esame: immobili locativi

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: _____

N. di candidato: _____

Cantone di attività: _____

Mezzi ausiliari ammessi

Principi

L'uso di laptop, notebook e smartphone durante l'esame è vietato.

Calcolatrice

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

Testi di legge

I testi di legge consentiti vengono messi a disposizione ai candidati da CEPSEI. Vengono presentate le edizioni ufficiali di CC, CO, LIVA, LEF, OLAL e CPC.

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: **210 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Abbreviazioni

CO	Codice delle obbligazioni
CC	Codice civile svizzero
LEF	Legge federale sulla esecuzione e sul fallimento
CHF	Franchi svizzeri
incl.	incluso
IVA	Imposta sul valore aggiunto
n.	numero
cent.	centesimi
p.	punti

Esercizi	Tema	Punti
A	Costi d'esercizio e di riscaldamento	25
B	Attività di locazione	22
C	Manutenzione dell'edificio / rinnovamenti / riattazioni	20
D	Assicurazioni / servizio di custodia	28
E	Modifiche alle prestazioni previste dal contratto di locazione	26
F	Difetti / cambiamento dei conduttori	20
G	Disdetta	25
H	Basi / mandato di gestione	20
I	Contratto di locazione / gestione	24
	Totale	210

Situazione di partenza

Lavorate presso Big City SA in qualità di gestori immobiliari. Il vostro superiore vi comunica che d'ora in poi gestirete altri due immobili nel vostro portafoglio.

Gli immobili nella Dachsenstrasse 10/12 in una città di media grandezza comprendono nel complesso dodici appartamenti e due oggetti a uso commerciale, siti entrambi al piano terra di ciascuno stabile. Le due case plurifamiliari adiacenti sono state costruite secondo lo standard Minergie e con materiali di elevata qualità.

Il primo ingresso nella Dachsenstrasse 10 è avvenuto il 1° settembre 2019. Contrariamente alle aspettative, non è stato così facile locare interamente il primo immobile. Inoltre, i conduttori si sono lamentati di alcuni difetti nei locali locati.

Il secondo immobile alla Dachsenstrasse 12 è attualmente in corso di ultimazione e il primo ingresso è previsto per il 1° giugno 2020.

I vostri compiti comprendono la gestione e la commercializzazione dell'immobile alla Dachsenstrasse 12 finché non sarà interamente locato.

Ulteriori informazioni sugli immobili sono riportate nei singoli esercizi e sono desumibili dalla tabella dello stato locativo in allegato.

A) Costi d'esercizio e di riscaldamento

25 punti

Valutazione domanda A1

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio A1			5	
La nozione di spese accessorie comprende le spese per il riscaldamento e la produzione d'acqua calda così come i costi d'esercizio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'abbattimento di un albero può essere addebitato ai conduttori nei costi d'esercizio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se un conduttore è impiegato nel proprio immobile locativo come custode, egli non deve partecipare proporzionalmente alle spese per il servizio di custodia nel conteggio delle spese accessorie.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se un appartamento sfitto è stato riscaldato in modo comprovabile solo per evitare eventuali danni dovuti al gelo, il locatore deve farsi carico solo di una parte delle spese di riscaldamento.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Nel metodo LIFO per il calcolo del consumo dell'olio da riscaldamento viene utilizzato per primo l'olio con il valore d'acquisto più basso.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Mediante una clausola standard nel conteggio delle spese accessorie è possibile limitare conformemente alla legge a 30 giorni il diritto spettante al conduttore di prendere visione dei giustificativi.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se nel contratto di locazione viene pattuito un computo forfettario per le spese accessorie è possibile rinunciare a un elenco dettagliato.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il volontario mancato uso di un impianto esonera il conduttore dal pagamento delle relative spese accessorie.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
In caso di infestazione acuta da parassiti, i costi di disinfestazione possono essere addebitati ai conduttori nel conteggio delle spese accessorie.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se in un immobile sono presenti contatori di calore, almeno il 60% delle spese di riscaldamento deve essere conteggiato in funzione del consumo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

<p>Esercizio A2</p> <p>Per l'immobile nella Dachsenstrasse 10 occorre allestire il primo conteggio delle spese accessorie al 30 giugno 2020.</p> <p>a) Quali chiave di ripartizione sono disponibili e per quali generi di costo vengono impiegate? Citate 4 chiavi di ripartizione con un esempio di spesa per ciascuna.</p> <p>b) Quali 4 sistemi di conteggio delle spese accessorie esistono?</p> <p>c) All'allestimento del primo conteggio per un edificio di nuova costruzione occorre tenere presente un aspetto particolare. Quale?</p> <p><u>Nota:</u> Vengono valutate solo le prime 4 risposte.</p>	7	
<p><u>Soluzione A2:</u></p> <p>a) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>b) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio A3

10

Max Heller, conduttore di un appartamento nella Schwanengasse 5 a Zurigo, ha ricevuto il seguente conteggio delle spese accessorie **allestito correttamente**:

Conteggio delle spese accessorie 01.05.2018 – 30.04.2019

Immobile nella Schwanengasse 5, 8001 Zurigo
 Appartamento da 2,5 locali al 2° piano

Spese di riscaldamento e acqua calda	CHF	5'644.50		
Onerario amministrazione IVA inclusa	CHF	<u>212.75</u>		
Totale	CHF	5'857.25		
75% Spese di riscaldamento				
Quota di sua spettanza		163.2/1'101.6	CHF	650.80
25% Spese per acqua calda costi fissi (40%)				
Quota di sua spettanza		68/459	CHF	86.75
25% Spese per acqua calda costi variabili (60%)				
Quota di sua spettanza		43.5/250	CHF	152.90
Costi d'esercizio generali	CHF	5'478.55		
Onerario amministrazione IVA inclusa	CHF	206.50		
Totale	CHF	5'685.05		
Quota di Sua spettanza		68/459	CHF	842.25
Tasse base rifiuti e canalizzazione	CHF	581.50		
Onerario amministrazione IVA inclusa	CHF	21.90		
Totale	CHF	603.40		
Quota di Sua spettanza		1/6	CHF	<u>100.55</u>
Totale spese accessorie			CHF	1'833.25
Acconti versati			CHF	<u>-1'800.00</u>
Totale a nostro favore			CHF	<u><u>33.25</u></u>

Il conteggio si considera approvato, nel caso in cui non venga interposta opposizione entro 30 giorni.
 L'importo a nostro favore deve essere pagato utilizzando la polizza di versamento allegata, entro il medesimo termine.
 Grazie.

Cordiali saluti
 Big City SA

Tabella di ponderazione gradi-giorno

	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giu.	Lug.	Ago.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
Riscaldamento senza acqua calda	17.5	14.5	13.5	9.5	3.5	0.0	0.0	0.0	1.0	10.0	13.5	17.0

Calcolate le spese accessorie per il signor Heller ipotizzando che abbia disdetto e lasciato il suo appartamento per metà gennaio. Alla partenza il 15 gennaio 2019 la parte variabile per le spese di acqua calda era del 11‰ (11 per mille) più bassa.

Nota:

Riportate dettagliatamente i vari passaggi di calcolo e arrotondate correttamente i risultati a 5 centesimi.

Soluzione A3:

Spese riscaldamento: CHF

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

Spese acqua calda costi fissi: CHF

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

Spese acqua calda costi variabili: CHF

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

Costi d'esercizio generali: CHF

.....
.....

Tassa base rifiuti e canalizzazione: CHF

.....
.....

Totale CHF

Acconti versati CHF

.....

Totale a nostro favore a suo favore CHF

--	--

Esercizio A4

In base a quanto previsto dai contratti di locazione di un altro immobile, finora sono state fatturate ai conduttori solo le spese di riscaldamento e acqua calda. Il proprietario desidera che in futuro vengano fatturati anche tutti i costi d'esercizio.

- a) Da quando è possibile realizzare il suo desiderio?
- b) Quale vantaggio presenta per il proprietario l'addebito dei costi d'esercizio separato dalla pigione?
- c) Qual è il termine di prescrizione legale per i crediti risultanti dai conteggi delle spese accessorie?

3

Soluzione A4:

- a)
-
-
-
-
- b)
-
-
-
- c)
-

B) Attività di locazione

22 punti

Valutazione dell'esercizio B1

Per ogni affermazione decidete se è vera o falsa.

Apponete una crocetta (x) sulla casella corrispondente.

Ogni risposta viene valutata secondo il principio seguente:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio B1			3	
Valutate le seguenti affermazioni in relazione alle attività di locazione.				
Nel quadro della prima locazione di un edificio di nuova costruzione è obbligatorio indicare nei contratti di locazione la superficie di piano netta degli appartamenti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il marchio Minergie garantisce costi di riscaldamento e acqua calda sono sempre nettamente inferiori rispetto a un immobile standard.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Le disposizioni sulla protezione dell'abitazione familiare non valgono per le coppie di conviventi.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se una famiglia composta da 4 persone, solvibile e in grado di presentare buone referenze, si interessa a un appartamento monolocale, è illegale rifiutare la conclusione del contratto di locazione soltanto perché il numero di inquilini per questo immobile è eccessivo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Generalmente quanto è più piccola la superficie di un appartamento, tanto maggiore è il prezzo al metro quadro annuo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Nella determinazione del numero di locali di un appartamento, il bagno conta come locale se ha una superficie superiore a 15 m ² .	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

Esercizio B2

Oltre a nome, cognome, indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail, un modulo di candidatura per un appartamento contiene altre informazioni sulle persone interessate alla locazione.

a) Citatene 5.

Nota: vengono valutate solo le prime **5 risposte**.

b) La legge vieta invece di chiedere determinate informazioni.

Citatene 3.

Nota: vengono valutate solo le prime **3 risposte**.

4

Soluzione B2:

a) 1)

2)

3)

4)

5)

b) 1)

2)

3)

Esercizio B3

6

Un proprietario, che finora ha gestito personalmente il suo piccolo immobile, vi incarica della gestione completa.

Dovete occuparvi della ripresa di un appartamento da 2,5 locali (salotto, 1 camera da letto, 1 bagno, cucina separata). L'appartamento non è ancora stato rilocato.

Il conduttore è entrato nell'appartamento il 01.04.2015 e lo lascia il 31.03.2020. Non è stato redatto **alcun verbale di consegna**; il proprietario vi ha tuttavia consegnato le fatture dei lavori che ha eseguito nell'appartamento:

- Tinteggiatura completa di pareti e soffitti in data 01.04.2014
- Riparazione e tinteggio completo dei rivestimenti in legno su richiesta del conduttore al suo ingresso in data 01.04.2015
- Installazione di una nuova cucina in data 01.07.1998
- Levigatura e sigillatura del parquet in salotto e camera da letto in data 01.10.2013
- Il resto è nello stato originario (anno di costruzione 1980)

Quando effettuate la ripresa dell'appartamento, prendete nota dei punti seguenti:

- Parquet della camera da letto: numerosi graffi superficiali
Stima dei costi di riparazione: CHF 1'800.00
- Telaio della porta della camera da letto: scalfittura profonda nel legno a un'altezza di 60 cm.
Stima dei costi di riparazione: CHF 700.00
- Poco prima del vostro arrivo, durante la pulizia finale il conduttore ha rovesciato un detergente molto corrosivo, danneggiando irreparabilmente il piano di lavoro della cucina in acciaio al cromo.
Stima dei costi di riparazione: CHF 1'200.00

Il conduttore si rifiuta di firmare il verbale di consegna.

a) Quali misure immediate adottate?

b) È possibile fatturare al conduttore uscente una parte di questi costi? Se sì quale importo?

Motivate le vostre risposte.

Soluzione B3:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Parquet della camera da letto:

Sì No

Se sì, importo:

Motivazione:

.....

.....

.....

Telaio della porta della camera da letto:

Sì No

Se sì, importo:

Motivazione:

.....

.....

.....

--	--

Continuazione della soluzione B3:

Piano di lavoro della cucina in acciaio al cromo:

Sì No

Se sì, importo:

Motivazione:

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

--	--

Esercizio B4

La Dachsenstrasse è una via che si trova ai margini del centro cittadino. In questo quartiere prevalentemente residenziale ci sono un panificio, un negozio di fiori e un negozio di generi alimentari nonché un asilo e una scuola elementare. La scuola media e le scuole superiori si trovano nel raggio di 3 km dal quartiere. Il centro della città dista 8 minuti con i mezzi pubblici.

Desiderate commercializzare l'appartamento libero da 3,5 locali al 1° piano nella Dachsenstrasse 12. L'abitazione comprende un salotto con cucina open space, una camera da letto da 14 m², una camera da letto da 17 m², un bagno con la vasca da bagno e un altro bagnetto con la doccia. L'edificio ha l'ascensore, una lavanderia comune e un locale per biciclette e passeggini. I parcheggi esterni sono disponibili al prezzo di CHF 60.00 al mese.

Compilate la matrice di McCarthy indicando i vari elementi del marketing mix nonché gli elementi ricavabili dai dati sopra riportati. Per ognuno dei quattro elementi del marketing mix, fornite **2 esempi concreti** desumendoli dalle informazioni illustrate nell'esercizio e nella situazione di partenza.

Nota: Negli esempi vengono **valutati solo i primi due** esempi concreti.

6

Soluzione B4:

Esercizio B5

L'appaltatore totale, a cui avete commissionato la costruzione dell'immobile nella Dachsenstrasse 12, vi comunica che gli appartamenti potranno essere consegnati ai conduttori appena il 1° luglio 2020, anziché il 1° giugno 2020 come previsto.

Avete già concluso 2 contratti di locazione con decorrenza dal 01.06.2020.

a) Cosa suggerite a questi due conduttori?

Indicate **3 possibilità**.

Nota: vengono valutate **solo le prime 3 proposte**.

b) Uno dei due conduttori è molto arrabbiato per la cattiva notizia e vorrebbe recedere dal contratto di locazione.

Può farlo?

Motivate la vostra risposta in **1-2 frasi** e citate l'**articolo di legge** pertinente.

3

Soluzione B5:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Manutenzione dell'immobile / rinnovi / riattazioni 20 punti

Valutazione domanda C1

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
 Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio C1			5	
Durante una ristrutturazione il locatore non deve prendere in considerazione gli interessi dell'inquilino.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Possono essere effettuati solo modifiche e rinnovi nella cosa locata, se la locazione non è disdetta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La ragionevolezza di una ristrutturazione varia da caso a caso.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il locatario ha il dovere di segnalare immediatamente i difetti alla proprietà locata.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Le riparazioni, che richiedono competenze specifiche, sono considerate come "piccola manutenzione".	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
In caso di modifiche della cosa locata da parte dell'inquilino non autorizzate, il proprietario può richiedere il ripristino della condizione originale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Per evitare ulteriori gravi danni alla cosa locata, il locatario ha il diritto di assegnare direttamente gli ordini di riparazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La risoluzione di un contratto a causa di rinnovo richiede un progetto di costruzione maturo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Solo gli investimenti con un valore aggiunto possono essere trasferiti sulla locazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Una "ristrutturazione completa" è quando una parte dell'edificio è interessata.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio C2 Spiegate il concetto di manutenzione . <u>Nota:</u> Spiegate il concetto utilizzando 1 o 2 frasi .	2	
<u>Soluzione C2:</u>		

Esercizio C3 Spiegate i concetti di «incremento del valore» e «mantenimento del valore» prendendo come esempio un forno. <u>Nota:</u> Spiegate i due concetti utilizzando 1 o 2 frasi .	3	
<u>Soluzione C3:</u> <u>Incremento del valore</u>		

Continuazione della soluzione C3:

Mantenimento del valore

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

--	--

Esercizio C4

State programmando di eseguire un semplice intervento di risanamento in un appartamento in locazione che al momento è sfitto. Dopo aver consultato il proprietario, decidete di rinnovare il bagno, la cucina, i rivestimenti dei pavimenti e la pittura delle pareti.

Citate **4 criteri di valutazione** da considerare nella scelta dei materiali.

Nota:

Vengono valutate solo le prime **4 risposte**.

4	

Soluzione C4:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

Esercizio C5

Consigliate al proprietario di affidare i lavori di risanamento menzionati nell'esercizio C4 secondo la norma SIA.

- a) Spiegate le differenze tra CO e SIA.
- b) Difetti secondo il Codice delle obbligazioni: come si deve procedere ed entro quali termini, in caso di difetti, secondo il Codice delle obbligazioni? Citate il relativo articolo di legge.
- c) Difetti secondo la norma SIA: quali termini valgono dopo il collaudo? Citate i termini e la relativa norma.

Nota:

Rispondete alle domande con **1 o 2 frasi**.

6

Soluzione C5:

- a) Spiegate le differenze tra CO e SIA.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Continuazione della soluzione C5:

- b) Difetti secondo il Codice delle obbligazioni: come si deve procedere ed entro quali termini, in caso di difetti, secondo il Codice delle obbligazioni? Citate il relativo articolo di legge.

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

- c) Difetti secondo la norma SIA: quali termini valgono dopo il collaudo? Citate i termini e la relativa norma.

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

--	--

D) Assicurazioni / servizio di custodia

28 punti

Valutazione dell'esercizio D1

Per ogni affermazione decidete se è vera o falsa.

Apponete una crocetta (x) sulla casella corrispondente.

Ogni risposta viene valutata secondo il principio seguente:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio D1			4,5	
Valutate le seguenti affermazioni in relazione alle assicurazioni e al servizio di custodia.				
Il conduttore è tenuto per legge a stipulare un'assicurazione di responsabilità civile privata.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il gestore di un edificio di nuova costruzione è tenuto a stipulare le assicurazioni seguenti: assicurazione contro l'incendio e assicurazione di responsabilità civile per l'immobile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Constatate oggi che il premio d'assicurazione per il 2016 è stato pagato due volte. In virtù delle disposizioni dell'articolo 62 ss. CO potete chiedere il rimborso dell'importo pagato in eccesso.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il custode non ha la responsabilità di pagare il suo sostituto per il periodo delle proprie vacanze.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Per un incidente del custode è sempre responsabile il gestore.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Se il conduttore non paga più i suoi contributi di assicurazione di mobilia domestica/responsabilità civile richiesta alla conclusione del contratto di locazione, non è possibile disdire il contratto di locazione per questo motivo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Gli infortuni non professionali sono assicurati a partire da una durata del lavoro di 8 ore mensili.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
La prestazione assicurativa corrisponde sempre al valore attuale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Un sinistro deve essere notificato entro l'anno successivo alla data in cui si verifica.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio D2

Il primo giorno del mese prossimo assumerete la gestione di un edificio con cinque appartamenti. Il custode, il signor Taller, ha solo un contratto di lavoro orale. Ora desiderate concludere un contratto scritto.

a) Il salario lordo è di CHF 400.00 al mese.
Quali contributi sociali in percentuale vengono detratti dal salario del custode?

b) Alla consegna degli appartamenti da gestire, il gestore precedente vi informa che il custode era incaricato della manutenzione dell'edificio (all'interno e all'esterno), senza fornirvi ulteriori dettagli.
Decidete di redigere un mansionario scritto.

Citate **6 compiti** che possono essere compresi in un mansionario del custode.

Nota: vengono valutate solo le prime 6 risposte.

c) Quali sono gli elementi essenziali di un contratto per custodi?

Citatene **4**.

Nota: vengono valutate solo le prime **4 risposte**.

d) Alla consegna della documentazione di gestione avete controllato anche le polizze assicurative. Quali polizze dovrete ricevere di norma?

Citate **4 assicurazioni** che è opportuno stipulare per un immobile.

Nota: vengono valutate solo le prime **4 risposte**.

8

Soluzione D2:

- a)
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Esercizio D4

7

Non appena rientrato da una vacanza di due settimane, un conduttore vi telefona per comunicarvi due danni. Abita al 3° piano. L'immobile è stato costruito nel 2013.

1. Il parquet nel corridoio si è gonfiato e anche la parte inferiore della parete è umida.
2. Il conduttore ha inoltre notato che la vetrata della porta d'ingresso dell'edificio presenta una crepa.

Vi recate subito sul posto insieme a un installatore di impianti sanitari, il quale constata una perdita dal raccordo della vasca da bagno nell'appartamento al 3° piano.

- a) Citate, in qualità di gestori, **3 misure immediate** che dovete adottare dopo essere venuti a conoscenza di questi 2 danni.

Nota: Vengono valutate solo le prime 3 risposte.

La riparazione è semplice e viene eseguita il giorno stesso. Il vostro assistente consulta le polizze assicurative e traccia il riepilogo seguente:

- Assicurazione contro i danni causati dall'acqua, valore CHF 3'830'000.00, franchigia CHF 500.00
- Assicurazione rottura vetri, somma assicurata CHF 2'000.00, franchigia CHF 200.00

Tre settimane dopo siete in possesso di tutte le fatture per questi interventi di riparazione:

- Costi per l'individuazione del guasto da parte dell'installatore di impianti sanitari CHF 400.00
- Lavori di pittura CHF 2'000.00
- Riparazione parquet CHF 1'000.00
- Sostituzione vetro CHF 2'500.00

- b) Calcolate l'indennizzo dell'assicurazione per il danno 1? Motivate la vostra risposta.
- c) Calcolate l'indennizzo dell'assicurazione per il danno 2? Motivate la vostra risposta.

Soluzione D4:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Esercizio D6

Elencate **8 coperture assicurative** che possono essere stipulate nel quadro dell'assicurazione immobiliare.

Nota: vengono valutate solo le prime **8 risposte**.

4

Soluzione D6:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)

Esercizio D7

Quando è obbligato un datore di lavoro a notificare all'AVS il salario del custode?

1

Soluzione D7:

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

E) Modifiche delle prestazioni previste dal contratto di locazione 26 punti

<p>Esercizio E1</p> <p>Il 31 gennaio 2020 avete consegnato uno degli appartamenti da 3,5 locali al 1° piano della Dachsenstrasse 10 ai conduttori Styger Philipp e Tanja. Il contratto di locazione e il modulo per la notifica della pigione iniziale è stato firmato da tutte le parti interessate il 18 gennaio 2020.</p> <p>Il 26 febbraio 2020 ricevete una lettera dell'autorità di conciliazione competente con la quale venite informati che, con istanza del 22 febbraio 2020, i conduttori hanno contestato la pigione iniziale.</p> <p>La contestazione è stata presentata entro i termini stabiliti? Motivate la vostra risposta indicando il termine per la contestazione e da quando inizia a decorrere.</p> <p><u>Soluzione E1:</u> <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No</p> <p>Motivazione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2.5</p>	
---	-------------------	--

<p>Esercizio E2</p> <p>Il volume degli investimenti per l'immobile nella Dachsenstrasse 10 è stato di CHF 3'650'000. Spiegate a quanto ammonta l'attuale reddito lordo massimo ammissibile.</p> <p><u>Commento:</u></p> <p>Eseguite il calcolo delle percentuali e calcolate il reddito massimo ammissibile annuo che risulta per l'intero fabbricato.</p> <p><u>Soluzione E2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2.5</p>	
--	-------------------	--

Esercizio E3

4

In un immobile di cui curate la gestione, un conduttore ha in locazione un ufficio. Il volume delle pigioni è di CHF 50'000 all'anno. Il software di gestione vi ricorda che deve essere effettuato l'adeguamento al nuovo indice.

- a) Quali condizioni deve prevedere il contratto di locazione affinché una pigione possa seguire l'evoluzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo?
- b) Calcolate l'adeguamento della pigione annua. Sono determinanti i parametri seguenti:
 - Livello dell'indice all'ultimo adeguamento della pigione: 100,6 p.
 - Livello attuale dell'indice 101,3 p.
 - Adeguamento dell'indice all'80%

Nota:

Strutturate la soluzione in modo chiaro e arrotondate correttamente il risultato, per eccesso o per difetto, a 5 centesimi.

Soluzione E3:

- a)
-
-
-
-
-
- b)
-
-
-

4	

Esercizio E4

10

Gestite un immobile ad uso abitativo costruito nel 1984 che comprende 10 appartamenti identici. Finora sono state eseguite solo piccole riparazioni. Quasi tutte le finiture risalgono all'anno di costruzione.

Il proprietario sta considerando un risanamento completo dell'edificio. Sono previsti i lavori seguenti:

- Sostituzione delle cucine incl. elettrodomestici
- Risanamento dei bagni incl. condotte sanitarie
- Isolamento termico della facciata
- Riparazione del tetto incl. realizzazione di un isolamento termico (attualmente la facciata e il tetto non sono isolati)
- Sostituzione delle finestre con infissi dotati di vetri isolanti / sostituzione degli avvolgibili
- Ampliamento dei balconi
- Sostituzione del riscaldamento a olio con una pompa di calore geotermica
- Adeguamento dell'impianto dell'ascensore alle ultime norme di sicurezza

Il preventivo è di CHF 1'550'000, IVA inclusa.

Il vostro mandante si rivolge a voi per una consulenza. Per il calcolo della redditività vorrebbe sapere di quanto potrà essere maggiorata la pigione dopo il risanamento. I contratti di locazione **non** vanno disdetti.

- a) Citate i **diversi parametri di calcolo** che vengono utilizzati per il calcolo della maggiorazione della pigione in seguito a investimenti di valorizzazione.

Indicate cifre concrete/consigliabili per i vari parametri e determinate l'aumento della pigione su base annua in CHF risultante dai calcoli.

Strutturate la soluzione in modo chiaro e arrotondate correttamente il risultato, per eccesso o per difetto, a 5 centesimi.

- b) Spiegate quali condizioni e quali documenti devono essere presenti per poter comunicare un adeguamento della pigione.
- c) Elencate **6 punti** che devono figurare sul modulo ufficiale per la notificazione di aumenti di pigione.

Soluzione E4:

a)

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

b)

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

c)

.....
.....

--	--

Esercizio E5

La legge prevede la nullità degli adeguamenti di pigione in **3 casi**. Quali?

3

Soluzione E5:

1)

2)

3)

.....

--	--

Gruppo di domande con risposte vero / falso

4 punti

Valutazione gruppo di domande E6

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio E6			4	
Valutate le seguenti affermazioni.				
Nel caso dei contratti di locazione con pigione scalare, la notificazione del prossimo aumento della pigione tramite l'apposito modulo può avvenire al più presto quattro mesi prima dell'inizio dell'aumento.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Nei contratti di locazione con pigione scalare l'aumento può essere pattuito sia in franchi che in percentuale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'introduzione di nuove spese accessorie deve essere notificata con il modulo ufficiale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Nel caso dei contratti con pigione indicizzata, gli adeguamenti delle pigioni in base all'evoluzione dell'indice possono essere notificati più volte l'anno, ogniqualvolta si desidera.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il termine di 30 giorni per la contestazione degli adeguamenti di pigione inizia a decorrere dal momento in cui il locatore ha motivato per iscritto l'adeguamento.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Un abbassamento del tasso di interesse di riferimento dall'1,75% all'1,50% comporta una diminuzione della pigione del 3%.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Le pigioni fondate su un prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo sono abusive.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Oltre all'indice nazionale dei prezzi al consumo, per gli adeguamenti delle pigioni è possibile prendere a riferimento anche l'indice ufficiale dei prezzi delle costruzioni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

F) Difetti / cambiamento dei conduttori

20 punti

Esercizio F1

7

Diversi conduttori della Dachsenstrasse 10 hanno già chiesto una vostra consulenza in merito ai difetti.

a) Quali mezzi legali ha a disposizione un conduttore per far eliminare un difetto ovvero per far valere i suoi diritti nei confronti del locatore?

Citatene **5** in modo sintetico.

Nota: vengono valutate solo le prime **cinque** risposte.

b) Quale procedura occorre osservare se un conduttore vuole depositare le pigioni presso l'autorità di conciliazione?

Elencate sinteticamente tutte le fasi necessarie.

Nota: vengono valutate solo le prime **cinque** risposte.

c) Cosa deve fare lei quale locatore per ottenere le pigioni depositate?

Citate le **2 possibilità** e **motivate** la vostra risposta.

Soluzione F1:

a) 1)

2)

3)

4)

5)

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Continuazione della soluzione F1:

- c) 1)
-
-
- 2)
-
-

--	--

<p>Esercizio F2</p> <p>La famiglia Knecht residente nella maisonette alla Dachsenstrasse 10 vi ha segnalato i difetti seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">• Un portasapone nel bagno degli ospiti è rotto.• Dopo le ore 20.00 nella camera da letto giungono regolarmente cattivi odori dall'impianto di ventilazione (è stato necessario spostare il letto nell'altra stanza).• L'asciugatrice nell'appartamento non funziona più. <p>I difetti degli oggetti di locazione vengono suddivisi in varie categorie.</p> <p>Classificate ogni difetto nella relativa categoria e fornite una descrizione delle singole categorie, che permetta di distinguere chiaramente un difetto dall'altro.</p>	4,5	
<p><u>Soluzione F2:</u></p> <p><u>Portasapone:</u></p> <p>Categoria:</p> <p>Descrizione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Problema della ventilazione:</u></p> <p>Categoria:</p> <p>Descrizione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Continuazione della soluzione F2:

Asciugatrice:

Categoria:

Descrizione:

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Esercizio F3

Yvan Meyer e Eva Widmer hanno già disdetto il contratto di locazione relativo alla Dachsenstrasse 10 con effetto dal 29 febbraio 2020. Al momento della restituzione dell'appartamento constatate i seguenti difetti:

- Il piano di cottura in vetroceramica presenta una lunga scalfittura in seguito alla caduta di un vaso di spezie.
- La pittura a base di resina sintetica della porta della camera da letto presenta molti graffi nella parte inferiore (i conduttori hanno un gatto).
- Manca la teglia da forno.

Per ogni voce calcolate la quota percentuale da imputare al conduttore e motivate la vostra decisione. La base di calcolo è costituita dalle durate di vita riportate nella relativa tabella allestita dalle associazioni di categoria e dai dati figuranti nella situazione di partenza.

Nota:

Arrotondate correttamente i risultati a 2 cifre decimali.

5

Soluzione F3:

Piano di cottura:

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

Pittura della porta:

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

Continuazione della soluzione F3:

Teglia da forno:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Gruppo di domande con risposte vero / falso

3.5 punti

Valutazione gruppo di domande F4

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5

Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio F4			3.5	
Valutate le seguenti affermazioni.				
Se all'inizio della locazione non è ancora stato installato il bagno in una nuova costruzione, il conduttore può rifiutarsi di prendere in consegna l'ente locato e recedere dal contratto di locazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Per «piccola manutenzione» si intendono i piccoli lavori di pulizia o manutenzione che possono essere eseguiti da un conduttore medio senza conoscenze tecniche.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il locatore (ovvero la sua assicurazione) deve farsi carico dei difetti causati da un visitatore del conduttore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Una volta superata la durata di vita della pittura delle pareti, il trattamento speciale antinicotina è a carico del locatore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
I mobili del conduttore sono stati danneggiati da una perdita d'acqua. Il conduttore deve notificare questi danni alla propria assicurazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
La riduzione della pigione deve essere concessa con effetto retroattivo dall'insorgere del difetto.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se diversi appartamenti in un immobile residenziale sono infestati da cimici dei letti, si tratta di un difetto grave.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

G) Disdetta

25 punti

Esercizio G1

6

Eva Widmer e Yvan Meyer vi hanno inviato un biglietto «Ci siamo sposati!». Secondo le disposizioni generali del contratto di locazione, i conduttori sono tenuti a comunicarvi un cambio di stato civile.

- 1) Questo cambiamento è rilevante per voi? Rispondete «sì» o «no» e motivate la vostra risposta in **1 o 2 frasi**.
- 2) Dovete redigere un nuovo contratto di locazione? Rispondete «sì» o «no» e motivate la vostra risposta in **una frase**.
- 3) Quali documenti possono essere indirizzati congiuntamente ai due coniugi? Elencate sinteticamente **4 documenti**.
- 4) Quali documenti vanno inviati separatamente ai coniugi? Elencate **2 documenti**.

Soluzione G1:

- 1) Sì No

Motivazione:

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

- 2) Sì No

Motivazione:

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

Continuazione della soluzione G1:

3)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Gruppo di domande con risposte vero / falso

4 punti

Valutazione gruppo di domande G2

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
 Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio G2			4	
L'appartamento in cui vive una coppia non sposata con due figli comuni è considerata abitazione familiare.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
L'appartamento in cui vivono due partner senza figli in unione domestica registrata non è considerata abitazione familiare.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
La disdetta può essere contestata anche da un solo coniuge.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Se il coniuge presta il proprio consenso alla disdetta solo dopo l'inizio del termine di preavviso, la disdetta è valida per la prossima scadenza legale o contrattuale di disdetta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Solo un procedimento giudiziario o di conciliazione può far scattare il divieto triennale di disdetta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Il conduttore non può ottenere la prorogazione di un contratto di locazione a tempo determinato.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Per la locazione di camere singole ammobiliate, la prorogazione è possibile.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	
Una disdetta data dal locatore si reputa notificata quando è pronta per essere ritirata alla posta, anche se il conduttore non ritira la raccomandata.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0,5	

Esercizio G3

Spiegate in **3 frasi** le nozioni di:

- 1) disdetta ordinaria
- 2) disdetta straordinaria
- 3) disdetta fuori termine.

3	

Soluzione G3:

1)

.....

.....

.....

2)

.....

.....

.....

3)

.....

.....

.....

Esercizio G4

Indicate **2** casi di disdetta straordinaria da parte del conduttore e **4** casi di disdetta straordinaria da parte del locatore.

Nota:

Vengono valutate le prime **2** rispettivamente **4** risposte.

Soluzione G4:

Disdetta straordinaria da parte del conduttore:

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

Disdetta straordinaria da parte del locatore:

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

6	

Esercizio G5		6	
<p>Il vostro superiore vi affida un compito speciale. In vista di un progetto di nuova costruzione sta verificando i termini di disdetta dei conduttori. Vi chiede di dare le disdette indicate di seguito, nel rispetto del termine di preavviso. Il vostro superiore vorrebbe sapere per quale data il rispettivo contratto può essere disdetto. Se i termini di preavviso non sono indicati, si applicano le disposizioni del CO.</p> <p><u>Nota:</u> Per il calcolo dei termini di preavviso prendete a riferimento la data di martedì 12 febbraio 2020.</p>			
<u>Soluzione G5:</u>			
1)	Esercizio commerciale al piano terra, contratto di locazione a tempo determinato valido fino al 31 marzo 2021 Termine di preavviso secondo il CO		
2)	Appartamento da 3,5 locali al 1° piano Termine di preavviso di 3 mesi per la fine di ogni mese, ad esclusione di dicembre		
3)	Appartamento da 2,5 locali al 2° piano Termine di preavviso di 3 mesi secondo le scadenze di disdetta comunemente applicate a livello locale (31 marzo, 30 giugno, 30 settembre).		
4)	Parcheggio esterno relativo al contratto di locazione dell'appartamento da 3,5 locali al 1° piano Termine di preavviso secondo il contratto di locazione dell'abitazione		
5)	Parcheggio esterno ad uso di un impiegato di un immobile vicino che non è gestito da noi. Termine di preavviso di 1 mese per la fine di ogni mese		
6)	Esercizio commerciale al piano terra, contratto di locazione a tempo indeterminato con una durata minima, valido fino al 30 giugno 2020. Termine di preavviso di 6 mesi secondo le scadenze di disdetta comunemente applicate a livello locale (31 marzo, 30 giugno, 30 settembre).		

H) Basi, mandato di gestione

20 punti

Esercizio H1	2	
a) A quanto ammonta in percentuale l'onorario senza IVA per un mandato di gestione completo per un immobile con 20 appartamenti?		
b) A quanto ammonta in percentuale l'onorario per un portafoglio di 500 appartamenti?		
Indicate l'intervallo percentuale per ogni domanda. I calcoli non sono necessari.		
<u>Soluzione H1:</u>		
a)		
.....		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		
.....		

Esercizio H2	2	
Vi viene affidata la gestione di un immobile con diversi sfitti.		
Quali varianti di onorario sottoponete al proprietario per la commercializzazione degli appartamenti sfitti? Il proprietario desidera evitare tariffe elevate per la gestione, una volta che gli sfitti saranno locati.		
Citate 2 possibili varianti .		
<u>Soluzione H2:</u>		
1)		
2)		

<p>Esercizio H3</p> <p>L'onorario di gestione può essere calcolato sulla base di diversi parametri. Indicate 2 varianti.</p>	<p>1</p>	
<p><u>Soluzione H3:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p>		
<p>Esercizio H4</p> <p>Quali obblighi derivano da un contratto di gestione dal punto di vista del proprietario dell'immobile (mandante)? Citate 4 obblighi.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione H4:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		
<p>Esercizio H5</p> <p>Uno dei vostri futuri proprietari vi comunica che, a suo parere, il termine di preavviso di disdetta del mandato di gestione propostogli è troppo lungo. Vorrebbe pertanto ridurlo da 6 mesi a 3. Poiché ritiene che il termine legale sia di 3 mesi, vi propone di modificare direttamente questo punto nella bozza del contratto.</p> <p>a) Quali sono i termini legali di preavviso? b) Citate l'articolo o gli articoli di legge pertinenti.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione H5:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Esercizio H6</p> <p>Siete riusciti ad ottenere un mandato con diversi fabbricati dislocati in tutta la Svizzera.</p> <p>Per il corretto svolgimento del mandato assumete un'assistente che si occuperà esclusivamente della locazione di questo nuovo portafoglio.</p> <p>Poco dopo l'assunzione del mandato, il proprietario constata con stupore che per gli immobili più distanti dal vostro ufficio avete delegato i vostri obblighi a ditte di gestione locali.</p> <p>In linea di principio, questa condotta non è ammessa.</p> <p>a) Citate l'articolo di legge corrispondente e motivate la vostra risposta</p> <p>b) Esiste una motivazione che può giustificare tale condotta? Motivate la vostra risposta con 1 o 2 frasi.</p>	3	
<p><u>Soluzione H6:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Esercizio H7

Dopo aver sistemato la situazione del trasferimento dei compiti (v. esercizio H6), ricevete una lettera nella quale il proprietario vi comunica che vuole disdire il mandato di gestione per la fine del prossimo mese, sebbene il contratto preveda un termine di preavviso di 3 mesi per la fine del trimestre.

Quale argomento potete addurre a tal proposito per reagire alla disdetta e difendere gli interessi della vostra agenzia immobiliare?

Motivate la vostra risposta con **2-3 frasi** e indicate l'articolo di legge pertinente.

3

Soluzione H7:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio H8

Il vostro mandato di gestione è terminato e avete un appuntamento con un collega per consegnargli gli atti.

Elencate **10 documenti importanti** che dovete consegnare al nuovo mandatario.

Nota: vengono valutate solo le prime **10 risposte**.

5

Soluzione H8:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)

I) Contratto di locazione / gestione **24 punti**

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

Valutazione gruppo di domande I1

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0,5 punti = 0,5
Risposta sbagliata = 0,0 punti = 0,0

Esercizio I1			5	
Il verbale d'ingresso alla consegna di un appartamento non è obbligatorio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
È consentito vietare a un conduttore di fumare nell'appartamento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Per i piccoli animali domestici quali criceti e canarini è assolutamente necessario il consenso del locatore.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il locatore può revocare un consenso già prestato alla detenzione di un cane fornendone la motivazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Il locatore può negare il consenso alla sublocazione senza addurre alcuna motivazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Non è necessario contestare un adeguamento della pigione nullo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Un adeguamento della pigione deve essere motivato solamente su richiesta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Quando un immobile viene venduto, il nuovo proprietario subentra in tutti i contratti di locazione ed eventuali altri accordi in essere.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Una procedura di conciliazione può far scattare un divieto triennale di disdetta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		
Alla morte del conduttore, il contratto di locazione passa ai suoi eredi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	vero	falso		

Esercizio I2

Il vostro predecessore ha stipulato un contratto di locazione orale con un conduttore. Si tratta di un appartamento ammobiliato. Il conduttore vi ha telefonato per dirvi che lascerà l'oggetto locato entro i termini tra due settimane. A suo tempo non era stato preso alcun accordo in merito ai termini di preavviso e alle scadenze di disdetta.

- a) La disdetta data oralmente dal conduttore è valida?
Motivate la vostra risposta, indicando l'articolo di legge completo.
- b) Il conduttore può lasciare l'oggetto locato entro il termine di due settimane?
Motivate la vostra risposta, indicando l'articolo di legge completo.

4

Soluzione I2:

- a) Sì No

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- b) Sì No

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Esercizio I3	2	
Definite il concetto di spese accessorie in 1 o 2 frasi.		
<u>Soluzione I3:</u>		

Esercizio I4	2	
Un conduttore vi contatta perché teme che sia stato fissato un forfait delle spese accessorie troppo elevato e vuole esercitare il suo diritto di consultazione dei giustificativi. a) Il conduttore può chiedere di prendere visione dei giustificativi? b) Come viene fissato un forfait delle spese accessorie?		
<u>Soluzione I4:</u> a) <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No b)		

Continuazione della soluzione I6:

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Per la candidata / il candidato

Esame professionale in Gestione immobiliare 2020 Esame orale

Esame: Gestione immobiliare

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Caso esempio per le scuole / Assunzione di mandato

Nota:

Ai fini della leggibilità, si è rinunciato a scrivere ogni volta anche la forma femminile per le designazioni di persone. Naturalmente tutte le funzioni e le designazioni di persone si riferiscono sia a donne sia a uomini.

Svolgimento dell'esame:

Questa conversazione è un classico colloquio con i clienti, come di consueto accade nel settore immobiliare. Prestate quindi attenzione alla distribuzione dei ruoli e, soprattutto, a chi ha rivolto l'invito per questo colloquio.

Avete 10 minuti per prepararvi e poi avrà luogo il colloquio con i clienti, che durerà 35 minuti.



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Per la candidata / il candidato

Situazione iniziale

La scorsa settimana avete ricevuto una richiesta per un nuovo mandato. La coppia proprietaria dell'immobile desidera che ispezioniate l'immobile prima di sottoscrivere il contratto di gestione.

L'immobile dispone di 8 appartamenti e ieri avete visitato questa proprietà insieme al custode. A livello strutturale l'immobile è in cattive condizioni e la zona si presenta trasandata e trascurata. La necessità di manutenzione è subito evidente. Il prato non viene falciato da tempo.

È estate e le api svolazzano sul prato fiorito. Guardando più da vicino il parco giochi, si nota che i giochi in legno sono già marci e vari parti di metallo sull'altalena sono arrugginite. Nonostante le condizioni desolanti, nel parco giochi vedete giocare bambini di tutto il vicinato.

Nel vano scale notate che tutti gli inquilini hanno riposto scarpe e scarpieri davanti alla porta. Persino il custode, che abita nell'edificio, lascia le scarpe davanti alla porta di casa.

La cantina, il locale lavanderia e il locale stenditoio sembrano molto sporchi e il ripostiglio per le biciclette funge da deposito per carta straccia e cartone.

Esaminando i documenti notate che non esiste né un contratto per il custode, né un mansionario. Il custode paga un canone di locazione inferiore e per questo è tenuto a prendersi cura della casa e dell'ambiente circostante.

Dai rendiconti annuali emerge che per anni si è investito poco nell'immobile e si è fatto solo il minimo indispensabile.

Obiettivo del colloquio con l'esperto La coppia è andata in pensione 5 anni fa e si sente oberata dai compiti di gestione.

Inoltre l'immobile, di proprietà del marito (regime ordinario della partecipazione agli acquisti), si trova in un altro comune. L'idoneità alla guida e la capacità di discernimento del proprietario sono messe seriamente in dubbio e in discussione dal suo medico di famiglia.

Queste circostanze inducono la moglie a trasferire il mandato a un'azienda esterna.

Oltre a proposte concrete di ottimizzazione e risanamento, la coppia vorrebbe ricevere da voi anche informazioni su un eventuale contratto di gestione.

Inoltre si dovrebbe affrontare il tema del servizio di portineria, poiché vi sono numerosi reclami da parte degli inquilini.

La moglie sta anche riflettendo sull'opportunità di lasciare già l'immobile in eredità ai figli. Per poter mantenere il costoso tenore di vita (viaggi per il mondo) al quale sono abituati, desiderano continuare a beneficiare dei redditi da locazione e, se possibile, anche aumentarli.



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Per la candidata / il candidato

Distribuzione dei ruoli

Candidato: Gestore/Gestrice

Team di esperti: Coppia

Luogo del colloquio: Dopo aver studiato la documentazione e ispezionato l'immobile, avete contattato la moglie e fissato un appuntamento per un colloquio. La coppia vorrebbe tenere il primo colloquio in un ambiente familiare e vi invita nel loro attico.

Allegati: Nessuno