



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

# Esame professionale di gestione immobiliare 2021

## Contenuto

### 1 Diritto

- Codice Civile
- CO / CPC
- Imposte

### 2 Conoscenze edili

### 3 Gestione del personale

### 4 Gestione immobiliare

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

### 5 Gestione immobiliare – Esame orale

- Caso esempio



## Esame professionale di gestione immobiliare 2021 Esame scritto

# Esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: diritto; codice civile

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: \_\_\_\_\_

N. di candidato: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari ammessi

#### In linea di massima

Durante lo svolgimento dell'esame è vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

#### Calcolatrice

È consentito **solamente** l'uso del **modello TI-30X IIB** (Texas Instrument).

#### Testi di legge

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

### Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare imperativamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rinvio.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione 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.**

### Allegati

Nessuno

### Abbreviazioni

<b>CO</b>	Codice svizzero delle obbligazioni
<b>CC</b>	Codice civile svizzero
<b>SIA</b>	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
<b>LPT</b>	Legge sulla pianificazione del territorio
<b>IVA</b>	Imposta sul valore aggiunto
<b>CUF</b>	Casa unifamiliare
<b>PPP</b>	Proprietà per piani
<b>NFRF</b>	Numero di foglio del registro fondiario

### Materia d'esame diritto - panoramica

<b>CC</b>	Esame scritto (questo)	40
<b>CO, CPC</b>	Esame scritto	60
<b>Imposte</b>	Esame scritto	20
	<b>Totale</b>	<b>120</b>

<b>Esercizi</b>	<b>Tema</b>	<b>Punti</b>
<b>A</b>	Concetti giuridici, principi giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico	9
<b>B</b>	Diritti reali	21
<b>C</b>	Registro fondiario	10
	<b>Totale</b>	<b>40</b>

**A) Gruppo di domande con risposte vero / falso**

**9 punti**

**Valutazione gruppo di domande A1 – A4**

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

Segnate con una **crocetta** la casella vero o falso corrispondente.

Per ciascuna risposta a scelta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio A1 – Concetti giuridici, principi giuridici, struttura dell'ordinamento giuridico</b>			<b>2</b>	
Le seguenti affermazioni sono vere oppure false?				
Se un soldato presta la propria opera in un ospedale civile, si tratta di diritto pubblico.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Tutto il diritto pubblico è di natura dispositiva.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il Diritto delle obbligazioni fa parte del diritto privato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
I legislatori cantonali hanno la facoltà di determinare per il proprio territorio cantonale disposizioni di diritto civile proprie concernenti la maggiore età.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
<b>Esercizio A2 – Diritto delle persone</b>			<b>2</b>	
Le seguenti affermazioni sono vere oppure false?				
Anna, 95 anni, redige un mandato precauzionale. Così facendo la sua capacità di agire non ne viene pregiudicata.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Marcel e Corinne non intendono ancora sposarsi, ma vogliono registrarsi come «unione domestica registrata». Ciò è possibile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il godimento dei diritti civili di una persona fisica inizia con la registrazione della nascita presso l'Ufficio dello stato civile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Una persona giuridica agisce per il tramite dei propri organi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

<b>Esercizio A3 - Diritti reali</b>	<b>3</b>	
Riempire i seguenti spazi vuoti. 1° spazio con il nome del motivo giuridico che porta all'iscrizione nel registro fondiario. 2° spazio con l'osservazione se il motivo giuridico richiede o meno un atto notarile.		
Sette anni fa, Sandra e Marc hanno acquistato come comproprietari per un mezzo ciascuno una casa unifamiliare a Rapperswil-Jona. Di conseguenza, sono stati iscritti come proprietari a registro fondiario (base giuridica: ..... / necessità di un atto notarile?: .....).	0.5 0.5	
Sandra e Marc hanno acceso un'ipoteca per il finanziamento parziale della casa. A tal fine è stata emessa una nuova cartella ipotecaria, che è stata iscritta a registro fondiario (base giuridica: ..... / necessità di un atto notarile?: .....).	0.5 0.5	
Mezzo anno fa Sandra e Marc hanno divorziato. Nell'ambito del divorzio, Marc ha rilevato la casa unifamiliare come unico proprietario e il mutuo come unico debitore. Il cambio di proprietà è stato iscritto nel registro fondiario (base giuridica: ..... / necessità di un atto notarile?: .....).	0.5 0.5	

<b>Esercizio A4 - Possesso e registro fondiario</b>	<b>2</b>	
Le seguenti affermazioni sono vere oppure false?		
Il terzo in buona fede può fare affidamento su un'iscrizione a registro fondiario. <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso</span>	0.5	
Chi è possessore di un bene mobile, è presunto esserne il proprietario. <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso</span>	0.5	
Nella vendita di un bene mobile il trasferimento di proprietà avviene con la consegna del possesso. <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso</span>	0.5	
Le iscrizioni a registro fondiario vengono effettuate nella lingua ufficiale del relativo circondario del registro fondiario. <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> vero <input type="checkbox"/> falso</span>	0.5	

**B) Casi di diritti reali**

**21 punti**

<b>Esercizio B1 - Diritti reali</b>	<b>10</b>	
<p>Alfred Koller, vedovo, è proprietario di una casa unifamiliare. Alfred Koller ha tre figli e desidera intestare la casa a suo figlio Samuel.</p> <p>Se un giorno Samuel dovesse vendere la casa, agli altri due figli spetterà un diritto di prelazione.</p> <p>Domande:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Per quanto tempo può essere concordato al massimo il diritto di prelazione? Indicate l'articolo di legge corrispondente.</li><li>2. Come si chiama un diritto personale annotato a registro fondiario?</li><li>3. In cosa si distinguono i diritti di prelazione annotati a registro fondiario e quelli non annotati a registro fondiario?</li><li>4. Spiegate le differenze tra diritto di prelazione limitato e diritto di prelazione illimitato.</li></ol> <p>Risposta alla domanda 1:</p> <p>.....</p> <p>Risposta alla domanda 2:</p> <p>.....</p> <p>Risposta alla domanda 3:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Risposta alla domanda 4:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Continuazione Esercizio B1 - Diritti reali**

Alfred Koller e i suoi figli desiderano concordare un diritto di partecipazione agli utili per le due sorelle di Samuel. Se Samuel vende il fondo entro 10 anni, alle sue due sorelle spetta un diritto sull'utile netto, ognuna per un terzo.

Domande:

- 5. È possibile effettuare questo accordo e in che modo si potrebbe iscrivere questo diritto di partecipazione agli utili a registro fondiario?

Risposta alla domanda 5:

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


**Esercizio B2 - Diritti reali**

11

Nei pressi dell'ufficio di Thomas Kunz, intermediario immobiliare, c'è una casa in una buona posizione, apparentemente disabitata da diverso tempo. Thomas vorrebbe sapere chi è il proprietario di questo immobile. Gira voce che questo immobile sarebbe gravato da un diritto di compera a favore di un agente immobiliare.

Domande:

1. In che modo Thomas può trovare il/la legittimo/a proprietario/a dell'immobile?
2. Oltre al nome del proprietario, Thomas Kunz desidera anche sapere se il presunto diritto di compera sussiste veramente e a quanto ammonta il prezzo di compera concordato. Come può acquisire l'informazione?
3. Per la vendita sono anche assolutamente importanti le eventuali servitù registrate nel registro fondiario. Citare le due diverse tipologie di servitù e cosa le distingue.
4. Come riesce Thomas Kunz ad acquisire questa informazione relativamente all'esistenza di eventuali servitù e se queste sono registrate nel registro fondiario?

Risposta alla domanda 1:

.....  
.....

Risposta alla domanda 2:

.....  
.....

Risposta alla domanda 3:

.....  
.....

Risposta alla domanda 4:

.....  
.....

**Continuazione Esercizio B2 - Diritti reali**

L'intermediario immobiliare Thomas Kunz ha trovato i proprietari. Sono gli eredi di Albert Müller. Questi gli hanno raccontato che Albert Müller, quando era in vita, aveva stipulato un contratto privato con un agente immobiliare. Secondo detto contratto, l'agente immobiliare poteva esercitare il diritto di compera per 15 anni al valore commerciale stimato da una terza parte. Nello stesso tempo sarebbe stato concordato anche un diritto di prelazione per lo stesso periodo alle condizioni di un terzo.

- 5. Come valutate il presunto diritto di compera?
- 6. Come valutate il presunto diritto di prelazione?

Risposta alla domanda 5:

.....  
.....

Risposta alla domanda 6:

.....  
.....


**C) Domande generali**

**10 punti**

**Esercizio C1 - Registro fondiario**

**4**

Ai sensi del diritto di locazione attualmente vigente, in caso di alienazione della cosa locata, la locazione passa all'acquirente. Un vostro conoscente vuole aprire una drogheria e a questo scopo prende in locazione un locale in un edificio commerciale.

1. Citate **due svantaggi** se il contratto di locazione non è stato annotato a registro fondiario.
2. Cosa bisogna fare per annotare il contratto di locazione a registro fondiario?

Risposta alla domanda 1:

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

Risposta alla domanda 2:

.....  
.....

<b>Esercizio C2 - Diritti reali, registro fondiario</b>	<b>6</b>	
<p>Katharina Huber e Isabelle Stamm sono buone amiche e intendono acquistare una parcella edificabile per realizzarvi sopra due case unifamiliari adiacenti (Bergstrasse 48a/48b). Secondo la disponibilità di acquisto, Katharina Huber e la sua famiglia abiteranno l'immobile in Bergstrasse 48a, e Isabelle Stamm in Bergstrasse 48b.</p> <p>Prima di sottoscrivere il contratto di compera con l'attuale proprietario della parcella edificabile, entrambe riflettono se sia il caso di suddividere il fondo in due parcelle o di costituire una proprietà per piani.</p> <p>Con l'eventuale parcellazione, l'immobile ubicato in Bergstrasse 48a non avrebbe accesso alla strada pubblica.</p> <p>Domanda 1: Quali diritti reali si dovrebbero costituire in caso di parcellazione? (Nome del diritto reale limitato e tipologia)</p>		
<p>Risposta alla domanda 1:</p> <p>.....</p>		
<p>Domanda 2: Quali sarebbero i contenuti di questi diritti reali da costituire? Citate <b>quattro</b> possibili <b>esempi</b>.</p>		
<p>Risposta alla domanda 2:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Continuazione Esercizio C2 - Diritti reali, registro fondiario**

Domanda 3:

Per Katharina Huber è importante che le proprietarie degli immobili ubicati in Bergstrasse 48a / 48b abbiano un diritto di prelazione reciproco illimitato e a tempo indeterminato.

È possibile in entrambi i casi? **Citate eventuali articoli di legge.**

Risposta alla domanda 3:

In caso di parcellazione:

.....  
.....

In caso di proprietà per piani (inclusa citazione dell'articolo di legge):

.....  
.....




## Esame professionale di gestione immobiliare 2021

### Esame scritto

# Esame: gestione immobiliare

## Materia d'esame: diritto; CO / CPC

© Commissione d'Esame Professionale dell'Economia Immobiliare Svizzera

Cognome, Nome: \_\_\_\_\_

Nr. candidato: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari ammessi

#### In linea di massima

Durante lo svolgimento dell'esame è vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

#### Calcolatrice

È consentito **solamente** l'uso del **modello TI-30X IIB** (Texas Instrument).

#### Testi di legge

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

### Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare imperativamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. 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 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.**

### Allegati

Nessuno

### Abbreviazioni

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

### Materia d'esame diritto - panoramica

<b>CC</b>	Esame scritto	40
<b>CO, CPC</b>	Esame scritto (questo)	60
<b>Imposte</b>	Esame scritto	20
<b>Totale</b>		<b>120</b>

<b>Esercizi / Tema</b>	<b>Punti</b>
<b>A</b> Parte generale CO	26
<b>B</b> Parte speciale CO	24
<b>C</b> CPC, garanzia dell'adempimento	10
<b>Totale</b>	<b>60</b>

**CO, parte generale**

**26 punti**

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

**4 punti**

**Valutazione gruppo di domande A1 – A2**

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

Segnate con una **crocetta** la casella vero o falso corrispondente.

Per ciascuna risposta a scelta vale il seguente principio di valutazione:

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

<b>Esercizio A1</b>			<b>2</b>	
Le seguenti affermazioni sono vere oppure false?				
Le disposizioni del CC non valgono per il diritto delle obbligazioni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il diritto delle obbligazioni comprende disposizioni sia imperative che non imperative.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il diritto delle obbligazioni fa parte del diritto federale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il diritto delle obbligazioni regola i rapporti contrattuali sia di diritto pubblico che di diritto privato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
<b>Esercizio A2</b>			<b>2</b>	
Le seguenti affermazioni sono vere oppure false?				
Il Codice delle obbligazioni è un diritto soggettivo perché riguarda i soggetti.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Le persone sono soggetti di diritto e le cose sono oggetti di diritto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
I diritti contenuti nel Diritto delle obbligazioni sono diritti assoluti.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
I diritti obbligatori hanno effetto su chiunque.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

**Domande formulate**

**22 punti**

**Valutazione gruppi di domande A3-A6**

Le risposte alle domande formulate devono essere motivate indicando le disposizioni di legge rilevanti. I punti saranno assegnati sia per gli **articoli di legge** che per la **motivazione corretta**.

<b>Esercizio A3</b>	<b>6</b>	
Citate 3 possibili motivi che danno luogo a obbligazioni, indicando il tema, gli articoli di legge e citando un esempio concreto in relazione ad un immobile.  <i>Esempio: della solidarietà, art. 143-150 CO, i conduttori A+B prendono in locazione insieme un appartamento.</i>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<b>Esercizio A4</b>	<b>4</b>	
Hans riceve da Frida CHF 5'000 senza accordo scritto. Frida desidera riavere i suoi soldi, per cui Hans le dice a) di andare da lui per recuperare i soldi, e b) che deve comunicargli le sue intenzioni con 6 mesi di anticipo ( <i>Attenzione: l'articolo di legge si trova nella parte speciale del CO</i> ).  Commentare le due affermazioni di Hans, indicando le disposizioni rilevanti di legge.		
a) .....		
.....		
b) .....		
.....		

<p><b>Esercizio A5</b></p> <p>Durante l'ispezione di un immobile, Hans (potenziale acquirente), che è sempre un po' sbadato, prende in mano un vaso esposto. Improvvisamente, questo gli cade dalle mani e si rompe.</p> <p>Comprensibilmente, la proprietaria non la prende molto bene e si chiede se Hans non sia tenuto a risarcire il danno.</p> <p>a) Verificate per la proprietaria se sono dati <b>i quattro requisiti</b> per un atto illecito ai sensi dell'Art. 41 CO. A quale conclusione giungete?</p> <p>b) In questo caso sussiste una responsabilità di tipo contrattuale o di tipo extracontrattuale?</p> <p>c) In questo caso sussiste una responsabilità per colpa o una responsabilità causale?</p> <p>d) Quale tipo di responsabilità sussisterebbe se durante il sopralluogo dell'immobile Hans fosse stato colpito da un mattone e fosse dovuto andare dal medico?</p>	<p><b>8</b></p>	
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>c) .....</p> <p>d) .....</p>		

<b>Esercizio A6</b>	<b>4</b>	
<p>Nel corso dell'ispezione dell'immobile, Hans stipula un contratto di prenotazione con un prezzo di acquisto definito, e versa un acconto in contanti. Il giorno dopo ci ripensa e chiede la restituzione dell'acconto.</p> <p>a) Citare il requisito di base per la validità di un contratto di prenotazione (<b>incluso l'articolo di legge</b>).</p> <p>b) Descrivete la situazione giuridica inerente la presente fattispecie.</p>		
..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

**B) CO, parte speciale**

**24 punti**

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

**4 punti**

**Valutazione gruppo di domande B1 – B2**

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

Per ciascuna risposta a scelta vale il seguente principio di valutazione:

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

<b>Esercizio B1</b>			<b>2</b>	
Per il proprio immobile Hans incarica un giardiniere di «curare il giardino». In questo caso non è stata definita con precisione la modalità di adempimento dell'esercizio affidato al giardiniere; egli non riceve infatti alcuna istruzione in merito da Hans. Valutate se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.				
Poiché il contratto riguarda lavori di giardinaggio per un immobile, esso deve essere autenticato con atto pubblico.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il rapporto contrattuale è un contratto di lavoro.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il rapporto contrattuale è un contratto di appalto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il rapporto contrattuale è un mandato semplice.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

<b>Esercizio B2</b>			<b>2</b>	
Hans incarica uno specialista immobiliare di affittare l'appartamento all'interno del suo immobile. Il rapporto contrattuale è un mandato semplice. Valutate se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.				
Il contratto è giuridicamente valido anche se stipulato a voce.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il mandatario è tenuto nei confronti di Hans a svolgere l'incarico con successo (locazione).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Hans può disdire il contratto in qualsiasi momento, è tenuto però a risarcire eventualmente i danni se ciò avviene intempestivamente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Il mandatario è tenuto ad agire diligentemente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

**Domande formulate**

**20 punti**

**Valutazione gruppi di domande B3-B4**

Le risposte alle domande formulate devono essere motivate indicando le disposizioni di legge rilevanti. I punti saranno assegnati sia per gli **articoli di legge** che per la **motivazione corretta**.

<p><b>Esercizio B3</b></p> <p>Durante la ristrutturazione dell'immobile di Hans, gli impianti elettrici sono stati rifatti dalla Best Electro AG. I lavori si sono conclusi il 1° marzo 2021. Non è stato effettuato il collaudo. Durante la verifica del 6 marzo 2021, Hans ha constatato che alcune prese sono difettose e che i dimmer in parte non sono funzionanti. Hans pensa a questo punto di contattare un'altra ditta per i lavori di riparazione, addebitando i relativi costi alla Electro AG.</p> <p>a) Di quale contratto si tratta? Indicare nella risposta le disposizioni di legge rilevanti.</p> <p>b) Quali diritti spettano ad Hans e come deve procedere? Indicare nella risposta le disposizioni di legge rilevanti.</p> <p>c) Hans può coinvolgere un'altra ditta e scaricare i costi sulla Best Electro AG? Motivare la risposta.</p>	<p><b>6</b></p>	
<p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Esercizio B4</b>	<b>6</b>	
<p>Per il suo immobile Hans ordina un nuovo tavolo da pranzo che deve essere consegnato nel giro di quattro settimane circa. Dopo sette settimane, Hans non ha ancora avuto notizie dal fornitore.</p> <p>In un altro negozio, Hans vede lo stesso tavolo che può essere ritirato il giorno stesso, cosa che in effetti fa senza informare il primo fornitore. Il giorno successivo però, il primo fornitore consegna il tavolo ordinato.</p> <p>a) Di quale contratto si tratta per il primo tavolo ordinato, e in quale articolo è regolamentato? Indicare nella risposta le disposizioni di legge rilevanti.</p> <p>b) Spiegare, indicando le disposizioni di legge rilevanti, qual è la situazione giuridica e come avrebbe dovuto reagire Hans nei confronti del primo fornitore. Indicare nella risposta le disposizioni di legge rilevanti.</p> <p>c) Di quale contratto si sarebbe trattato se il fornitore avesse realizzato da sé il tavolo sulla base dei requisiti specifici di Hans? Indicare nella risposta le disposizioni di legge rilevanti.</p> <p>d) Qual è la differenza sostanziale che distingue il contratto nel caso a) e nel caso c)?</p>		
<p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>d) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Esercizio B5**

Hans vuole vendere la sua proprietà a Maria. Si accordano sul prezzo e Hans vuole concludere l'acquisto con una stretta di mano e trasferire subito l'immobile a Maria. Maria, tuttavia, ritiene che per un contratto di questo tipo valga il requisito formale della forma scritta. Quindi redigono il contratto sul computer di Hans, stampano il documento e lo firmano. Nel contratto di acquisto Hans scrive che il fondo è di 400 m2, ma in realtà è di 380 m2. Sono anche d'accordo verbalmente sul fatto che Hans può prendere la sedia a dondolo dalla veranda se vuole, che non interessa a Maria.

Risponda alle seguenti domande (indicando gli articoli di legge):

- a) Hans e Maria hanno rispettato la forma corretta? In caso contrario, quale requisito formale sarebbe applicabile?
- b) Qual è il senso e lo scopo di un requisito formale?
- c) Quando passa la proprietà di un immobile?
- d) Qual è la situazione giuridica per quanto riguarda le dimensioni del fondo indicate nel contratto di compravendita?
- e) È valido l'accordo verbale sulla sedia a dondolo? Motivi la risposta.

8

- a) .....
- b) .....  
.....  
.....  
.....
- c) .....
- d) .....
- e) .....

**C) CPC, garanzia dell'adempimento**

**10 punti**

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

**Valutazione gruppo di domande C1 – C5**

Per ogni domanda o affermazione, decidere se è corretta o errata.

Segnate con una **crocetta** la casella vero o falso corrispondente.

Per ciascuna risposta a scelta vale il seguente principio di valutazione:

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

<b>Esercizio C1</b>			<b>2</b>	
Valutate se le seguenti asserzioni sono vere oppure false.				
Il CPC disciplina la procedura dinanzi alle istanze cantonali.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
L'organizzazione dei tribunali e delle autorità di conciliazione è sempre di competenza della Confederazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Le parti possono derogare a un foro imperativo con una dichiarazione scritta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un foro è imperativo soltanto se la legge lo prescrive espressamente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

<b>Esercizio C2</b>			<b>2</b>	
Valutate se le seguenti asserzioni sono vere oppure false.				
Per azioni riguardanti i fondi, non è sempre competente il giudice del luogo in cui il fondo è intavolato nel registro fondiario.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Se l'azione concerne più fondi, è competente il giudice del luogo di situazione del fondo di valore maggiore.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Nelle cause di volontaria giurisdizione concernenti diritti su fondi, è imperativo il foro del luogo in cui il fondo è intavolato nel registro fondiario.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Se i singoli proprietari per piani non abitano nel fondo interessato, le azioni contro la proprietà per piani possono essere intentate anche presso il domicilio dei singoli proprietari per piani.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

<b>Esercizio C3</b>			<b>2</b>	
Valutate se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.				
La pena convenzionale è una pena contrattuale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La pena convenzionale non deve essere pagata se non si verificano danni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Le pene convenzionali pattuite hanno effetto in ogni caso, anche un giudice non può modificarle in quanto le parti hanno concordato congiuntamente la pena convenzionale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Vi sono diversi tipi di pena convenzionale.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

<b>Esercizio C4</b>			<b>2</b>	
Valutate se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.				
Mediante la fideiussione il creditore si fa garante verso il debitore principale per il soddisfacimento del debito.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La fideiussione non può essere prestata per un debito futuro o sottoposto a condizione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La fideiussione non può sussistere che per un'obbligazione principale valida.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se il garante è coniugato, occorre il consenso impartito a voce dal coniuge.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

<b>Esercizio C5</b>			<b>2</b>	
Valutate se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.				
Le eccezioni relative al debito spettano al nuovo debitore come al debitore precedente.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La sostituzione nel debito di un nuovo debitore al posto e con liberazione del debitore precedente ha luogo mediante contratto fra l'assuntore e il debitore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
La garanzia bancaria è un rapporto tra tre parti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il contratto di garanzia non viene regolamentato direttamente nel CO.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

## Esame professionale di gestione immobiliare 2021 Esame scritto

# Esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: diritto; imposte

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: \_\_\_\_\_

N. di candidato: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari ammessi

#### In linea di massima

Durante lo svolgimento dell'esame è vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

#### Calcolatrice

È consentito **solamente** l'uso del **modello TI-30X IIB** (Texas Instrument).

#### Testi di legge

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

### Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare imperativamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la domanda .
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rinvio.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione 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: **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

<b>CO</b>	Codice svizzero delle obbligazioni
<b>CC</b>	Codice civile svizzero
<b>IVA</b>	Imposta sul valore aggiunto
<b>LIVA</b>	Legge sull'IVA
<b>PPP</b>	Proprietà per piani

### Materia d'esame diritto - panoramica

<b>CC</b>	Esame scritto	40
<b>CO, CPC</b>	Esame scritto	60
<b>Imposte</b>	Esame scritto (questo)	20
<b>Totale</b>		<b>120</b>

### Esercizi / Tema

<b>A</b>	Il sistema fiscale svizzero	4
<b>B</b>	L'imposta sul valore aggiunto	16
<b>Totale</b>		<b>20</b>

## A) Il sistema fiscale svizzero

4 punti

### Valutazione gruppo di domande A

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

Segnate con una **crocetta** la casella vero o falso corrispondente.

Per ciascuna risposta a scelta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio A1</b>		<b>4</b>	
Quali delle seguenti affermazioni sul sistema fiscale sono vere, e quali false?			
Le imposte devono essere pagate senza una controprestazione diretta da parte dello Stato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	vero	falso	
Le imposte a destinazione vincolata servono a finanziare compiti generali.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	vero	falso	
Gli oneri pubblici si dividono in oneri naturali e in tasse pubbliche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	vero	falso	
Sia la Confederazione, sia i Cantoni prelevano le imposte sul reddito e sulla sostanza.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	vero	falso	
La Confederazione rileva l'imposta sugli immobili.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	vero	falso	
I dazi d'entrata e i sopraddazi vengono imposti dai Cantoni di confine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	vero	falso	
Il diritto fiscale fa parte del diritto amministrativo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	vero	falso	
L'oggetto dell'imposta definisce chi viene tassato.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	vero	falso	

## B) Imposta sul valore aggiunto

16 punti

### Valutazione gruppo di domande B1 con risposte vere/false

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

Per ciascuna risposta a scelta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio B1</b>			<b>2</b>	
Quali delle seguenti affermazioni sull'imposta sul valore aggiunto sono vere o false?				
In tutti i settori in cui si raggiunge un fatturato inferiore ai CHF 100'000 è esclusa l'adesione volontaria all'IVA.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
Tra produttore e consumatore possono sussistere numerose cifre d'affari.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
L'IVA viene calcolata mediante un'aliquota unitaria di tassazione.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
La deduzione dell'imposta precedente serve per garantire lo sgravio fiscale dei consumi nel settore imprenditoriale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	

<p><b>Esercizio B2</b></p> <p>Petra Meier, fiduciaria immobiliare (ditta individuale), precedentemente non assoggettata all'IVA, gestisce la propria attività nel proprio immobile privato, dove abita. Ha iniziato l'attività 2 anni fa e ha investito in precedenza CHF 107'700 (IVA inclusa) in un edificio annesso, dove ha l'ufficio.</p> <p>Il 1° gennaio dell'anno successivo Petra Meier si iscrive nel registro dei contribuenti IVA perché ha superato il limite di cifra d'affari.</p> <p>a) Date un nome a questa fattispecie dal punto di vista dell'IVA.</p> <p>b) Calcolate l'importo successivo dell'IVA.</p> <p>c) Quali sono gli effetti sulle spese correnti già sostenute, come ad es. la pulizia dell'ufficio?</p>	<b>5</b>	
<p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p>		

<p><b>Esercizio B3</b></p> <p>L'impresa di Petra Meier, ora assoggettata all'IVA, genererà nel 1° trimestre un fatturato di CHF 120'000 (esclusa l'IVA al 7,7%) e imposte precedenti deducibili per CHF 2'310.</p> <p>A quanto ammonta l'IVA richiesta dall'Ufficio delle imposte competente per questo periodo?</p>	<b>2</b>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Esercizio B4**

- a) Secondo quali principi l'impresa individuale di Petra Meier, ora assoggettata all'IVA, deve tenere i libri contabili e i documenti ad essi pertinenti?
- b) Per quanto tempo devono essere conservati i documenti correlati all'IVA e agli immobili?

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

<u>2</u>	

**Esercizio B5**

- a) Quali sono i **due tipi** di rendiconto dell'IVA e
- b) Quale sistema può essere adottato solamente su richiesta?

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

<u>2</u>	

**Esercizio B6**

Risponda alle seguenti domande parziali sull'imposta occulta:

- a) Che cos'è l'imposta occulta?
- b) Come vengono generate tali imposte?
- c) Porti un esempio dal settore immobiliare.

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

<u>3</u>	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Esame professionale di gestione immobiliare 2021 Esame scritto

# Esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: conoscenze edili

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: \_\_\_\_\_

N. di candidato: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### 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 imperativamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la rispettiva domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto della struttura e della presentazione 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: **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

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

<b>Esercizi /</b>	<b>Tema</b>	<b>Punti</b>
<b>A</b>	Fondamenti di tecnica della costruzione	60
<b>B</b>	Diritto della pianificazione del territorio	14
<b>C</b>	Diritto della costruzione	16
<b>Totale</b>		<b>90</b>

**A) Fondamenti di tecnica della costruzione** **60 punti**

<b>Esercizio A1</b>	<b>3</b>	
Un edificio solido si realizza su fondazioni stabili. a) Indicate <b>tre tipi di fondazioni</b> . b) Spiegate in 2-3 frasi la funzione delle fondazioni.		
<u>Soluzione A1:</u> a) 1) ..... 2) ..... 3) ..... b) ..... ..... .....		

<b>Esercizio A2</b>	<b>3</b>	
Per garantire il comfort nei mesi invernali, i locali vengono riscaldati. L'emissione di calore in un'abitazione può avvenire in diversi modi. a) Indicate <b>tre vantaggi essenziali</b> del riscaldamento a pavimento rispetto ai radiatori convenzionali. b) Indicate <b>altre due varianti</b> correnti per l'emissione di calore. c) In quale strato di materiale viene inserito il riscaldamento a pavimento in una normale pavimentazione? Indicate lo strato corretto.		
<u>Soluzione A2:</u> a) 1) ..... 2) ..... 3) .....		

- b) 1) Radiatore / Riscaldamento a pavimento  
2) .....  
3) .....  
c) .....

--	--

**Esercizio A3**

Nell'immobile che gestite deve essere sostituito l'impianto di riscaldamento. Vi incontrate con il proprietario per discutere su come procedere. Per essere ben preparati per il colloquio tenete davanti a voi la documentazione relativa all'attuale impianto di riscaldamento.

- a) Indicate **quattro componenti essenziali** di un impianto di riscaldamento.  
b) Sempre più spesso gli immobili sono riscaldati tramite teleriscaldamento. Spiegate al proprietario in 2-3 frasi la funzione del teleriscaldamento.

3

Soluzione A3:

- a) 1) .....  
2) .....  
3) .....  
4) .....  
b) .....  
.....  
.....

3	

**Esercizio A4**

**5.5**

L'involucro edilizio è una componente essenziale di un edificio. Le varianti differiscono in base ai requisiti dell'edificio.

- a) Fate uno schizzo della sezione di una facciata compatta con isolamento termico esterno. Trattegiate e contrassegnate i singoli strati con il termine tecnico corretto.
- b) Indicate altre **tre diverse strutture di pareti esterne** con il termine tecnico corretto.
- c) Indicate **tre funzioni essenziali** di una parete esterna.

Soluzione A4:

a)

b) 1) .....

2) .....

3) .....

c) 1) .....

2) .....

3) .....

**Esercizio A5**

**3**

Sempre più inquilini si lamentano che negli appartamenti si sentono degli «spifferi». Affrontate questo problema e incaricate uno specialista di effettuare un rilievo termografico per valutare l'involucro dell'edificio.

- a) Spiegate in 2-3 frasi come funziona una termografia.
- b) Qual è il periodo dell'anno ideale per effettuare un rilievo di questo tipo e perché?
- c) Quali 2 proposte di risanamento suggerite al proprietario per poter eliminare i punti deboli più significativi visibili nella figura?

Soluzione A5:

a) .....

.....

.....

b) Periodo dell'anno: .....

Motivazione: .....

.....



Figura 1: <https://www.energynet.de>

c) Proposte di risanamento

1) .....

2) .....

--	--

**Esercizio A6**

Conoscete la funzione e l'importanza del sottotetto su un tetto a falde. Ora avete un appuntamento con un operaio copritetto, che vi spiega che il sottotetto deve essere sostituito il prima possibile.

a) Spiegate in 2-3 frasi la funzione di un sottotetto.

b) Il sottotetto è indispensabile per tutti i tetti a falde? Motivate la vostra risposta in 1-2 frasi.

**2.5**

Soluzione A6:

a) .....

.....

.....

b)  SÌ                       NO

Motivazione: .....

.....

.....

2.5	

**Esercizio A7**

**4.5**

Nell'ambito dei piani delle zone, negli edifici moderni si costruiscono sempre più spesso tetti piani.

- a) Perché i vecchi tetti piani con impermeabilizzazione in pvc presentano sempre più spesso un problema di tenuta in riferimento alla membrana impermeabilizzante? Spiegate i motivi in 1-2 frasi.
- b) Denominate gli strati nel disegno con il termine tecnico corretto.
- c) Qual è la differenza fondamentale tra un tetto caldo e un tetto a rovescio? Spiegate le differenze nella struttura in 1-2 frasi.

Soluzione A7:

a) .....

.....

.....

b) Disegno:

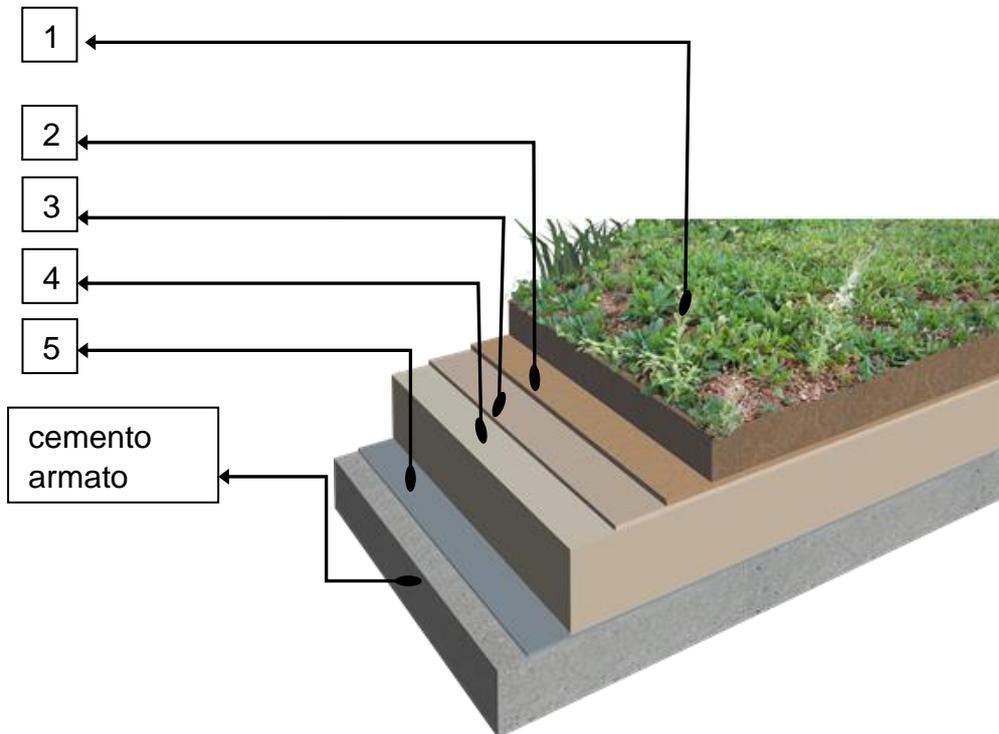


Figura 2, <https://www.bimobject.com/de/sika>

1) .....

2) .....

3) .....

4) .....

5) .....

6) Cemento armato

c) .....

.....

.....

--	--

## Gruppo di domande con risposte vero / falso

**3 punti**

### Valutazione gruppo di domande A8

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

Segnate con una **crocetta** la casella vero o falso corrispondente.

Per ciascuna risposta a scelta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio A8</b>			<b>3</b>	
Rispondete con vero o falso alle seguenti domande				
A partire da una tensione di 50 Watt si parla di corrente forte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
La corrente forte è utilizzata per luce, calore ed elettrodomestici da cucina.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Telefoni, campanelli e citofoni funzionano con corrente debole <50 volt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Per proteggere le persone, i componenti degli apparecchi sotto tensione vengono messi a terra col neutro.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Un salvavita FI è un interruttore differenziale per separare i dispositivi difettosi dalla rete elettrica.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		
Le prese devono essere messe a terra solo in casi speciali.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	vero	falso		

**Esercizio A9**

Nella vostra attività di gestori immobiliari incontrate spesso immobili con diversi tipi di massetto (betoncino) e con diverse applicazioni.

- a) Spiegate in 2-3 frasi che cos'è il massetto composito.
- b) Indicate **tre applicazioni** tipiche del massetto composito.

**2.5**

Soluzione A9:

- a) .....
- .....
- .....
- b)
  - 1) .....
  - 2) .....
  - 3) .....

**Esercizio A10**

**4.5**

Durante la costruzione di una nuova casa plurifamiliare siete coinvolti nella progettazione da tecnici esterni. Insieme alla domanda di costruzione ricevete anche la seguente planimetria del sottotetto (vedere pagina seguente).

- a) Di che tipo di planimetria si tratta? In che scala vengono generalmente presentate queste planimetrie?
- b) Perché è importante che le superfici delle finestre siano riportate nella licenza edilizia? Spiegate la vostra risposta in 1-2 frasi.
- c) Spiegate con 1-2 frasi cosa viene rappresentato con le linee rosse tratteggiate.
- d) Per le porte d'ingresso agli appartamenti è riportata la dicitura EI30. Spiegate in 1-2 frasi il significato di EI30.

Soluzione A10:

a) ..... Scala: .....

b) .....  
.....  
.....

c) .....  
.....  
.....

d) .....  
.....  
.....

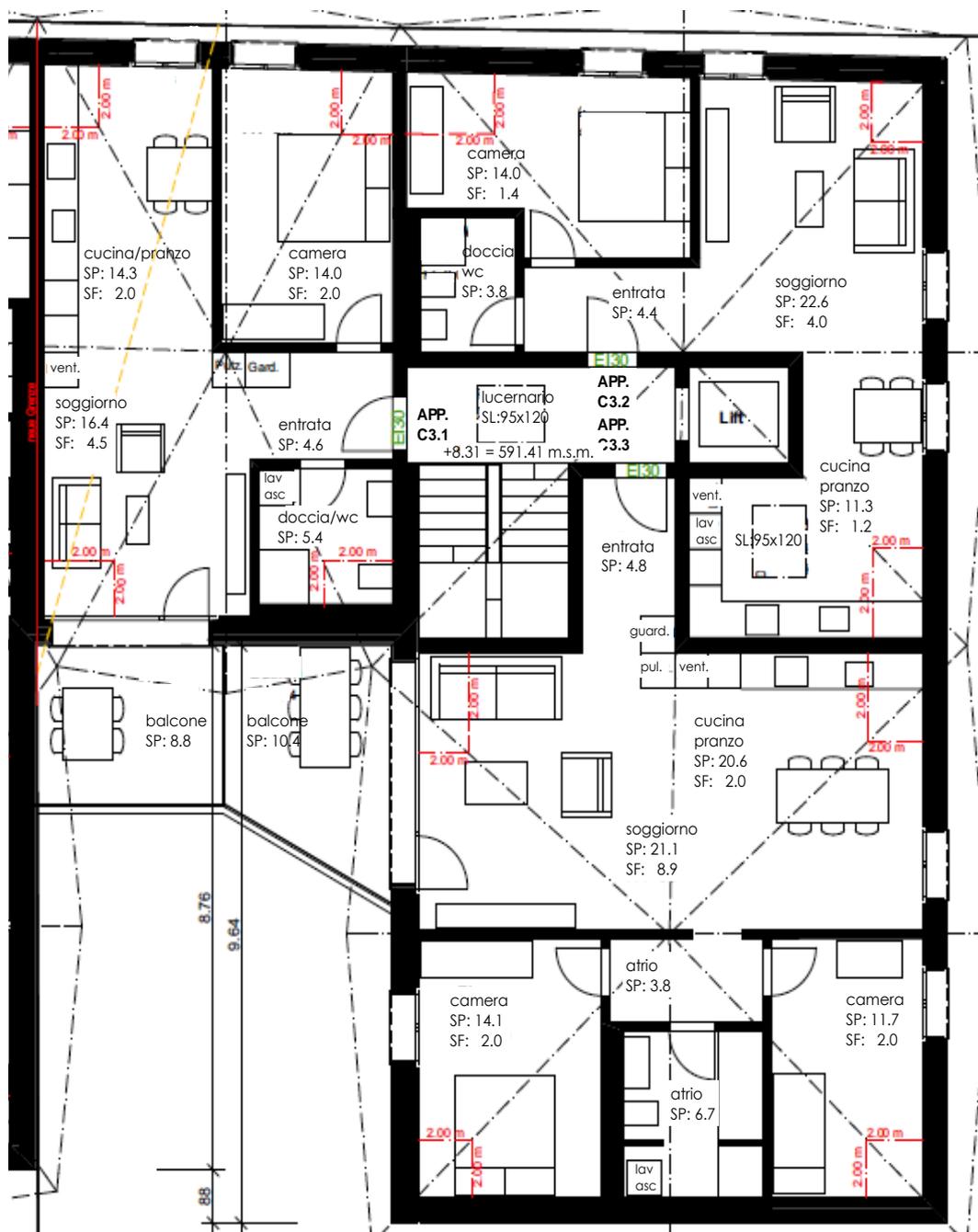
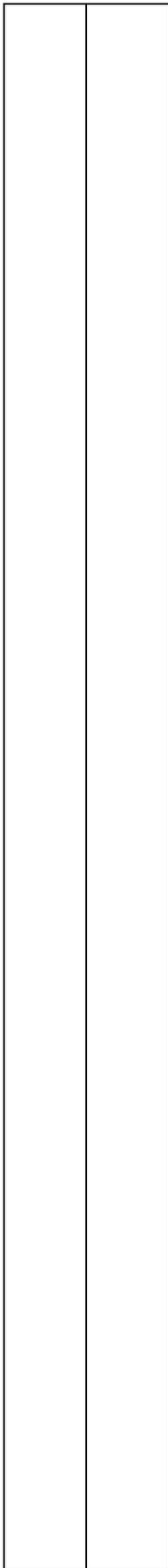


Figura 3: pianta sottotetto, progetto proprio



<p><b>Esercizio A11</b></p> <p>Nelle nuove costruzioni, così come nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, è necessario prestare particolare attenzione a evitare i ponti termici. Infatti, prima o poi possono causare danni ingenti alla struttura.</p> <p>a) Indicate <b>tre tipi di ponti termici</b>.</p> <p>b) Spiegate in 1-2 frasi cosa si intende per ponte termico.</p>	<b>2.5</b>	
<p><u>Soluzione A11:</u></p> <p>a) 1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>3) .....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Esercizio A12</b></p> <p>Il proprietario, Sig. Müller, da una parte vorrebbe costruire un nuovo immobile, dall'altra vorrebbe risanare l'immobile costruito nel 1995, da voi gestito. Ora vi chiede se potete fornirgli una panoramica delle sovvenzioni federali e cantonali che potrebbero essere eventualmente richieste. Ha sentito dire che in Svizzera sono possibili diverse modalità di sostegno da parte delle istituzioni pubbliche per tutti i tipi di interventi.</p> <p>a) Spiegate in 2-3 frasi che cosa sono i contributi di incentivazione sovvenzionati.</p> <p>b) Indicate <b>due possibili contributi di incentivazione</b> che potete richiedere alla Confederazione per il risanamento completo dell'edificio.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Soluzione A12:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>.....</p>		

### Esercizio A13

3.5

Un'inquilina vi segnala di aver scoperto delle macchie giallastre sul soffitto, che sembrano umide (vedere figura 4).  
Dalle planimetrie notate che in quel punto, nell'appartamento superiore, c'è una doccia. L'inquilina dell'appartamento superiore vi riferisce di non avere danni visibili dovuti all'acqua e vi invia una foto del piatto doccia (vedere figura 5).

- a) Quale potrebbe essere la causa del danno, se l'appartamento superiore non presenta rotture nei tubi dell'acqua?
- b) Indicate **tre professionisti** che consultereste per porre rimedio alla causa del danno.
- c) Cosa fate per evitare lo stesso danno negli altri appartamenti della casa plurifamiliare?

#### Soluzione A13:



Figura 4: Soffitto dell'appartamento inferiore (<https://de.123rf.com/lizenzfreie-bilder/wasserschaden>)



Figura 5: foto del piatto doccia (<https://www.raffa-fugenabdichtungen.ch>)

- a) .....  
.....  
.....  
.....
  
- b) 1) .....  
2) .....  
3) .....
  
- c) .....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

--	--

**Esercizio A14**

Nell'attività di gestione e nelle ristrutturazioni si trovano diversi dati relativi all'energia. Tra gli altri, si incontra spesso il concetto di "energia grigia".

Spiegate in generale il concetto di "energia grigia".

Soluzione A14:

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

<b>1</b>	

**Esercizio A15**

**4.5**

Facendo un giro per gli immobili si trovano sempre diverse installazioni.  
Denominate i seguenti componenti con il termine tecnico corretto e spiegate la funzione.

Soluzione A15:

1.



Figura 6: <https://www.obl.de/heizungs-installation>

Definizione: .....

Funzione:

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

2.



Figura 7: <https://www.bauhaus.ch>

Definizione: .....

Funzione:

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

3.



Figura 8: <https://educalingo.com>

Definizione: .....

Funzione:

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

--	--

<b>Esercizio A16</b>	<b>5</b>	
<p>State discutendo con il proprietario della prossima ristrutturazione dell'involucro dell'edificio, che prevede anche la sostituzione delle finestre esistenti. Oltre alla sostituzione totale, avete ricevuto un'offerta per il cosiddetto rinnovo delle finestre.</p> <p>a) Spiegate al proprietario in 2-3 frasi cosa si intende per rinnovo delle finestre.</p> <p>b) Indicate <b>due vantaggi e due svantaggi</b> di un rinnovo delle finestre di questo tipo.</p> <p>c) Nelle diverse offerte vedete diversi valori U e G. Spiegate il concetto di valore U in relazione alle finestre.</p>		
<p><u>Soluzione A16:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Vantaggi:</p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>Svantaggi:</p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>c) Valore U:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Esercizio A17</b></p> <p>Nella vostra attività lavorativa di ogni giorno incontrate varie associazioni di settore, con relative pubblicazioni, regolamenti e norme.</p> <p>a) Indicate la denominazione corretta per le abbreviazioni elencate.</p> <p>b) Esistono altre associazioni di settore di cui dovrete applicare o osservare i regolamenti, le norme o anche le pubblicazioni. Indicate l'associazione di settore di competenza per ogni pubblicazione, regolamento o norma. Sono consentite abbreviazioni.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Soluzione A17:</u></p> <p>a) SIA: .....</p> <p>CPN: .....</p> <p>AICAA: .....</p> <p>SCE: .....</p> <p>b) .....</p> <p>Dal 1938 questo istituto è specializzato in ricerca e consulenza ad aziende e persone per ridurre il numero degli infortuni gravi in Svizzera (nella circolazione stradale, in casa, nel tempo libero e nello sport). Inoltre, analizza i tratti a rischio incidente, valuta le statistiche e sviluppa strumenti di prevenzione efficaci.</p> <p>.....</p> <p>Questo istituto si occupa degli standard nel settore della costruzione e dell'immobiliare. In collaborazione con organizzazioni partner e professionisti elabora strumenti di lavoro sotto forma di cataloghi e applicazioni web. Inoltre, mette a disposizione programmi software. Le offerte aiutano a ottimizzare i processi, a stimare, confrontare e valutare in modo univoco i costi durante l'intero ciclo di vita di un'opera, a descrivere, calcolare e fatturare le prestazioni, nonché a definire i colori e i materiali da costruzione in modo chiaro.</p>		

**Esercizio A18**

**3**

Per il vostro lavoro di gestori immobiliari avete sempre a che fare con varie definizioni di superficie e volume.

- a) Indicate la norma SIA che disciplina le definizioni di superficie e volume.
- b) Completate il diagramma sottostante con le abbreviazioni corrette basandovi sulla norma SIA citata alla pos. a)
- c) Cosa significa l'abbreviazione SC?

Soluzione A18:

- a) Norma SIA: .....
- b)

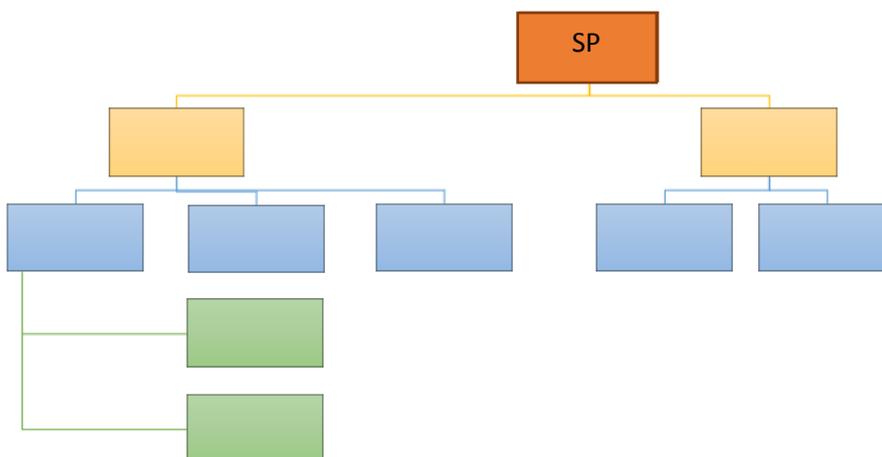


Figura 9: elaborazione propria

- c) SC: .....

**Esercizio A19**

Il rumore è nocivo. L'isolamento acustico degli edifici è quindi essenziale per il benessere. Voi conoscete e sapete distinguere diversi tipi di rumore e modalità di trasmissione nell'edilizia.

Indicate **due diversi tipi di rumore** (nessun sottotipo).

Soluzione A19:

1) .....

2) .....

<b>1</b>	

**B) Gruppo di esercizi sul diritto della pianificazione del territorio**  
**14 punti**

**Situazione di partenza**

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

La Costituzione federale obbliga la Confederazione a stabilire i principi della pianificazione del territorio. Ciò avviene nella Legge federale sulla pianificazione del territorio, in breve Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), e nella rispettiva Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT).

**Allegati: nessuno**

<b>Esercizio B1</b>	<b>1.5</b>	
La pianificazione del territorio in Svizzera avviene a livello della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni. Per la Confederazione, i Cantoni e i Comuni sono disponibili diversi strumenti di pianificazione del territorio, tra loro armonizzati. Gli strumenti di pianificazione del territorio della Confederazione sono concezioni e piani settoriali.		
a) Spiegate in una frase che cos'è una concezione.		
b) Spiegate in una frase che cos'è un piano settoriale.		
c) Spiegate in 2-3 frasi in cosa si differenziano i due strumenti.		
<u>Soluzione B1:</u>		
a) .....		
.....		
.....		
b) .....		
.....		
.....		
c) .....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<b>Esercizio B2</b> Indicate <b>due concezioni</b> e <b>due piani settoriali</b> della Confederazione.	<b>2</b>	
<p><u>Soluzione B2:</u></p> <p>Concezioni:</p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>Piani settoriali:</p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p>		

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

**2 punti**

**Valutazione gruppo di domande B3**

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

Segnate con una **crocetta** la casella vero o falso corrispondente.

Per ciascuna risposta a scelta vale il seguente principio di valutazione:

Risposta corretta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio B3</b>			<b>2</b>	
Alcuni strumenti di pianificazione di Confederazione e Cantoni riguardano le singole parcelle, altri no. Indicate se i seguenti strumenti di pianificazione riguardano le singole parcelle.				
Piano d'utilizzazione generale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	vero	falso		
Piano settoriale elettrodotti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	vero	falso		
Piano direttore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	vero	falso		
Piano regolatore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	vero	falso		

<b>Esercizio B4</b>		<b>1</b>	
Spiegate che cos'è un piano d'utilizzazione generale.			
<u>Soluzione B4:</u>			
Un piano d'utilizzazione generale è			
.....			
.....			
.....			
.....			

<b>Esercizio B5</b>	<b>3</b>	
<p>La famiglia Hugentobler possiede una casa unifamiliare in un quartiere residenziale cittadino che consente un uso abitativo su 2 piani. Gli Hugentobler possiedono un grande giardino e sono entusiasti dell'idea di essere autosufficienti grazie all'<i>urban gardening</i>. Non vogliono solo coltivare verdure, ma anche produrre le uova di cui la famiglia ha bisogno, e progettano di convertire la vecchia rimessa dietro casa in un pollaio per 20 polli. Con l'eccezione di una piccola porticina che consenta ai polli di uscire, la rimessa non ha bisogno di modifiche strutturali.</p> <p>a) Il progetto della famiglia Hugentobler richiede un'autorizzazione edilizia? Motivate la vostra risposta.</p> <p>b) Il progetto della famiglia Hugentobler è consentito? Motivate la vostra risposta.</p> <p><u>Soluzione B5:</u></p> <p>a) <input type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO</p> <p>Motivazione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) <input type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO</p> <p>Motivazione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Esercizio B6**

**3**

Il signor Eisenring eredita dallo zio un bellissimo terreno edificabile vicino al centro, adatto alla costruzione di 3 case plurifamiliari. Una grande azienda galvanica ha operato sul fondo fino a 5 anni prima. Il signor Eisenring ha sentito che i terreni delle aziende galvaniche sono spesso siti contaminati. Ora sta valutando se vendere il fondo a un investitore o se potrebbe essere più redditizio far costruire lui stesso. Tuttavia, ha rispetto per il rischio associato a un simile progetto edilizio.

- a) Il Cantone fa sapere al signor Eisenring che intende inserire il fondo nel catasto dei siti inquinati. Il signor Eisenring vuole opporsi. Ha qualche possibilità di successo? Motivate la vostra risposta.
- b) Il signor Eisenring può vendere il suo fondo tranquillamente, come un sito non contaminato? Motivate la vostra risposta.

Soluzione B6:

- a)      Sì                                      NO

Motivazione:

.....

.....

.....

- b)      Sì                                      NO

Motivazione:

.....

.....

.....

<p><b>Esercizio B7</b></p> <p>Il signor Meier, agricoltore, gestisce una fattoria appartata, con molti prati ripidi e una splendida vista nel paesaggio circostante. Teme i prevedibili cambiamenti nella politica agricola svizzera e prevede che presto non sarà più in grado di mantenere la fattoria, a meno che non generi un reddito aggiuntivo. Si aspetta che la legge gli consenta di costruire un'azienda accessoria per aumentare le sue entrate. Ha visto in televisione che in Germania sono state realizzate delle case di riposo all'interno di fattorie. I residenti possono collaborare un po' nella fattoria e sono immersi nella natura. Questo gli sembra un buon progetto per il futuro. Pensa a un gruppo di circa 10 persone anziane. Per dirigere questo nuovo tipo di attività vuole assumere uno specialista. Dal punto di vista edile vuole costruire, in una parte di un fienile non più interamente utilizzato due appartamenti di 55 m<sup>2</sup> ciascuno per coppie e 6 appartamenti di 40 m<sup>2</sup> ciascuno per persone singole, tutti con il proprio angolo cottura e bagno. Inoltre, intende creare una sala comune di dimensioni maggiori. Nei volumi dell'edificio del fienile non cambia nulla.</p> <p>Questo progetto può essere autorizzato? Motivate la vostra risposta.</p>	<b>1.5</b>	
<p><u>Soluzione B7:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Sì                      <input type="checkbox"/> NO</p> <p>Motivazione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**C) Gruppo di esercizi sul diritto della costruzione**

**16 punti**

**Situazione di partenza**

**Legge edilizia (LE), Legge sulla pianificazione del territorio (LPT)**

**Piano regolatore (PR), Norme di attuazione del piano regolatore (NAPR)**

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

A seconda della zona di appartenenza, del tipo e della posizione degli edifici e degli impianti soggetti ad autorizzazione, per i progetti edilizi devono essere osservate le norme della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni.

**Esercizio C1**

**1.5**

Il signor Sommerhalder ha vissuto a lungo negli Stati Uniti, dove ha visto come si possono costruire case completamente autosufficienti, che producono da sole tutta l'energia necessaria, ottengono tutta l'acqua di cui i residenti hanno bisogno attraverso il trattamento delle acque piovane, e non devono smaltire le acque reflue, perché sono trattate e utilizzate per concimare le verdure che crescono all'interno della casa (concetto di Earthship). Il signor Sommerhalder ha acquistato un terreno edificabile, sul quale vuole costruire una casa di questo tipo. Il fondo ha un accesso stradale, ma non dispone di condotte idriche ed elettriche, e nemmeno di un allacciamento fognario. Dato che tutto questo non gli serve, il signor Sommerhalder presume che il suo progetto possa essere approvato, anche se il Comune gli ha segnalato che non intende urbanizzare ulteriormente questo fondo nei prossimi anni, perché ciò comporterebbe notevoli oneri.

Valutate se questo presupposto è corretto. Motivate la vostra risposta.

Soluzione C1:

- Sì                       NO

Motivazione:

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

<b>Esercizio C2</b>	<b>3.5</b>	
<p>Il signor Sommerhalder vuole costruire la sua casa Earthship possibilmente come l'ha vista negli Stati Uniti. Le pareti della casa saranno realizzate con pneumatici usati riempiti di terra. Una parte della casa avrà la forma di una collina e in seguito sarà resa verde. Sul lato sud sarà costruito un grande giardino d'inverno, dove cresceranno tutte le piante che i futuri residenti potranno mangiare. A tal fine saranno riutilizzati gli elementi in legno di un padiglione fieristico demolito, per garantire la struttura portante.</p> <p>a) Una costruzione di questo tipo può ricevere l'autorizzazione in una normale zona di case unifamiliari? Motivate la vostra risposta</p> <p>I proprietari dei fondi vicini, che si trovano nella zona di case unifamiliari come il fondo di Sommerhalder, sono preoccupati per l'aspetto estetico e temono che una tale costruzione, che pare piuttosto improvvisata, comprometterà enormemente il valore delle loro case future.</p> <p>b) Spiegate in 2-3 frasi che cosa potrebbero fare i vicini per opporsi.</p> <p><u>Soluzione C2:</u></p> <p>a) <input type="checkbox"/> SÌ                                      <input type="checkbox"/> NO</p> <p>Motivazione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Esercizio C3</b></p> <p>La signora Müller possiede un immobile in una zona centrale. Vuole sfruttare al massimo il terreno edificabile, convertendo e ampliando la casa plurifamiliare esistente. Sfortunatamente, nel fondo si superano i valori limite d'immissione per il rumore.</p> <p>a) Indicate <b>due possibili misure</b> che la proprietaria dell'immobile può adottare affinché la casa riceva la licenza edilizia.</p> <p>b) L'ordinamento giuridico definisce su quali parti dell'edificio devono essere rispettati i valori limite d'immissione (VLI). Di quali parti dell'edificio si tratta?</p> <p>Se le misure della committente non sono sufficienti per rispettare i valori limite d'immissione (VLI) sulle parti dell'edificio definite dall'ordinamento giuridico, in alcune circostanze la licenza edilizia può ancora essere accordata.</p> <p>c) Indicate nell'insieme tutti i requisiti che in questo caso devono essere soddisfatti affinché la licenza edilizia possa essere accordata nonostante il superamento dei valori limite d'immissione.</p>	<b>4.5</b>	
<p><u>Soluzione C3:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Esercizio C4**

**3**

Anni fa avete comprato un appartamento di proprietà con un grande balcone. Da lì avete una vista molto bella. Di fronte alla casa c'è una strada nazionale a due corsie, di terza classe a traffico misto. Tuttavia, negli ultimi anni il traffico è aumentato enormemente, così tutti i comproprietari hanno deciso di chiudere i balconi con delle vetrate per creare giardini d'inverno. Presto dovrà essere presentata la domanda di costruzione. L'Ufficio federale delle strade (USTRA) vi scrive tramite raccomandata che c'è un nuovo allineamento. Questo allineamento attraversa il vostro balcone, lasciandovi una striscia larga 70 cm. Il resto ora rientra nel perimetro della strada nazionale.

- a) L'USTRA scrive nella sua lettera di accompagnamento che per voi non cambia nulla, che l'allineamento è tracciato solo come misura precauzionale e che non dovete preoccuparvi. All'inizio, però, temete che dovrete demolire gran parte del vostro balcone. Il vostro timore è fondato? Motivate la vostra risposta.
- b) Che cosa comporta l'allineamento dal punto di vista formale in riferimento alla domanda di costruzione per il vostro progetto di giardino d'inverno?
- c) A quali condizioni il vostro giardino d'inverno potrà ancora ricevere l'autorizzazione? Spiegare in 1-2 frasi.

Soluzione C4:

- a)      Sì                                      NO

Motivazione:

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

c) .....

.....

.....

**Esercizio C5**

**1.5**

La signora Kraft possiede una casa unifamiliare edificata nel 1980, in un quartiere costruito nello stesso periodo. Le strutture edili dell'intero quartiere non sono considerate particolarmente meritevoli di protezione. Finché sono previsti incentivi, vorrebbe costruire un impianto a energia solare sul lato sud del tetto (tetto a due falde). Per raccogliere energia sufficiente, l'impianto solare deve sporgere dal tetto esistente di 30 cm. La proprietaria vuole costruire rapidamente e ha sentito che gli impianti solari non sono più soggetti ad autorizzazione.

Questa ipotesi è valida in questo caso? Motivate la vostra risposta.

Soluzione C5:

Sì

NO

Motivazione:

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

**Esercizio C6**

Anche il signor Huber vuole costruire un impianto solare a casa sua e sa che, sulla base delle condizioni locali, è soggetto ad autorizzazione. La sua vicina non vuole, perché teme di essere abbagliata dall'impianto.

- a) Spiegate in 1-2 frasi cosa può fare la vicina per opporsi all'impianto solare progettato.
- b) Se non può impedirne la costruzione, cosa può chiedere la vicina, con buone possibilità di successo almeno in termini di contenuto, in relazione all'esecuzione dei lavori?

2

Soluzione C6:

a) .....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Esame professionale di gestione immobiliare 2021 Esame scritto

# Esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: Gestione del personale

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: \_\_\_\_\_

N. di candidata/o: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari ammessi

**Nessun mezzo ausiliario ammesso.**

### Indicazioni per le/i candidate/i all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare imperativamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. 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 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: **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
A	Conduzione e gestione risorse umane	20
B	Motivare i propri collaboratori	19
C	Comunicare con i propri collaboratori	27
D	Gestire il proprio impiego del tempo	24
<b>Totale</b>		<b>90</b>

## Contesto

Immo-Invest, gestione immobiliare della zona di Losanna, ha recentemente acquisito un'altra società di gestione immobiliare con l'obiettivo di sviluppare la propria attività. Maxime Andermatt, giovane laureato, è stato nominato a capo dell'azienda il 1° gennaio scorso al fine di portare un importante cambiamento strategico e culturale. È stato scelto per il suo dinamismo, le sue idee innovatrici e la sua visione.

La società è passata da 30 a 83 collaboratori. Il Signor Andermatt desidera cogliere questa opportunità per instaurare un nuovo clima di lavoro attraverso una politica risorse umane innovativa.

I vostri 6 anni di anzianità presso Immo-Invest e le vostre competenze riconosciute vi hanno permesso di passare al ruolo di gestore immobiliare all'arrivo del Signor Andermatt, ovvero il 1° gennaio 2021.

Il vostro team è composto da 3 assistenti di gestione (due donne e un uomo) e da un gestore tecnico.

Si tratta dell'organizzazione tipo di un team di gestione presso Immo-Invest.

**A) Conduzione e gestione risorse umane**

**20 Punti**

**Esercizio A1**

Al suo arrivo, il Sig. Andermatt desidera incontrare l'insieme dei suoi dirigenti per conoscerli. Durante questo scambio, capite che desidera coinvolgere questi ultimi nella creazione di una visione strategica e prendere delle decisioni in modo concertato.

Secondo voi, qual è lo stile di conduzione del Sig. Andermatt? Quali sono i vantaggi e gli svantaggi di questo stile? Citate **due vantaggi** e **due svantaggi**.

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

<b>2.5</b>	

<b>Esercizio A2</b>	<b>2</b>	
Nel corso della discussione, il Sig. Andermatt vi spiega che si concentrerà principalmente sulle attività esterne. Pertanto, vi spiega anche che, una volta stabilita la visione, conta sull'esperienza e sulla responsabilità dei suoi dirigenti per assumere la gestione totale dei loro team e delle loro attività.		
Qual è il secondo stile di conduzione del Sig. Andermatt? Giustificate la vostra risposta.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<b>Esercizio A3</b>	<b>2</b>	
Citate <b>due vantaggi</b> e <b>due svantaggi</b> di questo stile di conduzione.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

**Esercizio A4**

In generale, esiste uno stile di conduzione migliore rispetto a un altro?  
Giustificate la vostra risposta.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Esercizio A5**

In seguito all'acquisizione, alcuni collaboratori che lavorano nella società da diversi anni hanno difficoltà a comprendere l'importanza che improvvisamente viene data alla gestione del personale.

Citate **quattro argomenti/elementi** per cui la conduzione del personale è importante per un'azienda. Giustificate la vostra risposta

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<b>Esercizio A6</b> Citate 5 processi risorse umane di un'azienda	<b>2.5</b>	
..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

**Esercizio A7**

Può succedere che dobbiate affidare dei compiti sotto forma di istruzioni di lavoro (modello dei quattro livelli). Completate le caselle con i numeri di descrizione mancanti nella seconda tabella qui di seguito.

N°	Descrizione	N°	Descrizione
1	Preparazione e spiegazione	8	Dimostrazione da parte dell'istruttore; la persona da formare guarda
2	Esecuzione da parte della persona da formare	9	Esercizi autonomi da parte della persona da formare
3	Saluti	10	Indicazione del tema e dell'obiettivo
4	Controllo eventuale delle conoscenze già acquisite	11	L'istruttore fornisce una panoramica
5	L'istruttore presenta il lavoro nel dettaglio, con delle spiegazioni e delle giustificazioni	12	L'istruttore spiega e fa una rapida dimostrazione del lavoro, nel contesto
6	La persona da formare svolge il lavoro per tappe e spiega queste ultime all'istruttore	13	La persona da formare esegue rapidamente il lavoro sotto la supervisione dell'istruttore
7	La persona da formare esegue il lavoro autonomamente	14	L'istruttore assiste, controlla e corregge se necessario

5

	Designazione del livello	Contenuto dettagliato del livello
1° livello:	1	
2° livello:		5
3° livello:		6
4° livello:	9	

## B) Motivare i propri collaboratori

19 Punti

### Esercizio B1

Il Sig. Andermatt spiega che dà una grande importanza alla motivazione del proprio personale. Desidera introdurre delle misure e chiede il vostro parere. Mediante la teoria di Herzberg, rispondete a ognuna delle misure che propone, tramite:

Di quale fattore si tratta?

Perché?

È una misura da introdurre nell'azienda per motivare il team?

Giustificate la vostra risposta.

5

	1. Trasferirsi in locali più grandi e nella calma della campagna, ma più difficili da raggiungere	2. Mettere in atto una politica di telelavoro
Fattore di Herzberg		
Perché?		
È una misura da attuare per motivare il team?		
Giustificazione		

<b>Esercizio B2</b>	<b>2</b>	
Spiegare perché è essenziale dare importanza ai fattori d'igiene.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

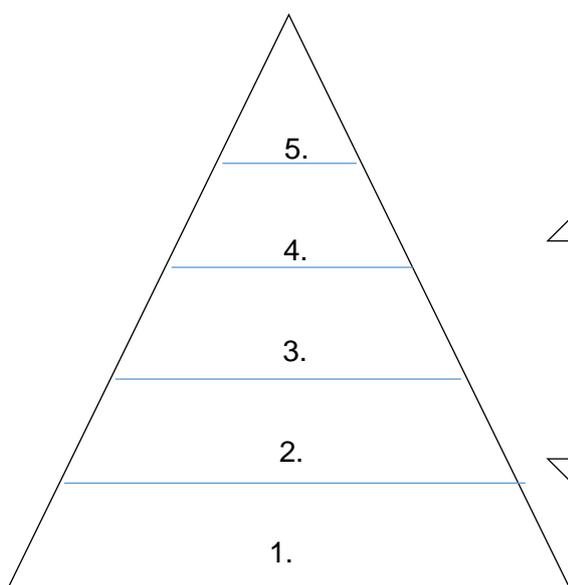
<b>Esercizio B3</b>	<b>1</b>	
Abraham Maslow osserva che il comportamento delle persone è determinato da bisogni insoddisfatti e che esiste una gerarchia di questi bisogni. Spiegate queste relazioni gerarchiche.		
<i>Nota: Scrivete frasi complete - delle semplici parole chiave non bastano.</i>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

**Esercizio B4**

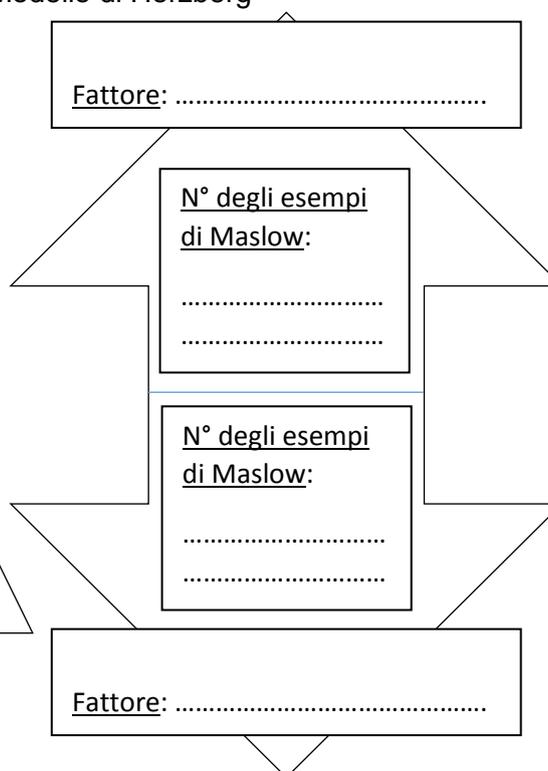
**8**

1. **Completare le 5 linee che si riferiscono ai 5 livelli della piramide di Maslow** indicando i diversi livelli. **Per ogni livello, indicare un esempio** in relazione alla vostra attività professionale.
2. In relazione alla piramide di Maslow, **completate il modello di Herzberg** mettendo i due fattori nella casella corrispondente.
3. Utilizzando il loro numero, **riprendete ogni esempio della piramide di Maslow e mettetelo nel modello di Herzberg**. Scrivete il numero di ogni livello secondo Maslow nel campo corrispondente dello schema di Herzberg. (No. di esempi da Maslow)

Piramide di Maslow



Modello di Herzberg



**Livelli della Piramide di Maslow:**

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

**Esempi per ogni livello della Piramide  
(L'esempio 1 deve corrispondere al livello 1 e così via):**

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

--	--

**Esercizio B5**

Alla luce delle diverse personalità, possono sorgere dei conflitti in un team. Per arrivare a risolvere un conflitto e preservare un buon clima di lavoro, per un manager è importante essere in grado di individuarlo e comprenderlo.

Citate un esempio (situazione) concreto inerente alle dinamiche per ogni tipologia di conflitto menzionato di seguito (scrivete frasi complete, delle parole chiave non bastano).

3

<b>Conflitto di valori</b>			
<b>Conflitti di interessi</b>			
<b>Conflitti di organizzazione</b>			

**C) Comunicare con i propri collaboratori**

**27 Punti**

**Esercizio C1**

Da qualche tempo constatate che un collaboratore ha cambiato atteggiamento. Si è chiuso in se stesso ed è spesso malato. Decidete di incontrarlo. Durante il colloquio, vi comunica diverse informazioni. Per essere certi di comprendere bene l'intero contenuto del suo messaggio e di mostrargli che prendete la situazione sul serio, quale tecnica di comunicazione potete utilizzare?

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

<b>1</b>	

**Esercizio C2**

Quali sono le **caratteristiche** di questa tecnica? Citarne **tre**.

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

<b>3</b>	



<b>Esercizio C4</b>		<b>5.5</b>	
Secondo questa teoria (Schulz von Thun), a quali aspetti (livelli) corrispondono le seguenti frasi?  Situazione di partenza: Sapendo che 2 dei vostri dipendenti diretti, José e Marie, hanno una controversia:			
José ha detto a Marie: "sei incompetente"			
Maria vi dice: "mi sento denigrata"			
Maria vi dice: "non trovo più il mio posto nel team"			
Maria vi dice: "José mi ha mancato di rispetto"			
Maria vi dice: "al mio livello, non posso fare nulla"			
Maria vi dice: "mi rimetto costantemente in discussione"			
Maria vi dice: "Voglio che interrompa le sue critiche"			
Maria vi dice: "non mi ha invitato alle ultime due riunioni del team"			
Maria vi dice: "ha messo gli altri contro di me"			
Maria vi chiede: "vorrei essere sola in un ufficio"			
Maria vi rivela: "ho il mal di pancia ogni volta che lo vedo"			



<b>Esercizio C6</b> Durante una tale situazione, spiegare l'importanza di un buon feedback e citarne <b>quattro caratteristiche</b> .	<b>3</b>	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<b>Esercizio C7</b> Decidete di terminare la discussione con José fissandogli un obiettivo comportamentale.  Scrivete una frase concreta con una la formulazione dell'obiettivo che ha tutti i valori chiave di una formulazione SMART.  Redigetelo in frasi di senso compiuto, posizionando le lettere S, M, (A=R), T nella loro relativa posizione all'interno della vostra formulazione dell'obiettivo.	<b>3</b>	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

## D) Gestire il proprio impiego del tempo

**24 Punti**

### Esercizio D1

Quali sono le tappe della gestione quotidiana del tempo secondo il metodo ALPEN?  
Completate la tabella seguente descrivendo le tappe corrispondenti e i principali contenuti o punti chiave.

7.5

Lettere	Descrizione	Contenuto e punti chiave (Scrivete frasi complete - delle semplici parole chiave non bastano)
A		
L		
P		
E		
N		

### Contesto degli esercizi D2 – D4

È mercoledì 3 febbraio 2021, ore 17.00, e desiderate preparare la vostra giornata di domani.

Per il 4 febbraio 2021 vi sono stati fissati i seguenti appuntamenti:

N°	Ora	Oggetto	Luogo
1	09:00-10:00	Consegna dell'alloggio al locatario	Friburgo
2	15:00-16:00	Ricevimento dell'alloggio del locatario	Bulle
3	16:00-17:00	Studenti, voti scolastici	Ufficio di Vevey

Inoltre, avete segnato anche i seguenti compiti:

N°	Attività	Dettagli	Data	Durata stimata
4	Telefonata con l'architetto Musi	Domande sull'offerta dello studio delle trasformazioni "Pirret". <b>Inizio dello studio 04.03.2021</b>	04.02.2021	0.25 h
5	Verificare il computo finale del risanamento del vano scala della comunione di comproprietari Schurz.	Il Sig. Salchez presiede l'assemblea il 18.2.2021, in serata, e ha bisogno del computo.	04.02.2021	1 h
6	Preparazione del colloquio personale del 22 febbraio 2021	Preparazione della valutazione e della convenzione sugli obiettivi.	04.02.2021	1 h

Sapete per vostra esperienza che il tragitto tra i diversi luoghi di appuntamento durerà circa 30 minuti.

<b>Esercizio D2</b> Citate <b>due attività</b> o <b>compiti</b> che mancano nella pianificazione precedente	<b>2</b>	
<b>Attività 7</b>		
<b>Attività 8</b>		

<b>Esercizio D3</b> Ora avete 8 appuntamenti o attività per il giorno dopo. In una fase successiva, volete ora dare la priorità a questi appuntamenti e a questi compiti. Quale principio applicate?	<b>1</b>	
..... ..... ..... ..... .....		

<b>Esercizio D4</b>	<b>5.5</b>	
Questo esercizio è composto da due fasi: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>1ª fase:</b> abbozzate la matrice e le sue legende di cui si parla alla risposta D3.</li><li>• <b>2ª fase:</b> inserite il N° dei sei appuntamenti (descritti nel contesto) e delle due attività (esercizio D2) nella vostra bozza.</li></ul>		

<b>Esercizio D5</b>	<b>1</b>	
Dare una definizione precisa del significato di "delegare". ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		





SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Esame professionale di gestione immobiliare 2021 Esame scritto

# Esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: Proprietà per piani

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: \_\_\_\_\_

N. di candidato: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari ammessi

#### In linea di massima

Durante lo svolgimento dell'esame è vietato l'utilizzo di laptop, notebook e smartphone.

#### Calcolatrice

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

#### Testi di legge

I testi di legge consentiti saranno messi a disposizione ai candidati da CEPSEI. Saranno a disposizione per la consultazione le edizioni ufficiali di: CC, CO, LIVA, LEF, OLAL, CPC, LAFE, OAFE, ORF e LUD.

### 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. Riportare le soluzioni nello spazio libero al di sotto della domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere ben leggibili. Nella valutazione si terrà conto anche della struttura e della presentazione delle risposte.
5. Le risposte parziali saranno valutate in ordine crescente. (Esempio: se sono richieste 8 risposte e ne vengono elencate 10, saranno valutate solo le prime 8.)
6. Tempo a disposizione: **150 minuti**
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **La correzione non sarà effettuata in mancanza dell'esercizio o di sue parti**

### Allegati

**Allegato 1** Regolamento per l'amministrazione e l'uso della comunione dei comproprietari per piani di Farbgasse 100, Langenthal

Il piano di assegnazione menzionato nell'articolo 11 del Regolamento per l'amministrazione e l'uso della comunione dei comproprietari per piani di Farbgasse 100, Langenthal non è necessario per la soluzione dell'esame e non viene fornito.

### Abbreviazioni

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

<b>Esercizi / Tema</b>	<b>Punti</b>
<b>A</b> Gestione della proprietà per piani in generale / Basi giuridiche / Domande teoriche sulla proprietà per piani	40
<b>B</b> Punti in comune e differenze tra comproprietà / e proprietà per piani / Servitù / Estratto del registro fondiario	31
<b>C</b> Diritti e obblighi dei comproprietari / Domande sul regolamento oggetto dell'esame / Offerta per la gestione della proprietà per piani / Onorario	34
<b>D</b> Budget / Versamenti al fondo di rinnovazione / Misure di incasso / Contabilità della proprietà per piani	45
<b>Totale</b>	<b>150</b>

**A) Gestione della proprietà per piani in generale / 40 punti**  
**Basi giuridiche / Domande teoriche sulla**  
**proprietà per piani**

**A1 Gestione della proprietà per piani in generale**

**Esercizio A1.1 – Immobile oggetto dell'esame**

Il proprietario dell'unità di piano 259-3 vi chiama e vi chiede quali sono secondo il regolamento gli obblighi e i compiti dell'amministratore in riferimento alla gestione della comunione dei comproprietari per piani di Farbasse 100. Ci sono anche basi giuridiche che regolano questi aspetti?

Nota:

Descrivere le mansioni e i compiti. Citate l'articolo del regolamento e l'articolo di legge corretti.

2

Soluzione A1.1:

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

**Esercizio A1.2 – Nozioni generali**

Un comproprietario vi chiede anche quali parti dell'edificio (in termini generali, non le singole parti) sono obbligatoriamente di proprietà comune. Indicatene **tre**.

3

Soluzione A1.2:

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

<b>Esercizio A1.3 – Nozioni generali</b> Un comproprietario può fare eseguire lavori per preservare l'immobile da un danno imminente o maggiore imputandone i costi alla comunione? Motivate la vostra risposta e indicate il riferimento completo all'articolo di legge e del regolamento corrispondente.	<b>2</b>	
<u>Soluzione A1.3:</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

<b>Esercizio A1.4 – Nozioni generali</b> Un comproprietario vi chiede contro quali danni/eventi la comunione dei comproprietari per piani può assicurarsi. Indicatene <b>quattro</b> possibili.	<b>2</b>	
<u>Soluzione A1.4:</u> ..... ..... ..... ..... .....		

**Esercizio A1.5 – Immobile oggetto dell'esame**

Le finestre e gli avvolgibili dell'appartamento di 3 locali corrispondente all'unità 259-4 sono in cattivo stato. Il proprietario vorrebbe sostituirli e vi chiede se a tal fine necessita del consenso della comunione dei comproprietari per piani e come deve procedere.

Motivate la vostra risposta con frasi complete, basandovi se possibile su riferimenti a leggi o ad altre fonti analoghe.

2

Soluzione A1.5:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Esercizio A1.6 – Immobile oggetto dell'esame**

La società Manifesti Langenthal SA vorrebbe affiggere una pubblicità di terzi all'immobile. La questione è sottoposta al voto dell'assemblea. Tutti i proprietari sono a favore, tranne la proprietà dell'unità 259-2. La maggioranza qualificata è stata quindi raggiunta. A questo punto potete accordare alla società Manifesti Langenthal SA l'autorizzazione all'affissione della pubblicità di terzi?

Motivate la vostra risposta sulla base del regolamento, facendo riferimento all'articolo corretto.

3

Soluzione A1.6:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<b>Esercizio A1.7 – Nozioni generali</b> a) Indicate per quale motivo e a quale scopo viene redatto un verbale dell'assemblea dei comproprietari. b) Quali disposizioni sulla forma si applicano al verbale? c) Il verbale può essere impugnato, e in tal caso entro quale termine? d) Per quanto tempo devono essere conservati i verbali?	<b>4</b>	
<u>Soluzione A1.7:</u> a) ..... b) ..... c) ..... d) .....		

<b>Esercizio A1.8 – Immobile oggetto dell'esame</b> Secondo il piano di assegnazione i diritti d'uso preclusivo sui porticati sono assegnati alle unità di piano presenti sul piano in questione. Le unità di piano 259-4, -5, -6 hanno deciso di comune accordo di installare sul porticato al primo piano una barriera frangivento in vetro e vi informano in merito all'esecuzione dei lavori. Come gestori, come reagite e come procedete?  Tutte le indicazioni necessarie sono riportate nel Regolamento. Il piano di assegnazione non è necessario per la soluzione dell'esercizio.	<b>3</b>	
<u>Soluzione A1.8:</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

**Esercizio A1.9 – Immobile oggetto dell'esame**

La proprietaria dell'unità 259-8 ha dato in locazione il proprio appartamento. Nonostante i numerosi richiami da parte vostra, il conduttore viola ripetutamente il regolamento della comunione.

Come gestori, che cosa potete fare? Indicate l'articolo del regolamento sulla cui base prenderete i successivi provvedimenti.

2

Soluzione A1.9:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**A2 Basi giuridiche**

<b>Esercizio A2.1 – Nozioni generali</b> Come viene costituita la proprietà per piani e qual è il presupposto alla base della sua costituzione?	<b>2</b>	
<u>Soluzione A2.1:</u> ..... ..... ..... .....		

<b>Esercizio A2.2 – Nozioni generali</b> Indicate <b>due situazioni</b> che determinano l'estinzione della proprietà per piani.	<b>1</b>	
<u>Soluzione A2.2:</u> 1) ..... 2) .....		

<b>Esercizio A2.3 – Nozioni generali</b> A che forma di proprietà corrisponde la proprietà per piani e che cosa accorda ai comproprietari?	<b>2</b>	
<u>Soluzione A2.3:</u> ..... ..... ..... .....		

<p><b>Esercizio A2.4 – Nozioni generali</b></p> <p>a) In quale documento sono fissate le quote di valore e in quale forma sono espressi i relativi valori?</p> <p>b) Indicate <b>due situazioni</b> in cui trovano applicazione le quote di valore.</p> <p>c) Quali sono le norme di legge che disciplinano il calcolo delle quote di valore?</p>	<p><b>4</b></p>	
<p><u>Soluzione A2.4:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Esercizio A2.5 – Nozioni generali</b></p> <p>Una comunione di comproprietari per piani non ha nominato nessun gestore. Un comproprietario è del parere che si debba assolutamente nominare un gestore.</p> <p>Quale possibilità ha a disposizione? Motivate la vostra risposta indicando il riferimento completo all'articolo di legge corrispondente.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Soluzione A2.5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**A3 Domande di conoscenza sulla proprietà per piani**

<b>Esercizio A3.1 – Nozioni generali</b>	<b>2</b>	
a) A che tipo di contratto corrisponde un mandato di gestione?		
b) Quali disposizioni di legge si applicano a un mandato di gestione nell'ambito della proprietà per piani? Indicate il riferimento completo all'articolo di legge corretto.		
a) .....		
.....		
b) .....		
.....		

<b>Esercizio A3.2 – Nozioni generali</b>	<b>2</b>	
a) Indicate <b>due funzioni</b> di un piano di ripartizione.		
b) La proprietà per piani può essere costituita senza piani di ripartizione? Motivate la vostra risposta con una o due frasi complete.		
a) .....		
.....		
b) .....		
.....		

**Esercizio A3.3 – Nozioni generali**

La legge prevede che le spese comuni siano ripartite in base alle quote di valore. La comunione dei comproprietari per piani può optare per un'altra chiave di ripartizione?

Motivate la vostra risposta e indicate il riferimento completo all'articolo di legge corretto su cui si basa la vostra risposta.

.....

.....

.....

.....

<b>2</b>	

**B) Punti in comune e differenze tra comproprietà e proprietà per piani / Servitù / Estratto del registro fondiario**

**31 punti**

**B1 Punti in comune e differenze tra comproprietà e proprietà per piani**

**Esercizio B1.1 – Nozioni generali**

**3**

- a) Dove si trovano le disposizioni di legge relative alla comproprietà? Indicate i relativi **articoli di legge**.
- b) Quali sono le facoltà di ogni comproprietario che non si possono né escludere né restringere? Nominatene **due** indicando il riferimento completo all'articolo di legge corretto.

Soluzione B1.1:

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

<p><b>Esercizio B1.2 – Nozioni generali</b></p> <p>Un vostro collega fa le seguenti affermazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) La comproprietà può essere costituita solo in riferimento a fondi.</li><li>b) I lavori di costruzione volti esclusivamente all'abbellimento possono essere fatti con il consenso della maggioranza di tutti i comproprietari.</li><li>c) Un comproprietario può essere escluso dalla comunione con una delibera adottata a maggioranza semplice.</li><li>d) Ogni comproprietario ha diritto di richiedere lo scioglimento della proprietà per piani.</li></ul> <p>Indicate se le affermazioni del collega sono o non sono corrette e motivate la vostra risposta.</p>	<b>4</b>	
<p><u>Soluzione B1.2:</u></p> <p>a. ....</p> <p>.....</p> <p>b. ....</p> <p>.....</p> <p>c. ....</p> <p>.....</p> <p>d. ....</p> <p>.....</p>		

<b>Esercizio B1.3 – Nozioni generali</b>	<b>5</b>	
<p>a) Spiegate a un profano, con parole vostre, il concetto di diritto di prelazione.</p> <p>b) Il legislatore ha stabilito disposizioni diverse in relazione al diritto di prelazione nell'ambito della comproprietà e della proprietà per piani. Indicate le differenze, citando gli articoli di legge corretti.</p> <p>c) Come accertate se esiste un diritto di prelazione?</p> <p><u>Soluzione B1.3:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p>		

## B2 Servitù

### Esercizio B2.1 – Nozioni generali

Quali sono i **due tipi** di servitù nell'ambito dei diritti reali?

2

Soluzione B2.1:

.....  
.....

### Esercizio B2.2 – Nozioni generali

Fornire una definizione di servitù. Di norma dove si possono trovare informazioni sulle servitù iscritte?

2

Soluzione B2.2:

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

### Esercizio B2.3 – Nozioni generali

A norma di legge, qual è la forma necessaria per l'iscrizione delle servitù?

1

Soluzione B2.3:

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

<b>Esercizio B2.4 – Nozioni generali</b>	<b>2</b>	
Citate <b>sei</b> possibili <b>servitù</b> .		
<u>Soluzione B2.4:</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<b>Esercizio B2.5 – Nozioni generali</b>	<b>3</b>	
Spiegate con parole vostre la differenza tra diritto di abitazione e usufrutto.		
<u>Soluzione B2.5:</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		



<b>Esercizio B3.3 – Nozioni generali</b>	<b>1</b>	
Dall'estratto del registro fondiario venite a sapere che sul fondo grava un diritto di passo carrabile. Vi servono altre informazioni al riguardo. Su quale documento le potete trovare?		
<u>Soluzione B3.3</u> ..... ..... .....		

<b>Esercizio B3.4 – Nozioni generali</b>	<b>2</b>	
L'accesso a determinati documenti è consentito solo facendo valere un interesse. Indicate <b>due documenti</b> che potete presentare all'ufficio del registro fondiario per far valere il vostro interesse.		
<u>Soluzione B3.4</u> ..... ..... .....		

**C) Diritti e obblighi dei comproprietari / 34 punti**  
**Domande sul regolamento oggetto dell'esame /**  
**Offerta per la gestione della proprietà per piani / Onorario**

**C1 Offerta per la gestione della proprietà per piani / Onorario**

<b>Esercizio C1.1 – Nozioni generali</b> Un contratto di gestione / mandato d'amministrazione concluso con durata vincolante di due anni può essere sciolto anticipatamente? Motivate la vostra risposta e indicate per intero l'articolo di legge corretto.	<b>1</b>	
<u>Soluzione C1.1:</u> ..... .....		

<b>Esercizio C1.2 – Nozioni generali</b> a) Indicate <b>quattro elementi</b> che devono figurare in un <b>mandato di amministrazione</b> per un immobile costituito in proprietà per piani (le parti al contratto, l'oggetto, le firme, il luogo e la data non saranno valutati). b) Inoltre, indicate <b>due punti</b> del contratto di gestione per un immobile costituito in proprietà per piani che differiscono sostanzialmente da un contratto di gestione per immobili locativi	<b>3</b>	
<u>Soluzione C1.2:</u> a) 1) ..... 2) ..... 3) ..... 4) ..... b) ..... ..... .....		

<p><b>Esercizio C1.3 – Nozioni generali</b></p> <p>Vi viene chiesto di redigere un'offerta per la gestione di un immobile costituito in proprietà per piani.</p> <p>Quali documenti chiedete di visionare per poter formulare l'offerta?</p> <p>Indicatene <b>quattro</b>.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Soluzione C1.3:</u></p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>3) .....</p> <p>4) .....</p>		

<p><b>Esercizio C1.4 – Immobile oggetto dell'esame</b></p> <p>Per conto del vostro superiore avete ricalcolato l'onorario per l'immobile oggetto dell'esame.</p> <p>a) Tralasciando un onorario minimo, a quanto ammonta l'onorario usuale sul mercato?</p> <p>b) Illustrate il modo in cui avete calcolato l'onorario.</p>	<b>4</b>	
<p><u>Soluzione C1.4:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**C2 Diritti e obblighi dei comproprietari**

<p><b>Esercizio C2.1 – Immobile oggetto dell'esame</b></p> <p>Quali parti dell'edificio devono essere sottoposte a manutenzione dal relativo comproprietario?</p> <p>Indicate <b>quattro parti</b> e l'articolo del regolamento che disciplina questo aspetto.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Soluzione C2.1:</u></p> <p>1) .....</p> <p>.....</p> <p>2) .....</p> <p>.....</p> <p>3) .....</p> <p>.....</p> <p>4) .....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Esercizio C2.2 – Immobile oggetto dell'esame</b></p> <p>Un comproprietario ha dato in locazione il proprio appartamento e ha trasferito il domicilio in Austria.</p> <p>Nel regolamento esiste una disposizione che definisce il domicilio di esecuzione? Motivate la vostra risposta facendo riferimento all'articolo corretto del regolamento.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Soluzione C2.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Esercizio C2.3 – Nozioni generali</b>	<b>1</b>	
I comproprietari possono richiedere che la comunione dei comproprietari adotti un regolamento? Motivate la vostra risposta facendo riferimento all'articolo corretto del di legge.		
<u>Soluzione C2.3:</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

**C3 Domande relative al regolamento oggetto d'esame**

<b>Esercizio C3.1 – Nozioni generali</b>	<b>1</b>	
Il regolamento è un elemento essenziale dell'ordinamento della comunione?		
<u>Soluzione C3.1:</u> ..... ..... .....		

<b>Esercizio C3.2 – Nozioni generali</b>	<b>3</b>	
Indicate <b>tre</b> possibili <b>organi</b> di una comunione di comproprietari per piani.		
<u>Soluzione C3.2:</u> ..... ..... .....		

<b>Esercizio C3.3 – Nozioni generali</b> Indicate <b>otto aspetti fondamentali</b> che sono disciplinati nel regolamento.	4	
<u>Soluzione C3.3:</u>  1) ..... ..... 2) ..... ..... 3) ..... ..... 4) ..... ..... 5) ..... ..... 6) ..... ..... 7) ..... ..... 8) ..... .....		

<b>Esercizio C3.4 – Immobile oggetto dell'esame</b> Durante l'assemblea dei comproprietari il proprietario dell'unità di piano 259-6 viene da voi e vi chiede perché le spese d'esercizio che deve pagare sono molto più alte di quelle del proprietario dell'unità 259-10, visto che il valore delle quote detenute da entrambi è lo stesso.  Motivate la vostra risposta facendo riferimento all'articolo corretto del regolamento.	<b>2</b>	
<u>Soluzione C3.4:</u> ..... ..... .....		

<b>Esercizio C3.5 – Immobile oggetto dell'esame</b> Qual è il limite massimo previsto dal regolamento oltre il quale il fondo di rinnovazione non deve più essere alimentato?	<b>2</b>	
<u>Soluzione C3.5:</u> ..... ..... .....		

<b>Esercizio C3.6 – Immobile oggetto dell'esame</b> In mancanza di liquidità per pagare la fattura relativa al proprio onorario, il gestore può attingere al fondo di rinnovazione?  Motivate la vostra risposta indicando il riferimento completo all'articolo corrispondente del regolamento.	<b>3</b>	
<u>Soluzione C3.6:</u> ..... ..... .....		

<b>Esercizio C3.7 – Immobile oggetto dell'esame</b> Durante l'assemblea dell'ultimo anno (2020) è già stata fissata la data della prossima assemblea. L'assemblea si svolgerà venerdì 18 giugno 2021. Entro quale data deve essere convocata l'assemblea?	<b>2</b>	
<u>Soluzione C3.7:</u> ..... ..... .....		

<b>Esercizio C3.8 – Immobile oggetto dell'esame</b> Secondo il regolamento allegato, ci sono limitazioni applicabili al proprietario dell'unità 259-1? Motive la vostra risposta indicando il riferimento completo all'articolo corretto del regolamento.	<b>2</b>	
<u>Soluzione C3.8:</u> ..... ..... .....		

**D) Budget / Versamenti al fondo di rinnovazione / 45 punti**  
**Misure di incasso / Contabilità della proprietà per piani**

**D1 Budget**

<b>Esercizio D1.1 – Nozioni generali</b>	<b>4</b>	
<p>a) Spiegate con parole vostre perché una comunione di comproprietari per piani ha ragionevolmente bisogno di un budget.</p> <p>b) Dove si trovano le disposizioni relative al budget di una comunione di comproprietari per piani?</p> <p>c) Dove si trovano le disposizioni di legge relative al fondo di rinnovazione? Indicate il riferimento completo all'articolo di legge corretto.</p> <p>d) E previsto dalla legge il fondo di rinnovazione? Motivate la vostra risposta in una o due frasi.</p>		
<p><u>Soluzione D1.1:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>d) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Esercizio D1.2 – Nozioni generali</b> Gestite un immobile costituito in proprietà per piani e avete anche il compito di redigerne il budget. Indicate <b>sei posizioni del budget</b> .	<b>6</b>	
<u>Soluzione D1.2:</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

<b>Esercizio D1.3 – Nozioni generali</b> a) Su quali documenti vi basate per la redazione del budget? Indicatene <b>due</b> . b) Chi decide in merito all'approvazione del budget, e con quale maggioranza?	<b>2</b>	
<u>Soluzione D1.3:</u> a) ..... ..... b) ..... ..... .....		

**D2 Fondo di rinnovazione**

<p><b>Esercizio D2.1 – Immobile oggetto dell'esame</b></p> <p>a) In quale articolo del regolamento si trovano le disposizioni precise relative al fondo di rinnovazione di Farbgasse 100, Langenthal?</p> <p>b) Che cosa succede alla quota del fondo di rinnovazione dell'unità 259-3 in caso di vendita dell'appartamento? Motivate la vostra risposta. In quale punto del regolamento è disciplinata questa fattispecie?</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Soluzione D2.1:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Esercizio D2.2 – Immobile oggetto dell'esame</b></p> <p>Sulla base dei documenti in allegato calcolate a) e b) per l'immobile sito in Farbgasse 100, Langenthal. Partite da un valore assicurato dell'immobile di CHF 12'400'000.00.</p> <p>a) Calcolate <b>l'importo massimo del fondo di rinnovazione</b>. Notate il risultato.</p> <p>b) Calcolate <b>i versamenti annui al fondo di rinnovo</b>. Notate il risultato.</p> <p>c) A vostro parere ha senso fissare un massimale per il fondo di rinnovazione? Motivate la risposta con parole vostre in una o due frasi.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Soluzione D2.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Esercizio D2.3 – Immobile oggetto dell'esame</b> Calcolate la quota del versamento annuo al fondo di rinnovazione per l'unità 259-3. Partite dal presupposto che ogni anno nel fondo viene versato lo 0,5 % del valore assicurato dell'immobile (CHF 12'400'000.00). Notate il risultato.	<b>2</b>	
<u>Soluzione D2.3:</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

<b>Esercizio D2.4 – Nozioni generali</b> Per quali finalità si può attingere al fondo di rinnovazione? Citate <b>quattro esempi</b> .	<b>2</b>	
<u>Soluzione D2.4:</u> ..... ..... ..... .....		

**D3 Misure di incasso**

**Esercizio D3.1 – Immobile oggetto dell'esame**

Chi è responsabile dell'incasso dei contributi dovuti dai comproprietari e in quale punto del regolamento è disciplinato questo aspetto?

Motivate la vostra risposta indicando il riferimento completo all'articolo corretto del regolamento.

2

Soluzione D3.1:

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

**Esercizio D3.2 – Immobile oggetto dell'esame**

La comunione dei comproprietari per piani di Farbgasse 100 ha intenzione di rinnovare tutte le finestre dell'immobile. L'offerta per la sostituzione di tutte le finestre ammonta a CHF 180'000.00.

Tenendo conto del regolamento, come ripartireste questa spesa? Motivate la vostra risposta in una o due frasi.

2

Soluzione D3.2:

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

**Esercizio D3.3 – Immobile oggetto dell'esame**

- a) Il proprietario dell'unità 259-3 versa in difficoltà finanziarie e non paga più gli acconti dei contributi. Come procedete per fare in modo che i vostri crediti siano soddisfatti? Indicate **quattro** possibili **misure** per recuperare i contributi.
- b) Quali sono le **due misure di garanzia** con cui potete tutelare i vostri crediti per i contributi?

**3**

Soluzione D3.3:

a)

1	
2	
3	
4	

- b) .....
- .....
- .....
- .....

**Esercizio D3.4 – Nozioni generali**

Il proprietario dell'unità 259-4 ha ristrutturato lussuosamente il proprio appartamento, il che ha portato a un incremento del premio assicurativo.

- a) Chi deve farsi carico del conseguente aumento della spesa relativa al premio?
- b) Dove si trovano le disposizioni di legge che disciplinano questo aspetto? Fatte riferimento all'articolo corretto.

<b>2</b>	

Soluzione D3.4:

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



# Regolamento

## della comunione dei comproprietari per piani di Farbgasse 100, Langenthal

### Contenuti

#### Articolo

- 1 Oggetto della proprietà per piani
- 2 Suddivisione dell'immobile
- 3 Diritto esclusivo
- 4 Esercizio del diritto esclusivo
  - Principio
- 5 - Limitazione
- 6 - Obbligo di manutenzione
- 7 - Diritto di accesso
- 8 - Responsabilità
- 9 Parti comuni
- 10 - Uso delle parti comuni
- 11 Diritti d'uso preclusivo ai sensi del regolamento
- 12 - Esercizio dei diritti d'uso preclusivo ai sensi del regolamento
- 13 Regolamento della casa
- 14 Spese comuni e ricavi derivanti dalle quote dell'autorimessa e dei posti auto
  - Definizione
- 15 - Ripartizione
- 16 - Fondo di rinnovazione
- 17 - Riscossione dei contributi
- 18 Assicurazione
- 19 Spese di manutenzione e riparazione
- 20 Modificazione delle quote di valore
- 21 Amministrazione
- 22 Assemblea dei comproprietari
  - Competenze
- 23 - Convocazione
- 24 - Costituzione dell'assemblea
- 25 - Esercizio del diritto di voto
- 26 - delibere assembleari
- 27 Amministratore
- 28 - Compiti
- 29 Stato giuridico dell'acquirente
- 30 Esclusione di un comproprietario
- 31 Scioglimento della proprietà per piani
- 32 Foro competente e domicilio
- 33 Norme di legge
- 34 Menzione

**Art. 1 Oggetto della proprietà per piani**

L'immobile di cui il fondo base n. 259 del registro fondiario di Langenthal, comprendente un'attività della ristorazione e un'attività di vendita/commercio, sito in Farbgasse 100, è costituito in proprietà per piani secondo gli art. 712a e segg.

Ogni unità di piano costituisce una quota di comproprietà alla quale è collegato il diritto esclusivo di godere e di sistemare internamente una parte determinata di un edificio.

**Art. 2 Suddivisione dell'immobile**

<b>N. foglio</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Tipo</b>	<b>Quote di valore</b>
259-1	- 1 P  - 2 P	Attività di vendita/commercio con sala degli sportelli e uffici, nonché locali del personale e locali aziendali. Autorimessa Archivio	<b>4'300/10'000</b>
259-2	PT - 1 P  - 2 P	Attività della ristorazione Bar, toilette, locali di servizio, magazzini e cantine, locale lavanderia. Economato	<b>2'216/10'000</b>
259-3	1 P a destra	Appartamento di 5 ½ locali con terrazzo sul tetto	<b>316/10'000</b>
259-4	1 P a sinistra	Appartamento di 3 locali con terrazzo sul tetto	<b>195/10'000</b>
259-5	1 P a sinistra	Appartamento di 3 locali senza cucina con balcone	<b>195/10'000</b>
259-6	1 P a sinistra	Appartamento di 4 ½ locali con balcone	<b>308/10'000</b>
259-7	2 P a destra	Appartamento di 5 ½ locali con balcone	<b>316/10'000</b>
259-8	2 P a sinistra	Appartamento di 3 locali con balcone	<b>195/10'000</b>
259-9	2 P a sinistra	Appartamento di 2 ½ locali con balcone	<b>150/10'000</b>
259-10	2 P a sinistra	Appartamento di 4 ½ locali con balcone	<b>308/10'000</b>
259-11	3 P a destra	Appartamento di 5 ½ locali con balcone	<b>316/10'000</b>
259-12	3 P a sinistra	Appartamento di 3 locali con balcone	<b>195/10'000</b>
259-13	3 P a sinistra	Appartamento di 1 locale, esposto a nord, con	<b>75/10'000</b>

		balcone	
259-14	3 P a sinistra	Appartamento di 1 locale, esposto a sud, con balcone	<b>75/10'000</b>
259-15	3 P a sinistra	Appartamento di 4 ½ locali con balcone	<b>308/10'000</b>
259-16	Attico	Appartamento di 5 ½ locali	<b>323/10'000</b>
259-17	-2 P	Autorimessa	<b>209/10'000</b>
			<b>10'000/10'000</b>

La suddivisione dell'edificio e l'ubicazione e le dimensioni delle unità di piano sono deducibili nel dettaglio dalle planimetrie, che formano parte integrante dell'atto costitutivo celebrato in data odierna riguardante la modifica della costituzione della proprietà per piani con rinnovo del regolamento (atto n. 1841 della notaia Regula Gerber, Langenthal).

### **Art. 3 Diritto esclusivo**

1. Il diritto esclusivo comprende i locali e gli impianti appartenenti all'unità di piano in questione.
2. Sono oggetto del diritto esclusivo in particolare:
  - a) i muri divisorii interni, purché non abbiano funzione portante;
  - b) i pavimenti e i soffitti ad esclusione della copertura in calcestruzzo grezzo, del sottofondo e degli isolamenti;
  - c) il rivestimento delle pareti che delimitano l'unità di piano e i locali accessori;
  - d) le finestre, le inferriate e le porte (incluse le porte di ingresso dell'attività di vendita/commercio, dell'attività della ristorazione e le porte degli appartamenti), gli avvolgibili e le tende da sole;
  - e) tutti gli impianti dell'attività della ristorazione, dell'attività di vendita/commercio e degli altri negozi, uffici e studi e, in riferimento agli appartamenti, gli impianti delle cucine, dei bagni, delle toilette e i mobili a incasso;
  - f) le condotte, a partire dalla diramazione dalle condotte comuni.

### **Art. 4 Esercizio del diritto esclusivo**

#### **Principio**

1. Il comproprietario ha facoltà di amministrare, godere e sistemare i suoi locali nella misura in cui ciò sia compatibile con i diritti corrispondenti di ogni altro comproprietario nonché con gli interessi della comunione dei comproprietari e il presente regolamento non preveda limitazioni al riguardo.
2. All'interno della propria unità di piano il comproprietario può eliminare o modificare parti della costruzione, purché ciò non abbia alcun effetto sull'esistenza, sulla membratura e sulla solidità dell'edificio, sui locali degli altri comproprietari o sulla forma esteriore e sull'aspetto dell'edificio. Sono fatte salve inoltre le disposizioni in materia di norme edilizie nonché le disposizioni dell'atto costitutivo.

3. Eventuali modifiche all'immobile che rendano più difficile o impossibile per un comproprietario continuare a usare i suoi locali secondo la destinazione a cui erano stati fino ad allora adibiti sono ammesse solo con il consenso dello stesso.

#### **Art. 5 Limitazione**

1. Ai comproprietari è vietato qualsiasi utilizzo o modifica dei locali della propria unità di piano che
  - rechi danno alle parti edilizie comuni o pregiudichi la loro funzione;
  - riduca il valore dell'edificio;
  - possa compromettere l'aspetto esteriore dell'edificio.
2. L'unità di piano n. 259-1 è destinata all'attività di vendita/commercio. L'unità di piano n. 259-2 ospita l'attività della ristorazione, comprensiva di bar e dei locali accessori appartenenti alla stessa. Le unità di piano dal n. 259-3 al n. 259-16 sono destinate a uso abitativo o commerciale (uffici, negozi, studi/ambulatori). L'unità di piano n. 259-17 può essere utilizzata solo per il parcheggio di auto o altri veicoli dei comproprietari, del personale o dei visitatori dell'immobile sito in Farbgasse 100. Le modifiche alla destinazione d'uso, come l'apertura di negozi, studi, uffici ecc., sono ammesse purché non diano luogo a immissioni eccessive o non rechino altrimenti disturbo in misura irragionevole agli utilizzatori dell'edificio. Tali modifiche devono essere comunicate previamente all'amministratore.
3. In particolare ai comproprietari è vietato:
  - a) sovraccaricare i pavimenti dei propri locali;
  - b) conservare materiali infiammabili, esplosivi o maleodoranti nei propri locali o nelle parti comuni dell'immobile;
  - c) permettere la formazione di umidità o infiltrazioni che possano avere effetti negativi sull'immobile o su parti di esso.

#### **Art. 6 Obbligo di manutenzione**

1. Il comproprietario è tenuto a mantenere in uno stato irreprensibile tutti i locali e gli impianti che sono oggetto del suo diritto esclusivo.
2. Sono a carico dei singoli comproprietari in particolare le spese di manutenzione, riparazione e sostituzione
  - degli avvolgibili e delle tende da sole della rispettiva unità di piano, inclusi tutti i relativi dispositivi di comando
  - delle finestre e delle vetrine, nonché di eventuali inferriate alle finestre
  - dei dispositivi di chiusura delle porte esterne che danno sui locali comuni.

Nell'applicazione di queste misure il comproprietario deve badare a non compromettere l'uniformità dell'aspetto esteriore dell'edificio; nell'esecuzione dei lavori si devono usare materiali, forme e colori che ben si adattino a quelli già adoperati.

#### **Art. 7 Diritto di accesso**

1. Il comproprietario deve consentire all'amministratore e ad altri incaricati della comunione l'accesso e la permanenza nei suoi locali ai fini dell'accertamento e della rimozione di eventuali danni.
2. Lo stesso si applica per lo svolgimento dei lavori di manutenzione e rinnovazione.
3. I locali dei singoli comproprietari devono essere occupati con il massimo riguardo e non in orari inopportuni per questi ultimi.

#### **Art. 8 Responsabilità**

1. Se vengono conclusi contratti con i quali un'unità di piano viene concessa in uso a terzi (ad es. locazione, diritto di abitazione, usufrutto), il comproprietario è tenuto a comunicarlo all'amministratore.
2. Alla stipula di tali contratti, il comproprietario è tenuto a informare i terzi in merito alle norme della comunione.
3. Il comproprietario è responsabile nei confronti della comunione e di ogni altro comproprietario dell'osservanza del regolamento della comunione anche da parte di tutte le persone appartenenti alla sua economia domestica o attività d'impresa, nonché di coloro a cui ha concesso tramite contratto il diritto di permanenza o di utilizzo dei suoi locali.
4. Se un conduttore, dopo ripetuti richiami rimasti infruttuosi, continua a non rispettare il regolamento della comunione, al relativo comproprietario può essere imposto di sciogliere il contratto di locazione mediante disdetta o se del caso mediante recesso per motivi gravi. Tale ingiunzione è di competenza dell'amministratore.

#### **Art. 9 Parti comuni**

1. Le parti comuni sono in particolare:
  - a) il suolo dell'immobile n. 259;
  - 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 piano;
  - c) le parti che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio, quali le facciate, i parapetti dei balconi e delle terrazze incl. le fioriere;
  - d) le opere adiacenti comuni, i posti auto, gli ingressi, i passaggi, gli accessi per i veicoli, le scale, gli spiazzi antistanti le autorimesse;
  - e) i locali che servono a tutti i comproprietari, quali il locale di riscaldamento, il locale del serbatoio dell'olio combustibile e i vani tecnici;
  - f) tutte le altre opere e gli altri impianti che servono a più di un'unità per piano, indipendentemente dal fatto che si trovino all'interno o all'esterno dei locali oggetto di diritto esclusivo (ad es. ascensore, condotte del riscaldamento, dell'elettricità, dell'acqua, degli impianti telefonici e televisivi, di ventilazione, portici ecc.).

2. Sono comuni inoltre gli accantonamenti costituiti per l'amministrazione e la rinnovazione dell'immobile, gli acquisti effettuati dall'amministratore così come gli apparecchi e gli strumenti per la pulizia e la manutenzione dell'immobile.

#### **Art. 10 Uso delle parti comuni**

1. Ogni comproprietario è autorizzato a usare le parti comuni dell'edificio nonché le opere e gli impianti comuni conformemente alle disposizioni, purché ciò sia compatibile con i diritti corrispondenti di ogni altro comproprietario nonché con gli interessi della comunione dei comproprietari. Sono fatti salvi i diritti d'uso preclusivo ai sensi del regolamento previsti al seguente articolo 11.
2. In riferimento all'attività di vendita/commercio e all'attività della ristorazione (unità di piano n. 259-1 e -2) è consentito montare e lasciare affisse targhe e insegne commerciali nonché segnaletica luminosa nelle o sulle parti comuni. Per l'apposizione di altre targhe e insegne commerciali nelle parti comuni è necessaria l'autorizzazione dell'amministratore. L'affissione di qualsiasi pubblicità di terzi all'immobile costituito in proprietà per piani richiede l'espressa autorizzazione dei comproprietari dell'attività di vendita/commercio e dell'attività della ristorazione, i quali devono accordarsi anche sulla ripartizione dei costi di allestimento e degli utili legati a tali installazioni.
3. In particolare è vietato:
  - a) apportare qualsiasi modifica alle parti comuni dell'edificio e alle opere e agli impianti comuni;
  - b) conservare o depositare qualsiasi oggetto nelle parti e nei locali comuni, a meno che non si tratti dei locali espressamente adibiti a tale scopo.

#### **Art. 11 Diritti d'uso preclusivo ai sensi del regolamento**

Per quanto concerne i diritti d'uso preclusivo concessi alle singole unità fa stato quanto previsto dal piano di attribuzione delle parti comuni menzionato separatamente a registro fondiario.

I proprietari autorizzati hanno il diritto di usare tali locali e opere in via preclusiva. Non è consentita una loro diversa attribuzione contro la volontà degli aventi diritto (art. 26 punto 5).

#### **Art. 12 Esercizio dei diritti d'uso preclusivo ai sensi del regolamento**

1. In linea di principio le parti attribuite in uso preclusivo alle singole unità secondo quanto previsto all'art. 11 devono essere da questi usate e sottoposte a interventi di manutenzione e rinnovazione come se facessero parte delle loro unità di piano. Sono fatte salve le limitazioni dei diritti d'uso preclusivo di cui ai punti 3 e 8.
2. Sono fatte salve inoltre le seguenti limitazioni dei diritti d'uso preclusivo di cui all'art. 11:

In riferimento alle cantine nel rifugio 1 e al rifugio 2, le disposizioni delle autorità e il diritto di coutenza da parte degli altri comproprietari, inclusa l'attività di vendita/commercio, in caso di guerra o catastrofi.

Inoltre si applicano per analogia le disposizioni di cui agli art. da 4 a 8.

### **Art. 13 Regolamento della casa**

Ulteriori disposizioni sull'utilizzo delle unità di piano e delle parti comuni, delle opere e degli impianti comuni possono essere fissate in un regolamento della casa. Tale regolamento è adottato o modificato a maggioranza semplice dall'assemblea dei comproprietari, su proposta dell'amministratore. In riferimento alle opere e agli impianti comuni usati esclusivamente dalle unità di piano dal n. 259-2 al n. 259-16 e -17, quali le cantine, il vano scale e l'ascensore dal piano terra all'attico nonché l'autorimessa, l'assemblea dei comproprietari (senza la partecipazione dell'attività di vendita/commercio, unità di piano n. 259-1) può decidere a maggioranza semplice.

### **Art. 14 Spese comuni**

#### **A. Per le unità di piano dal n. 259-1 al n. 259-17 (compresa l'attività di vendita/commercio)**

1. Sono spese comuni tutte le spese derivanti dall'uso, dalla manutenzione e dalla rinnovazione delle parti, delle opere e degli impianti comuni dell'immobile sito in Farbasse 100, nonché dalla relativa amministrazione comune. È fatto salvo l'art. 12 punto 1 (usi preclusivi).
2. Tra queste rientrano in particolare:
  - a) le spese per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia), la riparazione e la rinnovazione delle parti comuni dell'immobile, nonché delle altre opere e degli altri impianti comuni;
  - b) le spese per l'esercizio delle opere e degli impianti comuni dell'immobile;
  - c) le spese per lavori straordinari di rinnovazione e trasformazione;
  - d) i contributi di diritto pubblico e le imposte, quali dovuti collettivamente dai comproprietari;
  - e) i premi dell'assicurazione dell'edificio contro i danni da incendio e da acqua, dell'assicurazione di responsabilità civile del proprietario d'immobili ecc.;
  - f) le indennità dell'amministratore;
  - g) i versamenti al fondo di rinnovazione.

#### **B. Per le unità di piano dal n. 259-2 al n. 259-17 (esclusa l'attività di vendita/commercio)**

1. Sono spese comuni tutte le spese derivanti dall'uso, dalla manutenzione e dalla rinnovazione delle parti, delle opere e degli impianti comuni oggetto dei diritti d'uso preclusivo delle unità di piano dal n. 259-2 al n. 259-17, nonché dalla relativa amministrazione comune.

2. Tra queste rientrano in particolare:
  - a) le spese per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia), la riparazione e la rinnovazione delle parti comuni dell'immobile, nonché delle altre opere e degli altri impianti comuni;
  - b) le spese per l'esercizio delle opere e degli impianti comuni dell'immobile;
  - c) le spese per lavori straordinari di rinnovazione e trasformazione;
  - d) i premi di eventuali assicurazioni contro i danni da acqua, rottura vetri ecc.;
  - e) l'indennità dell'amministratore.

### **Art. 15 Ripartizione**

#### **A. Per le unità di piano dal n. 259-1 al n. 259-17 (compresa l'attività di vendita/commercio)**

1. Le spese per l'esercizio e la manutenzione dell'intero impianto di riscaldamento sono ripartite tra le singole unità di piano in base ai consumi (calcolati dal contatore di calore) o, su delibera dell'assemblea dei comproprietari, secondo una chiave di ripartizione separata.

Le spese per le riparazioni e le rinnovazioni dell'impianto di riscaldamento, incluso il serbatoio, sono ripartite in base alle quote di valore.
2. Le spese per l'acqua / le acque di scarico sono ripartite tra le unità di piano n. 1 (attività di vendita/commercio), 2 (attività della ristorazione) e da 3 a 16 (appartamenti) in base al contatore e alle quote di valore.
3. Tutte le restanti spese comuni relative all'immobile (escluse le spese legate agli usi esclusivi) sono a carico dei comproprietari in proporzione alle loro quote di valore.
4. Se le spese comuni aumentano in ragione di circostanze riconducibili al comportamento di un comproprietario, quest'ultimo è tenuto a farsi carico da solo di tale aumento di spesa.
5. Se un'unità di piano è di proprietà di più persone, queste rispondono in solido per la quota di spese a carico della loro unità.

#### **B. Per le unità di piano dal n. 259-2 al n. 259-16 e dal n. 259-3 al n. 259-16 (esclusa l'attività di vendita/commercio)**

1. Le spese per l'esercizio e la manutenzione delle opere e degli impianti oggetto del diritto d'uso preclusivo (articolo 11), quali il vano scale, l'ascensore e il locale lavanderia, sono ripartite in base alle quote di valore convertite in percentuale.
2. Le spese per l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di produzione dell'acqua calda sono ripartite in base alle quote di valore convertite in percentuale.
3. Se le spese comuni aumentano in ragione di circostanze riconducibili al comportamento di un comproprietario, quest'ultimo è tenuto a farsi carico da solo di tale aumento di spesa.

4. Se un'unità di piano è di proprietà di più persone, queste rispondono in solido per la quota di spese a carico della loro unità.

#### **Art. 16 Fondo di rinnovazione**

1. Allo scopo di coprire parzialmente le spese di manutenzione, riparazione e rinnovazione a carico di tutti i comproprietari, viene costituito un fondo di rinnovazione. Il fondo è alimentato con contributi annui, il cui ammontare viene stabilito con delibera dell'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore. Di norma tali contributi non devono superare complessivamente lo 0,5 % del valore assicurato dell'immobile.
2. Il fondo non necessita più di essere alimentato una volta che raggiunge il 10 % del valore assicurato dell'immobile. Fino a che non supera il 5 % di tale valore, il fondo non deve essere impiegato per coprire spese di manutenzione e di riparazione.
3. Le spese a carico del fondo di rinnovazione richiedono una delibera dell'assemblea dei comproprietari; è fatta salva la copertura delle spese relative a lavori necessari e improrogabili per il cui pagamento l'amministratore non ha a disposizione altri mezzi.
4. Il comproprietario non ha diritto in alcun caso alla restituzione della propria quota del fondo di rinnovamento. In riferimento alla propria quota egli deve accordarsi direttamente con i propri eventuali successori.

#### **Art. 17 Riscossione dei contributi**

1. I comproprietari versano congrui anticipi sulle spese comuni. L'importo degli anticipi è stabilito dall'assemblea dei comproprietari, su proposta dell'amministratore, contestualmente all'approvazione del preventivo per l'esercizio finanziario.
2. Gli anticipi sono riscossi dall'amministratore, che deve riportarli nel conto annuale.
3. Al momento della chiusura dei conti, la quota di spesa non coperta dagli anticipi sarà dovuta dal rispettivo comproprietario.
4. In caso di ritardo di pagamento si applica un interesse di mora del 5 %.

#### **Art. 18 Assicurazione**

1. L'assicurazione dell'edificio contro i danni causati da incendi ed elementi naturali e l'assicurazione di responsabilità civile della comunione in quanto proprietaria dell'immobile sono affari comuni dei comproprietari interessati.
2. Il comproprietario che abbia fatto delle spese straordinarie per sistemare i suoi locali, se non ha stipulato per suo conto un'assicurazione completa, è tenuto a pagare una parte del premio aggiuntivo.
3. L'assemblea o il comproprietario interessato decidono quali ulteriori rischi assicurare. Sono fatte salve le assicurazioni obbligatorie. I contratti di assicurazione sono stipulati dall'amministratore.

### **Art. 19 Spese di manutenzione e riparazione**

1. La comunione deve fare eseguire tutti i lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovazione necessari a conservare il valore dell'immobile e a mantenerlo idoneo all'uso. Questi lavori sono ordinati dall'amministratore nell'ambito della sua competenza.
2. Se l'amministratore non vi provvede, all'occorrenza ogni comproprietario può prendere misure urgenti allo scopo di preservare l'immobile da un danno imminente o maggiore, dandone immediato avviso all'amministratore.
3. In tutti i casi i comproprietari sostengono le spese che ne derivano secondo le modalità di ripartizione delle spese di cui all'art. 15.

### **Art. 20 Modificazione delle quote di valore**

1. Le modifiche delle quote di valore richiedono per la loro validità il consenso di tutti gli interessati diretti e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari.

Lo stesso si applica anche alle modifiche dell'attribuzione del diritto esclusivo su singoli locali, nonché alla divisione o l'accorpamento di unità di piani.

Per l'assoggettamento di parti comuni al diritto esclusivo o a un uso preclusivo ai sensi del regolamento è necessario il consenso di tutti i comproprietari.

I relativi accordi, per essere validi, devono essere conclusi in forma di atto pubblico e annotati nel registro fondiario.

2. Ogni comproprietario ha inoltre diritto alla rettifica delle quote di valore, qualora sia divenuta inesatta per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze.

### **Art. 21 Amministrazione**

L'amministrazione è affidata

- all'assemblea dei comproprietari, con e senza la partecipazione dell'attività di vendita/commercio;
- a un eventuale comitato;
- all'amministratore.

### **Art. 22 Assemblea dei comproprietari**

#### **Competenze**

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

2. Salvo che la legge non preveda disposizioni particolari, trovano applicazione per analogia le norme del diritto delle associazioni.
3. All'assemblea con la partecipazione dell'attività di vendita/commercio spettano in particolare i seguenti compiti:
  - a) nomina e revoca dell'amministratore nonché vigilanza sul suo operato;
  - b) nomina di un eventuale comitato;
  - c) approvazione del conto annuale e della ripartizione delle spese tra i comproprietari;
  - d) definizione degli importi dei versamenti al fondo di rinnovazione;
  - e) approvazione del preventivo e definizione degli anticipi che i comproprietari dovranno versare in relazione alla propria quota di spesa;
  - f) scarico dell'amministratore;
  - g) conferimento all'amministratore dell'autorizzazione a stare in giudizio;
  - h) emanazione di un regolamento della casa e di altre norme sull'uso delle parti comuni, delle opere e degli impianti comuni;
  - i) delibere per lo svolgimento dei lavori di manutenzione, riparazione e rinnovazione necessari.
4. All'assemblea senza la partecipazione dell'attività di vendita/commercio spettano in particolare i seguenti compiti:
  - a) approvazione della ripartizione delle spese per le opere comuni che riguardano esclusivamente l'assemblea in questa composizione;
  - b) emanazione di un regolamento della casa avente a oggetto le opere e gli impianti comuni;
  - c) scelta delle assicurazioni da stipulare;
  - d) delibere per lo svolgimento dei lavori di manutenzione, riparazione e rinnovazione necessari.

### **Art. 23 Convocazione**

1. L'assemblea viene convocata per iscritto dall'amministratore con un preavviso di almeno 30 giorni e con indicazione dei punti all'ordine del giorno.
2. Insieme alla convocazione si devono trasmettere ai comproprietari il conto annuale e le proposte riguardanti la ripartizione delle spese comuni.
3. L'assemblea ordinaria annuale ha luogo di norma entro sei mesi dalla chiusura dei conti.
4. Le assemblee straordinarie si svolgono ogniqualvolta l'amministratore lo ritenga necessario o su richiesta di uno o più comproprietari che detengano almeno un terzo delle quote.
5. Se non viene deliberato altrimenti, l'assemblea è presieduta dall'amministratore.
6. Le delibere dell'assemblea sono riportate in un verbale, che deve essere custodito dall'amministratore. Una copia del verbale deve essere trasmessa a ogni comproprietario.

#### **Art. 24 Costituzione dell'assemblea**

1. L'assemblea è legalmente costituita con l'intervento o la rappresentanza della metà dei comproprietari, ma di almeno due, che rappresentino in pari tempo almeno la metà delle quote.
2. Se l'assemblea non è in numero, ne viene convocata una seconda. Quest'ultima assemblea delibera validamente con l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i comproprietari, ma di almeno due.

#### **Art. 25 Esercizio del diritto di voto**

1. In linea di principio il potere di voto dei comproprietari si calcola in base alle quote (quote di valore).
2. Se un'unità di piano appartiene in comune a più persone, esse esercitano il proprio diritto di voto tramite un rappresentante da loro designato. In caso di voto per testa hanno un solo voto.
3. Se un comproprietario possiede più di un'unità di piano, può esercitare il diritto di voto separatamente per ogni unità di piano.
4. Un comproprietario può farsi rappresentare da un altro comproprietario, da un terzo o dall'amministratore conferendogli una procura scritta.
5. I comproprietari domiciliati all'estero devono eleggere un domicilio di notifica in Svizzera.
6. L'usufruttuario di un'unità di piano è tenuto ad accordarsi con il proprietario 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 oppure diretti ad abbellire o a rendere più comoda la cosa, il diritto di voto spetta al comproprietario dell'unità di piano.

#### **Art. 26 Delibere assembleari**

1. Se non diversamente disposto dal regolamento o dalla legge, per l'adozione delle delibere è necessaria la maggioranza delle quote rappresentate all'assemblea.
2. Per ordinare lavori di rinnovazione e trasformazione diretti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorarne il rendimento (lavori di costruzione utili) occorre una maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti in pari tempo più della metà delle quote.
3. Per la modifica del presente regolamento è necessaria in linea di principio una maggioranza dei comproprietari che rappresenti in pari tempo più della metà delle quote (è fatto salvo l'art. 26 punto 5).

4. È richiesta l'approvazione di tutti comproprietari per:
  - a) - le delibere che modificano il presente regolamento per quanto riguarda
    - la definizione della destinazione d'uso
    - l'attribuzione della competenza sugli atti di amministrazione e il carattere vincolante delle delibere dell'assemblea dei comproprietari
    - la definizione delle parti dell'edificio assoggettate al diritto esclusivo (delimitazione)
    - l'attribuzione o la modifica dei diritti d'uso preclusivo ai sensi del regolamento
    - la modifica delle disposizioni sull'esclusione di un comproprietario
    - tutte le questioni disciplinate nell'atto costitutivo;
  - b) le delibere relative ai lavori diretti esclusivamente o prevalentemente ad abbellire o a rendere più comoda la cosa;
  - c) la delibera sullo scioglimento della proprietà per piani;
  - d) le delibere relative ad atti di disposizione concernenti l'intero immobile (alienazione, aggravio);
5. A parità di voti il presidente ha voto preponderante. Se il presidente è lui stesso un comproprietario, decide con un secondo voto preponderante.
6. La deliberazione per via circolare e la votazione per fax o e-mail su una proposta sono ammesse, fatto salvo il caso in cui un comproprietario richieda la discussione orale. Una delibera è adottata quando è approvata da una maggioranza dei comproprietari che rappresenta in pari tempo più della metà delle quote.

## **Art. 27 Amministratore**

### **Elezione**

1. L'assemblea elegge un amministratore che può essere un comproprietario o un terzo. Può essere eletta anche una persona giuridica.
2. La comunione dei comproprietari per piani conclude con l'amministratore un contratto nel quale sono disciplinate la durata del suo mandato, le questioni relative all'indennità ecc.

## **Art. 28 Compiti**

1. L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune ed esegue le delibere dell'assemblea dei comproprietari. Nel farlo egli è tenuto a rispettare le disposizioni di legge, dell'atto costitutivo, del regolamento e del regolamento della casa. I compiti dell'amministratore possono essere definiti più in dettaglio in un mansionario separato. Inoltre si applicano le disposizioni degli art. 712s e 712t CC.
2. Nell'ambito delle proprie competenze l'amministratore rappresenta verso i terzi sia la comunione sia i comproprietari. Per rappresentare la comunione nei procedimenti civili l'amministratore necessita dell'approvazione dell'assemblea; per contro, è autorizzato a presentare reclami in materia di diritto della costruzione e della pianificazione o simili e a far valere difetti e diritti di garanzia in modo autonomo. Nei procedimenti per l'emanazione di provvedimenti cautelari l'autorizzazione all'amministratore può essere conferita anche a posteriori.

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

#### **Art. 29 Stato giuridico dell'acquirente**

1. Il regolamento per l'uso e l'amministrazione vigente (atto costitutivo, regolamento, regolamenti della casa), le delibere adottate dall'assemblea ed eventuali sentenze e ordini del giudice sono senz'altro vincolanti anche per tutti i successori di un comproprietario e per l'acquirente d'un diritto reale su un'unità di piano.
2. Ogni comproprietario è tenuto a informare il proprio successore in merito ai suoi diritti e obblighi.
3. L'acquirente di un'unità di piano è tenuto a informare senza indugi l'amministratore in merito all'avvenuto trapasso di proprietà.

#### **Art. 30 Esclusione di un comproprietario**

1. Un comproprietario può essere escluso dalla comunione qualora, in ragione del suo contegno o del comportamento delle persone cui ha ceduto l'uso dell'unità di piano o delle quali è responsabile, abbia violato così gravemente i propri 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 il comproprietario escluso non aliena la propria unità di piano entro il termine concordato o fissato dal giudice, l'unità di piano è venduta agli incanti pubblici secondo le disposizioni sulla realizzazione forzata degli immobili.
4. Le disposizioni concernenti l'esclusione si applicano per analogia alle persone che detengono un diritto di usufrutto su un'unità di piano o che la usano in virtù di un contratto di locazione annotato nel registro fondiario.

#### **Art. 31 Scioglimento della proprietà per piani**

La proprietà per piani può essere sciolta solo mediante convenzione tra tutti i comproprietari. È fatto salvo lo scioglimento in caso di distruzione dell'immobile.

#### **Art. 32 Foro competente e domicilio**

1. I comproprietari eleggono Aarwangen-Wangen quale foro competente per tutte le controversie derivanti dal rapporto di comunione e, nel caso di domicilio all'estero, espressamente anche per eventuali esecuzioni. In tal caso il domicilio di esecuzione è l'indirizzo dell'amministratore.
2. Le notifiche ai comproprietari possono essere effettuate collettivamente e validamente all'indirizzo dell'amministratore. L'amministratore ha la responsabilità di fare in modo, se

necessario, che i comproprietari vengano a conoscenza del contenuto di tali notifiche in tempo utile.

### **Art. 33 Norme di legge**

1. Salvo che il presente regolamento non disponga altrimenti, si applicano le disposizioni del Codice civile svizzero sulla proprietà per piani (art. 712a e segg. CC) e sulla comproprietà ordinaria (art. 647 e segg. CC).
2. All'assemblea dei comproprietari si applicano a titolo integrativo le disposizioni sugli organi delle associazioni (art. 64 e segg. CC).

### **Art. 34 Menzione**

Il presente regolamento deve essere menzionato nel registro fondiario in riferimento ai fondi di cui ai fogli dal n. 259-1 al n. 259-17 del registro fondiario di Langenthal.

L'amministratore è tenuto a far menzionare nel registro tutte le successive modifiche. Egli è autorizzato a effettuare le relative notifiche al registro fondiario.

Langenthal, 23 gennaio 2009

Per i proprietari fondiari:

"sig. ...."



## Esame professionale di gestione immobiliare 2021 Esame scritto

# Esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: Contabilità e reporting

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: \_\_\_\_\_

N. di candidato: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari ammessi

#### In linea di massima

Durante lo svolgimento dell'esame è vietato l'utilizzo di laptop, notebook e smartphone.

#### Calcolatrice

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

#### Testi di legge

I testi di legge consentiti saranno messi a disposizione delle candidate/dei candidati dal CEPSEI. Saranno a disposizione per la consultazione le edizioni ufficiali di: CCS, CO, LIVA, LEF, OLAL, CPC, LAFE, OAFE, ORF e LUD.

### Indicazioni per i candidati all'esame

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

### Allegati

Nessuno

### Abbreviazioni

Nessuna

Esercizi	Tema	Punti
A	Serie di registrazioni	13
B	Registrazioni di apertura	21
C	Pianificazione/pagamenti ai proprietari	29
D	Reporting – locali sfitti/locazione	9
E	Registrazione salario del custode	18
	<b>Totale</b>	<b>90</b>

## Situazione iniziale

L'immobile sito in Bahnhofstrasse 50, in una città svizzera, è stato costruito nel 1970 ed è stato completamente ristrutturato nel 2003.

L'immobile è di proprietà di Hans Meier, il quale è responsabile anche della relativa gestione. Il Sig. Meier vende l'immobile alla società Property AG con effetto al 31.03.2021. L'immobile è completamente locato.

La Property AG incarica la vostra società della gestione tecnica e commerciale dell'immobile, e a questo scopo vi mette a disposizione un conto corrente bancario intestato a Property AG, mediante il quale potete gestire completamente le transazioni.

I costi d'investimento ammontano a CHF 10'500'000, e l'immobile è attualmente gravato da una ipoteca pari al 60% dei costi d'investimento.

L'immobile è collegato alla rete di teleriscaldamento della città. Il giorno di riferimento per i costi di riscaldamento/di gestione è il 30 giugno. Vengono quindi contabilizzati i seguenti tipi di costo:

- Costi di riscaldamento come da art. 5 OLAL
- Servizio di portineria (incl. pulizia)
- Spese di acqua / taxa canalizzazioni
- Abbonamento manutenzione ventilazione

Gli attuali conduttori e i canoni di locazione sono riportati nell'elenco che segue.

## Elenco conduttori

N. oggetto	Conduttore	Tipo di oggetto	Piano	Inizio locazione	m <sup>2</sup>	Canone netto	Acconto spese riscaldamento e accessorie	Canone lordo
0001	Bio GmbH	Negozio	PT	01/10/2018	250	5'100,00	300,00	5'400,00
0002	Kreativ AG	Ufficio	PT	01/01/2017	450	8'200,00	550,00	8'750,00
0003	A. Ackermann	Appartamento	1° P	01/07/2019	160	2'350,00	150,00	2'500,00
0004	R. Vogt	Appartamento	1° P	01/04/2019	160	2'320,00	150,00	2'470,00
0005	E. Furrer	Appartamento	1° P	01/03/2013	210	2'740,00	200,00	2'940,00
0006	C. Schneider	Appartamento	1° P	01/05/2015	210	2'790,00	210,00	3'000,00
0007	M. Strasser	Appartamento	2° P	01/06/2018	160	2'310,00	160,00	2'470,00
0008	D. Bajrami	Appartamento	2° P	01/10/2015	160	2'230,00	150,00	2'380,00
0009	S. Kuster	Appartamento	2° P	01/04/2018	210	2'920,00	220,00	3'140,00
0010	R. Vollenweider	Appartamento	2° P	01/01/2010	210	2'710,00	200,00	2'910,00
0011	S. Rodrigues	Appartamento	3° P	01/08/2017	160	2'250,00	140,00	2'390,00
0012	T. Huber	Appartamento	3° P	01/10/2016	160	2'280,00	150,00	2'430,00
0013	J. Weber	Appartamento	3° P	01/05/2019	210	2'680,00	210,00	2'890,00
0014	L. Bernasconi	Appartamento	3° P	01/01/2020	210	2'910,00	200,00	3'110,00
0015	S. Rodrigues	Parcheggio	1° ST	01/01/2017	0	150,00	0,00	150,00
0016	A. Ackermann	Parcheggio	1° ST	01/01/2017	0	150,00	0,00	150,00
0017	M. Strasser	Parcheggio	1° ST	01/07/2019	0	150,00	0,00	150,00
0018	D. Bajrami	Parcheggio	1° ST	01/05/2015	0	150,00	0,00	150,00
0019	T. Huber	Parcheggio	1° ST	01/06/2018	0	150,00	0,00	150,00
0020	T. Huber	Parcheggio	1° ST	01/04/2018	0	150,00	0,00	150,00
0021	R. Vollenweider	Parcheggio	1° ST	01/08/2017	0	150,00	0,00	150,00
0022	E. Furrer	Parcheggio	1° ST	01/10/2016	0	150,00	0,00	150,00
0023	Kreativ AG	Parcheggio	1° ST	01/05/2019	0	150,00	0,00	150,00
0024	Kreativ AG	Parcheggio	1° ST	01/01/2020	0	150,00	0,00	150,00
<b>Totale</b>					<b>2'920,00</b>	<b>45'290,00</b>	<b>2'990,00</b>	<b>48'280,00</b>

## **Piano contabile**

### **Attivi**

1020 Banca  
1100 Conduttori debitori  
1150 Debitori spese accessorie  
1160 Altri debitori  
1200 Spese di riscaldamento  
1210 Salario custode  
1212 Prestazioni sociali custode  
1214 Spese custode  
1220 Spese di acqua / tassa canalizzazioni  
1230 Abbon. manutenzione ventilazione  
1300 Attivi transitori  
1400 Immobile

### **Spese**

6100 Manutenzione immobile  
6110 Manutenzione appartamenti  
6200 Spese di riscald./gestione locali sfitti  
6300 Spese legali e processuali  
6400 Onorario di gestione  
6500 Spese di locazione  
6600 Assicurazioni  
6700 Interessi ipotecari  
6900 Ammortamenti

### **Passivi**

2000 Creditori/fornitori  
2010 Creditori Cassa di compensazione  
2020 Creditori Cassa pensioni  
2100 Anticipo conduttori  
2200 Acconti spese accessorie  
2210 Gestione  
2300 Passivi transitori  
2400 Ipoteca immobile  
2700 Conto corrente Hans Meier  
2800 Conto corrente proprietario  
2900 Risultato immobile

### **Ricavi**

3000 Canoni netti  
3100 Locali sfitti  
3120 Perdite sui canoni  
3900 Altre entrate

## A) Serie di registrazioni

13 punti

### Esercizio A1

13

Indicare le serie di registrazioni per i casi citati. Utilizzare il **piano dei conti di pagina 5**. Queste serie di registrazioni sono a sé stanti e non hanno alcuna relazione con la situazione iniziale.

- 1) Si registra la fattura della ditta di servizi di portineria per il mese di gennaio 2021 per CHF 1'200.00
- 2) La posizione in dare di febbraio 2021 viene registrata come segue:
  - a) Canone di locazione netto: CHF 35'900.00
  - b) Acconto spese accessorie: CHF 3'560.00
  - c) Locali sfitti: CHF 1'250.00
- 3) Ricevete dalla banca una nota di accredito per CHF 32'300.00 per i canoni di locazione non pagati
- 4) Al proprietario viene trasferito tramite bonifico un acconto di CHF 22'000.00
- 5) Al 31.03.2021 la banca addebita gli interessi ipotecari dell'1.3% per l'ipoteca pari a CHF 6'300'000.00 e l'ammortamento di CHF 15'000.00
- 6) Si registra la fattura di CHF 35.00 per la sostituzione del cassetto della verdura nel frigorifero
- 7) Voi allestite la fattura alla conduttrice per la sostituzione del cassetto della verdura
- 8) Il 28.09.2021 pagate la fattura dell'assicurazione di cose e di responsabilità civile per il periodo 01.10.2021 – 30.09.2022 per CHF 1'375.00
- 9) Il 31.12.2021 effettuate la registrazione transitoria per la fattura dell'assicurazione di cose e responsabilità civile

N.	Dare	Avere	Importo	Punti
1				
2a				
2b				
2c				
3				
4				
5				
5				
6				
7				
8				
9				

## B) RegISTRAZIONI di apertura

21 punti

### Esercizio B1 - RegISTRAZIONI di apertura

Hans Meier non ha tenuto la contabilità commerciale. Le singole entrate e uscite sono state registrate separatamente. Il conteggio delle spese di riscaldamento e accessorie è stato compilato con data di riferimento 30.06.2020. Ai sensi del contratto di compera, tutti i conduttori debitori saranno ripresi dalla società Property AG. Compilare secondo le informazioni sottoelencate le registrazioni di apertura al 01.04.2021 (documentare sia le registrazioni di bilancio che quelle delle spese). Per la ripresa dei dati finanziari di Hans Meier utilizzare il conto 2700 "Conto corrente Hans Meier".

#### Nota:

Inserire gli importi nel **bilancio di apertura a pagina 11**. Come ausilio si possono inserire le singole registrazioni nelle tabelle a T a pagina 10. Questo passaggio tuttavia non è obbligatorio. I punti vengono dati unicamente sulla base di quanto inserito nel bilancio di apertura.

Alla fine il bilancio deve quadrare.

#### Informazioni:

- 1) Per poter eseguire i pagamenti, la Property AG versa sul conto l'importo di CHF 10'000.00 in data 28.03.2021.
- 2) Il Sig. Meier ha già pagato nel 2020 l'assicurazione del fabbricato per il 2021, pari a CHF 2'300. Tenere conto della quota del compratore.
- 3) I costi di teleriscaldamento per il periodo 01.05.2020-31.12.2020 ammontano a CHF 6'420.00.
- 4) L'abbonamento manutenzione ventilazione per il 2020 è pari a CHF 800.00.
- 5) Le spese dell'acqua / tassa canalizzazioni per il periodo 01.07.2020-31.10.2020 ammontano a CHF 1'420.00. Le spese dell'acqua / tassa canalizzazioni per il periodo 01.11.2020-28.02.2021 sono pari a CHF 1'450.00.
- 6) Nel contratto con la ditta di servizi di portineria è stato definito un compenso mensile di CHF 1'200, che è stato puntualmente pagato.
- 7) L'acconto per le spese di riscaldamento e accessorie corrisponde all'importo dell'elenco conduttori.
- 8) Il Sig. Meier vi consegna una fattura di acconto per CHF 500.00 per il costo dell'energia elettrica delle parti comuni per il periodo 01.04.2021 – 30.06.2021. Questa fattura non è stata né registrata né pagata.
- 9) Tutte le partite in sospeso verso i conduttori sono riportate nel rendiconto dei canoni di locazione che segue.
- 10) Gli importi dell'investimento come pure dell'ipoteca, indicati nella situazione iniziale, sono da registrare.

21

### Rendiconto dei canoni di locazione al 31.03.2021

N. oggetto	Conduttore	Tipo di oggetto	Inizio locazione	m <sup>2</sup>	Canone lordo	Arretrato	Anticipo
0001	Bio GmbH	Negoziò	01/10/2018	250	5'400,00	0,00	0,00
0002	Kreativ AG	Ufficio	01/01/2017	450	8'750,00	0,00	-8'750,00
0003	A. Ackermann	Appartamento	01/07/2019	160	2'500,00	0,00	-2'500,00
0004	R. Vogt	Appartamento	01/04/2019	160	2'470,00	2'470,00	0,00
0005	E. Furrer	Appartamento	01/03/2013	210	2'940,00	0,00	-2'940,00
0006	C. Schneider	Appartamento	01/05/2015	210	3'000,00	0,00	-3'000,00
0007	M. Strasser	Appartamento	01/06/2018	160	2'470,00	0,00	0,00
0008	D. Bajrami	Appartamento	01/10/2015	160	2'380,00	0,00	-2'380,00
0009	S. Kuster	Appartamento	01/04/2018	210	3'140,00	3'140,00	0,00
0010	R. Vollenweider	Appartamento	01/01/2010	210	2'910,00	0,00	-2'910,00
0011	S. Rodrigues	Appartamento	01/08/2017	160	2'390,00	0,00	-2'390,00
0012	T. Huber	Appartamento	01/10/2016	160	2'430,00	0,00	-2'430,00
0013	J. Weber	Appartamento	01/05/2019	210	2'890,00	0,00	0,00
0014	L. Bernasconi	Appartamento	01/01/2020	210	3'110,00	0,00	-3'110,00
0015	S. Rodrigues	Parcheggio	01/01/2017	0	150,00	0,00	-150,00
0016	A. Ackermann	Parcheggio	01/01/2017	0	150,00	0,00	-150,00
0017	M. Strasser	Parcheggio	01/07/2019	0	150,00	0,00	0,00
0018	D. Bajrami	Parcheggio	01/05/2015	0	150,00	0,00	-150,00
0019	T. Huber	Parcheggio	01/06/2018	0	150,00	0,00	0,00
0020	T. Huber	Parcheggio	01/04/2018	0	150,00	0,00	-150,00
0021	R. Vollenweider	Parcheggio	01/08/2017	0	150,00	0,00	-150,00
0022	E. Furrer	Parcheggio	01/10/2016	0	150,00	0,00	-150,00
0023	Kreativ AG	Parcheggio	01/05/2019	0	150,00	0,00	-150,00
0024	Kreativ AG	Parcheggio	01/01/2020	0	150,00	0,00	-150,00
<b>Totale</b>				<b>2'920,00</b>	<b>48'280,00</b>	<b>5'610,00</b>	<b>-31'610,00</b>



<b>Bilancio di apertura al 01.04.2021</b>	Dare	Avere		
<b>Attivi</b>				
1020 Banca				
1100 Conduttori debitori				
1150 Debitori spese accessorie				
1160 Altri debitori				
1200 Spese di riscaldamento				
1210 Servizio di portineria				
1220 Spese di acqua / taxa canalizzazioni				
1230 Abbonamento manutenzione ventilazione				
1300 Attivi transitori				
1400 Immobile				
<b>Totale</b>				
<b>Passivi</b>				
2000 Creditori/fornitori				
2100 Anticipi conduttori				
2200 Acconti spese accessorie				
2210 Gestione				
2300 Passivi transitori				
2400 Ipoteca immobile				
2700 Conto corrente Hans Meier				
2800 Conto corrente proprietario				
2900 Risultato immobile				
<b>Totale</b>				

## C) Pianificazione

29 punti

### Esercizio C1 - Previsione 2021

23

È il mese di luglio 2021. La società Property AG vi chiede una previsione per l'anno di esercizio 2021 (9 mesi dal 01.04. al 31.12.2021). Nel corso della stesura tenere in considerazione le informazioni aggiuntive riportate più avanti.

#### Osservazioni:

- Per "Previsione" si intende la verifica del budget nel corso dell'anno. Per ciascuna posizione inserire un **importo a pagina 13** (arrotondare ciascun importo della previsione ai CHF 100.00).
- **Motivare o calcolare** le cifre della previsione a **pagina 14**.

#### Informazioni:

- 1) Per la pianificazione del reddito locativo fare riferimento all'elenco conduttori
- 2) Il conduttore S. Kuster (oggetto 0009) non ha pagato il canone di locazione né a giugno 2021 né a luglio 2021. Il suo contratto di locazione è stato disdetto nel rispetto dei termini con data 31.07.2021.
- 3) S. Kuster (oggetto 0009) ha lasciato l'appartamento in uno stato di incuria e non è più reperibile. Si presuppone la necessità di adire eventualmente le vie legali. Si prevedono costi compresi tra CHF 3'000.00 e CHF 5'000.00.
- 4) Prima di poter locare nuovamente l'appartamento di S. Kuster (oggetto 0009) si dovranno eseguire diverse riparazioni e lavori di ripristino. Le offerte delle diverse ditte artigiane interpellate si aggirano sui CHF 9'000.00 – CHF 12'000.00. Si prevede che non sarà possibile locare l'appartamento nell'anno corrente.
- 5) Il conteggio delle spese di riscaldamento e accessorie al 30.06.2021 viene compilato ad ottobre 2021. Gli acconti versati corrispondono ai costi.
- 6) Al 01.10.2021 gli interessi ipotecari scendono da 1.8% a 1.0%
- 7) L'onorario di gestione è pari al 4.0% del canone effettivo netto ed è assoggettato all'IVA.

## Previsione 2021

Conto	Denominazione	Budget 2021 01/04/2021 - 31/12/2021	Valori effettivi al 30.06.2021	Previsione al 31/12/2021	Pt. 14
3000	Canoni netti	-407'610,00	-135'870,00		
3100	Locali sfitti	0,00	0,00		
3120	Perdite sui canoni	0,00	0,00		
3900	Altre entrate	0,00	-380,00		
6100	Manutenzione immobile	18'500,00	12'150,00		
6110	Manutenzione appartamenti	6'000,00	4'875,00		
6200	Costi di riscaldamento e di gestione locali sfitti	0,00	0,00		
6300	Spese legali e processuali	0,00	800,00		
6400	Onorario di gestione	17'600,00	5'853,30		
6500	Spese di locazione	0,00	0,00		
6600	Assicurazioni	1'800,00	3'750,00		
6700	Interessi ipotecari	85'050,00	28'350,00		
6900	Ammortamenti	7'875,00	2'625,00		
	Ricavo/Perdita	-270'785,00	-77'846,70		

### Previsione 2021 Motivazione/calcolo

Conto	Denominazione	Motivazione/calcolo	Pt. 9
3000	Canoni netti		
3100	Locali sfitti		
3120	Perdite sui canoni		
3900	Altre entrate		
6100	Manutenzione immobile		
6110	Manutenzione appartamenti		

6200	Costi di riscaldamento e di gestione locali sfitti	
6300	Spese legali e processuali	
6400	Onorario di gestione	
6500	Spese di locazione	
6600	Assicurazioni	
6700	Interessi ipotecari	
6900	Ammortamenti	

**Esercizio C2 – Pagamenti ai proprietari**

6

Come concordato nel contratto di gestione, versate il vostro saldo attivo a Property AG mediante bonifico su base trimestrale.

- 1) A quanto può ammontare al massimo il bonifico a Property AG a luglio 2021, se per il calcolo utilizzate le cifre EFFETTIVE al 30.06.2021 riportate a **pagina 13**? Tenete conto di una riserva adeguata.
- 2) A quanto può ammontare al massimo il bonifico a Property AG a luglio 2021 se effettuate il calcolo sulla base del seguente bilancio al 30.06.2021? Tenete conto di una riserva adeguata.

**Bilancio al 30.06.2021**

Attivi	Dare	Avere
1020 Banca	150'843,30	
1100 Conduttori debitori	6'050,00	
1150 Debitori spese accessorie	0,00	
1160 Altri debitori	250,00	
1200 Spese di riscaldamento	9'750,00	
1210 Salari custode	9'950,00	
1212 Prestazioni sociali custode	0,00	
1214 Spese custode	0,00	
1220 Spese di acqua / canalizzazioni	3'350,00	
1230 Abb. manutenzione ventilazione	800,00	
1300 Attivi transitori	0,00	
1400 Immobile	0,00	
<b>Totale</b>	<b>180'993,30</b>	<b>0,00</b>
<b>Passivi</b>		
2000 Creditori/fornitori		12'500,00
2010 Creditore Cassa di compensazione		0,00
2020 Creditore Cassa pensioni		0,00
2100 Anticipi conduttori		38'820,00
2200 Acconti spese accessorie		35'880,00
2210 Gestione		5'946,60
2300 Passivi transitori		0,00
2400 Ipoteca immobile		0,00
2700 Conto corrente Hans Meier		0,00
2800 Conto corrente proprietario		10'000,00
2900 Risultato immobile		77'846,70
<b>Totale</b>	<b>0,00</b>	<b>180'993,30</b>

**Calcolare** i possibili pagamenti alla proprietaria e **motivare** le risposte in 1-2 frasi. Riportare i calcoli in maniera dettagliata. **Arrotondare gli importi ai CHF 100.00.**

**Esercizio 1:**

Motivazione:

Calcolo:

**Esercizio 2:**

Motivazione:

Calcolo:

--	--

**D) Reporting – estratto debitori/locali sfitti/riaffitto**

**9 punti**

**Esercizio D1**

Il conto conduttore di S. Kuster presenta al 31.03.2021, giorno di riferimento per il rilevamento, un saldo di CHF 3'223.55. Nell'**estratto conto riportato nella pagina seguente** trovate le registrazioni dall'inizio della locazione.

Il proprietario chiede maggiori dettagli sul saldo degli arretrati. Inserire nella tabella le singole partite ancora non pagate, da quando sono insolute e a cosa si riferiscono.

3

**Saldo arretrati S. Kuster**

Importo	Valuta	Denominazione

<b>Estratto debitore al 31.03.2021</b>							
<b>S. Kuster</b>							
<b>Registrato il</b>	<b>Conto</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Tipo</b>	<b>Valuta</b>	<b>A favore del proprietario</b>	<b>A favore del debitore</b>	<b>Saldo</b>
			Riporto a saldo		0,00	0,00	0,00
01/05/2020	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/05/2020	3'140,00	0,00	3'140,00
05/05/2020	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/05/2020	0,00	3'140,00	0,00
31/05/2020	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/06/2020	0,00	3'140,00	-3'140,00
01/06/2020	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/06/2020	3'140,00	0,00	0,00
01/07/2020	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/07/2020	3'140,00	0,00	3'140,00
04/07/2020	2000.11200		Fattura 201013	04/07/2020	185,90	0,00	3'325,90
06/07/2020	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/07/2020	0,00	3'140,00	185,90
01/08/2020	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/08/2020	3'140,00	0,00	3'325,90
01/09/2020	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/09/2020	3'140,00	0,00	6'465,90
28/09/2020	2000.11100		Conteggio spese accessorie	28/09/2020	347,65	0,00	6'813,55
01/10/2020	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/10/2020	3'140,00	0,00	9'953,55
02/10/2020	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/08/2020	0,00	3'140,00	6'813,55
01/11/2020	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/11/2020	3'140,00	0,00	9'953,55
05/11/2020	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/09/2020	0,00	3'140,00	6'813,55
01/12/2020	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/12/2020	3'140,00	0,00	9'953,55
23/12/2020	2000.11200		Fattura 201013	04/07/2020	0,00	150,00	9'803,55
12/12/2020	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/10/2020	0,00	3'140,00	6'663,55
01/01/2021	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/01/2021	3'140,00	0,00	9'803,55
01/02/2021	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/02/2021	3'140,00	0,00	12'943,55
05/02/2021	2000.11100		Conteggio spese accessorie	28/09/2020	0,00	300,00	12'643,55
06/02/2021	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/11/2020	0,00	3'140,00	9'503,55
06/02/2021	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/12/2020	0,00	3'140,00	6'363,55
26/02/2021	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/01/2021	0,00	3'140,00	3'223,55
26/02/2021	20.0009.04	Appartamento	PVR	01/02/2021	0,00	3'140,00	83,55
01/03/2021	20.0009.04	Appartamento	Posizione in dare	01/03/2021	3'140,00	0,00	3'223,55
			<b>Saldo</b>		<b>35'073,55</b>	<b>31'850,00</b>	<b>3'223,55</b>

**Esercizio D2 - Definizione della procedura per mora**

Nel contratto di gestione è indicato che il proprietario desidera avere le minori perdite possibili sui canoni. La Property AG desidera quindi sapere al 31.3.2021 cosa avete fatto, o cosa farete, nei confronti dell'inquilino inadempiente S. Kuster per garantire che la procedura per mora si svolga nel modo più efficiente possibile. Descriva i passi della procedura per mora con le relative date.

Nota

I canoni di locazione sono dovuti mensilmente in anticipo.

3

**Esercizio D3 - Procedura per il riaffitto**

L'appartamento no. 0009 (ex inquilino S. Kuster) è sfitto dal 01.08.2021. La Property AG desidera ora sapere da lei, come intende procedere per garantire una locazione tempestiva. Elenchi **sei** adeguate **misure** per il riaffitto.

3

**E) Registrazione salario custode**

**18 punti**

**Esercizio E1**

Avete disdetto il contratto con la ditta di servizi di portineria con effetto al 30.06.2021. Avete poi assunto il conduttore Max Strasser come custode dal 01.07.2021. Qui sotto trovate il conteggio salariale per il mese di luglio 2021. Redigere l'elenco delle registrazioni per il conteggio salariale nella tabella in basso. A questo proposito considerare quanto segue:

- Utilizzare il **piano dei conti a pagina 5**
- I contributi della Cassa pensioni sono a carico del datore di lavoro e del lavoratore nella misura del 50% ciascuno
- Riportare i contributi dell'assicurazione sociale **singolarmente**
- Riportare nella tabella il conto, se si tratta di una registrazione in Dare o in Avere, l'importo e il testo della registrazione.
- Al termine delle registrazioni del conteggio salariale, la pezza giustificativa deve pareggiare.

18

Tabella di registrazione del conteggio salariale

Numero di conto	Dare/avere	Importo	Testo della registrazione
1210	Dare	100,00	Esempio di testo

## Conteggio salariale Max Strasser, luglio 2021

### Personale/Confidenziale

Signor  
Max Strasser  
Bahnhofstrasse 50  
8000 Zürich

### CONTEGGIO STIPENDIO luglio 2021

Descrizione	Base	Tasso	Importo	Totale
Stipendio mensile			5 000,00	
<b>STIPENDIO LORDO</b>				<b>5 000,00</b>
Deduzione AVS	5 000,00	5,275	-263,75	
Deduzione AD	5 000,00	1,100	-55,00	
Deduzione LPP			-320,00	
Totale deduzioni				-638,75
Rimborso spese materiale di pulizia				89,50
<b>STIPENDIO NETTO</b>				<b>4 450,75</b>

Versamento di CHF 4'450.75 sul conto bancario del signor M. Strasser

In caso di domande, si prega di contattare Property AG.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Esame professionale in gestione immobiliare 2021 Esame scritto

# Esame: Gestione immobiliare Materia d'esame: LEF

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: \_\_\_\_\_

N. di candidato: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari ammessi

#### In linea di massima

Durante lo svolgimento dell'esame è vietato l'uso di laptop, notebook e smartphone.

#### Calcolatrice

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

#### Testi di legge

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

### Indicazioni per i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la rispettiva domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto anche 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: **30 minuti**.
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

### Allegati

Nessun allegato

### Abbreviazioni

LEF        Legge federale sulla esecuzione e sul fallimento

Esercizi / Tema		Punti
A	Avvio della procedura esecutiva e fase di accertamento	12
B	Esecuzione in via di pignoramento, in via di fallimento e in via di realizzazione del pegno	9
C	Mezzi di garanzia nell'esecuzione forzata	4
D	Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare	5
<b>Totale</b>		<b>30</b>

**A) Avvio della procedura esecutiva**

**12 punti**

<p><b>Esercizio A1</b></p> <p>Il signor X, domiciliato a Lugano, ha acquistato in internet dalla società Online SA un nuovo equipaggiamento da sci per un importo complessivo di EUR 1'000. Il pagamento avrebbe dovuto avvenire entro 30 giorni dalla consegna della merce. Trascorsi 30 giorni dalla consegna, la società Online SA ha sollecitato il pagamento, avvertendo l'acquirente che, in caso di mancato pagamento, avrebbe provveduto all'incasso forzato. Non avendo ricevuto alcun pagamento nel termine predetto, Online SA ha inoltrato una domanda di esecuzione nei confronti di X.</p> <p>a) Quali sono le <b>quattro informazioni minime</b> che deve contenere una domanda di esecuzione?</p> <p>b) È possibile indicare nella domanda di esecuzione l'importo in EURO?</p> <p>c) Il precetto esecutivo è stato notificato al signor X che ha interposto opposizione. Come deve agire Online SA per proseguire nella procedura esecutiva? Giustifica brevemente la risposta.</p> <p>d) Nel caso in cui il Giudice accogliesse l'istanza di rigetto dell'opposizione, Online SA cosa può fare e come proseguirà la procedura?</p> <p><u>Variante:</u></p> <p>X ha interposto opposizione al precetto esecutivo, poiché in realtà gli accordi con Online SA erano diversi, ma non trova più il giustificativo per dimostrarlo.</p> <p>e) Dopo la ricezione del precetto esecutivo, cosa può chiedere X all'Ufficio esecuzione?</p>	<b>6</b>	
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d) .....</p> <p>.....</p> <p>e) .....</p> <p>.....</p>		

<b>Esercizio A2</b>	<b>3</b>	
<p>Il 12 luglio l'Ufficio esecuzione ha notificato al signor X un precetto esecutivo per un importo di CHF 2'500.-. La causale del precetto esecutivo è "risarcimento danni". Vista l'assenza del signor X il precetto esecutivo viene consegnato alla sua segretaria che lo mette assieme al resto della posta del suo capo.</p> <p>a) Martedì 2 agosto, al ritorno dalle vacanze, il signor X prende visione del precetto esecutivo, avverso il quale non è stata interposta opposizione. Può ancora fare qualcosa il signor X per contestare il precetto esecutivo? Se sì, entro quale termine.</p> <p>b) Variante: Il signor X prende conoscenza del fatto di avere ricevuto un precetto esecutivo solamente il 2 settembre, quando l'Ufficio esecuzione gli comunica che il 5 settembre effettuerà presso il suo domicilio il pignoramento. Cosa può fare il signor X per evitare il pignoramento?</p> <p>c) Preso dal panico, il 4 settembre il signor X paga l'importo di CHF 2'500.- malgrado ritenga di non essere debitore di alcunché. Il signor X di quale azione dispone per cercare di recuperare l'importo indebitamente pagato?</p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p>		

**Esercizio A3**

Vantate un credito esigibile nei confronti della società GB SA (sede a Mendrisio) per un importo di CHF 500'000.-. La società ha pure una filiale a Bellinzona e una succursale a Lugano.

a) In quali articoli di legge viene regolato il luogo d'esecuzione?

Indicate se è corretto rispettivamente possibile avviare la procedura di fallimento contro la società GB SA nei seguenti fori esecutivi. Giustificate brevemente la risposta.

b) A Mendrisio (sede di GB SA)?

c) A Bellinzona (sede della filiale)?

a) .....

.....

b) .....

.....

c) .....

.....

<b>3</b>	

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

**9 punti**

**Esercizio B1**

L'Ufficio esecuzione e fallimenti ha ricevuto una domanda di continuazione dell'esecuzione. L'ufficiale esecutore procede quindi al pignoramento, selezionando tutta una serie di beni e prendendo in considerazione esclusivamente l'interesse del creditore.

- a) Il modo di procedere dell'ufficiale esecutore è corretto? Motivare brevemente la risposta indicando gli articoli di legge rilevanti.
- b) Cosa può fare il creditore se dopo diversi mesi l'Ufficio esecuzione, malgrado sia stato sollecitato, non dà seguito alla domanda di continuazione? Indicare l'articolo di legge rilevante.

4

a) .....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

**Esercizio B2**

Il signor Bernasconi, iscritto nel registro di commercio come titolare di una ditta individuale, non ha provveduto al pagamento delle imposte relative al 2017. L'Ufficio di tassazione competente, dopo aver ottenuto il rigetto definitivo dell'opposizione, ha quindi chiesto la continuazione dell'esecuzione nei suoi confronti. L'ufficio d'esecuzione ha notificato al debitore la comminatoria di fallimento.

- a) L'Ufficio esecuzione ha agito correttamente? Motivare brevemente la risposta, indicando l'articolo di legge rilevante.
- b) Cosa può fare Bernasconi a sua tutela per difendersi dalla comminatoria di fallimento?

a) .....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

<b>3</b>	

**Esercizio B3**

**Indicare se i seguenti beni sono di principio pignorabili.**

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  
Risposta sbagliata = 0.0 punti

Un barboncino da compagnia

vero falso

0.5

L'autovettura

vero falso

0.5

La parte dello stipendio che supera il minimo esistenziale

vero falso

0.5

Il televisore

vero falso

0.5

**C) Mezzi di garanzia nell'esecuzione forzata**

**4 punti**

**Esercizio C1**

**Indicare se le seguenti affermazioni sono vere oppure false.**

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

Risposta sbagliata = 0.0 punti

Il locatore di locali d'abitazione può esercitare il diritto di ritenzione a garanzia del pagamento delle pigioni impagate.

vero falso

0.5

Una domanda di sequestro dev'essere presentata all'Ufficio esecuzione del domicilio del debitore.

vero falso

0.5

Il 18 luglio può essere eseguito un sequestro.

vero falso

0.5

Un attestato di carenza di beni è una causa di sequestro.

vero falso

0.5

**Esercizio C2**

Rispondete alle seguenti domande relative al diritto di ritenzione del locatore:

- a) Secondo la LEF, che tipi di pretese possono essere fatte valere con il diritto di ritenzione?
- b) Come viene trattato un diritto di ritenzione secondo la LEF?

a) .....

.....

.....

b) .....

.....

.....

<b>2</b>	

**D) Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare**

**5 punti**

**Esercizio D**

La Banca F a garanzia della concessione di un mutuo ha ottenuto un'ipoteca sul fondo del debitore. Dopo avere inizialmente ossequiato il contratto di mutuo il debitore non ha più fatto fronte ai propri impegni e la Banca ha quindi avviato la procedura esecutiva. Il debitore non ha fatto opposizione.

- a) Cosa deve fare la Banca per proseguire la procedura esecutiva?
- b) Entro quale termine?
- c) Nel caso in cui la somma ricavata non dovesse coprire il debito quale documento viene rilasciato al creditore? Rispondete alla domanda e indicate l'articolo di legge.
- d) Quali sono gli effetti di questo documento?

- a) .....
- .....
- b) .....
- .....
- c) .....
- .....
- d) .....
- .....

<b>5</b>	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Esame professionale di gestione immobiliare 2021 Esame scritto

# Esame: Gestione Immobiliare Materia d'esame: Immobili locativi

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

Cognome, nome: \_\_\_\_\_

N. di candidata/o: \_\_\_\_\_

Cantone di attività: \_\_\_\_\_

### Mezzi ausiliari autorizzati

Durante lo svolgimento dell'esame è vietato l'utilizzo di laptop, tablet e smartphone.

### Calcolatrice

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

### Testi di legge

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

### Indicazioni per le candidate/i candidati all'esame

1. L'intestazione (numero di candidato) deve essere compilata **obbligatoriamente** su ogni foglio. Sui fogli aggiuntivi indicare assolutamente, oltre al numero di candidato, anche il nome completo.
2. Le soluzioni devono essere inserite nello spazio libero sotto la rispettiva domanda.
3. Nel caso in cui siano necessari altri fogli per le soluzioni, indicare nell'esercizio il relativo rimando.
4. Le soluzioni devono essere leggibili. Nella valutazione si terrà conto anche 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: **210 minuti**.
7. Devono essere consegnati tutti i fogli delle soluzioni e gli appunti. **Se manca un esercizio o parte di essa non viene eseguita alcuna correzione.**

### Allegati

Nessun allegato

### Abbreviazioni

<b>CC</b>	Codice civile svizzero
<b>CO</b>	Codice delle obbligazioni svizzero
<b>OLAL</b>	Ordinanza concernente la locazione e l'affitto
<b>LEF</b>	Legge sulla esecuzione e sul fallimento

Esercizi	Tema	Punti
<b>Prima parte</b>	<b>Svizzera tedesca:</b>	<b>68</b>
<b>Sezione A</b>	Attività legate alla locazione di oggetti	34
<b>Sezione B</b>	Assicurazioni	20
<b>Sezione C</b>	Custodia	14
<b>Seconda parte</b>	<b>Svizzera italiana:</b>	<b>60</b>
<b>Sezione D</b>	Mandato di gestione - acquisizione di mandato	17
<b>Sezione E</b>	Conteggio spese accessorie	30
<b>Sezione F</b>	Contenzioso	13
<b>Terza parte</b>	<b>Svizzera romanda:</b>	<b>82</b>
<b>Sezione G</b>	Manutenzione ordinaria	33
<b>Sezione H</b>	Diritto del contratto di locazione – settore locativo	33
<b>Sezione I</b>	Ristrutturazione	16
	<b>Totale</b>	<b>210</b>

## Contesto

Lei lavora per la direzione della FunImmo SA, che ha sedi in tutta la Svizzera.

La sede centrale si trova a Lucerna, lei è trilingue ed è stato assunto per supervisionare le varie regioni gestite dall'impresa. Pertanto lei si sposta regolarmente da un'agenzia all'altra, secondo le missioni che le sono affidate.

Lei si recherà in 3 succursali situate nelle regioni seguenti:

- Svizzera Tedesca: 2 immobili in costruzione in Gelbstrasse 9-11, per i quali dovrà risolvere i seguenti problemi:
  - o Valorizzazione
  - o Assicurazioni
  - o Custodia
- Svizzera Italiana: acquisizione di un nuovo portafoglio di 3 immobili in Via Verde 24-26 e in Corso Smeraldo per i quali dovrà affrontare i seguenti temi:
  - o Mandato di gestione
  - o Acquisizione di gestione
  - o Conteggio spese accessorie
  - o Contenzioso
- Svizzera Romanda: un vecchio edificio già in gestione in rue Bleue 41 per il quale dovrà occuparsi dei seguenti casi:
  - o Manutenzione ordinaria
  - o Diritto del contratto di locazione – settore locativo
  - o Ristrutturazione

Il datore di lavoro conta su di lei per mettere ordine e contribuire a mantenere l'eccellente reputazione di FunImmo SA.

## **Prima parte: Ebikon – Gelbstrasse 9-11**

**68 Punti**

L'agenzia di Lucerna si è aggiudicata il mandato di valorizzazione di due immobili situati in Gelbstrasse 9 e 11 a Ebikon. Gli immobili si trovano in prossimità del centro del paese.

Il proprietario e promotore è la società "My Traum SA", che ha affidato la costruzione all'impresa totale "Titptopgsi SA".

I lavori di costruzione sono in corso e il completamento è previsto per la fine di giugno 2021. La riunione per la consegna dell'opera è già stata fissata per il 15 maggio 2021. I negozi e gli appartamenti saranno a disposizione dei conduttori a partire dal 1° luglio 2021.

I due immobili sono contigui e simili. Sono così composti:

- Piano terra: locali commerciali, 2 per immobile
- Dal 1° al 2° piano: 8 appartamenti, 2 per piano e per immobile
- 3° piano: 2 attici, 1 per immobile
- 1° piano interrato: cantine e locali tecnici
- 2° piano interrato: garage di 15 posti auto comune a entrambi gli immobili
- Al di fuori: 7 posteggi esterni

**A) Attività legate alla locazione di oggetti**

**34 Punti**

<b>Esercizio A1</b>	<b>5</b>	
<p>Il contratto con il proprietario menziona: "valorizzazione di due immobili a uso misto", senza ulteriori dettagli.</p> <p>Quali sono i <b>compiti</b> da svolgere - nell'ambito di una valorizzazione/commercializzazione di prima locazione- oltre pubblicazioni in varia media e la creazione della brochure di noleggio? Citatene <b>dieci</b>. Rispondere con <b>termini generici</b>.</p>		
<p>.....</p>		

<b>Esercizio A2</b>	<b>6</b>	
<p>Preparate il piano di comunicazione e i diversi documenti in vista della valorizzazione degli immobili.</p> <p>a) A parte gli annunci su stampa, radio e portali immobiliari, citate <b>quattro mass media</b> con cui mettere in mostra il vostro progetto immobiliare.</p> <p>b) Il collaboratore addetto alla locazione ha preparato il bozzetto dell'opuscolo per la messa in locazione e ha previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un frontespizio con immagine</li><li>- nome e indirizzo della promozione</li><li>- diverse immagini complessive dell'immobile e di alcuni alloggi</li><li>- uno slogan</li><li>- un testo di presentazione del tipo di costruzione</li><li>- una tabella di locazione con indicata la pigione di ogni alloggio e le spese accessorie</li></ul> <p>Quali sono gli elementi che mancano per completare l'opuscolo? Citatene <b>sei</b>.</p> <p>c) Al momento del lancio della valorizzazione del progetto, alcuni elementi di finitura degli alloggi non sono ancora stati scelti in via definitiva. Come fate per evitare problemi con i futuri locatari rispetto ai documenti che hanno ricevuto nella fase di commercializzazione? Rispondete con <b>una frase</b>.</p>		
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

.....

--	--

**Valutazione dell'esercizio A3**

Stabilite, per ciascuna domanda, se l'affermazione proposta è vera o falsa.  
 Segnate con una **crocetta** la casella corrispondente alla vostra risposta.

Ogni risposta viene valutata nel modo seguente:  
 Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5  
 Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio A3</b>			<b>4</b>	
Avete organizzato le prime giornate delle porte aperte e avete iniziato a ricevere i moduli di iscrizione per gli appartamenti di Gelbstrasse 9-11. Ora si tratta di valutarli e di redigere i contratti di locazione.				
La pigione di un appartamento non deve superare un terzo del salario lordo complessivo di tutti i co-conduttori.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Se l'avviso ufficiale di fissazione della pigione iniziale non è obbligatorio, il conduttore non può chiedere di conoscere la pigione pagata in precedenza.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Per i nuovi immobili, il conduttore può in ogni caso contestare la pigione iniziale, anche in assenza di conduttore precedente.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Il contratto di locazione di un monolocale, con una superficie inferiore a 15 m2, può prevedere un preavviso di disdetta inferiore a 3 mesi.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
È legalmente possibile stipulare un contratto di locazione commerciale per una durata iniziale inferiore a 5 anni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
È possibile stipulare un contratto di locazione per wine bar con un conduttore che non è munito di una valida licenza di barista/ristoratore, a condizione che uno dei suoi dipendenti ne possieda una.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
L'importo della garanzia d'affitto per un contratto di locazione commerciale non può superare i 6 mesi di pigione netta.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	
Una candidata si è registrata da sola per un appartamento di 3.5 locali. Non ha figli e ha risposto "separata" alla domanda sullo stato civile. Poiché non è divorziata, l'appartamento sarà automaticamente considerato come abitazione di famiglia.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso	0.5	

<b>Esercizio A4</b> Avete ricevuto diverse buone candidature per gli appartamenti. Ora preparate i contratti di locazione scritti. a) Quali sono gli <b>elementi essenziali</b> che compongono un contratto di locazione? Citatene <b>tre</b> . b) A che punto si considera <b>legalmente concluso</b> un contratto di locazione? c) I futuri contratti di locazione saranno soggetti a spese accessorie oltre agli acconti per il riscaldamento e la fornitura di acqua calda. Elencare <b>sette spese accessorie</b> che possono essere addebitate al conduttore. d) Quali <b>due condizioni</b> devono sussistere cumulativamente perché un elemento possa essere addebitato al conduttore come spesa accessoria? e) Viceversa, citate tre esempi di elementi che <b>non possono essere oggetto di spesa accessoria</b> .	<b>8</b>	
a) ..... ..... ..... b) ..... ..... c) ..... ..... ..... ..... ..... ..... d) ..... ..... e) ..... ..... .....		

**Esercizio A5**

Uno **studio dentistico** è interessato a locare **due superfici commerciali** al piano terra. Gli interessati non discutono il prezzo. Essi prevedono di collegare le due superfici e presentano un preventivo per l'allestimento completo dei locali, accompagnato da una prova di finanziamento. I candidati chiedono di redigere un contratto di locazione ventennale, in seguito tacitamente rinnovabile ogni 5 anni, e l'iscrizione nel Registro fondiario.

- a) Qual è l'**interesse del conduttore** a far iscrivere il suo contratto di locazione nel Registro fondiario? Citate due vantaggi.
- b) Quale **conseguenza** grave potrebbe sussistere **per il locatore** in questo caso?

5

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Esercizio A6**

È necessario redigere un contratto di locazione per una sala da tè con piccola ristorazione per una delle altre superfici commerciali al piano terra.

Il conduttore avrà a disposizione una cucina completamente attrezzata per preparare sul posto i piatti del giorno a pranzo. Ha l'autorizzazione a installare una terrazza di 10 tavoli davanti alla sala da tè.

Redigete **quattro disposizioni** particolari **specifiche per l'attività di ristorazione** che faranno parte del contratto di locazione.

Nota: ogni disposizione dovrà avere un **titolo** e un **testo completo**.

6

1	Titolo: ..... Testo completo: .....
2	Titolo: ..... Testo completo: .....



**SEZIONE B: ASSICURAZIONI DELL'IMMOBILE**

**20 Punti**

**Esercizio B1**

**12**

È giunto il momento di verificare che gli immobili della promozione siano **correttamente assicurati**.

- a) Quali sono le **tre principali assicurazioni** necessarie per gestire un edificio?
- b) Compilate la tabella seguente con le parti seguenti:  
Colonna 1: Il sinistro è coperto?  
Colonna 2: Quale assicurazione copre il sinistro?  
Colonna 3: In quale misura il sinistro è coperto? (es. valore assicurato)

a) .....

.....

.....

b)

Sinistro	Coperto? sì/no	Assicurazione in questione	Tipo di copertura		
1. La grandine ha danneggiato gli avvolgibili					
2. Una tegola è caduta su un veicolo parcheggiato davanti all'edificio					
3. È stata rubata l'attrezzatura del custode (la porta del locale del custode è rotta)					
4. Infiltrazione d'acqua in un appartamento attraverso una crepa nella facciata, mobilio del conduttore danneggiato					
5. Un corto circuito ha causato un incendio in casa. Danno totale, il conduttore è stato trasferito in un albergo e non paga più la pigione. Riguarda il non pagamento della pigione.					
6. Un conduttore è scivolato ed è caduto dalle scale perché non erano state sgombrate dalla neve					
7. Sono apparsi dei graffiti sulla porta del garage sotterraneo.					

### Esercizio B2

8

Inoltre, nell'ambito della valorizzazione, avete redatto lo stato locativo di entrambi gli immobili.

Lo stato locativo è il seguente:

Piano	Tipo oggetto	Num. locali	Superficie	Pigione netta	Spese accessorie
<b>Gelbstrasse 9</b>					
Piano terra	Negoziò		83.00 m2	1'935.00	255.00
Piano terra	Negoziò		83.00 m2	1'935.00	255.00
1° piano	Appartamento	3.5	85.00 m2	1'520.00	260.00
1° piano	Appartamento	3.5	92.00 m2	1'600.00	290.00
2° piano	Appartamento	2.5	65.00 m2	1'250.00	190.00
2° piano	Appartamento	4.5	112.00 m2	1'850.00	345.00
3° piano	Attico	5.5	138.00 m2	2'180.00	425.00
<b>Gelbstrasse 11</b>					
Piano terra	Negoziò		83.00 m2	1'935.00	255.00
Piano terra	Negoziò		83.00 m2	1'935.00	255.00
1° piano	Appartamento	3.5	85.00 m2	1'520.00	260.00
1° piano	Appartamento	3.5	92.00 m2	1'600.00	290.00
2° piano	Appartamento	2.5	65.00 m2	1'250.00	190.00
2° piano	Appartamento	4.5	112.00 m2	1'850.00	345.00
3° piano	Attico	5.5	138.00 m2	2'180.00	425.00
<b>Garage sotterraneo</b>					
7 posti auto esterni				420.00	
15 posti auto interni				1'800.00	
<b>Totale mensile</b>					
				<b>26'760.00</b>	<b>4'040.00</b>
<b>Totale annuo</b>					
			<b>1'316.00 m2</b>	<b>321'120.00</b>	<b>48'480.00</b>

Il costo dell'operazione è il seguente:

Acquisto del terreno (spese escluse): CHF 1'050'000.00

Costi di costruzione: CHF 8'071'500.00

Il promotore immobiliare vuole essere sicuro di non avere problemi di contestazione delle pigioni iniziali e, anche se è un po' tardi, vi chiede di giustificare come avete stabilito lo stato locativo.

- Indicate **due modi** per **stimare una pigione** netta e fornite una spiegazione per ciascuna.
- Presentate questo calcolo e commentate il risultato, spiegando i limiti entro i quali il rendimento lordo si deve situare.

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

--	--

**SEZIONE C: CUSTODIA**

**14 Punti**

**Esercizio C1**

Ora è necessario istituire un servizio di custodia e voi state ancora esitando tra un custode singolo e una società di custodia.

Per aiutarvi a decidere, fate un **confronto tra i due sistemi**.

Completate la tabella seguente indicando, in ogni casella, **tre svantaggi**.

**3**

	Custode singolo	Società di custodia
Svantaggio 1		
Svantaggio 2		
Svantaggio 3		

**Esercizio C2**

Alla fine avete optato per l'assunzione di un custode singolo.

Il Signor Hans Wart, nato il 06.09.1986, ha firmato un contratto per i 4.5 locali al 2° piano e si è dichiarato interessato al posto di custode.

L'avete incontrato e avete deciso di assumerlo.

**Lavorerà a tempo parziale, ossia l'equivalente del 30%** (40 ore settimanali) di una posizione a tempo pieno.

Completate il seguente contratto di lavoro. Come supporto, si prega di utilizzare la posizione di partenza dalla pagina 3 e 4.

**9**

**CONTRATTO DI LAVORO**  
**CUSTODE NON PROFESSIONALE A TEMPO PARZIALE**

stipulato tra: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ il Signor

..... Hans Wart  
..... Blauweg 2  
..... 6030 Ebikon  
.....

nel prosieguo il datore di lavoro \_\_\_\_\_ nel prosieguo il  
custode \_\_\_\_\_

da una parte, \_\_\_\_\_ dall'altra parte

1. Inizio del rapporto di lavoro: .....

2. Periodo di prova, secondo il CO .....

Durante il periodo di prova, il contratto di lavoro potrà essere disdetto da una  
o dall'altra parte dando ..... di preavviso per .....

3. Termine di disdetta dopo il periodo di prova, secondo il CO (art. ....)  
ossia .....

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

4. Tempo di lavoro: ..... ore a settimana

5. Retribuzione: CHF 1'000.00 lordi al mese

6. Deduzioni sociali:

..... % ..... CHF

..... % ..... CHF

7. Diritto alle ferie: ..... (secondo CO)

Mansionario: allegato alla presente

--	--

<b>Esercizio C3</b> Per quanto riguarda il <b>contratto di custode non professionale a tempo parziale</b> , rispondete alle seguenti domande:  a) Quale deve essere il salario minimo assoggettato alla LPP?  b) Quale dovrebbe essere l'orario di lavoro minimo perché si renda obbligatoria l'assicurazione contro gli infortuni non professionali (LAINF NP)?	<b>2</b>	
a) ..... ..... .....  b) ..... ..... .....		

**Seconda parte: Svizzera Italiana – Via Verde 24-26 –  
Corso Smeraldo 124**

**60 Punti**

Terminata con successo la missione nella Svizzera Tedesca, siete chiamati da un'agenzia della Svizzera Italiana.

La società ha appena rilevato 3 immobili in gestione completa, situati in Via Verde 24 + 26 e in Corso Smeraldo 124 a Bellinzona (TI).

La precedente gestione è stata disastrosa ed è necessario aiutare i colleghi a rimettere in ordine le pratiche.

**SEZIONE D: MANDATO DI GESTIONE –  
 ACQUISIZIONE DI MANDATO**

**17 Punti**

**Valutazione dell'esercizio D1**

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

Spuntate **x** ogni volta la casella corrispondente alla vostra risposta.

Ogni risposta viene valutata nel modo seguente:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio D1</b>			<b>3</b>	
Prendete visione del mandato di gestione che è stato redatto.				
Rispondete alle seguenti domande:				
Per fissare correttamente il tasso dell'onorario di amministrazione, dovete fare riferimento alle tabelle cantonali ufficiali	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
In linea di principio, non è possibile subappaltare un mandato di gestione senza parlarne con il vostro mandante.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
La nozione di "termine intempestivo" in caso di disdetta del mandato di gestione si riferisce al fatto di disdire il contratto al di fuori dei termini e delle scadenze previste dal contratto.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Il mandatario è tenuto a informare, a prima richiesta, l'amministrazione fiscale della composizione del reddito del suo mandante.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Qualsiasi terzo può inviare una comunicazione concernente l'oggetto del mandato indifferentemente al mandatario o al mandante.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
L'onorario di amministrazione deve essere sempre espresso in % e in franchi, conformemente alla legislazione vigente.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		

<b>Esercizio D2</b>	<b>9</b>	
<p>Poiché si tratta di un mandato di gestione completa, rispondete alle seguenti domande:</p> <p>a) Un cliente si riferisce alla vostra offerta di mandato di gestione completa e desidera verificare che le vostre tariffe non siano troppo elevate e vi chiede di fornirgli una tabella ufficiale di gestione per il settore immobiliare.</p> <p>Cosa potete rispondergli? Formulate <b>due o tre frasi</b>.</p> <p>b) Quali sono i compiti principali di un gestore immobiliare? Citatene <b>otto</b>.</p> <p>c) Quali sono gli obblighi legali del gestore nei confronti del mandante? Citatene <b>sei</b> e indicate <b>gli articoli di legge</b> in questione.</p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



## SEZIONE E: CONTEGGIO SPESE ACCESSORIE

**30 Punti**

### Esercizio E1

**15**

I conteggi delle spese accessorie non vengono redatti da 2 anni.  
Avete trovato un raccoglitore contenente i documenti contabili relativi all'esercizio dal 01.07.2019 al 30.06.2020 per l'immobile di Corso Smeraldo 124.

Sono espressamente concordate le spese accessorie per tutti i contratti di locazione, ad eccezione di uno degli appartamenti.

- Spese di riscaldamento secondo l'art. 5 OLAL
- Acqua potabile/ Canalizzazione/ Elettricità spazi comuni
- Contratto di manutenzione/ assistenza ascensore
- TV via cavo (appartamenti al 1° piano a destra e 3° piano: collegamenti piombati)
- Contratto di manutenzione aria condizionata nei locali commerciali al piano terra

Sono state contabilizzate le seguenti fatture:

- 01.07.2019	Riserva olio da riscaldamento 1700 l a CHF 95.00 / 100 l	
- 01.07.2019	Assistenza bruciatore 01.07.-31.12.2019	CHF 290.00
- 01.07.2019	Abbonamento aria condizionata negozi 01.07.-31.12.2019	CHF 980.00
- 01.07.2019	Assistenza ascensore 01.07.-31.12.2019	CHF 1'600.00
- 15.08.2019	Acconto acqua potabile/Canalizzazione	CHF 680.00
- 01.09.2019	Pulizia canna fumaria	CHF 250.00
- 02.09.2019	Olio da riscaldamento 7'000 l a CHF 72.00 / 100 l	
- 10.09.2019	Riparazione regolatore di riscaldamento	CHF 950.00
- 15.10.2019	Acconto elettricità spazi comuni	CHF 1'500.00
- 17.11.2019	Olio da riscaldamento 8'000 l a CHF 75.00 / 100 l	
- 15.12.2019	Assicurazione stabili 2020	CHF 1'800.00
- 31.12.2019	Abbonamento aria condizionata negozi 01.01.-31.12.2020	CHF 2'000.00
- 31.12.2019	Assistenza ascensore 01.01.-31.12.2020	CHF 2'400.00
- 31.12.2019	Custode 01.06.-31.12.2019	CHF 2'380.00
- 05.01.2020	Olio da riscaldamento 15 000 l a CHF 65.00 / 100 l	
- 12.01.2020	Assistenza bruciatore 2020	CHF 600.00
- 15.01.2020	Conteggio consumo acqua/Canalizzazione 01.07.-31.12.2019	CHF 384.00
- 05.03.2020	Acconto acqua potabile/Canalizzazione	CHF 800.00
- 15.03.2020	Servizio invernale spazzaneve 2019-2020	CHF 1'500.00
- 31.05.2020	Custode 01.01.-31.05.2020	CHF 1'700.00
- 15.06.2020	Materiale custode	CHF 358.00
- 05.07.2020	TV via cavo 07.2019-06.2020 (8 collegamenti)	CHF 3'720.00
- 17.07.2020	Conteggio consumo acqua potabile/Canalizzazione 01.01.-30.06.2020	CHF 515.00
- 17.08.2020	Conteggio elettricità spazi comuni 01.07.2019-30.06.2020	CHF 1'768.00

**Continua alla pagina seguente**

**Continuazione dell'esercizio E1**

Ulteriori informazioni:

- La vostra azienda è **assoggettata all'IVA**
- Scorte di olio da riscaldamento 3500 l (calcolo in base al **metodo LIFO**)
- Onorario di amministrazione per la redazione del conteggio delle spese accessorie: 3%
- Corrente per riscaldamento: CHF 380.00
- Gestione del riscaldamento da parte del custode: CHF 490.00
- Riscaldamento e acqua calda secondo l'art. 5 OLAL
- Poiché i depositi delle attività commerciali sono situati nel seminterrato, i negozi contribuiscono alle spese dell'ascensore.

Allestite un conteggio chiaro e comprensibile per il periodo compreso tra il 1° luglio 2019 e il 30 giugno 2020 per l'intero immobile, senza ripartizione tra i singoli oggetti.

Indicate il **totale dei seguenti tipi di costo** (per ciascuna voce incluso l'onorario di amministrazione):

- Spese di riscaldamento
- Costi d'esercizio dell'immobile
- Contratto di manutenzione/assistenza ascensore
- Contratto di manutenzione dell'aria condizionata nei negozi
- TV via cavo.

Nota: i calcoli devono essere arrotondati in eccesso o in difetto ai 5 centesimi.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



<b>Esercizio E2</b>  Come detto nell'esercizio precedente, uno dei conduttori ha firmato un contratto di locazione che indica: - Pigione mensile netta: CHF 1'250.00 - Acconto mensile per riscaldamento, acqua calda e spese accessorie: CHF 190.00 - Non ci sono altre menzioni sul contratto di locazione.  a) Potete redigere un conteggio singolo di spese accessorie per questo conduttore? Giustificate la vostra risposta.  b) Questa situazione cambierà l'insieme delle chiavi di ripartizione degli altri oggetti dell'immobile? Giustificate la vostra risposta.	<b>5</b>	
a) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Sì                No  Giustificazione: ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		
b) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Sì                No  Giustificazione: ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

**Esercizio E3**

A proposito delle chiavi di ripartizione delle spese di riscaldamento, di acqua calda e di spese accessorie, esistono **diverse maniere per determinarle**.

Indicatene **sei** diverse maniere compilando la tabella sottostante.

6

Tipo di spese	Chiave di ripartizione

<b>Esercizio E4</b>	<b>4</b>	
a) Spiegate con <b>due frasi</b> la nozione di <b>gradi giorno</b> . b) Qual è il loro <b>principio di utilizzo</b> nell'ambito della redazione di un conteggio di riscaldamento?  a) ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....  b) ..... ..... ..... ..... .....		

**SEZIONE F: CONTENZIOSO**

**13 Punti**

<b>Esercizio F1</b>	<b>8</b>	
<p>La conduttrice Ella Drò non paga la pigione dei suoi 4 ½ locali da 4 mesi. La precedente gestione non ha adottato alcun provvedimento.</p> <p>Da parte vostra, le avete inviato un sollecito. Non ci sono state reazioni e nemmeno pagamenti da parte della signora Drò. Non risponde al telefono e il gestore che si è recato sul posto si è trovato davanti a una porta chiusa. Eppure, l'indicazione "Ella e P. Drò" figura ancora sulla sua cassetta delle lettere.</p> <p>Quali sono le <b>due azioni</b> che intraprenderete per prime?</p> <p>Per ciascuna delle due azioni, <b>spiegate dettagliatamente</b> la maniera di procedere comprese le scadenze necessarie.</p>		
<p>1. ....</p> <p>.....</p>		
<p>2. ....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Esercizio F2</b>	<b>5</b>	
<p>Da una verifica delle vostre scritture contabili, constatate che l'importo di CHF 7'359.95 risulta in sospeso sul conto di Paolo Conte, un ex conduttore che non ha effettuato i versamenti del suo conteggio di riconsegna in occasione della sua partenza il 31 maggio 2020. La sua garanzia locativa per un importo di CHF 4'500.00, è ancora in possesso del locatore.</p> <p>Sfogliando gli archivi, trovate la constatazione di riconsegna di questo conduttore, da lui stesso firmata, con un importo stimato a suo carico di CHF 7'300.00.</p> <p>Trovate anche il conteggio di riconsegna corredato di tutti i giustificativi per un importo totale di CHF 7'159.95.00. Gli importi addebitati corrispondono a tutti gli effetti al verbale della constatazione di riconsegna.</p> <p>L'11 luglio 2020 l'ex amministratore ha avviato una causa per l'importo di CHF 7'159.95.00 + CHF 200.00 di spese di gestione, dopo aver inviato i solleciti e le messe in mora necessari.</p> <p>Paolo Conte si è opposto in toto all'ordine di pagamento e da allora la vecchia amministrazione non ha fatto più nulla.</p> <p>a) Potete continuare voi la procedura?                      Giustificate la vostra risposta, incl. Articolo di legge.</p> <p>b) Nel caso in cui si potesse continuare la procedura, qual è il passo successivo?</p> <p>c) Presso quale istituzione?</p> <p>d) Indicate cosa si deve fare per evitare di ricevere un attestato di carenza beni per l'intero credito.</p>		
<p>a)</p> <p><input type="checkbox"/>                      <input type="checkbox"/></p> <p>Sì                              No</p> <p>Giustificazione: .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

c) .....

.....

.....

d) .....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Terza parte: Svizzera Romanda – Rue Bleue 41**

**82 Punti**

Dopo aver messo ordine nella Svizzera Italiana, vi spostate nella Svizzera Romanda. Una succursale ha appena assunto un nuovo gestore. Quest'ultimo ha bisogno dei vostri consigli per iniziare la sua attività. In particolare, si trova in difficoltà con la signora Elvira Teau, proprietaria di un piccolo immobile in Rue Bleue 41 a Echallens, la quale è tanto esigente quanto volubile.

L'immobile è vecchio (1967) e non è stato sottoposto a manutenzione costante, in parte a causa del fatto che le pigioni sono piuttosto basse e che, di conseguenza, ci sono pochi cambiamenti di conduttori.

**SEZIONE G: MANUTENZIONE ORDINARIA – SOPRALLUOGO**

**33 Punti**

<b>Esercizio G1</b>	<b>9</b>	
<p>La signora Teau, proprietaria dell'immobile, ha sentito la sua vicina signora Malin affermare che ha potuto aumentare le pigioni grazie ai lavori effettuati. È sorpresa che non abbiate aumentato le pigioni visto che avete ridipinto la tromba delle scale.</p> <p>a) Spiegate in una o due frasi il motivo per cui <b>non potete aumentarle</b> in questo caso specifico.</p> <p>b) Calcolate le ripercussioni sulle pigioni derivanti da ingenti lavori di ristrutturazione. Indicate le diverse percentuali con arrotondamenti matematici <b>a tre cifre decimali</b> e gli importi in franchi, <b>arrotondando ai 5 centesimi</b>. L'importo totale dei lavori del vostro esempio sarà basato su uno stato locativo annuo pari a CHF 150'000.00 e sui lavori di seguito elencati.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto con miglioramento dell'isolamento termico CHF 100'000.00</li> <li>- Sostituzione delle attuali finestre in legno a doppio vetro con finestre in PVC a triplo vetro CHF 90'000.00</li> <li>- Rifacimento dell'intonaco delle facciate, ponteggio compreso CHF 150'000.00</li> <li>- Sostituzione del portone d'ingresso dell'immobile CHF 9'000.00</li> <li>- Installazione di un sistema di interfono CHF 22'000.00</li> <li>- Sostituzione delle bucalettere CHF 7'000.00</li> </ul> <p>Si considera che il plusvalore apportato sarà massimo dal punto di vista legale.</p> <p>c) Nell'ambito dell'invio delle <b>formule di aumento della pigione</b> relative all'esercizio precedente, esse devono essere accettate dal locatario. Quale <b>teoria dell'accettazione</b> vale in questi casi? Spiegate in una o due frasi.</p> <p>d) Esiste un'altra teoria dell'accettazione. Indicatela e spiegate in una o due frasi.</p>		



c) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d) .....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Esercizio G2**

La coppia di conduttori dei 3 locali e ½ al piano terra ha più volte segnalato per telefono che la lavastoviglie non funzionava più.

La signora Teau è riluttante a intraprendere lavori su questo appartamento perché la pigione è molto bassa e pertanto ritiene di perdere già abbastanza soldi con questi conduttori.

I conduttori sono stanchi di aspettare e si sono decisi a sollecitare per **costringere la proprietaria** a effettuare i **lavori di riparazione**, o addirittura a sostituire la lavastoviglie.

- a) Descrivete i passi che i conduttori dovranno compiere per ottenere ciò che chiedono.
- b) I conduttori stanno anche valutando la possibilità di chiedere un risarcimento per difetto della cosa locata.
  - 1. Di che tipo di difetto si tratta? Indicate la definizione tecnica.
  - 2. In che misura (%) i conduttori potranno ottenere una riduzione di pigione?
  - 3. Per quale periodo di tempo deve essere concessa la riduzione?

5

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

1. ....

2. ....

3. ....

.....

### Esercizio G3

15

Nell'immobile si è verificata una nuova disdetta al contratto di locazione.

Questa volta si tratta dell'appartamento di 3 locali e ½ in locazione al signor Jong Oune. Quest'ultimo ha disdetto nei termini con effetto dal 31 marzo 2021.

All'ingresso del conduttore, il 1° giugno 2007, l'appartamento era stato così parzialmente rinnovato:

- Tinteggiatura del soggiorno e delle camere (pittura a dispersione)
- Tinteggiatura di tutti rivestimenti in legno in tutti i locali
- Sostituzione del box doccia con pareti in vetro e vaso WC

In precedenza erano stati intrapresi i seguenti lavori:

- La cucina e la sua disposizione, così come il bagno, sono stati completamente rifatti nel febbraio 1985
- Posa di nuovi pavimenti in parquet nell'ottobre 2001

Durante il contratto di locazione, avete sostituito il forno e il frigorifero nel maggio 2009.

Durante il sopralluogo preliminare, è stato difficile per voi valutare le condizioni dell'appartamento, in quanto era molto sporco e pieno di materiale.

In particolare, avete attirato l'attenzione del signor Oune sulla necessità di pulire accuratamente l'appartamento per la constatazione di riconsegna.

Nonostante le sue condizioni, l'appartamento ha trovato un nuovo conduttore nella persona del signor Don Trompe e voi avete organizzato contemporaneamente la constatazione di riconsegna del signor Oune e la constatazione di consegna del signor Trompe.

Quando è arrivato il momento, è successo quello che temevate: l'appartamento è stato completamente svuotato, ma non è stato pulito a fondo.

a) Come potete risolvere il problema della pulizia?

Indicate **due possibilità**.

b) Inoltre, avete rilevato i seguenti **danni**:

- Il signor Oune fumava nell'appartamento. Le pareti si sono ingiallite a causa della nicotina. Inoltre, vi sono grandi macchie sospette su una delle pareti di una camera.

Costo della riparazione:

CHF 7'500.00, di cui CHF 2'350.00 per la pulizia speciale e l'applicazione di uno strato anti-nicotina su pareti e plafoni.

- Il gatto del signor Oune si affilava gli artigli sul telaio della porta della cucina.

Costo della riparazione: CHF 950.00.

<ul style="list-style-type: none"><li>○ Poiché il conduttore fumava, nell'appartamento sono presenti numerose tracce di bruciatura sul parquet del soggiorno. I listoni danneggiati devono essere sostituiti e, considerando l'età del parquet, la differenza di colore deve essere rimediata levigando e sigillando l'intero pavimento. Costo della riparazione: CHF 850.00 per la fornitura e la posa di nuovi listoni e CHF 2'400.00 per la levigatura e la sigillatura.</li><li>○ Mancano la placca da forno e i portaspazzolini da denti nel bagno. Fornitura e consegna di questi elementi: CHF 225.00</li><li>○ Pulizia supplementare da parte di una società di custodia: CHF 750.00</li></ul> <p><b>Redigete il conteggio di riconsegna</b> del sig. Oune, indicando il <b>ciclo di vita degli oggetti in questione</b>, il <b>saldo non ammortizzato</b> in termini di mesi e <b>l'importo a carico del conduttore</b>.</p> <p>Indicate anche <b>la presa in carico dell'assicurazione RC/domestica</b> del conduttore (franchigia CHF 300.00). <b>Giustificate</b> inoltre le vostre risposte per ciascuna voce.</p> <p><b>Nota:</b> i calcoli devono essere arrotondati in eccesso o in difetto ai 5 centesimi.</p>	
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>Riparazione di pareti, soffitti e rivestimenti in legno:</p>	

Riparazione del telaio della porta:

Riparazione del parquet:

Sostituzione della placca da forno e dei portaspazzolini da denti:

Pulizie supplementari:

--	--

Copertura da parte dell'assicurazione RC/economia domestica dell'inquilino uscente:

--	--

**Valutazione dell'esercizio G4**

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

Spuntate **x** ogni volta la casella corrispondente alla vostra risposta.

Ogni risposta viene valutata nel modo seguente:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio G4</b>			<b>4</b>	
Rispondete alle seguenti domande:				
In caso di disagi dovuti a lavori pubblici di viabilità, il conduttore di un locale commerciale al quale sia impedito l'accesso al proprio negozio può rivolgersi al suo locatore per ottenere una compensazione per perdita di fatturato.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Il conduttore può opporsi alla visita del locatore per ispezionare il proprio appartamento in vista della vendita se il locatore gli aveva precedentemente rifiutato i lavori di ristrutturazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Se il conduttore ha omesso di segnalare un difetto al locatore e il difetto non è imputabile al conduttore, questi è comunque responsabile del danno che ne deriva.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Al termine del contratto di locazione, se il locatore non intende intraprendere i lavori per rimediare ai difetti imputabili al conduttore, può comunque addebitargli il valore di tali difetti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
La sostituzione di un interruttore elettrico rientra nella piccola manutenzione a carico del conduttore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Il locatore ha sempre il diritto di rinnovare un appartamento, a condizione di risarcire il conduttore per i disagi subiti.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Anche se non ha richiesto il permesso del locatore, il conduttore può, al termine del contratto di locazione, chiedere un indennizzo per l'installazione di una sauna nel bagno se può dimostrare che ciò comporta un significativo aumento di valore per il locatore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Se il conduttore ha ottenuto una riduzione del canone di locazione a causa di un difetto importante della cosa locata, può anche chiedere il risarcimento per danni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		

**SEZIONE H: DIRITTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**– SETTORE LOCATIVO**

**33 Punti**

**Esercizio H1**

**2.5**

Il figlio della signora Irma Dutoit vi ha scritto una raccomandata il 4 febbraio 2021 per informarvi della disdetta del contratto di locazione dell'appartamento della madre con effetto al 31 marzo 2021.

La Signora Dutoit è vedova ed è molto anziana (92 anni). Abita nel suo appartamento dal 1° luglio 1987 e all'inizio di marzo 2020 si trasferirà in una casa di cura perché non ha più la capacità di badare alla propria abitazione e di prendersi cura di sé stessa.

La lettera di disdetta è stata firmata da suo figlio.

- a) **A quali condizioni** la lettera di disdetta così redatta può essere legalmente valida?
- b) Dovete **liberare** la signora Dutoit dalle condizioni e dagli obblighi del suo contratto di locazione con effetto dal 31 marzo 2020?

Giustificate la risposta e indicate, se del caso, la data più vicina possibile.

a) .....

.....

.....

.....

.....

- b)
- 
- Sì                No

Giustificazione: .....

.....

.....

.....

**Esercizio H2**

**13**

Rispondete alle seguenti affermazioni spuntando per ciascuna di esse la casella Sì o No, per indicare se sono corrette o meno, e fornendo ogni volta una giustificazione. Inoltre, specificate uno o più articoli del CO pertinenti.

**Nota:** Sono valutati solo gli articoli di legge completamente elencati.

1. La disdetta per giusti motivi e la disdetta al di fuori dei termini contrattuali sono entrambe disdette straordinarie:

Sì No

Giustificazione:

Art. CO: \_\_\_\_\_

2. È possibile prevedere un termine di disdetta inferiore a 6 mesi per i locali commerciali, purché entrambe le parti siano d'accordo.

Sì No

Giustificazione:

Art. CO: \_\_\_\_\_

3. Disdetta inefficace è sinonimo di disdetta nulla.

Sì

No

Giustificazione:

Art. CO: \_\_\_\_\_

4. Il fatto di essere diventato paraplegico a seguito di un incidente e di non poter più accedere al proprio appartamento per mancanza di ascensore è un giusto motivo di disdetta.

Sì

No

Giustificazione:

Art. CO: \_\_\_\_\_

5. Se avete deciso di vendere un appartamento, e avete offerto al conduttore esistente di acquistarlo e questi ha rifiutato l'offerta, non potete più recedere dal contratto di locazione, in quanto la disdetta sarà considerata abusiva.

Sì

No

Giustificazione:

Art. CO: \_\_\_\_\_

6. Avete disdetto il contratto di locazione di una villa a causa dell'urgente necessità del suo proprietario. Il conduttore ha ottenuto una proroga unica di sei mesi dall'Ufficio di conciliazione.

Quest'ultimo può tuttavia lasciare l'appartamento prima della scadenza di 6 mesi dando un preavviso di un mese con effetto alla fine del mese ed essere liberato dalle condizioni e dagli obblighi del contratto di locazione alla data del suo recesso.

Sì

No

Giustificazione:

Art. CO: \_\_\_\_\_



<b>Esercizio H4</b>	<b>9</b>	
<p>La proprietaria vi chiede se è obbligata a concedere la riduzione della pigione secondo l'esercizio H3.</p> <p>Indicate le <b>due possibilità di contrastare</b> una richiesta di riduzione della pigione e spiegatele, menzionando le condizioni da soddisfare per confermare ciascuna di esse.</p> <p><u>Prima possibilità:</u></p> <p>.....</p> <p><u>Seconda possibilità:</u></p> <p>.....</p>		

**Valutazione dell'esercizio H5**

Stabilite, per ciascuna domanda, se l'affermazione proposta è vera o falsa.  
 Spuntate **x** ogni volta la casella corrispondente alla vostra risposta.

Ogni risposta viene valutata nel modo seguente:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio H5</b>			<b>4</b>	
Rispondete alle seguenti domande:				
Il locatore non può rifiutare una sublocazione conclusa a tempo indeterminato se riguarda un solo locale dell'appartamento e se il conduttore principale continua ad abitare nell'appartamento.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Di norma, in caso di sublocazione, la pigione del sub-conduttore può superare la pigione principale al massimo del 30% se il sublocatore ha lussuosamente arredato l'appartamento.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Per gli appartamenti di lusso con più di 6 locali, senza cucina, non può essere concessa alcuna proroga in caso di disdetta del contratto di locazione da parte del locatore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
In caso di divorzio, se il giudice ha affidato l'abitazione di famiglia a uno degli ex coniugi, l'altro ex coniuge può essere tenuto a pagare in solido le pigioni eventualmente rimaste insolute per un periodo di tempo determinato.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
I conviventi, se hanno uno o più figli in comune, beneficiano delle disposizioni di legge che disciplinano l'abitazione di famiglia.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Se il locatore viene a sapere che il suo conduttore si trova in gravi difficoltà finanziarie e che queste sono notoriamente conosciute, ha il diritto di chiedergli una garanzia supplementare e, in mancanza di costituzione della stessa entro un termine ragionevole, può disdire il contratto di locazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Per la prima volta riceve un reclamo scritto collettivo da parte di un gruppo di inquilini contro un inquilino dell'edificio a causa dei rumori molesti dovuta ad una rissa nel cuore della notte. È possibile disdire il contratto con un preavviso di 30 giorni alla fine del mese.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Il locatore ha il diritto di rifiutare il trasferimento del contratto di locazione se il subentrante svolge un'attività lecita ma contraria alle convinzioni più profonde del locatore.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		

## SEZIONE I: RISTRUTTURAZIONI

16 PUNTI

### Esercizio I1

7.5

La signora Teau possiede anche un monolocale di 25 m2 in una piccola PPP che risale al 1979.

Questo appartamento è sfitto da 18 mesi. È stato occupato per diversi decenni dal cugino ed è rimasto quasi nello stato originario, cioè completamente **antiquato**: disposizione sommaria della cucina, bagno con mezza vasca, pavimento in vinile e pareti dipinte. L'ultima pigione pagata era di CHF 450.00 + CHF 35.00 di oneri.

Un rapido calcolo ha permesso di determinare che il rendimento del capitale proprio di questo appartamento è del 2,15% una volta locato. La signora Teau prenderà in prestito da una banca l'intero importo necessario per la ristrutturazione.

La signora Teau non capisce perché nessuno è interessato a prendere in locazione questo appartamento.

Voi le proponete di procedere a una ristrutturazione completa e redigete un preventivo.

- Fornitura e posa della cucina	CHF	8'000.00
- Ristrutturazione completa del bagno, posa di una doccia italiana e rivestimento del pavimento e delle pareti	CHF	9'500.00
- Sostituzione del pavimento vinilico con il parquet	CHF	3'000.00
- Tinteggiatura completa di pareti, soffitti e rivestimenti in legno	CHF	6'500.00
- Messa a norma dell'impianto elettrico	CHF	2'500.00
- Lavori accessori: collegamenti, muratura, ecc.	CHF	2'500.00
- Varie e imprevisti 10%	CHF	3'200.00
- Onorario ristrutturazione 5% + IVA 7.7%	CHF	<u>1'895.50</u>

Totale dei lavori CHF 37'095.50

a) La signora Teau ritiene che l'investimento sia molto elevato. Quali **argomenti** potete addurre **per convincerla** a procedere con questa ristrutturazione?

b) Avete stipulato contratti forfettari con ogni categoria professionale per l'esecuzione dei lavori.

Per quanto riguarda la posa di un nuovo parquet, la ditta esecutrice ha previsto la rimozione della precedente pavimentazione vinilica, la levigazione del massetto e la fornitura e posa del parquet per un importo forfettario di CHF 3'475.00 tasse escluse.

La fattura finale ammonta a CHF 4'170.00 tasse escluse. Il parchettista spiega di aver dovuto procedere a un rifacimento di maggiore portata del massetto, poiché nel momento in cui ha rimosso la copertura vinilica ha constatato che era in pessime condizioni a causa di un vecchio danno idrico.

Dovete **pagare il maggiore della fattura**? Giustificate la vostra risposta e indicate **l'articolo di legge** pertinente.

<p>c) In base al codice delle obbligazioni, <b>entro quale scadenza</b> dovete segnalare un difetto di minore importanza collegato ai lavori realizzati? Citate il relativo articolo.</p> <p>d) In caso di aumento della pigione, quali sono le condizioni affinché <b>una contestazione della pigione iniziale</b> da parte del locatario sia dichiarata <b>irricevibile</b>?</p> <p>e) Nel vostro preventivo è stato omissso <b>un aspetto tecnico importante</b> che rischia di avere <b>conseguenze devastanti</b>. Qual è questo elemento e perché è importante?</p>		
<p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>b) <input type="checkbox"/> Si                      <input type="checkbox"/> No</p>		
<p>Giustificazione:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Art. ....</p>		
<p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Art.....</p>		

d) .....  
.....  
.....  
.....

e) .....  
.....  
.....  
.....

--	--

<b>Esercizio I2</b>	<b>6</b>	
<p>Alla fine la proprietaria preferisce rinunciare alla ristrutturazione completa dell'appartamento. Desidera che procediate soltanto a lavori parziali di rifacimento o sostituzione che daranno un aspetto migliore all'alloggio a costi inferiori.</p> <p>a) Citate <b>5 lavori parziali</b> che potete pensare di effettuare nell'alloggio.</p> <p>b) Siete riusciti a far scendere i costi a CHF 12'000.00. In questo caso quale sarà il plusvalore che si può ripercuotere sulla pigione? Giustificate la vostra risposta.</p> <p>c) Pianificazione dei lavori: Spiegate in <b>quattro frasi principali</b> il modo in cui pianificate il progetto e la realizzazione dei lavori di ristrutturazione dell'alloggio.</p>		
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Valutazione dell'esercizio I3**

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

Spuntate **x** ogni volta la casella corrispondente alla vostra risposta.

Ogni risposta viene valutata nel modo seguente:

Risposta esatta = 0.5 punti = 0.5

Risposta errata = 0.0 punti = 0.0

<b>Esercizio I3</b>			<b>2.5</b>	
Rispondete alle seguenti domande:				
Qualora si stipuli un contratto d'appalto secondo la norma SIA 118, l'onere della prova in caso di difetto spetta all'imprenditore e non al committente.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Nel caso di un contratto d'appalto concluso secondo il CO, i difetti visibili possono essere segnalati entro due anni dalla loro constatazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Al termine di una costruzione nuova, è la data di ricevimento dei locali completati che determina l'inizio dei termini di garanzia, secondo la norma SIA 118.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Al momento del trasferimento di un conduttore in un appartamento nuovo, se la tinteggiatura di alcune pareti non è terminata, questi può immediatamente rescindere il contratto di locazione e chiedere il risarcimento per danni.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		
Quando un nuovo elettrodomestico viene sottoposto a una riparazione in garanzia, inizia un nuovo periodo di garanzia non appena viene completata la riparazione.	<input type="checkbox"/> vero	<input type="checkbox"/> falso		



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Per la candidata / il candidato

## Esame professionale di Gestione immobiliare 2021 Esame orale

# Esame: Gestione immobiliare

© Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera

### Caso esempio per le scuole / Assunzione di mandato

#### **Nota:**

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

#### **Svolgimento dell'esame:**

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

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



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

**Per la candidata / il candidato**

### **Situazione iniziale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

**Per la candidata / il candidato**

### **Distribuzione dei ruoli**

Candidato: Gestore/Gestrice

Team di esperti: Coppia

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

**Allegati:** Nessuno