

zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri 02 | 25

Il punto chiave

Zero punto zero

Le ripercussioni della politica dei tassi sul mercato immobiliare

06
Mercati volatili:
Quanto durerà la pressione dei tassi?

14
Il fattore umano:
Quando trionfa la soggettività

18
Situazione giuridica complessa:
La valutazione fuori dalle zone edificabili





COLOPHON

Editore

SIV

Associazione svizzera
valutatori immobiliari
Vadianstrasse 13, 9000 San Gallo
T 071 223 19 19, www.valuation.swiss

Partner

SIREA

Swiss Institute of
Real Estate Appraisal

cef

Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Direttore responsabile

Silvan Mohler, Presidente SIV
praesident@siv.ch, www.valuation.swiss

Caporedattrice

Carmen Püntener
zoom@siv.ch

Team editoriale

Ralph Bauert, Üsé Meyer, Giovanni
Sena, Stefano Specht, Felix Thurnheer,
Reto Westermann

Chiuso in redazione

26 settembre 2025

Contenuti e concetti

Rund&Komma GmbH, San Gallo
www.rundundkomma.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Stampa

Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tiratura / Pubblicazione

3600 copie, semestrale

Cover

Quando i risparmi non rendono niente
a causa del tasso zero, aumenta
l'attrattiva degli investimenti
immobiliari. Si parla anche di «fuga
verso il mattone».



© Adobe Stock

Una scomoda verità

Care valutatrici

Cari valutatori

Quanto siete veramente obiettivi – quando siete assolutamente convinti di esserlo? Nella valutazione immobiliare aspiriamo a dati plausibili, metodi comprovati e distacco professionale. Eppure dobbiamo accettare un dato di fatto che spesso tendiamo a negare: siamo esseri umani e quindi mai del tutto liberi da influenze esterne.

Che si tratti di simpatia personale nei confronti del committente, della prima impressione di un immobile, di titoli a caratteri cubitali sui media, o di una semplice informazione su quanto ha pagato il vicino, sono tanti i fattori che si insinuano nelle nostre decisioni e che distorcono la nostra presunta obiettività. Spesso senza che neppure ce ne accorgiamo.

Nel suo libro «Pensieri lenti e veloci» il premio Nobel Daniel Kahneman descrive due sistemi che regolano il funzionamento della mente umana: un primo sistema veloce e intuitivo e un secondo sistema lento e riflessivo. Nella valutazione sono attivi entrambi. Ma proprio perché il pensiero veloce – fondamentale nella vita quotidiana – è sì efficiente, ma anche soggetto a errori, va controbilanciato con il pensiero lento. Una lettura di grande ispirazione, che consiglio vivamente.

Vale la pena riflettere sulla propria percezione e sulle influenze esterne. In questo numero di Zoom spieghiamo perché l'introspezione fa parte delle competenze chiave della valutazione immobiliare. E naturalmente ci dedichiamo al tasso zero e alle sue ripercussioni sul mercato immobiliare. Cosa è cambiato rispetto all'ultima fase di tassi bassi o negativi? Come reagiscono gli investitori istituzionali e cosa succederà ai rendimenti? Oppure stiamo per assistere a una nuova frenesia di acquisti immobiliari? La parola agli esperti: nell'editoriale trovate un'analisi dell'attuale situazione.

Come sempre vi aspetta un ricco concentrato di competenze immobiliari. Buona lettura!

Il vostro

Silvan Mohler
Presidente

CONSIGLIO DI LETTURA

Daniel Kahneman
«Pensieri lenti e veloci»
Ed. Mondadori
ISBN 9788804736127
(anche in audiolibro)



04

«FUNZIONA!»
Mikula Gehrig ci racconta lo sviluppo di «The Valley»

06

TASSO ZERO
Il parere degli esperti sull'attuale situazione



10

FATTI E OPINIONI
Il tasso: cosa spinge e cosa lo spinge



13

FOCUS SUI MASTER
Due tesi eccellenti

14

OSTACOLI PSICOLOGICI
Quando ad emergere è la personalità del valutatore



18

Nella prassi
Fuori dalle zone edificabili sono richieste competenze di alto livello

21

Assegno in bianco
Beat Seger scioglie i nodi della valutazione

22

News dalla SIV
Eventi in programma e nuovi membri



VALUATION.SWISS
Su Valuation.Swiss trovate l'edizione integrale di Zoom in formato digitale. In più la nostra piattaforma mette a disposizione preziosi strumenti per la valutazione.



VALUATION.SWISS/IT



PUBBLICAZIONI
Potete scaricare gratuitamente il pdf con le tabelle aggiornate delle classi di posizione. Il documento integra il quadro tematico, anch'esso disponibile nel nostro shop online.



VALUATION.SWISS/SHOP

«L'aumento di valore è già realtà»

Dal 2022 Mikula Gehrig è responsabile del progetto di sviluppo immobiliare «The Valley» nell'ex stabilimento Maggi di Kempththal. Quella che era partita come un'impresa ambiziosa, nell'arco di pochi anni si è guadagnata lo status di progetto modello. Il perché già oggi «funziona», ce lo spiega Mikula Gehrig in questa rubrica.

Testo raccolto da: Carmen Püntener

«Per chi arriva a «The Valley» a Kempththal la prima impressione è di forte impatto. La via centrale, che si snoda tra gli edifici come una specie di arteria, è piena di vita. Si sente subito che qui sta succedendo qualcosa. Ad oggi qui, su circa 42000 metri quadrati di superficie, lavorano 1250 persone. Abbiamo 143 diversi locatari, dei ristoranti, dei creativi, un fitness center, un ufficio postale.

È un vero piacere vedere che la nostra visione funziona. Abbiamo trasformato l'ex fabbrica Maggi in una location unica. Gli edifici storici con il loro carattere ospitano aziende dei più svariati settori, tutte accomunate dalla voglia di essere parte del cambiamento. Tutti i visitatori colgono l'atmosfera speciale che si respira qui. «The Valley» brilla per energia e spirito innovativo.

Che si potesse riconvertire l'ex sito produttivo attraverso un cambio di destinazione d'uso era evidente fin dal principio. Da cui il grande interesse suscitato dalla messa in vendita dell'area, sebbene non mancassero gli scettici. Ad esempio: sarebbe stato possibile eliminare gli odori dentro i fabbricati dismessi? Noi ci abbiamo creduto e i fatti ci hanno dato ragione. Per la realizzazione ci siamo



© The Valley

Gli edifici dell'ex fabbrica Maggi a Kempththal sono stati completamente ristrutturati e il sito riconvertito. Ad oggi a «The Valley» lavorano già 1250 persone.

associati al gruppo Motorworld, che grazie al suo know-how in materia di utilizzo diversificato delle superfici ci ha permesso fin dall'inizio di attirare i primi inquilini del settore mobilità e di organizzare eventi.

Naturalmente abbiamo dovuto risanare i vecchi edifici adeguandoli agli standard attuali. Quando si ristrutturava un sito classificato come monumento storico può capitare che gli interventi di ricostruzione vadano ben oltre le previsioni. Ciò nonostante, riconvertire l'area con nuove costruzioni non sarebbe stato necessariamente più conveniente.

Contratti di locazione transitoria come strumento di finanziamento

Per attirare sia imprese già consolidate che start-up, all'inizio offrivamo gli spazi in locazione transitoria. I primi locatari hanno contribuito a vivacizzare la zona e si sono stabiliti qui definitivamente. La nostra proposta era allettante soprattutto per le start-up, che potevano disporre di grandi spazi a condizioni molto vantaggiose. Il che ci ha permesso di non avere spazi sfitti. E di attirare altri interessati con un «Guardate un po' chi c'è qua!».

Il sito ospita Planted Foods, un'impresa all'avanguardia nel campo dell'innovazione alimentare, un panificio vegano, un produttore di caffè cold brew e l'ultima arrivata, una start-up che produce vino senza alcol. Tutte aziende che non solo incarnano perfettamente lo spirito di «The Valley», ma che creano anche posti di lavoro. Come locatari sono straordinari, ma allo stesso tempo c'è anche il rischio di vederli scomparire. Ecco perché puntiamo su un buon mix.



«The Valley» brilla per energia e spirito innovativo.



Abbiamo elaborato un piano di sviluppo per l'intero sito, che descrive come intendiamo gestire gli edifici storici e gli spazi



«The Valley» è situata a circa metà strada tra Winterthur e Zurigo, il che ne aumenta l'attrattività come polo lavorativo.

esterni. Per noi è essenziale che sia consentita la ridensificazione, vale a dire costruire ex novo a determinate condizioni là dove gli edifici sono stati demoliti nel corso degli anni.

Redditività tangibile

Per quanto questo progetto sia alimentato dalla nostra passione, deve comunque essere redditizio. Abbiamo effettuato ingenti investimenti e il sito genera anche costi accessori. Le strade, l'illuminazione, gli allestimenti esterni – tutto rientra nella nostra responsabilità. Molti beni erano obsoleti e sono stati sostituiti, o dovranno esserlo in un futuro non troppo lontano.

Se parliamo di sviluppo immobiliare, naturalmente non possiamo tralasciare l'aumento di valore. E l'obiettivo di ricavare una rendita adeguata. Nel complesso possiamo ritenerci soddisfatti dell'attuale andamento. L'aumento di valore è già una realtà a più livelli.

Altre opere in progetto

Lo sviluppo dell'area ha già prodotto un effetto a cascata. Tra non molto costruiremo un parcheggio multipiano comprensivo di un nuovo polo industriale in prossimità di «The Valley». Si è già fatto avanti un interessato che intende trasferire qui la sua sede svizzera. Completano il progetto un ponte sopra due

strade, per collegare il parcheggio al sito, e un altro fabbricato più a nord. Come potete vedere, il potenziale di quest'area è in continuo sviluppo e il lavoro per ora non ci manca.

Se pensiamo al futuro, un elemento è fondamentale: «The Valley» deve essere in grado di poter funzionare autonomamente, in modo da rendere superflua la nostra presenza sul posto e da fare sì che questa si limiti alla gestione standard degli immobili. Per come stanno andando le cose, sono fiducioso che ben presto raggiungeremo l'obiettivo.»



Il ritratto

Dopo la laurea in architettura conseguita all'ETH di Zurigo, Mikula Gehrig ha lavorato come architetto e responsabile di progetto per circa dieci anni, prima di approdare al settore dello sviluppo immobiliare. Da 13 anni si occupa di sviluppo immobiliare presso la Mettler Entwickler AG. È responsabile del sito di Kempthal.



Nell'attuale fase di tassi la pressione per gli spostamenti di capitale è minore rispetto all'ultima fase di tassi zero o negativi. Tuttavia, gli investitori hanno colto l'occasione per ottimizzare i propri portafogli immobiliari.

Tasso zero: fuga verso il mattone?

A giugno 2025 la Banca nazionale ha abbassato il tasso di riferimento portandolo allo zero per cento. Un'operazione che riporta alla memoria la fase dei tassi negativi dal 2015 al 2022. Ma le circostanze sono comparabili? Come reagiscono gli attori del mercato e qual è l'impatto del tasso di interesse sul valore immobiliare? Zoom ha consultato tre specialisti del settore.

Testo: Reto Westermann

Presso la sede zurighese della Banca Nazionale Svizzera (BNS) la tensione era palpabile durante la conferenza stampa del 19 giugno: a quanto sarebbe stato fissato il tasso di riferimento nell'ambito della valutazione trimestrale della situazione monetaria? Si vociferava sia di un -0,25%, che di un tasso zero. Alla fine la BNS, sotto la guida del presidente Martin Schlegel, ha optato per quest'ultimo. «I rischi di ribasso che avevamo previsto si sono concretizzati e dobbiamo reagire di conseguenza», ha dichiarato Schlegel. Tra i motivi figuravano da un lato l'inflazione, già debole da tempo e leggermente negativa da maggio 2025 con un -0,1%, e dall'altro un franco forte rispetto alle principali valute di riferimento. Con il tasso zero la banca ha voluto garantire la stabilità dei prezzi.

Compiti svolti

La decisione era attesa febbrilmente anche dal settore immobiliare. La fase dei tassi negativi tra il 2015 e il 2022 ha dimostrato che gli investitori preferiscono dirottare le loro risorse sugli immobili perché le opportunità di investimento a basso rischio, come ad esempio le obbligazioni federali, non rendono quasi nulla. La domanda crescente spinge i prezzi verso l'alto. Inoltre, il basso tasso di riferimento fa scendere i tassi di attualizzazione, aumentando così il valore dei portafogli immobiliari esistenti.

La situazione di partenza del 19 giugno appare quindi per certi aspetti simile a quella del 2015 – ma le conseguenze per il mercato immobiliare e per la valutazione saranno le stesse di allora? Assisteremo a una nuova corsa al mattone? Cosa accadrà effettivamente ai tassi di attualizzazione? Abbiamo girato queste domande ad alcuni specialisti del mercato.

La decisione della BNS non ha sorpreso gli esperti di banche, assicurazioni e società di valutazione. «Dal nostro punto di vista era un passo logico», afferma Patrick von Planta, Head Portfolio Management Real Estate presso Helvetia Assicurazioni. Opinione condivisa anche da Matthias Geissbühler, Chief Investment Officer di Raiffeisen, e Ronny Haase, partner di Wüest Partner. Geiss-



Chi dispone delle risorse finanziarie e trova gli immobili adatti, investirà sicuramente.

Matthias Geissbühler
Raiffeisen



Al momento non abbiamo nessuna urgenza di acquistare immobili.

Patrick von Planta
Helvetia Assicurazioni



bühler ha apprezzato che Martin Schlegel abbia dichiarato che intende evitare i tassi negativi ogni qualvolta possibile. In quanto alle ripercussioni sul mercato immobiliare, Geissbühler vede differenze nette rispetto alla precedente fase di tassi negativi: «Gli attori di mercato hanno saputo trarre insegnamento dagli anni 2015-2022». E così negli ultimi tempi molti investitori – in primis le casse pensioni – hanno ampliato i propri portafogli immobiliari.

Molte casse pensioni sfiorano il limite consentito del 30% di quota immobiliare. «Al momento non abbiamo nessuna urgenza di acquistare immobili e ci concentriamo unicamente su beni che, anche a lungo termine, sono conformi ai nostri standard qualitativi in termini di posizione, affittabilità e rendita», spiega von Planta di Helvetia Assicurazioni, il quale ritiene comunque che in generale gli immobili diventeranno più costosi a causa dell'offerta tendenzialmente limitata. Il che, d'altra parte, rappresenta un'ottima opportunità per i grandi attori come Helvetia Assicurazioni, che vanta un portafoglio di circa 250 proprietà immobiliari: «Il crescente interesse ci permette di ottimizzare i nostri portafogli e vendere a buoni prezzi gli immobili che non corrispondono perfettamente ai nostri criteri». Inoltre, gli investitori istituzionali con portafogli più ricchi possono contare anche sullo sviluppo interno: ad esempio attraverso nuove costruzioni che rimpiazzano le vecchie, ampliamenti, ristrutturazioni o interventi di densificazione, tutte misure che consentono di investire le risorse finanziarie nell'aumento di valore del portafoglio senza dover acquistare immobili eventualmente sopravvalutati.

Gli esperti interpellati evidenziano ulteriori differenze rispetto all'ultima fase di tassi negativi: i tassi di riferimento negli Stati Uniti e nell'Eurozona restano chiaramente positivi mentre all'epoca erano in parte negativi, con conseguente riduzione della pressione per gli spostamenti di capitale verso la Svizzera.

Anche il mercato interno mostra chiare differenze rispetto al periodo 2015-2022, sia per gli immobili residen-

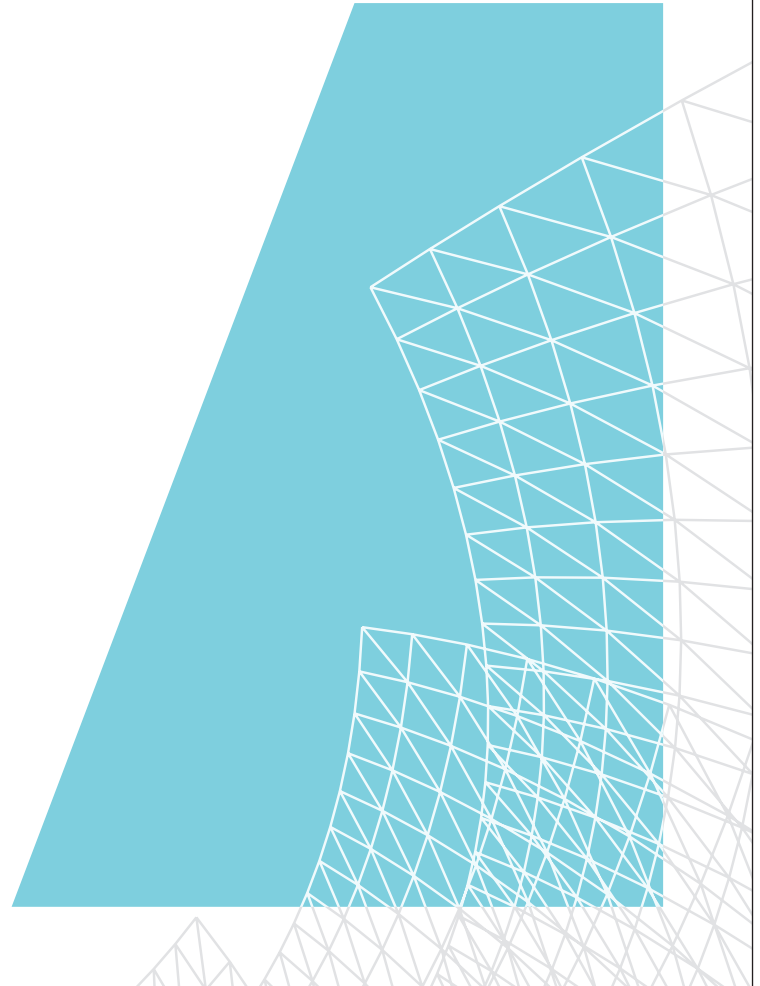
VITRUV

UNSCHÄTZBAR FÜR SCHÄTZER

Die wegweisende Branchen-Software für Experten: VITRUV bietet beeindruckende Funktionalitäten, ist individuell konfigurierbar und ausdrucksstark in der Darstellung. **Mehr Infos?** Rufen Sie einfach an.

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung



BEWERA

Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen. Wir sind tätig im Fürstentum Liechtenstein, dem St. Galler Rheintal, in Graubünden sowie in Schwyz und Uri.

SIV 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com

ziali che per gli immobili commerciali. Le nuove regole di Basilea III in materia di finanziamento bancario giocano un ruolo importante. Per il mercato immobiliare ciò significa che le banche devono ottemperare a requisiti patrimoniali più stringenti nella concessione di credito. «Sono soprattutto gli attori privati con un basso grado di autofinanziamento quelli più sotto pressione a causa delle nuove soglie di garanzia per gli immobili a reddito», osserva von Planta di Helvetia Assicurazioni. Sul mercato locativo residenziale, invece, giocano un ruolo centrale fattori come le regolamentazioni sugli affitti, già parzialmente introdotte o di prossima introduzione, la revisione in corso della legge sugli affitti, l'iniziativa Per una regolamentazione dell'immigrazione, associate all'aumento dei canoni di locazione dovuto alla scarsità di alloggi. Per gli immobili commerciali e ad uso ufficio la situazione è altrettanto incerta: pesano i conflitti in Ucraina e in Medio Oriente, così come la mutevole politica economica degli Stati Uniti. «Tutti questi rischi frenano le rendite attese e quindi anche la domanda», spiega Ronny Haase di Wüest Partner. Se dunque le casse pensioni affrontano la fase dei tassi zero a mente fredda, tra gli investitori privati e i fondi immobiliari il quadro è leggermente diverso. Secondo un articolo apparso sulla NZZ il 16 giugno, Nicolas Di Maggio, CEO di Swiss Finance & Property, aveva già osservato un grande afflusso di capitali nel settore immobiliare ancora prima della decisione della BNS.

«Chi dispone delle risorse finanziarie e trova gli immobili adatti, investirà sicuramente», ne è convinto anche Matthias Geissbühler di Raiffeisen. Ciò potrebbe far salire i prezzi degli immobili, perlomeno quelli in ottima posizione, al di sopra del valore stimato. Sul perché non vi sono dubbi: oggi per gli investitori che cercano una sicurezza a lungo termine nei titoli a reddito fisso non esistono praticamente alternative all'acquisto di immobili o di quote di fondi immobiliari – un chiaro parallelo con la fase di tassi negativi del periodo 2015–2022. «Real Estate is back!», rias-

sume Patrick von Planta di Helvetia Assicurazioni.

La situazione è un po' diversa per quanto riguarda la valutazione dei portafogli immobiliari esistenti. «Prevediamo che i tassi di attualizzazione scenderanno solo leggermente», precisa Ronny Haase di Wüest Partner. Di conseguenza, anche gli utili di rivalutazione resteranno contenuti. Secondo Haase la ragione è dovuta ancora una volta alle prospettive incerte sul fronte dei ricavi, sia per gli immobili residenziali che per quelli commerciali e ad uso ufficio. E aggiunge: «Le conseguenze di questa situazione sono i premi di rischio spesso elevati che frenano l'attualizzazione.» Matthias Geissbühler, responsabile degli investimenti presso Raiffeisen, condivide la valutazione: «Nell'attuale contesto i tassi di attualizzazione non avranno un forte impatto sui portafogli esistenti.»

Resta da vedere quanto durerà la pressione sul mercato immobiliare innescata dalla decisione della BNS. «Allo stato attuale la situazione appare estremamente volatile e interessante», chiosa Haase di Wüest Partner. Tuttavia la fase dei tassi zero potrebbe anche avviarsi presto a conclusione. Infatti, la Banca nazionale prevede che già entro la fine dell'anno l'inflazione risalirà allo 0,2%, per poi arrivare allo 0,7% entro il 2027. Il che costituirebbe almeno un fattore essenziale per un rialzo del tasso di riferimento.



La situazione appare estremamente volatile e interessante.

Ronny Haase, Wüest Partner



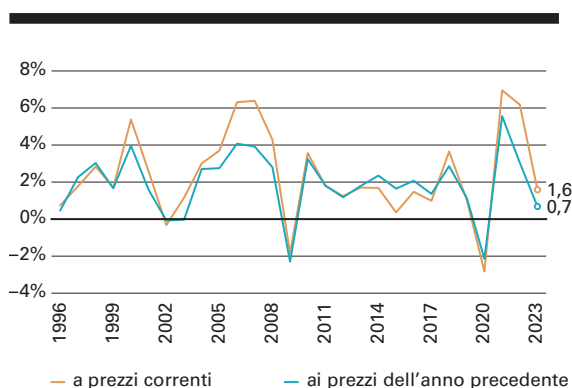
L'inflazione leggermente negativa (-0,1%) registrata nel maggio 2025 e il franco forte rispetto alle principali valute di riferimento: sono questi i fattori che hanno spinto la Banca Nazionale Svizzera a decidere di portare il tasso a zero.



Come PIL, IPC & Co. influenzano i tassi

Alla Banca Nazionale Svizzera spetta il compito di dettare la politica monetaria e valutaria nell'interesse generale del paese. Obiettivo primario: garantire la stabilità dei prezzi tenendo conto dell'andamento congiunturale. Sono molti i fattori che influenzano le decisioni della BNS in materia di tassi – e di conseguenza il settore immobiliare.

Testo e ricerca: Üsé Meyer



Congiuntura – PIL

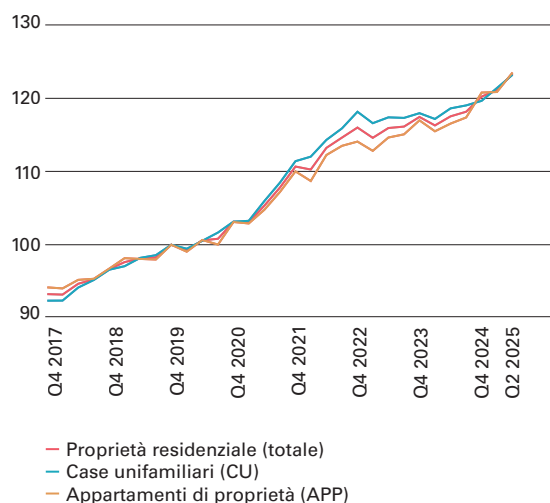
Con prodotto interno lordo (PIL) si intende il valore totale di tutti i beni e servizi prodotti in un anno in una data economia. Il PIL da un lato registra la capacità produttiva, dall'altro è un indicatore della crescita economica, che può influire sui tassi di interesse delle banche centrali. Confrontando gli anni dal 1996 al 2023, ad esempio, balzano subito all'occhio i cambiamenti innescati dalla crisi economico-finanziaria mondiale (2008 e 2009) e dalla pandemia di Coronavirus (2020). Nel primo trimestre 2025 il PIL elvetico è cresciuto dello 0,8% rispetto al trimestre precedente – un aumento più marcato in confronto all'ultimo trimestre 2024 (+0,6%).

Fonte: UST – Conti economici nazionali, 2024



Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali

L'andamento dei prezzi degli immobili è un fattore di cui tiene conto anche la BNS in fase di definizione dei tassi. Ogni singolo rialzo del tasso di riferimento in genere provoca un calo dei prezzi per la proprietà residenziale, cosa che tuttavia non si è verificata in occasione degli ultimi aumenti dei tassi fino a inizio 2024.



Fonte: UST – Indice svizzero dei prezzi degli immobili residenziali, 2° trimestre 2025

VENTO IN POPPA PER IL MERCATO IMMOBILIARE



Commento di Marcel Rovà

Il 19 giugno 2025 la BNS ha abbassato il tasso di riferimento allo 0%. Una misura attesa da esperti e mercato, vista l'inflazione bassa se non addirittura negativa come a maggio – prima volta in quattro anni. L'obiettivo prioritario resta garantire la stabilità dei prezzi. Ma quali sono le conseguenze sul mercato immobiliare?

La decisione della BNS ha innanzitutto un impatto diretto sul mercato ipotecario. I tassi di interesse a breve termine come SARON o Swap reagiscono più velocemente rispetto alle ipoteche a tasso fisso nel lungo periodo – ma solo entro un certo limite perché l'abbassamento dei

tassi era già ampiamente integrato. Se il tasso tornasse negativo, i finanziamenti a breve termine difficilmente diventerebbero più vantaggiosi perché in genere si attestano già sullo 0%. I tassi a lungo termine invece potrebbero calare, rendendo più interessante la proprietà rispetto alla locazione.

Tassi bassi e rendite in calo nelle altre forme di investimento rendono più attraenti gli investimenti immobiliari. La decisione della BNS potrebbe sostenere o perfino stimolare i prezzi, perché gli investitori sono disposti a investire nel mattone anche in caso di rendimenti bassi.

Sono dunque da attendersi ripercussioni. Nel breve periodo gli investimenti immobiliari possono beneficiare di finanziamenti più convenienti. Nel lungo periodo l'abbassamento dei tassi potrebbe stabilizzare i prezzi degli immobili in località meno interessanti con rendimenti più bassi, soprattutto se viene data priorità a creazione di valore e diversificazione.

Nel 2025 fondazioni di investimento, fondi e società immobiliari hanno

attuato forti aumenti di capitale – solo ad oggi per circa due miliardi di franchi, a cui potrebbero seguirne altri. Il capitale è destinato al rimborso di finanziamenti esterni (le banche sono più restrittive nella concessione di credito a causa di Basilea III), ai progetti in corso e all'acquisto di nuovi immobili. Aumenta la domanda immobiliare – e di conseguenza potenzialmente anche i prezzi.

IL RITRATTO

Marcel Rovà ha diretto il reparto immobiliare della Zurich Invest AG dal 2012 all'agosto 2025, nel ruolo di responsabile degli investimenti immobiliari fiduciari di tutta la Svizzera. Da settembre 2025 ha assunto nuove funzioni presso la Zurich Invest AG. Ha una formazione come architetto, ingegnere gestionale e avvocato.

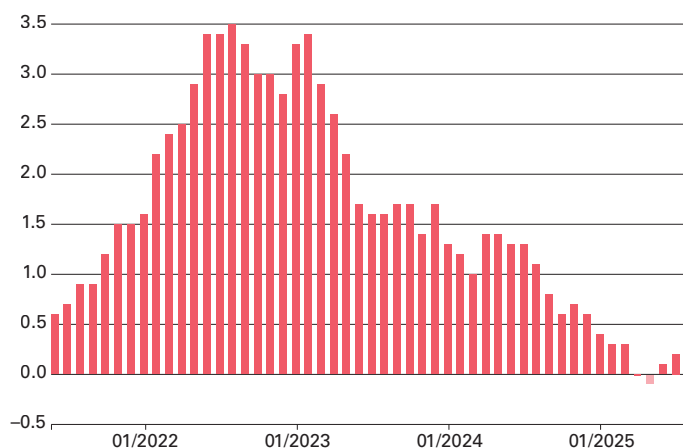
Indice nazionale dei prezzi al consumo

Quanto costa un paniere tipo? E come sono cambiate le abitudini di spesa in relazione a questo paniere nel corso degli anni? È quanto ci mostra l'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC), che illustra anche l'andamento dell'inflazione. La quale influisce pesantemente sui tassi. Il paniere comprende beni e servizi, come abitazione, energia, sanità, trasporti e generi alimentari. Dopo il calo dell'indice negli ultimi mesi – a maggio addirittura con segno negativo – a giugno l'inflazione è tornata allo 0,1% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Fonte: UST – Indice nazionale dei prezzi al consumo, 2025

Indice nazionale dei prezzi al consumo

Variazioni rispetto allo stesso mese dell'anno precedente

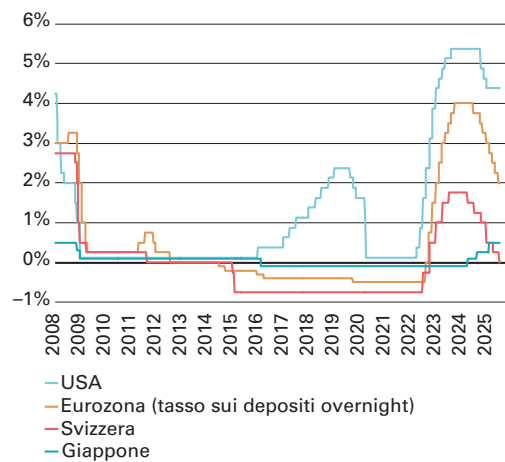


Indice totale

Tasso di riferimento

Sul tasso di riferimento della Banca Nazionale Svizzera influiscono soprattutto le previsioni di inflazione della BNS, la situazione congiunturale del paese e l'andamento del cambio. Naturalmente la BNS tiene conto anche della politica monetaria delle altre banche centrali – senza però necessariamente adottare misure analoghe. Ad esempio tra il 2016 e il 2019, quando in Svizzera i tassi erano negativi, la Fed, la banca centrale americana, continuava a rialzarli. Sebbene non presentino ancora segno negativo, oggi i tassi sono tornati di nuovo allo 0% dopo la decisione della BNS.

Fonte: Bloomberg



Tasso base immobiliare

Il tasso di attualizzazione minimo funge da base per ricavare il valore attuale dei futuri flussi di pagamento nella valutazione immobiliare. La tabella mostra l'andamento del tasso, da giugno a settembre 2025, per una casa plurifamiliare, praticamente nuova, situata in un prestigioso quartiere di Zurigo con un'eccellente microposizione. Il suo valore è stato calcolato da diverse società di consulenza immobiliare.

Tasso base immobiliare a basso rischio per case plurifamiliari in Svizzera (netto, reale)

Valutatore/Azienda	A	B	C	D	E	F	G	H	Ø
Giugno 2025	1,65	1,80	1,85	1,85	1,90	1,95	1,95	1,95	1,86
Andamento	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Luglio 2025	1,65	1,80	1,85	1,85	1,90	1,95	1,95	1,95	1,86
Andamento	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Agosto 2025	1,65	1,80	1,85	1,85	1,85	1,95	1,95	1,95	1,86
Andamento	→	→	→	→	↘	→	→	→	→
Settembre 2025	1,55	1,80	1,85	1,85	1,85	1,95	1,95	1,95	1,84
Andamento	↘	→	→	→	→	→	→	→	↘

Note

Casa plurifamiliare di media grandezza con appartamenti in affitto, praticamente nuova, senza caratteristiche negative, quartiere top a Zurigo, ottima microposizione; i tassi elencati sono rappresentati in ordine crescente. Non è possibile risalire quindi alla fonte.

Fahrländer Partner Raumentwicklung sta conducendo un sondaggio per determinare il tasso base immobiliare a basso rischio nell'ambito della «Meta-analisi immobiliare». Il risultato sarà trasmesso alla SIV.

Legenda

Variazione del tasso di attualizzazione della rispettiva azienda rispetto al trimestre precedente

- nessuna variazione
- ↘ leggera diminuzione

Fonti

CBRE, Colliers, EY, FPRE, JLL, PWC, ZBI, ZKB (elencati in ordine alfabetico)

Abbiamo scelto per voi: due tesi Master SIREA

Per leggere la tesi completa:



© Implenia

Lino Nägele

Indagine sui fattori determinanti per uno sviluppo immobiliare sostenibile e duraturo

Analisi teorica e implementazione pratica (tesi in tedesco)

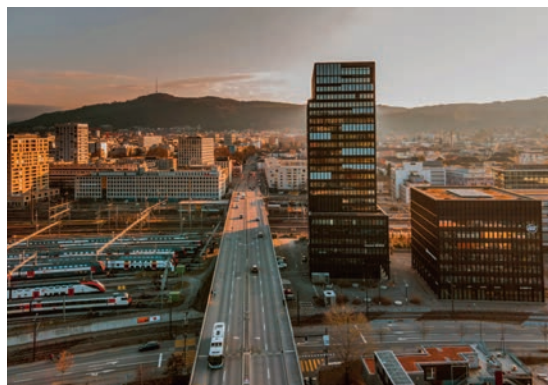
La tesi comincia con il riconoscimento dell'importanza dello sviluppo immobiliare nella società contemporanea. L'autore lo presenta come un compito multidimensionale nel contesto del settore immobiliare, la cui complessità è dovuta a una moltitudine di variabili. Nello specifico, l'autore tratta e delimita i fattori chiave che, nell'ambito delle dimensioni della sostenibilità, influenzano il valore dei progetti immobiliari. Nel suo approccio differenziato Lino Nägele descrive i fattori che influenzano uno sviluppo immobiliare sostenibile e duraturo. Nella parte successiva l'autore integra il suo lavoro con un sondaggio quantitativo relativo al progetto concreto «Lokstadt» di Winterthur, supportato da riferimenti bibliografici. Lino Nägele integra così i suoi fondamenti teorici con spunti pratici e acquisisce conoscenze essenziali sull'implementazione dei fattori identificati in un contesto realistico.

Andreas Rueckert

L'impatto della tecnologia blockchain sui fondi immobiliari

Analisi e prospettive future (tesi in italiano)

Andreas Rueckert esamina il potenziale della blockchain per i fondi immobiliari, concentrandosi sulla tokenizzazione degli asset, la quale consente di «convertire» un immobile in token digitali sulla blockchain, che rappresentano azioni e diritti su tale immobile – cosa che garantisce maggiore liquidità, trasparenza e automazione negli investimenti. Attraverso l'esempio dell'immobile di Bahnhofstrasse 52 a Zurigo, l'autore illustra opportunità concrete. La tesi sottolinea come, per sfruttare appieno il potenziale della blockchain, sia necessaria una collaborazione strutturata e continua tra sviluppatori di tecnologie, autorità di regolamentazione, istituzioni finanziarie e professionisti del settore immobiliare. Stabilendo un quadro normativo chiaro, Andreas Rueckert ritiene che sarà possibile rafforzare la fiducia degli investitori e promuovere un mercato immobiliare capace di attirare capitali da un pubblico internazionale.



© Unsplash, Patrick Federi

I valutatori restano pur sempre esseri umani

Il valutatore immobiliare aspira sempre a risultati basati su criteri oggettivi. La razionalità è il suo credo. La realtà però è ben diversa: i fattori psicologici sono altrettanto presenti.

Testo: Stephan Georg Kloess

Quando si tratta di valutazione, certe osservazioni fondamentali non sempre coincidono perfettamente. Ogni valutatore insisterà sulla precisione del proprio lavoro. Tuttavia, è statisticamente provato che due valutazioni dello stesso immobile possono variare di $\pm 20\%$. Una differenza che si accentua ancora di più per i grandi siti.

Ipotesi di lungo periodo contro validità di breve periodo

La valutazione immobiliare riguarda sempre orizzonti temporali lunghi. Che siano privati o istituzionali, gli investitori conservano i loro beni ben oltre i dieci anni.



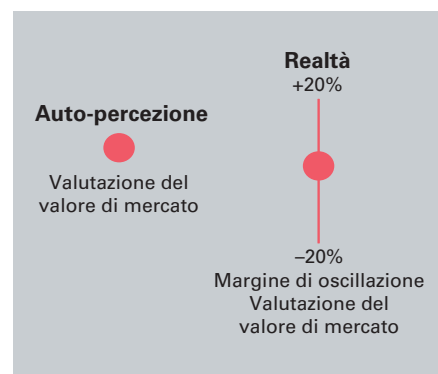
Il ritratto

Il dott. Stephan G. Kloess, ingegnere gestionale, dirige la società indipendente di consulenza sugli investimenti KRE Kloess-RealEstate. Dal 2003 al 2007 è stato co-fondatore nonché responsabile dello sviluppo del Center for Urban and Real Estate Management (CUREM – Università di Zurigo). Inoltre è docente di formazione continua presso diversi atenei.

Nel settore residenziale, la permanenza media degli inquilini è di 5-7 anni, che in genere arriva a 5-8 per gli immobili commerciali. Gli interventi importanti di manutenzione vengono programmati con una frequenza di 10-25 anni. E sono gli anni da 11 a 100, o anche all'infinito, che influenzano maggiormente il valore, sebbene le ipotesi su questo lasso di tempo lascino molto a desiderare in quanto a precisione. Eppure, ogni rapporto di valutazione termina sottolineando la sua effimera validità di qualche giorno. O con diverse formulazioni, ad esempio: «Le informazioni contenute nel presente documento si riferiscono alla data di stesura dello stesso», o anche «Il valore calcolato può subire notevoli variazioni nel breve periodo». Senza dimenticare le lunghissime clausole dei disclaimer che tutelano il valutatore da tutte le eventuali imprecisioni nella sua precisione. I valori calcolati nascono dunque all'interno di un rigido insieme di ipotesi.

Chiaro, il valutatore non può essere ritenuto responsabile di informazioni incomplete o errate. Parliamo di una «stima», termine tradizionalmente utilizzato in Svizzera. Dal punto di vista linguistico, la parola stessa implica un'idea di imprecisione, contrariamente alla «valutazione» che dà l'illusione di una precisione che in realtà non esiste.

Nel nostro settore esistono due metodi. Il primo è il «mark-to-market», che valuta gli attivi al prezzo di mercato attuale ed è correntemente applicato nei mercati liquidi e nel settore immobiliare dei paesi anglosassoni. Il secondo invece, il «mark-to-model», adatto per mercati



Rappresentazione propria.

illiquidi, si basa su modelli finanziari ed è particolarmente diffuso in Svizzera. I mercati che adottano il «mark-to-market» sono più volatili, mentre quelli che utilizzano il «mark-to-model» sono più sensibili ai fenomeni psicologici.

Non sempre agiamo in maniera razionale

Se dobbiamo esprimere un giudizio in condizioni di incertezza, entrano in gioco fattori comportamentali che influenzano le nostre azioni. Cosa tanto più vera se i dati di mercato concreti sono insufficienti e ci si affida al proprio sentire sul mercato. Per colmare le incertezze, cerchiamo punti di riferimento che diano sicurezza.

A inizio-metà anni Settanta, Kahneman e Tversky¹ hanno analizzato i fenomeni psicologici – le cosiddette euristiche – in economia. Il termine «euristica» deriva dal greco «heuriskein» che significa «trovare» o «scoprire». Si tratta di regole cognitive approssimative che ci

permettono di giudicare quando le nostre conoscenze sono incomplete e il tempo a nostra disposizione limitato. In sintesi, sono scorciatoie mentali per prendere una decisione. Pur essendo utili, le euristiche possono indurre in errori sistematici. Da metà-fine degli anni Novanta sappiamo che sono presenti anche sui mercati immobiliari.

- I valutatori che attribuiscono più peso alle informazioni più recenti rispetto a quelle meno recenti cadono nella **euristica della disponibilità**².
- Quando si sopravvalutano le informazioni che confermano il proprio giudizio o si cercano quelle che attestano una stima provvisoria si tende alla **euristica della conferma**³.
- Quando il valutatore conosce il valore precedente, o stima più volte lo stesso immobile, tenderà a orientarsi su tale

valore, il che nel tempo porta a un livellamento. I valori passati agiscono come un'ancora (**euristica dell'ancoraggio**⁴). La tendenza è tanto più marcata quanto meno il valutatore ha familiarità con il mercato.

- Quanto più un immobile presenta le caratteristiche tipiche di una certa categoria (posizione, architettura ecc.), tanto più aumentano le probabilità che appartenga effettivamente a tale categoria: è la **euristica della rappresentatività**⁵. Allo stesso modo abbiamo la tendenza a inquadrare involontariamente in una determinata categoria una persona che incontriamo per la prima volta in base al suo abbigliamento o ad altre caratteristiche esteriori. Tutto ciò che conferma questo giudizio affrettato viene sovrastimato.

I valutatori restano pur sempre esseri umani. Anche se i valori utilizzati provengono da bilanci, transazioni di vendita o mutui, tutte le parti coinvolte dovrebbero considerare i risultati della valutazione con il giusto distacco. È importante comprendere le ipotesi, i metodi e le euristiche. Auguro a tutti di osservare con consapevolezza il proprio operato e di trarne insegnamenti preziosi.

Fonti

- 1 Tversky, A. & Kahneman, D. (1974). Judgment under Uncertainty: Heuristics and Biases. *Science*, 185, 1124–1131.
- 2 Gallimore, P. (1994) : Aspects of Information Processing in Valuation Judgment and Choice, in: *Journal of Property Research*, anno 11, numero 2/1994, pag. 97–110.
- 3 Gallimore, P. (1996) : Confirmation Bias in the Valuation Process: A Test for Corroborating Evidence, in: *Journal of Property Research*, anno 13, numero 4/1996, pag. 261–273.
- 4 Diaz, J. III/Wolverton, M. L. (1998): A Longitudinal Examination of the Appraisal Smoothing Process, in: *Real Estate Economics*, anno 26, numero 2/1998, pag. 349–356.
- 5 Tversky, A. & Kahneman, D. (1972). Subjective Probability: A Judgment of Representativeness. *Cognitive Psychology* 3, 1972, 430–454.

INTERVIEW

L'arte di non lasciarsi abbagliare

Come riuscire ad analizzare criticamente la propria capacità di giudizio e a proteggersi in maniera mirata dai bias cognitivi? Abbiamo chiesto a Giovanni A. Sena (MRICS) che ruolo gioca l'influenzabilità nella formazione.

Giovanni A. Sena, i valutatori immobiliari non sono immuni da influenze psicologiche. In che modo questo tema entra nella formazione?

È parte integrante di tutti i corsi SIREA. In qualità di docenti, attribuiamo grande importanza a sensibilizzare i partecipanti sui potenziali bias cognitivi. Un elemento centrale è l'allargamento consapevole del cosiddetto ventaglio di input. Tutti i fattori economici, di mercato e soggettivi (ad esempio proprietà, potenziali acquirenti, aspetti specifici della posizione) vengono analizzati sistematicamente. Solo in un secondo momento si valuta quali influen-

zino davvero il valore di mercato. Questo metodo strutturato aiuta a riflettere criticamente sugli influssi esterni e a consolidare l'obiettività della stima.

E per quanto riguarda le emozioni personali che accompagnano il valutatore nel suo lavoro?

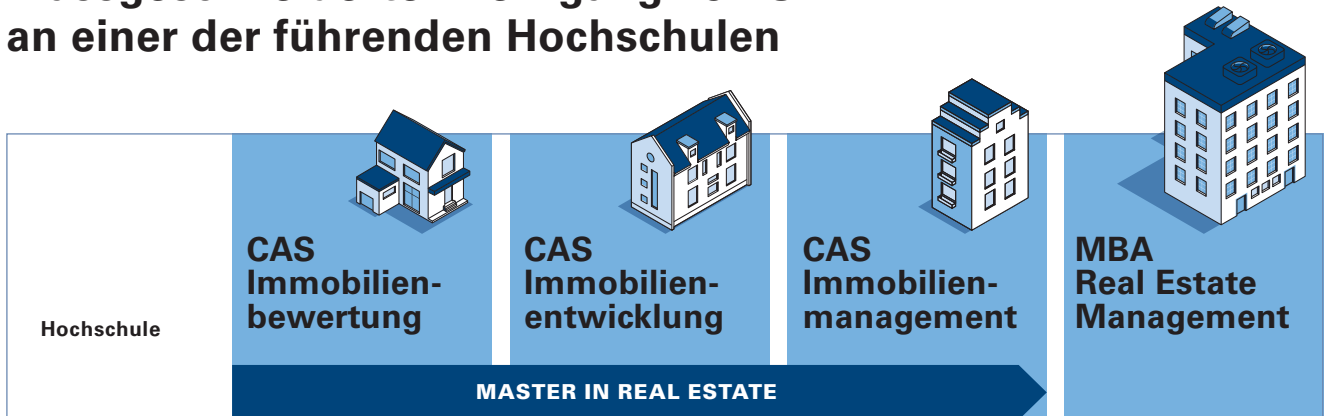
Emozioni e condizionamenti personali ricoprono un ruolo non trascurabile nella valutazione. Per questo consiglio una regolare introspezione, come una sorta di controllo interno. Ci si dovrebbe porre una serie di domande: sono forse prevenuto in questa situazione? Ho, conscia-







mente o inconsciamente, dei pregiudizi nei confronti di persone, istituzioni o utilizzi particolari? Mi lascio influenzare da una posizione eccezionale o da un mercato estremamente dinamico? Analizzare consapevolmente la propria percezione permette di identificare preventivamente le emozioni e di ridurre l'impatto sul risultato della valutazione. L'obiettività non inizia dall'analisi di mercato, ma dal proprio atteggiamento.

Quali componenti in particolare invitano alla prudenza?

Particolare cautela è richiesta rispetto al ruolo del committente. Nell'interesse di chi viene valutato l'immobile? Nell'ambito di una vendita? Dal lato del venditore o da quello dell'acquirente? Oppure si tratta di una comunione ereditaria con interessi divergenti? In pratica, in ogni

Jetzt weiterbilden! Mit einem massgeschneiderten Lehrgang von SIREA an einer der führenden Hochschulen




 BFH Bern Fachhochschule	Oktober 2026 – Juli 2027 Schultag Donnerstag	August 2026 – Januar 2027	Januar 2027 – Juli 2027	
 Lucerne University of Applied Sciences and Arts HOCHSCHULE LUZERN	Oktober 2026 – Juli 2027 Schultag Dienstag			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	Oktober 2026 – Juli 2027 Schultage Freitag/Samstag			
 OST Ostschweizer Fachhochschule	Februar 2026 – Juli 2026 Schultage Freitag/Samstag	August 2026 – Dezember 2026 Schultage Freitag/Samstag	Januar/Februar 2026 – Juni/Juli 2026 Schultage Freitag/Samstag	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland SUPSI	ottobre 2026 – maggio 2027 giorno di scuola martedì	Inizio: settembre 2027 giorno di scuola venerdì/sabato	Inizio: settembre 2026 – marzo 2027 giorno di scuola venerdì/sabato	
 School of Management and Law				August / September 2026 – November 2028

Infoabende?
Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf www.sirea.ch

Unsere Fachhochschulen

- BFH** Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, **Burgdorf**
- FHNW** Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, **Muttenz**
- HSLU** Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**
- OST** Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST **St.Gallen**
- SUPSI** Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**
- ZHAW** Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

Alle Infos zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: www.sirea.ch



Kompaktwissen für Immobilienprofis
Tageskurse zu Grundlagen und aktuellen Themen bis Ende 2025:

- Immobilienökonomie
- Einführung in die Immobilienbewertung
- Baurechtsverträge
- Nachhaltigkeit REMMS
- Massgeschneiderte Kurse für Firmen auf Anfrage



Non ci rendiamo sempre conto delle influenze esterne che agiscono sulle nostre decisioni. Nella valutazione immobiliare è dunque essenziale analizzare i propri risultati con occhio critico.

si riconosce solo dal risultato plausibile, ma anche e soprattutto da un'argomentazione coerente e verificabile.

Che consiglio darebbe ai futuri valutatori?

Il consiglio principale è di mettere sistematicamente in discussione il risultato delle proprie valutazioni, anche se a prima vista sembra plausibile. Lo scambio con i colleghi, che si tratti di singole persone o di gruppi di lavoro, è una pratica estremamente preziosa che contribuisce a garantire la qualità. Diventa dunque essenziale promuovere attivamente un confronto regolare tra esperti di una stessa regione.

incarico si possono constatare tentativi di influire sul risultato della valutazione, dalle informazioni mirate alle aspettative esplicite o implicite in relazione al valore. La situazione diventa particolarmente delicata se la valutazione riguarda la sfera privata o di amicizia. Si rischia di perdere la distanza professionale, che nel peggiore dei casi può portare a un risultato compiacente. In questi casi sono d'obbligo una chiara definizione dei ruoli e il rispetto rigoroso dei criteri deontologici e delle direttive in tema di valutazione.

Quali meccanismi di controllo possono integrare i valutatori?

È utile, ovviamente se il tempo lo consente, lasciare «sedimentare» la valutazione e rivederla con occhio critico il giorno successivo. Dato che spesso si lavora sotto pressione, diventa ancora più importante un approccio strutturato e trasparente. Nei corsi SIREA puntiamo a trasmettere i metodi e gli strumenti standardizzati per un controllo sistematico dei diversi parametri. Che include un controllo rigoroso con i dati di mercato aggiornati, tanto sulla base di fonti

esterne (annunci, banche dati delle transazioni, ecc.) quanto a partire da una propria banca dati. I valori comparativi provenienti dall'ambiente diretto, ad esempio immobili simili situati nelle vicinanze, possono contribuire a classificare e validare i risultati in maniera critica. Raccomandiamo inoltre di procedere con un controllo incrociato, in team o con uno sparring partner, e di utilizzare le checklist. Trasparenza, documentazione e tracciabilità interna sono i pilastri fondamentali di una gestione efficace della qualità.

Chi legge una valutazione è in grado di capire se il risultato è coerente?

Anche se una valutazione è formalmente corretta e ben documentata, per i non specialisti è difficile giudicare la coerenza dei contenuti e del risultato. Di qui l'importanza della trasparenza e della tracciabilità: la metodologia, le ipotesi, i parametri e i metodi di calcolo devono essere spiegati in modo chiaro e giustificati in maniera obiettiva. Solo così anche i non addetti ai lavori possono comprendere la procedura a grandi linee. Una buona valutazione non



Il ritratto

Giovanni A. Sena (MRICS) è proprietario della Sena Estate Invest AG, specializzata nella consulenza degli immobili a rendita. Titolare di un diploma immobiliare (MAS Real Estate Management) è docente presso la Scuola universitaria professionale della Svizzera orientale e membro del gruppo metodologico di SIREA.

La diligenza è d'obbligo

La valutazione degli immobili situati al di fuori delle zone edificabili è legata a molte incertezze a causa di molteplici questioni giuridiche. Il nostro articolo si concentra su costruzioni e impianti fuori zona non destinati all'uso agricolo.

Testo: Lawrence Reiser

L'uso consentito, eventuali cambi di destinazione, il potenziale di ampliamento edilizio: sono solo alcuni dei punti da considerare quando si valuta un immobile situato al di fuori di una zona edificabile. A complicare ulteriormente le cose è il fatto che al di fuori delle zone edificabili non si applica soltanto il severo diritto federale, ma anche le norme cantonali, le quali differiscono notevol-

mente. Per i valutatori senza formazione giuridica si tratta di una situazione spesso difficile da gestire – che talvolta risulta complessa perfino per gli specialisti.

Gli immobili costruiti fuori zona edificabile rappresentano comunque una buona fetta di mercato: secondo un'analisi dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, corrispondono a circa il 22% (superficie del fabbricato più pertinenze).

Per il settore immobiliare ciò significa che un numero rilevante di proprietà immobiliari è soggetto a una situazione giuridica potenzialmente problematica.

Un principio cardine del diritto in materia di pianificazione territoriale riguarda la distinzione tra zone edificabili e zone non edificabili. Semplificando, sui terreni situati al di fuori delle zone edificabili vige il divieto di costruzione.



© Daniel Hengartner

Abitazione residenziale fuori zona a Oberschönau SG. In Svizzera, gli immobili edificati al di fuori delle zone edificabili costituiscono una parte significativa del mercato immobiliare.

Le opere e gli impianti già esistenti possono essere modificati, ampliati (entro limiti ragionevoli) o ricostruiti solo se ricorre un'eccezione prevista dal diritto federale e se non prevale un interesse pubblico preponderante di natura opposta. A differenza delle zone edificabili, nelle zone non edificabili l'ottenimento della licenza di costruzione non è un diritto acquisito.

L'autorizzazione ai sensi di legge è la *conditio sine qua non* per il valore economico di un immobile. La valutazione potrà integrare le costruzioni non autorizzate solo se non sussiste dubbio alcuno che queste potranno esserlo – con riserva di verifica tramite procedura di autorizzazione. Per prudenza, i valutatori dovrebbero evitare valutazioni affrettate se in tema di autorizzazione il quadro non è chiaro.

È importante sottolineare che, contrariamente all'opinione diffusa, le costruzioni e gli impianti non autorizzati al di fuori delle zone edificabili non possono venire automaticamente legalizzati con il trascorrere del tempo. E anche la tolleranza della situazione de facto da parte delle autorità, anche se protratta per anni o decenni, non implica necessariamente il riconoscimento della buona fede. Infatti il Tribunale federale ha chiarito più volte che l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla legge – ad esempio tramite demolizione – può essere imposto anche dopo decenni.

Implicazioni per la valutazione

Come regola generale, qualunque situazione che differisca dallo stato al 1° luglio 1972 (data di riferimento ai sensi della Legge sulla pianificazione del territorio) necessita di un'autorizzazione per i terreni situati fuori zona edificabile. Ciò riguarda non solo gli ampliamenti visibili del volume edilizio, ma anche le modifiche all'aspetto esterno delle costruzioni esistenti e dei dintorni – ad esempio l'aggiunta di nuovi accessi, muri di sostegno, recinzioni, piscine, saune indipendenti, casette da giardino, pergolati, eccetera.

Sono soggette ad autorizzazione anche le modifiche entro i limiti dei volumi esistenti, come la trasformazione

da locali non riscaldati a superfici abitative riscaldate, o i cambi di destinazione, ad esempio da utilizzo stagionale ad annuale, o da uso commerciale a residenziale (si pensi a una pensione convertita in abitazione). Anche l'intensificazione dell'uso è soggetta ad autorizzazione – ad esempio la realizzazione di altre unità abitative.

Per la valutazione nella pratica ciò significa che va necessariamente chiarito lo status giuridico dell'utilizzo attuale o futuro rispetto alla data di riferimento (1° luglio 1972), altrimenti si rischiano gravi errori di valutazione. Qualora si riscontrino una situazione non autorizzata, questa dovrà essere gestita con tutta la dovuta diligenza, che può arrivare fino alla non valutazione nel caso si dubiti che la richiesta di autorizzazione possa venire accolta. Non sussiste invece l'obbligo di segnalare alle autorità il mancato rispetto delle regole – le funzioni di controllo spettano al comune.



L'autorizzazione ai sensi di legge è la *conditio sine qua non* per il valore economico di un immobile.



Questioni essenziali da chiarire

Se non è possibile constatare direttamente, in particolare a partire dal piano regolatore, che un terreno si trova effettivamente in una zona edificabile, è necessario procedere con un esame critico prima della valutazione. Di norma ci si può basare sul piano di utilizzazione comunale e sul piano direttore. I fondi al di fuori delle zone edificabili sono spesso assegnati a zone agricole, di rispetto o di protezione. Più complessa è la classificazione in zone speciali, che non possono essere attribuite chiaramente né alla zona edificabile né a quella non edificabile. In



© Daniel Hengartner

Zona agricola con abitazione residenziale fuori zona edificabile a Oberschönau, nel comune di Kirchberg, SG.

questi casi si raccomanda di approfondire la questione rivolgendosi all'autorità edilizia comunale competente.

È consigliabile procedere con cautela anche con i cosiddetti fondi separati per parcelle – ossia i fondi risultanti dalla sfera di applicazione della Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR). Nella prassi tali fondi vengono spesso erroneamente considerati come appartenenti alla zona edificabile, pur rimanendo di fatto assegnati a zone non edificabili (solitamente agricole). In un secondo tempo si dovrà accertare se il fondo è stato effettivamente autorizzato. Dal nostro punto di vista, questa fase richiede un esame approfondito delle precedenti autorizzazioni e un'ulteriore verifica presso i servizi cantonali competenti. Qui può essere utile consultare preventivamente un esperto indipendente.

Ricostruire gli eventi fino alla data di riferimento

Particolarmente interessanti da valutare sono gli immobili che hanno subito numerose modifiche edilizie nel corso degli anni e che al momento della valutazione dispongono solo di autorizzazioni

incomplete. In questi casi si raccomanda di ricostruire mentalmente lo stato dell'immobile al 1° luglio 1972, e poi di esaminare progressivamente le modifiche effettuate nel corso del tempo. È fondamentale consultare i dossier ufficiali esistenti, disponibili generalmente presso il comune. Se la documentazione presenta delle lacune, si possono ricavare informazioni supplementari da foto storiche, planimetrie, immagini aeree o vecchi verbali di stima. Una volta comprovato che siete legittimati a richiederli, potete rivolgervi allo sportello edilizia privata del comune, all'ufficio del registro fondiario o all'assicurazione stabili cantonale. Anche alcuni terzi (ad esempio i proprietari fondiari o i vicini) possono intraprendere questa procedura. Rinunciare a questo passo e affidarsi esclusivamente alle dichiarazioni del proprietario può risultare problematico dal punto di vista contrattuale; in tal caso è essenziale inserire una riserva esplicita nella valutazione.

Se risulta che determinati edifici o impianti non dispongono della dovuta autorizzazione, è preferibile escluderli dalla valutazione. Se a essere interessati sono l'edificio principale o il fulcro economico del bene, si impone un esame più approfondito circa la possibilità di ottenere la licenza di costruzione a posteriori. Nell'ambito della valutazione si consiglia comunque di evitare dichiarazioni vincolanti in merito alla possibilità che l'immobile ottenga l'autorizzazione. In certi casi può essere utile distinguere chiaramente tra le parti autorizzate e quelle non autorizzate e concordare con il committente il volume concreto della valutazione.

Il caso particolare del cambio di destinazione d'uso

Un aspetto spesso trascurato nelle valutazioni degli immobili al di fuori delle zone edificabili: i cambi di destinazione e la modifica del tasso di utilizzo. Se un edificio oggi è abitato tutto l'anno, sebbene originariamente fosse destinato solo a un utilizzo stagionale, si può configurare un cambio di destinazione d'uso soggetto ad autorizzazione. Allo stesso modo, un edificio concepito inizialmente come un'u-

nica unità abitativa non può essere convertito in un'abitazione plurifamiliare senza preventiva autorizzazione. In caso di dubbi, si raccomanda di rivolgersi a un giurista esperto in materia.

Divieto di nuove costruzioni

Di norma sui terreni non edificati al di fuori delle zone edificabili è fatto divieto di costruire. In generale è esclusa la possibilità di realizzare nuove abitazioni nelle zone in cui le edificazioni a uso residenziale non sono previste, ad esempio una casa unifamiliare nel verde.

Il valore di tali parcelle è dato principalmente dal loro utilizzo agricolo o forestale. Fanno eccezione solo le costruzioni e gli impianti vincolati all'ubicazione, che per motivi tecnici o funzionali devono venire necessariamente realizzati in un sito fuori dalla zona edificabile, tra cui ad esempio le antenne di telefonia mobile.

Fonte

1 ARE (2023), Monitoraggio relativo alle costruzioni al di fuori delle zone edificabili – Rapporto 2023, par. 4.1, pag. 11, tabella 4.

CONCLUSIONI

Gli immobili al di fuori delle zone edificabili presentano una situazione giuridica complessa, che può avere un impatto significativo sulla determinazione del valore. A seconda dei casi può essere indispensabile il parere di un esperto in materia giuridica o di pianificazione. Nella pratica, si raccomanda un approccio sistematico che prevede i seguenti passi: verificare la destinazione urbanistica e le autorizzazioni, evidenziare in modo trasparente le eventuali divergenze, definire chiaramente il volume concreto e le basi della valutazione. È questo l'unico modo per evitare errori di valutazione e per tutelare tutte le parti interessate.



Il ritratto

Lawrence Reiser, avvocato a San Gallo, opera in particolare nel diritto edilizio e della pianificazione. Offre consulenza a privati e professionisti in tutta la Svizzera per la realizzazione dei loro progetti. È specializzato nei progetti di costruzione fuori zona edificabile.



Fidarsi è bene

Investitori e finanziatori ripongono un'enorme fiducia nei valori stimati dagli esperti di valutazione. E giustamente! Tuttavia, è consigliabile avere ben chiari in mente i diversi ruoli nelle transazioni. Perché la responsabilità non si può delegare.

Testo: Beat Seger

Il tasso zero è di nuovo tra noi! Gli investimenti immobiliari diventano sempre più attraenti. L'offerta è limitata e per poter restare in corsa, gli acquirenti devono accettare prezzi in salita.

Prima di decidere di investire generalmente si fa ricorso alle valutazioni. In Svizzera gli investimenti immobiliari si valutano prevalentemente con il metodo DCF, basato sul valore di rendita, che ci protegge dalla volatilità che si osserva in altri paesi dove spesso i valori sono frutto di una valutazione comparativa. L'inerzia relativa di adeguamento dei tassi di attualizzazione ai cambiamenti che intervengono sul mercato finanziario, associata ai rendimenti stabili, produce un effetto di livellamento sui valori immobiliari svizzeri.

Da ciò derivano le ben note sfide delle fasi caratterizzate da tassi di interesse bassi: gli investitori trasferiscono maggiori capitali sul mercato immobiliare, il quale a sua volta reagisce alla pressione degli investimenti con aumenti di prezzo. Le valutazioni dovrebbero confermare i bassi rendimenti all'acquisto, il che risulta impegnativo a causa dell'effetto di livellamento.

Qui e là osserviamo approcci creativi per affrontare questa sfida. È possibile comprendere il trend dei prezzi nel breve periodo con un adeguamento personalizzato del tasso di attualizzazione. In caso di acquisti all'interno di portafogli già esistenti, questo metodo va applicato con prudenza, altrimenti si produrranno modifiche di valore non conformi alla prassi svizzera di valutazione.

Esiste un'altra opzione per garantire plausibilità al rendimento all'acquisto: il finanziamento. Solitamente escluso

nella valutazione DCF, può essere un criterio importante per le decisioni di investimento. A causa dell'effetto leva, con un finanziamento a basso tasso di interesse è possibile migliorare il rendimento all'acquisto.

La formazione del prezzo spinta dal finanziamento era una procedura particolarmente in voga durante la fase di tassi negativi. Staremo a vedere se anche nell'attuale fase di tassi bassi l'effetto leva avrà ripercussioni sui prezzi alla luce del regolamento Basilea III e tenuto conto degli ingenti flussi di capitale nel segmento istituzionale. Esistono altri elementi trainanti per il valore: l'aumento dei ricavi e la riduzione delle spese, che portano a maggiori proventi netti.



I valori possono essere elastici e i prezzi malleabili.



In concreto: è possibile migliorare il rendimento con canoni di locazione più elevati ottenuti grazie a uno scenario specifico delle parti coinvolte o a determinati accordi accessori. Ogni tanto si osservano ricavi generati da superfici immaginarie, o da superfici di maggior valore ma inesistenti nella realtà.

Le spese, dal canto loro, possono venire minimizzate tramite una valutazione migliorativa dello stato di un bene o affievolendo le condizioni quadro legislative o regolamentari. Anche il presunto rapporto locativo (ad es. «triple net») può

avere un impatto vantaggioso sul livello delle spese.

Un'inversione di marcia, dunque una rimonta dei tassi, può produrre effetti cumulativi e far svanire nel nulla uno scenario di valutazione troppo ottimistico. Abbiamo potuto osservarlo in casi di rilievo.

I valori possono essere elastici e i prezzi malleabili. Ecco dunque che diventa fondamentale che investitori e finanziatori comprendano come è stato calcolato il valore. È il prezzo della fiducia, perché solo così si può essere certi che la valutazione corrisponda effettivamente allo scenario dell'investimento e che tenga conto della strategia di portafoglio. Oltre all'analisi rigorosa delle basi e dei parametri di valutazione, e al disclaimer, per ogni singola operazione di acquisto o finanziamento è imperativo effettuare tutte le verifiche di due diligence sugli elementi rilevanti per la transazione.

Non si può delegare questa responsabilità: spetta all'acquirente o al finanziatore.

Il ritratto

Titolare di un MAS in Real Estate UZH, Beat Seger vanta oltre 40 anni di esperienza come sviluppatore, investitore e consulente nel settore immobiliare nazionale e internazionale. Membro della SIV e del Comitato di trasformazione digitale della SIA, Beat Seger è partner ed esperto immobiliare presso KPMG Svizzera, di cui è Chief Digital Officer.

AL 30.06.2025

Cresce la Community SIV

La SIV saluta questi nuovi membri dell'associazione:

Membri individuali

Thomas von Gunten, Basilea
Birgit Heinzelmann Restori, Liestal
Miriam Lahns Hänggi, Aesch
Enzo Moliterni, Zurigo
Iris Lesmann, Uitikon
Christian Aeberhard, Berna
Zlatko Pavlic, Ittigen
Franziska Keller, Cugnasco
Andrea Viganò, Giubiasco
Mathias Weibel, Lotzwil
Jürg Artho, Gossau ZH

Membri aziendali

Immo123 AG, Lucerna
Immobilien Bewertung GmbH, Weggis
Easyhomes Immobilien AG, Flamatt
Sollberger Immo GmbH, Grindelwald

Cresce la nostra community su LinkedIn

Utilizziamo la piattaforma LinkedIn per ampliare la nostra rete e condividere le nostre conoscenze. E con ottimi risultati! Il numero dei nostri follower ha raggiunto la magica cifra di 2500, a riprova del nostro contributo agli scambi tra i professionisti del settore. Entrate anche voi nel nostro network e seguitemi su LinkedIn!

→ LINKEDIN.COM



NOVITÀ

Nuova nomina



Nel corso dell'assemblea di aprile, i soci SIV hanno eletto Ralph Bauert nel Consiglio di Amministrazione. Incaricato della comunicazione, subentra a Livia Brunner che ha deciso di lasciare il Consiglio per concentrarsi sulla sua attività professionale. Ralph Bauert si è fatto un nome come direttore dell'Associazione Proprietari Fondiari della regione di Winterthur. Molto apprezzato per il suo impegno e la sua esperienza, rappresenta i locatori

presso il Tribunale delle locazioni. Autore di diversi articoli specialistici, relatore e docente di diversi temi immobiliari, Ralph Bauert è architetto SUP, fiduciario immobiliare e titolare di un Executive MBA SUP. La SIV è lieta di poter contare in futuro sul suo bagaglio di competenze e gli dà il benvenuto nella nostra associazione.

→ VALUATION.SWISS/IT/ASSOCIAZIONE



EVENTI

29.10.2025: TAVOLA ROTONDA SVIT/SIV a Zurigo
11.11.2025: TAVOLA ROTONDA SVIT/SIV a Basilea
23.04.2026: Assemblea dei soci SIV presso l'Hotel Radisson Blue a Andermatt

Potete registrarvi online agli eventi.

→ VALUATION.SWISS/IT/EVENTI



TOOLS

Aiuti preziosi per l'attività quotidiana

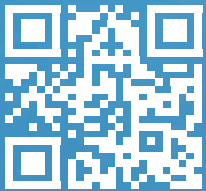
Come membri della SIV potete beneficiare di numerosi vantaggi, tra cui l'accesso a diversi strumenti e download sulla nostra piattaforma valuation.swiss. Per cercare, trovare, confrontare, bilanciare – sempre, 24 ore su 24, 7 giorni su 7.

→ VALUATION.SWISS/IT/TOOL



IMMER WEITER IN IMMOBILIEN- MANAGEMENT

Infoanlass:
12. November
ab 17 Uhr



Erfahre, wie dich unsere
Weiterbildungen im
Bereich Immobilien-
management weiterbringen.
WO WISSEN WIRKT.



OST
Ostschweizer
Fachhochschule



School of
Management and Law

Werden Sie zum Immobilienprofi

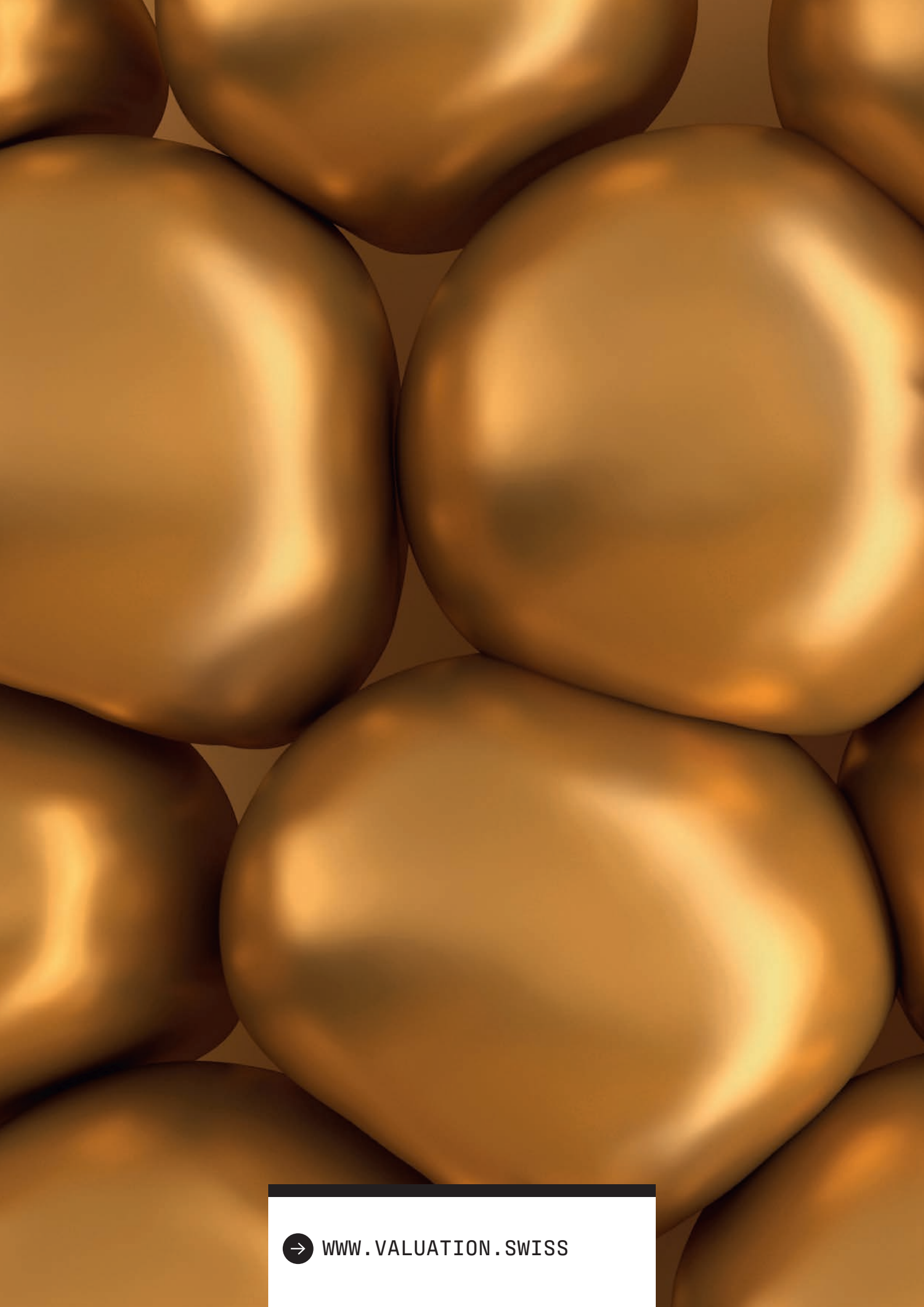
Infoanlass
6.11.2025
8.12.2025
online

Sie wollen mehr bewirken, mehr verstehen, mehr Verantwortung übernehmen in einer Branche, die sich laufend verändert?

Unsere Weiterbildungsprogramme in Real Estate Management an der ZHAW, wie zum Beispiel der **CAS in Immobilien: Bewertung & Marketing**, vermitteln Ihnen die Fach- und Führungskompetenz, um Ihre Rolle neu zu gestalten und Ihre Karriere nachhaltig voranzubringen.

Jetzt Infoveranstaltung besuchen und herausfinden,
was möglich ist.

Erfahren Sie mehr:
www.zhaw.ch/abf/rem



→ WWW.VALUATION.SWISS