

Descrizione

Il fiduciario e la fiduciaria immobiliare si occupano di consulenza, di mediazione e di gestione immobiliare e sono attivi anche nel campo della mediazione e della compravendita di beni immobiliari. Allestiscono perizie e pareri e fungono da promotori e consulenti negli investimenti immobiliari.

I loro compiti principali possono essere così descritti:

- amministrare beni immobiliari (stabili locativi, proprietà per piani);
- redigere contratti di locazione, incassare le pigioni, regolare eventuali contenziosi;
- calcolare il reddito immobiliare e pigioni adeguate al mercato;
- offrire mediazione immobiliare; promuovere l'acquisto e la vendita di terreni o immobili per conto di terzi;
- allestire piani di commercializzazione di progetti immobiliari (promozione, comunicazione, budget, ecc.);
- effettuare perizie immobiliari, verificare lo stato dell'immobile e stimare il suo valore; valutare perizie di terzi;
- prestare consulenza ai clienti per questioni giuridiche (diritto di costruzione e pianificatorio, LAFE, CCS, LIVA, LEF, diritto di locazione, ecc.);
- prestare consulenza ai clienti per questioni finanziarie (ipoteche, prestiti, sovvenzioni, ecc.).

Questi compiti possono essere espletati nel loro complesso o solo parzialmente, secondo le dimensioni dell'agenzia immobiliare. In Ticino, l'attività di fiduciario, se svolta a titolo professionale, è soggetta alla Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario. Il diploma federale di fiduciario immobiliare, oltre a due anni di pratica professionale presso un fiduciario immobiliare autorizzato, è uno dei titoli validi per il rilascio dell'autorizzazione.

Formazione

La formazione si acquisisce parallelamente all'esercizio della professione. La preparazione agli esami federali avviene in genere tramite corsi serali, diurni o settimanali, organizzati dalle associazioni professionali, da scuole e altri enti pubblici o privati; è però anche possibile prepararsi privatamente.

A livello svizzero sono organizzati dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT SRES-Swiss Real Estate School) e si svolgono a Zurigo, Losanna, Lucerna e Berna.

Durata: 18 mesi (12 ore ogni due settimane, il venerdì e il sabato) per un totale di 420 ore-lezione.

Materie d'esame: gestione aziendale, economia immobiliare, commercializzazione immobiliare, stima immobiliare, amministrazione immobiliare fiduciaria, lavoro di diploma.

Al termine della formazione, superati gli esami professionali superiori (EPS), si ottiene il diploma federale di FIDUCIARIO IMMOBILIARE dipl. o FIDUCIARIA IMMOBILIARE dipl.

(Regolamento federale d'esame del 25 aprile 2012)

Requisiti

- Ammissione ai corsi
 - non sono richiesti particolari requisiti ed è possibile frequentare il corso senza partecipare all'esame

Ammissione agli esami professionali superiori

- attestato professionale federale (APF) dell'economia immobiliare, diploma federale di un esame professionale superiore (EPS), titolo di studio di una scuola specializzata superiore (SSS), diploma universitario (bachelor o master)
- 3 anni di pratica professionale (occupazione al 100 %) nel settore immobiliare (almeno 2 in Svizzera o nel Principato del Liechtenstein)

Attitudini richieste

Per esercitare questa professione sono richieste attitudini quali:

- Attitudine a dirigere e a gestire un gruppo
- Attitudine a negoziare
- Senso commerciale
- Autorevolezza
- Capacità di analisi
- Spirito d'iniziativa
- Facilità redazionale
- Disponibilità agli spostamenti frequenti

Condizioni di lavoro

In Ticino l'attività di fiduciario/a immobiliare è soggetta alla Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario che prevede l'autorizzazione all'esercizio rilasciata dall'Autorità di Vigilanza. I requisiti sono i seguenti:

- godere dei diritti civili; ottima reputazione e garantire un'attività irreprensibile;
- non avere attestati di carenza di beni;
- essere in possesso di un titolo di studio riconosciuto e aver compiuto un periodo di pratica di due anni in Svizzera nel ramo;
- disporre di una copertura (assicurazione, cauzione o altra) per la responsabilità civile.

I professionisti autorizzati sono iscritti all'albo dei fiduciari.

Perfezionamento

- corsi di formazione e di perfezionamento proposti dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT);
- formazione post-diploma: master of advanced studies in Real Estate Management (HWZ Zurigo) o master of advanced studies in Real Estate (UZH Zurigo).

Altre offerte di formazione continua su:

<http://www.orientamento.ch/perfezionamento>

Professioni affini

- Consulente finanziario (APF)/Consulente finanziaria (APF)
- Gestore immobiliare (APF)/Gestrice immobiliare (APF)
- Specialista d'approvvigionamento (APF)/Specialista d'approvvigionamento (APF)

Indirizzi

Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT) - Sezione Ticino
Corso San Gottardo 89
6830 Chiasso
Telefono: 091 921 10 73
<http://www.svit-ticino.ch>

Dipartimento delle istituzioni
Autorità di vigilanza sulle professioni di fiduciario
Via C. Ghiringhelli 19
6500 Bellinzona
Telefono: 091 814 03 51
<http://www.ti.ch/fiduciari>

Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT)
Puls 5 - Giessereistrasse 18
8005 Zurigo
Telefono: 044 434 78 88
<http://www.svit.ch>

Swiss Real Estate School (SVIT)
Av. Mon-Repos 14
1005 Losanna
Telefono: 021 331 20 90
<http://www.svit-school.ch>