

L'importanza di affidarsi ad un fiduciario immobiliare per la tutela, valorizzazione e gestione di un immobile

RIVOLGERSI AD UN GESTORE IMMOBILIARE ESPERTO PER LA TUTELA, LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DI UN IMMOBILE SIGNIFICA ANCHE EVITARE ERRORI COSTOSI E PROTEGGERE IL PROPRIO PATRIMONIO. DI **ANDREA BELLOMO**, FIDUCIARIO IMMOBILIARE, COMMISSIONE MARKETING SVIT TICINO



Gli immobili rappresentano in generale una parte importante del patrimonio delle persone e possono essere usati direttamente (abitazione primaria), compravenduti o messi a reddito

(locati a terzi). Nel 2023, nel Canton Ticino, solo il 39% delle abitazioni era occupato dai proprietari stessi, mentre il restante 61% era abitato da inquilini. Questo indica che, sebbene una parte significativa della popolazione ticinese possieda ed utilizzi la propria abitazione, la maggioranza vive in immobili in affitto. Di tutti gli edifici residenziali di proprietà, l'82,1% era in mano a privati, una delle percentuali più alte in Svizzera. Il resto dei proprietari si distribuisce tra comunità (società semplici, quote di eredità, comunità di beni, proprietà indivise, o miste il 10%), persone giuridiche (il 6.5%) e settore pubblico (solo il 1,4% dei proprietari). Questi dati indicano che nel nostro Cantone la maggioranza degli immobili sono in mano a privati e che in gran parte vengono locati a terzi. Possedere un immobile è un investimento significativo, che sia un palazzo, un appartamento o una casa, gli immobili sono un asset fondamentale. Se gestiti correttamente, possono garantire rendimenti stabili e duraturi a lungo termine. Tuttavia, la gestione di un immobile richiede competenze specialistiche ed esperienza, elementi che solo un professionista qualificato può offrire.

Il fiduciario immobiliare: un ruolo chiave nella gestione degli immobili

Il fiduciario immobiliare specializzato in gestione di immobili per conto terzi è una figura professionale esperta, specializzata nella gestione e nella tutela del patrimonio immobiliare. Affidare il proprio immobile a questo tipo di professionista non significa solo liberarsi delle incombenze amministrative, ma soprattutto garantire una gestione ottimale che preservi e valorizzi l'asset nel tempo. Le principali attività relative alla gestione di un immobile includono:

- 1. Gestione amministrativa:**
 - Redazione di contratti di locazione (prima locazione e non), monitoraggio delle scadenze e gestione della corrispondenza e dei rapporti con gli inquilini.
 - Monitoraggio del quadro giuridico per assicurare che i contratti siano aggiornati e conformi alle normative locali, riducendo il rischio di controversie.
- 2. Gestione tecnica e valorizzazione dell'immobile:**
 - Pianificazione e gestione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, assicurando che l'immobile sia sempre in condizioni ottimali e non si deteriori.
 - Consulenza sugli interventi di miglioria per aumentare il valore

dell'immobile, come ristrutturazioni o adeguamenti energetici (ad es. installazione termopompa, serramenti con doppi vetri, pannelli fotovoltaici, ecc.).

- 3. Gestione finanziaria e fiscale:**
 - Gestione delle spese e ottimizzazione dei costi, tenuta dei conti relativi allo stabile, costi di esercizio e di manutenzione, ammortamenti/accantonamenti, reportistica finanziaria.
 - Supporto nella dichiarazione fiscale del proprietario e nella pianificazione finanziaria legata all'immobile a breve, medio e lungo termine.
- 4. Ottimizzazione del rendimento:**
 - Analisi del mercato immobiliare per stabilire un canone di locazione adeguato, evitando periodi di sfitto e garantendo un flusso di reddito stabile.
 - Valutazione delle opportunità di investimento, per garantire che l'immobile renda al massimo delle sue potenzialità.

Le insidie del "fai-da-te" e dei gestori di immobili non qualificati



SVIT TICINO IN BREVE

SVIT Ticino - Associazione svizzera dell'economia immobiliare sezione Ticino - nasce nel 1941 e conta più di 170 soci. Tutti i membri SVIT Ticino sono fiduciari immobiliari autorizzati dal Cantone ed iscritti all'albo. Svit Ticino promuove gli interessi del patrimonio immobiliare e organizza corsi di

preparazione agli esami federali per l'ottenimento degli attestati di Gestione e Commercializzazione immobiliare e di formazione continua per i soci.

Per maggiori informazioni riguardo a SVIT ed ai percorsi formativi: <https://svit-ticino.ch/>

Molti proprietari ritengono di poter amministrare autonomamente i propri immobili o decidono di affidarsi a persone non qualificate per risparmiare sui costi di gestione. Tuttavia, questa scelta può rivelarsi estremamente rischiosa. Il mercato immobiliare in Ticino è regolamentato da leggi precise che riguardano, ad esempio, i diritti degli inquilini, la manutenzione degli edifici e la tassazione. Senza una conoscenza approfondita di queste normative, è facile incorrere in errori che possono comportare costi significativi. Ricordiamo inoltre che in Ticino la gestione di immobili per conto terzi è regolamentata e necessita di autorizzazione cantonale di fiduciario immobiliare (LFid). Secondo un rapporto della Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria, circa il 20% delle dispute tra proprietari e inquilini in Ticino è causato da contratti di locazione non conformi o da una gestione inadeguata della manutenzione. Questo dato dimostra quanto sia importante appoggiarsi ad un professionista che garantisca una gestione accurata e conforme alle leggi. Un fiduciario immobiliare non è semplicemente un gestore dell'immobile, ma un vero e proprio consulente strategico al vostro servizio.

I vantaggi di affidarsi a un professionista qualificato includono tutela legale, risparmio di tempo e risorse, tutela del valore dell'immobile nel tempo, massimizzazione del rendimento. **Uno sguardo al futuro della gestione immobiliare** Il futuro della gestione immobiliare in Ticino sarà sempre più orientato alla professionalizzazione e alla tutela del patrimonio. La crescente complessità normativa, e le nuove sfide legate alla sostenibilità e l'evoluzione tecnologica rendono ancora più cruciale e multidisciplinare il ruolo del fiduciario immobiliare. Con l'aumento della richiesta di immobili efficienti dal punto di vista energetico e la necessità di adeguamenti strutturali, sarà sempre più importante affidarsi a professionisti qualificati per gestire le sfide del settore. 

