

Ascona, 1 giugno 2017

RAPPORTO PRESIDENZIALE

Cari soci,
cari colleghi, amici, studenti e docenti dei nostri corsi,
Stimati ospiti e sponsor,
Gentili Signore, Egregi Signori,

(Buongiorno a tutti,)

mi fa piacere vedervi così numerosi questa sera.

Riallacciandomi al rapporto presidenziale di Alberto Montorfani dell'anno scorso, dove lui faceva l'accenno sulla galleria di base del San Gottardo, che esattamente un anno fa festeggiava la sua inaugurazione, alcuni di voi, metaforicamente, avevano confrontato la nostra associazione ad un treno in corsa.

Il risultato di questo primo ed intenso anno da neopresidente mi regala un bellissimo risultato di 15 nuovi soci che hanno aderito a SVIT Ticino, rafforzando in questo modo la nostra associazione e di riflesso il settore dei fiduciari immobiliari, dando un forte segnale alla qualità e serietà che da sempre ci contraddistingue.

In questi ultimi anni la presenza di SVIT Ticino nel nostro contesto economico e sociale si è sviluppata in maniera positiva, il nostro logo caratterizza qualità, serietà ed affidabilità professionale nonché formativa, fornendo rispetto nell'ambito professionale fra colleghi ed operatori economici come pure verso i nostri clienti.

Il mio desiderio è che ognuno di noi sia sempre pronto ad impegnarsi per raggiungere questi obiettivi di qualità.

Passiamo ora ad alcune riflessioni sul contesto economico e territoriale, nonché sulle sfide future.

La Svizzera ed anche il Ticino sono confrontati con diverse sfide economiche e politiche, ed i nostri soci sono tenuti giornalmente a trovare delle soluzioni a soddisfazione del cliente. (non dimentichiamo che proprio oggi è stato diminuito il tasso di riferimento ufficiale a 1.5%).

Pensiamo solo al mancato flusso migratorio nel nostro cantone, che da anni continua a diminuire e che oggi si trova a livelli bassi, mai visti da oltre 10 anni, con delle conseguenze pesanti per gli operatori del nostro settore.

Eravamo abituati a gestire la problematica dei locali commerciali in esubero con nuove idee e tendenze, ma ora il problema dello sfitto colpisce senza mezzi termini anche il settore delle abitazioni, dove si fa fatica trovare l'inquilino adatto all'oggetto. Il settore delle costruzioni ha registrato un forte aumento delle commesse, segnale sicuramente positivo, ma ora tocca a noi vendere gli oggetti oppure trovare l'inquilino giusto, cosa che richiede nuove idee e tecniche di commercializzazione.

Mai fino ad ora abbiamo registrato così tanti cartelli con la scritta "affittasi", e questo non solo nei centri ma anche fuori città.

In più constatiamo che gli appartamenti messi in vendita fanno fatica a trovare l'acquirente così che il promotore decide di mettere a reddito una parte di essi, creando delle dinamiche non sempre positive all'interno dei palazzi.

Penso che davanti ad una realtà così evidente, il mondo politico non dovrebbe più proporre l'introduzione del formulario ufficiale obbligatorio per una maggiore trasparenza degli affitti!

Non dimentichiamo che la CATEF, tramite il suo Presidente, Gianluigi Piazzini, sta combattendo per evitare l'introduzione di tale formulario. Anche noi siamo chiamati a fare squadra per evitare il peggio.

Il secondo tema che vorrei condividere con voi è quello riguardante la digitalizzazione nel settore immobiliare, che avanza con passo deciso e che grandi gruppi, in particolare nella svizzera interna, stanno implementando con successo.

Questa nuova realtà rappresenta un cambiamento sia delle nostre abitudini ma anche della nostra mentalità. Pensiamo solo all'inquilino che un domani potrà consultare il suo contratto di locazione, il piano del suo appartamento, il suo conteggio spese, in modalità online. Da una parte questo porterà un risparmio di tempo al gestore, e dall'altra anche all'inquilino, al quale vengono messi a disposizione tutti i documenti che riguardano la sua abitazione.

Il fatto negativo di questa nuova tecnologia è che tutti i documenti, oggi ordinati in raccoglitori e depositati in armadi ed archivi, andranno eliminati, aumentando il rischio di spazi liberi e di conseguenza di maggiore sfritto nel settore commerciale.

Qui siamo chiamati a trovare delle nuove strategie, avere il coraggio di modificare e trasformare gli spazi per ottenere successo nella locazione, con strumenti di marketing moderni ed accattivanti.

Non è mia intenzione spaventarvi, ma vorrei solo rendervi attenti su come si muove il mercato. Tocca a tutti noi applicare queste nuove tecnologie in modo intelligente e soprattutto al nostro servizio.

A questo proposito, con il sostegno del comitato di SVIT Ticino, abbiamo sostenuto un progetto che ci stava a cuore, ossia la digitalizzazione del verbale di costatazione difetti. Dopo diversi sforzi e studi siamo riusciti a mettere in pratica un'applicazione che funzionerà con i sistemi elettronici più comuni.

Ora si trova ancora in fase di "prova sul campo", ma presto potremo comunicarvi la sua introduzione.

Prima di concludere:

Intendevo ancora ricordare la scomparsa del nostro socio onorario, avv. Gianmaria Mosca, sempre ben disposto verso la nostra associazione.

Ringrazio il rappresentante di SVIT Svizzera, Direttore Tajfun Celiker per la sua partecipazione a questa serata e per la sua presentazione.

Tajfun per noi è sempre stato un portavoce importante, vicino al Ticino e ai suoi problemi.

Per la CATEF saluto l'avv. Renata Galfetti e il Presidente Gianluigi Piazzini.

Mi permetto inoltre di ringraziare l'autorità di vigilanza, presente questa sera, nella persona del signor Giuseppe Colombi per l'impegno ed in particolare per la buona collaborazione dimostrataci.

Ringrazio l'amico Alex Farinelli, vicedirettore della SSIC per la sua presenza.

Un ringraziamento va anche a tutti i nostri sponsor:

Fabio Guerra di Banca Stato, nostro sponsor principale

Ing. Paolo Pompilio di Schindler

Pietro Izzi di Homegate

Ing. Nicola Dotta e Mattia Janett per Metanord e in rappresentanza della Aziende ticinesi del gas.

Al nostro segretariato va un ringraziamento particolare per la buona organizzazione di questo evento.

Grazie a tutti per l'attenzione.

Giuseppe Arrigoni, Presidente SVIT Ticino