

## Descrizione

Il gestore e la gestrice immobiliare si occupano della locazione e della gestione di beni immobiliari, generalmente su commissione, per conto di clienti.

Sono considerati specialisti del settore immobiliare, lavorano come indipendenti o come salariati in un'agenzia immobiliare e quali intermediari tra proprietari e inquilini. Oltre che delle questioni finanziarie, si occupano anche di aspetti concernenti la costruzione, la manutenzione e la conservazione degli edifici.

Il ruolo dei gestori immobiliari può cambiare a dipendenza delle regioni e delle agenzie. Possono essere chiamati a esercitare le seguenti funzioni o soltanto una parte di esse:

- allestimento di piani finanziari, ricerca di crediti ipotecari, perizie immobiliari;
- amministrazione di beni immobili o di proprietà per piani, gerenza;
- tenuta della contabilità e trattazione di questioni fiscali;
- calcolo del reddito immobiliare.

I loro compiti principali possono essere così descritti:

- occuparsi della consulenza nel settore immobiliare;
- raccogliere informazioni sugli stabili da affittare, sulla situazione del mercato dell'alloggio, sulla situazione del proprietario e sui bisogni dei futuri inquilini;
- mostrare gli appartamenti da affittare alle persone interessate;
- esporre chiaramente le condizioni di affitto;
- provvedere alla stesura dei contratti di locazione;
- riscuotere le pigioni e le cauzioni a nome del proprietario;
- ispezionare le proprietà prima, durante e dopo il periodo di locazione;
- informarsi delle condizioni del mercato per far beneficiare la clientela di prestazioni ottimali;
- descrivere con attenzione ed esattezza gli oggetti in locazione;
- assicurare i lavori di manutenzione e di riparazione degli appartamenti e degli stabili;
- gestire in modo redditizio i beni immobiliari che sono stati loro affidati;
- allestire i bilanci;
- in caso di stabili in proprietà per piani (PPP) organizzare assemblee condominiali;
- suddividere le spese condominiali.

## 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.

In Ticino i corsi sono organizzati a cadenza biennale dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT) sezione Ticino.

Durata: 16 mesi (in tutto 360 ore), 1 sera alla settimana e il sabato tutto il giorno, o due sere alla settimana.

Materie d'insegnamento: amministrazione di stabili locativi, amministrazioni di immobili in proprietà per piani, contabilità dell'amministrazione immobiliare, diritto (per i settori concernenti l'amministrazione degli immobili), manutenzione d'immobili e conoscenze tecniche, diritto.

Al termine della formazione, superati gli esami federali finali, si ottiene l'attestato professionale federale (APF) di  
GESTORE IMMOBILIARE o  
GESTRICE IMMOBILIARE

(Regolamento federale d'esame del 25 aprile 2012)

## Requisiti

Ammissione all'esame professionale federale

- attestato federale di capacità (AFC) di impiegato/a di commercio o titolo equivalente riconosciuto dalla Commissione d'esami (SFPK); oppure
- attestato federale di capacità (AFC) nel campo della progettazione, nel ramo principale dell'edilizia o in un settore connesso, con tirocinio triennale; oppure
- diploma di una scuola di commercio riconosciuta dalla Confederazione; oppure
- maturità liceale; oppure
- diploma di una scuola specializzata superiore;
- pratica professionale di 3 anni in una professione di economia immobiliare

In mancanza di uno dei requisiti richiesti, almeno 5 anni di pratica nel settore immobiliare

## Attitudini richieste

Per esercitare questa professione sono richieste attitudini quali:

- Attitudine a lavorare in gruppo
- Attitudine a negoziare
- Senso commerciale
- Autorevolezza
- Spirito d'iniziativa
- Disponibilità agli spostamenti frequenti
- Aspetto curato

## Condizioni di lavoro

I gestori immobiliari possono ambire a promozioni professionali e a occupare posti di responsabilità, oppure a mettersi in proprio. Secondo la regione e il settore dove lavorano, sono sottoposti a specifiche prescrizioni federali e cantonali.

Pertanto, devono conoscere la legislazione relativa al settore immobiliare e a quello della pianificazione del territorio a livello federale e cantonale. In Ticino, l'attestato federale in gestione immobiliare è un titolo di studio riconosciuto per l'ottenimento dell'autorizzazione cantonale di fiduciario immobiliare da parte dell'autorità di vigilanza (in virtù della Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario).

## Perfezionamento

- corsi di formazione continua proposti dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare e dalle organizzazioni professionali immobiliari sui metodi di gestione dei beni immobili e sui cambiamenti nei settori fiscali e giuridici
- esame professionale superiore (EPS) per conseguire il titolo di fiduciario/a immobiliare dipl.

Altre offerte di formazione continua su:

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

<http://www.swissuni.ch>

## Professioni affini

- Fiduciario immobiliare dipl. (EPS)/Fiduciaria immobiliare dipl. (EPS)
- Fiduciario (APF)/Fiduciaria (APF)
- Specialista in finanza e contabilità (APF)/Specialista in finanza e contabilità (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>

Commissione d'esame professionale svizzera dell'economia immobiliare (CEPSEI/SFPKIW)  
Via Beltramina 19B  
6900 Lugano  
Telefono: 091 971 00 97  
<http://www.cepsei.ch>

Swiss Real Estate School AG  
Centro di formazione SVIT  
Puls 5 - Giessereistrasse 18  
8005 Zurigo  
Telefono: 044 434 78 98  
<http://www.svit-sres.ch>