

MARKETING  
IMMOBILIARE  
LA SITUAZIONE  
IN TICINO

— 6

IVA  
IMPOSIZIONE  
VOLONTARIA

— 8

DIGITALIZZAZIONE  
SOFTWARE PER  
L'IMMOBILIARE

— 12

MINERGIE  
ATTENZIONE  
AI FAKE LABEL

— 20



«MINERGIE: DIFFIDATE  
DALLE IMITAZIONI»

## LA FASE DELLA RIPARTENZA POST COVID



► Nel 1° numero di Immobilia mi ero chinato sulla questione Covid-19 che ci ha tenuti tutti in una morsa di confinamento, incertezze e rinunce alla nostra libertà individuale. Ora abbiamo lasciato alle spalle la fase più critica, ma non dobbiamo abbassare la guardia in quanto il virus non è ancora debellato.

Ho letto qui con interesse alcuni articoli che trattano la fase post covid, in particolare l'analisi di mercato di Wüest Partner dove si legge che la proprietà residenziale gode di un timido rilancio.

Il confinamento ha fatto riflettere su come vivere la propria abitazione e che le superfici commerciali dovranno avere un riguardo particolare perché i loro conduttori hanno sofferto maggiormente le conseguenze della chiusura.

Anche gli articoli sulla sanificazione degli ambienti, impianti di ventilazione e climatizzazione, rientrano nel contesto e mi auguro che, quali gestori responsabili, prenderemo in considerazione questa possibilità per la sicurezza personale e dei nostri clienti.

Molto interessante l'articolo del nostro socio Andrea Bellomo sul marketing immobiliare in Ticino. La tecnologia ci permette di effettuare il lavoro amministrativo, e non solo, in ogni luogo del mondo. Come giustamente fa notare il nostro socio, la digitalizzazione non potrà mai sostituire la creatività dell'uomo e l'empatia che i rapporti umani generano.

Da parte mia intendo ringraziare tutti i soci per il grande lavoro svolto durante i mesi difficili della chiusura forzata, per il serio lavoro svolto ed in particolare per avere trovato con i loro clienti soluzioni pragmatiche a favore dei conduttori e non.

Questo ha permesso di evitare tante pratiche giuridiche negli uffici di conciliazione oppure nelle Preture, nonché sostenere l'economia ticinese garantendo ai commercianti ancora un futuro sereno.

Vi auguro una buona, rilassante e soprattutto sana estate. ■

Giuseppe Arrigoni  
Presidente SVIT Ticino



Casa MiMa Cugnasco  
Romerio & Lepori Architetti

Edificio certificato Minergie TI-055-P

(Foto di Viola Barberis)

### — MARKETING IMMOBILIARE

#### 4 CREATIVITÀ E IMMOBILIARE: UN CONNUBIO POSSIBILE?

La creatività può contribuire molto al successo di un immobile.

#### 6 MARKETING IMMOBILIARE IN TICINO

Stato dell'arte, riflessioni e sviluppi futuri.

### — DIRITTO IMMOBILIARE

#### 8 IMPOSIZIONE VOLONTARIA TACITA

Dal 2018 non è più necessario indicare l'imposta sulla fattura in caso d'imposizione volontaria. È sufficiente la relativa dichiarazione in sede di conteggio.

#### 10 CONTRIBUTI FEDERALI PER FORMAZIONI CONTINUE

Qualora un'azienda decida di finanziare al proprio dipendente parte dei costi della formazione continua si pone la domanda se può far valere la deduzione dell'imposta precedente.

### — PROFESSIONE IMMOBILIARE

#### 12 DIGITALIZZAZIONE: UN NUOVO MODO DI PENSARE ALLA GESTIONE IMMOBILIARE

Una guida alla valutazione dei software di gestione immobiliare/il primo contributo.

#### 15 IMMOWARE VER.27

#### 16 ISAWIN GESTIONE IMMOBILIARE

### — ECONOMIA IMMOBILIARE

#### 17 IMPATTO DELLA CRISI COVID-19 SULL'ECONOMIA SVIZZERA

Le misure adottate contro la diffusione del coronavirus hanno già lasciato il segno. L'analisi di Wüest Partner SA.

### — EDILIZIA & ABITAZIONE

#### 18 SMART COMMUNITY: ENERGIA UNO PER UNO, BENEFICIO PER TUTTI

Intervista a Giovanna Bevilacqua, Product Manager di AIL SA.

#### 20 MINERGIE: DIFFIDATE DALLE IMITAZIONI

Abbiamo vagliato i maggiori portali di annunci immobiliari e sono emerse diverse "sorprese". È utile fare chiarezza per sostenere chi ha puntato su Minergie.

#### 22 FACILY MANAGEMENT: SANIFICAZIONE DEGLI AMBIENTI CHIUSI

Bouygues Energies & Services: know-how nell'impiantistica per edifici e nel FM.

#### 24 CANALIZZAZIONI: DISPONIBILITÀ, RIGORE E FLESSIBILITÀ

Covid-19: il settore della manutenzione e del risanamento delle canalizzazioni ripensa ai propri processi.

### — SVIT TICINO

#### 25 I NUOVI SOCI

#### 28 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

#### 30 IMPRESSUM

## DIFFIDATE DALLE IMITAZIONI!

Chi investe i propri capitali desidera che il proprio acquisto sia di qualità.

Abbiamo vagliato i maggiori portali di annunci immobiliari e sono emerse diverse “sorprese”. Per questo motivo abbiamo ritenuto utile fare chiarezza per sostenere chi ha puntato su Minergie per il proprio investimento.

TESTO - SERENA PORZIO\*



### ▶ INNANZITUTTO QUALI SONO I VANTAGGI PER IL COMMITTENTE CHE INVESTE IN UN PROGETTO TARGATO MINERGIE?

- Vantaggio economico tramite l'accesso a incentivi diretti e indiretti, condizioni di finanziamento agevolate, aumento del valore immobiliare e maggiore attrattività del bene locato.
- Sicurezza in termini di qualità per il proprio investimento, attraverso il processo in tre fasi della garanzia di qualità Minergie.

- Semplificazione dell'intero processo di progettazione e costruzione, in quanto la certificazione Minergie sostituisce la verifica energetica per la licenza edilizia (in Ticino e molti altri Cantoni) e accompagna committenza e progettisti durante il processo edilizio.

### QUALI SONO I TREND

Negli ultimi anni il tema del risparmio energetico e della sostenibilità stanno prendendo sempre più piede e lo dimostrano anche i dati che emergono dai principali moto-

ri di ricerca. Il solo termine “sostenibilità” nelle ricerche su Google in Svizzera è in netta ascesa.

I dati in merito alle ricerche su internet sono un primo indicatore del fatto che il tema della sostenibilità sia sempre più sentito dalla popolazione.

Sicuramente la ricerca non è solo legata alla questione della propria abitazione, il discorso è indubbiamente più ampio. Tuttavia, tutti sappiamo quanto per ognuno di noi la casa sia il nostro rifugio, quindi è ipotizzabile che per molte persone, que-



I numeri rappresentano l'interesse di ricerca rispetto al punto più alto del grafico in relazione alla regione e al periodo indicati. Il valore 100 indica la maggiore frequenza. Un punteggio pari a 0, invece, indica che non sono stati rilevati dati sufficienti di ricerca.

sta ricerca della sostenibilità possa essere correlata anche al volersi sentire al sicuro e stare bene a casa.

### **“NON È TUTTO ORO CIÒ CHE LUCCICA” E A VOLTE NON TUTTI SI PROFILANO SUL TEMA DELLA SOSTENIBILITÀ E LA QUALITÀ IN MODO CORRETTO**

Facendo un controllo incrociato tra gli annunci immobiliari che citano Minergie e la banca dati ufficiale degli edifici certificati, si riscontrano diverse situazioni di abuso del marchio Minergie, perché si riferiscono a immobili non certificati.

È interessante constatare che il marchio Minergie venga considerato uno strumento per profilare il proprio immobile, associandolo a efficienza energetica e qualità.

Tuttavia, Minergie è un marchio supportato dal mondo economico, dai Cantoni e dalla Confederazione e protetto contro l'uso improprio.

Solo un edificio effettivamente certificato acquisisce a pieno titolo il diritto di fregiarsi con tale marchio.

Dunque, al fine di sostenere chi promuove, acquista, affitta o costruisce un edificio certificato Minergie, ecco alcune semplici regole per profilarsi nella maniera corretta o evitare brutte sorprese:

1. Se l'edificio è effettivamente certificato secondo gli standard Minergie, è necessario inserire sempre nell'annuncio il numero di certificazione (ad es. TI-001).
2. Se l'edificio non ha ottenuto un numero di certificazione (quindi non ha ottenuto nemmeno il certificato provvisorio, corrispondente alla validazione del progetto) non è permesso citare Minergie nell'annuncio.
3. In caso di dubbio, verificare se l'edificio è certificato a titolo provvisorio o definitivo, consultando la lista edifici Minergie ufficiale [www.minergie.ch/it/edifici/lista-edifici/](http://www.minergie.ch/it/edifici/lista-edifici/) oppure contattando il Centro di certificazione cantonale alla mail: [certificazione@minergie.ch](mailto:certificazione@minergie.ch).



**Solo un edificio effettivamente certificato acquisisce a pieno titolo il diritto di fregiarsi con tale marchio.**



Affinché un edificio Minergie possa fregiarsi dell'omonimo marchio, infatti, deve essere verificato e certificato dal Centro di certificazione Minergie cantonale. Solo in questo modo vi è la garanzia che ciò che viene dichiarato come Minergie lo sia veramente.

L'esperienza dimostra che spesso gli edifici senza una certificazione non soddisfano in realtà i requisiti di qualità ed efficienza energetica di Minergie.

In conclusione, certificare la qualità energetica e dell'abitare, tramite un processo neutrale e univoco come quello Minergie, offre un vantaggio indubbio a tutte le parti coinvolte nella compra-vendita e gestione di un edificio. ■



#### **\*SERENA PORZIO**

Dipl. Specialista Turistico SSS alla Internationale Schule für Touristik di Zurigo. Dal 2017 resp. comunicazione per TicinoEnergia e l'Agenzia Minergie della Svizzera Italiana.

#### **TICINOENERGIA**

Nata su iniziativa della Repubblica e del Cantone Ticino, l'Associazione TicinoEnergia ha l'obiettivo di sostenere con misure concrete la politica energetica cantonale, operando negli ambiti efficienza energetica, energie rinnovabili e mobilità sostenibile in collaborazione con gli attori presenti sul territorio.

Il Cantone ha affidato a TicinoEnergia il compito di informare gratuitamente professionisti, aziende, cittadini e enti pubblici circa le varie possibilità di incentivi e deduzioni.

Grazie al supporto del Cantone, l'Associazione TicinoEnergia offre una prima consulenza orientativa neutrale e gratuita.

TicinoEnergia rappresenta inoltre in Ticino diverse organizzazioni, atte a qualificare l'efficienza, la sostenibilità e la qualità in ambito edilizio.

TicinoEnergia è Centro di Certificazione Minergie per il Canton Ticino e Agenzia Minergie per la Svizzera italiana.

Il Centro di Certificazione Minergie verifica e certifica edifici energeticamente efficienti, con un comfort e qualità elevati e con alto mantenimento del valore nel tempo.

L'Agenzia della Svizzera italiana promuove Minergie tramite formazione, eventi locali e pubblicazioni.

#### **Contatti:**

Associazione TicinoEnergia  
Ca' bianca, Via San Giovanni 10, 6500 Bellinzona  
[segretariato@ticinoenergia.ch](mailto:segretariato@ticinoenergia.ch)  
tel. 091 290 88 10

# MINERGIE®

Questo edificio è certificato secondo lo standard

## MINERGIE®

Lo standard è riconosciuto dall'Associazione Minergie, dai Cantoni, dal mondo economico e dall'Ufficio federale dell'energia.

Numero di certificazione

TI-523

Centro Ticino  
Ufficio dell'aria, del clima e  
delle energie rinnovabili

**Targhetta ufficiale che attesta la certificazione Minergie dell'edificio, con relativo numero di certificazione.**