



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in gestione immobiliare 2019

Esame scritto

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: diritto; codice civile

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

SOLUZIONI

Il presente documento contiene le soluzioni corrette che corrispondono alle aspettative della commissione d'esame. Sono possibili risposte diverse purché corrispondano alla domanda e siano corrette a livello di contenuti. Per gli esercizi in cui è richiesto un numero esatto di risposte, può essere proposto un numero superiore di soluzioni. Tuttavia, la valutazione viene effettuata secondo il punto 5 a pagina 2 delle «indicazioni per i candidati all'esame» come definito nel singolo esercizio.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rinvio.
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
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
LPT	Legge sulla pianificazione del territorio
IVA	Imposta sul valore aggiunto
CUF	Casa unifamiliare
PPP	Proprietà per piani
NFRF	Numero di foglio del registro fondiario

Materia d'esame Diritto - panoramica

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

Esercizi	Tema	Punti	Pagina
A1	Termini giuridici, Principi giuridici, Struttura dell'ordinamento giuridico	2	3
A2	Diritti della persona	2	3
A3	Principi dei diritti reali	2	4
A4	Diritti della proprietà ecc.	2	4
B1	Diritti della persona	3	5
B2	Diritti reali	9	6
B3	Diritti reali	12	7 s.
B4	Diritti reali	5	10 s.
C1	Registro fondiario	3	11
Totale		40	

A) Gruppo di domande con risposte vero/falso

8 punti

Valutazione gruppo di domande A1 – A 4

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, principi giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico		2	
Indichi se gli enunciati seguenti sono veri o falsi.			
Alle autorità legislative cantonali è permesso introdurre delle proprie tipologie di diritto di pegno immobiliare.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
La sede di un'associazione è desumibile dai suoi statuti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Quando un'associazione sportiva prende in locazione la palestra scolastica, si tratta di diritto pubblico.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Il legislatore cantonale non può stabilire a livello di diritto civile una maggiore età diversa all'interno del proprio Cantone (rispetto al resto della Svizzera).	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5

Esercizio A2 – Diritto delle persone		2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?			
Ogni società anonima iscritta a registro di commercio è una persona giuridica con propria capacità giuridica.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
La comunione dei comproprietari per piani può venire iscritta a registro di commercio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Ogni persona acquisisce la capacità di discernimento al compimento dei 18 anni di età.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Il domicilio di una persona fisica è là dove questa abita, con l'intenzione di permanervi durevolmente.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5

Esercizio A3 – Diritto delle persone		2	
<p>Lei amministra una casa plurifamiliare a Sciaffusa, in cui il ventenne Marco ha preso da un anno in locazione un appartamento di 1 locale e ½. Ora, dopo aver terminato il suo apprendistato, Marco trascorre l'estate in Spagna per lavorare come istruttore subacqueo. Insieme ad un suo amico, egli ha preso in locazione in Spagna uno studio per quattro mesi.</p> <p>Le affermazioni seguenti sono vere o false?</p>			
Il luogo di domicilio di Marco continua ad essere Sciaffusa.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Se Marco dovesse avere annunciato all'ufficio del controllo abitanti di Sciaffusa la sua partenza all'estero, non avrebbe in ogni caso più il domicilio a Sciaffusa.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Dal punto di vista svizzero, Marco gode della capacità di agire.	<input checked="" type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'allora diciannovenne Marco poteva stipulare il contratto di locazione solo con l'autorizzazione dei suoi genitori.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio A4 – Diritti reali ecc.		2	
<p>Christine Koller e Monica Fluri-Koller hanno ricevuto nel 2010 dai loro genitori un appartamento di vacanza in Vallese, in eredità anticipata (quali proprietarie in comune). A favore dei genitori è stato iscritto l'usufrutto a registro fondiario. Nel frattempo i genitori sono deceduti. Oltre alle due figlie, come erede figura anche un'istituzione benefica, istituita quale erede nel testamento.</p> <p>Christine vorrebbe vendere la sua quota, dato che per problemi di salute è impossibilitata a trascorrere le vacanze in montagna. Christine Koller conosce Simona Meier (una collega fidata), che ama andare in montagna e sciare, e che vorrebbe acquistare la quota di Christine.</p> <p>Le seguenti affermazioni sono vere o false?</p>			
Christine Koller e Monica Fluri-Koller sono proprietarie in comune, perché l'appartamento di vacanza è una proprietà per piani.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Christine può mettere in vendita la sua quota senza coinvolgere Monica.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Per i contributi alla comunione dei comproprietari della proprietà per piani, Christine e Monica sono responsabili solidalmente.	<input checked="" type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Per cancellare il diritto di usufrutto a favore dei genitori dal registro fondiario, è necessario il benestare da parte di tutti gli eredi.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	

B) Casi di diritti della persona e diritti reali

29 punti

<p>Esercizio B1 – diritti reali</p> <p>Max Bauer, vedovo, è proprietario di una casa plurifamiliare con quattro appartamenti. Ha quattro figli e vuole intestare un appartamento ad ognuno di essi.</p> <p>Se uno dei quattro proprietari un giorno dovesse vendere il suo appartamento, agli altri tre proprietari dovrà essere accordato un diritto di prelazione.</p> <p><u>Domande:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Cosa deve intraprendere Max Bauer, prima di poter intestare gli appartamenti ai suoi figli?2. Qual è la forma appropriata per il negozio giuridico secondo la cifra 1?3. Qual è la durata massima che può avere un diritto di prelazione come descritto in questo caso?	<p>3</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	
<p><u>Soluzione B1:</u></p> <p><u>Domanda 1:</u></p> <p>Costituire una proprietà per piani</p> <p><u>Domanda 2:</u></p> <p>Atto pubblico</p> <p><u>Domanda 3:</u></p> <p>Il diritto di prelazione tra i comproprietari della PPP è valido per tutta la durata dell'esistenza della proprietà per piani.</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

<p>Esercizio B2 – diritti reali</p> <p>Il comune M. non mette in vendita nessun terreno per principio; è tuttavia disposto a concedere un terreno in diritto di superficie, per fare costruire da terzi delle case unifamiliari a schiera. A questo scopo viene formulato un contratto di diritto di superficie.</p> <p><u>Domanda 1:</u> Nomini 6 punti facenti parte del contenuto di un contratto di diritto di superficie.</p>	<p>9</p> <hr/> <p>6</p>	
<p><u>Soluzione B2:</u></p> <p><u>Domanda 1:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Contraenti 2) Descrizione del fondo 3) Durata del diritto di superficie 4) La reversibilità 5) Il canone del diritto di superficie 6) La garanzia del canone del diritto di superficie <p><u>Altre proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'annullamento / la modifica del diritto di prelazione • L'obbligo di manutenzione da parte dell'avente diritto di superficie • Trasferibilità ed ereditarietà • Imposte e dazi 	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	
<p>La famiglia Wyss, interessata all'acquisto di una casa unifamiliare in diritto di superficie, si rivolge a lei per sapere se tramite questo acquisto sussista pure la possibilità di stipulare un'ipoteca.</p> <p><u>Domanda 2:</u></p> <p>Risponda alla domanda della famiglia Wyss e motivi la sua risposta.</p>	<p>3</p>	
<p><u>Domanda 2:</u></p> <p>Se il diritto di superficie è costituito per sé stante (1 punto) e permanente (1 punto), allora il diritto può essere trattato come fondo (1 punto) e può diventare quindi oggetto di ipoteca.</p>	<p>3</p>	

<p>Esercizio B3 – diritti reali ecc.</p> <p>Marcel Huber (comune di attinenza: Zurigo) e Lars Schröder (cittadino tedesco) sono gli unici azionisti della „Huber & Schröder SA“, con sede a Zurigo. L'unico attivo di questa società anonima è un appartamento di proprietà nel centro storico di Zurigo.</p> <p><u>Domanda 1:</u> Qual è la forma di proprietà in cui la società anonima è registrata nel registro fondiario?</p>	12	
<p><u>Soluzione B3:</u></p> <p><u>Domanda 1:</u> Proprietaria unica (di unità condominiale / di quota in comproprietà)</p>	1	
<p>Lars Schröder ha intenzione di trasferirsi a New York (USA); per questo motivo vuole vendere le sue azioni della „Huber & Schröder SA“.</p> <p><u>Domanda 2:</u> Marcel Huber gode per legge di un diritto di prelazione su queste azioni?</p>	1	
<p><u>Domanda 2:</u> No</p>	1	
<p>Marcel Huber e Lars Schröder hanno pattuito che Marcel Huber comprerà le azioni di Lars Schröder della „Huber & Schröder SA“. Per determinarne il prezzo d'acquisto, hanno fatto stimare l'appartamento.</p> <p><u>Domanda 3:</u> Che tipo di forma è richiesta per il contratto di compravendita delle azioni?</p>	1	
<p><u>Domanda 3:</u> Il contratto è valido senza vincoli formali</p>	1	
<p>Con il contratto di compravendita delle azioni viene concesso a Lars Schröder un diritto di prelazione limitato all'appartamento di proprietà.</p> <p><u>Domanda 4:</u> Che forma necessita l'accordo di concessione del diritto di prelazione?</p>	2	
<p><u>Domanda 4:</u> Atto pubblico.</p>	2	

<p>Continuazione esercizio B3 – diritti reali ecc.:</p> <p><u>La “Huber & Schröder SA” si trova in difficoltà economiche e ha intenzione di vendere l’appartamento a Michael Müller. Prima della vendita sono stati eseguiti diversi lavori di ristrutturazione. Alcuni artigiani non sono stati pagati.</u></p> <p><u>Domanda 5:</u> Che rischi sussistono per Michael Müller? (Indichi la base legale.)</p>	2	
<p><u>Domanda 5:</u> Rischio di iscrizione di ipoteche legali degli artigiani (art. 837 ss CCS).</p>	2	
<p><u>Domanda 6:</u> Come può proteggersi dal rischio finanziario summenzionato? (nominare 2 possibilità)</p>	1	
<p><u>Domanda 6:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attendere 4 mesi prima di acquistare e verificare che in questo periodo non vengano effettuati altri lavori • Richiedere una dichiarazione di rinuncia (tacitazione) agli artigiani <p><u>Altre proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Trattenere una parte del prezzo di acquisto fino al termine del periodo • Richiedere una garanzia bancaria o pretendere altre garanzie da parte della SA 	1	
<p><u>Domanda 7:</u> Qual è la durata massima accordabile del diritto di prelazione? Nomini l’articolo di legge corrispondente.</p>	2	
<p><u>Domanda 7:</u> 25 anni (1punto) Art. 216a CO (1punto)</p>	2	

Continuazione esercizio B3 – diritti reali ecc.:

Tre anni dopo che Lars Schröder ha venduto le sue azioni, la „Huber SA“ (ex „Huber & Schröder SA) mette in vendita l'appartamento di proprietà nel centro storico di Zurigo. Lars Schröder, che nel frattempo risiede nuovamente nella sua città natale Hannover (Germania), vorrebbe fare uso del suo diritto di prelazione. Vuole tenere l'appartamento come investimento e darlo in affitto.

Domanda 8:

L'impiegato responsabile presso il registro fondiario si rifiuta di notificare il trasferimento di proprietà, per quale motivo?

2

Domanda 8:

La legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, „Lex Koller“) vieta di principio l'acquisto di proprietà fondiaria da parte di stranieri residenti all'estero.

2

<p>Esercizio B4 – diritti reali</p> <p>Il contadino Jakob Gisler ha intestato la sua azienda agricola a suo figlio Peter. Jakob Gisler e sua moglie Käthi Gisler-Frick ricevono il diritto di abitazione in un piccolo appartamento all'interno della fattoria.</p> <p><u>Domanda 1:</u> Spieghi cos'è il diritto d'abitazione, illustrandone 3 caratteristiche.</p>	<p>5</p> <hr/> <p>3</p>	
<p><u>Soluzione B4:</u></p> <p><u>Soluzione domanda 1:</u></p> <p>Il diritto d'abitazione è una servitù personale, la servitù è assolutamente personale (diritto ed esercizio); vale a dire, la servitù non può essere trasferita e cessa con il decesso del beneficiario. Al beneficiario viene conferito il diritto di vivere in un edificio o in parte di esso; egli può di principio esercitare questo diritto da solo in prima persona; tuttavia egli può, se il diritto non è limitato espressamente alla sua persona, far abitare con sé i suoi familiari e conviventi. Il beneficiario non può locare detta abitazione. Il beneficiario paga solo le spese usuali di mantenimento e le tasse sull'utilizzo; tutte le ulteriori imposte nonché gli interessi ipotecari vengono sostenuti dal proprietario.</p>	<p>1 1 1</p> <p>(1 Pto.. per ogni risposta marcata in grassetto)</p>	
<p>Tre anni più tardi, Peter Gisler ne ha abbastanza di fare il contadino, ha problemi finanziari e vuole vendere la sua azienda agricola al suo amico benestante Thomas, di professione architetto. Questo conta sul fatto che un giorno, questi fondi di Peter verranno attribuiti alla zona edificabile.</p> <p><u>Domanda 2:</u></p> <p>Thomas può acquistare i fondi rispettivamente l'azienda agricola di Peter? Motivi la sua risposta.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione domanda 2:</u></p> <p>Thomas non può acquistare i fondi (senza autorizzazione).</p> <p>I fondi e le aziende agricole sottostanno a restrizioni secondo la legge federale del diritto fondiario rurale (LDFR).</p>	<p>1 1</p>	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2019

Esame scritto

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: diritto; CO / CPC

© Commissione d'Esame Professionale dell'Economia Immobiliare Svizzera

SOLUZIONI

Il presente documento contiene le soluzioni corrette che corrispondono alle aspettative della commissione d'esame. Sono possibili risposte diverse purché corrispondano alla domanda e siano corrette a livello di contenuti.

Per gli esercizi in cui è richiesto un numero esatto di risposte, può essere proposto un numero superiore di soluzioni. Tuttavia, la valutazione viene effettuata secondo il punto 5 a pagina 2 delle «indicazioni per i candidati all'esame» come definito nel singolo esercizio.

Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
3. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda o su fogli separati.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione delle risposte.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **60 minuti**.
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
IVA	Imposta sul valore aggiunto
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	Punti	Pagina
A	Parte generale CO	30	3
B	Parte speciale CO	20	7
C	CPC/Garanzie/Mezzi di garanzia	10	10
Total		60	

A) Parte generale CO **30 punti**

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

Valutazione gruppo di domande A1 – A2

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

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

Esercizio A1			2	
Le affermazioni seguenti sul diritto delle obbligazioni sono vere oppure false?				
Il diritto delle obbligazioni è disciplinato in una legge cantonale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il diritto delle obbligazioni non contiene norme imperative.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il diritto delle obbligazioni è il libro quinto del Codice Civile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il diritto delle obbligazioni regola i rapporti contrattuali di diritto pubblico.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio A2			2	
Le affermazioni seguenti sul termine «obbligazione» sono vere oppure false?				
Attraverso un contratto nasce un'obbligazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un'obbligazione ha origine da un credito.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Le obbligazioni hanno origine solo se ambedue le parti firmano.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Attraverso un'azione illecita nasce un'obbligazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Domande formulate

26 punti

Valutazione gruppo di domande A3 - A5

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 A3	5	
<p>Dolores Marti deve a Hanna Glaus 5'000 franchi. Le due non hanno stipulato nessun contratto scritto. Quando Hanna ricorda il fatto a Dolores, questa ribatte: „Per legge, sei tu che devi venire da me, per ricevere i tuoi soldi!“</p> <p>a) L'affermazione di Dolores Marti è giuridicamente corretta?</p> <p>b) Motivi la sua risposta nominando la norma di legge corrispondente.</p> <p>c) Come sarebbe la situazione giuridica, se Dolores Marti avesse venduto a Hanna Glaus 5 chili di fragole e le due donne non avessero stipulato un contratto scritto?</p> <p><u>Soluzione A3:</u></p> <p><u>a):</u> No</p> <p><u>b):</u> Il pagamento di debiti pecuniari sono da farsi nel luogo dove vive il creditore ("Bringschuld"). Art. 74 cpv. 2 cfr. 1 CO</p> <p><u>c):</u> Le fragole sono una merce generica. Hanna Glaus dovrebbe andarle a prendere presso Dolores Marti, Art. 74. cpv. 2 cfr. 3 CO</p>	<p>1</p> <p>1.5</p> <p>2.5</p> <p>1</p> <p>1.5</p> <p>2.5</p>	

<p>Esercizio A4</p> <p>Frankalotte Kaiser è la proprietaria di un immobile con 4 appartamenti in locazione. Dato che è giardiniera professionista, lei si occupa anche del giardino. Nell'autunno 2018 si ruppe un piede facendo arrampicata sportiva; per questo motivo non era in grado di spazzare via regolarmente il fogliame davanti alla porta dell'immobile. L'amica di una locataria della casa di Frankalotte Kaiser scivolò e cadde per terra davanti alla casa per colpa del fogliame davanti alla casa, rompendosi un braccio. I costi medici si aggirarono intorno ai 7'500 franchi, di cui la donna dovette pagare 2'000 franchi. Come lavoratrice indipendente ebbe inoltre una perdita di salario di 6'500 franchi durante le sei settimane, in cui non poté lavorare.</p> <p>a) Sulla base di quali norme giuridiche l'amica della locataria potrebbe far valere delle rivendicazioni nei confronti di Frankalotte Kaiser?</p> <p>b) Esamini se sussistono tutte le condizioni affinché l'amica della locataria possa fare valere delle rivendicazioni nei confronti di Frankalotte Kaiser.</p> <p>c) Qual è la differenza verso la responsabilità secondo l'art. 41 CO?</p> <p><u>Domanda complementare:</u></p> <p>d) Come si possono in genere originare ulteriori pretese?</p>	<p>12</p> <p>1</p> <p>7</p> <p>2</p> <p>2</p>	
<p><u>Soluzione A4:</u></p> <p><u>a):</u> Responsabilità del proprietario di un'opera, art. 58 CO.</p> <p><u>b):</u> Danno: 2'000 e 6'500 franchi, atto illecito: lesione corporale, il nesso causale e adeguato tra l'atto illecito e il danno sussiste. Non è necessario che sia colposo, responsabilità causale del proprietario dell'opera.</p> <p><u>c):</u> Per l'art. 41 CO è necessaria la colpa. Questa non è richiesta per la responsabilità causale secondo l'art. 58 CO</p> <p><u>d):</u> Contratto, indebito arricchimento.</p>	<p>1</p> <p>7</p> <p>2</p> <p>2</p>	

B) CO Parte speciale

20 punti

Gruppo di domande con risposta vero / falso

4 punti

Valutazione gruppo di domande B1 – B2

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

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

Esercizio B1		2	
Peter e Susanne vogliono tinteggiare gli uffici della loro agenzia PR e stipulano un contratto con l'impresa di pittura «Max Pennello», che dovrà eseguire la tinteggiatura entro il 15 marzo 2019. Secondo lei, quali di queste affermazioni sono vere e quali false?			
Un contratto valido con l'impresa di tinteggiatura può venire stipulato a voce.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Ambedue le parti possono recedere dal contratto in qualunque momento, senza dare disdetta.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Dato che il contratto riguarda lavori in un immobile, questo deve essere stipulato per atto pubblico.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Con un contratto di questo tipo, è dovuta una azione, indipendentemente dal risultato.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio B2		2	
In vista dell'avvicinarsi dell'età della pensione, Peter e Susanne vorrebbero dare in locazione i loro uffici. Per questo scopo chiedono a Max Stein di cercare dei potenziali locatari.			
Il contratto con Max Stein può essere stipulato in modo valido a voce.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Dato che si tratta di locazione di immobili, il contratto con Max Stein deve venire notificato tramite atto pubblico.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Peter e Susanne possono recedere in qualsiasi momento dal contratto con Max Stein; devono risarcire eventuali danni, se recedono intempestivamente.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Max Stein deve adempire il contratto personalmente e non può delegare l'impegno ad un suo collaboratore.	<input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	

Domande formulate **16 punti**

Valutazione gruppo di domande B3-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.

Esercizio B3	8	
<p>Marcella e Peter Vogler decidono di acquistare un immobile di 25 appartamenti da locare. Al momento, l'immobile è sfitto. Markus Grob offre i suoi servizi per trovare dei locatari e per gestire i rapporti di locazione. Marcella e Peter Vogler stipulano con Markus Grob un contratto in questo senso.</p> <p><u>Risponda alle domande seguenti:</u></p> <p>a) Che tipo di contratto è quello stipulato tra i coniugi Vogler e Markus Grob?</p> <p>b) Quali sono le basi legali di questo contratto?</p> <p>c) Quali requisiti formali bisogna osservare per la conclusione del contratto?</p> <p><u>Complemento della fattispecie:</u></p> <p>I coniugi Vogler devono constatare che Markus Grob, nel corso degli ultimi 6 mesi, non ha trovato nessun locatario e non si è neppure dato la pena di cercarne. Per questo motivo, la coppia vuole recedere dal contratto con Grob il più presto possibile.</p> <p>d) Come, e basandosi su quali norme giuridiche i Vogler possono recedere dal contratto?</p> <p>e) Com'è la situazione se Markus Grob dimostra che ha assunto tre collaboratori appositamente per svolgere le mansioni di locazione e amministrazione?</p>	<p>1</p> <p>0.5</p> <p>1.5</p> <p>2.5</p> <p>2.5</p>	
<p><u>Soluzione B3:</u></p> <p>a): Mandato</p> <p>b): Art. 394ss. CO</p> <p>c): Nessuna prescrizione formale. Il contratto è valido oralmente, art. 11 CO.</p> <p>d): Il contratto può essere disdetto in qualsiasi momento, art. 404 par. 1 CO</p> <p>e): I signori Voglers devono risarcire i danni, se recedono intempestivamente, art. 404 CO.</p>	<p>1</p> <p>0.5</p> <p>1.5</p> <p>2.5</p> <p>2.5</p>	

<p>Esercizio B4</p> <p>Marcella e Peter Vogler decidono di ristrutturare gli appartamenti prima di darli in locazione: vogliono rinnovare tutte le cucine e tinteggiare le pareti degli appartamenti. A questo scopo, stipulano un contratto con l'imbianchino Von Grub, che dovrà iniziare i lavori nel corso delle prossime cinque settimane.</p> <p>a) Che tipo di contratto è stato stipulato tra i Vogler e l'impresa di Von Grub?</p> <p>b) Quali norme legali si applicano a questo contratto?</p> <p><u>Complemento della fattispecie:</u> Dopo 5 settimane, Von Grub non ha ancora cominciato con i lavori. Marcella Vogler è dell'opinione che possano recedere subito dal contratto. Peter Vogler invece ha dei dubbi e crede che debbano procedere diversamente.</p> <p>c) Menzionando le norme di legge pertinenti, spieghi se Peter Vogler ha ragione e come si deve procedere.</p> <p><u>Complemento della fattispecie:</u> Dopo il termine dei lavori di Von Grub, i Vogler si accorgono che la vernice si scrosta dal soffitto del primo appartamento. Peter Vogler dice di stare ad aspettare per vedere se il fenomeno si produce anche negli altri appartamenti. Marcella Vogler invece è dell'opinione che devono avvertire subito Von Grub.</p> <p>d) Cosa devono fare i Vogler e che diritti hanno? Risponda alla domanda menzionando le norme di legge pertinenti.</p>	<p style="text-align: center;">8</p> <hr/> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">0.5</p> <p style="text-align: center;">3.5</p> <p style="text-align: center;">3</p>	
<p><u>Soluzione B4:</u></p> <p>a): Contratto di appalto</p> <p>b): Art. 363ss.. CO</p> <p>c): Procedere secondo l'art. 102ss. CO, vale a dire mettere in mora tramite interpellazione e porre un termine. Anche possibile: procedere secondo art. 366 cpv. 1 CO.</p> <p>d): Segnalare immediatamente i difetti, (risoluzione del contratto), diminuzione del prezzo, riparazione dell'opera, art. 367 e 368 CO.</p>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">0.5</p> <p style="text-align: center;">3.5</p> <p style="text-align: center;">3</p>	

C) CPC, garanzie e mezzi di garanzia **10 punti**

Gruppo di domande con risposte vero / falso **4 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?				
Il CPC disciplina il diritto procedurale solo nei cantoni di lingua svizzero-tedesca.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il CPC disciplina anche i processi amministrativi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Dato che ogni giudice ha la facoltà di decidere secondo il proprio apprezzamento, egli non deve applicare le regole del CPC.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il CPC contiene anche regole sull'organizzazione dei tribunali; per questo motivo, i cantoni non possono decidere nulla in questo ambito.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio C2			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Nel caso di controversie locative con un valore di causa di CHF 5'000, le parti possono scegliere liberamente se avviare una procedura di conciliazione prima della procedura ordinaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Le autorità di conciliazione possono, nei casi di conflitti risultanti dalla locazione di spazi abitativi, decidere liberamente di caso in caso se far intervenire un conciliatore da parte del locatore oppure da parte del locatario.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
In determinati casi, l'autorità di conciliazione può prendere decisioni indipendentemente dal valore di lite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il locatore deve sempre partecipare personalmente all'udienza di conciliazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio C3			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
La fideiussione è una garanzia personale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Una fideiussione può essere ordinata anche senza fissare un importo massimo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Un impegno valido di fideiussione può essere dato a voce. Non sono necessari ulteriori requisiti formali.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se il garante è sposato, ci vuole il consenso orale del coniuge.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio C4			2	
Marc Stämpfli si è comprato una vasca da bagno nuova. Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Per stabilire la durata della garanzia del fornitore sui danni alla vasca, è rilevante sapere se si tratta di una vasca incassata oppure autonoma.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Marc deve in ogni caso esaminare la vasca e informare la ditta fornitrice circa eventuali difetti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Secondo il codice delle obbligazioni, Marc Stämpfli ha tempo due anni a partire dalla consegna per avvisare il fornitore anche a proposito di difetti evidenti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La durata della garanzia prevista dal Codice delle obbligazioni può essere prolungata oltre al termine previsto nella legge.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio C5			2	
Le seguenti affermazioni sono vere o false?				
Un termine di perenzione può venire sospeso.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
I termini perentori non possono venire interrotti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se un termine di perenzione viene sospeso, il termine ricomincia in seguito nuovamente a decorrere dall'inizio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La questione dei termini di prescrizione deve venire esaminata d'ufficio.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale di gestione immobiliare 2019
Esame scritto

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: diritto; Imposte

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

SOLUZIONI

Il presente documento contiene le soluzioni corrette che corrispondono alle aspettative della commissione d'esame. Sono possibili risposte diverse purché corrispondano alla domanda e siano corrette a livello di contenuti.

Per gli esercizi in cui è richiesto un numero esatto di risposte, può essere proposto un numero superiore di soluzioni. Tuttavia, la valutazione viene effettuata secondo il punto 5 a pagina 2 delle «indicazioni per i candidati all'esame» come definito nel singolo esercizio.

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
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
LPT	Legge sulla pianificazione del territorio
LIVA	Legge sull'imposta sul valore aggiunto
CUF	Casa unifamiliare
PPP	Proprietà per piani
NFRF	Numero di foglio di registro fondiario

Materia d'esame diritto - panoramica

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

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

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

Gruppo di domande con risposta vero / falso

Valutazione gruppo di domande A

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

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio A			4	
Quali di queste affermazioni a proposito del sistema fiscale svizzero sono vere, quali false?				
Il diritto fiscale è una parte del diritto pubblico.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Per le tasse causali si riceve una controprestazione diretta dallo Stato.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Le imposte a destinazione vincolata servono a finanziare determinati scopi.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
In materia di imposte di successione la sovranità fiscale spetta alla Confederazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il diritto fiscale è una parte del diritto privato, dato che le persone private devono pagare le imposte.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La sovranità fiscale per l'imposta sui veicoli a motore spetta ai Cantoni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'oggetto dell'imposta risponde alla domanda: cosa viene imposto?	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Le imposte sui cani vengono rimosse dalla Confederazione.	<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			2	
Quali di queste affermazioni sull'Imposta sul valore aggiunto sono vere, quali sono false?				
I contribuenti IVA sono i consumatori.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'imposta sul valore aggiunto è un'imposta diretta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
La deduzione dell'imposta precedente in ambito privato è vietata.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'imposta sul valore aggiunto viene anche chiamata imposta sui consumi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'IVA si basa su un'aliquota unitaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Sono i singoli Cantoni a decidere quali prestazioni possono venire dichiarate volontariamente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'opzione riduce il carico di tassazione occulta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
I ricavi dei casinò dal gioco d'azzardo possono venire optati.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Domande generali **12 punti**

Esercizio B2	2	
a) Secondo quali principi le imprese soggette all'IVA devono tenere i libri contabili e i documenti ad essi pertinenti?	1	
b) Quale è l'articolo corrispondente (base legale) nella LIVA?	1	
<u>Soluzione B2:</u>		
<u>a):</u> Secondo i principi del diritto commerciale.	1	
<u>b):</u> Art. 70 LIVA	1	
Esercizio B3	3	
L'addebito IVA da parte dell'amministrazione fiscale è andato «dimenticato» nei meandri della burocrazia.		
a) Dopo quanti anni un addebito fiscale va in prescrizione, a partire dalla fine del periodo fiscale	1	
b) come è possibile interrompere la prescrizione?	1	
<u>Soluzione B3:</u>		
<u>a):</u> 5 anni	1	
<u>b):</u> Una delle seguenti risposte:	1	
<ul style="list-style-type: none"> • Atti d'esazione (art. 91 cpv. 3 LIVA) • Provvedimento dell'Amministrazione federale delle contribuzioni • Decisione su ricorso • Esecuzione • Sentenza del Tribunale • Annuncio di controllo da parte AFC o inizio di un controllo senza annuncio (art. 78 cpv. 3 LIVA) • Riconoscimento della pretesa da parte del debitore 		

Esercizio B4	3	
a) Quali sono i due tipi di rendiconto IVA esistenti?	1	
b) in quale articolo della LIVA sono disciplinati?	1	
c) quale sistema può essere utilizzato solo su richiesta?	1	
<u>Soluzione B4:</u>		
a): Rendiconto secondo le controprestazioni convenute e rendiconto secondo le controprestazioni ricevute.	1	
b): Art. 39 LIVA	1	
c): Rendiconto secondo le controprestazioni ricevute	1	
Esercizio B5	5	
La proprietaria di un'azienda assoggettata all'imposta sul valore aggiunto acquisterà durante il 2020 una vettura aziendale rappresentativa per un valore di CHF 54'000 (incl. 7.7% IVA). La proprietaria però vuole successivamente usare la vettura solamente a scopo personale e privato; per questo motivo, nel 2022 la vettura sarà trasferita nel suo patrimonio privato.		
a) <u>Nomini</u> la conseguenza in termini di IVA nell'anno 2022 del trasferimento del veicolo al patrimonio privato, citando l'articolo pertinente della LIVA (1 punto)	1	
b) ed esegua i <u>calcoli</u> corrispondenti (4 punti)	4	
<u>Soluzione B5:</u>		
a): Sussiste un consumo proprio ai sensi dell'art. 31 LIVA.	2x0.5	
b): Imposta precedente all'acquisto Fr. 3860.70	1	
- 20 % ammortamento per il 2020 Fr. -772.15	1	
- 20 % ammortamento per il 2021 Fr. -772.15	1	
La correzione dell'imposta precedente ammonta a Fr. 2316.40	1	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in gestione immobiliare 2019
Esame scritto

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: conoscenze edili

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

SOLUZIONI

Il presente documento contiene le soluzioni corrette che corrispondono alle aspettative della commissione d'esame. Sono possibili risposte diverse purché corrispondano alla domanda e siano corrette a livello di contenuti.

Per gli esercizi in cui è richiesto un numero esatto di risposte, può essere proposto un numero superiore di soluzioni. Tuttavia, la valutazione viene effettuata secondo il punto 5 a pagina 2 delle «indicazioni per i candidati all'esame» come definito nel singolo esercizio.

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Nessuno

Sigle

Nessuno

Esercizi Tema

		Numero punti	Pagina
A	Fondamenti di tecnica della costruzione	60	3
B	Diritto della pianificazione del territorio	14	25
C	Diritto della costruzione	16	31
Totale		90	

A) Fondamenti di tecnica della costruzione

60 punti

<p>Esercizio A1 Perché un progetto di costruzione possa essere approvato dalle autorità competenti, è necessario fornire i relativi piani. Tra questi c'è il cosiddetto piano catastale.</p> <p>a) Spiegate in 1-2 frasi che cos'è un piano catastale. b) In che scala viene normalmente disegnato questo piano? c) Indicate 4 informazioni importanti che devono comparire ed essere leggibili sul piano, oltre al cartiglio (intestazione) con titolo e scala.</p> <p>Nota: a) 1 punto in caso di risposta corretta b) e c) 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	<p>3.5</p>	
<p><u>Soluzione A1:</u></p> <p>a) Che cos'è un piano catastale</p> <p style="color: red;">Il piano catastale è un'accurata rappresentazione grafica in scala dei fondi. Il piano viene redatto e aggiornato dall'ufficio del catasto competente o dall'ufficio del geometra incaricato. La funzione del piano catastale è quella di mettere pubblicamente a disposizione informazioni affidabili sui fondi. Su questo piano sono riportate importanti informazioni che permettono di individuare gli esatti confini del fondo, i punti di confine, i punti poligonometrici (punti fissi), il numero del fondo (numero di particella), il numero di assicurazione e il numero civico (non risultano sui piani catastali del cantone Ticino).</p> <p>b) Scala del piano catastale</p> <p style="color: red;">Scala: 1:500 / 1:1000</p> <p>c) Informazioni importanti contenute in un piano catastale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Confini del fondo • Punti di confine (cippi) • Punti poligonometrici (punti fissi) • Numero del fondo (numero di particella) • Numero di assicurazione (non risultano sui piani catastali del cantone Ticino). • Numero civico (non risultano sui piani catastali del cantone Ticino). • Geometria dell'edificio • Freccia indicante il nord 	<p>1</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

Esercizio A2

In edilizia, le superfici di piano vengono suddivise in base alla norma SIA 416 (Superfici e volumi di edifici).

La superficie netta di piano riportata nel piano sottostante dev'essere suddivisa nelle varie sotto-superfici previste dalla norma 416.

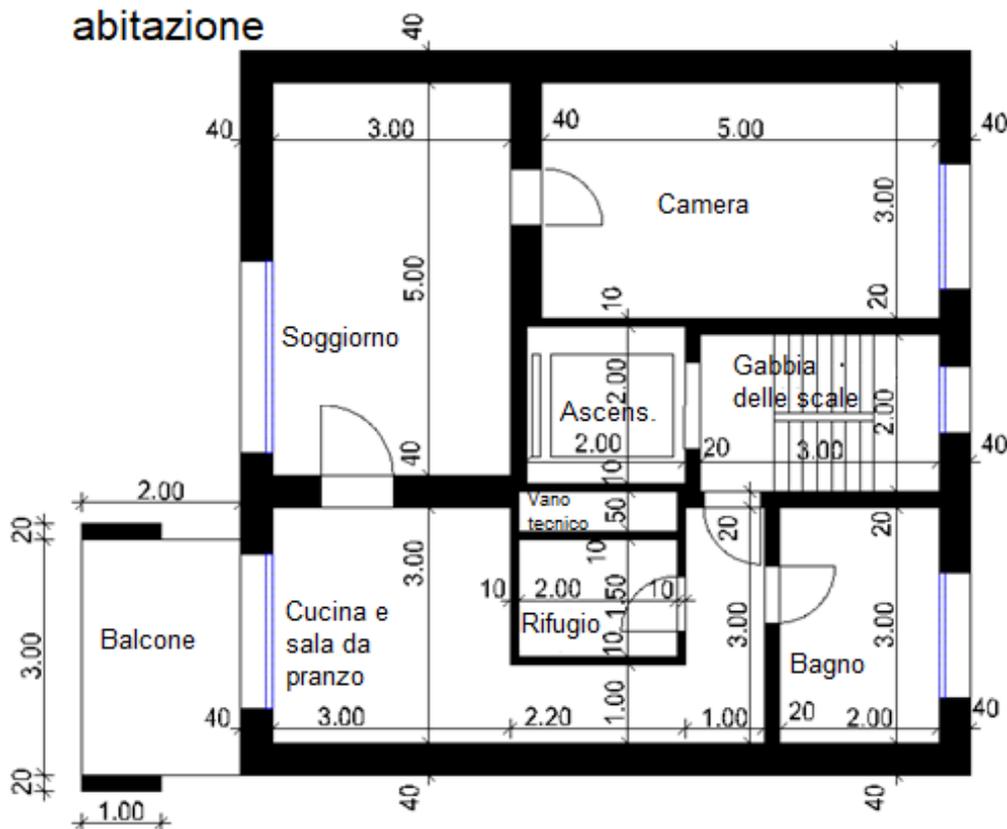
- a) Prendendo a riferimento il piano in scala, calcolate le seguenti sotto-superfici secondo la norma SIA 416:
- Superficie utile principale
 - Superficie utile secondaria
 - Superficie di circolazione
 - Superficie delle installazioni
 - Superficie utile esterna
- b) Riportate la corretta abbreviazione di ciascuna delle seguenti sotto-superfici secondo la norma SIA 416:
- Superficie utile principale
 - Superficie utile secondaria
 - Superficie utile esterna

Nota:

0.5 punti per ogni risposta corretta

4

**PIANO
 abitazione**



Soluzione A2:

Risultati parziali per il calcolo delle sotto-superfici:

a) Calcolo sotto-superfici

• Superficie utile principale:	50.2	m2	0.5
• Superficie utile secondaria:	3.0	m2	0.5
• Superficie di circolazione:	10.0	m2	0.5
• Superficie delle installazioni:	1.0	m2	0.5
• Superficie utile esterna:	6.0	m2	0.5

b) Abbreviazioni delle sotto-superfici:

• Superficie utile principale:	SUP	0.5
• Superficie utile secondaria:	SUS	0.5
• Superficie utile esterna:	SUE	0.5

--	--

Esercizio A3

L'architetto vi ha fornito il piano in scala 1:50. I simboli utilizzati permettono di desumere varie informazioni dal piano esecutivo dell'opera.

- a) Entrambi i disegni riportano elementi raffigurati conformi a quanto previsto dalla norma SIA 400 per i piani esecutivi. Descrivete dettagliatamente gli elementi indicati da questi simboli.
- b) Spiegate in **1-2 frasi** cos'è una soglia automatica e dove questa viene di solito utilizzata.

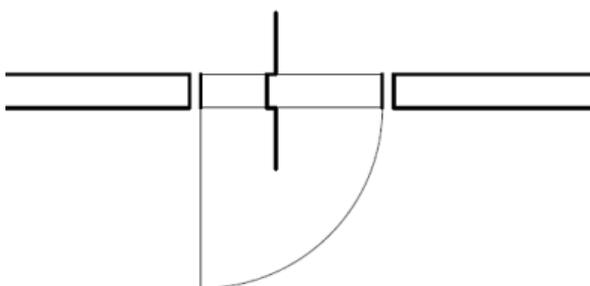
Note:

- a) 1 punto per ogni descrizione corretta
- b) 1 punto in caso di risposta corretta

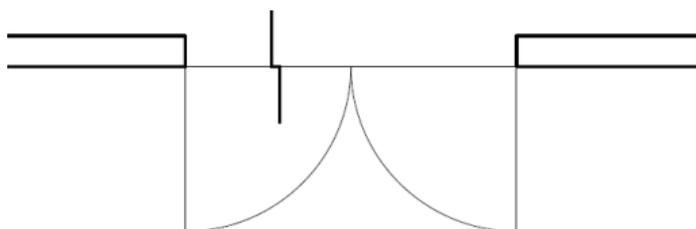
3	
1	
1	
1	

Soluzione A3:

- a) Disegni conformi alla norma SIA 400



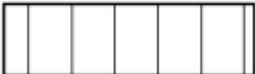
Cassaporta o telaio incassato, apertura a sinistra, con soglia



Porta a due ante con falso telaio e con gradino

- b) Soglia automatica Planet®

- Una soglia automatica è installata in modo invisibile sul lato inferiore della porta. Quando la porta si chiude completamente, la guarnizione si abbassa e chiude l'apertura tra il pavimento e l'anta della porta. In questo modo si garantisce che la porta possa raggiungere l'isolamento acustico richiesto anche senza soglia (costruzione senza barriere architettoniche).

<p>Esercizio A4</p> <p>Nei piani esecutivi, i vari materiali utilizzati vengono indicati con specifici tratteggi (SIA 400). Individuate i materiali edili di seguito rappresentati utilizzando la corretta terminologia tecnica.</p> <p><u>Note:</u> 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	1.5	
<p><u>Soluzione A4:</u></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;">  <div style="margin-left: 10px; color: red;">Mattoni silico-calcarei</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;">  <div style="margin-left: 10px; color: red;">Materiali isolanti (isolamento termico)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px; color: red;">Calcestruzzo (armato e non armato)</div> </div>	0.5	
	0.5	
	0.5	

<p>Esercizio A5</p> <p>I sistemi di costruzione sono caratterizzati dagli elementi portanti verticali (struttura portante).</p> <p>a) Spiegate in 1-2 frasi la differenza tra costruzione massiccia e costruzione a comparti.</p> <p>b) Citate un ulteriore sistema di costruzione utilizzando la corretta terminologia tecnica.</p> <p><u>Note:</u> a) 1 punto in caso di risposta corretta b) 0.5 punti in caso di risposta corretta</p>	1.5	
<p><u>Soluzione 5:</u></p> <p>a) Differenza tra costruzione massiccia e costruzione a comparti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="color: red;">• La costruzione massiccia prevede pareti portanti disposte in due o più direzioni. Nella costruzione a comparti, le pareti portanti sono orientate in una sola direzione principale. <p>b) Ulteriore sistema di costruzione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="color: red;">- Costruzione a intelaiatura <li style="color: red;">- Costruzione mista 	1	
	0.5	

Esercizio A6

Con le loro varie conformazioni, i tetti delle case caratterizzano il paesaggio urbano locale.
 Identificate le 4 diverse forme di tetto riportate nello schizzo seguente utilizzando la corretta terminologia tecnica.

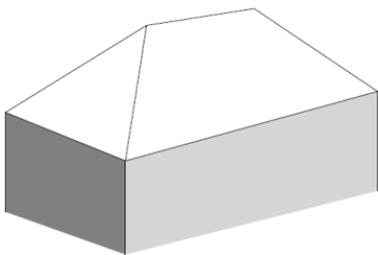
Note:

0.5 punti per ogni risposta corretta

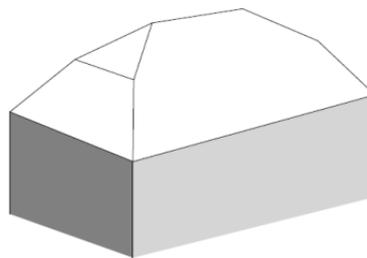
2	
0.5 0.5 0.5 0.5	

Soluzione A6:

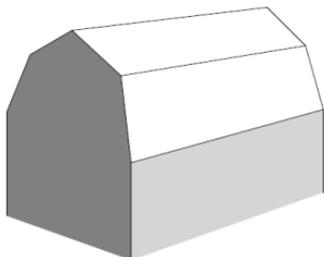
a)



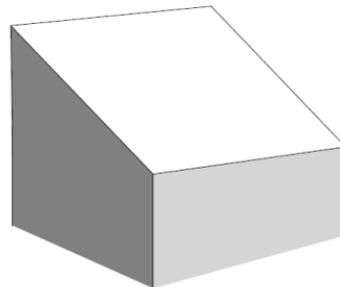
b)



c)



d)



Soluzione:

- a) Tetto a padiglione
- b) Tetto a padiglione a falde accorciate
- c) Tetto a mansarda
- d) Tetto a una falda

Esercizio A7

3.5

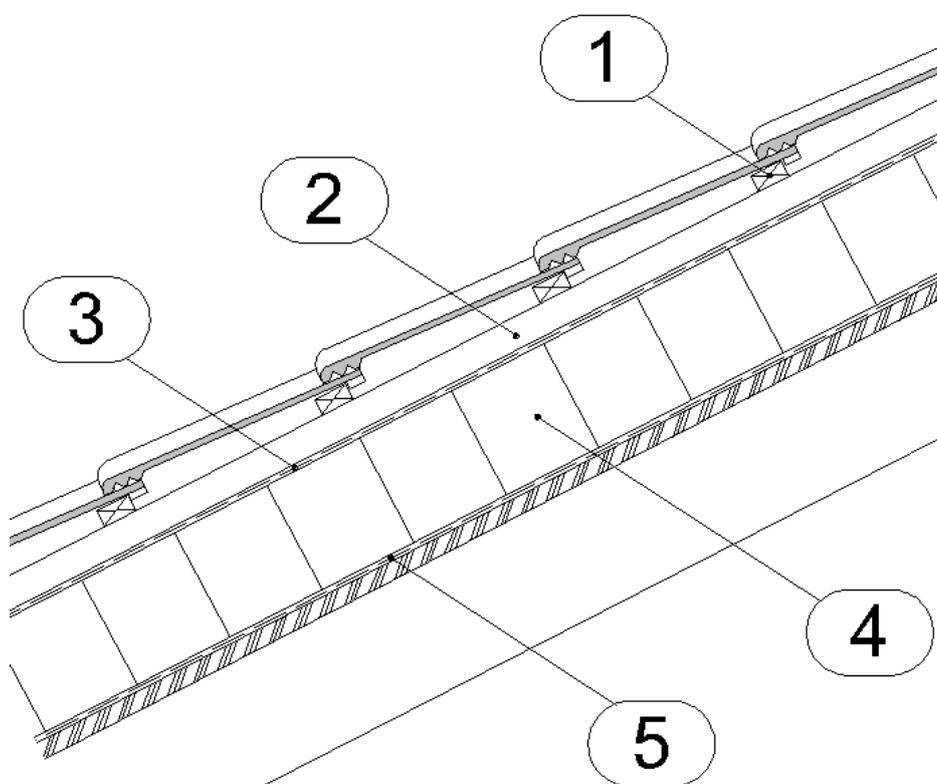
L'architetto vi invia un piano di dettaglio di un tetto a falde. Il corrispondente estratto del piano è rappresentato di seguito.

- a) Nel piano di dettaglio sotto riportato è illustrato un tetto a falda. Di che tipo di tetto si tratta di preciso? Qual è il termine tecnico utilizzato per indicare questo tetto a falda?
- b) Indicate i vari strati (da 1 a 5) di questo tetto a falda.

Note:

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

Soluzione A7:



- a) Struttura del tetto a falda
Tetto caldo (tetto con ventilazione semplice)
- b) Strati della struttura
 - 1) Listellatura (copertura in tegole)
 - 2) Controlistellatura (intercapedine di ventilazione)
 - 3) Sottotetto
 - 4) Isolamento termico
 - 5) Freno vapore (strato impermeabile al vento)

1

0.5

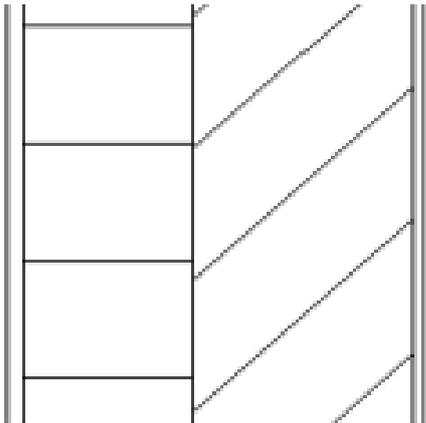
0.5

0.5

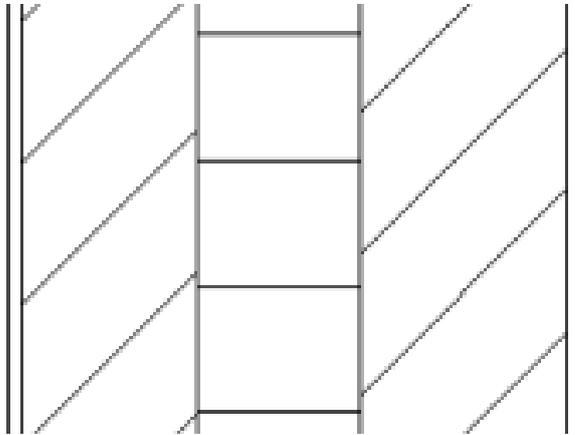
0.5

0.5

<p>Esercizio A8</p> <p>Oltre ai tetti a falde, in Svizzera si costruiscono anche tetti piani. Esistono varie tipologie di tetti piani, che si distinguono in base alla loro struttura costruttiva.</p> <p>a) Spiegate in 1-2 frasi che tipo di tetto piano è un tetto a rovescio.</p> <p>b) Menzionate il principale vantaggio di un tetto a rovescio.</p> <p>c) Citate altri due tipi di tetti piani utilizzando la corretta terminologia tecnica.</p> <p><u>Note:</u></p> <p>a) 1 punto in caso di risposta corretta</p> <p>b) 1 punto in caso di risposta corretta</p> <p>c) 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	<p>3</p>	
<p><u>Soluzione A8:</u></p> <p>a) Tetto a rovescio</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tetto piano in cui lo strato di isolamento termico si trova al di sopra dello strato impermeabilizzante (strato acquifero). <p>b) Vantaggio del tetto a rovescio</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'impermeabilizzazione è protetta dall'isolamento termico. • Se lo strato impermeabilizzante viene incollato su tutta la superficie sottostante, è facile individuare eventuali perdite. <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rispetto a un tetto caldo, il tetto a rovescio ha meno strati, il freno a vapore non è necessario. • Costruzione più veloce, perché l'isolamento può essere posato indipendentemente dalle condizioni atmosferiche. <p>c) Tipi di tetto piano</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tetto caldo • Tetto freddo <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tetto compatto (composito) • Tetto duo • Tetto plus • Tetto doppio • Tetto verde • Tetto in ghiaia 	<p>1</p> <p>1</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

<p>Esercizio A9</p> <p>Le pareti esterne di un edificio devono svolgere numerose funzioni e soddisfare diversi requisiti.</p> <p>Di seguito sono riportate due tipiche strutture di pareti esterne.</p> <p>a) Indicate come vengono chiamate le due costruzioni delle pareti esterne 1 e 2 utilizzando la corretta terminologia tecnica.</p> <p>b) Entrambe le costruzioni di pareti esterne presentano sia vantaggi che svantaggi. Raffrontate tra loro le due costruzioni delle pareti esterne. Indicate 2 vantaggi e 2 svantaggi della parete esterna 1 rispetto alla parete esterna 2.</p> <p><u>Note:</u> 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	<p>3</p>	
<p><u>Soluzione A9:</u></p> <p>a) Strutture delle pareti esterne</p> <p>Costruzione della parete esterna 1</p>  <ul style="list-style-type: none">• Isolamento termico esterno intonacato (facciata compatta)	<p>0.5</p>	

Costruzione della parete esterna 2



- Muro a doppia parete

b)

Vantaggi:

1. Soluzione più economica
2. Ingombro ridotto

Ulteriori proposte di soluzione:

- Soluzione di dettaglio più semplice
- Soluzione più semplice per il risanamento termico

Svantaggi:

1. Esposta a sollecitazioni meccaniche
2. Non particolarmente resistente nel tempo

Ulteriori proposte di soluzione:

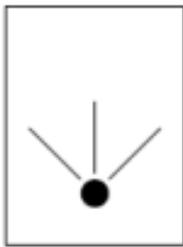
- Rischio di formazione di alghe

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

<p>Esercizio A10</p> <p>Le finestre devono svolgere varie funzioni e soddisfare diversi requisiti. Per garantire il rispetto dei vari requisiti, sono disponibili numerosi tipi di vetri e vetrate.</p> <p>a) Indicate 5 importanti requisiti che le finestre devono soddisfare.</p> <p>b) Menzionate 3 diversi tipi di vetro utilizzati per soddisfare i requisiti di cui sopra.</p> <p><u>Note:</u> 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	<p>4</p>	
<p><u>Soluzione A10:</u></p> <p>a) Requisiti</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Isolamento termico 2. Protezione contro il sole 3. Insonorizzazione (protezione dal rumore) 4. Protezione antiscasso 5. Permettere il passaggio della luce <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Protezione dalle intemperie • Protezione contro il rischio di cadute • Protezione antincendio • Protezione contro gli odori • Protezione contro gli infortuni (vetri di sicurezza monolastra) <p>b) Tipi di vetro</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vetri insonorizzanti 2. Vetri termoisolanti 3. Vetri a protezione solare <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vetri antincendio • Vetri di sicurezza a più strati • Vetri di sicurezza monolastra • Vetri antiproiettile 	<p>0.5</p>	

<p>Esercizio A11</p> <p>Oggi in molti edifici si installano sistemi di ventilazione. Affinché gli utenti possano sentirsi a proprio agio in ambienti ventilati, è necessario tenere in considerazione diversi fattori. Citate 3 importanti fattori che devono essere tenuti in considerazione. <u>Note:</u> 0,5 punti per ogni risposta corretta</p>	1.5	
<p><u>Soluzione A11:</u></p> <p>Fattori</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Temperatura dell'aria dell'ambiente 2. Umidità relativa dell'aria 3. Velocità di movimento dell'aria <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tasso di aria fresca 	0.5 0.5 0.5	
<p>Esercizio A12</p> <p>Le fonti di energia si distinguono in rinnovabili e non rinnovabili. Indicate 2 energie rinnovabili e 2 non rinnovabili. <u>Note:</u> 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	2	
<p><u>Soluzione A12:</u></p> <p>Fonti di energia rinnovabili</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Legno 2. Biogas <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Energia solare • Calore ambientale (aria, acqua, terra) • Energia eolica (vento) <p>Fonti di energia non rinnovabili</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Petrolio 2. Gas <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Energia nucleare 	0.5 0.5 0.5 0.5	

<p>Esercizio A13</p> <p>L'impianto di riscaldamento deve essere protetto contro un eccessivo innalzamento della pressione e della temperatura, ma anche in caso di livello dell'acqua troppo basso. È necessario predisporre ed installare diversi dispositivi di sicurezza.</p> <p>Indicate 3 componenti di sicurezza presenti in un impianto di riscaldamento.</p> <p><u>Note:</u> 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	1.5	
<p><u>Soluzione A13:</u></p> <p>Componenti di sicurezza:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vaso di espansione 2. Termoregolatore 3. Limitatore di sicurezza della temperatura <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Termometro • Valvola di sicurezza • Manometro (misuratore di pressione) • Dispositivo di riempimento e scarico • Valvola di controllo del livello minimo dell'acqua 	0.5 0.5 0.5	

<p>Esercizio A14</p> <p>Il tecnico progettista vi consegna un progetto per il riscaldamento. Sul piano sono visibili diversi simboli (come da norma SIA 400). Utilizzando la corretta terminologia tecnica, spiegate che cosa significano i due simboli seguenti.</p> <p><u>Note:</u> 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	1	
<p><u>Soluzione A14:</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p style="color: red;">Caldaia per combustibili liquidi</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p style="color: red;">Scaldacqua</p> </div> </div>	0.5 0.5	

<p>Esercizio A15</p> <p>Le installazioni elettriche possono essere a corrente debole e a corrente forte. Rispondete alle seguenti domande sugli impianti a corrente debole e a corrente forte.</p> <p>a) A partire da quale voltaggio si parla di corrente forte? (Indicare anche l'unità di misura)</p> <p>b) Per quali utilizzi (generalmente) è necessaria la corrente forte? Citatene due tra quelli più importanti.</p> <p>c) Con quale gamma di voltaggio si parla di impianti a corrente debole? (Indicare anche l'unità di misura)</p> <p>d) Citate 2 utilizzi per i quali è necessaria la corrente debole.</p> <p><u>Note:</u> 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	<p>3</p>	
<p><u>Soluzione A15:</u></p> <p>a) Voltaggio corrente forte: A partire da 50 Volt</p> <p>b) Utilizzi della corrente forte</p> <p style="margin-left: 20px;">1) Luce</p> <p style="margin-left: 20px;">2) Riscaldamento</p> <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Forza • per cucinare • per lavare <p>c) Voltaggio corrente debole: 0-50 Volt</p> <p>d) Apparecchi a corrente debole</p> <p style="margin-left: 20px;">1) Telefono</p> <p style="margin-left: 20px;">2) Suoneria</p> <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Citofono • Sistemi di sorveglianza • Antenne • Televisore • Regolazioni 	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

Gruppo di domande con risposte vero / falso

3 punti

Valutazione gruppo di domande A16

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 A16

Rispondete con vero o falso alle seguenti domande sugli impianti elettrici.

L'intensità di corrente si misura in Ampere.

vero falso

La resistenza R si misura in Volt.

vero **falso**

Un importante dispositivo di sicurezza elettrico è il cosiddetto salvavita FI.

vero falso

Il simbolo seguente indica una presa tripla.



vero **falso**

L'illuminamento può essere misurato con un luxmetro.

vero falso

Uno schema elettrico è una rappresentazione grafico-simbolica dei componenti elettrici con l'aiuto di simboli.

vero falso

3	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

d) Rivestimenti per pareti

- 1) Carte da parati
- 2) Rivestimenti in pietra naturale e artificiale
- 3) Piastrelle in ceramica

Ulteriori proposte di soluzione:

- Intonaci
- Legno
- Rivestimento in tessuto

0.5	
0.5	
0.5	

Esercizio A18

Una progettazione razionale dell'insonorizzazione da parte dell'architetto può consentire notevoli risparmi. Nel progetto occorre considerare per tempo gli aspetti legati alla protezione acustica, in modo tale da ridurre al minimo gli interventi tecnico-strutturali necessari a garantire il necessario livello d'isolamento acustico (come ad esempio le finestre insonorizzate).

Citate **3 importanti principi di progettazione** che è bene considerare per tempo al fine di garantire un buon isolamento acustico.

Note:

0.5 punti per ogni risposta corretta.

1.5	
------------	--

Soluzione A18:

Importanti principi di progettazione

- 1) Optare per una configurazione architettonica congeniale all'insonorizzazione.
- 2) Disporre gli edifici in modo tale che risultino il più possibile riparati dalle fonti di rumore esterne.
- 3) Disporre i locali più sensibili al rumore sul lato meno esposto al rumore. Separare le zone sensibili al rumore da quelle rumorose (non mescolare i locali rumorosi con i locali sensibili al rumore).

Ulteriori proposte di soluzione:

- Le zone silenziose e rumorose devono essere separate
- Le condutture degli impianti devono essere posate nelle zone rumorose (possibilmente raggruppate nei vani tecnici).
- Non installare apparecchi rumorosi sulle pareti che danno sulle camere da letto.

0.5	
0.5	
0.5	

Esercizio A19

5

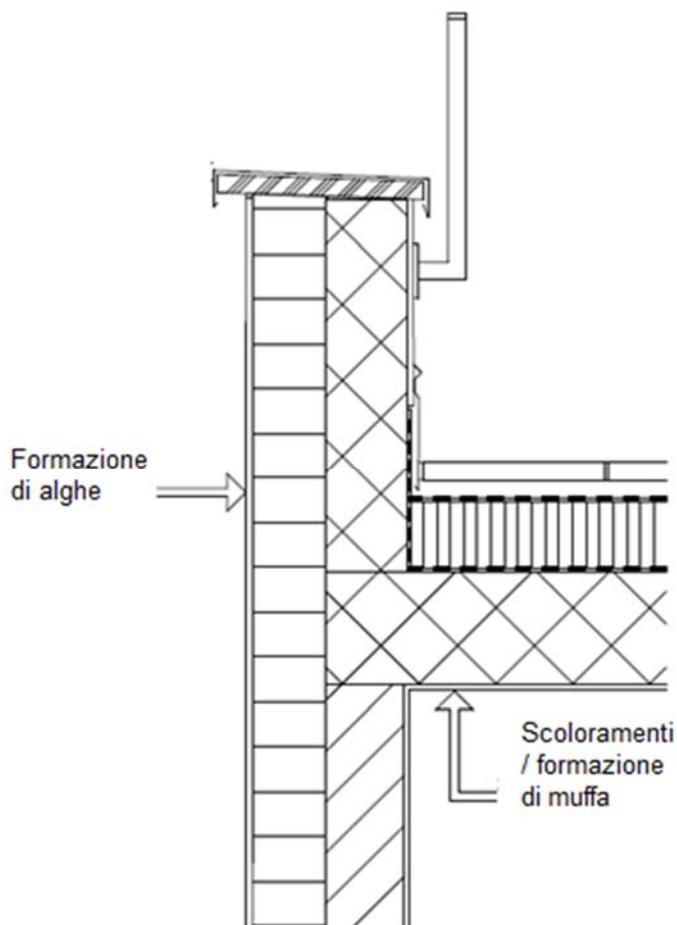
Gestite una casa plurifamiliare risalente all'incirca agli anni '50. Sono stati effettuati diversi lavori di ristrutturazione. La facciata è stata successivamente isolata con un isolamento termico esterno, il tetto piano è stato ristrutturato ed in seguito è stata installata una ventilazione controllata negli appartamenti. Per garantire che il tetto piano sia e rimanga in ordine, è stato stipulato un contratto di manutenzione. L'ultima revisione ha confermato che il tetto è in buone condizioni e non presenta perdite.

Il custode vi ha segnalato che in diversi punti ha notato formazioni di muffa e alghe. Le posizioni di questi punti sono riportate nello schizzo (figura 1, sezione del tetto). La muffa è visibile in diversi punti nell'area perimetrale del soffitto. Le alghe si sono formate soprattutto sulla facciata a nord.

- a) Esaminate lo schizzo e spiegate in **2-3 frasi** perché in quest'area si è formata la muffa.
- b) Sugerite cosa si può fare per evitare la formazione di muffe in questa zona.
- c) Spiegate in **1-2 frasi** perché la formazione di alghe è un problema che riguarda principalmente la facciata rivolta a nord.
- d) Citate **altri due fattori** che favoriscono la formazione di alghe.

Note:

- a) 2 punti in caso di risposta corretta
- b) 1 punto in caso di risposta corretta
- c) 1 punto in caso di risposta corretta
- d) 0.5 punti per ogni risposta corretta



Soluzione A19:

Muffa negli interni

- a) Il parapetto in calcestruzzo sul tetto piano al di sopra dell'ultimo appartamento crea un ponte termico. Essendo un buon conduttore termico, il calcestruzzo può disperdere una notevole quantità calore. Ciò comporta un abbassamento della temperatura nelle zone perimetrali e agli angoli, il che a sua volta favorisce la formazione di strisce di muffa.
- b) Il ponte termico dev'essere eliminato con un intervento il più possibile permanente. Isolare bene l'interno del parapetto in calcestruzzo.

Ulteriori proposte di soluzione:

- Sul lato interno del locale applicare una striscia di isolante (larga circa 1 m) per aumentare la temperatura perimetrale e impedire la formazione di condensa.

2	
1	

Formazione di alghe all'esterno

- c) Le facciate rivolte a nord ricevono poco sole. Di conseguenza, l'umidità depositasi sulla facciata fatica ad asciugarsi (rimane a lungo sulla facciata), favorendo così la formazione di alghe.
- d) 1) Piantagione intensiva (alberi vicino alla facciata)
2) Una superficie della facciata adeguata (superficie di fondo idonea)

Ulteriori proposte di soluzione:

- Umidità sulla facciata
- Posizione in ombra, fredda e umida
- Biotopo o lago nelle vicinanze

1	
0.5	
0.5	

<p>Esercizio A20</p> <p>In Svizzera, gran parte dell'energia viene consumata dagli edifici. Per ridurre il consumo energetico degli edifici, è molto importante costruire con un'alta efficienza energetica.</p> <p>a) Illustrate in 2-3 frasi i principi fondamentali dell'efficienza energetica nell'edilizia.</p> <p>b) Citate 2 importanti certificati energetici utilizzati in Svizzera.</p> <p>c) Spiegate in 1-2 frasi che cos'è il CECE.</p> <p>d) Indicate quante sono le categorie di qualità previste dal CECE e specificate quali sono rispettivamente la categoria più alta e quella più bassa.</p> <p><u>Note:</u></p> <p>a) 1.5 punti in caso di risposta corretta</p> <p>b) 0.5 punti per ogni risposta corretta</p> <p>c) 1 punto in caso di risposta corretta</p> <p>d) 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	<p>5</p>	
<p><u>Soluzione A20:</u></p> <p>a) Principi fondamentali dell'efficienza energetica nell'edilizia L'obiettivo dell'efficienza energetica nell'edilizia è quello di ridurre al minimo la dispersione energetica e di sfruttare l'energia recuperata (energia solare attiva e passiva, energia recuperabile internamente ad esempio sotto forma di illuminazione), nonché di utilizzare il più possibile energie rinnovabili per compensare il fabbisogno restante di riscaldamento. Ridurre al minimo il consumo energetico attraverso il calore (riscaldamento) e gli elettrodomestici (utilizzando elettrodomestici ad alta efficienza energetica).</p> <p>b) Importanti certificati energetici svizzeri</p> <p>1) Minergie</p> <p>2) Minergie A</p> <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Minergie P • Minergie Eco • Certificato "Area 2000 Watt" • Standard costruzioni sostenibili in Svizzera (SNBS) <p>c) Che cos'è il "CECE" Il CECE è il certificato energetico cantonale degli edifici. Attesta il fabbisogno energetico di un edificio in condizioni d'uso normali.</p> <p>d) Numero di categorie di qualità: 7</p> <p>Categoria di qualità più alta: A</p> <p>Categoria di qualità più bassa: G</p>	<p>1.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>1</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

Gruppo di domande con risposte vero / falso

3 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			3	
Rispondete con vero o falso alle seguenti domande sulla fisica della costruzione.				
La fisica della costruzione nella tecnica edilizia è suddivisa in 2 aree di attività principali	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il rispetto dei principi della fisica della costruzione consente di prevenire danni agli edifici.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Nell'isolamento acustico si distingue tra rumore per via aerea e rumore per via solida. Il calpestio è una forma particolare di rumore aereo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Negli ambienti con elevata umidità dell'aria, in corrispondenza dei ponti termici locali può verificarsi la formazione di muffa.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'umidità relativa dell'aria corrisponde al rapporto tra la quantità di vapore acqueo effettivamente presente nell'aria e la quantità di vapore acqueo massima che l'aria può contenere.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
I rilevamenti termografici non sono utili per individuare la posizione di perdite nelle condutture del riscaldamento e dell'acqua calda.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

B) Gruppo di esercizi sul diritto della pianificazione 14 punti

Gruppo di domande con risposte vero / falso 2.5 punti

Valutazione gruppo di domande esercizio 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

La pianificazione del territorio ha il compito di preservare la qualità dell'ambiente in cui si vive, 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. Quali sono gli strumenti di pianificazione del territorio utilizzabili dalla Confederazione?

Indicate con vero o falso se i piani di seguito riportati rientrano tra questi strumenti.

			2.5	
Concezione energia eolica	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Piani direttori	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Piani di utilizzazione generale	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Piano settoriale Asilo	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Concezione degli impianti sportivi	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

<p>Esercizio B2</p> <p>La Legge sulla protezione dell'ambiente e le relative ordinanze disciplinano in varie maniere i requisiti a tutela dell'ambiente da rispettare in fase di costruzione, utilizzo e demolizione degli edifici.</p> <p>Spiegate in 1-2 frasi qual è l'obiettivo della Legge sulla protezione dell'ambiente.</p> <p><u>Note:</u> 1 punto in caso di risposta corretta</p>	1	
<p><u>Soluzione B2:</u></p> <p>Lo scopo della legge sulla protezione dell'ambiente è quello di proteggere l'uomo, la fauna e la flora, le loro biocenosi (comunità) e i loro habitat dagli influssi dannosi e molesti, e di preservare in modo duraturo le basi naturali della vita, in particolare la diversità biologica e la fertilità del suolo.</p>	1	

<p>Esercizio B3</p> <p>Il diritto ambientale svizzero poggia su alcuni principi fondamentali, che devono essere alla base di tutte le decisioni rilevanti per l'ambiente.</p> <p>Citate i tre principi più importanti del diritto ambientale.</p> <p><u>Note:</u> 0.5 punti per ogni risposta corretta</p>	1.5	
<p><u>Soluzione B3:</u></p> <p>I tre principi più importanti del diritto ambientale:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Principio di prevenzione (art. 1 cpv. 2 LPAmb) 2) Principio del "chi inquina paga" (chiamato anche principio di causalità) (art. 74, cpv. 2, frase 2, Cost.) 3) Principio della sostenibilità (art. 73 Cost.) <p><u>Sono ammessi anche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Principio della valutazione globale degli effetti (art. 8 LPAmb) • Principio di cooperazione (art. 16 cpv. 3 LPAmb) • Principio di coordinamento (art. 44a LPAmb) • Principio della responsabilità individuale (artt. 10, 26 e 29d LPAmb) 	0.5 0.5 0.5	

Esercizio B4

Il diritto della pianificazione del territorio prevede vari tipi di piani. Spiegate che cosa sono i **3 tipi di piani** seguenti e indicate se sono rilasciati dalla Confederazione, dai cantoni o dai comuni:

- a) Piano direttore
- b) Piano di utilizzazione generale
- c) Piano settoriale

Note:

0.5 punti per ogni risposta corretta.

Soluzione B4:

- a) Piano direttore:

Definizione:

Il piano direttore fornisce informazioni sullo stato attuale della pianificazione e regola le principali caratteristiche dello sviluppo territoriale previsto. Il piano disciplina in primo luogo il coordinamento dei vari settori politici coinvolti a tutti i livelli. Le relative basi di pianificazione vengono costantemente aggiornate. Eventuali modifiche sostanziali richiedono un aggiornamento del piano direttore. Il piano direttore ha anche la funzione di informare per tempo e coinvolgere la popolazione, nonché di regolamentare eventuali conflitti alla luce dell'interesse pubblico preponderante. Il piano direttore definisce almeno lo sviluppo territoriale del cantone, le modalità di coordinamento delle attività d'incidenza territoriale in vista dello sviluppo che intende perseguire, l'ordine cronologico e le modalità di esecuzione dei compiti. I progetti con ripercussioni considerevoli sul territorio e sull'ambiente necessitano di una base nel piano direttore. (Art. 6 ss. LPT)

Rilasciato da: **Cantone**

- b) Piano di utilizzazione generale:

Definizione:

Il piano di utilizzazione generale individua e distingue le zone d'utilizzazione a livello di parcelle e disciplina gli usi del suolo e gli interventi edilizi ammessi per l'intero territorio comunale. Può essere integrato e differenziato attraverso piani di utilizzazione speciali, ma in alcuni casi può anche essere modificato. In base all'articolo 14 LPT, il diritto federale distingue tre tipi di zone, ossia edificabili, agricole e protette. Il diritto cantonale può però prevedere altre zone di utilizzazione. Il piano di utilizzazione generale è costituito dal piano delle zone e dal regolamento edilizio.

Rilasciato da: **Comune**

3	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

a) Piano settoriale:

Definizione:

La Confederazione è responsabile di coordinare le attività d'incidenza territoriale previste a livello federale con quelle previste a livello cantonale. A tal fine la Confederazione si serve di determinati strumenti di pianificazione federali, noti come concetti e piani settoriali. La Confederazione elabora concetti e piani settoriali in ambiti di sua esclusiva competenza. Un piano settoriale non è direttamente vincolante per i privati, ma specifica gli obiettivi, i principi e le priorità fondamentali cui la Confederazione si attiene nello svolgimento delle proprie attività d'incidenza territoriale a livello politico, evidenziando inoltre le relative conseguenze in termini di politica di pianificazione.

Rilasciato da: Confederazione (in casi eccezionali, in parte anche da singoli cantoni)

0.5	
0.5	

Esercizio B5

L'Ordinanza sui siti contaminati (OSiti) ha lo scopo di garantire il risanamento dei siti inquinati se tali siti sono all'origine di effetti dannosi o molesti oppure se esiste il pericolo concreto che tali effetti possano verificarsi. I siti inquinati hanno sempre un'estensione limitata e sono chiaramente delimitabili. L'Ordinanza sui siti contaminati individua in generale tre tipologie di siti inquinati, che si distinguono in base al tipo di inquinamento.

Citate i **tre tipi** di siti inquinati menzionati nell'OSiti.

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta

3

Soluzione B5:

3 tipi di siti inquinati

- 1) Siti di deposito: discariche abbandonate o ancora in funzione e altri depositi di rifiuti; sono esclusi i siti nei quali è pervenuto esclusivamente materiale di scavo o di sgombero non inquinato.
- 2) Siti aziendali: siti il cui carico proviene da impianti o stabilimenti chiusi oppure ancora in funzione e nei quali sono state utilizzate sostanze pericolose per l'ambiente.
- 3) Siti di un incidente: siti inquinati a causa di un evento straordinario, compreso un incidente tecnico.

1

1

1

Esercizio B6

L'urbanizzazione di un fondo è un requisito fondamentale per l'edificabilità. Rispondete alle domande seguenti:

- a) In quali casi un fondo si considera urbanizzato?
- b) I contributi dei proprietari per l'urbanizzazione sono regolamentati dal diritto federale, cantonale o comunale?
- c) Che cosa può fare il proprietario se l'ente pubblico competente non provvede ad urbanizzare il fondo?

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta

3

Soluzione B6:

a) Un fondo è urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi è accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e d'evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza un dispendio rilevante. (Art. 19 cpv. 1 LPT)

b) Cantone (art. 19 cpv. 2 LPT)

c) Se l'ente pubblico non urbanizza le zone edificabili nei termini previsti, deve permettere ai proprietari fondiari di provvedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati dall'ente pubblico oppure di anticipare le spese d'urbanizzazione giusta il diritto cantonale. (Art. 19 cpv. 3 LPT)

0.5 punti per: Richiesta al comune di provvedere all'urbanizzazione.

1

1

1

C) Gruppo di esercizi sul diritto della costruzione

16 punti

<p>Esercizio C1</p> <p>Chi intende costruire un nuovo edificio su di un fondo edificabile deve rispettare numerose norme sulle distanze, che spesso però non sono interamente desumibili dal piano regolatore per le singole particelle.</p> <p>Spiegate dove si trovano le seguenti norme sulle distanze e indicate se sono rilasciate dalla Confederazione, dal cantone o dal comune:</p> <p>a) Distanza dal bosco b) Distanza da un corso d'acqua c) Distanza da alberi e cespugli d) Distanza da una strada</p> <p><u>Nota:</u> 0.5 punti per ogni risposta parziale corretta (massimo 4 punti).</p>	<p>4</p>	
<p><u>Soluzione C1:</u></p> <p>a) Dove si trovano le norme sulla distanza da un bosco: Legge forestale</p> <p>Rilasciate da: Cantone</p> <p>b) Dove si trovano le norme sulla distanza da un corso d'acqua: Leggi sulla protezione delle acque</p> <p>Rilasciate da: Confederazione</p> <p>c) Dove si trovano le norme sulla distanza da alberi e arbusti: Legge d'applicazione e completamento del Codice Civile Svizzero (cantone) o legge fondiaria rurale (cantone) o ordinanza sulla protezione degli alberi (comune)</p> <p>Rilasciate da: Cantone o comune</p> <p>d) Dove si trovano le norme sulla distanza da una strada: Nella legge edilizia o nella legge sulle strade</p> <p>Rilasciate da: Cantone o comune</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

Esercizio C3

Indicate due condizioni fondamentali che devono essere soddisfatte perché possa essere rilasciata un'autorizzazione edilizia.

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta

2

Soluzione C3:

1) Gli edifici o gli impianti devono essere conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione (art. 22, cpv. 2, lett. a, LPT)

1

2) Il fondo deve essere urbanizzato (art. 22, cpv. 2, lett. b, LPT)

1

Esercizio C4

- a) Quando si discute di misure volte ad aumentare l'efficienza energetica degli edifici, si finisce spesso per parlare delle linee guida MoPEC. Che cosa significa MoPEC?
- b) Un vostro cliente vuole costruire un nuovo edificio secondo le linee guida MoPEC e si rende conto che l'ingombro dell'isolamento ridurrebbe la superficie abitabile. Anche l'impianto solare sul tetto richiederebbe spazio. Per questo vorrebbe aumentare leggermente le dimensioni dell'edificio rispetto a quanto previsto nel regolamento edilizio, e superare di 20 cm al massimo i limiti dell'altezza dell'edificio, della distanza tra edifici, della distanza dai confini, della distanza dai corsi d'acqua, della distanza dalle strade e della distanza dal parcheggio, nonché dalla linea di edificazione (allineamento). È possibile ottenere l'autorizzazione edilizia nonostante queste varianti rispetto ai limiti previsti?

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta

2

Soluzione C4:

a) Che cosa significa la sigla MoPEC?
Modello di prescrizioni energetiche dei Cantoni

1

b) È consentito superare di 20 cm al massimo i limiti di altezza dell'edificio, le distanze e le linee di edificazione (allineamenti) se vengono montati impianti solari e isolamenti esterni?
Sì (art. 45 cpv. 4 LEn)

1

Gruppo di domande con risposte vero / falso **2 punti**

Valutazione gruppo di domande esercizio C5

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 C5			2	
Cantoni e comuni dispongono di diversi strumenti per gestire l'edificazione del territorio. Indicate se le seguenti affermazioni sono vere o false.				
Per ogni domanda di costruzione al di fuori delle zone edificabili, il comune decide se il progetto è conforme alla zona di destinazione o se è possibile rilasciare un'autorizzazione eccezionale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'indice di sfruttamento è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'indice delle superfici di piano è il rapporto tra la somma di tutte le superfici di piano e la superficie computabile del fondo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Le linee di edificazione indicano la distanza tra le facciate degli edifici e le strade.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio C6

Il rumore può incidere notevolmente sulla qualità della vita e sul comfort abitativo. Ancora oggi, sono molte le persone che in Svizzera abitano in spazi esposti a rumori eccessivi, specialmente nei pressi di strade, aeroporti e impianti ferroviari. Nei nuovi edifici, una progettazione intelligente può impedire un'eccessiva esposizione ai rumori. Negli edifici esistenti occorre invece adottare altre misure. Se non è possibile ridurre in maniera accettabile il rumore alla fonte, secondo il diritto federale il proprietario di un edificio esistente è tenuto ad attuare misure di natura edilizia a tutela degli inquilini.

- a) Se un edificio è esposto a rumori eccessivi, che cosa deve fare il proprietario secondo il diritto federale?
- b) Chi si fa carico dei costi di questi interventi?

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta

2

Soluzione C6:

- a) Se un edificio è esposto a rumori eccessivi, che cosa deve fare il proprietario secondo il diritto federale?

È necessario installare finestre insonorizzate (art. 20 cpv. 1 LPAmb)

1

Ulteriori proposte di soluzione:

- Misure di protezione acustica
- Progetto acustico per l'edificio
- Pareti antirumore
- Barriere antirumore o fonoassorbenti
- Cassonetti per gli avvolgibili insonorizzati
- Sistemi di areazione insonorizzati

- b) Chi si fa carico dei costi di questi interventi?

I proprietari delle strade, degli aeroporti e degli impianti ferroviari che causano rumore (art. 20 cpv. 2 LPAmb).

1

Gruppo di domande con risposte vero / falso

2 punti

Valutazione gruppo di domande esercizio C7

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 C7			2	
Una domanda di autorizzazione edilizia dev'essere presentata seguendo una procedura che prevede determinate regole. Rispondete con vero o falso alle seguenti domande.				
Non è un grosso problema se nel corso della procedura di autorizzazione edilizia non vengono presentati tutti i documenti necessari. Gli uffici competenti inviteranno il richiedente a fornire la documentazione mancante.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Per ottenere un'autorizzazione edilizia, a seconda del tipo di progetto possono essere necessarie numerose autorizzazioni parziali di vari uffici. In tal caso occorre presentare le varie domande singolarmente ai vari uffici competenti.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Una volta che è stata pubblicata la domanda di costruzione, nella maggior parte dei cantoni è possibile presentare opposizione. Un'eventuale opposizione segna la fine del progetto di costruzione.	<input type="checkbox"/> vero	<input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Ottenete un'autorizzazione edilizia, ma vincolata a determinate condizioni che ritenete illegittime. Potete opporvi a queste condizioni.	<input checked="" type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	



Esame professionale in gestione immobiliare 2019 Esame scritto

Materia d'esame: gestione del personale

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

SOLUZIONI

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

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

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

Cognome, nome:

N. di candidato:

Mezzi ausiliari ammessi

Nessun mezzo ausiliario ammesso.

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

Nessun allegato

Abbreviazioni

Nessuna abbreviazione

Esercizi	Tema	Punti	Pagina
A	Autogestione	15	4
B	Conduzione del team	33	8
C	Pianificazione e gestione del tempo	23	14
D	Comunicazione	11.5	21
E	Gestione dei conflitti e caratteristiche dei team	7.5	24
Totale		90	

Contesto

La società «ImmoDreams SA», specializzata nella gestione e nell'intermediazione immobiliare, è attiva dal 1° gennaio 2001. La società ha sede a Ginevra e possiede due succursali, una a Berna e l'altra a Zurigo. Impiega complessivamente 153 persone la cui età media è di 32 anni. La cultura aziendale si basa su metodi di gestione innovativi che promuovono la coesione e lo spirito d'iniziativa.

Nella primavera 2019, in seguito a una forte crescita della gestione immobiliare, «ImmoDreams SA» ha rilevato «Rochat & Co», società attiva nella regione del Lemano dal 1956 e in vendita in seguito al decesso del suo fondatore. Si tratta di una piccola struttura familiare di 12 collaboratrici e collaboratori la cui lealtà e fedeltà sono valori basilari per l'impresa. Tutti i collaboratori della società «Rochat & Co» saranno integrati nella succursale di Ginevra. Il cambiamento è difficile per la maggior parte di loro. Il contratto di acquisizione prevede che tutti i posti di lavoro saranno mantenuti.

Collaborate con «ImmoDreams SA» da sette anni. Grazie al vostro impegno quotidiano e in seguito al conseguimento dell'attestato di gestione immobiliare, siete stati promossi a «capogruppo – gestione» a Ginevra. Il vostro gruppo è composto da un mix di collaboratori di «ImmoDreams SA» e «Rochat & Co». La direzione conta sulle vostre eccellenti competenze e sul vostro potenziale manageriale per gestire con successo questo nuovo team.

A) Autogestione

15 punti

Esercizio A1

Data la vostra nuova posizione di quadro, è importante che voi conosciate le funzioni principali che dovete svolgere.

Citate le funzioni principali di un manager.

Esempio: pianificare

La prima è stata fornita nell'esempio, citate le **4 compiti restanti**. Non sono ammessi sinonimi.

Saranno considerate solo le prime quattro funzioni citate.

Soluzione A1:

Organizzare, conferire incarichi (risp. ordinare), coordinare, controllare

0,5 punti per risposta corretta o per sinonimi che concernono i concetti sopracitati.

2

Esercizio A2

In quanto manager, influenzate in maniera considerevole il buon funzionamento di un team. In questo contesto, a cosa dovete prestare attenzione per poter contare su un team efficiente e unito e per facilitarne il funzionamento?

Citate **3 esempi**.

Esempio: facilitare una comunicazione non giudicante tra le persone

Saranno considerate solo le prime tre risposte date. Parole chiavi non sono sufficienti.

Soluzione A2:

1. Permettere il dissenso e l'emergere di tensioni in modo rispettoso
2. Proteggere la libera espressione in maniera generale
3. Promuovere l'aiuto reciproco tra tutti i membri del team

Altre possibili risposte:

- Sostenere un membro con performance insufficiente
- Conoscere i limiti di ciascuno
- Conoscere le competenze e i limiti di ciascuno
- Suddividere il lavoro dopo una riflessione comune su ripartizione, obiettivi da conseguire, organizzazione definitiva o eventualmente provvisoria a seconda dei target da raggiungere
- Condividere i talenti

1 punto per risposta corretta

3

Esercizio A3

Esercitate la vostra nuova funzione ormai da 3 mesi. Al vostro arrivo avete sottolineato che il vostro stile di management è diverso da quello dell'ex direttore di «Rochat & Co». Infatti, quest'ultimo disponeva di un'autorità incontestata e intratteneva rapporti di vicinanza con i suoi impiegati. Raccoglieva i suggerimenti dei suoi collaboratori, anche se la decisione finale spettava a lui. Teneva conto del benessere dei lavoratori.

Qual era il suo stile di management?

Secondo voi quali sono i vantaggi e gli svantaggi di quest'ultimo? Citate **2 vantaggi e 2 svantaggi**.

Saranno considerate solo le prime 4 risposte date

5

Soluzione A3:

Stile di management	Due vantaggi
Stile patriarcale	- Permette di creare un sentimento di gruppo / di appartenenza - Team unito - Suscita interesse e motivazione
	Due svantaggi
	- Frena l'autonomia - Frena l'iniziativa - Sistema poco aperto verso l'esterno

1 punto per lo stile di management e 1 punto per vantaggio/svantaggio

Esercizio A4

In base agli esempi citati sotto, indicate lo stile di management corrispondente.

5

Soluzione A4:

Esempi	Stile di management
Gli impiegati sono coinvolti nelle decisioni.	Partecipativo / cooperativo
Motiva il team con timore e minacce.	Autoritario / direttivo
Utilizza un sistema di ricompensa e di sanzione come mezzo di motivazione.	Patriarcale / persuasivo
Il manager evita qualsiasi conflitto e lascia prendere le decisioni al suo team.	«Laissez faire» / lassista / delegante / consulente
Il manager non conosce i problemi in cui incorrono i suoi collaboratori e non ne tiene conto nelle decisioni.	Autoritario / direttivo
Crea uno spirito di partnership.	Partecipativo / cooperativo
Il manager non prende posizione sulle questioni per le quali è responsabile.	«Laissez faire» / lassista / delegante / consulente
Desidera creare un team che corrisponde al suo modello	Patriarcale / persuasivo
La comunicazione è discendente.	Autoritario / direttivo
La responsabilità condivisa lascia spazio a un risultato stagnante e alla mancanza di una struttura certa.	«Laissez faire» / lassista / delegante / consulente

0.5 punti per risposta corretta

B) Conduzione del team

33 punti

Esercizio B1

12

A seguito di un notevole tasso di ricambio del personale durante il primo anno della vostra funzione, la Direzione vi chiede delle spiegazioni. Decidete di dimostrare alla Direzione che la teoria elaborata da Maslow vi può aiutare a comprendere meglio i bisogni dei vostri collaboratori.

- a) Spiegate il principio della teoria così come la descrivereste alla vostra Direzione. (2 punti)
- b) Disegnate lo schema integrandolo con le legende. (5 punti)
- c) Fornite **un esempio** per ogni bisogno. (5 punti)

Soluzione B1:

Soluzione a):

Secondo Maslow, la motivazione di una persona deriva dalla mancanza di soddisfazione di certi bisogni. Gli studi di Maslow (1954) consentono di classificare i bisogni umani in 5 livelli in base alla loro importanza. Questa classificazione corrisponde all'ordine nel quale i bisogni si manifestano all'individuo; la soddisfazione dei bisogni di livello inferiore fa scaturire i bisogni del livello successivo.

Soluzione b):



La pyramide des besoins de Maslow

La piramide dei bisogni di Maslow



Soluzione c:

- Bisogno fisiologico: mangiare, bere, vestirsi, riprodursi, dormire...
- Bisogno di sicurezza: sicurezza di un riparo (alloggio, casa), sicurezza del reddito e delle risorse, sicurezza fisica contro la violenza, delinquenza, aggressioni ..., sicurezza morale e psicologica, sicurezza e stabilità familiare o almeno affettiva, sicurezza dell'assistenza medica/sociale e della salute
- Bisogno di appartenenza: bisogno di amare ed essere amati (affetto), avere amici, fare parte integrante di un gruppo coeso, sentirsi accettati, non sentirsi soli o rifiutati.
- Bisogno di stima: bisogno di considerazione, di reputazione e di riconoscimento, di gloria... da parte degli altri o da un gruppo di appartenenza, rispetto per se stessi e fiducia in se stessi.

Bisogno di autorealizzazione: bisogno di realizzarsi, di utilizzare e valorizzare il proprio potenziale personale in tutti gli ambiti della vita. Bisogno di studiare, di apprendere sempre di più, di sviluppare le proprie competenze e conoscenze personali, bisogno di creare, d'inventare, di fare.

2 punti per la spiegazione, 1 punto per livello e 1 punto per esempio corretto

--	--

Esercizio B2	6	
<p>Come sapete, esistono diverse teorie sulla motivazione, tra cui quella di Frederick Herzberg.</p> <p>Spiegate con parole vostre il concetto di questa teoria con frasi complete (4 punti) e presentate 2 esempi per fattore. (2 punti)</p>		
<p><u>Soluzione B2:</u></p> <p>Fattori di soddisfazione: si tratta di fattori specifici dell'uomo. Sono fattori interni / motivanti. Solo i fattori interni sono fonte di motivazione. La motivazione va considerata in relazione a contenuto dei compiti, riuscita, promozione, indipendenza e autonomia.</p> <p>Per soddisfare questi bisogni l'uomo si adopera persino oltre l'obiettivo fissato.</p> <p>Fattori d'insoddisfazione: fattori propri di tutti gli essere viventi. Si tratta dei cosiddetti fattori igienici. Non sono vere fonti di motivazione, solo di soddisfazione. I bisogni igienici, una volta soddisfatti, riducono l'insoddisfazione ma non sono motivanti. Invece, la mancata soddisfazione di questi bisogni può essere fonte di malcontento e provocare demotivazione.</p> <p>Tra questi fattori figurano le condizioni di lavoro, i rapporti con i colleghi del team, la remunerazione.</p> <p>Esempi</p> <ul style="list-style-type: none">• La remunerazione: fattore d'insoddisfazione• La riconoscenza: fattore di soddisfazione• La sicurezza dell'impiego: fattore d'insoddisfazione• La responsabilità e l'autonomia nello svolgimento del lavoro <p>0.5 punti per ciascuna nozione («fattori motivanti» e «fattori igienici»)</p> <p>1.5 punti per ogni spiegazione di fattore</p> <p>0.5 per esempio</p>		

Esercizio B3 Quali sono le conseguenze se il manager non mette in pratica i principi di questa teoria? Citatene 3 usando frasi complete. Saranno considerate solo le prime tre risposte date.	3	
<u>Soluzione B3:</u> Risposte non esaustive: <ul style="list-style-type: none">• I collaboratori non sono più motivati.• I collaboratori non sono produttivi e lavorano male.• L'immagine e le finanze dell'impresa possono essere messe a repentaglio.• All'interno del team regna un clima negativo. 1 punto per ogni esempio		

Esercizio B4 In qualità di manager, quali piani d'azione potreste adottare per rimediare ai problemi emersi nella domanda B3? Citatene 4 . Saranno considerate solo le prime quattro risposte date.	2	
<u>Soluzione B4:</u> Risposta non esaustiva: <ul style="list-style-type: none">• Incontrare i collaboratori• Allertare la direzione• Fare un sondaggio sulla soddisfazione• Istituire attività di team building• Istituire processi di lavoro• Creare una politica delle risorse umane 0.5 punti per ogni risposta. Attenzione a non riprendere gli errori della domanda B3		

<p>Esercizio B5</p> <p>All'avvicinarsi della valutazione annuale di una delle vostre assistenti di gestione, redigete un elenco dei diversi problemi constatati durante l'anno trascorso.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Le richieste dei locatari sono evase in ritardo.2. Fissa troppi sopralluoghi al giorno, cosa difficile da gestire3. Arriva regolarmente in ritardo senza avvisare. <p>Per ognuno dei 3 problemi sopracitati fissate un obiettivo secondo i criteri SMART.</p> <p>Formulate gli obiettivi che le sottoporrete rispettando il principio SMART (scrivete frasi complete, le parole chiave non sono sufficienti)</p>	6	
<p><u>Soluzione B5:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Qualsiasi richiesta dei locatari deve essere evasa entro un termine di 72 ore.2. Prevedere un massimo di cinque sopralluoghi al giorno3. Arrivare al lavoro tutti i giorni alle 8.30 al più tardi e avvertire per telefono in caso di ritardo <p>Nozione S connessa all'enunciato = 0.5 pt</p> <p>Nozione M connessa all'enunciato = 0.5 pt</p> <p>Nozione A/R connessa all'enunciato = 0.5 pt</p> <p>Nozione T connessa all'enunciato = 0.5 pt</p>		

Esercizio B6

Indicate nella lista seguente se gli obiettivi sono SMART o no. Se l'obiettivo non è SMART, indicate qual è la nozione mancante: S, M, A/R e/o T.

4	

Obiettivi	Sì	No	Nozione mancante
Ridurre le chiamate dei locatari ogni mese del 10%		X	A/R
Consolidare entro il 31 agosto lo spirito di squadra grazie a una migliore comunicazione quotidiana		X	M, ma accettata anche S
Realizzare un questionario di soddisfazione interna.		X	T
Visitare il 40% degli immobili del mio portafoglio entro i prossimi tre mesi	X		
Pianificare 30 minuti al giorno per l'evasione delle richieste urgenti	X		

0.5 per risposta corretta e 0.5 punti per nozione mancante

C) Pianificazione e gestione del tempo

23 punti

Esercizio C1

Ultimamente avete ricevuto diversi reclami per posta da parte dei locatari che lamentano il ritardo nella risposta e la mancanza di reazione di una delle vostre collaboratrici. Avete notato che quest'ultima si fa prendere dagli affari di ordinaria amministrazione e pianifica le sue attività giorno per giorno.

Menzionate **3 svantaggi** di questo tipo di pianificazione. Scrivete frasi complete, le parole chiave non sono sufficienti.

Saranno considerate solo le prime tre risposte date.

3

Soluzione C1:

- a. Non è possibile avere una visione d'insieme
- b. L'anticipazione non è possibile
- c. La delega è difficile e gli errori sono più frequenti
- d. Le urgenze prendono il sopravvento sul lavoro in corso
- e. Questa pianificazione provoca uno stress quotidiano che si può estendere al team

Valutazione

In generale: la risposta deve essere formulata utilizzando frasi complete e solo le prime tre frasi vengono valutate.

Risposata con parole chiave: 0 punti.

Se le risposte sono conformi al senso della soluzione modello: 3 punti.

Proposte di risposte non esaustive, altre risposte possono essere valide (secondo giudizio degli esperti)

Esercizio C2

8

Dopo i primi mesi di attività nella vostra nuova funzione, notate che i collaboratori provenienti da «Rochat & Co» hanno un reale problema organizzativo. Aspetti del problema:

- ritardi frequenti agli appuntamenti
- sforamento delle scadenze
- cattiva gestione degli imprevisti e delle priorità
- sovraccarico di lavoro

Poiché questi aspetti si ripercuotono sul vostro carico di lavoro, decidete di prendere in mano la situazione e di formare i vostri impiegati insegnando loro un metodo di organizzazione efficace.

Escluse le teorie di Pareto e dell'ABC, nominate e descrivete **2 teorie** relative all'organizzazione, se necessario anche graficamente.

Soluzione C2:

- Metodo ALPEN

Significato: Attività da annotare, Lunghezza (fare una stima), Prevedere, Elencare e fissare le priorità, Non svolto (verificare)

Parola chiave	Descrizione	Spiegazione
A	Attività	Allestire un elenco scritto di tutte le attività da svolgere personalmente (appuntamenti, telefonate, messaggi), le attività non terminate i giorni precedenti, i compiti di routine
L	Lunghezza	Stimare la durata. È necessario assegnare una durata approssimativa a ciascun compito.
P	Prevedere riserve di tempo	Pianificare delle riserve di tempo per gli imprevisti (circa 30-50% del tempo totale)
E	Elencare e fissare le priorità	Decidere, fissare le priorità, saper delegare
N	Non svolto / verificare	Verificare, controllare i lavori svolti e rimandare al giorno successivo i compiti non eseguiti

Il metodo ALPEN serve per la pianificazione delle attività. Il tempo destinato a questa attività di pianificazione favorisce lo svolgimento più efficace delle azioni pianificate e, in definitiva, si traduce in un risparmio di tempo.

Teoria di Eisenhower: gestione delle priorità

La matrice di Eisenhower è uno strumento d'analisi che consente di classificare i compiti da svolgere a seconda della loro urgenza e importanza.

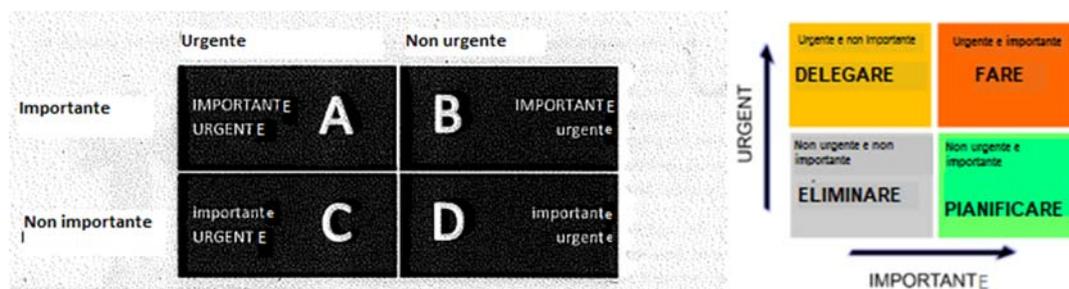
Si tratta di una tabella con doppia immissione:

Matrice di Eisenhower

- Asse verticale: urgenza dei compiti
- Asse orizzontale: importanza dei compiti

La matrice comprende quindi quattro aree:

- A: attività importanti e urgenti, compiti da eseguire immediatamente e personalmente
- B: attività importanti ma poco urgenti, compiti da pianificare ed eseguire personalmente
- C: attività urgenti ma poco importanti, compiti da delegare rapidamente
- D: attività poco urgenti e poco importanti, compiti inutili da abbandonare



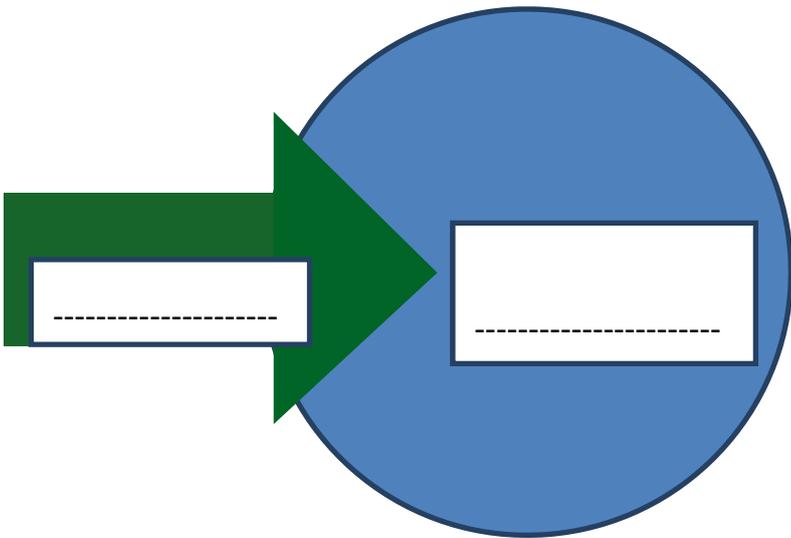
Cosa determina l'urgenza e l'importanza di un compito? L'importanza del compito deriva dalle nostre scelte. Dipende dai nostri obiettivi, da come concepiamo il nostro ruolo, ecc... L'urgenza deriva da fattori esterni.

1 punto per teoria e 3 punti per ogni spiegazione.

Vengono accettate anche altre teorie inerenti.

--	--

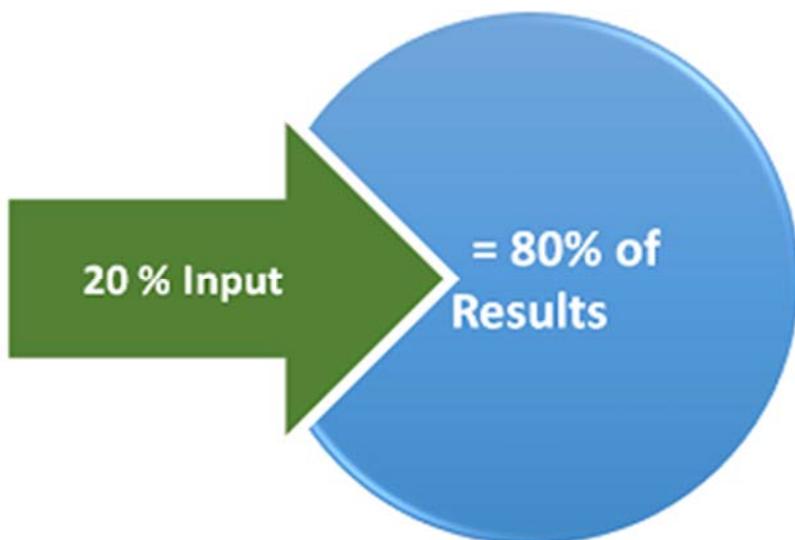
<p>Esercizio C3</p> <p>Dopo mesi ricchi di cambiamenti interni, uno dei vostri assistenti di gestione si assenta improvvisamente a tempo indeterminato. Dovete riorganizzare il vostro settore delegando i suoi compiti.</p> <p>Il procedimento di delega segue un processo a sei fasi. Citatene 3 essenziali e giustificate ogni vostra scelta. Scrivete frasi complete, le parole chiave non sono sufficienti.</p> <p>Saranno considerate solo le prime tre risposte date.</p>	6	
<p><u>Soluzione C3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificare le necessità per stabilire cosa si desidera delegare - Scegliere una persona con le conoscenze e le competenze adatte per svolgere i compiti - Incontrare la persona per darle istruzioni chiare e fissare gli obiettivi <p>Altre possibili risposte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fornire chiarificazioni successive per assicurarsi che il compito venga svolto correttamente, perché la responsabilità resta a carico del delegante - Fare un bilancio finale della delega per dare un feedback alla persona - Chiamare a rapporto la persona per sapere qual è stata la sua esperienza <p>1 punto per elemento citato e 1 punto per spiegazione corretta</p>		

<p>Esercizio C4</p> <p>Questo schema rappresenta il principio di Pareto. Completatelo e spiegate il metodo.</p>	3	
		

Soluzione C4:

Il 20% degli sforzi fornisce l'80% dei risultati.

L'80% dell'energia fornisce il 20% dei risultati residui = questo investimento di tempo non vale la pena



0.5 punto per campo completato correttamente nello schema (20% e 80%)

2 punti per la spiegazione

--	--

Esercizio C5

A quali altre attività della quotidianità lavorativa si potrebbe applicare il teorema di Pareto?

Citatene **2** e fornite **un esempio concreto** per ogni attività.

3

Soluzione C5:

Esempi

Gestione delle vendite:

- gestione della clientela: l'80% della CA è generata dal 20% dei clienti

Altre soluzioni:

Pilotaggio dei servizi:

- l'80% dei reclami proviene dal 20% dei clienti

Gestione di progetto:

- l'80% dello sviluppo richiede il 20% degli sforzi;

Gestione della produzione:

- il 20% dei prodotti rappresenta l'80% della CA. Ciò consente di scegliere a quali procedimenti o processi apportare modifiche o assegnare priorità.

Questa legge, di fatto nella sua quasi universalità, è stata applicata alla gestione di diversi settori d'impresa.

- Il 20% dei prodotti rappresenta l'80% della CA.
- Il 15% delle vendite rappresenta circa il 75% del margine di profitto.
- Per gli infortuni sul lavoro: il 20% del personale è interessato dall'80% degli infortuni.
- Per i metodi: il 20% delle gamme rappresenta l'80% del tempo d'esecuzione
- Per la fabbricazione: il 20% dei prodotti fabbricati rappresenta il 75% degli scarti
- Per gli acquisti: il 20% dei fornitori rappresenta l'80% del volume d'acquisto totale.

0.5 punti per attività e 1 punto per esempio

D) Comunicazione

11.5 punti

Esercizio D1

Nello svolgimento della vostra funzione dovrete fornire feedback costruttivo a diverse persone: collaboratori, locatari e proprietari.

Citate **4 caratteristiche** di un cattivo feedback.

Saranno considerate solo le prime quattro risposte date.

Soluzione D1:

Risposte non esaustive:

Generalizzare

Confrontarsi con i colleghi

Attendere molte lamentele prima di incontrare di persona il collaboratore

Fornire un feedback davanti agli altri colleghi

Fare promesse

2	

Esercizio D2	7,5	
<p>In seguito all'emergere di diverse tensioni, decidete di eseguire dei colloqui personali con ciascun membro del team per comprendere cosa sta succedendo. Durante il corso per il conseguimento dell'attestato, avete imparato a leggere tra le righe grazie alla teoria delle 4 orecchie Friedmann Schulz von Thun. Spiegate la teoria citando e definendo ogni elemento che la compone.</p>		
<p><u>Soluzione D2:</u></p> <p>Secondo Friedman Schulz von Thun, ogni messaggio trasmesso può essere analizzato e interpretato in maniera diversa a seconda dei 4 elementi seguenti.</p> <p>L'informazione specifica o contenuto oggettivo (le parole tali e quali, i fatti specifici senza interpretazione). Si tratta dell'informazione di base.</p> <p>L'appello (ciò che spero che l'interlocutore faccia, l'azione desiderata) Capita spesso che in un messaggio si nasconda l'intenzione di ottenere qualcosa di diverso (azione, ordine, domanda, desiderio, ecc.), senza che ciò sia comunicato chiaramente.</p> <p>La relazione (la mia posizione rispetto all'interlocutore) Ogni messaggio riflette le caratteristiche della relazione, i sentimenti provati dai due interlocutori. Questa dimensione del messaggio è spesso espressa attraverso il linguaggio verbale (il modo di dire le cose) e il linguaggio non verbale (gestuale, mimico, reazioni fisiologiche).</p> <p>La rivelazione di sé (il feedback che esprimo) Ogni messaggio che inviate offre indicazioni preziose (feedback) su di voi, le vostre attese, il vostro umore ed emozioni, a volte esplicitamente e spesso implicitamente. In altre parole, lasciate all'interlocutore l'incombenza di «indovinare» il contenuto delle vostre idee...</p> <p>0.5 punti per elemento + 1 punto per definizione 1.5 punti per la teoria generale</p>		

Esercizio D3

Al momento dei colloqui emerge che «i nuovi collaboratori non rispondono mai al telefono e ciò irrita tutti».

Seguendo la teoria di Friedmann Schulz von Thun, indicate a quale elemento corrisponde ogni esempio.

2

Esempio	Elemento del concetto
Non voglio rispondere alle telefonate dei miei colleghi perché devo concentrarmi per svolgere il mio lavoro.	Rivelazione di sé
Vorrei che i miei colleghi rispondessero alle telefonate.	Appello
Sono arrabbiato.	Relazione
I nuovi collaboratori non rispondono al telefono.	Informazione specifica risp. contenuto oggettivo

0.5 punti per risposta corretta

E) Gestione dei conflitti e caratteristiche dei team **7.5 punti**

Esercizio E1	2.5	
<p>Al momento di riorganizzare gli uffici si è deciso di unire gli uffici individuali e di creare un open space per consolidare la coesione dei team e ottimizzare lo spazio. Dopo un po' di tempo, notate un'atmosfera pesante all'interno del team, che si traduce in sguardi sprezzanti, mancanza di supporto tra membri del team, mancanza di partecipazione e interazione durante le riunioni di gruppo e tasso di assenteismo in crescita.</p> <p>Esistono due tipi di conflitto: i conflitti caldi e freddi.</p> <p>Di che tipo di conflitto si tratta in questo caso? Perché?</p>		
<p><u>Soluzione E1:</u></p> <p>Conflitto freddo</p> <p>Le persone non si parlano e si evitano. La tensione è palpabile e l'atmosfera pesante.</p> <p>Le persone decidono di non parlarsi e non ammettono l'esistenza del problema.</p> <p>Le persone non sono più motivate a venire al lavoro ed evitano il conflitto.</p> <p>0.5 punti per il tipo di conflitto corretto e 2 punti per la spiegazione</p>		

Esercizio E2	2	
<p>Spiegate il secondo tipo di conflitto in base alla domanda E1 e fornite un esempio.</p>		
<p><u>Soluzione E1:</u></p> <p>Conflitto caldo</p> <p>Si verifica quando le persone litigano apertamente. Esprimono le loro emozioni. Si tratta di aggressioni verbali o persino fisiche. Le emozioni sono visibili.</p> <p>2 punti per la spiegazione</p> <p>Attenzione: definizioni corrette, ma risultanti da errore in E2 sono da considerarsi valide per queste parte di esercizio</p>		

Esercizio E3		3	
Si distinguono diverse ragioni che conducono al conflitto: <ul style="list-style-type: none"> ○ conflitto di valori ○ conflitto d'interesse ○ conflitto d'organizzazione Per ogni esempio elencato sotto, indicate di che conflitto si tratta.			
Sono io che volevo lavorare su questo progetto, non capisco perché non sono stato scelto.	Interesse		
Era tuo compito redigere la lettera di licenziamento del custode dell'immobile A.	Organizzazione		
Non sono d'accordo con il mio collega, che pensa che solo le donne debbano abbassare il loro grado di occupazione per ragioni familiari.	Valori		
Da quando è stata istituita la nuova organizzazione, non posso più occuparmi delle questioni legali che mi interessavano tanto.	Interesse		
Non so a chi indirizzare le mie richieste di giorni di vacanza.	Organizzazione		
Gli obiettivi che mi sono stati dati non tengono conto di come impiego il mio tempo.	Organizzazione		

0.5 PuntI per risposta corretta.



Esame professionale in gestione immobiliare 2019

Esame scritto

Materia d'esame: gestione immobiliare

Parte d'esame: proprietà per piani (PPP)

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

SOLUZIONI

Il presente documento contiene le soluzioni corrette che corrispondono alle aspettative della commissione d'esame. Sono possibili risposte diverse purché corrispondano alla domanda e siano corrette a livello di contenuti.

Per gli esercizi in cui è richiesto un numero esatto di risposte, può essere proposto un numero superiore di soluzioni. Tuttavia, la valutazione viene effettuata secondo il punto 5 a pagina 2 delle «indicazioni per i candidati all'esame» come definito nel singolo esercizio.

Indicazioni per i candidati all'esame

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

Allegati

1. Allegato 1: Regolamento della comunione, mappale n. 516 RF di Saint-Imier (senza piani)

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	Punti	Pagina
A	Amministrazione generale della PPP, costituzione ed estinzione della proprietà per piani	43	3
B	Basi legali e nozioni relative alla proprietà e alla proprietà per piani	35	12
C	Domande sulla costituzione e sul regolamento dell'immobile in esame, disposizioni ai fini pratici, assicurazioni	40	19
D	Definizione e calcolo delle quote di valore; nozioni generali sul registro fondiario	24	26
E	Fondo di rinnovamento	8	32
Totale		150	

A) Amministrazione generale della PPP **43 punti**
Costituzione ed estinzione della proprietà per piani

A1 Costituzione ed estinzione della proprietà per piani

<p>Esercizio A1.1 – Nozioni generali</p> <p>Fornite una breve definizione della proprietà per piani.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni elemento della risposta corretto.</p> <p><u>Soluzione A1.1:</u></p> <p>«La proprietà per piani è una forma particolare di <u>comproprietà</u> su un immobile che conferisce a ogni titolare il <u>diritto esclusivo di utilizzare e sistemare interiormente determinate parti di un edificio</u>» (Wermelinger).</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni elemento corretto della risposta: comproprietà; immobile; diritto esclusivo; utilizzare e sistemare internamente determinate parti di un edificio.</p>	<p>3</p>	
<p>Esercizio A1.2 – Nozioni generali</p> <p>Quali sono gli elementi necessari per la costituzione di una PPP? Descrivete ogni elemento, fornendo eventualmente un esempio.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per risposta corretta; 1 punto per ogni elemento descritto.</p> <p><u>Soluzione A1.2:</u></p> <p>Presenza di un <u>titolo d'acquisto</u> (ad es. <u>contratto costitutivo</u>, dichiarazione unilaterale del proprietario dell'immobile, disposizione a causa di morte, convenzione di divisione ereditaria) seguito da un'iscrizione nel registro fondiario (costitutiva; richiesta di iscrizione indirizzata al RF del luogo in cui si trova l'immobile).</p>	<p>4</p>	

Esercizio A1.3 – Nozioni generali L'iscrizione della PPP nel registro fondiario è costitutiva?	1	
<u>Soluzione A1.3:</u> Sì, l'iscrizione è costitutiva.		
Esercizio A1.4 – Nozioni generali La costituzione di una PPP presuppone un negozio giuridico. a) Quali requisiti di forma deve soddisfare tale negozio giuridico? b) Indicate l'articolo di legge pertinente. <u>Nota:</u> a) 1 punto per risposta corretta; b) 1 punto per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).	3	
<u>Soluzione A1.4:</u> a) Il negozio giuridico richiede per la sua validità <u>l'atto pubblico o la forma prescritta dal diritto successorio</u> b) <u>art. 712d cpv. 3 CC.</u>		

<p>Esercizio A1.5 – Nozioni generali</p> <p>Menzionate 3 punti che devono essere espressamente inclusi (requisiti legali) nell'atto costitutivo della PPP, oltre alla designazione del fondo di base e delle parti. Citate la disposizione legale pertinente.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta (massimo 3 punti); 1 punto per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).</p>	4	
<p><u>Soluzione A1.5:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Chiara volontà di costituire la comproprietà su un fondo secondo l'ordinamento della PPP.2. Descrizione precisa dei piani con indicazione del loro valore espresso come quote di valore.3. Delimitazione spaziale di ogni piano. <p>Altra soluzione:</p> <p>Art. 712e cpv. 1 CC.</p>		
<p>Esercizio A1.6 – Nozioni generali</p> <p>In quale caso o in quali casi un comproprietario può domandare la cancellazione della PPP dal registro fondiario? Menzionate la base legale completa.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per risposta; 1 punto per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).</p>	3	
<p><u>Soluzione A1.6:</u></p> <p>La <u>cancellazione</u> può essere domandata in virtù d'una convenzione di scioglimento, oppure dal <u>comproprietario che accentra tutte le quote</u>, sempreché vi consentano i titolari di diritti reali su piani o porzioni di piano, che non siano trasferibili su tutto il fondo senza pregiudizio; azione di cancellazione ai sensi dell'art. 712f cpv. 3 CC.</p> <p>Art. 712f cpv. 2 e 3 CC.</p>		

Esercizio A1.7 – Nozioni generali

L'emanazione di un regolamento condominiale condiziona la costituzione di una PPP?

Nota:

2 punti con la base legale completa (capoverso compreso).

Soluzione A1.7:

No; art. 712g cpv. 3 CCS.

2	

A2 Gestione della proprietà per piani in generale

<p>Esercizio A2.1 – Nozioni generali</p> <p>In quali documenti (in senso ampio) sono disciplinati i diritti e gli obblighi dei comproprietari di una PPP? Citate 3 documenti.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta.</p> <p><u>Soluzione A2.1:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Legge2. Regolamento della PPP3. Atto costitutivo <p><u>Altra proposta di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Regolamento della casa	3	
<p>Esercizio A2.2 – Nozioni generali</p> <ol style="list-style-type: none">a) Quale tipo di contratto (nominato ossia tipico) disciplina i diritti e gli obblighi dell'amministratore di una PPP?b) Quali requisiti formali deve avere tale contratto? <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta.</p> <p><u>Soluzione A2.2:</u></p> <ol style="list-style-type: none">a) Contratto di mandato (art. 394 ss. CO).b) Nessun requisito formale (art. 11 ss. CO).	2	

Esercizio A2.3 – Nozioni generali

Descrivete i **2 modalità** per porre fine al mandato dell'amministratore di una PPP. Menzionate gli articoli di legge completi.

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta; 1 punto per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).

Soluzione A2.3:

- a) L'assemblea dei comproprietari può revocare il mandato in qualsiasi momento (art. 712r cpv. 1 CC; art. 404 CO): la decisione dell'assemblea è adottata a maggioranza semplice.
- b) Possibile revoca da parte del giudice (art. 712r cpv. 2 CC): in presenza di motivi gravi, i comproprietari minoritari all'assemblea possono adire il giudice.

4	

Esercizio A2.4 – Nozioni generali

Quali sono le competenze generali dell'amministratore di una PPP? Specificate **3 prerogative** di quest'ultimo. Citate inoltre la base legale.

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta; 1 punto per l'articolo di legge.

Soluzione A2.4:

1. L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune.
2. Egli ripartisce tra i comproprietari gli oneri e le spese comuni, ne comunica loro il conto, riscuote i loro contributi, amministra ed eroga il danaro disponibile agli scopi cui è destinato.
3. Egli veglia affinché nell'esercizio dei diritti esclusivi e nell'uso delle parti e degli impianti comuni del fondo e dell'edificio siano osservati la legge, il regolamento della comunione e quello della casa.

Art. 712s cpv. 1 – 3 CC

4	

<p>Esercizio A2.5 – Nozioni generali</p> <p>Per quanto concerne l'amministrazione della PPP, il legislatore rimanda a determinate norme di un capitolo del codice civile. Quali? Citate inoltre la base legale.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta; 1 punto per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).</p>	2	
<p><u>Soluzione A2.5:</u></p> <p>Rimando alle disposizioni generali sulla comproprietà.</p> <p>Art. 712g cpv. 1 CC.</p>		
<p>Esercizio A2.6 – Nozioni generali</p> <p>Oltre all'amministratore della PPP e all'assemblea dei comproprietari, citate altri 2 organi che frequentemente sono presenti in una comunione di comproprietari. Descrivete brevemente le competenze di tali organi.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per risposta corretta; 1 punto per descrizione corretta.</p>	4	
<p><u>Soluzione A2.6:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Comitato; competenze stabilite dall'assemblea dei comproprietari; nell'art. 712m cpv. 1 cifra 3 CC sono indicate alcune competenze di carattere meramente esemplificativo.2. Revisore: controllo dei conti.		

<p>Esercizio A2.7 – Nozioni generali</p> <p>Quali sono i 3 diritti legali del comproprietario (proprietario di un'unità di PPP)? Citate la disposizione legale pertinente (completa).</p> <p><u>Nota:</u> 0,5 punti per ogni risposta; 0,5 punti per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione A2.7:</u></p> <p>Il comproprietario ha il diritto esclusivo di amministrare, godere e sistemare internamente determinate parti dell'edificio.</p> <p>Art. 712a cpv. 1 e/o 2 CC.</p>		
<p>Esercizio A2.8 – Nozioni generali</p> <p>Quale obbligo generale del comproprietario prevede la legge? Citate inoltre la base legale.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione A2.8:</u></p> <p>Art. 712a cpv. 3 CC. / Art. 712h cpv 1 CC</p> <p>Obbligo di mantenere i propri locali in modo che sia assicurato all'edificio uno stato irrepreensibile e un buon aspetto.</p> <p>Partecipazione al pagamento delle spese comuni e ai costi dell'amministrazione comune (proporzionale al valore della propria unità).</p>		

B) Basi legali e nozioni relative alla proprietà e alla proprietà per piani **35 punti**

B1 Basi legali e nozioni relative alla proprietà e alla proprietà per piani

Esercizio B1.1 – Nozioni generali La proprietà per piani viene costituita su un fondo, nozione generale che comprende più categorie. A parte i beni immobili, quali sono le altre 3 categorie di fondi riconosciute dal legislatore? Citate la base legale. <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta; 1 punto per la base legale (incluso il capoverso).	4	
<u>Soluzione B1.1:</u> <ul style="list-style-type: none">1. i diritti per sé stanti e permanenti intavolati nel registro fondiario;2. le miniere;3. le quote di comproprietà di un fondo. Art. 655 cpv. 2 CC		
Esercizio B1.2 – Nozioni generali Come può estinguersi la proprietà fondiaria (in generale)? Citate la disposizione legale applicabile. <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta; 1 punto per la base legale (incluso il capoverso).	3	
<u>Soluzione B1.2:</u> Art. 666 cpv.1 CC Con la cancellazione dell'iscrizione e con la perdita totale del fondo.		

Esercizio B1.3 – Nozioni generali

Menzionate **3 categorie** di spese comuni che vanno suddivise tra i differenti comproprietari. Citate la base legale.

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta; 1 punto per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).

Soluzione B1.3:

1. le spese per la manutenzione ordinaria, le riparazioni e i rinnovi delle parti comuni del fondo e dell'edificio, nonché delle opere e installazioni comuni;
2. le spese d'amministrazione, compresa l'indennità all'amministratore;
3. i contributi di diritto pubblico e le imposte dovuti collettivamente dai comproprietari;

Art. 712h cpv. 2 CC.

Altra proposta di soluzione:

- gli interessi e gli ammortamenti dovuti ai creditori garantiti da pegno sull'immobile o verso i quali i comproprietari sono solidalmente responsabili.

4	

Esercizio B1.4 – Nozioni generali

Un comproprietario deve contribuire ai costi di pulizia della lavanderia se non ne ha accesso? Motivate la vostra risposta.

Nota:

1 punto per la risposta corretta; 1 punto per la motivazione.

Soluzione B1.4:

Art. 712h cpv. 3 CC.

Se ne deve tener conto nella ripartizione delle spese.

2	

Esercizio B1.5 – Nozioni generali

Come viene nominato l'amministratore nel caso in cui i comproprietari non giungano a un accordo su chi designare? Come bisogna procedere?

Nota:

2 punti con la base legale (capoverso compreso).

Soluzione B1.5:

Art. 712q cpv. 1 CC.

Ogni comproprietario può chiedere al giudice di nominarlo.

2	

Esercizio B1.6 – Nozioni generali

Menzionate **5 competenze attribuite dalla legge** all'assemblea dei comproprietari, indicando la disposizione legale pertinente.

Nota:

0.5 punti per ogni competenza (massimo 2.5 punti); 0.5 punti per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).

Soluzione B1.6:

Art. 712m cpv. 1 CC.

1. Decidere in tutti gli affari amministrativi che non competono all'amministratore;
2. nominare l'amministratore e vegliare sulla sua opera;
3. nominare un comitato o un delegato con compiti amministrativi;
4. approvare ogni anno il preventivo, il resoconto e la ripartizione delle spese fra i comproprietari;
5. decidere la costituzione di un fondo di rinnovazione per i lavori di manutenzione e di rinnovazione.

Altra proposta di soluzione:

- assicurare l'edificio contro il fuoco ed altri pericoli e stipulare le assicurazioni usuali di responsabilità civile.

3	

Esercizio B1.7 – Nozioni generali			6	
a) Quali sono i 2 strumenti giuridici di cui dispone la comunione dei comproprietari per garantire il pagamento dei contributi comuni da parte di un comproprietario moroso? b) Quali sono le disposizioni legali applicabili? c) Descrivete brevemente come funzionano questi due strumenti giuridici. <u>Nota:</u> a) 1 punto per ogni risposta corretta b) 1 punto per ogni base legale c) 1 punto per ogni descrizione.				
<u>Soluzione B1.7:</u>				
a) Strumenti giuridici	b) Articolo di legge	c) Descrizione		
Ipoteca legale	Art. 712 i ZGB	Iscrizione del credito nel registro fondiario.		
Diritto di ritenzione	Art. 712 k ZGB	a) i comproprietari possono trattenere i mobili del comproprietario inadempiente presenti nei locali comuni.		

Esercizio B1.8 – Nozioni generali In occasione dell'ultima assemblea ordinaria, i comproprietari hanno approvato a maggioranza semplice un progetto di costruzione di una piscina coperta. Un comproprietario assente all'assemblea intende contestare tale decisione, considerato che il regolamento della comunione non prevede nulla al proposito. Esiste un mezzo giuridico che lo consente? Se sì, in base a quale disposizione legale è possibile agire? <u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per la disposizione legale.	2	
Soluzione B1.8: Sì, il comproprietario ha per legge il diritto di contestare la decisione dell'assemblea, art. 75 CC.		

Esercizio B1.9 – Nozioni generali Citate 3 elementi in generale (non parti dell'opera) che non possono essere oggetto del diritto esclusivo di un comproprietario, indicando la base legale pertinente. <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta; vengono valutate solo le prime tre risposte; 1 punto per l'articolo di legge completo (capoverso compreso).	4	
Soluzione B1.9: Art. 712b cpv. 2 CC. <ol style="list-style-type: none">1. Il suolo su cui sorge l'edificio e il diritto di superficie in virtù del quale l'edificio è costruito.2. Le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari, oppure determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio.3. Le opere e gli impianti che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali.		

Esercizio B1.10 – Nozioni generali

Menzionate **5 tipi** di clausole che sono generalmente contenute in un regolamento della PPP.

Nota:

1 punto per ogni risposta corretta (vengono prese in considerazione le prime 5 risposte)

Soluzione B1.10:

1. Clausole relative alle spese comuni
2. Clausole relative alle competenze dell'assemblea
3. Clausole relative alla nomina e alle competenze dell'amministratore
4. Clausole relative all'utilizzo delle parti comuni
5. Clausole relative alle spese di manutenzione e riparazione

5	

C) Domande sulla costituzione e sul regolamento dell'immobile in esame, disposizioni ai fini pratici, assicurazioni **40 punti**

C1 Domande sulla costituzione e sul regolamento dell'immobile in esame

Esercizio C1.1 – Immobile in esame		10	
<p>Un potenziale acquirente dell'unità di PPP 516-2 (2° piano) vi consulta per porvi alcune domande in relazione all'immobile, prima di procedere all'acquisto dell'unità in questione. Citate ogni volta la disposizione applicabile del regolamento.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta; 1 punto per ogni disposizione del regolamento corretta.</p>			
<u>Soluzione C1.1:</u>			
Domanda	Risposta (con l'articolo del regolamento)		
È consentito aprire un centro di massaggi erotici nell'unità di PPP 516-2 (2° piano)?	No, art. 5 del regolamento della PPP		
La persona desidera sapere se è autorizzata a ridipingere la tromba delle scale che conduce all'unità di PPP in questione.	No, art. 10 cifra 2 del regolamento della comunione (eventualmente citare anche l'art. 9 cifra 1)		
Poiché ha già rivestito questa funzione in passato in un'altra PPP, la persona desidera sapere se un comproprietario può venire eletto amministratore della PPP?	Sì, art. 25 cifra 1 del regolamento della comunione		
La persona desidera conoscere la modalità di ripartizione delle spese di pulizia delle parti comuni.	In proporzione alle quote di valore Art. 13 cifra 2 del regolamento della PPP		
La persona interessata vorrebbe maggiori informazioni sui costi di assicurazione. In particolare, quali rischi vanno obbligatoriamente assicurati?	Incendio, danni causati dall'acqua, rottura vetri, responsabilità civile Art. 16 del regolamento della PPP		

Esercizio C1.2 – Immobile in esame La prossima assemblea ordinaria dei comproprietari è stata fissata per il 31 maggio 2019. Siete incaricati di convocare e presiedere l'assemblea. Quale termine dovete rispettare per la convocazione? <u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo del regolamento corretto.	2	
<u>Soluzione C1.2:</u> 30 giorni – Art. 21 cifra 1 del regolamento della PPP.		
Esercizio C1.3 – Immobile in esame Quali documenti devono essere obbligatoriamente acclusi alla convocazione? <u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo del regolamento corretto.	2	
<u>Soluzione C1.3:</u> Il preventivo, il resoconto nonché le proposte relative alla ripartizione dei costi comuni – Art. 21 cifra 2 del regolamento della comunione.		

Esercizio C1.4 – Immobile in esame Di recente, uno dei comproprietari si è trasferito in Francia. A quale indirizzo deve essere inviata la convocazione? <u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo del regolamento corretto.	2	
<u>Soluzione C1.4:</u> I comproprietari domiciliati all'estero devono eleggere un domicilio in Svizzera per le notificazioni – Art. 23 cifra 4 del regolamento della PPP.		
Esercizio C1.5 – Immobile in esame L'assemblea ordinaria dei comproprietari si tiene il 31 maggio 2019. Fra i punti all'ordine del giorno figurano varie decisioni. Quale requisito di natura formale deve essere rispettato ai sensi del regolamento per adottare le decisioni previste? <u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo del regolamento corretto.	2	
<u>Soluzione C1.5:</u> Le decisioni dell'assemblea devono essere documentate in un verbale firmato dal presidente e dal verbalista (art. 21 cifra 6). Le trattande devono figurare sulla convocazione scritta (art. 21 cifra 1 del regolamento della PPP). Necessità di rispettare il quorum (art. 22 del regolamento della PPP).		

Esercizio C1.6 – Immobile in esame

Un comproprietario contesta il fatto che voi presiedete l'assemblea. Come gli rispondete?

Nota:

1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo del regolamento corretto.

Soluzione C1.6:

Salvo che non venga disposto altrimenti, l'assemblea è presieduta dall'amministratore – Art. 21 cifra 5 del regolamento della comunione.

2	

Esercizio C1.7 – Immobile in esame		12	
<p>A quali condizioni l'assemblea può deliberare validamente e quale tipo di maggioranza è necessaria per adottare le decisioni seguenti?</p> <p>Indicate obbligatoriamente l'articolo del regolamento applicabile.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta; 1 punto per la base legale e/o l'articolo del regolamento.</p>			
<p><u>Soluzione C1.7:</u></p>			
Quorum di presenza	Art. 22 cifra 1 – metà dei comproprietari, ma almeno 2, che rappresentino almeno la metà del valore della cosa		
Modifica del regolamento della PPP relativa alle competenze dell'amministratore	Art. 24 cifra 3 – maggioranza dei comproprietari che rappresentino al contempo più della metà dell'immobile		
Un diritto di passo in favore della particella confinante	Art. 24 cifra 4 – maggioranza dei comproprietari che rappresentino al contempo più della metà dell'immobile		
Il rifacimento di tutti i balconi e di tutte le verande dell'immobile	Art. 24 cifra 2; art. 647d CC – maggioranza dei comproprietari che rappresentino al contempo più della metà dell'immobile		
Approvazione del budget	Art. 24 cifra 1 – maggioranza dei comproprietari votanti		
Modifica delle quote di valore	Art. 18 cifra 1 – maggioranza (approvazione dell'assemblea) e consenso dei comproprietari interessati		

<p>Esercizio C1.8 – Immobile in esame</p> <p>Di recente un comproprietario ha realizzato nella sua unità di PPP varie finiture interne di lusso.</p> <p>Oltre alle norme in materia edilizia, quali requisiti specifici devono soddisfare le finiture in questione ai sensi del regolamento?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo del regolamento corretto.</p>	2	
<p><u>Soluzione C1.8:</u></p> <p>Nessun altro requisito, purché ciò non pregiudichi l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio, i locali degli altri comproprietari o la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio – Art. 4 cifra 2 del regolamento della PPP.</p>		
<p>Esercizio C1.9 – Immobile in esame</p> <p>Le finiture in questione implicano un aumento del premio dell'assicurazione. Come viene ripartito l'aumento del premio tra la comunione dei comproprietari?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo del regolamento corretto.</p>	2	
<p><u>Soluzione C1.9:</u></p> <p>Il comproprietario deve farsi carico del premio aggiuntivo che ne deriva – Art. 16 cifra 2 del regolamento della PPP.</p>		

<p>Esercizio C1.10 – Immobile in esame</p> <p>Il comproprietario dell'unità 516-4 (3° piano) vi invia una lettera lamentando il fatto che il suo vicino, proprietario dell'unità 516-5, parcheggia ogni giorno, dalle 18.00 alle 7.00, la sua bicicletta nel corridoio del 3° piano. Decidete quindi di contattare il vicino in questione.</p> <p>Quale disposizione del regolamento gli farete presente?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo del regolamento corretto.</p>	2	
<p><u>Soluzione C1.10:</u></p> <p>È vietato collocare o depositare nelle parti e nei locali comuni qualsiasi tipo di oggetto, a meno che si tratti di locali esplicitamente destinati a questo scopo – Art. 10 cpv. 2 lett. b del regolamento della comunione.</p>		
<p>Esercizio C1.11 – Immobile in esame</p> <p>I comproprietari intendono aggiungere alcune precisazioni relative all'utilizzo delle unità di PPP e delle parti comuni, senza modificare il regolamento della comunione. Cosa potete consigliare loro?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per l'articolo del regolamento corretto.</p>	2	
<p><u>Soluzione C1.11:</u></p> <p>Emanare un regolamento della casa, conformemente all'art. 11 del regolamento della PPP.</p>		

**D) Definizione e calcolo delle quote di valore;
nozioni generali sul registro fondiario**

24 punti

D1 Quote di valore

Esercizio D1.1 – Nozioni generali

Fornite una definizione di quota di valore.

Nota:

1 punto per la risposta corretta.

1

Soluzione D1.1:

La quota di valore è la nozione aritmetica che definisce la porzione di diritto di proprietà che spetta al comproprietario interessato (in centesimi o in millesimi).

Esercizio D1.2 – Nozioni generali

Come vengono determinate le quote di valore? Citate **4 esempi** di elementi determinanti.

Nota:

1 punto per il metodo di determinazione delle quote di valore e mezzo punto per ogni elemento determinante.

3

Soluzione D1.2:

Criteri quantitativi:

1. superficie lorda
2. superficie abitabile
3. volume dei locali
4. piani

Ulteriore proposta di soluzione:

- orientamento

Esercizio D1.3 – Nozioni generali Menzionate 2 casi nei quali le quote di valore rivestono un ruolo rilevante. <u>Nota:</u> mezzo punto per ogni risposta corretta.	1	
<u>Soluzione D1.3:</u> 1. Diritto di voto, se il voto è espresso in base alle quote di valore 2. Ripartizione dei costi e delle spese <u>Ulteriori proposte di soluzione:</u> <ul style="list-style-type: none">• Ripartizione di eventuali redditi• Estinzione della proprietà per piani		
Esercizio D1.4 – Nozioni generali È possibile modificare le quote di valore? Quale forma deve rispettare tale modifica? <u>Nota:</u> 1 punto per risposta corretta; 1 punto per la disposizione legale.	2	
<u>Soluzione D1.4:</u> 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. L'atto di modifica richiede l'atto pubblico e deve essere iscritto nel registro fondiario. Art. 712e CC.		

<p>Esercizio D1.5 – Nozioni generali</p> <p>Menzionate 2 esempi di parti comuni che sono generalmente oggetto di un diritto d'uso preclusivo.</p> <p><u>Nota:</u> mezzo punto per ogni risposta corretta.</p>	1	
<p><u>Soluzione D1.5:</u></p> <p>1. Parcheggi esterni 2. Giardini</p> <p><u>Ulteriori proposte di soluzione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pianerottolo dell'attico • Terrazza sul tetto 		
<p>Esercizio D1.6 – Nozioni generali</p> <p>Che cosa si intende per «parti dichiarate comuni»? Indicate la disposizione legale pertinente.</p> <p>È possibile disciplinare questo aspetto in una convenzione? In caso affermativo, quale forma deve rispettare quest'ultima?</p> <p><u>Nota:</u> 2 punti per la risposta corretta; 1 punto per la disposizione legale.</p>	3	
<p><u>Soluzione D1.6:</u></p> <p>Art. 712b cpv. 3 CC – I comproprietari possono dichiarare comuni le parti che soddisfano le condizioni previste per le parti oggetto di diritto esclusivo (appartamento del custode, sauna, sala fitness,...). È possibile dichiarare comuni determinate parti dell'edificio nell'atto costitutivo o in una convenzione successiva avente la medesima forma.</p>		

<p>Esercizio D1.7 – Nozioni generali</p> <p>Alla costituzione di una PPP, occorre accludere all'atto costitutivo i piani di ripartizione. A cosa servono questi piani?</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per risposta corretta.</p>	2	
<p><u>Soluzione D1.7:</u></p> <p>I piani di ripartizione servono a definire chiaramente i diritti esclusivi, le parti comuni e i diritti d'uso preclusivo.</p>		
<p>Esercizio D1.8 – Nozioni generali</p> <p>Avete appena assunto la gestione dell'amministrazione di una PPP su decisione del giudice a causa delle lacune dell'amministratore precedente. Constatate che due comproprietari non hanno mai pagato i contributi dovuti per l'esercizio 2014. Intendete fare qualcosa in proposito.</p> <p>I termini per avviare le procedure necessarie sono rispettati? E quelli di prescrizione? Motivate la vostra risposta e citate le disposizioni legali applicabili.</p> <p><u>Nota:</u> 1 punto per la risposta corretta; 1 punto per la disposizione legale.</p>	3	
<p><u>Soluzione D1.8:</u></p> <p>a) L'ipoteca legale può essere richiesta unicamente per i contributi decorsi negli ultimi tre anni, art. 712i CC, di conseguenza questo strumento non è più possibile (la stessa risposta vale per il diritto di ritenzione; art. 712k CC).</p> <p>b) Per contro, la prescrizione non è ancora intervenuta (art. 128 CO).</p>		

D2 Nozioni generali sul registro fondiario

Esercizio D2.1 – Nozioni generali Fornite un esempio di iscrizione, annotazione, menzione e cancellazione dal registro fondiario. <u>Nota:</u> 1 punto per ogni risposta corretta.	4	
<u>Soluzione D2.1:</u> Iscrizione = diritti reali (proprietà, servitù, onere fondiario, diritto di pegno) Annotazione = diritti personali (diritto di prelazione, di ricupera, di promessa di vendita, di affitto e di pigione) Menzione = restrizione di diritto pubblico della proprietà, art. 962 CC, amministratore della PPP, art. 962a cifra 5 CC Cancellazione = iscrizioni, annotazioni e menzioni sopra citate.		
Esercizio D2.2 – Nozioni generali Una servitù deve essere iscritta obbligatoriamente nel registro fondiario per produrre i suoi effetti? Se sì, quale disposizione legale è applicabile? <u>Nota:</u> 2 punti per la risposta completa, in caso contrario nessun punto	2	
<u>Soluzione D2.2:</u> Per la costituzione di una servitù è necessaria l'iscrizione nel registro fondiario. – art. 731 CC.		

Esercizio D2.3 – Nozioni generali	2	
Che cosa si intende per «principio della buona fede» del registro fondiario?		
<u>Nota:</u> 2 punti per la risposta completa.		
<u>Soluzione D2.3:</u> Il registro fondiario beneficia del principio della buona fede; le iscrizioni nel registro fondiario sono considerate esatte e complete nei confronti di terzi, anche nel caso in cui non corrispondano alla realtà concreta. Questo principio produce gli effetti seguenti: <ul style="list-style-type: none">• qualora per la costituzione di un diritto reale sia prevista l'iscrizione nel registro fondiario, il diritto reale esiste solo in virtù dell'iscrizione medesima (art. 971 cpv. 1 CC);• quando un diritto reale è iscritto nel registro fondiario, i terzi in buona fede che acquisiscono un diritto possono fare affidamento su tale iscrizione, anche se indebita (art. 973 cpv. 1 CC)• nessuno può eccepire di non aver avuto conoscenza di un'iscrizione nel registro fondiario (art. 970 cpv. 4 CC).		

E) Fondo di rinnovamento

8 punti

E1 Fondo di rinnovamento

Esercizio E1.1 – Nozioni generali	3	
A che cosa è destinato il fondo di rinnovamento? Come funziona?		
<u>Nota:</u> 3 punti per la risposta corretta.		
<u>Soluzione E1.1:</u> Al finanziamento di lavori di costruzione o investimenti che riguardano le parti comuni. L'utilizzo del fondo di rinnovamento deve essere disciplinato nel dettaglio dai comproprietari al momento della sua costituzione.		
Esercizio E1.2 – Nozioni generali	3	
È obbligatorio alimentare il fondo di rinnovamento? Se sì, fino a che limite? Chi può decidere tale limite?		
<u>Nota:</u> 3 punti per la risposta completa.		
<u>Soluzione E1.2:</u> Obbligatorio o meno a seconda della decisione dei comproprietari; in mancanza di una decisione dei comproprietari o di un'indicazione in merito contenuta nel regolamento della comunione, non esiste alcun limite per l'alimentazione del fondo di rinnovamento.		

Esercizio E1.3 – Nozioni generali

Una PPP non dispone ancora di un fondo di rinnovamento.

- a) Quale organo della PPP ha la facoltà di decidere in merito alla costituzione di un fondo di rinnovamento?
- b) Con quale maggioranza deve essere adottata la decisione sulla costituzione di un fondo di rinnovamento?

Nota:

1 punto per la risposta corretta a); 1 punto per la risposta corretta b).

Soluzione E1.3:

- a) L'assemblea dei comproprietari
- b) Salvo diversamente convenuto, tale decisione è presa a maggioranza semplice.

2	

ALLEGATO 1

Regolamento

della comunione dei comproprietari

Fondo n. 516, RF St-Imier

Rue Pierre-Jolissaint 29, Saint-Imier

Regolamento della comunione dei comproprietari Rue Pierre-Jolissaint 29, Saint-Imier

Indice

Articoli

- 1 Oggetto della proprietà per piani
- 2 Suddivisione dell'immobile
- 3 Diritto esclusivo
- 4 Utilizzo del diritto esclusivo
 - Principio
- 5 - Restrizione
- 6 - Obbligo di manutenzione
- 7 - Diritto d'accesso
- 8 - Responsabilità
- 9 Parti comuni
- 10 Utilizzo delle parti comuni
- 11 Regolamento della casa
- 12 Costi comuni
 - Definizione
- 13 - Ripartizione
- 14 - Fondo di rinnovamento
- 15 - Riscossione dei contributi
- 16 Assicurazione
- 17 Costi di manutenzione, di riparazione e di rinnovo
- 18 Modifica delle quote di valore
- 19 Amministrazione
- 20 Assemblea dei comproprietari
 - Competenze
- 21 - Convocazione
- 22 - Costituzione dell'assemblea (quorum)
- 23 - Diritto di voto
- 24 - Decisioni
- 25 Amministratore
 - Nomina
- 26 - Competenze
- 27 Situazione giuridica dell'acquirente
- 28 Esclusione di un comproprietario
- 29 Estinzione della proprietà per piani
- 30 Foro competente e domicilio
- 31 Prescrizioni legali
- 32 Menzione

Oggetto della
proprietà per piani

Articolo 1

Il fondo al mappale n. 516 del registro fondiario di Saint-Imier, comprendente l'abitazione in Rue Pierre-Jolissaint 29, è costituito in proprietà per piani secondo gli articoli 712a ss. del Codice Civile (CC).

Ogni unità di PPP rappresenta una quota di comproprietà alla quale è connesso il diritto esclusivo di utilizzare determinate parti dell'edificio e di sistemarle internamente.

Suddivisione
dell'immobile

Articolo 2

Mappale n.	Ubicazione	Tipo	Quota di valore
516-1	Piano terra	Appartamento con cantina → colore blu	207/1000
516-2	1° piano	Appartamento con cantina → colore verde	206/1000
516-3	2° piano	Appartamento con cantina → colore rosso	203/1000
516-4	3° piano e ultimo piano	Appartamento duplex Ovest con cantina → colore marrone	197/1000
516-5	3° piano e ultimo piano	Appartamento duplex Est con cantina → colore rosa	187/1000

La suddivisione dell'edificio, l'ubicazione e le dimensioni delle unità di PPP sono deducibili nel dettaglio dai piani di ripartizione che formano parte integrante dell'atto costitutivo.

Diritto esclusivo

Articolo 3

1. Il diritto esclusivo riguarda i locali e le installazioni appartenenti all'unità di PPP corrispondente.
2. Sono oggetto del diritto esclusivo in particolare:
 - a. le pareti interne ad esclusione dei muri portanti;
 - b. i pavimenti e soffitti ad esclusione della soletta in calcestruzzo, del mezzanino e degli isolamenti;
 - c. i rivestimenti delle pareti delle unità di PPP e dei locali annessi;
 - d. le finestre e porte (comprese le porte d'ingresso), le imposte;
 - e. le installazioni della cucina, del bagno e della toilette;
 - f. le condutture dal punto in cui si dipartono dalla condotta comune.

Utilizzo del
diritto esclusivo
- Principio

Articolo 4

1. Il comproprietario ha facoltà di amministrare, godere e sistemare i propri locali, sempreché non comprometta l'esercizio del diritto corrispondente degli altri comproprietari né gli interessi della comunione o purché il presente regolamento non contenga ulteriori restrizioni.
2. All'interno dell'unità di PPP il comproprietario può modificare e sistemare a piacimento le parti della costruzione purché ciò non pregiudichi l'esistenza, la membratura e la

solidità dell'edificio, i locali degli altri comproprietari o la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio.

Restano riservate le disposizioni in materia di polizia edilizia nonché le disposizioni dell'atto costitutivo.

3. Per le modificazioni che rendano notevolmente e durevolmente più difficile per un comproprietario l'uso dei suoi locali, occorre il consenso dello stesso.

- Restrizione

Articolo 5

1. Ai comproprietari è fatto divieto di usare i propri locali o modificarli in modo tale da
 - recare danno alle parti comuni o pregiudicare la loro funzione;
 - ridurre il valore dell'edificio;
 - pregiudicare l'aspetto esteriore dell'edificio.
2. Le unità di PPP dal n. 516-1 al n. 516-5 sono destinate in linea di principio ad uso abitativo. È consentito esercitare solo attività commerciali tranquille (ad es. ufficio, studio) che non rechino molestie o pregiudizi agli inquilini dell'edificio e non ne turbino la quiete. Tutte le modifiche di destinazione d'uso devono essere comunicate all'amministratore.
3. In particolare al comproprietario è vietato:
 - a. sovraccaricare i pavimenti dei propri locali;
 - b. depositare materiali infiammabili, esplosivi o maleodoranti nei propri locali o nelle parti comuni;
 - c. permettere la formazione di umidità che possa avere effetti negativi sull'immobile o su parti di esso.

- Obbligo di manutenzione

Articolo 6

Il comproprietario è tenuto a mantenere in buono stato i locali e le installazioni che sono oggetto del suo diritto esclusivo.

- Diritto d'accesso

Articolo 7

1. Il comproprietario deve consentire all'amministratore e ad altri incaricati della comunione l'accesso nei suoi locali allo scopo di constatare e rimuovere eventuali danni.
2. La stessa regola vale per i lavori di rinnovamento o di trasformazione dell'edificio.
3. L'accesso ai locali del comproprietario deve avvenire in ogni caso usando il massimo riguardo nei confronti dell'inquilino.

- Responsabilità

Articolo 8

1. I comproprietari sono tenuti a informare l'amministratore in merito alla conclusione di convenzioni relative alla cessione in uso a terzi delle unità di PPP (ad es. locazione, diritto d'abitazione, usufrutto).
2. Alla conclusione di tali contratti, il comproprietario è tenuto a informare i terzi in merito alle prescrizioni della comunione.

3. Il comproprietario risponde nei confronti della comunione e di ogni altro comproprietario dell'osservanza dell'ordinamento della comunione anche da parte delle altre persone che appartengono alla sua famiglia o azienda commerciale o che dispongono del diritto contrattuale di soggiornare nei suoi locali o di utilizzarli.
4. Si può pretendere dal comproprietario, il cui conduttore non rispetta l'ordinamento della comunione dopo ripetute diffide rimaste infruttuose, che disdica il contratto di locazione o ne chieda la risoluzione per causa grave. La diffida è di competenza dell'amministratore.

**Parti
comuni****Articolo 9**

1. Sono parti comuni adibite a uso comune:
 - a. l'immobile del fondo di cui al mappale n. 516;
 - b. le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali di altre unità di PPP;
 - c. le parti che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio, quali facciate, balconi, vasi di fiori ecc.;
 - d. le installazioni comuni all'esterno, le vie d'accesso e le scale;
 - e. il locale del custode;
 - f. tutti gli impianti e le installazioni che servono a più unità di PPP, indipendentemente dal fatto che si trovino all'interno o all'esterno dei locali oggetto di diritto esclusivo (ad es. condotte di riscaldamento e acqua calda, cavi elettrici, telefonici e di radio e televisione, condotta del camino d'areazione ecc.).
2. Sono altresì comuni gli accantonamenti costituiti per l'amministrazione e il rinnovo dell'immobile, gli acquisti effettuati dall'amministratore così come gli apparecchi e gli strumenti per la pulizia e la manutenzione dell'immobile.

**Utilizzo
delle parti
comuni****Articolo 10**

1. Ogni comproprietario è autorizzato a usare le parti comuni dell'edificio nonché gli impianti e le installazioni comuni conformemente alle disposizioni applicabili, purché ciò sia compatibile con i medesimi diritti di ogni altro comproprietario e con gli interessi della comunione.
2. In particolare è vietato:
 - a. apportare modifiche di qualunque genere alle parti comuni dell'edificio e agli impianti e installazioni comuni;
 - b. collocare o depositare nelle parti e nei locali comuni qualsiasi tipo di oggetto, a meno che si tratti di locali esplicitamente destinati a questo scopo;
 - c. apporre insegne o targhe nelle parti comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore.

**Regolamento
della casa****Articolo 11**

Ulteriori disposizioni sull'utilizzo delle unità di PPP, delle parti comuni, degli impianti e delle installazioni possono essere adottate in un regolamento della casa. Tale regolamento viene stabilito o modificato dall'assemblea dei comproprietari a maggioranza semplice su proposta dell'amministratore.

Costi
comuni
- Definizione

Articolo 12

1. Sono costi comuni tutti quelli derivanti dall'uso, dalla manutenzione e dal rinnovo delle parti comuni, degli impianti e delle installazioni nonché dall'amministrazione comune.
2. Costituiscono costi comuni in particolare:
 - a. le spese per la manutenzione ordinaria, le riparazioni e i rinnovi delle parti comuni del fondo e dell'edificio, nonché delle opere e installazioni comuni;
 - b. i costi per l'utilizzo degli impianti e delle installazioni comuni;
 - c. le spese straordinarie di rinnovo e trasformazione;
 - d. i contributi di diritto pubblico e le imposte dovuti collettivamente dai comproprietari, ad es. per la costruzione di strade, l'allacciamento alle canalizzazioni e l'approvvigionamento idrico;
 - e. i premi dell'assicurazione stabile contro l'incendio, i danni causati dall'acqua, la rottura vetri e di responsabilità civile del proprietario dell'immobile ecc.;
 - f. le spese d'amministrazione; la remunerazione dell'amministratore;
 - g. i versamenti al fondo di rinnovamento.

- Ripartizione

Articolo 13

1. I costi per l'utilizzo, la manutenzione e il rinnovo di tutti gli impianti di riscaldamento e acqua calda sono suddivisi tra i comproprietari in base alla chiave di ripartizione stabilita dall'azienda di riscaldamento.
2. Tutti gli altri costi comuni sono a carico dei comproprietari in proporzione alle loro quote di valore.
3. Un comproprietario che, a seguito di circostanze imputabili al suo comportamento, determina un aumento dei costi comuni è tenuto a sostenere da solo tali costi aggiuntivi.
4. Se un'unità di PPP appartiene a più persone, esse rispondono in solidale per la partecipazione ai relativi costi.

- Fondo di
rinnovamento

Articolo 14

1. Allo scopo di coprire parzialmente i costi di manutenzione e rinnovo a carico di tutti i comproprietari, viene costituito un fondo di rinnovamento. Il fondo viene alimentato con contributi annui, il cui ammontare viene stabilito dall'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore. Di norma i contributi non dovrebbero superare complessivamente lo 0,5% del valore dell'assicurazione immobiliare.
2. Il fondo di rinnovamento non deve più essere alimentato quando raggiunge il 10% del valore dell'assicurazione immobiliare.
3. Tutte le spese a carico del fondo di rinnovamento richiedono una decisione dell'assemblea dei comproprietari. Sono fatti salvi i pagamenti dei costi relativi a lavori necessari e urgenti, per i quali l'amministratore non ha a disposizione altri mezzi.
4. Il comproprietario non ha alcun diritto alla restituzione della propria quota del fondo di rinnovamento; a tal proposito egli dovrà accordarsi direttamente con gli eventuali successori giuridici.

- Riscossione
dei
contributi

Articolo 15

1. I comproprietari devono versare anticipi adeguati sui loro contributi alle spese comuni. L'ammontare degli anticipi è stabilito dall'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore contestualmente all'approvazione del budget per l'esercizio in corso.
2. Gli anticipi sono incassati dall'amministratore, il quale li farà figurare nel conto annuale.
3. Al momento della chiusura dei conti, la quota di costi non coperta dagli anticipi va a carico del relativo comproprietario.

Assicurazione

Articolo 16

1. L'assicurazione dell'edificio contro l'incendio, i danni causati dall'acqua e la rottura vetri nonché l'assicurazione di responsabilità civile del proprietario dell'immobile è una questione di interesse comune che riguarda tutti i comproprietari.
2. Il comproprietario che sostiene spese straordinarie per sistemare i propri locali è tenuto a farsi carico del premio aggiuntivo che ne deriva, se non ha stipulato per suo conto un'assicurazione supplementare.
3. L'assemblea dei comproprietari decide quali altri rischi devono essere assicurati. Restano riservate le assicurazioni obbligatorie. Spetta all'amministratore stipulare i contratti d'assicurazione.

Costi di
manutenzione,
di riparazione
e di rinnovo

Articolo 17

1. La comunione deve procedere a tutti i lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovo indispensabili a conservare il valore dell'immobile e mantenerlo idoneo all'uso. Tali lavori vengono ordinati dall'amministratore nell'ambito delle sue competenze.
2. Ciascun comproprietario ha la facoltà di attuare le misure urgenti, necessarie a preservare l'immobile da un danno imminente o maggiore, avvisando immediatamente l'amministratore, qualora quest'ultimo non adotti alcun provvedimento.
3. I comproprietari sostengono in ogni caso i relativi costi in base alla chiave di ripartizione dei costi prevista all'articolo 13.

Modifica
delle quote
di valore

Articolo 18

1. La modifica delle quote di valore richiede per la sua validità il consenso di tutti i diretti interessati e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari. La stessa regola si applica anche alle modifiche nell'attribuzione di determinati locali in diritto esclusivo nonché alla divisione o l'accorpamento di unità di PPP. La trasformazione di parti comuni in diritto esclusivo o in diritto d'uso preclusivo richiede il consenso di tutti i comproprietari. Tali convenzioni richiedono, ai fini della loro validità, l'atto pubblico e l'iscrizione nel registro fondiario.
2. Ogni comproprietario può domandare la rettificazione della sua quota, se è divenuta inesatta per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze.

Amministrazione

Articolo 19

I rappresentanti dell'amministrazione sono:

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

Assemblea
dei
comproprietari
- Competenze

Articolo 20

1. L'assemblea dei comproprietari decide in merito a tutti gli atti d'amministrazione che secondo la legge, l'atto costitutivo o il regolamento riguardano questioni comuni, nella misura in cui non siano di competenza dell'amministratore.
2. Salvo la legge non preveda disposizioni particolari, trovano applicazione per analogia le norme sulle associazioni.
3. All'assemblea spettano in particolare le competenze seguenti:
 - a. nominare e revocare l'amministratore e vegliare sulla sua opera;
 - b. approvare ogni anno il preventivo, il resoconto e la ripartizione delle spese fra i comproprietari;
 - c. stabilire l'ammontare dei contributi annui al fondo di rinnovamento;
 - d. approvare il budget e stabilire gli anticipi a carico dei comproprietari sulle loro quote di costi;
 - e. dare lo scarico all'amministratore;
 - f. autorizzare l'amministratore a stare in causa;
 - g. emanare un regolamento della casa e altre disposizioni relative all'utilizzo delle parti comuni, impianti e installazioni;
 - h. decidere quali assicurazioni stipulare;
 - i. decidere in merito all'esecuzione di lavori di manutenzione, riparazione e rinnovo.

- Convocazione

Articolo 21

1. L'assemblea è convocata per iscritto dall'amministratore 30 giorni in anticipo; le trattande devono figurare sulla convocazione scritta.
2. Il preventivo, il resoconto nonché le proposte relative alla ripartizione dei costi comuni devono essere inviate ai comproprietari assieme alla convocazione.
3. L'assemblea annuale ordinaria deve tenersi di norma entro sei mesi dalla chiusura dei conti.
4. Le assemblee straordinarie possono avere luogo ogni qual volta l'amministratore lo reputi necessario o quando uno o più comproprietari, che rappresentino almeno un terzo delle quote, ne chiedano la convocazione.
5. Se che non disposto altrimenti, l'assemblea è presieduta dall'amministratore.
6. Le decisioni dell'assemblea devono essere documentate in un verbale firmato dal presidente e dal verbalista. I verbali vengono conservati dall'amministratore.

- Costituzione dell'assemblea (quorum)

Articolo 22

1. L'assemblea è legalmente costituita con l'intervento o la rappresentanza della metà di tutti i comproprietari, ma di almeno due, che rappresentino in pari tempo almeno la metà del valore della cosa.
2. Se l'assemblea non raggiunge il quorum, sarà convocata una seconda assemblea. L'assemblea di seconda convocazione delibera validamente con l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i comproprietari, ma almeno di due.

- Diritto di voto

Articolo 23

1. Ove un piano o una porzione di piano appartenga in comune a più persone, esse esercitano il proprio diritto di voto tramite un rappresentante da loro designato. In caso di votazione «per teste», esse hanno diritto collettivamente a un solo voto.
2. Se un comproprietario possiede più di un'unità di PPP, può esercitare il diritto di voto separatamente per ciascuna di esse. In caso di votazione «per teste», egli ha diritto a un voto per ogni unità di PPP che gli appartiene.
3. Un comproprietario può farsi rappresentare tramite procura scritta da un altro comproprietario.
4. I comproprietari domiciliati all'estero devono eleggere un domicilio in Svizzera per le notificazioni.
5. L'usufruttuario di un'unità di PPP deve accordarsi con il comproprietario in merito all'esercizio del diritto di voto.

Se non diversamente convenuto, l'usufruttuario esercita il diritto di voto su tutte le questioni amministrative. Per i lavori di costruzione meramente utili o volti ad abbellire o a rendere più comoda la cosa, il diritto di voto spetta al comproprietario dell'unità di PPP.

- Decisioni

Articolo 24

1. L'assemblea adotta di norma le decisioni con la maggioranza dei comproprietari votanti, salvo prescritto diversamente dal regolamento o dalla legge.
2. Le disposizioni sulla comproprietà ordinaria di cui agli artt. 647c, 647d e 647e CC sono applicabili alle decisioni relative ai lavori di costruzione.
3. In linea di principio, per la modifica del regolamento è necessaria la maggioranza dei comproprietari che rappresentino al contempo più della metà dell'immobile. Le modifiche relative alla definizione delle parti dell'edificio oggetto di diritti esclusivi e dei diritti d'uso preclusivo richiedono inoltre il consenso del proprietario direttamente interessato.
4. I contratti conclusi sotto forma di atti di mutazione in procedura semplificata richiedono il consenso della maggioranza dei comproprietari che rappresentino al contempo più della metà dell'immobile. Tale regola si applica anche alla conclusione di contratti costitutivi di servitù di urbanizzazione (diritti di passo, diritti di condotta). In questi casi, la sottoscrizione dei contratti in questione spetta all'amministratore.

5. A parità di voti decide il voto del presidente. Se il presidente è lui stesso comproprietario, decide con un secondo voto.
6. Le decisioni per via circolare o la votazione telegrafica relative ad una proposta sono ammesse fatto salvo che un comproprietario non ne richieda la delibera orale. Una decisione è adottata con il voto favorevole della maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino al contempo più della metà dell'immobile.

**Amministratore
- Nomina**

Articolo 25

1. L'assemblea nomina un amministratore che può essere un comproprietario o un terzo. Può essere nominata anche una persona giuridica.
2. La comunione dei comproprietari e l'amministratore stipulano un contratto nel quale sono disciplinati la durata del mandato, le questioni relative alla remunerazione ecc.
3. L'amministratore viene nominato la prima volta per una durata di due anni; in mancanza di una decisione diversa dell'assemblea il mandato è prorogato di anno in anno.

- Competenze

Articolo 26

1. L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune ed esegue le decisioni dell'assemblea dei comproprietari. A questo riguardo, egli deve osservare rigorosamente le disposizioni di legge, dell'atto costitutivo, del presente regolamento e del regolamento della casa.

Gli obblighi dell'amministratore possono essere descritti in un mansionario separato. Si applicano inoltre le disposizioni degli articoli 712s e 712t CC.

2. L'amministratore rappresenta la comunione e i comproprietari nei confronti di terzi nell'ambito delle sue competenze.

L'amministratore non può stare in un giudizio civile a nome della comunione senza preventiva autorizzazione dell'assemblea; per contro, è autorizzato a presentare opposizione in materia di diritto della costruzione e della pianificazione e promuovere ricorsi e azioni di garanzia per difetti. Nella procedura sommaria, l'autorizzazione può essere concessa in un secondo momento.

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

**Situazione
giuridica
dell'acquirente**

Articolo 27

1. L'ordinamento in vigore in materia d'uso e d'amministrazione (atto costitutivo, regolamento, regolamento della casa), le decisioni prese dall'assemblea nonché eventuali sentenze ed ordini del giudice sono vincolanti anche per il successore di un comproprietario e per l'acquirente di un diritto reale su un'unità di PPP.
2. Ogni comproprietario si impegna a informare il suo successore in merito ai relativi diritti e obblighi.
3. L'acquirente di un'unità di PPP deve informare senza indugio l'amministratore dell'avvenuto trapasso di proprietà.

Esclusione
di un com-
proprietario

Articolo 28

1. Il comproprietario può essere escluso dalla comunione, se il contegno suo ovvero delle persone cui ha ceduto l'uso dell'unità di PPP o delle quali è responsabile, violi così gravemente gli obblighi verso tutti gli altri comproprietari o taluni di essi, da non potersi ragionevolmente pretendere che continuino la comunione.
2. L'esclusione ha luogo per sentenza del giudice su istanza di uno o più comproprietari.
3. Se l'escluso non vende la sua unità di PPP entro il termine concordato o fissato dal giudice, questa sarà venduta agli incanti pubblici secondo le disposizioni sulla realizzazione forzata di fondi.
4. Le disposizioni concernenti l'esclusione di un comproprietario si applicano per analogia all'usufruttuario o al titolare di un diritto di abitazione sull'unità di PPP oppure alle persone che la usano in virtù di un contratto di locazione o d'affitto annotato nel registro fondiario.

Estinzione
della proprietà
per piani

Articolo 29

La proprietà per piani si estingue in virtù di una convenzione conclusa con l'accordo di tutti i comproprietari. È fatta salva l'estinzione della proprietà per piani in caso di distruzione dell'edificio.

Foro competente
e domicilio

Articolo 30

1. Per tutte le controversie derivanti dai rapporti della comunione, i comproprietari si sottomettono al foro di Renan, in particolare anche in materia di esecuzioni in caso di domicilio all'estero. In tal caso, l'indirizzo dell'amministrazione vale come domicilio di esecuzione.
2. Le notifiche ai comproprietari possono essere effettuate validamente all'indirizzo dell'amministratore. L'amministratore deve assicurarsi che i comproprietari vengano a conoscenza, se necessario, del contenuto delle notifiche in tempo utile.

Prescrizioni
legali

Articolo 31

1. Salvo che il presente regolamento non preveda deroghe, si applicano le disposizioni del codice civile sulla proprietà per piani (art. 712a ss. CC) e sulla comproprietà ordinaria (art. 647 ss. CC).
2. Le disposizioni relative agli organi dell'associazione (art. 64 ss. CC) si applicano a titolo complementare all'assemblea dei comproprietari.

Menzione

Articolo 32

Il presente regolamento deve essere menzionato sui mappali dal n. 516-1 al n. 516-5 del registro fondiario di Saint-Imier. L'amministratore è responsabile di comunicare al registro fondiario tutte le successive modifiche da menzionare. A tal fine gli vengono conferiti tutti i poteri necessari.

Saint-Imier, 16 marzo 2017

Il costituente della proprietà per piani:



Esame professionale in gestione immobiliare 2019
Prova d'esame scritta

Esame: gestione immobiliare

Materia d'esame: contabilità immobiliare e reporting

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

SOLUZIONI

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

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

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

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 riquadro.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione.
5. Le risposte parziali vengono valutate in ordine ascendente (ad es.: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, verranno valutate solo le prime 8).
6. Tempo a disposizione: **90 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca la soluzione di un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

Allegati

Nessuno

Abbreviazioni

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

Esercizi Tema		Numero punti	Pagina
A	Incasso	28	5
B	Calcolo della redditività	5	10
C	Reporting	8	11
D	Pianificazione	31	13
E	Certificato di salario	18	17
Totale		90	

Situazione di partenza

Dal 1° gennaio 2019 gestite un immobile commerciale costruito nel 2018, il **Parco Industriale 3**, collocato in un agglomerato in crescita di una grande città svizzera.

In precedenza, sul fondo erano presenti vecchi edifici industriali, che però sono stati completamente demoliti nel corso degli ultimi anni. L'unica struttura che non poteva essere demolita era una vecchia fontana, che oggi è stata risanata.

Parco Industriale 3:

Al piano terra si trovano un ristorante e due negozi. Nei primi tre piani si trovano uffici e uno studio medico, mentre il quarto piano ospita un attico con una terrazza da 50 m².

L'immobile è abitabile dal 1° luglio 2018. Ad oggi, gli uffici al primo piano (360 m²) e al secondo piano (260 m²) sono ancora sfitti. Le restanti aree commerciali e ufficio sono state date in locazione il 1° luglio 2018.

L'attico al quarto piano è stato dato in locazione il 1° luglio 2018 a P. Corsi. Tuttavia, il conduttore ha pagato solo le prime due pigioni. Gli è stata data la disdetta con effetto al 31 dicembre 2018.

Gestione:

La comunione ereditaria proprietaria del fondo aveva intenzione di gestire autonomamente la proprietà. Ha seguito direttamente i lavori di costruzione, oltre a cercare i possibili conduttori. Tuttavia, a causa dei diverbi tra i suoi membri e della mole di lavoro ormai insostenibile, la comunione ereditaria ha deciso di affidare a voi la gestione.

Dal 1° gennaio 2019 siete incaricati di gestire l'immobile.

I costi d'investimento sono pari a CHF 12'800'000.00

L'esercizio contabile va da gennaio a dicembre.

La data di riferimento per il conteggio delle spese accessorie è il 30.06. I seguenti costi sono riportati in un conteggio delle spese accessorie a carico dei conduttori: costi di riscaldamento, acqua, tassa d'uso delle canalizzazioni, elettricità, ascensore e tasse TV.

I conduttori attuali e le pigioni nette sono elencati nella tabella dello stato locativo riportata a pagina 4.

Tabella dello stato locativo al 1° gennaio 2019

N.	Conduttore	Tipo immobile	Piano	Inizio locazione	m2	Pigione netta mensile	Acconto spese accessorie	Pigione lorda mensile	Pigione netta m2/anno
1	Ristorante Bio Bio	Ristorante	Piano terra	01.07.2018	75	1'560.00	160.00	1'720.00	249.60
2	Sports Lab	Negoziato	Piano terra	01.07.2018	225	4'690.00	460.00	5'150.00	250.13
3	Young Style	Negoziato	Piano terra	01.07.2018	160	3'340.00	330.00	3'670.00	250.50
4	Mondo Viaggi SA	Ufficio	1° piano	01.07.2018	100	1'750.00	170.00	1'920.00	210.00
5	* Locali sfitti *	Ufficio	1° piano	01.07.2018	360	6'300.00	630.00	6'930.00	210.00
8	* Locali sfitti *	Ufficio	2° piano	01.07.2018	260	4'760.00	470.00	5'230.00	219.69
9	Idee per la casa Sagl	Ufficio	2° piano	01.07.2018	200	3'670.00	360.00	4'030.00	220.20
10	Rivista Lifestyle	Ufficio	3° piano	01.07.2018	200	2'000.00	200.00	2'200.00	120.00
11	Grafica & Design SA	Ufficio	3° piano	01.10.2018	100	1'920.00	200.00	2'120.00	230.40
12	Dr. Righi Oculista	Ambulatorio	3° piano	01.10.2018	160	3'060.00	300.00	3'360.00	229.50
13	* Locali sfitti *	Attico da 5 locali e ½	4° piano	01.02.2019	145	3'500.00	300.00	3'800.00	289.66
101	Visitatori	Parcheggi per ospiti	1° piano interrato	01.07.2018		0.00	0.00	0.00	
201	Sports Lab	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
202	Ristorante Bio Bio	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
203	Bio Market	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
204	Young Style	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
205	Mondo Viaggi SA	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
206	Mondo Viaggi SA	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
207	* Locali sfitti *	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
208	Grafica & Design SA	Posto auto	2° piano interrato	01.10.2018		150.00	0.00	150.00	
209	Idee per la casa Sagl	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
210	* Locali sfitti *	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
211	Dr. Righi Oculista	Posto auto	2° piano interrato	01.10.2018		150.00	0.00	150.00	
212	* Locali sfitti *	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
213	* Locali sfitti *	Posto auto	2° piano interrato	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
Totale mensile						38'500.00	3'580.00	42'080.00	
Totale annuale						462'000.00	42'960.00	504'960.00	

A) Incasso

28 punti

Esercizio A1: Contabilizzazione della pigione trimestrale

12

Il conduttore "Mondo Viaggi SA" (oggetti n. 4, n. 205, n. 206) paga la pigione anticipatamente **su base trimestrale**.

Il 5.1.2019 ha pagato CHF 6'660.00. (Vedi tabella dello stato locativo, pagina 4)

Se i ricavi sono distribuiti uniformemente nel corso dell'anno, come viene contabilizzata la pigione per i primi tre mesi del 2019?

Utilizzate voci contabili appropriate.

Soluzione A1:

Registrazioni:

Dare	Avere	Importo	Data	Testo	
Banca	Debitore	6'660.00 (0.5 punti)	5.1.2019 (0.5 punti)	Pagamento pigione (0 punti)	2
Debitore	Ricavi netti	6'150.00 (0.5 punti)	1.1.2019 (0.5 punti)	Posizione debitoria (0 punti)	2
Debitore	Spese accessorie	510.00 (0.5 punti)	1.1.2019 (0.5 punti)	Posizione debitoria (0 punti)	2
Ricavi netti	Conto Ratei e risconti	4'100.00 (0.5 punti)	1.1.2019 (0.5 punti)	Ratei e risconti (0 punti)	2
Conto Ratei e risconti	Ricavi netti	2'050.00 (0.5 punti)	1.2.2019 (0.5 punti)	Ratei e risconti (0 punti)	2
Conto Ratei e risconti	Ricavi netti	2'050.00 (0.5 punti)	1.3.2019 (0.5 punti)	Ratei e risconti (0 punti)	2

Dare	Avere	Importo	Data	Testo
Debitore	Redditi locativi	2'050.00	01.01.2019	01.2019
Debitore	Costi accessori	510.00	01.01.2019	01.2019
Banca	Debitore	6'660.00	05.01.2019	Pagamento pigione
Debitore	Redditi locativi	2'050.00	01.02.2019	02.2019
Debitore	Costi accessori	170.00	01.02.2019	02.2019
Debitore	Redditi locativi	2'050.00	01.03.2019	03.2019
Debitore	Costi accessori	170.00	01.03.2019	03.2019

Note per la correzione:

- Verificare che le voci contabili siano adeguate
- Massimo 4 punti se l'importo non viene distribuito sui tre mesi.

L'intera scrittura contabile deve essere corretta, altrimenti nessun punto. 1 punto per ogni scrittura contabile

--	--

<p>Esercizio A2: Pigione calcolata all'evoluzione della cifra d'affari</p> <p>Con il "Ristorante Bio Bio" è stata concordata una pigione calcolata all'evoluzione della cifra d'affari. A prescindere dalla cifra d'affari, il conduttore deve versare una pigione di base annuale di CHF 18'720.00, suddivisa in rate mensili. (Vedi tabella dello stato locativo, pagina 4).</p> <p>Se la cifra d'affari annuale dell'attività supera i CHF 320'000.00, la pigione è pari al 6% della cifra d'affari.</p> <p>Per il calcolo della pigione dal 1.7.2018 al 31.12.2018 va considerata una cifra d'affari semestrale superiore a CHF 160'000.00.</p> <p>Dopo aver pagato puntualmente l'intera somma prevista per la pigione di base, il 25.2.2019 il conduttore comunica di aver registrato tra luglio e dicembre 2018 una cifra d'affari di CHF 175'000.00.</p>	5	
<p><u>Soluzione A2:</u></p> <p>a) Sulla base del fatturato comunicato il 25.02.2019, al conduttore dev'essere richiesto il pagamento della differenza. Qual è il modo più semplice per farlo? Indicate:</p> <p>1) la modalità Tramite una <u>fattura debitore</u></p> <p>2) il calcolo completo $175'000.00 \times 6\% = \text{CHF } 10'500.00$ (1 punto) Pigione netta CHF 1'560.00 x 6 = CHF <u>9'360.00</u> (1 punto)</p> <p>3) l'importo Importo = CHF <u>1'140.00</u></p> <p>b) Qual è la scrittura contabile da effettuare per la fatturazione dell'importo? (Utilizzare voci contabili adeguate) Debitore / Ricavi da locazioni</p> <p>Nota per la correzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intera scrittura contabile deve essere corretta, altrimenti nessun punto. - Non sono previsti punti parziali. - Può essere utilizzato anche un altro conto simile a "Ricavi da locazioni". 	<p>1</p> <p>2</p> <p>1</p> <p>1</p>	

Esercizio A3 Conto inquilini	3	
Durante l'allestimento del negozio, il conduttore Sports Lab ha danneggiato la porta d'ingresso. Su incarico dell'amministrazione la porta è stata subito riparata. Il conduttore deve farsi carico dei costi di riparazione.		
a) Che tipo di fattura redigete? <input type="checkbox"/> Fattura creditore <input checked="" type="checkbox"/> Fattura debitore <input type="checkbox"/> Rendiconto finale <input type="checkbox"/> Conteggio delle spese accessorie	1	
b) Quale registrazione contabile bisogna effettuare? (Utilizzare voci contabili adeguate) Debitore / Manutenzione immobili Nota per la correzione: Il candidato deve dimostrare di aver compreso che si tratta di un conto di manutenzione	1	
c) Quale scrittura contabile occorre effettuare non appena il conduttore ha pagato la fattura? (Utilizzare voci contabili adeguate) Banca / Debitore Nota per la correzione: Possono essere assegnati anche punti parziali. Se ad esempio il conto avere è corretto, può essere assegnato ½ punto.	1	

Esercizio A4: Indennità per molestie

L'oculista Dr. Righi ha preso possesso del suo ambulatorio come conduttore il 1.10.2018. Finora è stato impegnato in lavori di trasformazione dei locali, che hanno provocato una notevole quantità di polvere e rumore.

Il conduttore Grafica & Design SA, che ha preso in locazione gli uffici sullo stesso piano, vi ha inviato una raccomandata in cui richiede il pagamento di un'indennità per molestie a causa della situazione divenuta intollerabile. Le parti concordano un'indennità pari al 20% della pigione netta per i mesi che vanno da ottobre a dicembre 2018. (Per l'importo vedi la tabella dello stato locativo a pagina 4). Il bilancio del 2018 non è stato ancora chiuso. Vi limitate a registrare l'indennità per molestie.

Indicate due possibili varianti di registrazione compilando la tabella con le varianti 1 e 2.

8

Soluzione A4:

Variante 1:

Dare	Avere	Importo	Data	Testo
Ricavi netti*	Debitore Grafica & Design SA	1152.00	31.12.2018	Indennità per molestie Grafica & Design SA

* sono possibili anche altre voci contabili, come indennità per molestie, perdita di pigione, altre perdite ecc.

Calcolo: $1920.00 * 20\% = 384.00$ $384.00 * 3 \text{ mesi} = 1152.00$

Variante 2:

Dare	Avere	Importo	Data	Testo
Ricavi netti	Debitore Grafica & Design SA	384.00	01.10.2018	Indennità per molestie Grafica & Design SA
Ricavi netti	Debitore Grafica & Design SA	384.00	01.11.2018	Indennità per molestie Grafica & Design SA
Ricavi netti	Debitore Grafica & Design SA	384.00	01.12.2018	Indennità per molestie Grafica & Design SA

Nota per la correzione: Possono essere assegnati anche punti parziali. Se ad esempio il conto dare è corretto, può essere assegnato ½ punto.

B) Calcolo della redditività

5 punti

Esercizio B1: Calcolo della redditività	5	
Calcolate la redditività lorda del Parco Industriale 3 al 1.1.2019. Utilizzate gli importi riportati nella tabella dello stato locativo (pagina 4) e nella situazione di partenza (pagina 3).		
Soluzione B1: 1. Qual è la formula? $\frac{\text{Introiti netti (pigione senza spese accessorie)} \times 100}{\text{Costi d'investimento (valore venale)}}$ <p style="color: red;">Un punto solo se l'intera formula è corretta.</p>	1	
2. Calcolate la redditività lorda. Riportate tutti i passaggi del calcolo. (Il risultato va arrotondato a due cifre decimali) $\frac{\text{CHF } 462'000.00 \times 100}{1 \text{ punto}} / \frac{\text{CHF } 12'800'000.00}{0,5 \text{ punti}} = \frac{3,61 \%}{0,5 \text{ punti}}$ <p style="color: red;">Pigione netta prevista al 1.1.2019 CHF 38'500.00 x 12 = 462'000.00</p>	2	
 Variante 1 3. La redditività lorda <u>calcolata</u> è conforme alle disposizioni del diritto della locazione? No	1	
4. Motivate la vostra risposta La redditività lorda non può superare di più del 2% il tasso d'interesse di riferimento, che attualmente è dell'1,5%. La redditività lorda non può quindi superare <u>il 3,5%</u> .	0.5 0.5	
 Variante 2 3. Il rendimento lordo calcolato è consentito dalla legge sulla locazione? Sì	1	
4. Giustifici la sua risposta. Il rendimento lordo non può superare il <u>2,5%</u> al di sopra del tasso di interesse di riferimento attuale 1.5%. Pertanto un rendimento netto fino <u>4 % sarebbe ammissibile.</u>	0.5 0.5	

Esercizio C2: Interventi per ridare l'appartamento in locazione La comunione ereditaria vi chiede che cos'è necessario fare per poter dare in locazione il più velocemente possibile sia l'attico che gli uffici. Elencate 8 possibili interventi.	4	
<u>Soluzione C2:</u> <ol style="list-style-type: none">1. Incaricare subito una ditta di pulizie2. Incaricare una ditta del risanamento3. Preparare gli annunci (online ed eventualmente sui giornali)4. Indicare l'1.4.2019 come prima data utile per la locazione, in modo da tenersi un mese di tempo per il risanamento5. Ispezionare i locali6. Verificare le referenze degli interessati7. Tenere i proprietari al corrente8. Redigere un contratto di locazione Nota per la correzione: ½ punto per ogni risposta corretta, massimo 4 punti.	0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5	

D) Pianificazione 2019

31 punti

Esercizio D1: Pianificazione 2019

Create un piano contabile con il budget per il conto economico 2019. Le spese accessorie non sono da considerare.

Avete a disposizione il giornale contabile di gennaio 2019 (vedi pagina seguente), in cui potete trovare le necessarie voci contabili.

Compilate la tabella seguente indicando le voci e gli importi del budget 2019. Gli importi vanno arrotondati a CHF 100.00.

25

Lösung D1:

Voce contabile	Budget 2019	
	Dare	Avere
<i>Esempio: Altre spese</i>	1'000	
Pigioni nette (1 punto)		462'000.00 (1 punto)
Locali sfitti (1 punto)	120'000.00 (1 punto)	
Altri ricavi (1 punto)		4'500.00 (1 punto)
Assicurazioni sull'immobile (1 punto)	2'100.00 (1 punto)	
Imposte immobiliari (1 punto)	3'500.00 (1 punto)	
Costi di riscaldamento e di esercizio a carico del proprietario (1 punto)	15'000.00 (1 punto)	
Manutenzione oggetti locati (1 punto)	40'000.00 (1 punto)	
Manutenzione immobile (1 punto)	15'000.00 (1 punto)	
Spese di locazione (1 punto)	5'000.00 (1 punto)	
Spese amministrative (1 punto)	18'000.00 (1 punto)	
Interessi ipotecari (1 punto)	70'300.00 (1 punto)	
Spese bancarie (1 punto)	600.00 (1 punto)	
Somma	289'500.00	466'500.00
Risultato	177'000.00 (1 punto)	
Totale	466'500.00	466'500.00

Nota per la correzione: Viene assegnato un punto solo se l'importo è registrato sul lato corretto.

Nota per la correzione SOLO PER LE CORREZIONI/GLI ESPERTI

Voce	Budget 2019		Valori corretti	Commento
	Dare	Avere		
Pigione netta ipote- tica		462'000	460'000 - 470'000	
Locali sfitti	120'000		45'000 - 182'000	Se i locali sfitti si sono ridotti da aprile
Altri ricavi		4'500	3'000 - 5'000	
Assicurazioni sull'immobile	2'100			Dev'essere così, solo una fattura
Imposte immobiliari	3'500		3'500	Solo conto, nes- suna registra- zione nel piano contabile
Costi di riscalda- mento e di esercizio a carico del proprie- tario	15'000		4'000 - 17'000	Come da ac- conti locali sfitti
Manutenzione og- getti locati	40'000		20'000 - 80'000	In gennaio già circa CHF 11'000 di costi
Manutenzione im- mobile	15'000		5'000 - 20'000	In gennaio già circa CHF 1'000 di costi
Spese di locazione	5'000		2'000 - 20'000	
Spese amministra- tive	18'000		12'000 - 21'000	4% di CHF 462'000 - locali sfitti (ev. con IVA corretto)
Interessi ipotecari	70'300		65'000 - 75'000	
Spese bancarie	600		500 - 1'000	
Somma	289'500	466'500		
Risultato	177'000			
Totale	466'500	466'500		

--	--

Giornale contabile gennaio 2019

Data	N.	Voce	Importo
01.01.2019	100	Pigioni nette gennaio	42'070.00
01.01.2019	101	Locali sfitti gennaio	15'160.00
01.01.2019	102	Acconto costi di riscaldamento e spese accessorie gennaio	2'180.00
01.01.2019	103	Acconto costi di riscaldamento e spese accessorie locali sfitti	1'400.00
04.01.2019	104	Versamento pigioni	25'350.00
04.01.2019	105	Acquisto olio da riscaldamento	6'820.45
05.01.2019	106	Tasse TV 2019	2'450.00
06.01.2019	107	Ricavi da pigioni	12'420.00
08.01.2019	108	Imposte immobiliari	3'489.35
12.01.2019	109	Consumo elettricità dicembre	470.90
13.01.2019	110	Spese giudiziarie sfratto	500.00
13.01.2019	111	Consumo d'acqua 4° trimestre 2018	590.00
14.01.2019	112	Abbonamento ascensore 2019	1'800.00
15.01.2019	113	Riparazione riscaldamento gennaio	305.50
18.01.2019	114	Costi sistemazione appartamento a cura della ditta di Facility Management	1'850.00
18.01.2019	115	Lavori di giardinaggio gennaio	240.00
19.01.2019	116	Riparazione del tetto gennaio	310.50
20.01.2019	117	Quota ampliamento uffici	5'000.00
20.01.2019	118	Riparazione cassetta di distribuzione appartamento	295.80
21.01.2019	119	Tinteggiatura appartamento	2'145.00
22.01.2019	120	Lavori parquet appartamento	3'100.00
22.01.2019	121	Riparazione finestre appartamento	868.20
23.01.2019	122	Sostituzione lavastoviglie appartamento	1'250.00
28.01.2019	123	Costi per annunci appartamento	850.00
31.01.2019	124	Contratto di Facility Management gennaio	1'100.00
31.01.2019	125	Assicurazione immobiliare 2019	2'100.00
31.01.2019	126	Interessi ipotecari gennaio	5'860.00
31.01.2019	127	Pulizia delle scale gennaio	450.00
31.01.2019	128	Onorario amministrazione gennaio	1'033.50
31.01.2019	129	Introiti parcheggi visitatori gennaio	360.00
31.01.2019	130	Spese bancarie gennaio 2019	45.20

Esercizio D2: Calcolo delle voci di bilancio		6
<p>Calcolate le seguenti voci sulla base del bilancio sotto riportato. Riportate sia la formula che i passaggi del calcolo:</p>		
Attivi		
Liquidità	70'000.00	
Crediti	25'000.00	
Altri attivi a breve termine	45'000.00	
<u>Attivo fisso</u>	<u>600'000.00</u>	
Totale	740'000.00	
Passivi		
Debiti per forniture e prestazioni	52'000.00	
Altri debiti a breve termine	38'000.00	
Debiti a lungo termine	320'000.00	
Capitale proprio (capitale e riporto dell'utile)	250'000.00	
<u>Risultato d'esercizio</u>	<u>80'000.00</u>	
Totale	740'000.00	
a) Grado di copertura 1 della sostanza fissa		
<u>Capitale proprio x 100</u>		1
Attivo fisso		
Nota per la correzione: 1 punto solo se l'intera formula è corretta		
$CHF\ 330'000.00 \times 100 / CHF\ 600'000.00 = 55.00\%$		1
Nota per la correzione: 1 punto per il risultato		
b) Grado di liquidità 2		
<u>(Liquidità + crediti) x 100</u>		1
Capitale di terzi a breve termine		
Nota per la correzione: 1 punto solo se l'intera formula è corretta		
$(CHF\ 70'000 + CHF\ 25'000) \times 100 / CHF\ 90'000 = 105.55\%$		1
Nota per la correzione: 1 punto per il risultato		
c) Grado di copertura 2 della sostanza fissa		
<u>(Capitale proprio + capitale di terzi a lungo termine) x 100</u>		1
Attivo fisso		
Nota per la correzione: 1 punto solo se l'intera formula è corretta		
$(CHF\ 330'000 + CHF\ 320'000) \times 100 / 600'000.00 = 108.33\%$		1
Nota per la correzione: 1 punto per il risultato		

E) Certificato di salario

18 punti

Esercizio E1: Certificato di salario

18

Dovete redigere il certificato di salario del 2018 per uno dei vostri custodi, che lavora per la Immo AG, 8050 Zurigo. Il signore Peter Meier, n. AVS 756.1234.5678.00 e residente in Bahnhofstrasse 25, 8001 Zurigo, ha lavorato dal 01.04.2018 al 31.12.2018 come custode a tempo pieno. Il suo salario mensile è di CHF 4'000.00. A dicembre ha ricevuto una tredicesima mensilità pro rata.

Il signore Meier è sposato ed ha un figlio di 10 anni. L'assegno per il figlio è di CHF 200.00 al mese.

I contributi del datore di lavoro per la cassa pensioni sono di CHF 245.00 al mese. I contributi alle assicurazioni sociali sono quelli previsti dalla legge. La deduzione AINP è dell'1.00%.

La ditta dispone di un regolamento delle spese che il 25.04.2010 è stato approvato dalle autorità fiscali cantonali di Zurigo.

Il custode riceve un rimborso forfettario di CHF 40.00 al mese per le spese del cellulare.

A gennaio 2019 ha ricevuto un bonus pari a CHF 300.00.

Completate il certificato di salario allegato in ogni sua parte.

Riportate i calcoli per le posizioni 9 e 10.1.

Calcolo posizioni 9 e 10.1

Pos. 9

AVS/AI/IPG totale = 5,125% di CHF 39'000 (salario lordo) = CHF 1'998.75
 AD = 1,1% di CHF 39'000 (salario lordo) = CHF 429.00
 INP = 1,0% di CHF 39'000 (salario lordo) = CHF 390.00

Pos. 10.1. Contributo casse pensioni 9 x 245.00 = CHF 2'205.00
 Totale deduzioni = CHF 5'022.75

Note per la correzione:

½ per posizione se l'importo è riportato nella giusta posizione del certificato di salario ma la somma è sbagliata.

1 punto in meno se nel certificato di salario viene riportato il bonus.

Calcolo salario mensile: 9 x CHF 4'000.00 = CHF 36'000.00
 Quota tredicesima: CHF 4'000.00 x 0.75 = CHF 3'000.00
 Assegni per il figlio: 9 x CHF 200.00 = CHF 1'800.00
Salario lordo: = CHF 40'800.00

Calcolo salario netto:

Salario lordo = CHF 40'800.00
 Deduzioni = CHF 5'152.80
 Salario netto = CHF 35'647.20

A **Lohnausweis - Certificat de salaire - Certificato di salario**
B **Rentenbescheinigung - Attestation de rentes - Attestazione delle rendite**

C **F** Unentgeltliche Beförderung zwischen Wohn- und Arbeitsort
 AHV-Nr. - No AVS - N. AVS Neue AHV-Nr. - Nouveau No AVS - Nuovo N. AVS Transport gratuit entre le domicile et le lieu de travail
 Trasporto gratuito dal domicilio al luogo di lavoro

D **E** **G** Kantinenverpflegung/Lunch-Checks
 Jahr - Année - Anno von - du - dal bis - au - al Repas à la cantine/chèques-repas
 Pasti alla mensa/buoni pasto

H

		Nur ganze Frankenbeträge Que des montants entiers Unicamente importi interi
1. Lohn /Rente /Rendita Salaire qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessous Salario se non da indicare sotto cifre da 2 a 7 più sotto		<input type="text"/>
2. Gehaltsnebenleistungen Prestations salariales accessoires Prestazioni accessorie al salario	2.1 Verpflegung, Unterkunft - Pension, logement - Vitto, alloggio 2.2 Privatenteil Geschäftswagen - Part privée voiture de service - Quota privata automobile di servizio 2.3 Andere - Autres - Altre Art - Genre - Genere	+ + +
3. Unregelmässige Leistungen - Prestations non périodiques - Prestazioni aperiodiche Art - Genre - Genere		+
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		=
9. Beiträge AHV/IV/EO/ALV/NBUV - Cotisations AVS/AI/APG/AC/AANP - Contributi AVS/AI/IPG/AD/AINP		-
10. Berufliche Vorsorge 2. Säule 10.1 Ordentliche Beiträge - Cotisations ordinaires - Contributi ordinari 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 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		<input type="text"/>
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)		<input type="text"/>
13.1 Effektive Spesen Frais effectifs Spese effettive	13.1.1 Reise, Verpflegung, Übernachtung - Voyage, repas, nuitées - Viaggio, vitto, alloggio 13.1.2 Übrige - Autres - Altre Art - Genre - Genere	<input type="text"/> <input type="text"/>
13.2 Pauschalspesen Frais forfaitaires Spese forfettarie	13.2.1 Repräsentation - Représentation - Rappresentanza 13.2.2 Auto - Voiture - Automobile 13.2.3 Übrige - Autres - Altre Art - Genre - Genere	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
13.3 Beiträge an die Weiterbildung - Contributions au perfectionnement - Contributi per il perfezionamento		<input type="text"/>
14. Weitere Gehaltsnebenleistungen Autres prestations salariales accessoires Altre prestazioni accessorie al salario	Art Genre Genere	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
15. Bemerkungen Observations Osservazioni		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

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

Soluzione certificato di salario compilato

Kreuz 0.6		AHV-Nr. 0.5		Punkte in ROT																																																																																																																																																	
A	<input checked="" type="checkbox"/> Lehnausweis = Certificat de salaire = Certificato di salario																																																																																																																																																				
B	<input type="checkbox"/> Rentenbescheinigung = Attestation de rentes = Attestazione delle rendite																																																																																																																																																				
C	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 799.1234.5678.00																																																																																																																																																			
AHV-Nr. = Nr. AV) = N. AV)		Nouve. AHV-Nr. = Nouveaux Nr. AV) = Nuova N. AV)		Unregelmässige Beförderung positiver Natur – voir Annexe 1 Transfert positif entre branches et/ou les de branch Trasferito positivo dal circuito al circuito finale																																																																																																																																																	
D	<input type="checkbox"/> 2018	<input type="checkbox"/> 01.04.2018	<input type="checkbox"/> 31.12.2018	<input type="checkbox"/> Kontinuierliche Beschäftigung/Contrat Continu Régis à la carrière/Contrat régulier Périodiquement/Contrat																																																																																																																																																	
Jahr = Année = Anno		von = de = dal		bis = au = al																																																																																																																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Jahr 0.6</td> <td style="width: 25%;">von Datum 1.0</td> <td style="width: 25%;">Peter Meier</td> <td style="width: 25%;">Adresse 1.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>bis Datum 0.6</td> <td>Bahnhofstrasse 25</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>8000 Zürich</td> <td></td> </tr> </table>						Jahr 0.6	von Datum 1.0	Peter Meier	Adresse 1.0		bis Datum 0.6	Bahnhofstrasse 25				8000 Zürich																																																																																																																																					
Jahr 0.6	von Datum 1.0	Peter Meier	Adresse 1.0																																																																																																																																																		
	bis Datum 0.6	Bahnhofstrasse 25																																																																																																																																																			
		8000 Zürich																																																																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: right;">Für jeden Frankeneinträge Cure des montants entrées Entrate in ogni importo in lire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Lohn</td> <td>soverei nicht unter 20Fr 2+T auszuführen /Rente</td> <td></td> <td style="text-align: right;">Lohn 2.0</td> </tr> <tr> <td>Saläre</td> <td>qui ne concernent pas les chiffres 2 à 7 ci-dessus /Rente</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salario</td> <td>relativo da indovinare/indicare da 2 a 7 più sotto /Rendita</td> <td></td> <td style="text-align: right;">40800</td> </tr> <tr> <td>2. Gesundheitsleistungen</td> <td>2.1 Versicherung, Unfallkanti – Pension, logement – Vito, alloggio</td> <td style="text-align: right;">+</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prestations salariales accessoires</td> <td>2.2 Privatreif Geschützte – Part privée voiture de service – Quota private automobile di servizio</td> <td style="text-align: right;">+</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prestazioni accessorie al salario</td> <td>2.3 Autres – Autres – Altre</td> <td style="text-align: right;">+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Art = Genre = Genere</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. Unregelmässige Leistungen – Prestations non périodiques – Prestazioni periodiche</td> <td>Art = Genre = Genere</td> <td style="text-align: right;">+</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. Kapitalleistungen – Prestations en capital – Prestazioni in capitale</td> <td>Art = Genre = Genere</td> <td style="text-align: right;">+</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. Beteiligungsrechte gemäss Institut – Droits de participation selon annexes – Diritti di partecipazione secondo allegati</td> <td></td> <td style="text-align: right;">+</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. Verwaltungsratsentschädigungen – Indemnités des membres de l'administration – Indennità dei membri di consigli d'amministrazione</td> <td></td> <td style="text-align: right;">+</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. Andere Leistungen – Autres prestations – Altre prestazioni</td> <td>Art = Genre = Genere</td> <td style="text-align: right;">+</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: right;">Total 1.0</td> </tr> <tr> <td>8. Bruttolohn total / Rente – Salaire brut total / Rente – Salario lordo totale / Rendita</td> <td></td> <td style="text-align: right;">=</td> <td style="text-align: right;">40800</td> </tr> <tr> <td>9. Beiträge AHV/AVG/AMV/AVM – Cotisations AVS/AVG/ARC/AAHP – Contributi AVS/AVG/ARC/AAHP</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">2948</td> </tr> <tr> <td>10. Berufliche Vorsorge 2. Stufe Previdenza professionale 2° piano</td> <td>10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinali</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">2305</td> </tr> <tr> <td>Previdenza professionale 2° piano</td> <td>10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11. Nettolohn/Rente – Salaire net/Rente – Salario netto/Rendita</td> <td></td> <td style="text-align: right;">=</td> <td style="text-align: right;">35647</td> </tr> <tr> <td colspan="4">In die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration l'impôt – Da riportare nella dichiarazione d'imposta</td> </tr> <tr> <td>12. Quellensteuerabzug – Retenue de l'impôt à la source – ritenuta d'imposta alla fonte</td> <td></td> <td style="text-align: right;">=</td> <td style="text-align: right;">Nettolohn 2.0</td> </tr> <tr> <td>13. Spesenvergütungen – Allocations pour frais – Indennità per spese</td> <td colspan="3">Nicht in der Lohn/Gehalts-Zettel enthalten – Non comprises dans le salaire brut les chiffres 01 – Non comprise nel salario lordo (paga) (p. 01)</td> </tr> <tr> <td>13.1 Effektive Spesen Spese effettive</td> <td>13.1.1 Reise, Versicherung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Viaggio, cibo, alloggio</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>13.1.2 Übrige – Autres – Altre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Art = Genre = Genere</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13.2 Fauschaltspesen Spese forfettive</td> <td>13.2.1 Repräsentation – Représentation – Rappresentanza</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>13.2.2 Auto – Voiture – Automobile</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>13.2.3 Übrige – Autres – Altre</td> <td style="text-align: right;">Netto</td> <td style="text-align: right;">Wort 0.5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Art = Genre = Genere</td> <td></td> <td style="text-align: right;">360</td> </tr> <tr> <td>13.3 Beiträge an die Weiterbildung – Contributions au perfectionnement – Contributi per il perfezionamento</td> <td></td> <td style="text-align: right;">=</td> <td style="text-align: right;">Betrag 1.0</td> </tr> <tr> <td>14. Weitere Gesundheitsleistungen Autres prestations salariales accessoires (Genere) Altre prestazioni accessorie al salario (Genere)</td> <td>Art (Genere)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>15. Bemerkungen Observations Osservazioni</td> <td colspan="3">Spesensreglement durch Kanton ZH am 25.04.2010 genehmigt. Text 0.6</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Arbeitsort "Zürich" Text 0.5</td> </tr> <tr> <td>I Ort und Datum – Lieu et date – luogo e data</td> <td colspan="2">Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt mi. per la correttezza e completezza del contenuto Certifié exact et complet. pi. attraverso numero di telefono scritto di conferma Certificato esatto e completo compresi indirizzi e numeri di telefono scritti nel datario (datario)</td> <td>Immo-AG "Name des Prüflings" 8050 Zürich</td> </tr> <tr> <td>Zürich, 30.02.2019</td> <td colspan="2"></td> <td>Adresse 1.0</td> </tr> <tr> <td>Ort und Datum 0.6</td> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table>								Für jeden Frankeneinträge Cure des montants entrées Entrate in ogni importo in lire		1. Lohn	soverei nicht unter 20Fr 2+T auszuführen /Rente		Lohn 2.0	Saläre	qui ne concernent pas les chiffres 2 à 7 ci-dessus /Rente			Salario	relativo da indovinare/indicare da 2 a 7 più sotto /Rendita		40800	2. Gesundheitsleistungen	2.1 Versicherung, Unfallkanti – Pension, logement – Vito, alloggio	+		Prestations salariales accessoires	2.2 Privatreif Geschützte – Part privée voiture de service – Quota private automobile di servizio	+		Prestazioni accessorie al salario	2.3 Autres – Autres – Altre	+			Art = Genre = Genere			3. Unregelmässige Leistungen – Prestations non périodiques – Prestazioni periodiche	Art = Genre = Genere	+		4. Kapitalleistungen – Prestations en capital – Prestazioni in capitale	Art = Genre = Genere	+		5. Beteiligungsrechte gemäss Institut – Droits de participation selon annexes – Diritti di partecipazione secondo allegati		+		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	+					Total 1.0	8. Bruttolohn total / Rente – Salaire brut total / Rente – Salario lordo totale / Rendita		=	40800	9. Beiträge AHV/AVG/AMV/AVM – Cotisations AVS/AVG/ARC/AAHP – Contributi AVS/AVG/ARC/AAHP		-	2948	10. Berufliche Vorsorge 2. Stufe Previdenza professionale 2° piano	10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinali	-	2305	Previdenza professionale 2° piano	10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto	-		11. Nettolohn/Rente – Salaire net/Rente – Salario netto/Rendita		=	35647	In die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration l'impôt – Da riportare nella dichiarazione d'imposta				12. Quellensteuerabzug – Retenue de l'impôt à la source – ritenuta d'imposta alla fonte		=	Nettolohn 2.0	13. Spesenvergütungen – Allocations pour frais – Indennità per spese	Nicht in der Lohn/Gehalts-Zettel enthalten – Non comprises dans le salaire brut les chiffres 01 – Non comprise nel salario lordo (paga) (p. 01)			13.1 Effektive Spesen Spese effettive	13.1.1 Reise, Versicherung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Viaggio, cibo, alloggio				13.1.2 Übrige – Autres – Altre				Art = Genre = Genere			13.2 Fauschaltspesen Spese forfettive	13.2.1 Repräsentation – Représentation – Rappresentanza				13.2.2 Auto – Voiture – Automobile				13.2.3 Übrige – Autres – Altre	Netto	Wort 0.5		Art = Genre = Genere		360	13.3 Beiträge an die Weiterbildung – Contributions au perfectionnement – Contributi per il perfezionamento		=	Betrag 1.0	14. Weitere Gesundheitsleistungen Autres prestations salariales accessoires (Genere) Altre prestazioni accessorie al salario (Genere)	Art (Genere)			15. Bemerkungen Observations Osservazioni	Spesensreglement durch Kanton ZH am 25.04.2010 genehmigt. Text 0.6				Arbeitsort "Zürich" Text 0.5			I Ort und Datum – Lieu et date – luogo e data	Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt mi. per la correttezza e completezza del contenuto Certifié exact et complet. pi. attraverso numero di telefono scritto di conferma Certificato esatto e completo compresi indirizzi e numeri di telefono scritti nel datario (datario)		Immo-AG "Name des Prüflings" 8050 Zürich	Zürich, 30.02.2019			Adresse 1.0	Ort und Datum 0.6			
		Für jeden Frankeneinträge Cure des montants entrées Entrate in ogni importo in lire																																																																																																																																																			
1. Lohn	soverei nicht unter 20Fr 2+T auszuführen /Rente		Lohn 2.0																																																																																																																																																		
Saläre	qui ne concernent pas les chiffres 2 à 7 ci-dessus /Rente																																																																																																																																																				
Salario	relativo da indovinare/indicare da 2 a 7 più sotto /Rendita		40800																																																																																																																																																		
2. Gesundheitsleistungen	2.1 Versicherung, Unfallkanti – Pension, logement – Vito, alloggio	+																																																																																																																																																			
Prestations salariales accessoires	2.2 Privatreif Geschützte – Part privée voiture de service – Quota private automobile di servizio	+																																																																																																																																																			
Prestazioni accessorie al salario	2.3 Autres – Autres – Altre	+																																																																																																																																																			
	Art = Genre = Genere																																																																																																																																																				
3. Unregelmässige Leistungen – Prestations non périodiques – Prestazioni periodiche	Art = Genre = Genere	+																																																																																																																																																			
4. Kapitalleistungen – Prestations en capital – Prestazioni in capitale	Art = Genre = Genere	+																																																																																																																																																			
5. Beteiligungsrechte gemäss Institut – Droits de participation selon annexes – Diritti di partecipazione secondo allegati		+																																																																																																																																																			
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	+																																																																																																																																																			
			Total 1.0																																																																																																																																																		
8. Bruttolohn total / Rente – Salaire brut total / Rente – Salario lordo totale / Rendita		=	40800																																																																																																																																																		
9. Beiträge AHV/AVG/AMV/AVM – Cotisations AVS/AVG/ARC/AAHP – Contributi AVS/AVG/ARC/AAHP		-	2948																																																																																																																																																		
10. Berufliche Vorsorge 2. Stufe Previdenza professionale 2° piano	10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinali	-	2305																																																																																																																																																		
Previdenza professionale 2° piano	10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto	-																																																																																																																																																			
11. Nettolohn/Rente – Salaire net/Rente – Salario netto/Rendita		=	35647																																																																																																																																																		
In die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration l'impôt – Da riportare nella dichiarazione d'imposta																																																																																																																																																					
12. Quellensteuerabzug – Retenue de l'impôt à la source – ritenuta d'imposta alla fonte		=	Nettolohn 2.0																																																																																																																																																		
13. Spesenvergütungen – Allocations pour frais – Indennità per spese	Nicht in der Lohn/Gehalts-Zettel enthalten – Non comprises dans le salaire brut les chiffres 01 – Non comprise nel salario lordo (paga) (p. 01)																																																																																																																																																				
13.1 Effektive Spesen Spese effettive	13.1.1 Reise, Versicherung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Viaggio, cibo, alloggio																																																																																																																																																				
	13.1.2 Übrige – Autres – Altre																																																																																																																																																				
	Art = Genre = Genere																																																																																																																																																				
13.2 Fauschaltspesen Spese forfettive	13.2.1 Repräsentation – Représentation – Rappresentanza																																																																																																																																																				
	13.2.2 Auto – Voiture – Automobile																																																																																																																																																				
	13.2.3 Übrige – Autres – Altre	Netto	Wort 0.5																																																																																																																																																		
	Art = Genre = Genere		360																																																																																																																																																		
13.3 Beiträge an die Weiterbildung – Contributions au perfectionnement – Contributi per il perfezionamento		=	Betrag 1.0																																																																																																																																																		
14. Weitere Gesundheitsleistungen Autres prestations salariales accessoires (Genere) Altre prestazioni accessorie al salario (Genere)	Art (Genere)																																																																																																																																																				
15. Bemerkungen Observations Osservazioni	Spesensreglement durch Kanton ZH am 25.04.2010 genehmigt. Text 0.6																																																																																																																																																				
	Arbeitsort "Zürich" Text 0.5																																																																																																																																																				
I Ort und Datum – Lieu et date – luogo e data	Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt mi. per la correttezza e completezza del contenuto Certifié exact et complet. pi. attraverso numero di telefono scritto di conferma Certificato esatto e completo compresi indirizzi e numeri di telefono scritti nel datario (datario)		Immo-AG "Name des Prüflings" 8050 Zürich																																																																																																																																																		
Zürich, 30.02.2019			Adresse 1.0																																																																																																																																																		
Ort und Datum 0.6																																																																																																																																																					



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in gestione immobiliare 2019 Prova d'esame scritta

Esame: gestione immobiliare Materia d'esame: LEF

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

SOLUZIONI

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

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

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

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

Abbreviazioni

LEF Legge federale sull'esecuzione e fallimento

Esercizi	Tema	numero di punti	pagina
A	Procedura preliminare	11	3
B	Esecuzione in via di pignoramento, in via di fallimento e in via di realizzazione del pegno	8	5
C	Esecuzione in via di realizzazione di un pegno immobiliare	5	7
D	Mezzi cautelari nell'esecuzione forzata (sequestro, ritenzione)	6	9
Totale		30	

A) procedura preliminare **11 punti**

<p>Esercizio A1</p> <p>L'Ufficio d'esecuzione di Muster deve notificare un precetto esecutivo al debitore X.</p> <p>In questo ambito sorgono le domande seguenti, alle quali lei dovrà rispondere, motivando le sue risposte con una o due frasi.</p> <p>a) È possibile notificare un precetto esecutivo al debitore tramite il normale servizio postale (ad es. posta A, posta B, ecc.)?</p> <p>b) La consegna del precetto esecutivo è unicamente ammissibile al debitore, nel caso in cui quest'ultimo non dovesse essere personalmente presente al suo domicilio?</p> <p>c) Qual è il nome del mezzo d'impugnazione legale tramite il quale il debitore può difendersi dalla rivendicazione del creditore, rispettivamente dal precetto esecutivo, e che effetto sortisce?</p>	6	
<p><u>Soluzione A1:</u></p> <p>a) No; il recapito del precetto esecutivo deve venire effettuato tramite una consegna aperta al debitore, che dovrà essere compiuta dall'ufficiale esecutore, da un impiegato dell'ufficio d'esecuzione oppure dalle Poste (art. 72 LEF).</p> <p>b) No. Nel caso in cui il debitore non dovesse essere reperibile presso il suo domicilio oppure presso il suo luogo di lavoro, il precetto può essere consegnato ad una persona adulta appartenente al suo nucleo familiare oppure ad uno dei suoi impiegati (art. 64 LEF).</p> <p>c) Il mezzo d'impugnazione si chiama opposizione (art. 69 par. 2 cifra 3 in combinato con art. 74 LEF). L'opposizione sospende l'esecuzione (LEF art. 78). Questo significa che l'opposizione preclude temporaneamente al creditore di fare ulteriori passi nello svolgimento dell'esecuzione.</p>	2 2 1 1	

Valutazione gruppo di domande A2

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

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

Esercizio A2		2	
Indichi se le seguenti affermazioni sul luogo dell'esecuzione sono veri oppure falsi.			
I debitori che celano il loro luogo di domicilio, possono venire escussi al loro luogo di dimora.	<input checked="" type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Debitore e creditore possono pattuire tra di loro, a discrezione, il luogo dell'esecuzione.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Nel caso di esecuzione in via di realizzazione di pegno manuale, il creditore può scegliere se effettuare l'esecuzione nel luogo dove si trova il pegno oppure nel luogo di domicilio del debitore.	<input checked="" type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
È possibile avviare una procedura esecutiva nei confronti di una comunità di proprietà per piani nel luogo di giacenza dell'immobile.	<input checked="" type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
Esercizio A3		3	
Quali tipi di esecuzione conosce? Citi 3 tipi di esecuzione.			
<p><u>Soluzione A3:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Esecuzione in via di pignoramento 2. Esecuzione in via di realizzazione del pegno 3. Esecuzione in via di fallimento <p><u>Ulteriori soluzioni possibili:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Esecuzione cambiaria 		1 1 1 (1)	

B) Esecuzione in via di pignoramento, fallimento e di realizzazione del pegno **8 punti**

<p>Esercizio B1</p> <p>L'ufficio d'esecuzione riceve una domanda di continuazione di esecuzione nei confronti di un debitore che è registrato nel registro di commercio come titolare di una ditta individuale. Oggetto dell'esecuzione è un debito nei confronti di un ente pubblico (tasse).</p> <p>a) In che tipo di esecuzione dovrà essere continuata l'esecuzione?</p> <p>b) Chi determina il tipo di esecuzione da applicare?</p> <p>Motivi le sue risposte con 1-2 frasi.</p>	2	
<p><u>Soluzione B1:</u></p> <p>a) Dato che il debitore è registrato come titolare di una ditta individuale, l'esecuzione dovrebbe essere continuata come esecuzione in via di fallimento (art. 39 par. 1 cifra 1 LEF).</p> <p>Dato che nel caso presente si tratta di un debito fiscale, l'esecuzione in via di fallimento è assolutamente esclusa (art. 43 cifra 1 LEF) e l'esecuzione viene continuata in via di pignoramento.</p> <p>b) L'ufficio di esecuzione determina il tipo di esecuzione applicabile (art. 38 par. 3 LEF).</p>	1	1

<p>Esercizio B2</p> <p>Durante un'esecuzione in via di realizzazione di pegno, al termine della procedura di realizzazione, i fondi ricavati non bastano a coprire completamente il suo credito quale creditore.</p> <p>Risponda alle domande seguenti:</p> <p>a) Che documento le viene consegnato dall'Ufficio di esecuzione per la somma dovuta, rispettivamente per la somma non coperta del debito nei suoi confronti?</p> <p>b) Quali sono gli effetti di questo documento?</p>	<p>4</p>	
<p><u>Soluzione B2:</u></p> <p>a) Io ricevo un attestato di insufficienza del pegno ai sensi dell'art. 158 LEF.</p> <p>b) L'attestato di insufficienza del pegno vale come riconoscimento di debito ai sensi dell'art. 82 LEF (rigetto provvisorio dell'esecuzione).</p> <p>Ricevuto l'attestato, il creditore può promuovere l'esecuzione in via di pignoramento o fallimento, secondo la persona del creditore, sempreché non si tratti di una rendita fondiaria o un altro onere fondiario.</p> <p>Se il creditore procede entro un mese dopo la ricezione dell'attestato di insufficienza del pegno, non è necessario un nuovo precetto. In questo modo l'esecuzione, basata sull'attestato di insufficienza del pegno, può proseguire direttamente in via di pignoramento o in via di fallimento.</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	
<p>Esercizio B3</p> <p>È possibile promuovere una nuova esecuzione contro il creditore basandosi su di un attestato di carenza beni?</p> <p>Motivi la sua risposta con una o due frasi.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Soluzione B3:</u></p> <p>Una nuova esecuzione nei confronti del debitore basata su di un attestato di carenza beni può venire promossa esclusivamente nel caso in cui il debitore sia ritornato a miglior fortuna (art. 265 par. 2 LEF).</p>	<p>2</p>	

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

<p>Esercizio C1</p> <p>Nell'ambito di una vendita all'incanto pubblico di un fondo immobiliare, le seguenti posizioni sono registrate nell'elenco degli oneri:</p> <p><u>A. Pretese garantite da pegno immobiliare (diritti di pegno contrattuali)</u></p> <p>1. grado: Totale della pretesa garantita da pegno immobiliare CHF 275'000.00</p> <p>2. grado: Totale della pretesa garantita da pegno immobiliare CHF 135'000.00</p> <p>3. grado: Totale della pretesa garantita da pegno immobiliare CHF 50'000.00</p> <p>4. grado: Totale della pretesa garantita da pegno immobiliare <u>CHF 20'000.00</u></p> <p>Aggravio totale del pegno immobiliare CHF 480'000.00</p> <p>Il creditore ipotecario al 3. grado in graduatoria ha promosso l'esecuzione in via di realizzazione dell'ipoteca e ne ha richiesto la realizzazione. L'elenco degli oneri e le condizioni di messa all'incanto sono valide. La vendita all'incanto sarà effettuata prossimamente.</p> <p>Risponda alle domande seguenti in 1-2 frasi, menzionando l'articolo di legge pertinente.</p> <ul style="list-style-type: none"> Sussiste un prezzo di aggiudicazione minimo per l'incanto e se sì, a quanto ammonta? 	3
<p><u>Soluzione C1:</u></p> <p>Il prezzo di aggiudicazione minimo in questo caso ammonta a CHF 410'000.00. Ai sensi dell'art. 126 par. 1 LEF un bene (compresi i fondi immobiliari) può venire aggiudicato, purché l'offerta ecceda l'importo di eventuali crediti garantiti da pegno poziori a quello del creditore precedente.</p>	3

Valutazione gruppo di domande C2

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

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio C2			2	
Queste affermazioni sull'esecuzione in via di realizzazione di un pegno immobiliare sono vere oppure false?				
L'Ufficio di esecuzione, dopo aver ricevuto la domanda di esecuzione, deve annotare immediatamente ed in ogni caso una restrizione del diritto di disporre a registro fondiario.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Ai creditori pignorati non promoventi esecuzione viene conferito un attestato di insufficienza del pegno per i loro crediti rimasti scoperti.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
La richiesta di esecuzione in via di realizzazione di un pegno immobiliare può venire effettuata per via orale, scritta oppure elettronica presso l'Ufficio di esecuzione competente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Durante la promozione dell'esecuzione, il creditore pignorato può pretendere che il diritto di pegno sia esteso ai crediti per pigioni e fitti.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

D) Misure cautelari nell'esecuzione forzata (sequestro, ritenzione)

6 punti

Valutazione gruppo di domande D1

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

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

Per ogni risposta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta sbagliata = 0.0 punti = 0.0

Esercizio D1

Queste affermazioni sul diritto di ritenzione da parte del locatario di locali ad uso commerciale sono vere oppure false?

L'inventario degli oggetti vincolati al diritto di ritenzione, rispettivamente l'esecuzione della ritenzione viene effettuato dal tribunale.

vero falso

0.5

Il locatario può far valere il diritto di ritenzione anche per i costi accessori pendenti.

vero falso

0.5

Se il subinquilino è in mora con i pagamenti della pigione presso l'inquilino principale, possono essere ritenuti anche gli oggetti di sua proprietà che si trovano nei locali affittati.

vero falso

0.5

L'effetto dell'inventario degli oggetti vincolati al diritto di ritenzione, rispettivamente del confiscamento, è limitato temporalmente.

vero falso

0.5

<p>Esercizio D2</p> <p>Lei desidera mettere sotto sequestro il fondo immobiliare del debitore X e deve quindi chiarire preliminarmente alcuni aspetti.</p> <p>In questo ambito si pongono le domande seguenti, a cui dovrà rispondere in 1-2 frasi.</p> <p>a) Dove si deve promuovere la richiesta di concessione di sequestro e quale autorità autorizza il sequestro?</p> <p>b) Quali sono le premesse per autorizzare la concessione di un sequestro?</p> <p>c) L'effetto del verbale di sequestro è limitato temporalmente. Qual è la sua prossima azione, per prolungare l'effetto del verbale di sequestro?</p>	<p>4</p>	
<p>Soluzione:</p> <p>a) Il sequestro viene concesso nel luogo dell'esecuzione o nel luogo in cui si trovano i beni. Il sequestro viene concesso dal tribunale (giudice del sequestro).</p> <p>b) Il creditore deve rendere verosimile l'esistenza: (art. 272 LEF)</p> <ul style="list-style-type: none"> • del credito; • di una causa di sequestro, • di beni appartenenti al debitore. <p>c) Se ciò non è già stato fatto prima della concessione di sequestro, entro dieci giorni dalla notificazione del verbale di sequestro io devo promuovere un'esecuzione oppure sporgere denuncia (convalida del sequestro, art. 279 LEF).</p>	<p>1</p> <p>0.5</p> <p>0,5</p> <p>0.5</p> <p>1</p>	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Esame professionale in gestione immobiliare 2019

Esame scritto

Esame: gestore immobiliare

Materia d'esame: immobili locativi

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

SOLUZIONI

Il presente documento contiene le soluzioni corrette che corrispondono alle aspettative della commissione d'esame. Sono possibili risposte diverse purché corrispondano alla domanda e siano corrette a livello di contenuti.

Per gli esercizi in cui è richiesto un numero esatto di risposte, può essere proposto un numero superiore di soluzioni. Tuttavia, la valutazione viene effettuata secondo il punto 5 a pagina 2 delle «indicazioni per i candidati all'esame» come definito nel singolo esercizio.

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 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
CHF	Franchi svizzeri
l	Litri
m²	Metri quadrati
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
IVA	Imposta sul valore aggiunto

Esercizi	Tema	Punti	Pagina
A	Costi d'esercizio e di riscaldamento	27	4
B	Attività di locazione	21	10
C	Manutenzione dell'edificio / Riattazioni / Ristrutturazioni	20	17
D	Assicurazioni / Custode	26	22
E	Modifiche alle prestazioni previste dal contratto di locazione	25	28
F	Difetti / Cambiamento dei conduttori	20	33
G	Disdetta	26	39
H	Basi / Mandato di gestione	20	47
I	Contratto di locazione / Gestione	25	53
	Totale	210	

Situazione di partenza

Lavorate per la società di gestione immobiliare E. Tic SA e avete il diritto di firma individuale per tutte le operazioni che risultano necessarie per l'amministrazione del portafoglio di immobili.

La famiglia Jacot vi ha incaricato di gestire il suo portafoglio immobiliare. Tutti gli immobili sono di proprietà dei coniugi Geoffroy e Antoinette Jacot, che hanno rispettivamente 85 e 79 anni. Il portafoglio comprende due immobili:

- Rue du Lac 180, Neuchâtel
- Rue du Vignoble 257, Boudry

In data 1° marzo 2019 il signore e la signora Jacot donano al nipote diciannovenne Jean Jacot l'immobile sito in Rue du Lac 180 a Neuchâtel, riservandosi il diritto di abitazione per l'appartamento al piano terra, facendolo iscrivere nel Registro Fondiario.

L'immobile a Boudry rimane di proprietà di Geoffroy e Antoinette Jacot.

L'edificio a uso abitativo in Rue du Lac 180 a Neuchâtel risale al 1780 e nel 1995 è stato completamente risanato, facciate comprese, in collaborazione con l'ufficio cantonale per la conservazione dei monumenti storici. L'immobile è situato in ottima posizione molto vicino al centro e vanta una vista spettacolare sul lago.

L'edificio a uso abitativo in Rue du Vignoble 257 a Boudry è stato costruito nel 2008. Ulteriori informazioni sull'immobile sono riportate nel rispettivo esercizio.

A) Costi d'esercizio e di riscaldamento

27 punti

Esercizio A1	2	
<p>I vostri contratti di locazione contengono una clausola standard secondo la quale il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi relativi al conteggio delle spese accessorie si estingue dopo 30 giorni dall'invio del conteggio. Una conduttrice vi contatta 60 giorni dopo l'invio del conteggio perché ha delle domande sul conteggio e desidera consultare i giustificativi.</p> <p>a) La conduttrice ha diritto comunque a prendere visione dei giustificativi? Motivate la vostra risposta.</p> <p>b) Dove sono disciplinate le basi giuridiche relative al diritto del conduttore di prendere visione dei documenti giustificativi? Indicate l'articolo di legge completo e specificate il capoverso.</p> <p><u>Soluzione A1:</u></p> <p><u>Indicazioni per la correzione:</u></p> <p>b) Non vanno assegnati punti parziali. Deve essere menzionato anche il capoverso.</p> <p>a)</p> <p>Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ½ Pkt ½ punto</p> <p>- Il locatore non può fissare un termine al conduttore per l'esercizio del diritto di consultazione dei giustificativi oppure - Il conteggio può essere impugnato entro un termine di 10 anni ½ punto</p> <p>b) Art. 8 cpv. 2 OLAL 1 punto</p>		

Esercizio A3

16

Allestite il conteggio delle spese accessorie per il periodo 01.07.17 - 30.06.18 per un immobile che comprende i seguenti oggetti.

Oggetti:		Acconto spese access.
Piano terra	1 attività commerciale (250 m2)	CHF 40.00 m2/anno
1° piano	2 appartamenti da 3,5 locali (80 m2)	CHF 180.00/mese
2° piano	2 appartamenti da 2 ½ locali (65 m2)	CHF 150.00/mese
3° piano	1 appartamenti da 2,5 locali (60 m2)	CHF 150.00/mese

Nei contratti di locazione sono state pattuite espressamente le seguenti spese accessorie:

- Spese di riscaldamento secondo l'art. 5 OLAL
- Consumo acqua potabile/Tassa uso canalizzazione
- Consumo elettricità spazi comuni
- Assistenza ascensore
- Manutenzione rampa idraulica per l'attività commerciale
- Tasse per la rete via cavo (i collegamenti dell'appartamento al 1° piano a destra e dell'appartamento al 3° piano sono piombati)

Sono state contabilizzate le seguenti fatture:

- 01.07.2017	Scorte olio da riscaldamento 2'500 l a CHF 75.00/100 l	
- 01.07.2017	Assistenza bruciatore 07-12/17	CHF 220.00
- 01.07.2017	Assistenza rampa idraulica 07-12/17	CHF 750.00
- 01.07.2017	Assistenza ascensore 07-12/17	CHF 1'250.00
- 15.08.2017	Acconto consumo acqua/canalizzazione	CHF 700.00
- 01.09.2017	Spazzacamino	CHF 250.00
- 02.09.2017	Fattura olio da riscaldam. 10'000 l a CHF 72.00/100 l	
- 10.09.2017	Riparazione boiler	CHF 890.00
- 15.10.2017	Acconto elettricità spazi comuni	CHF 1'200.00
- 15.12.2017	Assicurazione immobiliare cantonale 2018	CHF 1'050.00
- 31.12.2017	Assistenza rampa idraulica 1.1.18 - 31.12.18	CHF 1'500.00
- 31.12.2017	Assistenza ascensore 1.1.18 - 31.12.18	CHF 2'400.00
- 31.12.2017	Custode 1.6.17-31.12.17	CHF 2'600.00
- 05.01.2018	Fattura olio da riscaldam. 15'000 l a CHF 65.00/100 l	
- 12.01.2018	Assistenza bruciatore 2018	CHF 450.00
- 15.01.2018	Conteggio consumo acqua/canalizzazione 07/17-12/17	CHF 422.00
- 05.03.2018	Acconto consumo acqua/canalizzazione	CHF 700.00
- 15.03.2018	Lavori di giardinaggio (taglio alberi)	CHF 1'500.00
- 31.05.2018	Custode 1.1.2018 - 31.5.2018	CHF 1'900.00
- 15.06.2018	Materiale custode	CHF 422.00
- 05.07.2018	Tasse rete via cavo 07/17-06/18 (4 collegam.)	CHF 1'860.00
- 17.07.2018	Conteggio consumo acqua/canalizzazione 01/18-06/18	CHF 515.00
- 17.08.2018	Conteggio elettricità spazi comuni 07/17-06/18	CHF 1'225.00

Continua alla pagina seguente

Continuazione dell'esercizio A3

Ulteriori informazioni:

- La vostra azienda è **assoggettata all'imposta sul valore aggiunto**
- Scorte finali di olio da riscaldamento: 6'500 litri (calcolo in base al metodo FIFO)
- Onorario di amministrazione per la redazione del conteggio delle spese accessorie: 4%
- Corrente per riscaldamento: CHF 320.00
- Gestione del riscaldamento da parte del custode: CHF 420.00
- Riscaldamento senza produzione di acqua calda
- Poiché l'accesso all'attività commerciale è al piano terra e l'immobile non dispone di un garage, l'attività commerciale al piano terra non partecipa ai costi dell'ascensore.

Allestite un conteggio chiaro e comprensibile per il periodo 01.07.17 – 30.06.18 per l'intero immobile, senza ripartizione tra i singoli oggetti.

Indicate il **totale dei seguenti generi di costo** (incl. onorario di amministrazione):

- Spese di riscaldamento
- Costi d'esercizio
- Assistenza ascensore
- Assistenza rampa idraulica
- Tasse per la rete via cavo

Nota:

Arrotondate correttamente gli importi in eccesso o in difetto ai 5 centesimi.

Soluzione A3:

Indicazioni per la correzione:

* ½ punto in più se il totale del rispettivo genere di costo è corretto come indicato nella soluzione -> max. 2,5 punti

Spese di riscaldamento

Scorte olio riscaldam.	2'500 l a CHF 75.00/100 l	CHF 1'875.00	½ p.
Fornitura olio riscaldam.	10'000 l a CHF 72.00/100 l	CHF 7'200.00	½ p.
<u>Fornitura olio riscaldam.</u>	<u>15'000 l a CHF 65.00/100 l</u>	<u>CHF 9'750.00</u>	<u>½ p.</u>
Totale	27'500	CHF 18'825.00	
<u>Scorte finali</u>	<u>6'500 l a CHF 65.00/100 l</u>	<u>CHF 4'225.00</u>	<u>½ p.</u>
Consumo	21'000 l	CHF 14'600.00	½ p.
Assistenza bruciatore 07-12/17		CHF 220.00	½ p.
Assistenza bruciatore 2018	CHF 450.00 quota 1-6/18	CHF 225.00	½ p.
Spazzacamino		CHF 250.00	½ p.
Gestione riscaldamento custode		CHF 420.00	½ p.
Corrente per riscaldamento		<u>CHF 320.00</u>	<u>½ p.</u>
Totale		CHF 16'035.00	
4,308% Onorario amministrazione incl. IVA 7,7%		<u>CHF 690.80</u>	<u>½ p.</u>
Totale spese di riscaldamento		<u>CHF 16'725.80</u>	<u>½ p.*</u>

Costi d'esercizio

Acconto consumo acqua/canalizzazione	CHF 700.00 ½ p.
Conteggio consumo acqua/canalizzazione 07/17-12/17	CHF 422.00 ½ p.
Acconto consumo acqua/canalizzazione	CHF 700.00 ½ p.
Conteggio consumo acqua/canalizzazione 01/18-06/18	CHF 515.00 ½ p.
Totale consumo acqua/canalizzazione	CHF 2'337.00

Acconto elettricità spazi comuni	CHF 1'200.00 ½ p.
Conteggio elettricità spazi comuni 07/17-06/18	CHF 1'225.00 ½ p.
./. Corrente per riscaldamento	CHF 320.00 ½ p.
Totale elettricità spazi comuni	CHF 2'105.00

Totale	CHF 4'442.00
4,308% Onorario amministrazione incl. IVA 7,7%	CHF 191.35 ½ p.
Totale costi d'esercizio	<u>CHF 4'633.35</u> ½ p.*

Assistenza ascensore

Assistenza ascensore 07-12/17	CHF 1'250.00 ½ p.
Assistenza ascensore 2018 CHF 2'400.00	
Quota 1-6/18	CHF 1'200.00 ½ p.

Totale	CHF 2'450.00
4,308% Onorario amministrazione incl. IVA 7,7%	CHF 105.55 ½ p.
Totale assistenza ascensore	<u>CHF 2'555.55</u> ½ p.*

Assistenza rampa idraulica

Assistenza rampa idraulica 07-12/17	CHF 750.00 ½ p.
Assistenza rampa idraulica 2018 CHF 1'500.00	
Quota 1-6/18	CHF 750.00 ½ p.

Totale assistenza rampa idraulica	CHF 1'500.00
4,308% Onorario amministrazione incl. IVA 7,7%	CHF 64.60 ½ p.
Totale assistenza rampa idraulica	<u>CHF 1'564.60</u> ½ p.*

Tasse per la rete via cavo

Tasse rete via cavo 07/17-06/18 (4 collegamenti)	CHF 1'860.00 ½ p.
4,308% Onorario amministrazione incl. IVA 7,7%	CHF 80.15 ½ p.

Totale tasse per la rete via cavo	<u>CHF 1'940.15</u> ½ p.*
-----------------------------------	----------------------------------

--	--

Esercizio A4

Allestite il conteggio delle spese accessorie per l'appartamento composto da tre locali e mezzo al primo piano a destra.

Chiavi di ripartizione:

tutti i costi vengono suddivisi in base ai metri quadrati, ad eccezione delle tasse per la rete via cavo (numero di collegamenti). Maggiori informazioni sono desumibili dall'esercizio A3.

Nota:

Se non avete ancora completato l'esercizio A3, considerate come base per la ripartizione i seguenti totali fittizi dei generi di costo: spese di riscaldamento CHF 15'800, costi d'esercizio CHF 5'700, assistenza ascensore CHF 2'900, acconto pagato dal conduttore CHF 180 al mese.

Strutturate la soluzione in modo chiaro e comprensibile e indicate il saldo a carico o a favore del conduttore.

Arrotondate correttamente gli importi in eccesso o in difetto ai 5 centesimi.

4

Soluzione A4: corretta

Appartamento da 3 ½ locali, 1° piano a destra, 1° luglio 2017 – 30 giugno 2018

Spese di riscaldamento	16'725.80	80m2/600m2	2'230.10	1 pto.
Costi d'esercizio	4'633.35	80m2/600m2	617.80	1 pto.
Assistenza ascensore	2'555.55	80m2/350m2	<u>584.15</u>	1 pto.
Totale			3'432.05	
./. Acconto 12 mesi x CHF 180.00			- <u>2'160.00</u>	1 pto.
Totale a carico del conduttore			<u>1'272.05</u>	

Soluzione A4: fittizia

Appartamento da 3 ½ locali, 1° piano a destra, 1° luglio 2017 – 30 giugno 2018

Spese di riscaldamento	15'800.00	80m2/600m2	2'106.65	1 pto.
Costi d'esercizio	5'700.00	80m2/600m2	760.00	1 pto.
Assistenza ascensore	2'900.00	80m2/350m2	<u>662.85</u>	1 pto.
Totale			3'529.50	
./. Acconto 12 mesi x CHF 180.00			- <u>2'160.00</u>	1 pto.
Totale a carico del conduttore			<u>1'369.50</u>	

B) Attività di locazione

21 punti

Valutazione domanda 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	
Valutate le seguenti affermazioni relative alle attività di locazione.				
Il contratto di locazione della Lafaire Sagl viene disdetto con effetto dal 31.03.2019. Se al momento della rilocazione applicate la stessa pigione, il nuovo conduttore non può contestare la pigione iniziale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
A fianco della sede della vostra società di gestione immobiliare si trova l'ufficio di una compagnia assicurativa. Di conseguenza potete imporre a ogni nuovo conduttore di stipulare l'assicurazione di responsabilità civile e mobilia domestica presso questa compagnia assicurativa.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un conduttore disdice anticipatamente il contratto di locazione del suo appartamento,—pertanto potete addebitargli una commissione forfettaria per la disdetta anticipata.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Secondo una sentenza del Tribunale Federale, è possibile evitare di menzionare in modo dettagliato le spese di riscaldamento e acqua calda nel contratto di locazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Per la locazione di un posto auto a conduttori esterni è sempre obbligatorio fatturare l'IVA al rispettivo conduttore.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
In caso di abitazione familiare è obbligatorio intestare il contratto di locazione a entrambi i coniugi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

Esercizio B2

Domani incontrerete un cliente che desidera incaricarvi della prima locazione e della gestione del suo appartamento in PPP. La comunione dei comproprietari è già gestita da un altro amministratore.

Subito dopo l'incontro con voi il cliente lascerà la Svizzera per fare un giro del mondo in barca a vela e non sarà reperibile per diversi mesi. Per prepararvi all'appuntamento di domani, inviate al cliente un'e-mail con l'elenco dei documenti e delle informazioni di cui avete bisogno.

Menzionate **otto documenti e informazioni** che richiedete al vostro cliente.

Nota: vengono valutate solo le prime otto risposte.

4

Soluzione B2:

0,5 punti per ogni risposta corretta

- 1) Dati di contatto del proprietario
- 2) Mandato – procura
- 3) Dati di una terza persona contattabile
- 4) Estratto del registro fondiario
- 5) Nome dell'amministratore
- 6) Dati tecnici, tipo di riscaldamento
- 7) Data di inizio della locazione
- 8) Condizioni per il contratto di locazione: a tempo determinato o indeterminato, pigione, spese accessorie, cauzione, durata della locazione, termine di preavviso, rinnovo del contratto

Altre possibili soluzioni:

- Chiavi
- Determinare eventuali lavori per la locazione
- Budget per la prima locazione
- Budget o ultimo conteggio PPP
- Informazioni sull'appartamento (posizione, dimensione ecc.)
- Planimetria
- Foto
- Prezzo d'acquisto
- Regolamento
- Investimenti effettuati
- Assicurazione perdita pigioni
- Quota parte PPP (millesimi)

<p>Esercizio B3</p> <p>Un appartamento è sfitto da diversi mesi. Il proprietario vi contatta per decidere insieme come procedere e vi chiede di elencare tutti i possibili canali di comunicazione per la commercializzazione.</p> <p>Indicatene sei.</p> <p><u>Nota:</u> - Utilizzate termini generici. - Vengono valutate solo le prime sei risposte.</p>	3	
<p><u>Soluzione B3:</u></p> <p>0,5 punti per ogni risposta corretta</p> <ol style="list-style-type: none">1. Internet2. Social media3. Annuncio sul giornale4. Giornata delle porte aperte5. Affissione di manifesti nella filiale6. Pubblicità con il passaparola <p><u>Altre possibili soluzioni:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Affissione/vetrina• Cartello «Affittasi» sul posto• Radio• Manifesti pubblicitari		

<p>Esercizio B4</p> <p>Il signor Jean Jacot sta costruendo tre nuovi edifici che comprenderanno complessivamente sei negozi e 60 appartamenti. Durante il colloquio con voi desidera scoprire quale approccio adottate per la locazione e la selezione dei conduttori e quali sono le vostre competenze per la prima locazione.</p> <p>Struttura della soluzione:</p> <p>a) Sulla base di quali documenti o informazioni valutate un potenziale conduttore? Citatene tre.</p> <p>b) Quale ulteriore documento chiedete al potenziale conduttore per la locazione di uno spazio commerciale? Indicatene uno.</p> <p><u>Nota:</u> Per a) vengono valutate le prime tre risposte Per b) viene valutata solo la prima risposta</p>	2	
<p><u>Soluzione B4:</u></p> <p>a)</p> <p>0,5 punti per ogni risposta corretta, totale 1,5 punti</p> <ol style="list-style-type: none">1. Modulo di candidatura compilato2. Estratto attuale del registro delle esecuzioni3. Referenze del datore di lavoro <p><u>Altre possibili soluzioni:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Certificato di salario• Referenze del locatore precedente• Assicurazione di responsabilità civile / mobilia domestica• Permesso di soggiorno/dimora <p>Soluzione b)</p> <p>0,5 punti in caso di risposta corretta</p> <ul style="list-style-type: none">• Estratto del registro di commercio• Business plan• Conto annuale• Rendiconto fiscale		

<p>Esercizio B6</p> <p>In data 01.02.2019 avete stipulato un contratto di locazione. Il verbale di consegna dell'appartamento è stato redatto il 04.02.2019. Quando controllate il dossier l'11.02.2019 notate che manca la notifica della pigione iniziale, sebbene sia prescritta dal cantone in cui si trova l'immobile.</p> <p>Citate due conseguenze di questa mancanza.</p> <p>Nota: vengono valutate solo le prime due risposte.</p>	2	
<p><u>Soluzione B6:</u></p> <p>1 punto per ogni risposta corretta, totale 2 punti</p> <ol style="list-style-type: none">1. L'accordo sulla pigione è nullo2. Il conduttore può intentare un'azione legale. <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Nullità parziale del contratto di locazione• Rischio latente per il locatore		

<p>Esercizio B7</p> <p>In data 01.11.2018 avete redatto il verbale di constatazione per l'appartamento del signor Jean Delamuraille in Rue du Vignoble 257 a Boudry. Prima della riconsegna dell'appartamento, la vostra assistente vi ha informati che la pigione di CHF 1'680.– lordi per il mese di ottobre 2018 non è stata pagata.</p> <p>Al momento della restituzione dell'appartamento avete constatato i seguenti difetti derivanti da un'usura eccessiva, la cui riparazione è a carico del conduttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tinteggiatura di tutte le pareti dell'appartamento - Levigatura e sigillatura del parquet di una camera - Sostituzione del filtro della cappa impregnato di unto <p>All'ingresso del conduttore il 01.11.2013, tutte le pareti e tutti i soffitti dell'appartamento erano stati dipinti e il rivestimento dei pavimenti era come nuovo.</p> <p>Per i lavori di riparazione sono stati fatturati i costi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lavori di pittura CHF 5'600.– - Lavori di ripristino del rivestimento dei pavimenti CHF 1'000.– - Costi per il filtro CHF 45.– <p>Allestite un conteggio finale chiaro e comprensibile per il conduttore uscente.</p>	<p>3</p>	
<p><u>Soluzione B7:</u></p> <p>Pigione ottobre 2018 CHF 1'680.00 ½ punto</p> <p>Lavori di pittura (5/8 ammortizzati -> 3/8 a carico del conduttore) CHF 2'100.00 1 punto</p> <p>Lavori al rivestimento dei pavimenti (5/10 ammortizzati -> 5/10 a carico del conduttore) CHF 500.00 1 punto</p> <p>Sostituzione del filtro (100% piccola manutenzione) CHF 45.00 ½ punto</p> <p>Totale a carico del conduttore CHF 4'325.00</p>		

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

Gruppo di domande con risposte vero / falso 5 punti

Valutazione

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	
La norma SIA 118 contiene disposizioni relative al periodo di garanzia/periodo di reclamo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Il periodo di garanzia per i difetti visibili è di due anni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
In presenza di difetti gravi, è possibile far valere i propri diritti anche dieci anni dopo il collaudo.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
I termini di garanzia e prescrizione iniziano a decorrere dall'ultimazione dell'opera.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Secondo il CO e la norma SIA, è obbligatorio effettuare il collaudo dell'opera e una verifica congiunta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Durante il periodo di garanzia di 2 anni, l'onere della prova ai sensi della norma SIA 118, che l'ente locato non presenta difetti, spetta all'imprenditore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Secondo il CO, nel caso di un difetto il committente deve dimostrare che l'opera non presenta una caratteristica promessa.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Anche se il preventivo viene superato in modo sproporzionato, il committente non può recedere dal contratto.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
Il margine di precisione del preventivo nel progetto di massima è di +/- 20-25%.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5
L'appaltatore ha l'obbligo della fedele e diligente esecuzione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5

<p>Esercizio C2</p> <p>All'inizio di un progetto è opportuno eseguire uno studio di fattibilità, soprattutto nel caso in cui non sia possibile stimare i rischi o sia in dubbio la possibilità concreta di realizzare il progetto. Quali punti essenziali in relazione a un progetto di costruzione vengono trattati nello studio di fattibilità?</p> <p>Citatene quattro.</p> <p><u>Nota</u>: vengono prese in considerazione solo le prime quattro risposte.</p>	5	
<p><u>Soluzione C2:</u></p> <p>Nota: 1 punto per ogni risposta, se tutte e 4 le risposte sono corrette + 1 punto, max. 5 punti.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Implementazione organizzativa2. Fattibilità giuridica3. Fattibilità economica (ad es. limite di spesa, finanziamento)4. Fattibilità tecnica <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Fattibilità politica• Fattibilità sotto l'aspetto della sostenibilità• Disponibilità di risorse (personale, macchinari, materiale e tempo)		

<p>Esercizio C3</p> <p>Il committente può decidere di costruire la propria opera con un'impresa generale o con un'impresa totale. Spiegate i due concetti in una o due frasi.</p> <p><u>Nota:</u> la differenza deve essere chiaramente evidenziata.</p>	2	
<p><u>Soluzione C3:</u></p> <p>Nota: dalla risposta deve desumersi chiaramente che l'impresa totale è l'unico referente e partner contrattuale del committente e che, nel caso dell'impresa generale, i progettisti hanno un rapporto contrattuale distinto.</p> <p><u>Impresa generale:</u> L'impresa generale è responsabile della costruzione dell'edificio. Ha un rapporto contrattuale con l'appaltatore. Il team di progettazione ha un rapporto contrattuale separato con il committente. 1 punto</p> <p><u>Impresa totale:</u> L'impresa totale è responsabile anche per i progettisti e gli specialisti. Il committente deve stipulare un solo contratto per la progettazione e realizzazione dell'opera ed ha un unico referente. 1 punto</p>		
<p>Esercizio C4</p> <p>Subito dopo la costruzione di un edificio inizia il deprezzamento per vetustà. Elencate quattro fattori che favoriscono questo processo.</p> <p><u>Nota:</u> vengono prese in considerazione solo le prime quattro risposte.</p>	2	
<p><u>Soluzione C4:</u></p> <p>Nota: vanno prese in considerazione solo le prime quattro risposte. ½ punto per ogni risposta corretta, max. due punti.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Agenti chimici2. Uso improprio3. Costruzione difettosa4. Materiali poco duraturi <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Scarsa manutenzione• Influssi ambientali/meteorologici		

Esercizio C5

Se un immobile viene sottoposto a risanamento durante il periodo di locazione, sia il locatore che il conduttore hanno diritti e obblighi.

Elencate **due diritti e due doveri** del conduttore e del locatore.

I diritti di uno possono valere come obbligo dell'altro, in questo caso la risposta viene contata una sola volta.

Nota:

scrivete le risposte direttamente nella tabella sottostante.

4

Soluzione C5: ½ punto per risposta corretta, max. 4 punti.

Conduttore:

Diritti	Obblighi
Contestare il progetto di costruzione come irragionevole presso l'autorità di conciliazione	Garantire l'accesso ai locali
Pretendere la riduzione della pigione per la durata dei lavori	Adottare le misure necessarie, come ad es. spostare i mobili

Locatore:

Diritti	Obblighi
Diritto di ristrutturare/risanare la sua proprietà	Il risanamento deve poter essere ragionevolmente imposto al conduttore
Aumento della pigione: traslazione dei costi degli investimenti di valorizzazione sui conduttori al termine del progetto	Informare gli interessati in merito al risanamento con un preavviso adeguato

Ulteriori possibili soluzioni corrette:

Conduttore:

- Diritti:
- depositare la pigione
 - non far eseguire lavori di risanamento se il contratto di locazione è stato disdetto
 - risarcimento in caso di danni

- Doveri:
- obbligo di tolleranza

Locatore:

- Diritti:
- diritto esclusivo di essere consultato per finiture ecc.
 - diritto del locatore di disdire i contratti di locazione in caso di lavori importanti

- Obblighi:
- mettere a disposizione dei conduttori impianti provvisori, ad es. per la cucina e il bagno

- risarcimento in caso di danni

--	--

Esercizio C6

La norma SIA 469 definisce i singoli concetti relativi a tutte le misure di conservazione delle costruzioni e gestione dell'opera.

Spiegate i concetti di rinnovo e di modifica, definiti nella norma SIA 469, in **una o due frasi**.

2	

Soluzione C6:

1 punto per ogni spiegazione corretta, max. 2 punti

Rinnovo:

Messa a nuovo di un'opera per raggiungere uno stato paragonabile a quello della costruzione originale (tenendo conto delle moderne tecnologie).

Modifica:

Intervenire nella sostanza edificata con cambiamenti sostanziali dell'utilizzo e/o dei valori originari.

D) Assicurazioni / Custode

26 punti

Gruppo di domande con risposte vero / falso

3 punti

Valutazione

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 = 0.5 punti = 0.5

Esercizio D1		3	
Valutate se le seguenti affermazioni sono vere o false.			
L'assicurazione per stabili contro l'incendio e i danni causati da elementi naturali e l'assicurazione contro gli infortuni professionali sono obbligatorie in tutta la Svizzera senza eccezioni.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
L'assicurazione contro i danni causati dall'acqua è obbligatoria per tutti i proprietari fondiari.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
In seguito all'acquisto di un immobile, tutte le polizze assicurative relative all'immobile stesso passano automaticamente al nuovo proprietario.	<input checked="" type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'assicuratore rimane vincolato per 14 giorni alle proposte di assicurazione sottoscritte.	<input type="checkbox"/> vero <input checked="" type="checkbox"/> falso	0.5	
Nell'assicurazione di cose, in caso di sottoassicurazione l'assicuratore riduce la propria indennità di conseguenza.	<input checked="" type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'assicurazione stabili contro i danni dell'acqua copre i danni agli stabili causati dalla pioggia, dalla neve e dall'acqua formatasi dallo scioglimento di ghiaccio o neve e penetrate all'interno dell'edificio attraverso le grondaie.	<input checked="" type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso	0.5	

<p>Esercizio D2</p> <p>Una conduttrice vi telefona trafelata perché le cantine si sono allagate a causa del rigurgito della condotta di scarico. Vi recate immediatamente sul posto per farvi un quadro della situazione.</p> <p>a) Descrivete sinteticamente le prime quattro misure immediate che attuate per evitare un aggravamento dei danni.</p> <p>b) Elencate tre possibili interventi / danni e indicate quale assicurazione li copre.</p> <p>c) Entro quale termine si prescrivono le pretese derivanti dal contratto di assicurazione e da quando inizia a decorrere il termine?</p> <p><u>Nota:</u> viene valutato solo il numero di risposte richiesto.</p>	6	
<p><u>Soluzione D2:</u></p> <p><u>Indicazioni per la correzione:</u></p> <p>a) Vengono valutate solo le prime quattro risposte. ½ punto per ogni risposta corretta, massimo 2 punti</p> <p>b) Vengono valutate solo le prime tre risposte. ½ punto per ogni intervento risp. danno corretto, ½ punto per la menzione dell'assicurazione corretta, massimo 3 punti</p> <p>c) ½ punto per ogni risposta corretta, massimo 1 punto</p> <p>a)</p> <ol style="list-style-type: none">1. Far svuotare l'acqua con la pompa dai pompieri2. Controllare la condotta risp. cercare la causa ed eliminarla3. Interventi di asciugatura4. Informare i conduttori per evitare ulteriori danni <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Rimuovere beni e valori degli inquilini per evitare ulteriori danni <p>b)</p> <ol style="list-style-type: none">1. Pompare fuori l'acqua dalle cantine: assicurazione stabili contro i danni causati dall'acqua2. Interventi di asciugatura: assicurazione stabili contro i danni causati dall'acqua3. Lavori di pittura: assicurazione stabili contro i danni causati dall'acqua <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mobili dei conduttori: assicurazione mobilia domestica del rispettivo conduttore• Perdita di pigioni: assicurazione contro la perdita di pigioni <p>c)</p> <p>2 anni ½ punto dal giorno dell'evento ½ punto</p>		

<p>Esercizio D3</p> <p>Per quanto riguarda i danni causati dall'acqua si pone la questione dell'entità della copertura.</p> <p>a) A quale valore vengono di norma rimborsati i danni dall'assicurazione di cose e dall'assicurazione di responsabilità civile?</p> <p>b) Descrivete sinteticamente come vengono calcolati questi due valori.</p>	4	
<p><u>Soluzione D3:</u></p> <p>a):</p> <p><u>Assicurazione di cose:</u> valore a nuovo 1 punto</p> <p><u>Assicurazione di responsabilità civile:</u> valore attuale 1 punto</p> <p>b):</p> <p>In caso di sinistro è garantita la sostituzione con una cosa equivalente al valore a nuovo corrente, a prescindere da una svalutazione per vetustà. 1 punto</p> <p>Prezzo a nuovo pagato a suo tempo dedotto il deprezzamento per usura o vetustà della cosa danneggiata. 1 punto</p>		

Esercizio D4 Poiché non siete soddisfatti state valutando di cambiare assicurazione. Elencate tre casi nei quali l'assicurato può disdire il contratto d'assicurazione in via straordinaria e spiegate in una frase quali termini si applicano.	4.5	
<u>Soluzione D4:</u> 1. Aumento dei premi ½ punto La disdetta deve pervenire all'assicuratore entro l'ultimo giorno del periodo di assicurazione, ovvero un giorno prima che entri in vigore la nuova assicurazione 1 punto 2. Cambiamento di proprietario ½ punto Il nuovo proprietario può rifiutare il trasferimento del contratto entro 30 giorni dal trapasso di proprietà 1 punto 3. In seguito a un sinistro, se l'assicuratore è tenuto a fornire prestazioni ½ punto Clausola prevista dalle condizioni generali di assicurazione (in genere 14 giorni dopo che lo stipulante è venuto a conoscenza del pagamento dei danni) 1 punto <u>Altre possibili risposte corrette:</u> <ul style="list-style-type: none">• Acquisizione della compagnia assicurativa da parte di un'altra assicurazione• Perdita dell'immobile		

Esercizio D5

Assumete un nuovo custode (classe 1979) per un immobile che amministrarete. State redigendo il testo del contratto che farete firmare al futuro collaboratore. A questo proposito rispondete alle domande seguenti.

- a) Dove si trovano le basi legali del contratto? Citate gli articoli di legge pertinenti.
- b) A quante settimane di ferie ha diritto il custode?
- c) È possibile prorogare il periodo di prova stabilito per legge? Se sì, per quale durata massima?
- d) Con quale preavviso e per quale scadenza è possibile disdire il rapporto di lavoro nel primo anno di lavoro secondo la legge?

4

Soluzione D5:

- a)
Art. 319 ss. CO 1 punto
- b)
4 settimane 1 punto
- c)
Sì, fino a max. 3 mesi 1 punto
- d)
Un mese per la fine del mese 1 punto

Esercizio D6	4.5	
<p>Il salario lordo del futuro custode (classe 1979), che avrà un grado di occupazione del 40%, ammonta a CHF 35'000.00 all'anno. Il datore di lavoro partecipa ai contributi sociali e alle assicurazioni come previsto dalla legge.</p> <p>Elencate sinteticamente quali assicurazioni sociali vengono dedotte dal salario lordo e indicate in quale misura il datore di lavoro partecipa ai costi. Le assicurazioni sociali riscosse dal medesimo ufficio contano come un'unica risposta.</p> <p><u>Soluzione D6:</u></p> <p><u>Indicazioni per la correzione:</u> se è menzionata una sola assicurazione, non va assegnato alcun punto, se ne vengono menzionate due o tre = 1/2 punto</p> <p>AVS/AI/IPG/AD sono valutate come un'unica risposta</p> <p>a) AVS/ IV/IPG/AD 1 punto 50% ½ punto</p> <p>b) LPP 1 punto 50% ½ punto</p> <p>c) INP 1 punto 0% ½ punto</p>		

E) Modifiche alle prestazioni previste dal contratto di locazione 25 punti

Esercizio E1	5	
<p>Il vostro mandante si rivolge a voi per una consulenza perché non è soddisfatto del reddito generato dal suo vecchio immobile. Ha in mente di aumentare le pigioni del 20% per la prossima scadenza di disdetta. Ha letto che l'aumento è lecito ai fini di un «adeguamento alle pigioni in uso nella località o nel quartiere».</p> <p>Come esperti sapete che, in caso di controversia legale, occorre esaminare alcuni oggetti paragonabili per provare che la pigione corrisponde a quelle in uso nella località o nel quartiere.</p> <p>a) Quanti oggetti paragonabili sono necessari come minimo? b) Quali condizioni devono soddisfare tali oggetti? c) Per il confronto possono essere utilizzati senza limitazioni tutti gli oggetti che soddisfano le condizioni elencate nella risposta b)? Motivate la vostra risposta.</p>		
<p><u>Soluzione E1:</u></p> <p>a): 5 immobili 1 punto</p> <p>b): Devono essere paragonabili alla cosa locata per:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ubicazione ½ punto• Dimensione ½ punto• Attrezzatura ½ punto• Stato ½ punto• Epoca di costruzione ½ punto <p>c):</p> <ul style="list-style-type: none">• No. ½ punto• Gli oggetti che appartengono allo stesso proprietario. 1 punto		

Esercizio E2		10
<p>Per il risanamento di un immobile a uso abitativo vengono eseguiti e fatturati i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rinnovo tetto incl. isolamento aggiuntivo CHF 80'000 • Sostituzione cucine e bagni CHF 730'000 • Risanamento facciata incl. isolamento aggiuntivo CHF 350'000 • Sostituzione finestre CHF 70'000 • Sostituzione rivestimenti dei pavimenti CHF 120'000 • Sostituzione ascensore CHF 130'000 <p>Calcolate a quanto ammonta al massimo l'aumento annuo della pigione in franchi e in percento, tenendo conto dei dati seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durata di vita 25 anni • Tasso d'interesse di riferimento 1,50% • Maggiorazione per manutenzione interessi/ammortamenti 10% degli <p><u>Nota:</u> indicate tutti i passaggi di calcolo e, se necessario, arrotondate correttamente il risultato a due decimali.</p>		
<p><u>Soluzione E2:</u></p> <p style="color: blue;">Indicazioni per la correzione: vengono assegnati due punti per le percentuali corrette e per gli importi corretti per ogni voce. Non vengono assegnati punti parziali per ogni voce.</p>		
Quota di miglioria	CHF 1'480'000 x 70%	CHF 1'036'000 2 punti
Ammortamento	100 : 25 4%	CHF 41'440 2 punti
Interessi	(1,50% + 0,5%) : 2 1%	CHF 10'360 2 punti
Maggiorazione per manutenzione	10% di 5% <u>0,5%</u>	<u>CHF 5'180</u> 2 punti
Totale	5,5%	
Aumento annuo pigione	CHF 1'036'000 X 5,5%	<u>CHF 56'980</u> 2 punti

<p>Esercizio E3</p> <p>Dopo aver calcolato gli aumenti delle pigioni, compilate i moduli per la notifica dell'adeguamento della pigione.</p> <p>a) Indicate sei informazioni che il modulo deve contenere per legge. Solo le prime sei risposte verranno considerate.</p> <p>b) Volete notificare l'adeguamento della pigione con effetto dal 01.08.2019. Quali termini dovete osservare affinché l'adeguamento sia notificato tempestivamente?</p>	4	
<p><u>Soluzione E3:</u></p> <p>Soluzione a):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Pigione attuale e spese accessorie ½ punto2. Nuova pigione e spese accessorie ½ punto3. Data dell'entrata in vigore dell'aumento ½ punto4. Motivi chiari dell'aumento ½ punto5. Condizioni legali per contestare la pretesa/indicazione dei rimedi giuridici ½ punto6. Elenco delle autorità di conciliazione e relativa competenza territoriale ½ punto <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Indicazione della ricezione di contributi <p>Soluzione b):</p> <ul style="list-style-type: none">• Termine di preavviso della disdetta ½ punto• Termine per la notifica (spedizione e ritiro) + 10 giorni ½ punto		

Esercizio E4	1	
Spiegate la differenza tra adeguamento della pigione nullo e contestabile.		
<u>Soluzione E4:</u> (senso generale): A differenza di quanto accade in caso di nullità, se l'adeguamento è contestabile, il conduttore deve agire altrimenti l'adeguamento sarà valido. 1 punto		

Esercizio E5	2	
Quali tre motivi comportano la nullità di un adeguamento della pigione? Indicate, oltre ai motivi, anche il rispettivo articolo di legge completo.		
<u>Soluzione E5:</u> 1. L'adeguamento non viene comunicato tramite il modulo ufficiale ½ punto 2. L'adeguamento non è motivato ½ punto 3. Se l'aumento viene comunicato con minaccia di disdetta o dando la disdetta ½ p • Art. 269d CO ½ punto		

Esercizio E6

Uno dei vostri mandanti ha fatto male i calcoli per la nuova costruzione di un edificio abitativo. A causa di vari imprevisti, i costi di costruzione sono risultati nettamente superiori a quelli preventivati all'inizio. Inoltre, negli ultimi mesi le condizioni del mercato sono peggiorate, pertanto le pigioni calcolate in fase di pianificazione devono essere riviste sensibilmente al ribasso. Avete suggerito gli importi delle nuove pigioni al mandante, il quale ha accolto la vostra proposta.

Date le nuove circostanze, il vostro mandante deve accontentarsi di un reddito lordo inferiore al limite legale.

- a) A quanto corrisponde attualmente il reddito lordo ammissibile?
- b) Che cosa consigliate al mandante per quanto riguarda la locazione? Indicate anche eventuali requisiti formali.

3

Soluzione E6:

Soluzione a):

Tasso di riferimento attuale + 2% fino al 2.5% 1 punto

Soluzione b):

- Formulare una riserva sulla pigione nei contratti di locazione 1 punto
- in franchi o in percentuale 1 punto

F) Difetti / Cambiamento dei conduttori

20 punti

Esercizio F1

Avete ricevuto la disdetta da parte del conduttore di un appartamento. Elencate **sei operazioni** da eseguire fino alla conclusione del rapporto di locazione (escluse le misure per la nuova locazione).

Nota: - Vanno indicate esclusivamente le operazioni da eseguire in relazione al conduttore uscente.
- Vengono valutate solo le **prime sei** risposte.

3

Soluzione F1:

½ punto per ogni risposta corretta

1. Verifica della disdetta
2. Conferma della disdetta
3. Eventuale sopralluogo
4. Fissazione di una data per il sopralluogo con le persone interessate
5. Fissazione di una data per la riconsegna
6. Riconsegna dell'oggetto locato

Altre possibili risposte corrette:

- Richiesta di eventuali riparazioni
- Allestimento del conteggio finale
- Restituzione del deposito della pigione
- Informare il Comune del cambiamento (aziende acqua, gas, elettricità)

3	

<p>Esercizio F2</p> <p>Un vostro caro amico abita all'ultimo piano di una casa plurifamiliare piuttosto vecchia. A causa di un danno al tetto, due pareti esterne di una stanza sono completamente umide da diverse settimane. Di conseguenza, la stanza è inabitabile.</p> <p>Il vostro amico ha già telefonato al suo amministratore più volte per chiedere l'eliminazione del danno, ma purtroppo ad oggi non è ancora stato adottato alcun provvedimento. Ora vi contatta preoccupato per chiedervi consiglio. Spiegate al vostro amico quali possibilità ha a disposizione secondo la legge.</p> <p>Elencate sinteticamente i singoli passi da intraprendere nell'ordine corretto. Presumete che il difetto non venga eliminato fino alla fine e che il vostro amico non voglia lasciare l'appartamento.</p>	5	
<p><u>Soluzione F2:</u></p> <p>Indicazioni per la correzione: ½ punto per ogni risposta corretta</p> <ul style="list-style-type: none">• Chiedere per iscritto l'eliminazione del difetto ½ punto• entro un congruo termine ½ punto• Minaccia di deposito della pigione ½ punto• Una volta trascorso il termine:<ul style="list-style-type: none">• Depositare la pigione presso l'Ufficio Conciliazione ½ punto• Informare per iscritto il locatore del deposito ½ punto• Promuovere un'azione per l'eliminazione del difetto ½ punto presso l'ufficio competente ½ punto entro 30 giorni dalla scadenza della pigione ½ punto• Far eliminare il difetto a spese del locatore ½ punto• Pretendere il risarcimento danni / la riduzione della pigione ½ punto		

Esercizio F3

Il vostro amico vi chiede inoltre se gli spetta una riduzione della pigione a seguito del danno. Per il suo appartamento da 3 locali paga CHF 1'900 al mese lordi (CHF 1'650 + CHF 250 di spese accessorie).

- a) In base a quale principio legale deve essere concessa una riduzione?
Riportate i due articoli di legge.
- b) A partire da quando il locatore deve concedere una riduzione (giustificata)?
- c) A quanto stimate in percentuale la riduzione della pigione a cui ha diritto il vostro amico? Motivate la vostra risposta.

3

Soluzione F3:

a):

Art. 259a cpv 1 cifra b CO ½ punto

259d CO

½ punto

b):

Dal momento in cui ha avuto conoscenza del difetto. 1 punto

c):

Una delle tre stanze è inabitabile, pertanto la riduzione della pigione netta sarà compresa tra il 25% e il 40% (CHF 412.50 – CHF 660.-) 1 punto

Esercizio F4	2	
<p>Determinati lavori agli oggetti locati rientrano nella cosiddetta «piccola manutenzione».</p> <p>a) Spiegate che cosa si intende con questa espressione.</p> <p>b) Citate due esempi di lavori compresi nella «piccola manutenzione».</p>		
<p><u>Soluzione F4:</u></p> <p>a):</p> <p>Lavori che un conduttore dotato di capacità manuali normali è in grado di eseguire personalmente senza disporre di conoscenze specialistiche. 1 punto</p> <p>b):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Lubrificare le cerniere2. Stringere le viti allentate <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Sostituire i fusibili• Sostituire le lampadine• Sostituzione di piccoli componenti come la teglia del forno• Sostituzione del flessibile della doccia• Sostituzione del soffione della doccia• Sostituzione Neoperl® aeratori/filtri per rubinetti• Sostituzione del bicchiere portaspazzolini <p>½ punto per ogni risposta corretta</p>		

<p>Esercizio F5</p> <p>Effettuate la constatazione di un appartamento alla sua riconsegna tenendo conto dei dati seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nuova costruzione, primo ingresso in data 01.04.2012 • Inizio della locazione del conduttore uscente: 01.10.2012 • Data di riconsegna dell'appartamento: 31.03.2019 <p>Purtroppo il conduttore non ha prestato molta cura nell'utilizzo dell'appartamento. È necessario eseguire i lavori seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sostituzione della lavastoviglie • Tinteggiatura delle pareti e del soffitto del soggiorno (pittura a dispersione) • Risigillatura del parquet • Sostituzione della stoffa delle tende da sole del balcone <p>Per ogni voce calcolate la percentuale da imputare nel conteggio finale. La base di calcolo è costituita dalle durate di vita riportate nella relativa tabella allestita dalle associazioni di categoria.</p> <p><u>Nota:</u> arrotondate correttamente il risultato a due cifre decimali.</p>	<p>4</p>	
<p><u>Soluzione F5:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lavastoviglie Utilizzati 7 anni, durata residua 8 anni su 15 53,33% 1 punto • Tinteggiatura soggiorno (pittura a dispersione) Utilizzati 7anni, durata residua 1 anno su 8 12,50% 1 punto • Sigillatura del parquet Utilizzati 7anni, durata residua 3 anni su 10 30,00% 1 punto • Stoffa tende da sole Utilizzati 7anni, durata residua 8 anni su 15 53,33% 1 punto 		

Gruppo di domande con risposte vero / falso

3 punti

Valutazione

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 F6			3	
Per effettuare modifiche e rinnovi, il conduttore deve ottenere obbligatoriamente il consenso scritto del locatore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il conduttore deve sostenere le spese per la sostituzione della teglia del forno solo se la sua durata di vita non è ancora decorsa.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se il conduttore si rifiuta di firmare il verbale di constatazione, il locatore ha 14 giorni di tempo per notificare per iscritto i difetti al conduttore uscente.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se non è ancora stata installata la cucina in una nuova costruzione all'inizio della locazione, 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	
Se il locatore non fa riparare la lavastoviglie malgrado la richiesta del conduttore, quest'ultimo può far eseguire la riparazione e chiedere il rimborso dei costi al locatore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Una tubatura si è rotta, danneggiando i mobili di un conduttore. Il locatore (ovvero la sua assicurazione) deve farsi carico del danno.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

G) Disdetta

26 punti

Esercizio G1

Jean intende disdire i contratti di tutti i conduttori dell'immobile in Rue du Lac 180 allo scopo di dare in locazione a studenti l'intero immobile, compreso l'appartamento nel quale abitano i suoi nonni Geoffroy e Antoinette de Rougemont.

Jean desidera che voi realizziate il suo piano ed ha un'ultima domanda in proposito.

Struttura della soluzione:

- a) In quale forma va comunicata la disdetta ai nonni?
- b) Motivate la vostra risposta.

Nota: tenete conto delle informazioni fornite sopra.

Soluzione G1:

a):

È impossibile disdire l'appartamento. 1 punto

b):

I nonni hanno un **diritto di abitazione** 0,5 punti. Si tratta di una **servitù** 0,5 punti e non di un contratto di locazione.

2	

<p>Esercizio G2</p> <p>Madeleine Traffot è la conduttrice di un piccolo appartamento in Rue du Lac 180 a Neuchâtel, dove organizza regolarmente (almeno tre volte al mese) delle feste alla sera, che sono sempre molto chiassose.</p> <p>La famiglia Tomba del 4° piano vi invia una lettera nella quale si lamenta del rumore e minaccia di disdire il contratto di locazione senza preavviso per gravi motivi.</p> <p><u>Struttura della soluzione:</u></p> <p>Citate quattro misure che adottate per risolvere la situazione.</p>	4	
<p><u>Soluzione G2:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Inviare un avvertimento alla conduttrice in questione 1 punto2. Se il problema persiste, inviare alla conduttrice una diffida fissando un termine entro il quale deve smettere di turbare la quiete. 1 punto3. Pregare il conduttore di chiamare la polizia la prossima volta che si verificano schiamazzi notturni. 1 punto4. Raccogliere per iscritto le dichiarazioni oggettive dei testimoni. 1 punto <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Se una volta trascorso il termine il disturbo della quiete continua o ricomincia, disdire il contratto di locazione ai sensi dell'art. 257f CO con un preavviso di 30 giorni per la fine del mese. <p><u>Soluzione alternativa</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Non si intraprende nessuna azione, poiché il fabbricato dovrà essere in ogni caso svuotato (vedi esercizio G1). In questo caso 4 punti		

<p>Esercizio G3</p> <p>Rudy Dreifuss è il conduttore di un appartamento in Rue du Vignoble 257 a Boudry. Il 15 febbraio 2019 vi ha comunicato mediante raccomandata la disdetta del suo contratto di locazione per il 30 aprile 2019, adducendo come motivazione il prossimo trasferimento a San Gallo su richiesta del suo datore di lavoro.</p> <p>Struttura della soluzione:</p> <p>a) Di che tipo di disdetta si tratta?</p> <p>b) Motivate la vostra risposta completandola con l'articolo di legge.</p>	2	
<p>Soluzione a)</p> <p>Si tratta di una disdetta anticipata risp. fuori termine</p> <p>1 punto</p> <p>Soluzione b)</p> <p>Un cambiamento di posto di lavoro non è considerato un motivo grave (0.5 punti) ai sensi dell'art. 266g cpv 1 CO. 0,5 punti</p>		

Gruppo di domande con risposte vero / falso

5 punti

Valutazione

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 G4			5	
Valutate le seguenti affermazioni:				
Nella locazione di camere ammobiliate, è possibile dare la disdetta con preavviso di due settimane per la fine di un mese di locazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il modulo ufficiale per la disdetta del contratto di locazione non è obbligatorio se la penuria di abitazioni non è dimostrata da statistiche ufficiali sufficientemente differenziate.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Una disdetta priva di motivazione sul modulo ufficiale è nulla.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Alla vendita di un'abitazione, il nuovo proprietario può disdire il contratto di locazione osservando il termine legale di preavviso, per la prossima scadenza legale di disdetta, se ha bisogno dell'appartamento per la migliore amica di sua figlia.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Un conduttore il cui contratto di locazione è stato protratto di 6 mesi può disdire comunque il contratto con un preavviso di un mese per la fine di un mese, anche se ciò non è previsto espressamente nella decisione dell'autorità di conciliazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se un conduttore desidera una protrazione del suo contratto di locazione a tempo determinato, deve rivolgersi all'autorità di conciliazione al più tardi 30 giorni prima della scadenza del contratto.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Le disposizioni legali sulla protezione dalle disdette in materia di locazione di abitazioni non si applicano alla locazione di appartamenti di lusso con oltre 6 locali.

vero

falso

Le disposizioni sulla protezione dalle disdette di abitazioni familiari si applicano per analogia anche ai concubini che hanno uno o più figli insieme.

vero

falso

Per la notifica tempestiva della disdetta fa fede il timbro postale.

vero

falso

Se un conduttore non può più rimanere nel suo appartamento perché deve trasferirsi in una casa di cura e produce a riprova un certificato medico, si tratta di un grave motivo che giustifica una disdetta straordinaria.

vero

falso

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

<p>Esercizio G5</p> <p>Mickey Trompe, conduttore di un appartamento in Rue du Vignoble 257 a Boudry, ha ricevuto la disdetta del suo contratto di locazione su modulo ufficiale mediante raccomandata.</p> <p>Il signor Trompe contesta la disdetta presso l'autorità di conciliazione entro i termini stabiliti, poiché la sua neo-consorte russa (che ha spostato a dicembre 2017) non ha ricevuto alcuna disdetta a proprio nome. Il signor Trompe ha ommesso di informarvi in merito al cambiamento del suo stato civile.</p> <p><u>Struttura della soluzione:</u></p> <p>a) La disdetta è valida? Citate l'articolo di legge. b) Motivate la vostra risposta con due-tre frasi.</p>	2	
<p><u>Soluzione G5:</u></p> <p>a):</p> <p>Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> 0.5 punti</p> <p>La disdetta è nulla ai sensi dell'art. 266 n CO. 0.5 punti</p> <p>b):</p> <p>Le disposizioni legali sulla protezione dalle disdette in materia di abitazioni familiari sono imperative ai sensi del diritto vigente, anche se il conduttore in buona fede non ha informato il locatore in merito al cambiamento del suo stato civile. 0,5 punti La disdetta deve essere notificata separatamente a entrambi i coniugi. 0,5 punti</p>		

Esercizio G6

5

Un cliente desidera procedere al risanamento del suo immobile ad uso abitativo e disdire a tal fine tutti i contratti di locazione. Per realizzare questo progetto chiede la vostra consulenza in materia di diritto della locazione.

- a) Affinché un tribunale consideri valido il risanamento quale motivo della disdetta, il progetto di costruzione deve soddisfare alcune condizioni. **Citatene due.**
- b) Il vostro cliente ha sentito che il conduttore può esigere la protrazione della locazione se la fine di quest'ultima produce per lui effetti gravosi. Spiegate quali **quattro punti** l'autorità competente deve considerare in questo caso nell'ambito della valutazione degli interessi, secondo quanto previsto dalla legge.
- c) Durante il colloquio, il vostro cliente dice di aver sentito parlare di diverse teorie della ricezione in relazione alla notifica delle disdette. Quale teoria si applica al presente caso?

Nota: a) Vengono prese in considerazione solo le prime due risposte.

b) Vengono prese in considerazione solo le prime quattro risposte.

Soluzione G6:

a):

1. I lavori sono di una portata tale da non permettere al conduttore di rimanere nell'oggetto locato. 1 punto
2. Devono essere presenti piani concreti per il progetto; in caso di controversia è necessario dimostrare l'intenzione di procedere a un risanamento di vasta portata. 1 punto

Altre possibili risposte corrette:

- Se l'esecuzione dei lavori permette al conduttore di rimanere nei locali, il locatore deve dimostrare che la sua presenza comporta un onere maggiore considerevole ai fini del risanamento 1 punto.

b): (art. 272 lett. a CO):

1. Le circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e il contenuto del contratto ½ punto
2. La durata della locazione ½ punto
3. La situazione personale, familiare ed economica delle parti e il loro comportamento ½ punto
4. La situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali ½ punto

Soluzione c): La teoria della ricezione illimitata (assoluta) 1 punto

<p>Esercizio G7</p> <p>Una locatrice ha disdetto tempestivamente il contratto di locazione per la prossima scadenza contrattuale di disdetta.</p> <p>Poiché manca la firma del marito, le avete rispedito la lettera di disdetta avvisandola del fatto.</p> <p>La locatrice vi risponde di aver ottenuto da poco il divorzio e vi informa che l'ex marito si è trasferito all'estero senza lasciare alcun recapito.</p> <p><u>Struttura della soluzione:</u></p> <p>a) Quale documento chiedete alla signora affinché la disdetta possa essere approvata?</p> <p>b) Motivate la vostra risposta.</p>	2	
<p><u>Soluzione G7:</u></p> <p>a): Sentenza di divorzio / Convenzione di divorzio 1 punto</p> <p>b): Questo documento stabilisce a chi è attribuita l'abitazione familiare. 1 punto</p>		
<p>Esercizio G8</p> <p>Citate e spiegate le due procedure di sfratto.</p> <p>La risposta deve contenere il nome della/e autorità a cui bisogna rivolgersi.</p> <p><u>Soluzione G8:</u></p> <p><u>1^a variante:</u> Sfratto in procedura sommaria 0,5 punti, giudice del luogo in cui si trova l'oggetto locato 0,5 punti</p> <p>Se i fatti sono incontestati e la situazione giuridica è chiara ---> gestione rapida 1 punto</p> <p><u>2^a variante:</u> Procedura ordinaria di sfratto 0,5 punti autorità di conciliazione competente 0,5 punti</p> <p>Se il motivo dello sfratto non può essere comprovato in modo inequivocabile 1 punto</p>	4	

H) Basi, mandato di gestione

20 punti

Contesto

Un potenziale mandante vi chiede se riuscite ad occuparvi della gestione di sei appartamenti. Gli spiegate che avete assunto da poco un ulteriore collaboratore, pertanto potete garantirgli questo servizio. La condizione per il conferimento del mandato è l'acquisto di un determinato software di gestione immobiliare che costa CHF 15'000.-. Voi accettate, firmate il contratto e acquistate il software.

Esercizio H1 Prima della stipulazione del mandato di gestione, il vostro mandante vuole testare le vostre conoscenze e vi chiede quali sono i diritti e gli obblighi del mandante e del mandatario. a) Citate tre obblighi del mandatario. b) Citate tre obblighi del mandante. Nota: vengono valutate solo le prime tre risposte.	3	
<u>Soluzione H1:</u> a): 0,5 punti per ogni risposta corretta, massimo 1,5 punti. <ol style="list-style-type: none">1. Esecuzione a norma del contratto2. Responsabilità per la fedele e diligente esecuzione degli affari3. Rendiconto <u>Altre possibili risposte corrette:</u> <ul style="list-style-type: none">• Trasmissione dei diritti acquisiti del mandatario• Obbligo di diligenza• Obbligo di agire (compiere tutti gli atti necessari per l'adempimento del mandato) b): 0,5 punti per ogni risposta corretta, massimo 1,5 punti. <ol style="list-style-type: none">1. Rimborso delle anticipazioni e delle spese sostenute dal mandatario per la regolare esecuzione del mandato.2. Risarcimento del danno subito dal mandatario nell'esecuzione del mandato e liberazione del mandatario dalle obbligazioni assunte.3. Pagamento di un onorario al mandatario qualora sia stato pattuito o voluto dall'uso.		

<p>Esercizio H2</p> <p>Il mandante è rimasto soddisfatto delle vostre conoscenze e vi prega di redigere una bozza del contratto per la gestione dei suoi immobili.</p> <p>a) Citate otto punti importanti che deve contenere un mandato di gestione.</p> <p>b) Quali prestazioni supplementari devono essere menzionate nel mandato di gestione affinché possano essere addebitate in seguito alla controparte senza problemi?</p> <p>Citate due esempi di prestazioni supplementari.</p> <p><u>Nota:</u></p> <p>Per la risposta a) vengono prese in considerazione solo le prime 8 risposte. Per la risposta b) vengono prese in considerazione solo le prime 8 risposte.</p>	5	
<p><u>Soluzione H2:</u></p> <p>a):</p> <p>0,5 punti per ogni risposta corretta, massimo 4 punti.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mandatario2. Mandante3. Immobile4. Compensi5. Inizio e durata del contratto6. Termini di disdetta7. Competenze finanziarie8. Tipo di gestione/mansionario (gestione completa, parziale, prima locazione) <p>b):</p> <p>0,5 punti per ogni risposta corretta, massimo 1 punto.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Costi pubblicitari (generali, tutti i canali di comunicazione)2. Spese/costi amministrativi <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Onorari aggiuntivi (lavori di costruzione – rilocazione – manutenzione ordinaria – controversie)		

Esercizio H3	2.5	
Due mesi dopo l'inizio del mandato ricevete una lettera in cui il mandante vi comunica la disdetta del mandato per la fine della settimana successiva. a) Su quale articolo di legge si basa il vostro mandante? Citate l'articolo di legge corretto. b) La disdetta è valida? c) Esiste qualche aspetto particolare da tenere presente in relazione alla disdetta? In caso affermativo, motivate la vostra risposta.		
<u>Soluzione H3:</u> a): Art. 404, cpv. 1 CO 0,5 punti b): Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 0,5 punti c): Disdetta intempestiva 0,5 punti art. 404, cpv. 2 CO 0,5 punti Risarcimento danni: investimento di CHF 15'000 per il programma informatico 0,5 punti		
Esercizio H4	2	
In quali due mandati parziali può essere suddiviso un mandato di gestione?		
<u>Soluzione H4:</u> 1 punto per ogni risposta corretta. 1. Gestione amministrativa 2. Gestione tecnica		

Esercizio H5

L'ufficio esecuzioni e fallimenti vi chiede se desiderate assumere la gestione di un immobile il cui proprietario è fallito.

- a) Di quale tipo di rapporto contrattuale si tratta?
Citate il contratto e il concetto giuridico per questo caso.
- b) Potete rifiutare l'incarico? Segnate con una crocetta la casella giusta.
- c) Motivate la vostra risposta b)

3

Soluzione H5:

a):

Mandato propriamente detto 1 punto

b):

Sì No 1 punto

c):

Non esiste alcun obbligo legale di assumere il mandato. 1 punto

Gruppo di domande con risposte vero / falso

4.5 punti

Valutazione

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 H6			4,5	
Il proprietario di un immobile incarica, su consiglio dell'amministratore dell'immobile, il reparto «Ristrutturazioni» della società immobiliare E. Tic SA di provvedere al risanamento totale della facciata. L'obiettivo è quello di dare in locazione svariati appartamenti sfitti. Si tratta di un mandato di gestione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Ogni contratto al quale non si applicano le disposizioni di legge del Codice Civile è disciplinato dalle norme relative al mandato di gestione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Un mandato di gestione può essere disdetto in qualsiasi momento senza preavviso, a meno che le parti non abbiano concordato espressamente un termine di preavviso.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il mandato di gestione non comporta per il mandatario l'obbligo di raggiungere un determinato risultato.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Un mandatario, il cui mandato di gestione viene disdetto in ragione del numero elevato di sfitti, non può adire le vie legali.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se il mandante disdice il mandato di gestione intempestivamente, la legge prevede che il mandatario percepisca al massimo il 10% dell'onorario che gli spetterebbe fino alla fine del contratto.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Gli accordi contenuti nei contratti di gestione non possono derogare alle norme di legge dispositive.

vero

falso

Per gli onorari di gestione esistono limiti massimi di legge.

vero

falso

Il mandato di gestione è uno dei pochi contratti che devono essere sottoscritti insieme dall'usufruttuario e dal proprietario.

vero

falso

0.5	
0.5	
0.5	

I) Contratto di locazione e gestione

25 punti

Gruppo di domande con risposte vero / falso

4 punti

Valutazione

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			4	
In caso di locazione a tempo determinato non è possibile aumentare la pigione durante la durata contrattuale fissa, salvo che ciò non sia stato pattuito nel contratto.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Mediante la fideiussione, il fideiussore si fa garante verso il creditore del debitore principale per il soddisfacimento del debito.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Un contratto di locazione per locali commerciali non può essere intestato a una persona fisica.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il diritto di ritenzione del locatore vale per gli immobili sia abitativi che commerciali.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il diritto di ritenzione è un diritto reale di garanzia su beni immobili.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Le disposizioni in materia di diritto di locazione sulla protezione dalle pigioni abusive non valgono per i locali commerciali.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'indicizzazione è ammessa anche quando il contratto di locazione è stipulato per una durata inferiore a 5 anni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La pigione scalare non può essere contestata, fatta salva la contestazione della pigione iniziale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

Esercizio I2

Il conduttore di un locale commerciale desidera far **annotare il contratto di locazione nel registro fondiario**. Il locatore, che è un vostro conoscente, vi chiede di illustrargli la situazione giuridica e di spiegargli perché il conduttore ha espresso una tale richiesta, precisando di averne già sentito parlare in relazione alla vendita di immobili.

- a) Quali effetti ha un'annotazione del contratto di locazione per il nuovo proprietario in caso di vendita dell'immobile?
- b) Quali sono le condizioni per l'annotazione del contratto di locazione?
- c) Citate **un caso** per il quale un'annotazione risulta opportuna e descrivete i motivi del conduttore.

3

Soluzione I2:

a):

L'annotazione ha l'effetto di obbligare l'acquirente del fondo a rispettare la durata della locazione pattuita per contratto. Ciò è particolarmente importante per i contratti di locazione con una durata fissa pluriennale. In caso di alienazione dell'immobile, il nuovo proprietario non può rescindere anticipatamente il contratto di locazione anche se è in grado di dimostrare un bisogno personale urgente.

1 punto

b):

L'annotazione del contratto di locazione deve essere convenuta per iscritto

1 punto

c):

L'annotazione del contratto di locazione è importante per i conduttori di locali commerciali perché solitamente investono risorse ingenti nelle finiture interne. Obiettivo del conduttore: ammortizzare l'investimento per la durata della locazione prevista – fissa e con opzione – e tutelarsi.

1 punto

<p>Esercizio I3</p> <p>Elencate dieci punti che fanno parte integrante del contratto di locazione per locali di abitazione.</p> <p><u>Nota:</u> Vengono prese in considerazione solo le prime dieci risposte.</p>	5	
<p><u>Soluzione I3:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Parti (e/o locatore, conduttore)2. Immobile3. Oggetto locato4. Inizio della locazione5. Numero ufficiale dell'abitazione6. N. riferimento7. Pigione netta8. Acconto sui costi d'esercizio e di riscaldamento9. Base della pigione (e/o tasso d'interesse di riferimento, indice nazionale dei prezzi al consumo, rincaro dei costi)10. Termini di preavviso e scadenze di disdetta, prestazione di garanzia <p><u>Altre possibili risposte corrette:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Cauzioni• Componenti delle spese accessorie• locali accessori• eventuali condizioni (ad es. sublocazione, animali domestici, obbligo di diligenza/riguardo per i vicini) <p>½ punto per ogni risposta, max. 5 punti</p>		

Esercizio I4

Quali clausole particolari, oltre a quelle menzionate nell'esercizio precedente, sono comprese in un contratto di locazione per un immobile del settore «retail» (ad es. negozio in un centro commerciale)? Citatene **sei**.

Nota:

Vengono prese in considerazione solo le prime sei risposte.

3

Soluzione I4:

1. Clausola di non concorrenza
2. Finiture interne (di base e ad opera del conduttore), destinazione d'uso, carico sui pavimenti
3. Insegne, targhe, impianti pubblicitari
4. Pigione subordinata all'evoluzione della cifra d'affari
5. Comunicazione della cifra d'affari
6. IVA

Altre possibili risposte corrette:

- Orari di apertura
- Annotazione nel registro fondiario
- Periodo senza pagamento della pigione
- Data di apertura
- Proroga della locazione risp. possibilità di opzione
- Ripristino dello stato anteriore alla fine della locazione
- Fondo per attività pubblicitarie e di marketing
- Diritto di ritenzione
- Statuto/regolamento della comunità di interessi
- Ecc.

½ punto per ogni risposta, max. 3 punti

Esercizio I5

Il conduttore può sublocare in tutto o in parte l'ente locato con il consenso del locatore. Per quali motivi previsti dalla legge il locatore può negare il consenso?

Nota:

Citate i motivi nonché il corretto articolo di legge pertinente. Fornite un esempio per ciascun motivo.

6

Soluzione I5:

Motivi:

- Se il conduttore rifiuta di comunicare al locatore le condizioni della sublocazione – art. 262 cpv. 2 lett. a CO
Esempio: il conduttore non vuole mostrare il contratto di sublocazione
- Le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive – art. 262 cpv. 2 lett. b CO
Esempio: pigione considerevolmente più elevata (regola generale: da 10% a 20%)
- La sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale – art. 262 cpv. 2 lett. c CO
Esempio: sovraffollamento, diverso tipo di utilizzo, inammissibilità del subconduttore

2 punti per ogni motivo corretto corredato di esempio; se l'articolo di legge o l'esempio mancano o sono errati, sottrarre 1 punto; max. 6 punti

<p>Esercizio I6</p> <p>Visto che presto sarete gestori immobiliari con attestato professionale, diverse persone vi interpellano per un consiglio. Un vostro conoscente ha varie domande in relazione alla cosiddetta riserva (adattamento parziale della pigione).</p> <p><u>Struttura della soluzione:</u> Rispondete alle seguenti domande:</p> <p>a) Per quali motivi è possibile far valere una riserva di adeguamento della pigione? Nota: citatene quattro.</p> <p>b) Come deve essere espresso l'aumento riservato?</p> <p>c) Il conduttore può presentare opposizione contro la riserva?</p> <p><u>Nota:</u> indicate la motivazione</p>	<p>4</p>	
<p><u>Soluzione I6:</u></p> <p>a):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mancato raggiungimento dei limiti di pigione in uso nella località o nel quartiere2. Aumento del tasso di riferimento non rivendicato o rivendicato solo in parte.<ul style="list-style-type: none">• Aumento dei tassi di riferimento• rincaro dei costi• garanzia del potere d'acquisto del capitale sopportante i rischi3. Reddito netto insufficiente a coprire i costi4. Reddito lordo insufficiente a coprire i costi <p>Nota: ½ punto per ogni motivazione corretta, max. 2 punti</p> <p>b):</p> <p>Deve essere espresso in franchi o in percentuale della pigione netta.</p> <p>Nota: 1 punto per franchi o percentuale, non devono essere menzionate necessariamente entrambe le risposte</p> <p>c):</p> <p>Il conduttore non può presentare opposizione contro la riserva quando il locatore la formula: egli potrà ricorrere a rimedi giuridici soltanto nel momento in cui il locatore la eserciterà.</p> <p>Nota: 1 punto in caso di risposta corretta e completa, nessun punto per le risposte Sì o No</p> <p>Max. 4 punti per questo esercizio</p>		