



TOOL 1

INFORMAZIONI SULLA PROPRIETÀ PER PIANI

PROGETTO CTI

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine
nell'ambito della proprietà per piani

Centro di competenza Tipologia e pianificazione in architettura (CCTP)
Istituto per lo sviluppo socioculturale (ISE)
Istituto di economia aziendale e regionale (IBR)

Rispetto ai permessi di costruzione per nuovi alloggi rilasciati negli ultimi 10 anni, la proprietà per piani (PPP) risulta essere la forma di proprietà attualmente più diffusa. Nel solo Cantone di Zurigo, la percentuale di nuove costruzioni, riferita alla quota complessiva delle abitazioni in proprietà di nuova costruzione, tra il 1990 e il 2013 è cresciuta dal 48 % al 79 %. In questi anni il numero di unità abitative in PPP è pertanto passato da 63 886 a 98 013.¹

Essere proprietari del tetto sotto cui si vive presenta vantaggi rispetto alla locazione, ad esempio in termini di investimento di capitale e di libertà di poter disporre degli spazi a proprio piacimento. Rispetto alle case unifamiliari, il vantaggio della PPP è che sono necessari mezzi finanziari più contenuti per l'acquisto e che tali immobili sono più consoni alle necessità delle persone a mobilità ridotta.²

L'opuscolo redatto nell'ambito del progetto di ricerca «Langzeit-strategien im Stockwerkeigentum (strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani)» presenta le problematiche legate alla PPP e si rivolge ai potenziali acquirenti. L'opuscolo illustra i fattori che devono essere tenuti in considerazione quando si intende procedere all'acquisto, al fine di evitare l'insorgere di problemi in caso di ristrutturazione edilizia. Le lettrici e i lettori potranno inoltre avere una panoramica di tutti gli opuscoli, gli strumenti e le relazioni elaborati nell'ambito del progetto di ricerca. Dal punto di vista dei contenuti gli opuscoli sono legati fra loro da un filo conduttore, ma possono anche essere letti singolarmente.

- I contenuti dell'opuscolo sono integrati da una relazione dettagliata che fornisce informazioni di approfondimento e presenta un confronto tra problematiche e vantaggi della PPP considerate dal punto di vista dei proprietari.

¹ Cfr. Ufficio di statistica del Cantone di Zurigo (editore), 2015.

² Da interviste condotte nell'ambito del progetto con esperti e proprietari di PPP.



1. PIANIFICAZIONE ED ELABORAZIONE

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE
E AGLI ELEMENTI DI COSTRUZIONE

Il trasferimento di un immobile in PPP implica il passaggio delle responsabilità dall'investitore ai proprietari e all'amministrazione. Spesso questo passaggio comporta il rischio che informazioni importanti vadano perse.

Raccomandazione: accertarsi che la comunicazione dei comproprietari di piani riceva tutti i piani di costruzione nonché tutte le informazioni relative agli elementi di costruzione utilizzati e alle imprese coinvolte. Disporre di una documentazione completa in merito all'immobile è di grande utilità ai fini degli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI E ACQUISTO

PIANIFICAZIONE DELLA MANUTENZIONE E DELLA RISTRUTTURAZIONE

Spesso al momento dell'acquisto si tendono a trascurare le valutazioni su costi di gestione, manutenzione e ristrutturazione della PPP, nonostante queste voci, considerato il ciclo di vita dell'immobile, costituiscano circa l'80% dei costi complessivi.

I costi di investimento per un immobile costituiscono invece appena il 20% circa. Se a ciò si aggiunge la mancanza di una pianificazione degli interventi di ristrutturazione e finanziaria³ a lungo termine, può accadere che l'esecuzione di lavori di ristrutturazione imprevisti, ma necessari, possa facilmente causare impegni finanziari onerosi ai singoli proprietari in un secondo momento.

Raccomandazione: già nei primi anni della fase di utilizzo, la comunione dei comproprietari di piani dovrebbe far elaborare un piano di ristrutturazione basato sulla vita utile prevista per i singoli elementi di costruzione che fornisca indicazioni sugli eventuali costi di investimento.⁴ Il regolamento della PPP stabilisce chi debba occuparsi della sua implementazione (per es. un'amministrazione).

CONSIDERAZIONI SULLA PPP E REGOLAMENTO

Il regolamento delle PPP stabilisce le direttive in merito alla presa di decisioni e alla ripartizione dei costi relativi alla manutenzione e alla ristrutturazione. A tal fine sono fondamentali la determinazione delle quote di valore, lo schema per il calcolo di tali quote, la delimitazione precisa tra parti esclusive e parti comuni nonché un regolamento chiaro e dettagliatamente formulato per quanto attiene ai diritti di voto.

Raccomandazione: l'atto di costituzione e il regolamento dovrebbero essere sottoposti a un legale competente in materia (rivolgersi per es. ai professionisti dell'associazione dei proprietari per piani o all'Associazione dei proprietari fondiari). A seconda dei cantoni, è possibile rivolgersi anche ai notariati o agli uffici del registro fondiario.⁵

STRUTTURA EDILIZIA DELL'IMMOBILE IN PPP

La struttura di molti immobili in PPP risulta essere poco flessibile. Per questo motivo, nell'eventualità di adeguamenti strutturali e interventi di ristrutturazione, l'entità dei lavori diventa ingente e si ripercuote anche sui costi.

Anche dal punto di vista delle caratteristiche di utilizzo sussistono alcune problematiche da tenere presente: per es. una limitata disponibilità di superfici utilizzabili e di ambienti da adibire a uso ripostiglio, una scarsa separazione delle aree a diritto d'uso esclusivo o la mancanza di luoghi di incontro con il vicinato.

Raccomandazione: in caso di acquisto di una PPP valutare la qualità architettonica del progetto, la funzionalità dell'immobile e la capacità della pianta di essere modificata in funzione di nuove esigenze. Affinché il valore della PPP si mantenga nel tempo, oltre alla scelta della giusta ubicazione e alla gradevolezza estetica dell'immobile nel suo complesso, conta molto anche il fatto che le scelte planimetriche favoriscano dei buoni rapporti di vicinato nell'ambito della comunione dei comproprietari di piani.⁶

³ Di seguito si parla di pianificazione finanziaria che include aspetti legati sia al piano finanziario, sia al piano di finanziamento. Il piano finanziario consiste nella pianificazione dell'entità dei lavori e la determinazione dei relativi costi. Il piano di finanziamento individua le opportunità di finanziamento, ovvero le modalità con cui coprire i costi.

⁴ Cfr. «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani».

⁵ Cfr. «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani».

⁶ Cfr. «Tool 8: Raccomandazioni per la pianificazione nell'ambito della proprietà per piani».

3. AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

INCARICO DELL'AMMINISTRAZIONE

Qualora alle amministrazioni non venga esplicitamente conferito un incarico inerente alla gestione tecnica, i piani di manutenzione e ristrutturazione competono alla comunione dei comproprietari di piani. Non tutti sono tuttavia consapevoli di cosa ciò comporti.

Raccomandazione: il ruolo centrale svolto dall'amministrazione nell'ambito dei piani di ristrutturazione e finanziamento non deve essere sottovalutato. È opportuno mettere nero su bianco i servizi che l'amministrazione è tenuta a fornire, in particolare relativamente alla gestione tecnica, in una specifica descrizione delle prestazioni.⁷

GESTIONE TECNICA E KNOW-HOW

SPECIALISTICO

Una gestione tecnica strategica e a lungo termine di un immobile in PPP richiede verifiche regolari dello stato dell'immobile, la pianificazione e l'organizzazione di interventi di manutenzione e ristrutturazione e il monitoraggio sistematico e ad hoc dei finanziamenti. Molte amministrazioni possiedono tuttavia un know-how limitato in campo edilizio e pianificano gli interventi di manutenzione e ristrutturazione senza considerare la necessaria prospettiva strategica a lungo termine.⁸

Raccomandazione: la scelta di un'amministrazione esterna deve essere attentamente valutata. Interpellare eventualmente esperti indipendenti per un parere. Potersi avvalere di competenze specialistiche è fondamentale, in particolar modo sul fronte della gestione tecnica. Prima della presentazione dell'offerta, o al più tardi prima della firma del contratto, è consigliabile effettuare un'ispezione dell'immobile in PPP assieme all'amministrazione prescelta.

RESPONSABILITÀ PROPRIA DELLA COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI DI PIANI

Spesso i comproprietari di piani non sono del tutto consapevoli della loro responsabilità individuale relativamente alla manutenzione e alla ristrutturazione dell'immobile.

Ciò vale in particolare se i comproprietari hanno acquistato l'immobile da un investitore e non hanno preso parte al processo fin dall'inizio in prima persona. Spesso l'elaborazione dei piani di manutenzione e ristrutturazione avviene troppo tardi o demandata a chi non possiede un'adeguata prospettiva strategica a lungo termine. Inoltre, accade di frequente che i compiti dell'amministrazione o di chi si occupa di pianificare tali interventi siano formulati in maniera poco chiara.

Raccomandazione: per quanto concerne la responsabilità individuale dei singoli proprietari e della comunione dei comproprietari di piani nel suo complesso, è necessario acquisire diverse conoscenze. La responsabilità di sensibilizzare in merito alle necessità e alle relative proposte informative riguarda investitori, amministrazioni e associazioni in egual misura.

⁷ Cfr. «Tool 5: Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commenti)».

⁸ Cfr. «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani».

4. RISTRUTTURAZIONE

FONDO DI RINNOVAMENTO ADEGUATAMENTE FINANZIATO

Dopo l'acquisto di un'unità PPP, l'entità del contributo annuale destinato al fondo di rinnovamento viene solo raramente verificata. All'inizio della fase di utilizzo tale somma tuttavia tende spesso a essere sottostimata.

In tal modo si determina però un'insufficiente riserva. I nodi vengono al pettine in seguito, quando sorge la necessità di eseguire interventi di ristrutturazione generale e i comproprietari si trovano a dover corrispondere pagamenti extra in via straordinaria.

Raccomandazione: è buona norma che gli acquirenti di immobili in PPP richiedano o si informino per tempo in merito all'esistenza di un piano strategico di ristrutturazione e finanziamento e di un relativo fondo di rinnovamento adeguatamente finanziato. I relativi strumenti e obiettivi sono stabiliti per iscritto nel regolamento.⁹

RICERCA DEL CONSENSO E DISPONIBILITÀ ALL'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Nella pianificazione e attuazione di interventi di ristrutturazione nell'ambito della PPP, definirne portata e obiettivi comporta spesso grandi problematiche.

Differenze di vedute in merito agli interventi finalizzati al mantenimento del valore dell'immobile od opinioni discordanti su temi quali estetica e qualità possono causare il protrarsi di lunghe discussioni. In linea generale, nell'ambito della PPP si distingue tra gli interventi finalizzati al mantenimento del valore (necessari) e all'incremento del valore (utili e di lusso); di questi, in genere solo i primi vengono coperti dal fondo di rinnovamento.

Raccomandazione: i membri della comunione dei comproprietari di piani dovrebbero trovare in breve tempo un accordo sugli interventi atti a mantenere a lungo il valore dell'immobile in PPP. La base per raggiungere tale consenso è costituita dalle disposizioni del regolamento. È opportuno mettere per iscritto gli esiti di una discussione aperta su questo tema, a integrazione degli obiettivi comunitari del piano di conservazione.

È bene inoltre tenere presente che mantenere a lungo termine il valore dell'immobile, nel rispetto di esigenze in evoluzione in termini di qualità dell'edificio e di mantenimento del suo valore di mercato, è spesso possibile solo con un'attuazione tempestiva degli interventi di ammodernamento e pertanto grazie a una combinazione di interventi edilizi finalizzati all'incremento (utili) e al mantenimento (necessari) del valore.¹⁰

SCIOLGIMENTO DELLA PPP

Con l'andare del tempo le esigenze di chi occupa un immobile in PPP possono cambiare radicalmente. In tale ottica potrebbe essere necessario prendere in considerazione l'ipotesi di sciogliere la comunione dei comproprietari di piani, per es. perché l'immobile sarà demolito, e programmare i relativi passi da compiere. Tuttavia l'attuale mancanza di riferimenti in questo senso rende più difficili ad oggi le decisioni in prospettiva di un possibile smantellamento.¹¹

Raccomandazione: è bene includere nel regolamento una formulazione ad hoc relativa allo scioglimento della comunione dei comproprietari di piani. Questa accortezza è particolarmente consigliabile nel caso di PPP che in precedenza erano appartamenti in affitto, dal momento che, nella maggior parte di questi casi, la struttura edilizia è già datata.

⁹ Cfr. «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani».

¹⁰ Cfr. «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani».

¹¹ Cfr. «Tool 7: Incentivi alla ristrutturazione della proprietà per piani».

5. LA COMUNIONE DI COMPROPRIETARI DI PIANI

PROPRIETÀ COLLETTIVA E CONSAPEVOLEZZA

Dal momento che all’acquisto di un immobile in PPP le priorità sono la scelta di un’abitazione adeguata e della «giusta» ubicazione, si tende spesso a dimenticare che con l’immobile si acquisisce anche una proprietà collettiva.

La composizione eterogenea della comunione dei comproprietari, per es. per età, stile di vita e background culturale, può arricchire ma anche complicare la convivenza sotto lo stesso tetto. L’acquirente di un immobile in PPP deve pertanto essere ben consapevole che quando si tratta della manutenzione e della ristrutturazione delle parti comuni, possono emergere punti di vista molto diversi. A differenza di chi vive in una casa unifamiliare, chi opta per una PPP deve tenere in considerazione in misura maggiore la presenza del vicinato. In genere si presuppone che l’eterogeneità di una comunione dei comproprietari – in termini di età, possibilità economiche, composizione del nucleo familiare, nazionalità, proprietari-occupanti e locatari – aumenti con l’età dell’immobile in PPP.

Raccomandazione: in occasione delle assemblee dei comproprietari di piani, tematiche quali la comunicazione e la gestione dei conflitti dovrebbero essere discusse esplicitamente e ripetutamente. Infatti, il verificarsi di un conflitto rilevante influenza in modo considerevole il futuro della comunione dei comproprietari e dell’immobile in PPP.¹²

SCARSA EFFICIENZA DELLE ASSEMBLEE DEI COMPROPRIETARI DI PIANI SU TEMATICHE DI RISTRUTTURAZIONE

Spesso gli interventi di ristrutturazione nell’ambito di una PPP sono ostacolati dal fatto che durante l’assemblea annuale rimane poco tempo a disposizione per discutere dei vari interessi e dei lavori da eseguire.

Raccomandazione: al fine di ottimizzare i processi nella fase preparatoria e decisionale degli interventi di ristrutturazione, gruppi di lavoro e comitati tecnici possono predisporre le basi decisionali da sottoporre all’assemblea dei comproprietari di piani.

A tal fine è necessario che compiti e sfere di competenza siano chiaramente regolamentati e rispettati, nonché affidare l’incarico a chi dispone del necessario know-how.

¹² Cfr. «Tool 6: Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani».

6. TOOL

Per poter far fronte alle problematiche descritte, nell'ambito del progetto di ricerca è stata elaborata una serie di tool che consentono di implementare strategie a lungo termine nell'ambito della PPP per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Ciascun tool riassume in maniera chiara e comprensibile i temi più importanti. Le informazioni fornite sono rivolte in primis alle amministrazioni, ai potenziali acquirenti e ai proprietari di un immobile in PPP, ma possono essere utili anche ad architetti e committenti.

Chi lo desidera può richiedere informazioni aggiuntive sulle relazioni dedicate ai singoli temi.

www.hslu.ch/cctp-stwe

TOOL 1

INFORMAZIONI SULLA PROPRIETÀ PER PIANI

L'opuscolo riassume le problematiche legate alla PPP, presentando i fattori che spesso vengono trascurati nel processo di acquisto e che possono pertanto essere causa di conflitti – in particolare per questioni legate alle ristrutturazioni edilizie.

La relazione integrativa è dedicata ai vantaggi di un immobile in PPP. Vengono inoltre esposte le criticità che emergono nel contesto dei piani di ristrutturazione e di finanziamento.

TOOL 2

PROCESSO DI CONSERVAZIONE OTTIMIZZATO PER LA PROPRIETÀ PER PIANI

L'opuscolo riassume i contenuti fondamentali di un «processo di conservazione ottimizzato per la PPP» e illustra il processo come sequenza delle singole fasi, passaggi importanti e decisioni necessarie che competono ai soggetti chiave. A titolo integrativo, le peculiarità del processo vengono di volta in volta messe in luce. Una relazione nella quale sono descritti, per ciascun soggetto chiave, i ruoli, i compiti e i risultati auspicabili a ogni passaggio decisivo, presenta inoltre in dettaglio lo svolgimento del processo ottimizzato lungo l'asse temporale.

TOOL 3

STRUMENTI PER IL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

L'opuscolo illustra i presupposti degli strumenti «calendario degli interventi di ristrutturazione», «previsioni per il fondo di rinnovamento» e «panoramica degli interventi» utili al fine di sviluppare un piano di ristrutturazione e finanziario a lungo termine.

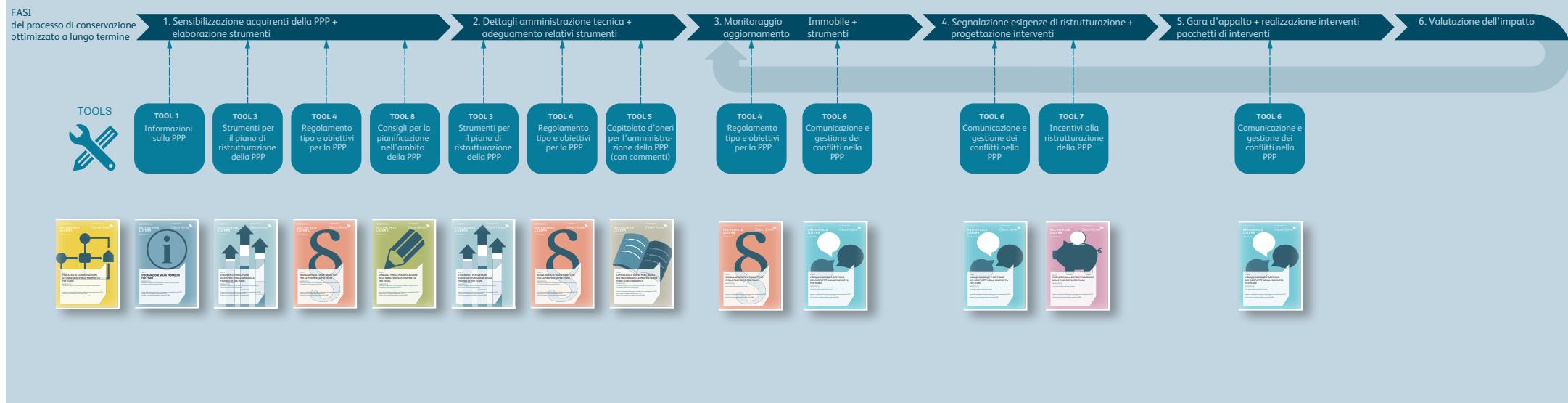
L'utilizzo e il funzionamento dei tre tool basati su Excel è spiegato nella relazione. Il «calendario degli interventi di ristrutturazione» illustra tramite gli elementi di costruzione, la vita utile e i costi previsti a lungo termine, quali interventi di ristrutturazione siano necessari e quando e l'ammontare delle riserve finanziarie che devono essere programmate. Lo strumento «previsioni per il fondo di rinnovamento» confronta i costi di ristrutturazione previsti con lo sviluppo stimato del fondo. La «panoramica degli interventi» è invece uno strumento informativo e di comunicazione focalizzato sugli interventi necessari e utili destinati alle parti comuni della PPP. Tali interventi devono essere di volta in volta approvati dai comproprietari di piani.

TOOL 4

REGOLAMENTO TIPO E OBIETTIVI PER LA PROPRIETÀ PER PIANI

L'opuscolo riassume i consigli relativi agli aspetti del regolamento legati agli interventi di ristrutturazione e chiarisce il significato dei nuovi «obiettivi» da implementare nell'ambito del piano di conservazione a lungo termine.

La relazione integrativa fornisce inoltre le clausole tipo da inserire nel regolamento e chiarisce il significato di una serie di articoli selezionati e relativi alle ristrutturazioni edilizie di immobili in PPP. Il documento contiene inoltre proposte di formulazione degli «obiettivi» relativi al processo di conservazione ottimizzato a lungo termine. La finalità di tali obiettivi è aiutare la comunione dei comproprietari di piani a discutere e stabilire per tempo la «strategia di conservazione», l'«obiettivo di conservazione» e il «piano di finanziamento» per le parti comuni dell'immobile.



I tool vengono utilizzati in fasi diverse del processo di conservazione (esempio PPP di nuova costruzione)

TOOL 5

CAPITOLATO D'ONERI PER L'AMMINISTRAZIONE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI (CON COMMENTI)

L'opuscolo spiega come organizzare in concreto la gara d'appalto per l'assegnazione dell'incarico di amministrazione nell'ambito della PPP nell'ottica di un piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziario orientato al lungo termine, nonché gli aspetti a cui prestare attenzione nella scelta di un'amministrazione. La relazione approfondisce le proposte integrative al capitolato d'oneri dell'amministrazione.

TOOL 6

COMUNICAZIONE E GESTIONE DEI CONFLITTI NELLA PROPRIETÀ PER PIANI

L'opuscolo illustra i processi decisionali tipici di una PPP e fornisce regole generali per la prevenzione dei conflitti tramite la comunicazione e strategie di risoluzione dei conflitti. Le tipologie dei conflitti e le strategie e misure per prevenirli e risolverli sono trattati più nel dettaglio in una relazione dedicata.

TOOL 7

INCENTIVI ALLA RISTRUTTURAZIONE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

L'opuscolo illustra sistemi effettivi e potenziali di incentivazione degli interventi di ristrutturazione, valutando gli stessi in base alla loro rilevanza per la PPP. La relazione dedicata a questo tema presenta inoltre i sistemi di incentivazione per le nuove costruzioni sostitutive, tratta gli ambiti di intervento e considera gli scenari legati allo scioglimento della PPP.

TOOL 8

CONSIGLI PER LA PIANIFICAZIONE NELL'AMBITO DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

L'opuscolo presenta criteri e consigli relativi alla pianificazione nell'ambito di un immobile in PPP. La loro implementazione consente di migliorare la funzionalità dell'immobile e di semplificare la ristrutturazione delle parti comuni o, in poche parole, di facilitare il «funzionamento» della comune dei comproprietari di piani nel lungo termine.

Tutte le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.

7. FONTI/BIBLIOGRAFIA

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft (5a edizione aggiornata). Zurigo: Beobachter-Buchverlag; 2011

Ufficio federale di statistica (UST): comunicato stampa n. 0350-1302-70; 2013

LUSTAT Statistik Luzern; 2015

Schweizer Stockwerkeigentümerverband (Associazione svizzera della proprietà per piani): Flyer zum Jubiläumskongress 50 Jahre Stockwerkeigentum; 7.5.2015

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zurigo: Associazione svizzera dei proprietari fondiari; 1^a edizione 2002, testo nella 6^a edizione non modificata; 2012

Ufficio di statistica del Cantone di Zurigo (editore); 2015

Wermelinger, Amédéo: Das Stockwerkeigentum. SVIT-Kommentar Art. 712a-712t ZGB

Wermelinger, Amédéo: Zürcher Kommentar. Zurigo; 2010

Interviste con esperti

- Adrian Brun, Birrer Immobilien Treuhand AG
- Reto Brun, Gebr. Brun AG
- Hansjörg Etter, BEM-Architekten AG
- Martin Halter, ristrutturatore edile e docente
- Freddy Hasenmaile, Credit Suisse AG Immobilien Research
- Daniel Heimberg, Heimberg Immobilien
- Paddy Richmond, fondatore dell’insediamento Stirnrüti Horw
- Dominik Romang, Schweizer Stockwerkeigentümerverband (Associazione svizzera della proprietà per piani)
- Prof. Dr. Amadeo Wermelinger, avvocato

Inoltre interviste con rappresentanti di diverse comunità dei comproprietari di piani.

PARTNER DI PROGETTO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Schweizer Stockwerkeigentümerverband



Umwelt und Energie (uwe)



Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und
Erneuerbare Energien

NOTA EDITORIALE

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani al fine di evitare arretrati nei lavori di risanamento;
progetto CTI 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5
(Luzerner Toolbox: 8 opuscoli in cofanetto)

© 2016, vdf Hochschulverlag AG / ETH Zurigo
www.vdf.ethz.ch

Informazione bibliografica della Deutsche Nationalbibliothek
La presente pubblicazione figura nella bibliografia della biblioteca nazionale tedesca. I dati bibliografici dettagliati sono consultabili online al link <http://dnb.d-nb.de>.

L’opera e tutte le sue parti sono protette dal diritto d’autore. Ogni utilizzazione non autorizzata ai sensi del diritto d’autore è vietata e punibile, salvo previo consenso dell’editore. Questa norma si applica in particolare alla riproduzione, alle traduzioni, ai microfilm, alla memorizzazione e all’elaborazione dell’opera con sistemi elettronici.

EDITORE

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)

AUTORI DELLA BROCHURE

Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

REDAZIONE E REVISIONE

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

GRAFICA

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTNER DI PROGETTO

- Commissione per la tecnologia e l’innovazione CTI
- Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
- Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
- Credit Suisse AG Economic Research; Freddy Hasenmaile
- Banca Raiffeisen Zurigo; Dominique Läderach
- Ufficio federale delle abitazioni UFAB; Verena Steiner
- Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
- BEM-Architekten AG; Hansjörg Etter
- Associazione svizzera dei proprietari per piani; Dominik Romang
- Associazione svizzera dei proprietari fondiari; Monika Sommer
- Umwelt und Energie Kanton Luzern
- Stiftung 3F Organisation
- Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet) (Building and Renewable Energies Network of Technology)

TEAM DI PROGETTO

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direttrice di progetto), Stefan Haase (codirettore di progetto), Doris Ehrbar, Prof. Dr. Peter Schewer

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Economia
Istituto di Economia Aziendale e Regionale (IBR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess, Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Lavori Sociali
Istituto per lo Sviluppo Socioculturale (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTATTO

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani

Lo scopo del progetto di ricerca era l’elaborazione di un Toolbox rivolto ai proprietari di immobili in proprietà per piani, investitori e amministrazioni che fornisse strumenti utili al fine dell’ottimizzazione dei processi e della diffusione delle conoscenze. Nel loro complesso tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Oltre alle informazioni destinate agli acquirenti di una PPP, alla rappresentazione di un processo ottimizzato degli interventi di ristrutturazione e al calendario degli interventi di ristrutturazione corredata da stime dei costi, la pubblicazione propone anche suggerimenti per integrare il regolamento e le mansioni dell’amministrazione come pure uno strumento per la comunicazione e la gestione dei conflitti.

Le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



TOOL 2

**PROCESSO DI CONSERVAZIONE
OTTIMIZZATO PER LA PROPRIETÀ
PER PIANI**

PROGETTO CTI

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine
nell'ambito della proprietà per piani

Centro di competenza Tipologia e pianificazione in architettura (CCTP)
Istituto per lo sviluppo socioculturale (ISE)
Istituto di economia aziendale e regionale (IBR)

Dal punto di vista organizzativo e operativo, l'esecuzione di interventi di ristrutturazione generali in un edificio in proprietà per piani (PPP) è più lunga e complessa se paragonata alla realizzazione di interventi analoghi in alloggi in affitto o case unifamiliari. È raro che gli interventi, per quanto necessari e auspicabili, siano decisi in modo immediato: l'eterogeneità degli interessi rappresentati dalle persone coinvolte porta infatti nella maggior parte dei casi ad ampie discussioni. La mancanza di competenze tecniche e della volontà di raggiungere un consenso da parte dei comproprietari di piani spesso può complicare notevolmente il processo. Per gestire le situazioni di conflitto sono necessari un piano di conservazione e un piano strategico di ristrutturazione onnicomprensivi, elaborati secondo processi ottimizzati a lungo termine e corredati dai relativi strumenti.

Il presente opuscolo, elaborato nell'ambito del progetto di ricerca «Strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani (PPP)», è rivolto in primo luogo ai proprietari di immobili in PPP, alle amministrazioni e a potenziali acquirenti e intende fornire loro un supporto nell'elaborare, in modo strutturato e con un approccio a lungo termine, la pianificazione degli interventi di conservazione e ristrutturazione e la pianificazione finanziaria.¹

L'opuscolo riassume i contenuti fondamentali di un «processo di conservazione ottimizzato per la PPP» illustrandolo in tutta la sequenza delle fasi, i passaggi decisivi e le decisioni necessarie che competono ai soggetti chiave. Inoltre vengono spiegate nel dettaglio anche le peculiarità del processo.

Rientra tra i compiti dell'amministrazione far proprio il processo ottimizzato e gli strumenti proposti. D'altra parte spetta alla comunione dei comproprietari di piani richiedere all'amministrazione le prestazioni di cui desidera usufruire.

→ La tematica è approfondita in una relazione integrativa che illustra in concreto i ruoli, i compiti e le decisioni dei soggetti chiave presentandoli in ordine cronologico. Per ciascuna fase viene di volta in volta indicato il tool a cui fare riferimento (per i tool cfr. pag. 20).

Al fine di una corretta esecuzione del piano di manutenzione e ristrutturazione, la relazione è integrata dai seguenti tool: «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani», «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani» e «Tool 5: Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commenti)».

¹ Di seguito si parla di pianificazione finanziaria che include aspetti legati sia al piano finanziario, sia al piano di finanziamento. Il piano finanziario consiste nella pianificazione dell'entità dei lavori e la determinazione dei relativi costi. Il piano di finanziamento individua le opportunità di finanziamento, ovvero le modalità con cui coprire i costi.

1. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL «PROCESSO DI CONSERVAZIONE OTTIMIZZATO PER LA PPP»

(NUOVE COSTRUZIONI)

Nelle prossime pagine è rappresentato graficamente, in più sezioni, il «processo di conservazione ottimizzato per la PPP» relativo alla costruzione di nuovi edifici. Il grafico è completo e illustra passo dopo passo come procedere per ottimizzare i piani di conservazione, ristrutturazione e finanziari nell'ambito della PPP. Il processo non fa distinzioni tra immobili in PPP affittati e occupati dai proprietari.

Per aiutare nella comprensione delle singole fasi del processo, nella pagina qui accanto è riportata la legenda.

La rappresentazione grafica si articola in una struttura a cinque livelli.

LIVELLO 1

Risultati e decisioni necessari che i futuri comproprietari di piani, ovvero la comunità dei comproprietari di piani, devono raggiungere in ciascun passaggio decisivo (cerchi a sfondo rosa).

LIVELLO 2

Approccio a livello di strategia organizzativa (box con contorni grigi) e di pianificazione edilizia con i relativi passaggi decisivi (box con contorni verdi) in ordine cronologico. I passaggi decisivi determinanti al fine dell'ottimizzazione del processo di conservazione sono messi in risalto dal bordo in grassetto.

LIVELLO 3

Tool sviluppati nell'ambito del progetto di ricerca aventi rilevanza contenutistica per le relative fasi o passaggi decisivi (box azzurri).

LIVELLO 4

Risultati che gli investitori, l'amministrazione e/o i professionisti del settore edile devono raggiungere in corrispondenza di ciascun passaggio decisivo (cerchi a sfondo grigio chiaro).

LIVELLO 5

Ordine cronologico delle sei fasi del processo di conservazione ottimizzato (frecce a sfondo blu).

LEGENDA

LIVELLO 1



Risultati e decisioni necessarie da parte degli interessati alla PPP, dei comproprietari di piani ovvero della comunità dei comproprietari legati a ciascun passaggio decisivo

LIVELLO 2



Passaggio decisivo a livello di strategia organizzativa nel processo di conservazione ottimizzato



Passaggio decisivo a livello di pianificazione edilizia nel processo di conservazione ottimizzato



Nuovo passaggio decisivo centrale stabilito secondo lo standard nell'ambito del processo di conservazione ottimizzato

LIVELLO 3



Tool sviluppati nell'ambito del progetto di ricerca avente rilevanza contenutistica relativamente al passaggio decisivo



Risultati necessari da parte dell'investitore, dell'amministrazione e dei professionisti del settore edile in corrispondenza del passaggio decisivo

LIVELLO 5



Fasi del processo di conservazione ottimizzato

RISULTATI e DECISIONI
Interessati alla PPP
Comproprietari di piani
Comunione dei comproprietari di piani



INFORMAZIONE e SENSIBILIZZAZIONE Interessati alla PPP, acquirenti della PPP

RISULTATO
Informazione
sulle problematiche legate alla PPP

RISULTATO
Confronto con il
regolamento

RISULTATO
Sensibilizzazione
sugli obiettivi del
piano di conservazione

RISULTATO
Sensibilizzazione
sulle esigenze di
ristrutturazione e
finanziamento a
lungo termine

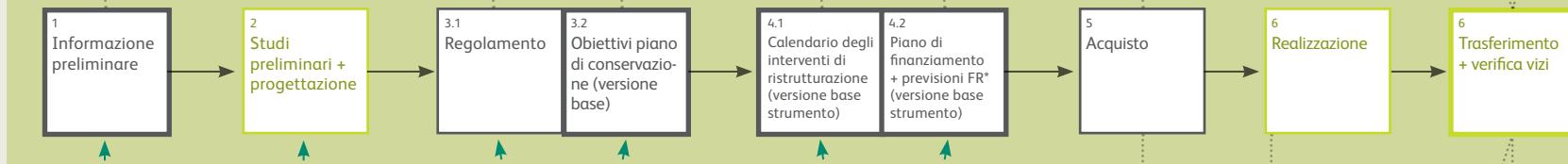
RISULTATO
Sensibilizzazione
piano di finanziamento
e significato
del fondo di rinnovamento

RISULTATO
Discussione in
caso di amplia-
mento diritto
esclusivo

RISULTATO
Reclamo diritti
per vizi alle parti
esclusive

RISULTATO
Reclamo diritti
per vizi alle parti
comuni

PASSAGGI DECISIVI



TOOL



TOOL 1
Informazioni
sulla PPP

TOOL 8
Consigli per la
pianificazione
nell'ambito
della PPP

TOOL 4
Regolamento
tipo e obiettivi
per la PPP

TOOL 3
Strumenti
per il piano di
ristrutturazione
della PPP

RISULTATI
Investitore/
amministrazione/
professionisti del
settore edile

RISULTATO
Pianificazione
ristrutturazione
semplificata

RISULTATO
Formulazione
univoca degli
articoli relativi alla
ristrutturazione

RISULTATO
Versione base
obiettivi del
piano di conser-
vazione

RISULTATO
Versione base
calendario inter-
venti di ristruttu-
razione

RISULTATO
Versione base
piano di finan-
ziamento a lungo
termine

RISULTATO
Strumenti indica-
tori di qualità per
la sostenibilità
futura della PPP

RISULTATO
Implementazione
richieste relative
ad ampliamento
diritto esclusivo

RISULTATO
Event. scelta am-
ministrazione indi-
pendente in base
a competenze

RISULTATO
Trasferimento immo-
bile con strumenti
e documentazione
completa relativa
all'edificio

RISULTATO
Risoluzione vizi
rilevati nell'ambito
della garanzia

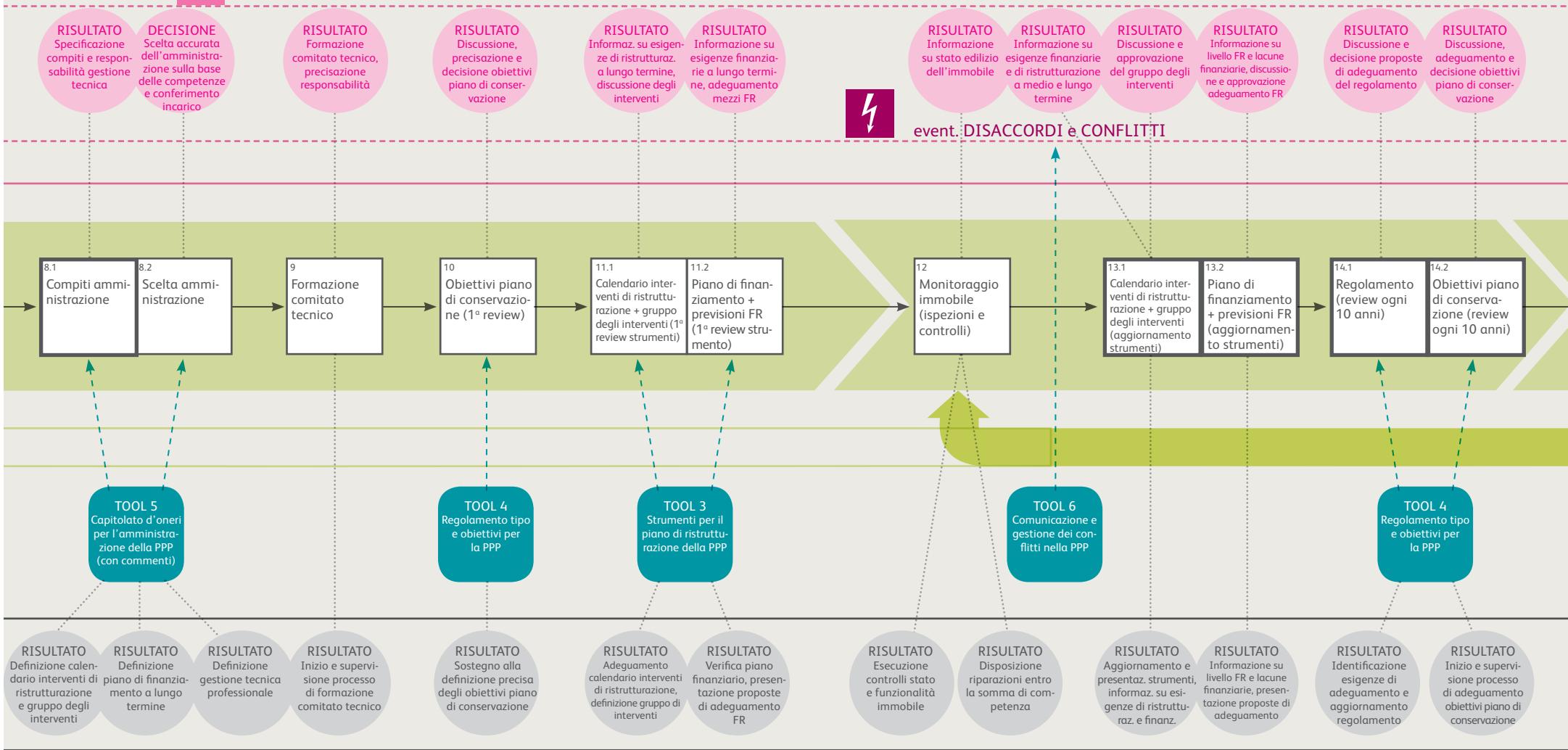
FASI
Piano di manutenzione,
ristrutturazione e finan-
ziamento ottimizzato a
lungo termine

1. Sensibilizzazione acquirenti della PPP + elaborazione strumenti

*Fondo di rinnovamento (FR)

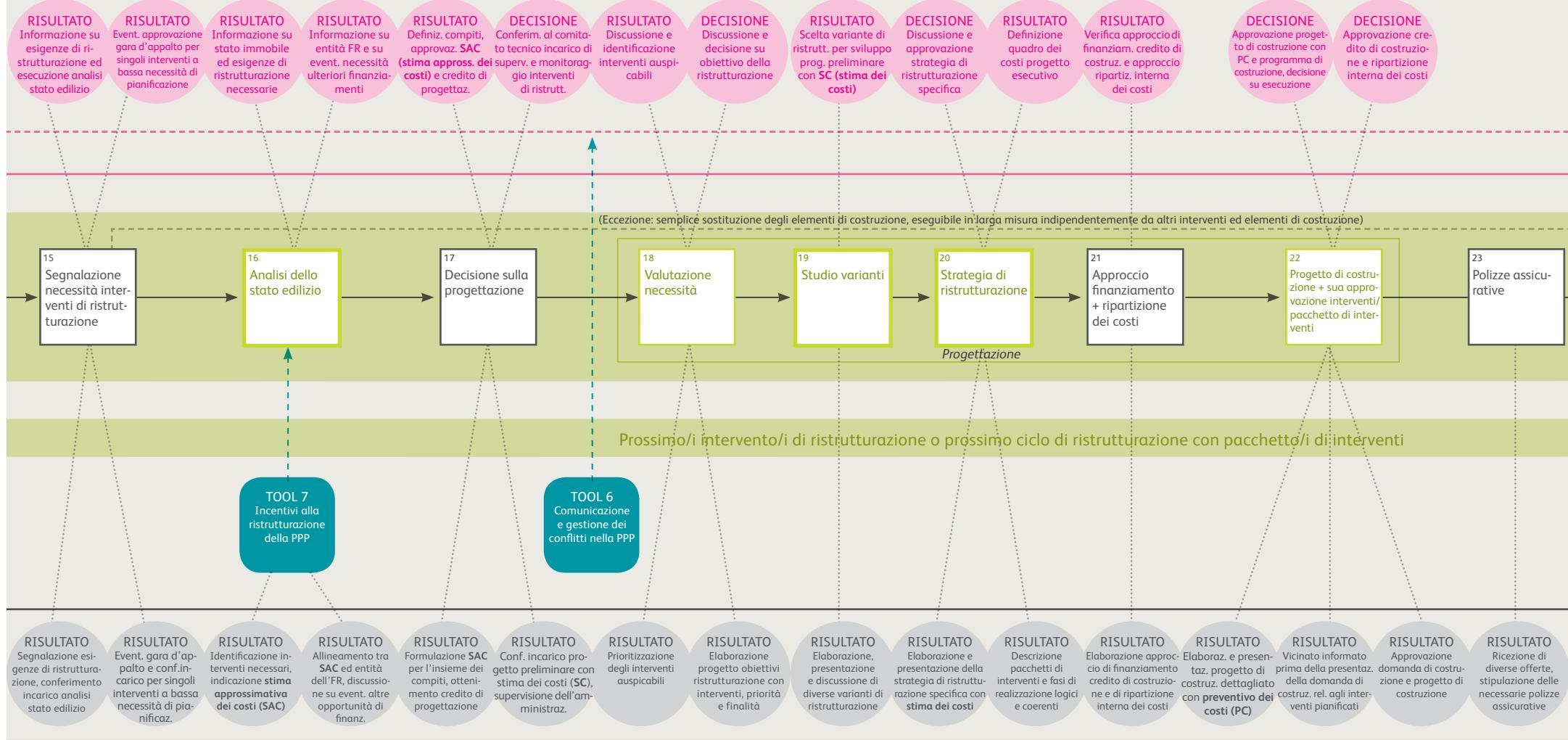


INFORMAZIONE, DISCUSSIONE e RISULTATI/DECISIONI Comunione dei comproprietari di piani (in genere nell'ambito delle assemblee dei comproprietari di piani)

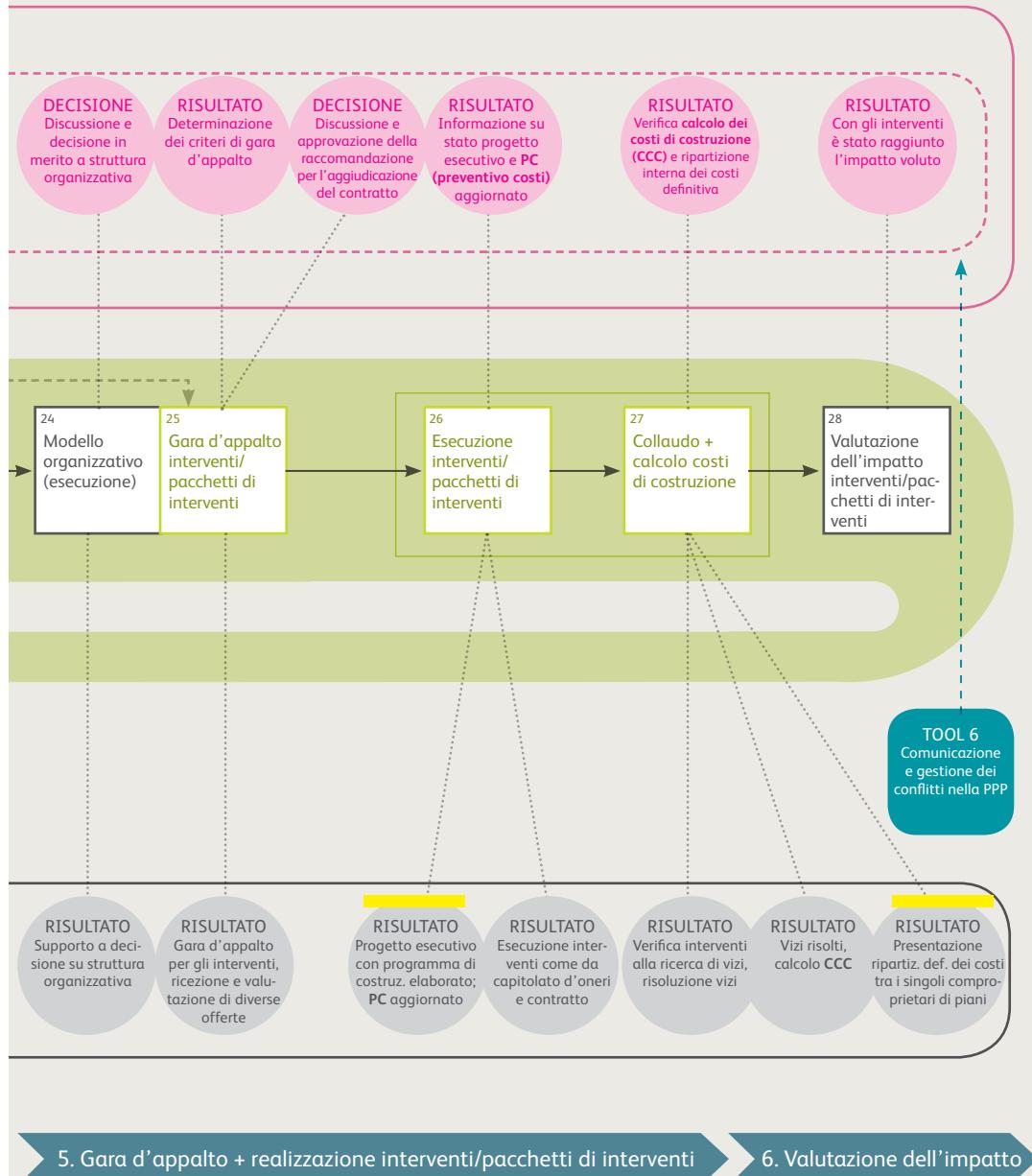


2. Dettagli amministrazione tecnica + adeguamento relativi strumenti

3. Monitoraggio immobile + aggiornamento strumenti



4. Segnalazione esigenze di ristrutturazione + progettazione interventi



Nel caso di nuove costruzioni, il «processo di conservazione ottimizzato» si articola in sei fasi.

- 1 La prima fase, «Sensibilizzazione acquirenti della PPP + elaborazione strumenti» si occupa da una parte delle informazioni preliminari destinate agli interessati alla PPP, e dall'altra dell'elaborazione degli strumenti necessari ai fini dei piani di manutenzione, ristrutturazione e finanziari a lungo termine. Entrambi gli aspetti vengono curati antecedentemente o parallelamente alla costruzione dell'immobile. L'altro aspetto centrale di questa fase è il trasferimento dell'immobile e delle relative responsabilità dall'investitore all'amministrazione, ovvero alla comunione dei comproprietari di piani.
- 2 La seconda fase, «Dettagli amministrazione tecnica + adeguamento relativi strumenti» dovrebbe aver luogo entro i primi tre anni dal trasferimento dell'immobile in PPP. La comunione dei comproprietari di piani precisa quali sono i compiti e le sfere di competenza dell'amministrazione per quanto riguarda la gestione tecnica. L'amministrazione, a sua volta, adegua gli strumenti dei piani di manutenzione, ristrutturazione e finanziari allo specifico immobile. Tutto ciò avviene in collaborazione con la comunione dei comproprietari.
- 3 La terza fase, «Monitoraggio immobile + aggiornamento strumenti», descrive la gestione tecnica «quotidiana» per cui è competente l'amministrazione, e che ha carattere continuativo.² Per gestione tecnica «quotidiana» si intende il monitoraggio regolare dell'immobile in PPP e l'aggiornamento degli strumenti dei piani di manutenzione, ristrutturazione e finanziari a lungo termine. L'amministrazione ha inoltre il compito di mantenere costantemente informata la comunione dei comproprietari di piani in merito alla situazione.
- 4 La fase «Segnalazione esigenze di ristrutturazione + progettazione interventi» attiene al processo ottimizzato di pianificazione degli interventi di ristrutturazione generali. Gli aspetti centrali di questa fase sono l'esecuzione di un'analisi dello stato edilizio, uno studio delle varianti e l'elaborazione, da parte di professionisti del settore edile, di una strategia di ristrutturazione specifica per l'immobile.³ I singoli interventi vengono poi coerentemente raggruppati in pacchetti.
- 5 La fase «Gara d'appalto + realizzazione interventi/pacchetti di interventi» riguarda, oltre alla scelta di un'adeguata struttura organizzativa per la realizzazione degli interventi edilizi, anche la gara d'appalto, l'esecuzione degli interventi e il collaudo.⁴
- 6 Una volta che gli interventi edilizi generali si sono conclusi e hanno consentito il raggiungimento dell'esito voluto come stabilito nella fase «Valutazione dell'impatto», il processo ottimizzato riprende dalla terza fase, «Monitoraggio immobile + aggiornamento strumenti».

2. PECULIARITÀ DEL «PROCESSO DI CONSERVAZIONE OTTIMIZZATO PER LA PPP»

La panoramica presentata di seguito riassume i suggerimenti finalizzati all'implementazione di un «processo di conservazione ottimizzato per la PPP».

→ Per i tool cfr. anche pag. 20

STRUMENTI

Amministrazione

Aggiornare e adeguare annualmente sulla base del tool 3 i seguenti strumenti:

- «Strumento A: calendario degli interventi di ristrutturazione»: consente di elaborare una prospettiva a lungo termine per gli interventi di ristrutturazione necessari tenendo conto dell'orizzonte temporale e della stima dei costi.
- «Strumento B: previsioni per il fondo di rinnovamento (FR)»: presenta un confronto tra i costi previsti e lo sviluppo del fondo al fine di individuare tempestivamente eventuali lacune finanziarie.
- «Strumento C: panoramica degli interventi»: in qualità di strumento di comunicazione a breve e medio termine assicura che le informazioni, la discussione e la graduale approvazione di tutti gli interventi edilizi vengano effettuati tempestivamente.

Adeguare a cadenza decennale i seguenti strumenti sulla base del tool 4:

- «Regolamento»: l'adeguamento consente di raggiungere una comprensione comune dei temi, di aggiornare, di agire rispetto alle esigenze che emergono e di dare a questo strumento un orientamento specifico per l'immobile in questione.
- «Obiettivi»:⁵ facilitano la discussione e le decisioni. Favoriscono il raggiungimento di un livello sufficiente di finanziamenti e di implementare processi standardizzati nella preparazione, pianificazione e realizzazione degli interventi di ristrutturazione.

FONDO DI RINNOVAMENTO (FR)

Amministrazione

- Iniziare tempestivamente ad accantonare risorse per il fondo.
- Stabilire l'entità del fondo in base alle esigenze di ristrutturazione e finanziamento stimate.
- Verificare con regolarità i depositi del fondo e, se necessario, adeguarli.

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE IN PPP

Investitore

- Rispettare i diritti di garanzia.
- Elaborare le versioni base degli strumenti menzionati.
- Consegnare tutti i piani di costruzione, i dati sugli elementi di costruzione utilizzati, gli elenchi delle imprese, ecc. alla comunione dei comproprietari di piani ovvero all'amministrazione.

Proprietari della PPP

- Verifica delle parti esclusive al fine di constatare eventuali vizi.
- Verifica delle parti comuni da parte di delegati e professionisti del settore edile indipendenti al fine di constatare eventuali vizi.
- Conferimento dell'incarico a un'amministrazione tecnicamente competente e con esperienza nella gestione tecnica di immobili in PPP.

GESTIONE TECNICA

Amministrazione

- Stabilire piani di ristrutturazione e finanziamento a lungo termine sulla base degli strumenti indicati.
- Nomina di un comitato tecnico (CT) avente compiti e competenze ben precisi.
- Definire in modo chiaro l'interfaccia tra amministrazione e comitato tecnico.
- Se necessario, ricorrere a know-how esterno (professionisti del settore edile, ecc.).

MONITORAGGIO DELL'IMMOBILE IN PPP

Amministrazione

- Garantire l'esecuzione di regolari controlli funzionali e dello stato dell'immobile.
- Ogni 10 – 15 anni richiedere l'esecuzione da parte di professionisti del settore edile di un'analisi dello stato edilizio al fine di determinare lo stato attuale dei diversi elementi di costruzione e la loro vita utile residua nonché la valutazione di eventuali costi di ristrutturazione.

⁵ Sono compresi: «Obiettivo A: strategia di conservazione», «Obiettivo B: obiettivo di conservazione (mantenimento del valore/mantenimento del valore più/aumento del valore)» e «Obiettivo C: piano di finanziamento».

INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE

Amministrazione

- Informare preventivamente e in modo dettagliato gli interessati all'acquisto delle problematiche connesse a una PPP.
- Preparare le assemblee dei comproprietari di piani avendo ben chiari e fermi richieste e temi da affrontare, inviare puntualmente i documenti.
- Aumentare eventualmente la frequenza delle assemblee in vista di una ristrutturazione generale.
- Informare i comproprietari di piani regolarmente e in modo trasparente in merito ai seguenti temi:
 - stato del piano finanziario e dell'FR e relative previsioni
 - stato piano di manutenzione e ristrutturazione con stima dei costi
 - convivenza: questioni in sospeso e argomenti delicati.

Comunione dei comproprietari di piani

- Confrontarsi apertamente sui conflitti di interesse.
- Mettere in chiaro regole e istanze per la gestione dei conflitti.

SENSIBILIZZAZIONE SUI TEMI LEGATI ALLE RISTRUTTURAZIONI

Amministrazione

- In caso di lento deprezzamento di un immobile in PPP dovuto al continuo limitarsi a eseguire «solamente» gli interventi edilizi necessari, sensibilizzare in merito all'esigenza di una ristrutturazione e di un finanziamento a lungo termine e spingere a una riflessione strategica su pacchetti di interventi edilizi coerenti.
- Sensibilizzare in merito alla necessità di disporre di un fondo di rinnovamento sufficientemente finanziato.

PRESA DI DECISIONI

Amministrazione e comunione dei comproprietari di piani

- Raggiungere decisioni chiare e univoche in seno alle assemblee dei comproprietari di piani.
- Evitare di arrivare a votazioni spontanee su temi la cui trattazione non è prevista.
- Accettare il fatto che i processi di formazione delle opinioni nell'ambito della comunione dei comproprietari siano lenti.
- Approvare gradualmente interventi di ristrutturazione generali.
- Prendere in seria considerazione le richieste delle «minoranze» e cercare compromessi.
- Protocollare accuratamente le decisioni.

PIANIFICAZIONE E REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE GENERALI

Amministrazione⁶

- Assegnare chiaramente compiti e competenze alle parti coinvolte e definire le interfacce.
- Preparare accuratamente le decisioni, in particolare se hanno implicazioni sul piano dei costi.
- Informare nel dettaglio in merito alle necessità di ristrutturazione ed eventualmente all'analisi dello stato edilizio.
- Stabilire eventualmente delle fasi di realizzazione degli interventi.
- Scegliere professionisti del settore edile competenti, stabilire struttura organizzativa e processi.
- Se necessario, fare eseguire varianti di ristrutturazione.
- Spiegare le conseguenze sul piano del diritto edilizio sulla base di una strategia di ristrutturazione sviluppata ad hoc per l'immobile.
- Ricevere offerte concorrenti per la realizzazione degli interventi edilizi.
- Mettere all'ordine del giorno e prendere decisioni chiare in merito ad argomenti quali, a titolo esemplificativo, incarichi da assegnare, ripartizione interna dei costi, approvazione del calcolo dei costi di costruzione.
- Valutare l'impatto degli interventi edilizi e se gli obiettivi sono stati raggiunti.

Una volta stabilito che il fondo di rinnovamento dispone di mezzi finanziari adeguati, il più grande ostacolo alla realizzazione di una ristrutturazione edilizia è superato!

⁶ È buona norma affidare sempre la pianificazione e la realizzazione di interventi di ristrutturazione generali a professionisti del settore edile.



3. «PROCESSO DI CONSERVAZIONE OTTIMIZZATO PER LA PPP» PER UN IMMOBILE PREESISTENTE

Il processo relativo agli immobili in PPP preesistenti è illustrato nella relazione integrativa.⁷ Rispetto al caso precedente, le differenze si riscontrano unicamente nelle prime due fasi, quindi all'inizio del processo di ottimizzazione.

Dal momento che la situazione di partenza è diversa nel caso di immobili preesistenti e più datati (in questo caso la probabilità che nel breve e medio termine si renda necessaria una ristrutturazione è relativamente elevata), l'analisi generale dello stato edilizio consente di porre le basi per la messa a punto di un piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziario nel lungo periodo.

I risultati dell'analisi dello stato edilizio costituiscono inoltre il presupposto per la definizione dei necessari e adeguati strumenti (cfr. pag. 14).

⁷ Cfr. estratto «Grafici Luzerner Toolbox» con la rappresentazione grafica del processo in formato stampabile A3 (www.hslu.ch/cctpstwe).

4. TOOL

Nell'ambito del progetto di ricerca sono stati elaborati i seguenti tool. Insieme, tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine nell'ambito della PPP per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

TOOL 1

Informazioni sulla proprietà per piani
→ Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 2

Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 3

Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo, tre strumenti e relazione integrativa

TOOL 4

Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa più proposte per tre obiettivi

TOOL 5

Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commenti) → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 6

Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 7

Incentivi alla ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 8

Consigli per la pianificazione nell'ambito della proprietà per piani → Opuscolo

Tutte le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



5. FONTI/BIBLIOGRAFIA

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft (5a edizione aggiornata). Zurigo: Beobachter-Buchverlag; 2011

Fischer, Robert; Ehrbar, Doris et al.: SanStrat – Ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er bis 1970er Jahre.

Horw: Hochschule Luzern (Scuola Universitaria Professionale di Lucerna) – Technik & Architektur, CCTP (Ingegneria e Architettura, CCTP); ottobre 2012

Gerster, Stefan; Czok, Benedikt W.: Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum. In AebiMüller, R. E.; Pfaffinger, M.; Wermelinger A. (editore), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011 (pagg. 87 – 114).

Berna: Stämpfli Verlag AG; 2011

Lenzin, Roland: Auswege aus dem Sanierungsstau bei Stockwerkeigentümergemeinschaften – Lucerna: Tesi di master EN Edilizia, Hochschule Luzern – Technik & Architektur; 6.9.2013

Associazione svizzera per l'abitazione: Wenn Baugenossenschaften vor umfassenden Erneuerungen stehen: Empfehlungen zur Entscheidung und zur Kommunikation. – Zurigo: ASA Zurigo; URL: www.wbgh.ch/wpcontent/pdf_2012/empfehlungen_ersatzneubauten.pdf; download 31.7.2013

SIA D 0163 Bauerneuerung Projektieren mit Methode

Halter, Martin: SIA Dokumentation D 0163, Bauerneuerung. Projektieren mit Methode. – Zurigo: Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA); 2000

SIA 469 Conservazione delle costruzioni SIA: norma SIA 469, Conservazione delle costruzioni. – Zurigo: Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA); 1997

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zurigo: Associazione svizzera dei proprietari fondiari; 1^a edizione 2002, testo nella 6^a edizione non modificata; 2012

PARTNER DI PROGETTO



Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationale Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

NOTA EDITORIALE

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani al fine di evitare arretrati nei lavori di risanamento;
progetto CTI 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5
(Luzerner Toolbox: 8 opuscoli in cofanetto)

© 2016, vdf Hochschulverlag AG / ETH Zurigo
www.vdf.ethz.ch

Informazione bibliografica della Deutsche Nationalbibliothek
La presente pubblicazione figura nella bibliografia della biblioteca nazionale tedesca. I dati bibliografici dettagliati sono consultabili online al link <http://dnb.d-nb.de>.

L'opera e tutte le sue parti sono protette dal diritto d'autore. Ogni utilizzazione non autorizzata ai sensi del diritto d'autore è vietata e punibile, salvo previo consenso dell'editore. Questa norma si applica in particolare alla riproduzione, alle traduzioni, ai microfilm, alla memorizzazione e all'elaborazione dell'opera con sistemi elettronici.

EDITORE

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)

AUTORI DELLA BROCHURE

Stefan Haase (CCTP), Amelie-Theres Mayer (CCTP), Doris Ehrbar (CCTP)

REDAZIONE E REVISIONE

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

GRAFICA

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTNER DI PROGETTO

– Commissione per la tecnologia e l'innovazione CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Banca Raiffeisen Zurigo; Dominique Läderach
– Ufficio federale delle abitazioni UFAB; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Associazione svizzera dei proprietari per piani; Dominik Romang
– Associazione svizzera dei proprietari fondiari; Monika Sommer
– Umwelt und Energie Kanton Luzern
– Stiftung 3F Organisation
– Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet) (Building and Renewable Energies Network of Technology)

TEAM DI PROGETTO

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direttrice di progetto), Stefan Haase (codirettore di progetto), Doris Ehrbar, Prof. Dr. Peter Schwehr

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Economia
Istituto di Economia Aziendale e Regionale (IIR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess, Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Lavori Sociali
Istituto per lo Sviluppo Socioculturale (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTATTO

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani

Lo scopo del progetto di ricerca era l’elaborazione di un Toolbox rivolto ai proprietari di immobili in proprietà per piani, investitori e amministrazioni che fornisse strumenti utili al fine dell’ottimizzazione dei processi e della diffusione delle conoscenze. Nel loro complesso tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Oltre alle informazioni destinate agli acquirenti di una PPP, alla rappresentazione di un processo ottimizzato degli interventi di ristrutturazione e al calendario degli interventi di ristrutturazione corredata da stime dei costi, la pubblicazione propone anche suggerimenti per integrare il regolamento e le mansioni dell’amministrazione come pure uno strumento per la comunicazione e la gestione dei conflitti.

Le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



TOOL 3

STRUMENTI PER IL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

PROGETTO CTI

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine
nell'ambito della proprietà per piani

Centro di competenza Tipologia e pianificazione in architettura (CCTP)
Istituto per lo sviluppo socioculturale (ISE)
Istituto di economia aziendale e regionale (IBR)

Per poter mettere in atto un processo di conservazione ottimizzato nell'ambito della proprietà per piani (PPP) è necessario seguire fasi e processi ben precisi ma anche disporre di strumenti specifici a supporto di un piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento a lungo termine.¹

L'opuscolo redatto nell'ambito del progetto di ricerca «Strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani (PPP)», è rivolto in primo luogo alle amministrazioni, ai proprietari di immobili in PPP e ai potenziali acquirenti. L'opuscolo spiega l'importanza, l'utilizzo e il campo di applicazione dei seguenti strumenti: «Strumento A: calendario degli interventi di ristrutturazione», «Strumento B: previsioni per il fondo di rinnovamento (FR)» e «Strumento C: panoramica degli interventi». La loro implementazione consente di ottimizzare nel lungo termine i piani di conservazione, ristrutturazione e finanziamento della PPP.

→ L'utilizzo e il funzionamento dei tre strumenti basati su Excel è trattato più approfonditamente nella relazione integrativa a pag. 16.

¹ Di seguito si parla di pianificazione finanziaria che include aspetti legati sia al piano finanziario, sia al piano di finanziamento. Il piano finanziario consiste nella pianificazione dell'entità dei lavori e la determinazione dei relativi costi. Il piano di finanziamento individua le opportunità di finanziamento, ovvero le modalità con cui coprire i costi.



CALENDARIO DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

SCOPO

Lo «Strumento A: calendario degli interventi di ristrutturazione» fornisce alla comunione dei comproprietari di piani una panoramica degli interventi di ristrutturazione necessari alle parti comuni di un immobile in PPP e un orientamento sui costi stimati.

Il calendario degli interventi di ristrutturazione prende in considerazione tutti gli elementi di costruzione delle parti comuni e la loro vita utile offrendo indicazioni su quali interventi sia necessario eseguire e quando, al fine di garantire che il valore dell'immobile in PPP sia mantenuto nel lungo termine.²

In quest'ottica, per vita utile si intende il periodo di tempo stimato che intercorre tra la messa in funzione dell'elemento di costruzione e la sua sostituzione. Il dato viene determinato in base alla vita tecnica utile,³ all'eventuale sostituzione anticipata di un componente dovuta a nuove necessità (comfort, estetica, nuova destinazione d'uso, ecc.), a modifiche degli obblighi di legge⁴ o a migliorie tecniche (migliori performance, migliore bilancio energetico, ecc.).⁵

Al fine di consentire ai comproprietari di piani una rapida consultazione, al calendario degli interventi di ristrutturazione è stata associata un'indicazione a semaforo che segnala il grado di urgenza degli interventi relativi ai diversi elementi di costruzione. Quando la fine della vita utile di un elemento è prossima il colore del semaforo cambia passando da verde a giallo (vita utile residua $10 \geq 5$ anni), quindi ad arancione (vita utile residua $4 \geq 2$ anni) e infine a rosso (vita utile residua 1 anno o vita utile residua superata).

A integrazione dei costi di ristrutturazione attesi per i singoli elementi di costruzione viene presentata una stima dei costi⁶ che funge da orientamento al fine di stabilire l'ammontare complessivo degli accantonamenti annui necessari da destinare all'FR.

Grazie a queste informazioni, nell'ambito della comunione dei comproprietari di piani dovrebbe essere favorita la consapevolezza in merito a piani di ristrutturazione e finanziari lunghimiranti e a lungo termine.

LIMITAZIONI

Il calendario degli interventi di ristrutturazione non prevede ulteriori interventi finalizzati all'incremento del valore dell'immobile come per esempio di risanamento energetico (isolamento termico, isolamento acustico, o installazione di soluzioni energetiche alternative come per es. i pannelli fotovoltaici).⁷

Inoltre il calendario degli interventi di ristrutturazione non elimina la necessità di elaborare una strategia di ristrutturazione generale sviluppata ad hoc per l'immobile da parte di professionisti del settore edile, bensì ne costituisce la base di partenza.

2 Mantenimento del valore inteso ai sensi dell'art. 647c CC, interventi «necessari a mantenere l'immobile idoneo all'uso». A tal fine gli interventi edilizi necessari si limitano al mantenere la cosa idonea al normale uso come da concezione originale dell'immobile e sono finalizzati in prima battuta a evitare il deperimento, il deterioramento o l'ulteriore danneggiamento della cosa stessa. Cfr. «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani».

3 Per vita tecnica utile si intende il periodo di tempo stimato che intercorre tra la messa in funzione di un elemento di costruzione o di un impianto e la sostituzione dello stesso dovuta a una diminuzione dell'idoneità d'uso o all'aumento dei costi di manutenzione e sostituzione delle singole componenti.

4 Per es. modifiche apportate ai requisiti legali da parte del genio civile.

5 Si distingue tra vita utile e vita tecnica utile, in quanto quest'ultima riflette una prospettiva meramente tecnica e pertanto indica, nella maggior parte dei casi, una durata più lunga rispetto alla vita utile effettiva.

6 Livello di dettaglio: stima approssimativa dei costi.

7 Fondamentale in particolare per immobili in PPP preesistenti e datati.

Rappresentazioni grafiche «Calendario degli interventi di ristrutturazione» (esempio)

→ Per la rappresentazione grafica completa dei tre gradi di dettaglio cfr. estratto

«Grafici Luzerner Toolbox» (www.hslu.ch/cctpstwe).

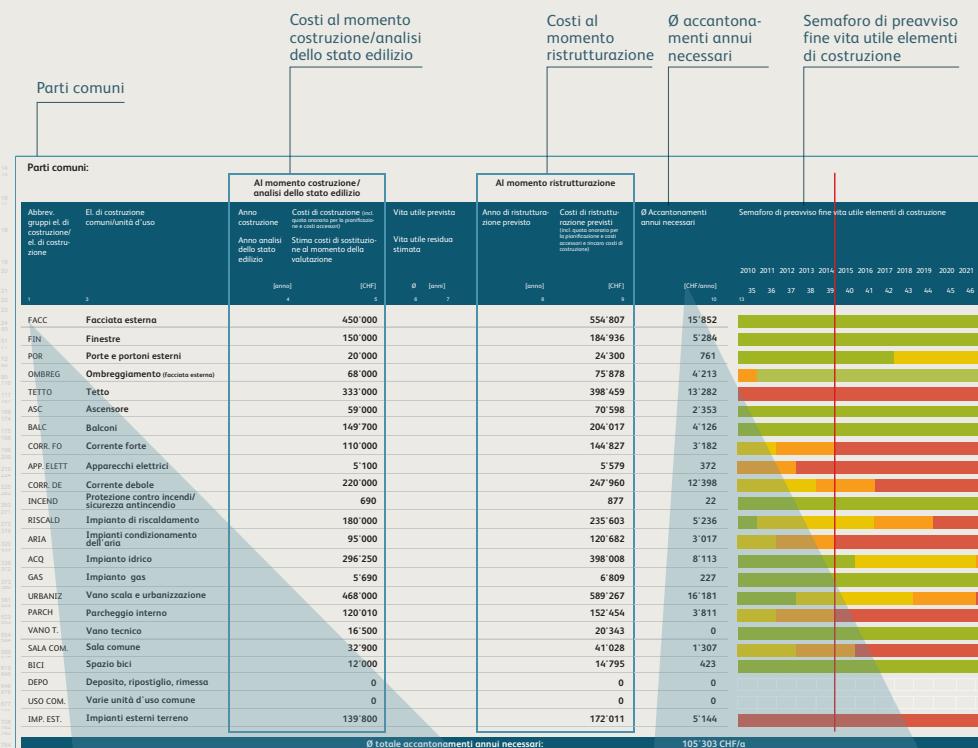


Figura 1: «Calendario degli interventi di ristrutturazione» grado di dettaglio 1, per gruppi di elementi di costruzione e unità d'uso.

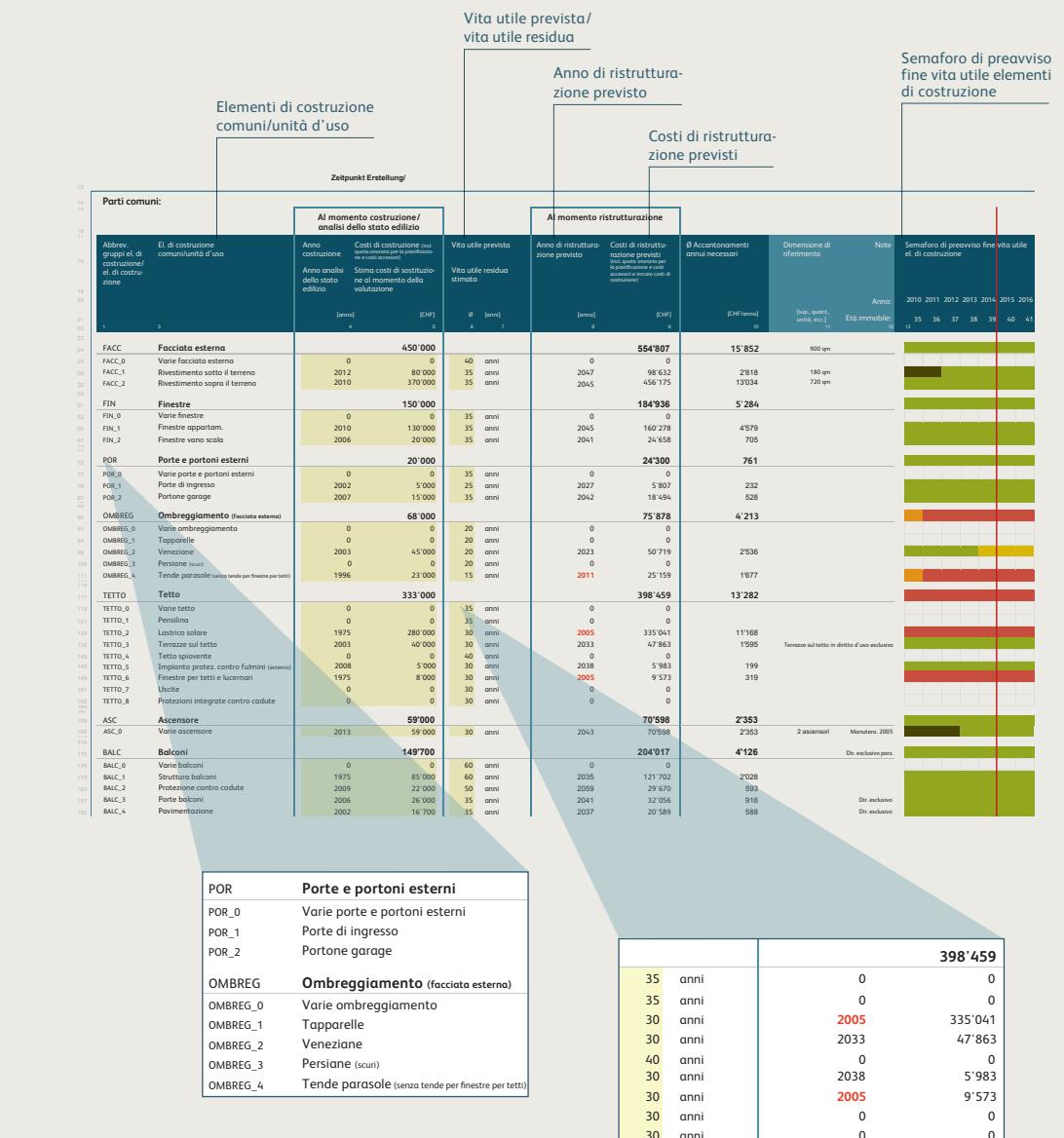


Figura 2: «Calendario degli interventi di ristrutturazione» grado di dettaglio 2, per elementi di costruzione.

ELABORAZIONE

Per gli immobili in PPP di nuova realizzazione è buona regola che l'investitore elabori il calendario degli interventi di ristrutturazione già in fase di progettazione e realizzazione dell'edificio.⁸

In questo modo il vasto patrimonio di informazioni in suo possesso relativo ai diversi elementi di costruzione, alla loro vita utile, ai materiali utilizzati e ai costi di realizzazione potrà essere conservato e costituire una solida base di conoscenze per il futuro. L'orizzonte temporale per la definizione degli interventi di ristrutturazione dovrebbe avere inizio con la costruzione dell'edificio e abbracciare un periodo di circa 50 anni, in modo tale da coprire la vita utile di tutti i più importanti elementi di costruzione⁹ comuni.

Nel caso di immobili in PPP già esistenti e datati, per avere a disposizione le basi per l'elaborazione del calendario degli interventi di ristrutturazione è necessario svolgere un'analisi completa dello stato edilizio.¹⁰

I costi di una simile analisi possono facilmente aggirarsi intorno ad alcune decine di migliaia di franchi, ad ogni modo per la comunione dei comproprietari di piani si tratta di un investimento che vale decisamente la pena di sostenere.

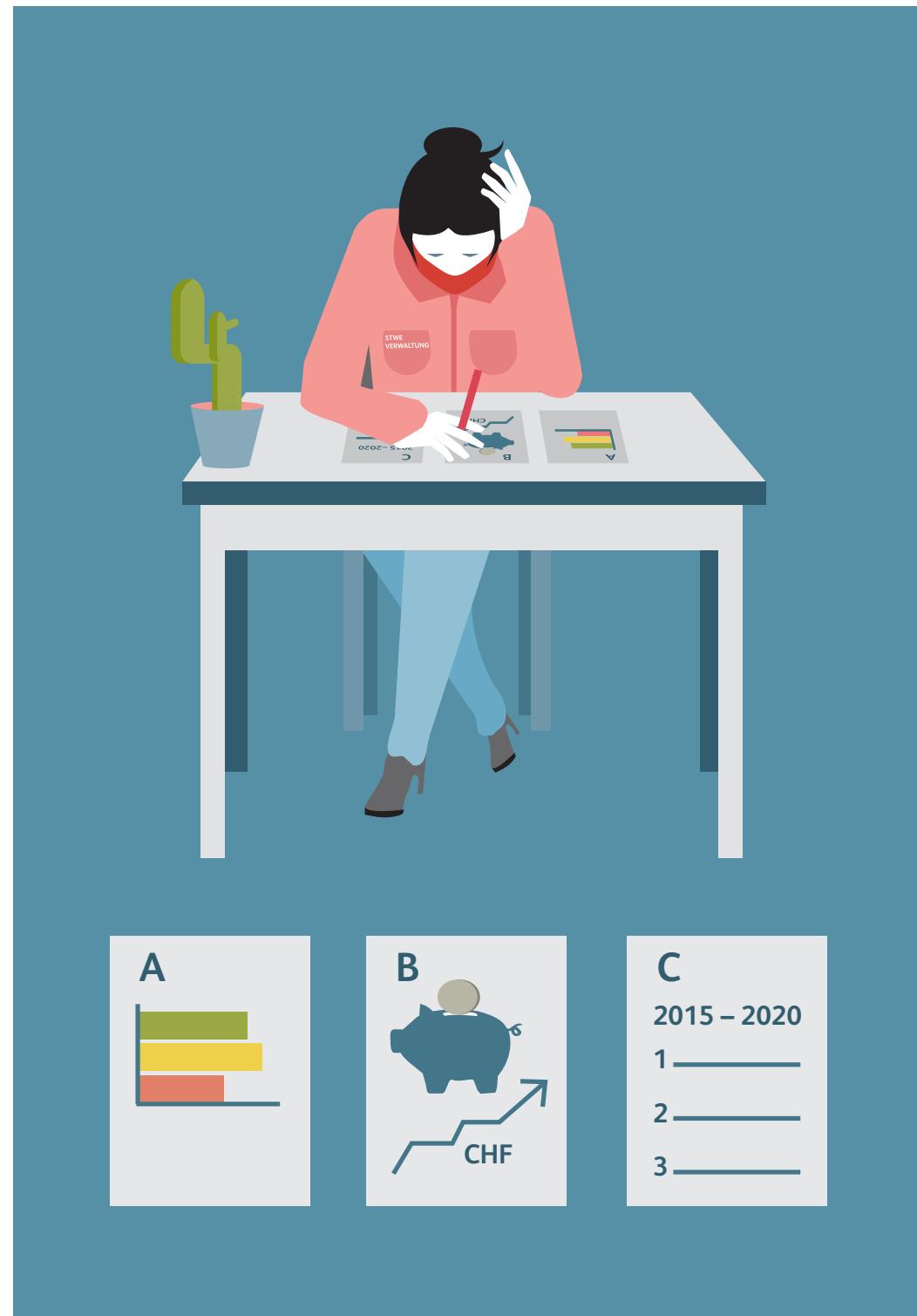
Nell'ambito dell'analisi dello stato edilizio dovrà essere accertato lo stato corrente dei diversi elementi di costruzione e la stima della relativa vita utile residua consentita,¹¹ nonché una stima dei costi di sostituzione elaborata sulla base delle condizioni di mercato correnti. L'orizzonte temporale di eventuali ristrutturazioni dovrebbe essere stabilito in modo da prendere in considerazione la vita utile residua di almeno tutti i più importanti elementi di costruzione comuni come indicata dall'analisi dello stato edilizio.

⁸ È eventualmente possibile affidare questo incarico anche separatamente.

⁹ Non sono contemplate la costruzione grezza ovvero la struttura portante, dal momento che si presuppone che nell'ambito di un immobile in PPP queste parti rimangano ampiamente invariate.

¹⁰ Cfr. «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani».

¹¹ Diversa da vita utile residua in termini estetici, funzionali o normativi.



2. STRUMENTO B

PREVISIONI PER IL FONDO DI RINNOVAMENTO (FR)

SCOPO

Lo «Strumento B: previsioni FR» consente di confrontare i costi di ristrutturazione a medio e lungo termine con l'entità dei depositi dell'FR e le relative previsioni di sviluppo.

In questo modo la comunione dei comproprietari di piani dispone di uno strumento orientativo per determinare in quale misura i depositi annui che confluiscano nel fondo siano sufficienti a coprire nel lungo termine i costi di ristrutturazione previsti dal calendario degli interventi di ristrutturazione.

Lo strumento consente inoltre di individuare per tempo eventuali lacune finanziarie e di intraprendere le necessarie contromisure. Le previsioni consentono ad esempio di capire quando e in che misura è necessario che la comunione dei comproprietari di piani riveda i depositi annui destinati al fondo oppure se sia opportuno che i singoli comproprietari versino dei contributi aggiuntivi.¹²

A tale proposito è bene ricordare quanto siano importanti un piano di finanziamento a lungo termine e un fondo sufficientemente finanziato per poter garantire una convenienza più serena possibile nell'ambito della comunione dei comproprietari di piani.

Il grafico qui a fianco riporta i costi di ristrutturazione previsti, lo sviluppo del fondo e i depositi annui riferiti a un determinato arco temporale. Per l'amministrazione il grafico è uno strumento di facile comprensione da utilizzare per comunicare con la comunione dei comproprietari di piani. Dal grafico sono inoltre facilmente desumibili le possibili prospettive di sviluppo del fondo.

ELABORAZIONE

L'elaborazione dello strumento «previsioni FR» compete all'investitore o all'amministrazione tecnica e avviene nel corso del primo anno di contratto.

Negli anni successivi le «previsioni FR» devono essere aggiornate in vista delle assemblee e i contenuti presentati alla comunione dei comproprietari di piani.¹³ In tale sede vengono discusse e opportunamente approvate le proposte di adeguamento elaborate.¹⁴

¹² Pagamenti extra in via straordinaria corrisposti dalla comunione dei comproprietari di piani.

¹³ Cfr. «Tool 2: processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani».

¹⁴ L'amministrazione si serve del grafico «previsioni FR» per illustrare i diversi scenari di finanziamento e le relative conseguenze.

Rappresentazioni grafiche «previsioni FR» (esempio)

→ Per la rappresentazione grafica completa di un esempio di «previsioni FR» cfr. estratto «Grafici Luzerner Toolbox» (www.hslu.ch/cctpstwe).

Età edificio [anni]	Anno	Deposito annuo FR [CHF/anno]	Pagamenti extra in via straordinaria	Rendimento annuo depositi [%]	Costi di ristrutturazione [somma annua in CHF]	Sviluppo patrimonio del fondo [CHF]
1	2	3	4	6	10	11
30	2005	16'400	0	3.00%	0	1'601'456
31	2006	32'800	0	2.75%	187'500	1'491'698
32	2007	32'800	0	2.50%	17'100	1'545'510
33	2008	32'800	0	1.25%	0	1'598'039
34	2009	32'800	0	1.00%	72'000	1'575'147
35	2010	32'800	0	1.00%	670'000	954'027
36	2011	32'800	0	0.75%	0	994'228
37	2012	32'800	0	0.50%	85'690	946'473
38	2013	49'200	0	0.25%	59'000	939'162
39	2014	49'200	0	1.25%	401'112	599'604
40	2015	49'200	50'000	1.25%	403'974	303'565
41	2016	49'200	0	1.25%	6'345	350'830
42	2017	49'200	0	1.25%	247'960	157'070
43	2018	49'200	0	1.25%	5'469	203'379
44	2019	49'200	0	1.25%	0	255'736
45	2020	49'200	50'000	1.25%	235'603	123'770
46	2021	49'200	0	1.25%	0	175'132
47	2022	49'200	0	1.25%	71'976	155'160
48	2023	49'200	0	1.25%	52'360	154'554
49	2024	49'200	0	1.25%	0	206'301
50	2025	49'200	50'000	1.25%	472'027	-162'707

Figura 3: «previsioni FR» – panoramica tabellare.

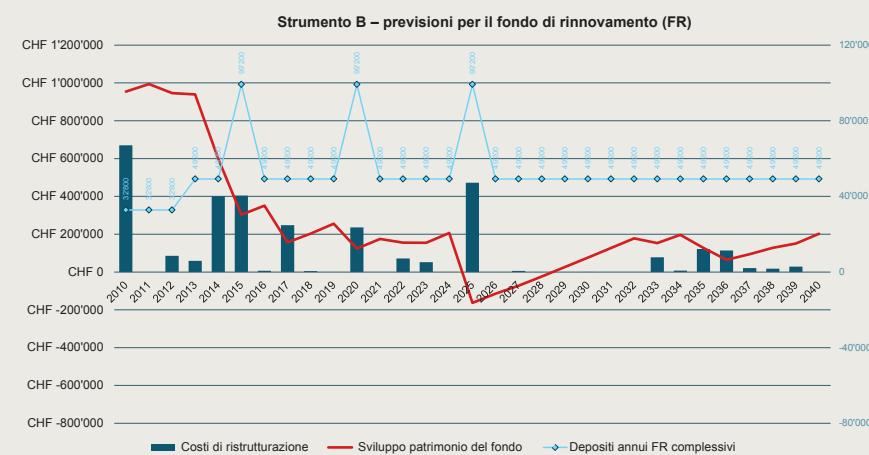


Figura 4: «previsioni FR» – rappresentazione diagrammatica (deposito annuo FR con tre pagamenti extra in via straordinaria).

PANORAMICA DEGLI INTERVENTI

SCOPO

Lo «Strumento C: panoramica degli interventi» fornisce alla comunione dei comproprietari di piani un quadro degli interventi di ristrutturazione a breve e medio termine delle parti comuni dell’immobile in PPP, la cui approvazione avviene per fasi.

La panoramica degli interventi presenta tutti gli interventi edilizi importanti pianificati nell’arco dei prossimi 10 – 15 anni e include l’indicazione dei costi.

La panoramica illustra gli interventi di ristrutturazione e manutenzione necessari e finalizzati al mantenimento del valore pianificati nel breve e medio termine ma possono essere contemplati anche gli interventi, pianificati e approvati, atti a incrementare il valore dell’immobile.

In tale ottica la panoramica degli interventi è uno strumento di comunicazione il cui utilizzo garantisce che la comunione dei comproprietari di piani sia mantenuta tempestivamente aggiornata.¹⁵

¹⁵ L’approvazione, da parte della comunione dei comproprietari di piani, delle singole fasi di progettazione e realizzazione degli interventi di ristrutturazione avviene come da «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani» in corrispondenza dei relativi passaggi decisivi.

ELABORAZIONE

Lo strumento tiene inoltre in considerazione il fatto che l’organizzazione di interventi edilizi generali nell’ambito della comunione dei comproprietari di piani richiede un sufficiente periodo di tempo affinché possano aver luogo le discussioni e si giunga alla formulazione di un’opinione.

La panoramica deve inoltre facilitare la progressiva approvazione dei vari interventi edili e sensibilizzare la comunione dei comproprietari di piani a ragionare in termini di pacchetti di interventi strategici e coerenti che consentano di ridurre i costi.

La panoramica degli interventi è di competenza dell’amministrazione, che dovrebbe elaborarla entro il primo anno di contratto di par passo con il calendario degli interventi di ristrutturazione. Negli anni successivi i contenuti della panoramica degli interventi devono essere aggiornati e adeguati in vista delle assemblee della comunione dei comproprietari di piani. La panoramica degli interventi integra lo «Strumento A: calendario degli interventi di ristrutturazione» in quanto consente ai professionisti del settore edile di comunicare i vari interventi previsti nell’ambito di una strategia di ristrutturazione sviluppata ad hoc per l’immobile.

La panoramica degli interventi viene presentata, discussa e approvata dalla comunione dei comproprietari di piani in occasione delle assemblee. In questo modo le ristrutturazioni assumono un carattere non più reattivo ma proattivo e si evita di «correre ai ripari» con misure affrettate prive di visione strategica e svantaggiose sul fronte dei costi.

Rappresentazione grafica «Panoramica degli interventi» (esempio)

Periodo di realizzazione	Interventi/pacchetti di interventi per gruppi di el. di costruzione/ el. di costruzione	Anno di ristrutturazione calcolato sulla base del calendario interventi ristrutturazione	Classificazione	Riserva e costi accessori	Onorario	Elementi di costo	Base per indicazione dei costi	Azienda/data	Fase preparazione/ approvazione e obiettivi decisioni	Tipologia intervento/ quorum necessario
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2012 – 2013	Ascensore (esempio) Riserva Totale	2013	Sostituzione	5 %		CHF 57'400.00 CHF 2'870.00 CHF 60'270.00	Offerta	Hoch & Runter GmbH 05.02.2012	Approvazione realizzazione	Int. necessario Maggioranza semplice
	Nota: <i>Intervento singolo</i>									
	Totale intervento (esempio) Costi accessori Riserva Tot. riserva inclusa			Incl.		CHF 57'400.00 CHF 2'870.00 CHF 60'270.00	Preventivo costi artigiano edile (precisione +/- 10 %)		Decisione di realizzazione Come da assemblea dei comproprietari di piani del 14.5.2013	
2014 – 2018	Tetto (esempio) Riserva Totale	2010	Ristrutturazione	5 %		CHF 378'000.00 CHF 18'900.00 CHF 396'900.00	Offerta	Muster GmbH 23.08.2013	Discussione varianti	Int. necessario Maggioranza semplice
	Nota: <i>Event. realizzazione in concomitanza con installazione pannelli solari</i>									
	Pannelli fotovoltaici (esempio) Riserva Totale	n.i.	Nuova installazione	5 %		CHF 96'000.00 CHF 4'800.00 CHF 100'800.00	Offerta comparativa	Gebr. Sonne GmbH 11.04.2012	Discussione varianti	Int. utile Maggioranza qualificata
	Nota: <i>Realizzazione in concomitanza con ristrutturazione tetto</i>									
	Tende parasole esterno (esempio) Riserva Totale	2011	Sostituzione	5 %		CHF 26'500.00 CHF 1'325.00 CHF 27'825.00	Offerta	blinzel GmbH 05.11.2013	Discussione varianti	Int. necessario Maggioranza semplice
	Nota: <i>Realizzazione in concomitanza con ristrutturazione tetto</i>									
	Sigillatura giunti esterno (esempio) Riserva Totale	n.i.	Intervento manutentivo	5 %		CHF 12'500.00 CHF 625.00 CHF 13'125.00	Offerta	Fuge & Söhne 02.12.2013	Discussione varianti	Int. necessario Maggioranza semplice
	Nota: <i>Realizzazione in concomitanza con ristrutturazione tetto</i>									
	Altri interventi Riserva Totale		Testo	5 %		CHF 0.00 CHF 0.00 CHF 0.00	Testo base	Testo azienda data	Testo fase di elaborazione	Testo intervento Testo maggioranza
	Nota: <i>Testo</i>									
	Pacchetto interventi 2014-2018 Onorario e costi accessori Totale			20 %		CHF 513'000.00 CHF 102'600.00 CHF 615'600.00 CHF 25'650.00 CHF 641'250.00	Stima costi architetto (precisione +/- 20 %)		Scelta variante di ristrutturazione come da assemblea dei comproprietari di piani del 5.5.2014	
	Riserva Tot. riserva inclusa									

Figura 5: esempio «Panoramica degli interventi»

4. TOOL

Nell'ambito del progetto di ricerca sono stati elaborati i seguenti tool. Insieme, tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine nell'ambito della PPP per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

TOOL 1

Informazioni sulla proprietà per piani
→ Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 2

Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 3

Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo, tre strumenti e relazione integrativa

TOOL 4

Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa più proposte per tre obiettivi

TOOL 5

Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commenti) → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 6

Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 7

Incentivi alla ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 8

Consigli per la pianificazione nell'ambito della proprietà per piani → Opuscolo

Tutte le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



5. FONTI/BIBLIOGRAFIA

Bauinspektorat BaselLandschaft: Wegleitung zur Erstellung von Planheften (Beschrieb und Aufteilungspläne) im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum. – Liestal: Bau und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft – Bauinspektorat; edizione non modificata, 27.4.2010

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft. Zurigo: BeobachterBuchverlag; 5^a edizione aggiornata; 2011

CRB: eBKPH Anwenderhandbuch Baukostenplan Hochbau. – Zurigo: Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB); 1^a edizione, 2012

CRB: LCC Anwendungsbeispiel Instandhaltung und Instandsetzung von Bauwerken. – Zurigo: Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB); 2^a edizione, 2012

CRB: LCC Handbuch Instandhaltung und Instandsetzung von Bauwerken. – Zurigo: Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB); 2^a edizione, 2012

Ehrbar, Doris; Schwehr, Peter: SanStrat – Argumentarium Sanierung. Ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er bis 1970er Jahre. Horw:

Hochschule Luzern (Scuola Universitaria Professionale di Lucerna) – Technik & Architektur (Ingegneria e Architettura), Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) (Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)); Faktor Verlag AG; 2013

HEV Schweiz: Lebensdauertabelle. – Zurigo: Associazione svizzera dei proprietari fondiari; edizione non modificata, 2010

Rankwiler, Bruno: Definition der Systemstufen. – Berna: Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern; 5.4.2010

SIA 469 Conservazione delle costruzioni SIA: norma SIA 469, Conservazione delle costruzioni. – Zurigo: Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA); 1997

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zurigo: Associazione svizzera dei proprietari fondiari; 1^a edizione 2002, testo nella 6^a edizione non modificata; 2012

PARTNER DI PROGETTO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationale Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und
Erneuerbare Energien

NOTA EDITORIALE

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani al fine di evitare arretrati nei lavori di risanamento;
progetto CTI 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5
(Luzerner Toolbox: 8 opuscoli in cofanetto)

© 2016, vdf Hochschulverlag AG / ETH Zurigo
www.vdf.ethz.ch

Informazione bibliografica della Deutsche Nationalbibliothek
La presente pubblicazione figura nella bibliografia della biblioteca nazionale tedesca. I dati bibliografici dettagliati sono consultabili online al link <http://dnb.d-nb.de>.

L'opera e tutte le sue parti sono protette dal diritto d'autore. Ogni utilizzazione non autorizzata ai sensi del diritto d'autore è vietata e punibile, salvo previo consenso dell'editore. Questa norma si applica in particolare alla riproduzione, alle traduzioni, ai microfilm, alla memorizzazione e all'elaborazione dell'opera con sistemi elettronici.

EDITORE

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)

AUTORI DELLA BROCHURE

Stefan Haase (CCTP), Amelie-Theres Mayer (CCTP)

REDAZIONE E REVISIONE
Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

GRAFICA
Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTNER DI PROGETTO

– Commissione per la tecnologia e l'innovazione CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Banca Raiffeisen Zurigo; Dominique Läderach
– Ufficio federale delle abitazioni UFAB; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Associazione svizzera dei proprietari per piani; Dominik Romang
– Associazione svizzera dei proprietari fondiari; Monika Sommer
– Umwelt und Energie Kanton Luzern
– Stiftung 3F Organisation
– Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet) (Building and Renewable Energies Network of Technology)

TEAM DI PROGETTO

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direttrice di progetto), Stefan Haase (codirettore di progetto), Doris Ehrbar, Prof. Dr. Peter Schwehr

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Economia
Istituto di Economia Aziendale e Regionale (IBR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Lavori Sociali
Istituto per lo Sviluppo Socio culturale (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTATTO
Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani

Lo scopo del progetto di ricerca era l’elaborazione di un Toolbox rivolto ai proprietari di immobili in proprietà per piani, investitori e amministrazioni che fornisse strumenti utili al fine dell’ottimizzazione dei processi e della diffusione delle conoscenze. Nel loro complesso tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Oltre alle informazioni destinate agli acquirenti di una PPP, alla rappresentazione di un processo ottimizzato degli interventi di ristrutturazione e al calendario degli interventi di ristrutturazione corredata da stime dei costi, la pubblicazione propone anche suggerimenti per integrare il regolamento e le mansioni dell’amministrazione come pure uno strumento per la comunicazione e la gestione dei conflitti.

Le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



TOOL 4

REGOLAMENTO TIPO E OBIETTIVI PER LA PROPRIETÀ PER PIANI

PROGETTO CTI

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine
nell'ambito della proprietà per piani

Centro di competenza Tipologia e pianificazione in architettura (CCTP)
Istituto per lo sviluppo socioculturale (ISE)
Istituto di economia aziendale e regionale (IBR)

Un regolamento corretto e ben adattabile costituisce un elemento fondamentale di una comunione dei comproprietari di piani ben funzionante. Il regolamento riveste un ruolo essenziale anche in vista della pianificazione di lavori di manutenzione o ristrutturazione ottimizzata a lungo termine. Esso regolamenta diritti e doveri dei comproprietari, nonché competenze e andamenti dei processi in caso di manutenzione e ristrutturazione.

L'opuscolo redatto nell'ambito del progetto di ricerca «Strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani (PPP)» riassume consigli e ostacoli relativi ai regolamenti delle PPP e indica ciò a cui i comproprietari devono fare attenzione in riferimento a manutenzioni e ristrutturazioni. A completamento vengono indicati i contesti nei quali ha senso integrare il regolamento con obiettivi definiti in forma scritta.

I punti focali sono:

- Obiettivo A: strategia di conservazione
- Obiettivo B: obiettivo di conservazione
- Obiettivo C: piano di finanziamento¹

¹ Di seguito si parla di pianificazione finanziaria che include aspetti legati sia al piano finanziario, sia al piano di finanziamento. Il piano finanziario consiste nella pianificazione dell'entità dei lavori e la determinazione dei relativi costi. Il piano di finanziamento individua le opportunità di finanziamento, ovvero le modalità con cui coprire i costi.

L'opuscolo è indirizzato sia a proprietari di PPP sia a persone che vorrebbero acquisire le PPP (interessati all'acquisto). Esso ha lo scopo di aiutare entrambi a valutare un regolamento esistente e, qualora necessario, proporre le relative correzioni e obiettivi.

- I contenuti dell'opuscolo sono integrati da una relazione. Essa contiene clausole tipo commentate che sono indirizzate ad investitori, amministratori nonché giuristi operanti nel campo delle PPP. Esempi di regolamenti in uso, come quelli dell'Associazione dei proprietari fondiari della Svizzera HEV o dell'Hausverein, possono essere adeguati o integrati con queste clausole tipo.
In funzione di ciò, nella relazione integrativa vengono indicati gli articoli particolarmente rilevanti ai fini delle ristrutturazioni. La relazione contiene inoltre proposte di formulazione concrete per gli obiettivi indicati nell'opuscolo.

1. SUGGERIMENTI E OSTACOLI NEI REGOLAMENTI DELLE PPP

Ai fini dell'ottimizzazione della manutenzione e ristrutturazione di un immobile in proprietà per piani, è necessario accertare se il regolamento contiene tutti gli elementi importanti.

Nelle PPP si distingue tra «parti comuni» e «parti in proprietà esclusiva». Le parti comuni sono soggette alle regole della comproprietà, le parti in diritto esclusivo sono parti dell'edificio delle quali i vari comproprietari di piani sono proprietari unici, per es. elementi di costruzione all'interno dell'alloggio. Inoltre esistono delle zone in diritto d'uso esclusivo. Esso dà diritto ai singoli proprietari di utilizzarne in maniera esclusiva alcune parti comuni per scopi concordati.

PARTI DELL'IMMOBILE IN DIRITTO ESCLUSIVO

Una descrizione delle parti in diritto esclusivo definita dal regolamento è rilevante sotto molti aspetti per la manutenzione e la ristrutturazione di un'immobile in PPP. Potrebbe essere necessario il consenso della maggioranza semplice dei comproprietari di piani anche nel caso di modifiche alle parti in diritto esclusivo qualora le stesse comportino modifiche peggiorative all'aspetto esterno dell'immobile. Solitamente si tratta di finestre, tende da sole o elementi paravista in aree private esterne. Le ristrutturazioni di parti in diritto esclusivo devono essere finanziate privatamente. Anche se le migliorie recano beneficio all'intera comunione dei comproprietari, esse non possono essere addebitate al fondo di rinnovamento (FR).

PARTI DELL'IMMOBILE IN DIRITTO D'USO ESCLUSIVO

Le parti dell'immobile in diritto d'uso esclusivo sono poco regolamentate dalla legge. Sulla base della normativa del settore, l'atto di costituzione o il regolamento trattano spesso le parti in diritto d'uso esclusivo analogamente alle parti in diritto esclusivo. I comproprietari di piani devono spesso occuparsi da soli della manutenzione. Però i lavori di manutenzione e ristrutturazione più importanti devono essere concordati con la comunione dei comproprietari di piani (per es. risanamento di una terrazza sul tetto).

UTILIZZO DELLE PARTI IN DIRITTO ESCLUSIVO

L'utilizzo delle parti in diritto esclusivo trova delle limitazioni date dai diritti esclusivi degli altri proprietari e dagli interessi della comunità. Pertanto, per evitare conflitti, l'utilizzo delle parti in diritto esclusivo dovrebbe essere chiaramente regolamentato e sanzionato in caso di violazioni. Il regolamento dovrebbe anche essere un mezzo per garantire una convivenza pacifica alla comunione dei comproprietari di piani.²

DIRITTO DI ACCESSO DELL'AMMINISTRAZIONE

Come base per una buona cooperazione con la comunione dei comproprietari, nonché la comunità abitativa (locatari inclusi), l'amministrazione e altri eventuali incaricati devono avere accesso all'edificio. Tale norma vale sia per i compiti di ordinaria amministrazione di rilevanza decisiva che per i professionisti incaricati della programmazione dei lavori di manutenzione e ristrutturazione. All'amministrazione e ad altri incaricati deve esser pertanto sempre garantito l'accesso alle aree in diritto esclusivo previo adeguato preavviso:

- per l'accertamento e l'eliminazione dei danni;
- per analisi complete dello stato edilizio;
- per effettuare lavori di ristrutturazione e restauro dell'edificio; nonché
- per i necessari controlli utili per la ripartizione dei costi comuni (per es. lettura dei contatori, ecc.).

UTILIZZO DELLE PARTI COMUNI

L'utilizzo delle parti comuni necessita di rispetto reciproco e relative chiare regole.

Ogni comproprietario deve poter utilizzare le parti comuni e gli impianti a seconda del loro scopo d'utilizzo e nei limiti delle norme della comunità (regolamento, regolamento interno, consigli d'uso). Devono essere tutelati i diritti di tutti i comproprietari di piani nonché gli interessi della comunità.

Devono essere proibite modifiche alle parti comuni, nonché il loro utilizzo come deposito di oggetti, sosta continua o fissaggio di inseigne, manifesti ecc.³

² Un regolamento chiaro può essere una cautela preventiva per evitare controversie. Cfr. «Tool 6: Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani».

³ Fanno eccezione le parti in diritto d'uso esclusivo che, per es. sono esplicitamente indicate come deposito (anche nelle parti comuni). Cfr. «Tool 8: Consigli per la pianificazione nell'ambito della proprietà per piani».

INTERVENTI EDILIZI NELLE PARTI COMUNI

In riferimento agli interventi edilizi per le parti comuni dell’immobile si distingue tra:

- interventi di manutenzione e ristrutturazione necessari,
- interventi utili nonché
- interventi di lusso per abbellire o rendere più confortevole l’immobile.

I lavori di manutenzione e ristrutturazione necessari mirano alla conservazione del valore in relazione al valore assicurato dell’edificio, non al valore di mercato. La limitazione degli interventi necessari porta pertanto, con il tempo, ad un decremento del valore dell’immobile in PPP. Gli interventi edilizi utili non sono necessari per la funzionalità dell’immobile, ma costituiscono in quanto processo di ammodernamento, ossia adeguamento ai progressi tecnici, un valore aggiunto.

Gli interventi attuati per l’abbellimento e per rendere l’ambiente confortevole sono considerati di lusso e si verificano dunque raramente nell’ambito dei lavori di manutenzione. La differenza rispetto agli interventi utili non è però sempre evidente e deve essere discussa e determinata per ogni singolo caso.

RIPARTIZIONI RIGUARDO A SPESE E ONERI COMUNI

Le spese di manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni, nonché la loro amministrazione, fanno parte dei costi della comunità dei comproprietari di piani. Se non disposto diversamente dal regolamento, tali costi vengono ripartiti tra i singoli comproprietari a seconda delle loro quote di valore.

FONDO DI RINNOVAMENTO (FR)

Il fondo funge da strumento principale per il finanziamento degli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni.

Il fondo di rinnovamento non è obbligatorio dal punto di vista legale, sebbene sia decisamente consigliabile costituirne uno con mezzi sufficienti.

Un fondo con mezzi adeguati può evitare eccezionali richieste finanziarie ai singoli comproprietari di piani in caso della necessità di una ristrutturazione completa.

COMPETENZA E COMPITI DELL’ASSEMBLEA DEI COMPROPRIETARI DI PIANI

Durante l’assemblea dei comproprietari di piani si decide riguardo alle questioni amministrative, qualora queste non siano state affidate all’amministrazione o ad un altro organo (comitato). Il regolamento fornisce indicazioni riguardo a competenze e compiti, convocazione e gestione, potere decisionale e deliberazioni, nonché diritto di voto e rappresentanza. Qui vengono anche definiti i termini da rispettare.⁴

COMPETENZA E COMPITI DELL’AMMINISTRAZIONE

L’amministrazione si occupa dei compiti di amministrazione e si impegna a rispettare le disposizioni di legge e i regolamenti specifici relativi all’immobile (atto di costituzione, regolamento, regolamento interno, delibere dell’assemblea, ecc.). Costituisce il punto di riferimento centrale per la programmazione a lungo termine di opere di manutenzione, ristrutturazione e finanziamenti, ed è responsabile della gestione dei conflitti.⁵

CONFLITTI

I conflitti, nell’ambito della comunità di PPP, tra la comunità e i singoli proprietari o l’amministrazione dovrebbero essere risolti innanzitutto con una mediazione o altre strategie extragiudiziali per la risoluzione dei conflitti. Qualora queste misure non dovessero avere successo, sarà necessario – come passo successivo – interpellare il tribunale competente del luogo ove è sito l’immobile al fine di risolvere il conflitto per via giudiziale.

⁴ Per ulteriori modelli cfr. relazione integrativa «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani» all’indirizzo www.hslu.ch/cctp-stwe.

⁵ Per ulteriori modelli cfr. «Tool 5: Capitolato d’oneri per l’amministrazione della proprietà per piani (con commenti)» e «Tool 6: Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani».

2. OBIETTIVI

Gli obiettivi all'interno del regolamento aiutano a definire le procedure volte a garantire la conservazione dell'immobile come pure a rendere manutenzione e ristrutturazione programmabili.

OBIETTIVO A

STRATEGIA DI CONSERVAZIONE

Una strategia di conservazione definisce come una comunione dei comproprietari di piani deve procedere e con quali misure per garantire il raggiungimento di un obiettivo di conservazione (v. obiettivo B). È opportuno discutere riguardo a tale procedura in anticipo nell'ambito della comunione dei comproprietari, al fine di evitare qualsiasi controversia successiva.

I contenuti dell'obiettivo «strategia di conservazione» possono essere i seguenti.

- Obbligo di incaricare un'amministrazione con un capitolato d'oneri preciso nell'ambito della gestione tecnica
- Costituzione di un comitato tecnico con compiti e competenze precisi
- Redazione e aggiornamento dei seguenti documenti e misure:

Obiettivo A: strategia di conservazione (presente)⁶

Obiettivo B: obiettivo di conservazione⁷

Obiettivo C: piano di finanziamento⁸

Strumento A: calendario degli interventi di ristrutturazione⁹

Strumento B: previsioni per il fondo di rinnovamento¹⁰

Strumento C: panoramica degli interventi¹¹

Analisi completa dello stato edilizio (circa ogni 10/15 anni)

A completamento, sarebbe utile che la comunione dei comproprietari concordasse precise procedure per la preparazione, progettazione e realizzazione di interventi completi di manutenzione e ristrutturazione.¹²

⁶⁻⁸ Cfr. relazione integrativa «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani» all'indirizzo www.hslu.ch/cctp-stwe.

⁹⁻¹¹ Cfr. «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani».

¹² Cfr. relativi passaggi decisivi «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani».



OBIETTIVO B

OBIETTIVO DI CONSERVAZIONE

La conservazione del valore di un immobile a lungo termine, che tiene conto delle mutevoli esigenze per la qualità dell'edificio e della necessità di mantenere il valore di mercato, spesso può essere ottenuta solo tramite la modernizzazione e l'adattamento al progresso tecnico e quindi tramite una combinazione di interventi edilizi utili (valorizzanti) e necessari (finalizzati al mantenimento del valore).

Per l'attuazione di questi interventi sarebbe vantaggioso che la comune dei comproprietari discutesse possibilmente in anticipo e concordasse l'obiettivo di conservazione a lungo termine dell'immobile in PPP. La procedura sopra descritta può essere denominata «Mantenimento del valore plus». Qualora detta discussione riguardo alla conservazione a lungo termine non avesse luogo, rimarrebbe poco chiaro lo standard dell'immobile desiderato dai singoli comproprietari con conseguenti conflitti e il rallentamento dell'approvazione e attuazione dei relativi interventi di manutenzione e ristrutturazione.

OBIETTIVO C

PIANO DI FINANZIAMENTO

È opportuno creare un fondo di rinnovamento (FR) e discutere all'interno della comune dei comproprietari di piani riguardo all'entità delle somme da versare annualmente nel fondo e stabilire l'obiettivo da perseguire. La somma annuale da versare dovrebbe innanzitutto ammontare allo 0,5 % del valore assicurato dell'immobile e potrà poi essere adeguata in seguito alle necessità specifiche dell'immobile.

Basandosi sull'obiettivo della conservazione a lungo termine (v. link), la comune dei comproprietari dovrebbe decidere possibilmente in anticipo per quali interventi (necessari, utili e/o di lusso) serve questa definizione di obiettivi. Inoltre, è necessario anche decidere quali interventi vengono coperti dal FR. Eventualmente, la comune dei comproprietari può anche concordare di finanziare sempre una parte delle spese di ristrutturazione utilizzando contributi privati per la copertura dei costi, il che ridurrebbe l'ammontare del FR. In considerazione dell'effettiva possibilità di finanziare gli interventi di manutenzione e ristrutturazione, ciò comporta ovviamente dei rischi.

Basandosi sugli strumenti fissati nella strategia di conservazione, la somma annuale del FR e tutti gli adeguamenti dovrebbero essere verificati dall'amministrazione, che valuta le necessarie spese di ristrutturazione future sulla base del calendario degli interventi di ristrutturazione e formula una previsione per il FR.¹³

Una strategia d'investimento dei mezzi del fondo può costituire parte integrante della definizione degli obiettivi per il piano di finanziamento.

Tali obiettivi devono essere inseriti come allegato al regolamento e firmati per conoscenza dai comproprietari di piani. Sono utili per la programmazione strategica della comune dei comproprietari rispetto ai lavori di manutenzione e ristrutturazione dell'immobile e possono essere consultati in caso di dubbi nell'interpretazione delle delibere sulla ristrutturazione. Gli obiettivi della strategia di conservazione, nonché della conservazione vengono decisi con il parere favorevole della maggioranza dei comproprietari di piani, che allo stesso tempo rappresenta la parte maggioritaria (maggioranza delle quote di valore), mentre la decisione riguardo alla definizione degli obiettivi del piano di finanziamento necessita della maggioranza semplice dei comproprietari presenti. Dopo tale decisione i rispettivi obiettivi possono essere modificati in qualsiasi momento se si raggiungono le quote necessarie.

13 Parte integrante del «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani».

3. TOOL

Nell'ambito del progetto di ricerca sono stati elaborati i seguenti tool. Insieme, tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine nell'ambito della PPP per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

TOOL 1

Informazioni sulla proprietà per piani
→ Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 2

Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 3

Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo, tre strumenti e relazione integrativa

TOOL 4

Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa più proposte per tre obiettivi

TOOL 5

Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commenti) → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 6

Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 7

Incentivi alla ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 8

Consigli per la pianificazione nell'ambito della proprietà per piani → Opuscolo

Tutte le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



4. FONTI/BIBLIOGRAFIA

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft. Zurigo: BeobachterBuchverlag; 5^a edizione aggiornata; 2011

Bösch, René: Basler Kommentar ZGB II. Basilea; 2011

Gerster, Stefan; Czok, Benedikt W.: Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum. In Aebi-Müller, R. E.; Pfaffinger, M.; Wermelinger A. (editore), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011 (pagg. 87 – 114). Berna: Stämpfli Verlag AG; 2011

Hausverein: Muster-Reglement für Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften. Berna; 2008

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zurigo: Associazione svizzera dei proprietari fondiari; 1^a edizione 2002, testo nella 6^a edizione non modificata; 2012

Wermelinger, Amédéo: Das Stockwerkeigentum. SVIT-Kommentar Art. 712a-712t ZGB

Wermelinger, Amédéo: Der Erneuerungsfonds: Fallstricke, in: Amédéo Wermelinger (editore), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013. Berna: Stämpfli Verlag AG; 2013

Wermelinger, Amédéo: Zürcher Kommentar. Zurigo; 2010

PARTNER DI PROGETTO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Schweizer Stockwerkeigentümerverband



Umwelt und Energie (uwe)



Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und
Erneuerbare Energien

NOTA EDITORIALE

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani al fine di evitare arretrati nei lavori di risanamento;
progetto CTI 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5
(Luzerner Toolbox: 8 opuscoli in cofanetto)

© 2016, vdf Hochschulverlag AG / ETH Zurigo
www.vdf.ethz.ch

Informazione bibliografica della Deutsche Nationalbibliothek
La presente pubblicazione figura nella bibliografia della biblioteca nazionale tedesca. I dati bibliografici dettagliati sono consultabili online al link <http://dnb.d-nb.de>.

L'opera e tutte le sue parti sono protette dal diritto d'autore. Ogni utilizzazione non autorizzata ai sensi del diritto d'autore è vietata e punibile, salvo previo consenso dell'editore. Questa norma si applica in particolare alla riproduzione, alle traduzioni, ai microfilm, alla memorizzazione e all'elaborazione dell'opera con sistemi elettronici.

EDITORE

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)

AUTORI DELLA BROCHURE

Dr. Reto Fanger (IBR), Amelie-Theres Mayer (CCTP),
Stefan Haase (CCTP)

REDAZIONE E REVISIONE

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

GRAFICA

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTNER DI PROGETTO

- Commissione per la tecnologia e l'innovazione CTI
- Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
- Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
- Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
- Banca Raiffeisen Zurigo; Dominique Läderach
- Ufficio federale delle abitazioni UFAB; Verena Steiner
- Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
- BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
- Associazione svizzera dei proprietari per piani; Dominik Romang
- Associazione svizzera dei proprietari fondiari; Monika Sommer
- Umwelt und Energie Kanton Luzern
- Stiftung 3F Organisation
- Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet) (Building and Renewable Energies Network of Technology)

TEAM DI PROGETTO

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direttrice di progetto), Stefan Haase (codirettore di progetto), Doris Ehrbar, Prof. Dr. Peter Schwehr

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Economia
Istituto di Economia Aziendale e Regionale (IBR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Lavori Sociali
Istituto per lo Sviluppo Socioculturale (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTATTO

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani

Lo scopo del progetto di ricerca era l’elaborazione di un Toolbox rivolto ai proprietari di immobili in proprietà per piani, investitori e amministrazioni che fornisse strumenti utili al fine dell’ottimizzazione dei processi e della diffusione delle conoscenze. Nel loro complesso tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Oltre alle informazioni destinate agli acquirenti di una PPP, alla rappresentazione di un processo ottimizzato degli interventi di ristrutturazione e al calendario degli interventi di ristrutturazione corredata da stime dei costi, la pubblicazione propone anche suggerimenti per integrare il regolamento e le mansioni dell’amministrazione come pure uno strumento per la comunicazione e la gestione dei conflitti.

Le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



TOOL 5

CAPITOLATO D'ONERI PER L'AMMI- NISTRAZIONE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI (CON COMMENTI)

PROGETTO CTI

**«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine
nell'ambito della proprietà per piani**

Centro di competenza Tipologia e pianificazione in architettura (CCTP)
Istituto per lo sviluppo socioculturale (ISE)
Istituto di economia aziendale e regionale (IBR)

L'opuscolo redatto nell'ambito del progetto di ricerca «Strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani (PPP)» è indirizzato alle comunità dei comproprietari di piani e ad investitori che desiderano indire una gara d'appalto per un mandato di amministrazione o desiderano conferire tale mandato nell'ottica di un piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento ottimizzato.

Esso indica a cosa bisogna fare attenzione nella scelta dell'amministrazione. Spesso le prestazioni nell'ambito della gestione tecnica vengono trascurate o regolamentate in maniera poco chiara, il che porta a successivi conflitti in caso di manutenzione e ristrutturazione.¹ In questo contesto si spiega anche come possono essere descritte le prestazioni in questo ambito e quali strumenti sono a disposizione di un'amministrazione al momento della realizzazione delle opere. Nel complesso l'opuscolo integra la «Lista di controllo: gara d'appalto per mandati di amministrazione nelle proprietà per piani» dell'Associazione svizzera dei proprietari fondiari², che può essere consultata come modello.

- Ulteriori informazioni si trovano nella relazione integrativa del presente opuscolo, dove viene spiegato il ruolo che un'amministrazione può assumere nell'ambito della comunicazione e della gestione dei conflitti. Gli opuscoli e le relazioni su «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani» e «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani» contengono indicazioni dettagliate riguardo a come possa procedere un'amministrazione nella predisposizione di un piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento a lungo termine e quali compiti debbano essere svolti in merito.

¹ La gestione tecnica fa parte delle prestazioni affidate assieme alla gestione amministrativa e alla contabilità.

² HEV Schweiz: Checkliste: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum. – Zurigo: Associazione dei proprietari fondiari; aprile 2009.



1. SCELTA DELL'AMMINISTRAZIONE



Poiché l'amministrazione riveste un ruolo centrale ai fini del piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento, è importante affidare questo incarico a un professionista.

In genere vengono presi in considerazione, in qualità di amministratori interni, proprietari che ne abbiano le competenze oppure un comitato tecnico della comune dei comproprietari di piani o un amministratore esterno. Poiché i compiti e le conoscenze necessarie sono vari, si consiglia una scelta molto oculata. Pertanto l'importo dell'onorario non dovrebbe essere l'unico criterio di scelta. Ulteriori criteri sono:

- formazione professionale e continua nell'ambito della gestione amministrativa e tecnica
- esperienza (professionale) nell'ambito delle PPP
- referenze
- vicinanza
- competenze sociali³
- struttura della ditta (sostituzione assicurata in caso di assenza per ferie o malattia).

Riguardo alla manutenzione e ristrutturazione delle PPP, bisogna inoltre accertarne l'esperienza nel ramo della gestione tecnica delle PPP.⁴ Per garantire la necessaria continuità, la comune dei comproprietari di piani deve incaricare l'amministrazione della programmazione in fasi di cinque anni.

³ Cfr. relazione integrativa su «Tool 6: Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani» (www.hslu.ch/cctp-stwe).

⁴ Soprattutto, in caso di una soluzione interna con un comitato tecnico è necessario assicurarsi che possieda il know-how riguardo alla gestione tecnica.

2. PRESTAZIONI NELL'AMBITO DELLA GESTIONE TECNICA

Nella sua «Lista di controllo: gara d'appalto per mandati di amministrazione nelle proprietà per piani»⁵ l'Associazione svizzera dei proprietari fondiari HEV suggerisce, nell'ambito della gestione tecnica, le seguenti prestazioni quali parti essenziali del capitolato d'oneri:

MANUTENZIONE DI ABITAZIONI

Fanno parte dell'onorario forfettario

- Redazione e controllo del regolamento interno, delle regole della lavanderia e dei turni per la lavanderia
- Attuazione e gestione della manutenzione delle abitazioni nell'ambito dei compiti previsti dal capitolato d'oneri e regolare supervisione dei lavori di manutenzione
- Stipula, rinnovo e disdetta dei contratti di manutenzione

GESTIONE DI APPARECCHIATURE

Fanno parte dell'onorario forfettario

- Verifica delle condizioni degli impianti comuni, delle strutture e delle unità immobiliari (come ascensore, riscaldamento, aerazione, lavatrici, giochi per bambini, strutture murarie, impianti di sicurezza, porte dei garage, ecc.) nonché delle zone limitrofe (vie d'accesso, condizioni degli alberi, ecc.)
- Redazione delle relazioni sullo stato e elenco delle carenze a disposizione della comunione dei comproprietari
- Gestione del riscaldamento

LAVORI DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Fanno parte dell'onorario forfettario

- Visite di controllo regolari dell'immobile e delle zone limitrofe per controllare le condizioni generali
- Registrazione di difetti nei lavori e nella garanzia delle parti comuni, nonché comunicazione ai proprietari
- Esecuzione di interventi urgenti per evitare danni incombenti o maggiori
- Affidamento di incarichi nell'ambito della propria competenza finanziaria e del bilancio preventivo approvato per riparazioni e migliorie
- Registrazione e risoluzione di danni e sinistri

ULTERIORI PRESTAZIONI

Indennizzate a parte

- Preparazione e controllo dei lavori di manutenzione e ristrutturazione più importanti a partire da CHF⁶
- Registrazione di vizi di garanzia sulle parti comuni
- Predisposizione e supervisione di lavori in garanzia
- Ulteriori lavori non espressamente concordati con il contratto di amministrazione

⁵ HEV Schweiz: Checkliste: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum. – Zurigo: Associazione dei proprietari fondiari; aprile 2009.

⁶ L'importo della somma prevista deve essere definito dal committente al momento della gara d'appalto per il mandato di amministrazione.

PROPOSTA DI INTEGRAZIONE PER PRESTAZIONI ACCESSORIE

Indennizzate a parte

Qualora per l'immobile in PPP non vi siano ancora a disposizione strumenti che

- indichino l'orizzonte temporale e le esigenze finanziarie a lungo termine per la ristrutturazione degli elementi di costruzione comuni,
- permettano una visione concreta di tutti gli interventi edili programmati a breve e medio termine e
- comprendano obiettivi comuni per un piano di conservazione a lungo termine...

...dovrebbero essere aggiunte le seguenti prestazioni per descrivere la gestione tecnica ai fini di un piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento ottimizzato a lungo termine:

- incarico a costruttori per eseguire un'analisi dello stato edilizio per definire i necessari interventi di ristrutturazione (dopo il primo anno di uso e poi ogni 10/15 anni)
- elaborazione dello «Strumento A: calendario degli interventi di ristrutturazione» e il relativo piano di finanziamento con lo «Strumento B: previsioni per il fondo di rinnovamento»⁷ (una volta)
- elaborazione dello «Strumento C: panoramica degli interventi»⁸ (una volta)
- elaborazione degli «obiettivi» per il piano di conservazione a lungo termine⁹ con la comunione dei comproprietari di piani e consolidamento nel regolamento¹⁰ (una volta)
- aggiornamento degli strumenti sopra citati A, B e C (annuale)
- aggiornamento/adeguamento degli «obiettivi» (con cadenza decennale)
- aggiornamento/adeguamento del regolamento (con cadenza decennale)

⁷ Sulla base di «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani».

⁸ Sulla base di «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani».

⁹ Essi comprendono «Obiettivo A: strategia di conservazione», «Obiettivo B: obiettivo di conservazione» e «Obiettivo C: piano di finanziamento».

¹⁰ Sulla base di «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani».

La seguente formulazione indica come le prestazioni accessorie possono essere consolidate nel contratto di gestione:

«L'appaltatore (amministrazione) esegue¹¹ il piano di manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni. Ciò deve essere assolutamente messo in pratica dopo l'inizio del contratto. Ne costituisce la base un'analisi completa dello stato edilizio, la stesura degli obiettivi per il piano di conservazione a lungo termine¹² e la preparazione del relativo calendario degli interventi di ristrutturazione a lungo termine che contenga una panoramica delle necessità finanziarie.¹³

Il piano di ristrutturazione viene eseguito sulla base di una strategia complessiva di ristrutturazione che deve essere elaborata da specialisti del settore. Gli interventi edilizi (pacchetto) vengono illustrati dall'appaltatore in una «panoramica degli interventi» con l'indicazione dei costi.¹⁴ L'appaltatore aggiornerà gli strumenti elaborati con cadenza annuale. Durante l'assemblea dei comproprietari di piani l'appaltatore presenta annualmente lo stato attuale del piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento come base degli strumenti.

La comunione dei comproprietari di piani deve discutere tale piano e approvarlo gradualmente. La preparazione, controllo e supervisione del piano di ristrutturazione non sono compresi nella parcella annuale dell'amministratore e devono essere saldati a parte a consuntivo».

Se gli strumenti indicati in precedenza a pagina 7 (2^a colonna) o strumenti analoghi sono già a disposizione, si consiglia di attuare le «prestazioni accessorie» indicate a pagina 6.

Inoltre si potrebbe specificare che la preparazione, il controllo e la supervisione di interventi edili completi (lavori di manutenzione e ristrutturazione importanti) comprendono le seguenti prestazioni:

- tempestiva informazione ai proprietari di PPP riguardo i lavori di manutenzione e ristrutturazione necessari per il mantenimento del valore e la sicurezza dell'idoneità all'uso delle parti comuni
- presentazione di proposte all'assemblea dei comproprietari di piani (come base per studi di varianti, progetti preliminari e strategia di ristrutturazione¹⁵)
- attuazione dei lavori nelle parti comuni ai sensi delle delibere dell'assemblea dei comproprietari di piani
- supervisione della corretta esecuzione di tutti gli interventi nella proprietà comune, in particolare lavori di manutenzione e ristrutturazione dell'immobile e delle zone limitrofe da parte di personale specializzato.

¹¹ Eventualmente a disposizione in collaborazione con i delegati di una commissione.

¹² Sulla base di «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani».

¹³ Sulla base di «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani».

¹⁴ Sulla base di «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani».

¹⁵ Cfr. «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzata per la proprietà per piani».



3. ONORARIO

L'onorario forfettario per la gestione (amministrativa, tecnica e contabile) di solito si basa su un onorario minimo per immobile (circa CHF 2000 – 2500 all'anno) e un contributo per ogni unità abitativa (ca. CHF 350 – 500 all'anno). Inoltre possono aggiungersi circa CHF 30 – 50 all'anno per le autorimesse.

Le prestazioni descritte nell'ambito del piano di manutenzione e ristrutturazione devono essere indennizzate separatamente (circa CHF 100 – 150 all'ora).

In caso di lavori di ristrutturazione completi ci si può basare sul regolamento degli onorari SIA.

4. TOOL

Nell'ambito del progetto di ricerca sono stati elaborati i seguenti tool. Insieme, tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine nell'ambito della PPP per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

TOOL 1

Informazioni sulla proprietà per piani
→ Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 2

Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 3

Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo, tre strumenti e relazione integrativa

TOOL 4

Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa più proposte per tre obiettivi

TOOL 5

Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commenti) → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 6

Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 7

Incentivi alla ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 8

Consigli per la pianificazione nell'ambito della proprietà per piani → Opuscolo

Tutte le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



5. FONTI/BIBLIOGRAFIA

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft – Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis, 5^a edizione aggiornata – Zurigo: Beobachter-Buchverlag; 2011

HEV Schweiz: Checkliste: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum. – Zurigo: Associazione svizzera dei proprietari fondiari; aprile 2009

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. – Zurigo: Associazione svizzera dei proprietari fondiari, 1^a edizione 2002, testo nell'edizione non modificata; 2012.

PARTNER DI PROGETTO



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

BIRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSCHI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER

Schweizer Stockwerkeigentümerverband

HEV Schweiz

KANTON LUZERN

Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und
Erneuerbare Energien

NOTA EDITORIALE

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani al fine di evitare arretrati nei lavori di risanamento;
progetto CTI 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5
(Luzerner Toolbox: 8 opuscoli in cofanetto)

© 2016, vdf Hochschulverlag AG / ETH Zurigo
www.vdf.ethz.ch

Informazione bibliografica della Deutsche Nationalbibliothek
La presente pubblicazione figura nella bibliografia della biblioteca nazionale tedesca. I dati bibliografici dettagliati sono consultabili online al link <http://dnb.d-nb.de>.

L'opera e tutte le sue parti sono protette dal diritto d'autore. Ogni utilizzazione non autorizzata ai sensi del diritto d'autore è vietata e punibile, salvo previo consenso dell'editore. Questa norma si applica in particolare alla riproduzione, alle traduzioni, ai microfilm, alla memorizzazione e all'elaborazione dell'opera con sistemi elettronici.

EDITORE

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)

AUTORI DELLA BROCHURE

Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

REDAZIONE E REVISIONE

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

GRAFICA

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTNER DI PROGETTO

- Commissione per la tecnologia e l'innovazione CTI
- Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
- Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
- Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
- Banca Raiffeisen Zurigo; Dominique Läderach
- Ufficio federale delle abitazioni UFAB; Verena Steiner
- Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
- BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
- Associazione svizzera dei proprietari per piani; Dominik Romang
- Associazione svizzera dei proprietari fondiari; Monika Sommer
- Umwelt und Energie Kanton Luzern
- Stiftung 3F Organisation
- Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet) (Building and Renewable Energies Network of Technology)

TEAM DI PROGETTO

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direttrice di progetto), Stefan Haase (codirettore di progetto), Doris Ehrbar, Prof. Dr. Peter Schewer

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Economia
Istituto di Economia Aziendale e Regionale (IBR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Lavori Sociali
Istituto per lo Sviluppo Socioculturale (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTATTO

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani

Lo scopo del progetto di ricerca era l’elaborazione di un Toolbox rivolto ai proprietari di immobili in proprietà per piani, investitori e amministrazioni che fornisse strumenti utili al fine dell’ottimizzazione dei processi e della diffusione delle conoscenze. Nel loro complesso tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Oltre alle informazioni destinate agli acquirenti di una PPP, alla rappresentazione di un processo ottimizzato degli interventi di ristrutturazione e al calendario degli interventi di ristrutturazione corredata da stime dei costi, la pubblicazione propone anche suggerimenti per integrare il regolamento e le mansioni dell’amministrazione come pure uno strumento per la comunicazione e la gestione dei conflitti.

Le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



TOOL 6

**COMUNICAZIONE E GESTIONE
DEI CONFLITTI NELLA PROPRIETÀ
PER PIANI**

PROGETTO CTI

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine
nell'ambito della proprietà per piani

Centro di competenza Tipologia e pianificazione in architettura (CCTP)
Istituto per lo sviluppo socioculturale (ISE)
Istituto di economia aziendale e regionale (IBR)

Contrariamente alla «classica casa di proprietà», nel ciclo di vita di un’immobile in proprietà per piani, le decisioni vengono costantemente prese da diverse persone. Per natura ci si trova di fronte a diversi bisogni e obiettivi, pertanto sussiste la possibilità che insorgano conflitti.

L’opuscolo redatto nell’ambito del progetto di ricerca «Strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani (PPP)» offre una panoramica dei tipici conflitti che possono insorgere all’interno di una comunione di comproprietari di piani durante il ciclo di vita dell’immobile e che si accumulano in occasione del piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento.¹

L’opuscolo è soprattutto indirizzato ai comproprietari interessati, ma anche alle amministrazioni, responsabili per diversi aspetti della convivenza comunitaria. L’opuscolo può essere utilizzato anche da investitori o imprese che edificano proprietà per piani per fornire informazioni ai futuri inquilini.

- I contenuti si basano su una relazione integrativa, che contiene informazioni approfondite riguardo alle cause e al contesto dei conflitti nelle proprietà per piani, alla loro valutazione, nonché strategie e interventi per la prevenzione e risoluzione di conflitti (cfr. pag. 16).

¹ Di seguito si parla di pianificazione finanziaria che include aspetti legati sia al piano finanziario, sia al piano di finanziamento. Il piano finanziario consiste nella pianificazione dell’entità dei lavori e la determinazione dei relativi costi. Il piano di finanziamento individua le opportunità di finanziamento, ovvero le modalità con cui coprire i costi.





1. CICLO DI VITA E PROCESSI DECISIONALI TIPICI

Il ciclo di vita di un’immobile in PPP si articola in diverse fasi, durante le quali possono insorgere diversi conflitti tra i soggetti coinvolti.

Il grafico a pagina 6/7 illustra le decisioni comuni e i potenziali conflitti a esse collegati. Per ciascuna fase vengono indicati gli interventi scelti per prevenire e gestire i conflitti. In considerazione di un piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento ottimizzato a lungo termine essi vengono integrati² da interventi strutturali e strumenti.³

² Cfr. «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani» con «Strumento A: calendario degli interventi di ristrutturazione», «Strumento B: previsioni per il fondo di rinnovamento» e «Strumento C: panoramica degli interventi».

³ Sintetizzando, gli interventi e gli strumenti vengono trattati nella relazione integrativa del presente opuscolo. Essi vengono anche commentati in maniera esaustiva come le situazioni decisionali contenute nel «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani».



PRIMA DELL'ACQUISIZIONE	FASE DI UTILIZZO 1	DATA DELLA MANUTENZIONE/RISTRUTTURAZIONE		FASE DI UTILIZZO 2	
	Dopo l'acquisizione	Notifica di esigenze di ristrutturazione e stesura del progetto Intervento di ristrutturazione	Gara d'appalto e attuazione Intervento di ristrutturazione	Dopo l'intervento di ristrutturazione	
PROCESSI DECISIONALI					
La decisione d'acquisto individuale ha la precedenza.	La rivendicazione di diritti per vizi sulle parti comuni, nonché il conferimento di incarico a un'amministrazione e a un comitato, possono rappresentare i primi processi decisionali comuni dei comproprietari di piani.	La comunione dei comproprietari di piani discute riguardo al piano di ristrutturazione e finanziamento. Il finanziamento deve essere garantito. I comproprietari di piani giungono a un'intesa riguardo agli	interventi di ristrutturazione da implementare. Si stendono i progetti riguardanti gli interventi definiti. Prima della domanda di costruzione se ne informa il vicinato.	Si affidano gli incarichi per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione. Gli interventi vengono eseguiti e collaudati.	
POTENZIALE DI CONFLITTO					
Potenziale di conflitto minimo In questa fase si verificano raramente conflitti tra i comproprietari di piani in quanto non vengono ancora prese decisioni comuni.	Potenziale di conflitto medio Possono verificarsi conflitti nella definizione del capitolato d'oneri dell'amministrazione e nella definizione dei compiti. Anche la definizione e le limitazioni alle attività del comitato tecnico costituiscono una sfida.	Potenziale di conflitto molto alto In questo caso le posizioni possono essere molto distanti a causa di convinzioni individuali e dei diversi margini (soprattutto finanziari). Anche qualora vi sia un accordo di base riguardo al piano di ristrutturazione e finanziamento, di fatto possono esserci opinioni contrastanti riguardo alla necessità ed entità	dello stesso. Anche fornire informazioni al vicinato può essere causa di conflittualità. Eventuali posizioni critiche espresse nell'ambito di obiezioni possono compromettere il raggiungimento di un consenso da parte dei comproprietari e rendere necessaria l'adozione di nuove decisioni.	Potenziale di conflitto alto Possono insorgere conflitti al momento di concordare la struttura organizzativa o nella scelta delle imprese. Inoltre, anche l'implementazione di un intervento di manutenzione o ristrutturazione può comportare molteplici conflittualità (per es. riguardo a soddisfazione, ciclo di progetto e competenze).	Potenziale di conflitto medio Sono possibili posizioni critiche e differenze riguardo all'attuazione e ai vantaggi percepiti degli interventi.
INTERVENTI NELL'AMBITO DELLA PREVENZIONE E GESTIONE DEI CONFLITTI					
	Devono essere definite le competenze del comitato tecnico e dell'amministrazione e devono essere definiti i rispettivi ruoli (cfr. cap. 3). Sulla base di ciò, durante la fase di utilizzo possono essere predisposte e prese di volta in volta le decisioni pertinenti.	I conflitti potenziali possono essere ridotti se strutture e processi decisionali vengono regolamentati in maniera chiara durante la predisposizione degli interventi di ristrutturazione, per es. nel regolamento. In alternativa, per evitare i conflitti,	sono utili le regole nell'ambito della comunicazione (cfr. cap. 3). Possono essere inoltre utili interventi strutturali per la prevenzione dei conflitti (cfr. «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani» e «Tool 3: Strumenti per il piano di ristruttura-	zione della proprietà per piani»). Qualora si verificasse un conflitto, esso dovrà essere analizzato e gestito. È necessario spiegare con quali metodi e se la moderazione dei conflitti venga affidata a una persona interna o esterna (cfr. cap. 4).	Anche in questo caso una comunicazione efficace ben regolamentata può prevenire i conflitti (cfr. cap. 3).

2. COME SI CLASSIFICANO I CONFLITTI?

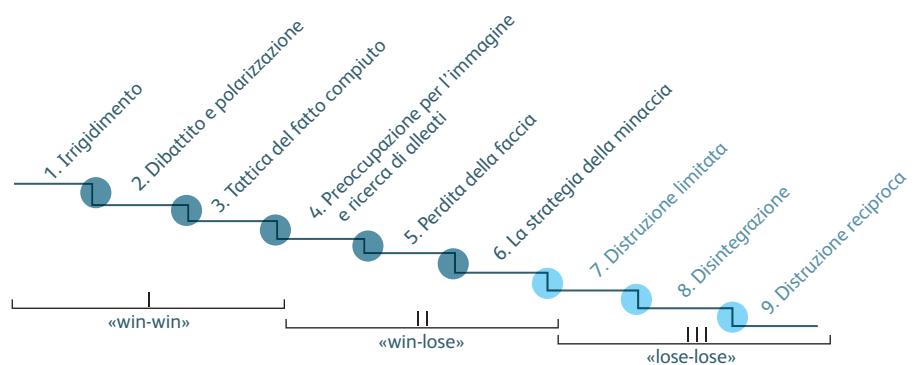


Immagine 1: Stadi di escalation del conflitto secondo Friedrich Glasl (2000)

In generale, secondo gli studi moderni sui conflitti vi è un «conflitto» qualora vi siano divergenze tra due o più parti in circostanze di fatto, soprattutto a livello di rapporti interpersonali.⁴ Si distingue tra conflitti caldi e freddi.⁵ I conflitti caldi vengono spesso risolti, le posizioni ed emozioni vengono scambiate e difese, spesso in maniera incontrollata. Nel caso dei conflitti freddi le molestie e le offese spesso non vengono risolte, ma continuano ad avere effetti occulti. Entrambe le tipologie di conflitti vengono «estrinsecate» in un certo modo, il che permette di determinare nove stadi di escalation.⁶ Ogni stadio è caratterizzato da precisi comportamenti delle parti in conflitto, come brevemente rappresentato in precedenza.⁷ La mancata gestione di uno stadio di conflitto porta agli stadi successivi (escalation).

4 Da intendersi a livello interpersonale

5 Glasl F. (2000). Secondo Hess e Duss-von Werdt un conflitto insorge solo nel momento in cui almeno una delle parti si sente offesa, prima si parla solo di problemi.

6 Tra i succitati stadi di escalation, soprattutto gli stadi da 1 a 6 sono rilevanti nell'ambito delle PPP. Fonte: Glasl F. (2000).

7 Per un quadro dettagliato cfr. relazione integrativa «Tool 6: Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani».

3. COME SI GESTISCONO I CONFLITTI IN MANIERA OTTIMALE?

I conflitti ci saranno sempre. Possono insorgere, ma possono anche essere risolti e rientrare. Il quesito decisivo riguarda come i soggetti coinvolti nella PPP possano evitare situazioni di conflitto esistenti o potenziali.

Complessivamente, è molto utile che i conflitti nell'ambito delle proprietà per piani vengano affrontati tramite una regolamentazione chiara di strutture e processi, nonché attuando misure preventive nell'ambito della comunicazione.

DISCIPLINA DI STRUTTURE E PROCESSI

Le competenze devono essere definite chiaramente, tutti i soggetti devono fornire le informazioni necessarie e i processi decisionali devono seguire un decorso chiaro. Le relative strutture e processi devono essere stabiliti in anticipo in caso di immobili di nuova costruzione; sarebbe ideale che ciò avvenisse durante le prime assemblee dei comproprietari di piani. Anche per le comunione dei comproprietari che, al momento della costituzione, hanno un rapporto amichevole tra di loro, i chiarimenti sono di importanza primaria anche se all'inizio possono avere un'efficacia «artificiosa».⁸ L'amministrazione oppure un comproprietario interessato possono gestire la discussione al riguardo. Le persone che entrano in possesso di un'unità abitativa in una proprietà per piani già esistente, dovrebbero informarsi riguardo alle strutture e ai processi esistenti per poter procedere ad una decisione d'acquisto ponderata e consapevole (cfr. la pagina seguente).

8 Spesso insistere su chiarimenti dettagliati verrà poi ripagato in futuro, proprio quando si tratta di prendere decisioni riguardo alla manutenzione e ristrutturazione.

Panoramica delle strutture e dei processi che, nell'ambito delle PPP, contribuiscono alla prevenzione dei conflitti in caso di manutenzioni e ristrutturazioni.

Organizzazione

Organismi e mandati

L'amministrazione costituisce il soggetto principale, oltre ai comproprietari, in caso di interventi di manutenzione e ristrutturazione. Inoltre, può essere vantaggioso costituire un comitato tecnico o nominare dei delegati. Entrambi ricevono un mandato dalla comunione dei comproprietari di piani. Ulteriori mandati possono essere conferiti per compiti specifici (per es. per un'analisi dello stato edilizio). Devono essere individuati gli interlocutori che intervengono in caso di conflitti (comprese le fasi di escalation).

Competenze

Capitolati d'oneri e liste di controllo

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione e ristrutturazione, sarebbe soprattutto opportuno decidere quali compiti affidare all'amministrazione. In particolare, i compiti e la competenza nell'ambito della gestione tecnica devono essere definiti precisamente in un capitolo d'oneri.⁹ La definizione scritta di compiti e competenze è importante anche per quanto concerne le attività del comitato tecnico.

Calendario

Assemblee dei comproprietari di piani

Proprio quando si stabilisce di attuare interventi di manutenzione o ristrutturazione di ampia portata, può essere consigliabile incrementare la frequenza delle assemblee, solitamente annuali, al fine di discutere in dettaglio gli obiettivi dei comproprietari, le varianti alle ristrutturazioni o modelli organizzativi utili per la programmazione e l'implementazione degli interventi.

Processi

Regolamentazione dei processi operativi

Bisognerebbe discutere riguardo alla frequenza, ai partecipanti e le trattande fisse e opzionali per le assemblee di comproprietari di piani e rendere trasparente il regolamento di voto. Al fine di evitare conflitti riguardo agli interventi di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento per l'immobile in PPP, è raccomandabile discutere le seguenti trattande in occasione di ogni assemblea:

- situazione del piano di finanziamento e del fondo di rinnovamento e previsioni¹⁰
- situazione del piano di manutenzione e ristrutturazione con indicazione dei costi¹¹
- convivenza: problematiche, stati d'animo.

Flusso di informazioni interno ed esterno

Qualora l'amministrazione venga incaricata di raccogliere e diffondere le informazioni, è opportuno decidere quali documenti debbano essere inviati e quando.¹² Ciò deve essere stabilito nel capitolo d'oneri. Nella cooperazione tra amministrazione e comitato tecnico deve essere garantito un continuo scambio di informazioni.

Ulteriori regole

Possibilmente, sarebbe opportuno discutere in anticipo riguardo alla conservazione a lungo termine che la comunione dei comproprietari di piani si prefigge. In questo contesto, sarebbe opportuno chiarire cosa si intenda per interventi necessari, utili e di lusso e quali di questi interventi vengano coperti dal fondo di rinnovamento.¹³

COMUNICAZIONE

La comunicazione all'interno della comunione dei comproprietari di piani avviene in due modi: nell'ambito di contesti diversi e processi definiti (per es. le assemblee dei comproprietari) e durante la convivenza quotidiana di vicinato.

Le informazioni vengono scambiate o in via formale o informale durante incontri spontanei. In questo caso tutti i soggetti contribuiscono a una pacifica convivenza di buon vicinato rispettando le relative regole di comunicazione.

I seguenti aspetti possono essere utili.¹⁴

- Esternare le necessità: un'atmosfera favorevole al dialogo è di importanza basilare e favorisce la fiducia tra i comproprietari.
- Conoscere diritti e doveri: qualora essi non vengano rispettati o venissero limitati, se ne deve parlare spesso.
- Evitare di attribuire colpe e giudizi morali: è necessario analizzare criticamente modelli di percezione e valutazione ed evitare la proiezione di colpe sugli altri.
- Rinunciare a confronti che sminuiscono: i confronti che sminuiscono e discriminano sulla base di valori personali dovrebbero essere analizzati in maniera consapevole ed evitati.

⁹ Cfr. «Tool 5: Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commento)».

¹⁰ Cfr. «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani», «Strumento B: previsioni per il fondo di rinnovamento (FR)».

¹¹ Cfr. «Tool 3: Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani», «Strumento A: calendario degli interventi di ristrutturazioni», «Strumento C: panoramica degli interventi».

¹² Devono riflettere processi e termini vincolanti che, per esempio, sono fissati nel regolamento.

¹³ Cfr. «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani».

¹⁴ In base a Rosenberg Marschall B. (2005). Gewaltfreie Kommunikation. Paderborn: editore, Junfermann.

4. PROCEDURA PER LA GESTIONE DI CONFLITTI

In generale, è importante non considerare l'insorgenza di conflitti di per sé problematica, ma intrattenere relazioni positive e credere nei cambiamenti.

Di seguito si presentano i passaggi decisivi per una gestione produttiva dei conflitti, con le quali si esplicitano fasi e procedure, nonché i punti di partenza per la gestione di diversi tipi di conflitti.¹⁵

FASE DI ANALISI

La gestione di un conflitto segue un principio importante: ogni conflittualità deve essere analizzata da capo. Un'analisi scrupolosa funge da punto di partenza per la programmazione e implementazione dei passi successivi. Occorre innanzitutto chiarire: dov'è il problema esattamente? Chi vi è coinvolto? Di quale studio di escalation si tratta?

DECISIONE

Sulla base dell'analisi della situazione iniziale, segue una decisione rispetto ai parametri della gestione del conflitto: quali tematiche si devono trattare in concreto? Il conflitto deve essere gestito internamente o esternamente? Chi potrebbe assumere il ruolo di mediatore? La decisione può essere presa sulla base delle domande poste e nell'ambito di un accordo. L'accordo dovrebbe fornire informazioni almeno riguardo a:

- temi da trattare e/o problematiche
- numero di incontri previsti per la gestione del conflitto
- scelta del mediatore
- rapporto con i risultati (sono utili per esempio visualizzazioni, slide degli incontri)
- rapporto con questioni riservate
- finanziamento delle spese sostenute

¹⁵ Cfr. Lenz, Christina. (2003). In: Ferz, Sascha; Pichler, Johannes. (ed.).

Ulteriori informazioni sulla gestione dei conflitti e un quadro dettagliato dei processi si trovano nella relazione integrativa «Tool 6: Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani».

FASE DI GESTIONE

L'accurata spiegazione e presentazione delle posizioni delle persone coinvolte nel conflitto è alla base della fase di gestione. Occorre lasciare parlare di volta in volta le singole parti e prestare attenzione, affinché le posizioni degli altri non vengano sminuite.¹⁶ Uno dei punti centrali di questa fase consiste nello scambio di prospettive: le parti coinvolte nel conflitto vengono quindi invitate ad assumere la prospettiva delle altre parti coinvolte e a considerare la questione consapevolmente da questa prospettiva. Se la comunicazione parte da qui, essa è utile ad avviare cambiamenti da parte delle rispettive controparti. Innanzitutto è necessario che percezione e descrizione siano oggettive. Sulla base di ciò si prepara il terreno per sviluppare assieme opzioni e soluzioni.¹⁷

FASE SUCCESSIVA

Nella fase successiva si registrano i risultati della gestione del conflitto. È consigliabile predisporre un memorandum a seconda delle necessità di ogni accordo.

INTERNALEMENTE O ESTERNAMENTE: VARIANTI

Un conflitto viene gestito internamente o esternamente a seconda di diversi fattori: della personalità e capacità delle persone di riferimento e degli esperti,¹⁸ della resistenza delle parti coinvolte nel conflitto e della situazione. Prima di decidere come gestire il conflitto sarebbe necessario riflettere su questi punti. Inoltre, la decisione riguardo alla gestione del conflitto e alla scelta della variante deve essere sempre presa collettivamente da tutti i soggetti coinvolti, la gestione dei conflitti contro la volontà di una delle parti coinvolte è destinata a fallire sin dal principio.

¹⁶ Cfr. al riguardo anche il paragrafo 3 con la menzione dei principi della comunicazione non violenta.

¹⁷ Nella relazione integrativa si trovano ulteriori indicazioni sui metodi per sviluppare varianti.

¹⁸ Nella relazione integrativa «Tool 6: Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani» si trovano ulteriori informazioni sul ruolo dell'intermediario.

Per la gestione del conflitto è possibile decidere tra tre varianti, che sono consigliate per stadi del conflitto diversi.

GESTIONE INTERNA AUTOGUIDATA

- La comunione dei comproprietari di piani gestisce direttamente il conflitto. Non viene individuato esplicitamente alcun mediatore, bensì si persegue un chiarimento collettivo a livello di discussione.
- Come regola generale, tale variante è possibile fino allo stadio di escalation 3 (cfr. grafico pag. 8).¹⁹

In casi eccezionali, qualora tra i comproprietari vi sia un'ottima cultura di risoluzione dei conflitti, il riconoscimento e la gestione autoguidata dei conflitti sono possibili anche allo stadio 4.

¹⁹ Cfr. Glasl F. (2000). *Selbsthilfe in Konflikte*. Berna: ediz. Haupt.

²⁰ Bisogna essere cauti qualora possano insorgere conflitti di interessi, nel caso in cui l'amministrazione sia appaltatrice della comunione dei comproprietari di piani. Ciò deve essere chiarito prima del conferimento del mandato.

²¹ Da questo stadio ci si deve aspettare conflitti di mandati e interessi, allo stesso modo possono esserci stati di fatto penalmente rilevanti. Il presente opuscolo non si riferisce in modo esplicito a conflitti gravi a partire dallo stadio 7 di escalation, ma si focalizza sugli stadi di escalation da 1 a 6.

GESTIONE INTERNA DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE

- L'amministrazione competente si assume l'incarico della mediazione.
- La posizione dell'amministrazione si colloca a una precisa distanza rispetto alla comunione dei comproprietari di piani. Partendo da questo presupposto è generalmente possibile la gestione sino allo stadio di escalation 4.²⁰

GESTIONE ESTERNA DA PARTE DI ESPERTI

- Un professionista esterno si assume l'incarico della mediazione.
- Generalmente è possibile interpellare un professionista esterno in tutti gli stadi ed è ragionevolmente raccomandabile a partire dallo stadio 4.

GESTIONE ESTERNA PER VIE LEGALI

- In caso di conflitti a stadi di escalation molto alti (a partire dallo stadio 7) si consiglia di ricorrere in ogni caso a un professionista esterno (per es. un avvocato), se non addirittura richiedere l'intervento delle autorità.²¹

GESTIONE DA PARTE DI UN MEDIATORE ESTERNO

Qualora il conflitto non possa essere risolto internamente, vengono prese in considerazione tre possibilità in termini di professionisti esterni:

MEDIATORE²²

Un mediatore dispone delle competenze necessarie per poter lavorare in maniera costruttiva su diverse posizioni e risentimenti tra le parti coinvolte nel conflitto. Una certa vicinanza o esperienza nel contesto delle proprietà per piani costituisce un vantaggio nella scelta del mediatore. In alcuni casi un mediatore si distingue però anche per la sua distanza tematica rispetto al contesto.

SUPERVISORE

La seconda possibilità sarebbe scegliere un professionista della supervisione, un tipo di consulenza molto diffuso nelle professioni psicosociali. Durante le supervisioni i singoli, i gruppi e le organizzazioni imparano a riflettere sulle loro azioni. A livello contenutistico, di solito ci si focalizza particolarmente sulle dinamiche relative ai ruoli e alle relazioni. Qui occorre ponderare, unitamente al supervisore, quanto «a fondo» debba andare la gestione. Nella scelta è consigliabile in ogni caso assicurare una certa vicinanza o esperienza nel contesto delle proprietà per piani.

AVVOCATO O GIURISTA

Nelle situazioni difficili può essere opportuno inoltre adire le vie legali, il che ovviamente rappresenta una soluzione complessa e a volte anche costosa.

Nel caso in cui venga contattato un avvocato, di norma egli si incarica di fungere da portavoce del suo cliente. Ciò significa che egli lo rappresenta soprattutto in tribunale ma anche nelle trattative con l'avvocato di controparte. Il legale è un esperto di diritto e cerca nella giurisprudenza normative che aiutino e tutelino il suo cliente. Qualora un soggetto coinvolto nella PPP richieda la sentenza di un giudice, la tutela legale è generalmente utile e ragionevole. A seconda delle sue conoscenze e interessi, il legale spiega al suo cliente quali siano gli strumenti alternativi per la gestione del conflitto. Naturalmente, anche in questo caso, l'esperienza nell'ambito delle proprietà per piani costituisce un vantaggio.

²² Per es. un mediatore che possiede una formazione paragonabile alle richieste delle norme della Federazione Svizzera delle Associazioni di Mediazione (SDM), cfr. www.infomediation.ch (aggiornato al 14.12.2013).

5. TOOL

Nell'ambito del progetto di ricerca sono stati elaborati i seguenti tool. Insieme, tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine nell'ambito della PPP per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

TOOL 1

Informazioni sulla proprietà per piani
→ Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 2

Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 3

Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo, tre strumenti e relazione integrativa

TOOL 4

Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa più proposte per tre obiettivi

TOOL 5

Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commenti) → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 6

Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 7

Incentivi alla ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 8

Consigli per la pianificazione nell'ambito della proprietà per piani → Opuscolo

Tutte le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



6. FONTI/BIBLIOGRAFIA

Glasl, Friedrich: Selbsthilfe in Konflikten. Berna: edit. Haupt; 2000

Lenz, Christina: Die Bedeutung der Pre-Mediation bei der Mediation im öffentlichen Bereich. In: Ferz, Sascha; Pichler, Johannes. (ed.). Mediation im öffentlichen Bereich. Salisburgo: Schriften zur Rechtspolitik des sterreichischen Instituts für Rechtspolitik; 2003

Rosenberg, Marschall B.: Gewaltfreie Kommunikation. Paderborn: editore Junfermann; 2005

www.informediation.ch (aggiornato al 14.12.2013)
http://de.wikipedia.org/wiki/Konfliktescalation_nach_Friedrich_Glasl (aggiornato al 2.12.2013)

PARTNER DI PROGETTO



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



BIRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSCHI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



stockwerk.ch
Schweizer Stockwerkeigentümerverband



HEV Schweiz



KANTON LUZERN
Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und
Erneuerbare Energien

NOTA EDITORIALE

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani al fine di evitare arretrati nei lavori di risanamento;
progetto CTI 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5
(Luzerner Toolbox: 8 opuscoli in cofanetto)

© 2016, vdf Hochschulverlag AG / ETH Zurigo
www.vdf.ethz.ch

Informazione bibliografica della Deutsche Nationalbibliothek
La presente pubblicazione figura nella bibliografia della biblioteca nazionale tedesca. I dati bibliografici dettagliati sono consultabili online al link <http://dnb.d-nb.de>.

L'opera e tutte le sue parti sono protette dal diritto d'autore. Ogni utilizzazione non autorizzata ai sensi del diritto d'autore è vietata e punibile, salvo previo consenso dell'editore. Questa norma si applica in particolare alla riproduzione, alle traduzioni, ai microfilm, alla memorizzazione e all'elaborazione dell'opera con sistemi elettronici.

EDITORE

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)

AUTORI DELLA BROCHURE

Markus Hess (IBR), Amelie-Theres Mayer (CCTP),
Simon Brombacher (ISE), Stefan Haase (CCTP)

REDAZIONE E REVISIONE

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

GRAFICA

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTNER DI PROGETTO

- Commissione per la tecnologia e l'innovazione CTI
- Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
- Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
- Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
- Banca Raiffeisen Zurigo; Dominique Läderach
- Ufficio federale delle abitazioni UFAB; Verena Steiner
- Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
- BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
- Associazione svizzera dei proprietari per piani; Dominik Romang
- Associazione svizzera dei proprietari fondiari; Monika Sommer
- Umwelt und Energie Kanton Luzern
- Stiftung 3F Organisation
- Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet) (Building and Renewable Energies Network of Technology)

TEAM DI PROGETTO

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direttrice di progetto), Stefan Haase (codirettore di progetto), Doris Ehrbar, Prof. Dr. Peter Schwehr

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Economia
Istituto di Economia Aziendale e Regionale (IBR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Lavori Sociali
Istituto per lo Sviluppo Socioculturale (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTATTO

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani

Lo scopo del progetto di ricerca era l’elaborazione di un Toolbox rivolto ai proprietari di immobili in proprietà per piani, investitori e amministrazioni che fornisse strumenti utili al fine dell’ottimizzazione dei processi e della diffusione delle conoscenze. Nel loro complesso tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Oltre alle informazioni destinate agli acquirenti di una PPP, alla rappresentazione di un processo ottimizzato degli interventi di ristrutturazione e al calendario degli interventi di ristrutturazione corredata da stime dei costi, la pubblicazione propone anche suggerimenti per integrare il regolamento e le mansioni dell’amministrazione come pure uno strumento per la comunicazione e la gestione dei conflitti.

Le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



TOOL 7

INCENTIVI ALLA RISTRUTTURAZIONE DELLE PROPRIETÀ PER PIANI

PROGETTO CTI

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine
nell'ambito della proprietà per piani

Centro di competenza Tipologia e pianificazione in architettura (CCTP)
Istituto per lo sviluppo socioculturale (ISE)
Istituto di economia aziendale e regionale (IBR)

Le ristrutturazioni complete nelle proprietà per piani (PPP), specialmente se riguardano l’involtucro¹ o l’impianto di riscaldamento, per la comunione dei comproprietari di piani sono strettamente legate a elevati fabbisogni finanziari. Per poter farvi fronte al momento stabilito, è necessario un piano di manutenzione, ristrutturazione e finanziamento a lungo termine con relativo accumulo di mezzi nel fondo di rinnovamento (FR). Nell’ambito della predisposizione e pianificazione degli interventi di ristrutturazione necessari sull’immobile in PPP vale la pena inoltre tenere costantemente d’occhio i programmi statali di sostegno. Essi sono per lo più vincolati da precise condizioni e sono limitati a determinati periodi di tempo e di norma non sono indirizzati alle PPP in particolare. È comunque possibile che la prospettiva di ottenere dei contributi possa influire positivamente sulla capacità decisionale della comunione dei comproprietari di piani.

L’opuscolo redatto nell’ambito del progetto di ricerca «Strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani (PPP)» è indirizzato a comproprietari di PPP. Dovrebbe indicare gli incentivi esistenti nell’ambito degli interventi di promozione per le ristrutturazioni edilizie di immobili in PPP, così che essi possano essere presi in considerazione in occasione delle relative decisioni.

¹ Per es. nell’ambito della ristrutturazione energetica.



1. INCENTIVI PER RISTRUTTURAZIONI

Come già detto, non vi sono programmi di promozione specifici per la ristrutturazione edilizia delle PPP. Comunque sussistono molteplici incentivi per la ristrutturazione energetica, dai quali possono trarre vantaggio anche i comproprietari di PPP.

IL PROGRAMMA EDIFICI

Il Programma Edifici è attivo in tutta la Svizzera fino al 2020. Esso concede contributi per il risanamento dell'involucro dell'edificio, che vengono concessi in proporzione per ogni metro quadrato di superficie coibentata. Viene incentivata anche la sostituzione di finestre, ma a condizione che vengano contemporaneamente risanate anche la facciate o il tetto. Le condizioni più importanti per ottenere i contributi sono le seguenti.

- L'immobile deve risalire a prima del 2000 ed essere dotato di riscaldamento.
- La richiesta deve essere presentata prima dell'inizio dei lavori.
- Il contributo per ogni richiesta ammonta almeno a CHF 3000 (senza alcun contributo supplementare del cantone).
- L'assenso ai sussidi è valido per un periodo di due anni, entro tale scadenza deve essere realizzato il progetto.

Ulteriori dettagli sono disponibili alla pagina Internet www.dasgebaeudeprogramm.ch.

CONTRIBUTI SUPPLEMENTARI DEI CANTONI

Le condizioni di ammissibilità precise sono regolamentate in maniera diversa per ogni cantone. A pagina 7 si trova un elenco dei link di tutti i centri cantonali di competenza per l'energia. In linea di principio in molti cantoni vengono concessi contributi per raggiungere un determinato standard energetico, come Minergie-A o Minergie-P. Accanto agli interventi di risanamento, a volte vengono concessi contributi anche per la costruzione di nuove strutture. In alcuni casi, invece di concedere un contributo diretto, vengono coperti i costi di certificazione per un'etichetta.

SUSSIDI CANTONALI PER LA PROMOZIONE DELLE ENERGIE RINNOVABILI

Anche in questo caso le condizioni per ottenere i contributi sono diverse nei vari cantoni. Di norma, in tutti i cantoni viene incentivato l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili. In alcuni cantoni vengono concessi contributi specialmente per la sostituzione di vecchi impianti di riscaldamento, come per esempio riscaldamenti elettrici, a olio o a gas. I contributi consistono per lo più in somme forfettarie fisse e anche importi flessibili per ogni kW/h di prestazione del nuovo impianto.

DETRAZIONI D' IMPOSTA

In tutti i cantoni è possibile detrarre dalle imposte la somma spesa per gli interventi di risanamento come somma annuale forfettaria o in base ai rispettivi costi.

È da notare che i costi che di fatto corrispondono a quelli di una nuova costruzione (ossia, per esempio, in caso di sventramento dell'edificio) non possono essere detratti.

Nella maggior parte dei cantoni le comunione dei comproprietari di piani hanno la possibilità di detrarre dalle imposte il contributo annuale al fondo di rinnovamento (FR). Tuttavia ciò vale solo se nel regolamento della PPP viene definito che il denaro del FR può essere utilizzato esclusivamente per le migliori.

In caso contrario, se il denaro può essere utilizzato anche a scopo di valorizzazione o per la copertura di costi di esercizio (acqua, riscaldamento, corrente, ecc.) i contributi possono essere detratti solo se sono stati implementati interventi di manutenzione.

Inoltre è possibile detrarre solamente i depositi nel FR oppure, separatamente, le spese per effettive ristrutturazioni; non è concessa la doppia detrazione.

2. ELENCO CON I LINK DEI CENTRI CANTONALI DI COMPETENZA PER L'ENERGIA²

AG	www.ag.ch/energie
AI	www.ai.ch/de/verwaltung/aemter/?amt_id=95
AR	www.bit.ly/1rTm28r
BE	www.energie.be.ch
BL	www.energiefakten-bl.ch
BS	www.energie.bs.ch
FR	www.fr.ch/sde/de/pub/index.cfm
GE	www.ge.ch/cbe
GL	www.dasgebaeudeprogramm.ch
GR	www.bit.ly/1wdZFZg
JU	www.jura.ch/energie
LU	www.energie.lu.ch
NE	www.bit.ly/YpPPZu
NW	www.dasgebaeudeprogramm.ch
OW	www.ow.ch
SG	www.energieagentur-sg.ch
SH	www.sh.ch/Foerderprogramm-Formulare.905.0.html
SO	www.energie.so.ch
SZ	www.energie.sz.ch
TG	www.energie.tg.ch/xml_76/internet/de/intro.cfm
TI	www.ti.ch/incentivi
UR	www.ur.ch/energie
VD	www.vd.ch/themes/environnement/energie/subventions/
VS	www.vs.ch/energie
ZG	www.zug.ch/energiefachstelle
ZH	www.starte-zh.ch

² Situazione a ottobre 2015 – Link aggiornati su www.dasgebaeudeprogramm.ch o direttamente presso i servizi cantonali.

3. TOOL

Nell'ambito del progetto di ricerca sono stati elaborati i seguenti tool. Insieme, tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine nell'ambito della PPP per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

TOOL 1

Informazioni sulla proprietà per piani
→ Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 2

Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 3

Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo, tre strumenti e relazione integrativa

TOOL 4

Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa più proposte per tre obiettivi

TOOL 5

Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commenti) → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 6

Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 7

Incentivi alla ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 8

Consigli per la pianificazione nell'ambito della proprietà per piani → Opuscolo

Tutte le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



4. FONTI/BIBLIOGRAFIA

BFE, Bundesamt für Energie (2005). Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotentiale im Wohnbaubestand. Schlussbericht. Forschungsprogramm Energiewirtschaftliche Grundlagen. Bundesamt für Energie (BFE), Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Econcept AG, Zurigo. Centre for Energy Policy and Economics (CEPE), ETH Zurigo. 30.11.2005.

BFS, Bundesamt für Statistik (2015). Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) – Indikatoren. Teuerungsprognosen. BFS- Schätzungen für 2015 und 2016. Consultabile su: www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/02/blank/key/teuerungsprognosen.

Dürr, D.; Hatz, M. und Zollinger, D. (2005). Weiterentwicklung des Modells «Kleines Wohnungseigentum». Property Light AG. Studio all'attenzione dell'Ufficio federale delle abitazioni.

Dürr, D. (1999). Kleines Wohnungseigentum. Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung. Schriftenreihe Wohnungswesen, Volume 68. Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

SIA, Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (2000). Merkblatt 2017. Erhaltungswert von Bauwerken. Edizione 2000. SIA. Zurigo.

www.dasgebaeudeprogramm.ch

PARTNER DI PROGETTO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



BIRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG



Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und
Erneuerbare Energien

NOTA EDITORIALE

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani al fine di evitare arretrati nei lavori di risanamento;
progetto CTI 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5
(Luzerner Toolbox: 8 opuscoli in cofanetto)

© 2016, vdf Hochschulverlag AG / ETH Zurigo
www.vdf.ethz.ch

Informazione bibliografica della Deutsche Nationalbibliothek
La presente pubblicazione figura nella bibliografia della biblioteca nazionale tedesca. I dati bibliografici dettagliati sono consultabili online al link <http://dnb.d-nb.de>.

L'opera e tutte le sue parti sono protette dal diritto d'autore. Ogni utilizzazione non autorizzata ai sensi del diritto d'autore è vietata e punibile, salvo previo consenso dell'editore. Questa norma si applica in particolare alla riproduzione, alle traduzioni, ai microfilm, alla memorizzazione e all'elaborazione dell'opera con sistemi elettronici.

EDITORE

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)

AUTORI DELLA BROCHURE

Melanie Lienhard (IBR), Stefan Bruni (IBR)
Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

REDAZIONE E REVISIONE

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

GRAFICA

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTNER DI PROGETTO

– Commissione per la tecnologia e l'innovazione CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Banca Raiffeisen Zurigo; Dominique Läderach
– Ufficio federale delle abitazioni UFAB; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Associazione svizzera dei proprietari per piani; Dominik Romang
– Associazione svizzera dei proprietari fondiari; Monika Sommer
– Umwelt und Energie Kanton Luzern
– Stiftung 3F Organisation
– Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet) (Building and Renewable Energies Network of Technology)

TEAM DI PROGETTO

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direttrice di progetto), Stefan Haase (codirettore di progetto), Doris Ehrbar, Prof. Dr. Peter Schwehr

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Economia
Istituto di Economia Aziendale e Regionale (IBR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Lavori Sociali
Istituto per lo Sviluppo Socioculturale (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTATTO

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani

Lo scopo del progetto di ricerca era l’elaborazione di un Toolbox rivolto ai proprietari di immobili in proprietà per piani, investitori e amministrazioni che fornisse strumenti utili al fine dell’ottimizzazione dei processi e della diffusione delle conoscenze. Nel loro complesso tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Oltre alle informazioni destinate agli acquirenti di una PPP, alla rappresentazione di un processo ottimizzato degli interventi di ristrutturazione e al calendario degli interventi di ristrutturazione corredata da stime dei costi, la pubblicazione propone anche suggerimenti per integrare il regolamento e le mansioni dell’amministrazione come pure uno strumento per la comunicazione e la gestione dei conflitti.

Le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.



TOOL 8

CONSIGLI PER LA PIANIFICAZIONE NELL'AMBITO DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

PROGETTO CTI

**«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine
nell'ambito della proprietà per piani**

Centro di competenza Tipologia e pianificazione in architettura (CCTP)
Istituto per lo sviluppo socioculturale (ISE)
Istituto di economia aziendale e regionale (IBR)

La componente estetica di un immobile in proprietà per piani influenza molto su come l'edificio viene percepito e si riflette quindi anche sul suo valore. Ciò che conta di più sono le caratteristiche strutturali e le dimensioni, ma nell'ambito della PPP anche la funzionalità gioca un ruolo di primo piano. In questo senso i requisiti che i progettisti di immobili in PPP devono soddisfare sono particolarmente elevati.

L'opuscolo redatto nell'ambito del progetto di ricerca «Strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani (PPP)» illustra i criteri che devono essere osservati nella pianificazione di un immobile in PPP. Il loro rispetto garantisce una migliore funzionalità dell'edificio, la semplificazione degli interventi di ristrutturazione e la riduzione dei conflitti quotidiani che tipicamente emergono all'interno di una comunione dei comproprietari di piani. Le soluzioni presentate nell'opuscolo sono rivolte ad architetti e investitori, ma la lettura può risultare utile anche per gli acquirenti degli immobili in PPP per i quali i criteri qui presentati costituiscono un valido orientamento nella decisione d'acquisto.

- L'opuscolo tratta i criteri per l'organizzazione di un immobile in PPP. Con l'intento di fornire una panoramica sono inoltre delineati anche i possibili «obiettivi relativi all'organizzazione esterna». Infine, la pubblicazione tratta il tema delle specifiche caratteristiche dei processi di pianificazione nell'ambito della PPP.



1. SOLUZIONI PER LA FLESSIBILITÀ

Al fine di semplificare gli interventi di ristrutturazione in un immobile in PPP è fondamentale distinguere tra elementi di costruzione appartenenti al sistema primario, secondario e terziario.

I sottosistemi si differenziano come segue.

SISTEMA PRIMARIO

Non modificabili o grado di intervento elevato

- struttura portante
- involucro
- urbanizzazione esterna
- urbanizzazione interna
- struttura di base impiantistica (vani, locali tecnici).

SISTEMA SECONDARIO

Modificabili nel medio termine, grado di intervento medio

- opere di finitura
- impianti tecnici
- impianti di illuminazione e sicurezza, mezzi di comunicazione.

SISTEMA TERZIARIO

Modificabili nel breve termine

- mobili e arredamento
- apparecchi
- cablaggio informatico.

Sulla base dei tre sistemi, per favorire la flessibilità della PPP è opportuno applicare soprattutto le seguenti indicazioni di pianificazione.¹

DISTINZIONE DEGLI ELEMENTI DI COSTRUZIONE

Già in fase di progettazione dovrebbe essere operata una distinzione tra gli elementi di costruzione in base alla loro durata di vita e vita utile. In questo modo i componenti potranno essere sostituiti in un secondo momento senza danneggiare gli elementi di costruzione ancora funzionanti. I lavori di risanamento saranno quindi più semplici e potranno essere eseguiti a un costo inferiore. Nell'ambito di una PPP è opportuno che in particolare la ristrutturazione degli impianti tecnici comuni avvenga senza dover eseguire interventi di grande entità alla sostanza dell'edificio. Nel complesso, distinguere tra gli elementi di costruzione – sulla base di un piano di manutenzione e ristrutturazione a lungo termine – facilita la progressiva introduzione di innovazioni tecniche e la determinazione delle fasi degli interventi consentendo di effettuare i relativi investimenti parziali. Si tratta di un aspetto rilevante soprattutto quando, per fare un esempio, ci si trova costretti a realizzare gli interventi di ristrutturazione in più fasi distribuite nel tempo a causa di un'insufficienza dei depositi presenti nel fondo di rinnovamento (FR). Le fasi e gli investimenti parziali sono anche resi necessari dal fatto che le singole parti coinvolte possono manifestare una diversa disponibilità a partecipare agli interventi di ristrutturazione.

CHIARA DISTINZIONE TRA URBANIZZAZIONE TECNICA ORIZZONTALE E VERTICALE

Per quanto concerne gli impianti, è necessario distinguere tra distribuzione principale e sottodistribuzione, in modo tale da rendere possibili adeguamenti a livello individuale nella PPP, seppure in linea con il sistema generale. A tal fine è opportuno pianificare una quota di riserva pari al 10 % per i miglioramenti di natura tecnica. L'accessibilità di tutti gli impianti tecnici deve essere sempre garantita ai fini della manutenzione ordinaria e straordinaria e degli interventi post-installazione. Nell'ambito della PPP tale accessibilità deve essere se possibile pianificata in base alle zone di urbanizzazione delle parti comuni. In seguito ciò consente di semplificare la preparazione, pianificazione e realizzazione dei relativi interventi di manutenzione e ristrutturazione, dal momento che diminuiscono l'esigenza di trovare un accordo in merito ai processi e all'organizzazione e il possibile potenziale di conflitto.

FLESSIBILITÀ DELLA STRUTTURA PORTANTE E DELL'INVOLUCRO

Partendo dal presupposto che nel corso del ciclo di vita la struttura portante del sistema primario rimane invariata, dovrebbe comunque essere dotata di una certa flessibilità in misura tale da consentire ai comproprietari di piani di effettuare adeguamenti di vario tipo nell'ambito del loro diritto esclusivo. A tal fine la griglia della struttura portante e le geometrie dell'edificio dovrebbero consentire

l'implementazione di diversi layout di pianta. Per quanto concerne la facciata, è bene che sia possibile aggiungere in un secondo tempo ulteriori pareti divisorie.

FLESSIBILITÀ DI UTILIZZO

La versatilità delle aree a diritto esclusivo dei singoli comproprietari di piani di potersi adattare a una molteplicità di utilizzi nel corso delle diverse fasi della vita è una caratteristica particolarmente importante. Tale qualità può essere favorita progettando le stanze senza pensare per un utilizzo ben preciso (svariate possibilità di arredamento) e garantendo l'assenza di barriere architettoniche. Questo significa che i piani superiori devono essere resi accessibili tramite ascensore.²

¹ Cfr. Richtlinie Systemtrennung. – Berna: Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern; 2009.

² Nel caso di appartamenti disposti su più piani, la flessibilità di utilizzo può essere inoltre incrementata facendo in modo che ogni piano dell'abitazione possa essere utilizzato come un'unità abitativa autonoma; in appartamenti di grandi dimensioni, invece, pianificando zone di urbanizzazione che rendano separatamente accessibili le singole aree dell'appartamento utilizzabili autonomamente.



2. SOLUZIONI PER LA RIDUZIONE DEI CONFLITTI QUOTIDIANI

Sono diverse le misure a cui ricorrere al fine di evitare i potenziali conflitti che quotidianamente possono manifestarsi nell'ambito di una PPP.

I conflitti che insorgono tra comproprietari di piani interessano soprattutto le aree confinanti tra locali oggetto del diritto esclusivo, del diritto d'uso esclusivo e in proprietà collettiva. Se da un lato è opportuno adottare misure volte a ridurre tali conflitti, dall'altro è bene evitare una «compartimentazione». È meglio fare in modo che siano disponibili spazi diversi che consentano di poter gestire a livello individuale la partecipazione alla vita della collettività e la sfera privata. Nell'ambito dei locali oggetto del diritto esclusivo – ovvero all'interno delle proprie «mura domestiche» – i comproprietari di piani dovrebbero essere il più possibile liberi di fare ciò che vogliono, senza che ciò inneschi conflitti.

Le seguenti misure contribuiscono a ridurre i conflitti quotidiani nell'ambito della PPP e a favorire la sfera collettiva.³

1. POSSIBILITÀ DI GESTIRE SFERA PRIVATA E SFERA COLLETTIVA

- Classificare gli spazi interni ed esterni come area pubblica, semiprivata e privata
- Creare «zone di transizione» tra le aree private e comuni⁴
- Integrare elementi di costruzione che consentano di gestire la partecipazione alla vita collettiva dell'immobile⁵
- Attuare una zonizzazione ad hoc degli appartamenti che mantenga le aree private il più possibile al riparo da sguardi indiscreti
- Migliore isolamento acustico degli interni.⁶

2. ORGANIZZAZIONE ZONE DI URBANIZZAZIONE/LOCALI A USO RIPOSTIGLIO

- Vano scala organizzato con attenzione alla qualità al fine di favorire la sfera collettiva⁷
- Disponibilità di aree di ricovero a uso comune in prossimità dell'ingresso dell'edificio⁸
- Disponibilità di aree di ricovero individuali e organizzate, oggetto del diritto esclusivo, localizzate davanti all'ingresso dell'appartamento e in prossimità dei garage
- Disponibilità di sufficienti spazi a uso ripostiglio all'interno degli appartamenti.⁹

3. ORGANIZZAZIONE DELLO SPAZIO PRIVATO ESTERNO

- Chiara organizzazione delle zone di transizione tra aree in diritto d'uso esclusivo e zone comuni.

4. ORGANIZZAZIONE DELLO SPAZIO COMUNE ESTERNO

- Utilizzare materiali/piante robusti, durevoli nel tempo e a bassa manutenzione
- Disponibilità di aree di ritrovo dedicate a diversi gruppi di utenti.¹⁰

5. PROMOZIONE DEI RAPPORTI DI VICINATO

- Creare luoghi di incontro all'esterno e/o ambienti per la collettività¹¹
- Mettere in atto processi di pianificazione partecipativi, in modo tale che i futuri occupanti facciano presto la reciproca conoscenza.¹²

In linea generale inoltre, se si considerano gli aspetti legati alla ristrutturazione, determinate tipologie di immobili, come per es. le case terrazzate, non si prestano a diventare proprietà per piani.

La cubatura complessa rende difficile classificare gli elementi di costruzione tra quelli oggetto del diritto esclusivo, del diritto d'uso esclusivo e/o in proprietà comune. Questa difficoltà si traduce spesso, tra le altre problematiche, in un regolamento poco trasparente per i comproprietari in materia di finanziamento degli interventi di manutenzione e ristrutturazione, incrementando così il rischio di conflitti e retardando l'esecuzione degli interventi.

³ Anche i regolamenti e le misure organizzative contribuiscono a favorire buoni rapporti di vicinato e a ridurre le situazioni di conflitto, cfr. «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani» e «Tool 6: Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani».

⁴ Per es. tramite giardini, giardini antistanti agli edifici, il gioco di diverse altezze o un'apposita organizzazione della facciata.

⁵ Per es. dotare le finestre del vano scala di tende o il balcone privato di elementi scorrevoli che schermino la visuale.

⁶ Aspetto già contemplato per le nuove costruzioni dalle disposizioni SIA; la problematica riguarda soprattutto le ristrutturazioni.

⁷ Per es. curando aspetti quali l'illuminazione, l'arredamento e le dimensioni spaziali, ma anche la destinazione d'uso dei locali comuni adiacenti all'ingresso (lavanderia, cassette della posta, ecc.).

⁸ Per es. per biciclette e passeggini ma anche per i cassettoni dell'immondizia. In questo senso

l'«organizzazione» dovrebbe contribuire a contrastare il disordine, pertanto le aree di ricovero devono essere chiaramente segnalate, non devono bloccare il passaggio né interferire con le attività quotidiane.

⁹ Per es. armadi a muro o ripostigli separati.

¹⁰ Zone ricreative, sedute, aree giochi per bambini. Nell'organizzazione devono essere tenute in considerazione anche le caratteristiche di questi spazi di ritrovo (per es. sole/ombra o spazio chiuso/aperto).

¹¹ Eventualmente con il coinvolgimento degli occupanti.

¹² Per es. supervisionando la formazione dei gruppi di futuri comproprietari di piani favorendo la creazione di comunione tra comproprietari aventi interessi affini.

3. SOLUZIONI TRAMITE UN «PIANO REGOLATORE»

I «piani regolatori» contemplano in genere indicazioni in merito alla tipologia e all'entità dell'utilizzo, alla posizione, alle dimensioni e alla natura delle costruzioni nonché alle distanze. Possono contenere inoltre indicazioni specifiche riguardo per es. le superfici non edificate, la strutturazione degli spazi esterni, il verde e l'organizzazione del terreno.

Nei piani regolatori possono inoltre confluire requisiti qualitativi riferiti all'architettura, quali le caratteristiche della facciata, l'orientamento delle strutture, la strutturazione del tetto, dei giardini, delle strade e delle piazze.

Trasferire l'idea del piano regolatore alla PPP significa fissare delle direttive nell'ambito degli «obiettivi relativi all'organizzazione esterna» per determinate aree e stabilire i relativi margini di manovra.

In concreto, i piani regolatori – nell'ottica di un approccio architettonico e agli spazi verdi orientato alla qualità e di livello superiore – potrebbero essere applicati per es. agli spazi privati esterni oggetto del diritto esclusivo e del diritto d'uso esclusivo, agli spazi esterni comuni, alla facciata e agli spazi interni comuni come il vano scala. Potrebbero per es. essere regolati i seguenti aspetti:

- spazi esterni comuni: tipologia del verde, caratteristiche delle recinzioni
- spazi esterni oggetto del diritto esclusivo e del diritto d'uso esclusivo: parapetti, vetrate, colori e materiali
- facciate: tipologia, colore e materiale di porte e finestre, tende parasole, persiane
- ingresso e vano scala: tipologia, colore e materiale di porte ed elementi di arredo
- ambienti per la collettività: mobili.

L'importante è che gli «obiettivi relativi all'organizzazione esterna» contemplino una certa varietà pur garantendo un'estetica nel complesso coerente. Nel caso della realizzazione di nuovi immobili in PPP, l'accordo in merito potrebbe essere raggiunto dai progettisti. Nel caso di immobili preesistenti gli «obiettivi relativi all'organizzazione esterna» potrebbero essere stabiliti nell'ambito di un piano di ristrutturazione strategico.¹³

Le proposte non devono riguardare direttive stringenti ma varianti organizzative, dal momento che per i comproprietari è molto importante avere libertà di manovra in questo campo.¹⁴

¹³ Cfr. «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani», passaggio decisivo 18 «Valutazione necessità».

¹⁴ Per esempi di piani regolatori dei quartieri, elaborati a partire da un'attenta analisi, e delle direttive a essi collegate cfr. fonti/bibliografia.

4. SOLUZIONI NELL'AMBITO DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Nel complesso, il numero dei soggetti a cui spetta prendere le decisioni rende i processi di pianificazione nell'ambito della PPP spesso più dispendiosi rispetto ad altre tipologie di edifici, in particolare quando sono coinvolti processi partecipativi tesi a favorire la sfera collettiva (cfr. cap. 2) o quando si tratta di stabilire e attuare una strategia d'insieme per la ristrutturazione dell'immobile.

Le seguenti misure possono contribuire a gestire la complessità dei processi di pianificazione nell'ambito della PPP:

- fornire supporto ai comproprietari di piani nella definizione degli obiettivi di grandi progetti di ristrutturazione e nella discussione delle varianti (per es. con workshop)
- coinvolgere un professionista con esperienza nel campo della mediazione affinché fornisca supporto nella definizione degli obiettivi e nel raggiungimento delle decisioni
- illustrare tempestivamente alla comunione dei comproprietari di piani il valore aggiunto generato da una pianificazione coordinata e a lungo termine, ma anche i costi aggiuntivi che ne derivano
- stabilire tempestivamente le fasi attraverso cui procedere per realizzare gli interventi di ristrutturazione negli obiettivi della «strategia di conservazione». ¹⁵

5. TOOL

Nell'ambito del progetto di ricerca sono stati elaborati i seguenti tool. Insieme, tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine nell'ambito della PPP per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

TOOL 1

Informazioni sulla proprietà per piani
→ Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 2

Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 3

Strumenti per il piano di ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo, tre strumenti e relazione integrativa

TOOL 4

Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa più proposte per tre obiettivi

TOOL 5

Capitolato d'oneri per l'amministrazione della proprietà per piani (con commenti) → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 6

Comunicazione e gestione dei conflitti nella proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 7

Incentivi alla ristrutturazione della proprietà per piani → Opuscolo e relazione integrativa

TOOL 8

Consigli per la pianificazione nell'ambito della proprietà per piani → Opuscolo

Tutte le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.

¹⁵ Cfr. «Tool 2: Processo di conservazione ottimizzato per la proprietà per piani» e «Tool 4: Regolamento tipo e obiettivi per la proprietà per piani».

6. FONTI/BIBLIOGRAFIA

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion Kanton Bern: Richtlinie Systemtrennung. – Berna: Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern; 10.8.2009
URL: www.bve.be.ch/bve/de/index/grundstuecke_gebaeude/grundstuecke_gebaeude/downloads_publikationen/systemtrennung.html; 3.8.2012

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (editore): Empfehlung für die Nutzungsplanung (§ 15 BauV). Gestaltungsplan nach § 21 Baug; 2009
URL: https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/regionale_kommunale_planung_1/nutzungsplanung_1/Empfehlung_fuer_Gestaltungsplaene_nach_21_BauG.pdf; 21.5.2014

Freie und Hansestadt Hamburg. Bezirksamt Bergedorf. Bauabteilung Vier- und Marschlande: Bauen in den Vier- und Marschlanden; 2006
URL: <https://www.hamburg.de/contentblob/78190/data/gestaltungsleitfaden-bauen-in-den-vier-und-marschlanden.pdf>; 21.5.2014

Freie und Hansestadt Hamburg. Finanzbehörde. Bezirksamt Wandsbek. Jenfelder Au. Konversion der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne in Hamburg-Jenfeld. Leitlinien des Städtebaulichen Entwurfs, Gestaltungsprinzipien, Gestaltungsleitfaden; 2011
URL: <http://immobilien-lig.hamburg.de/contentblob/3158028/data/download-gestaltungsleitfaden.pdf>; 21.5.2014

Mayer, Amelie-Theres; Sturm, Ulrike; Schwehr, Peter et al.: Kommunikationsgrundlagen zur Vermittlung der Vorteile von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten; 2012
URL: www.hslu/cctp; 21.5.2014

Richter, Peter G.: Architekturpsychologie. Eine Einführung – Lengerich; Pabst Science Publishers; 2008

Istituto svizzero di diritto comparato (editore): Rechtsvergleichende Abklärung zu Fragen des Stockwerkeigentums – Losanna; Istituto svizzero di diritto comparato; 2008

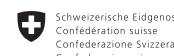
PARTNER DI PROGETTO



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

BIRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSCHI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER

stockwerk.ch
Schweizer Stockwerkeigentümerverband

HEV Schweiz

KANTON LUZERN
Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

NOTA EDITORIALE

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell'ambito della proprietà per piani al fine di evitare arretrati nei lavori di risanamento;
progetto CTI 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5
(Luzerner Toolbox: 8 opuscoli in cofanetto)

© 2016, vdf Hochschulverlag AG / ETH Zurigo
www.vdf.ethz.ch

Informazione bibliografica della Deutsche Nationalbibliothek
La presente pubblicazione figura nella bibliografia della biblioteca nazionale tedesca. I dati bibliografici dettagliati sono consultabili online al link <http://dnb.d-nb.de>.

L'opera e tutte le sue parti sono protette dal diritto d'autore. Ogni utilizzazione non autorizzata ai sensi del diritto d'autore è vietata e punibile, salvo previo consenso dell'editore. Questa norma si applica in particolare alla riproduzione, alle traduzioni, ai microfilm, alla memorizzazione e all'elaborazione dell'opera con sistemi elettronici.

EDITORE

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)

AUTORI DELLA BROCHURE

Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

REDAZIONE E REVISIONE

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

GRAFICA

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTNER DI PROGETTO

– Commissione per la tecnologia e l'innovazione CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Banca Raiffeisen Zurigo; Dominique Läderach
– Ufficio federale delle abitazioni UFAB; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Associazione svizzera dei proprietari per piani; Dominik Romang
– Associazione svizzera dei proprietari fondiari; Monika Sommer
– Umwelt und Energie Kanton Luzern
– Stiftung 3F Organisation
– Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet) (Building and Renewable Energies Network of Technology)

TEAM DI PROGETTO

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Ingegneria e Architettura
Centro di competenza Tipologia & Pianificazione in Architettura (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direttrice di progetto), Stefan Haase (codirettore di progetto), Doris Ehrbar, Prof. Dr. Peter Schwehr

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Economia
Istituto di Economia Aziendale e Regionale (IBR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess, Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Scuola Universitaria Professionale di Lucerna – Lavori Sociali
Istituto per lo Sviluppo Socioculturale (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTATTO

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Luzerner Toolbox» per lo sviluppo di strategie a lungo termine nell’ambito della proprietà per piani

Lo scopo del progetto di ricerca era l’elaborazione di un Toolbox rivolto ai proprietari di immobili in proprietà per piani, investitori e amministrazioni che fornisse strumenti utili al fine dell’ottimizzazione dei processi e della diffusione delle conoscenze. Nel loro complesso tali strumenti consentono di implementare strategie a lungo termine per quanto concerne gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Oltre alle informazioni destinate agli acquirenti di una PPP, alla rappresentazione di un processo ottimizzato degli interventi di ristrutturazione e al calendario degli interventi di ristrutturazione corredata da stime dei costi, la pubblicazione propone anche suggerimenti per integrare il regolamento e le mansioni dell’amministrazione come pure uno strumento per la comunicazione e la gestione dei conflitti.

Le relazioni integrative e gli strumenti del «Luzerner Toolbox» possono essere scaricati al link www.hslu.ch/cctp-stwe.