

Transazioni immobiliari con contratti digitali

I fornitori di servizi immobiliari devono affrontare la sfida di soddisfare i requisiti dei loro clienti e locatari per quanto riguarda i processi digitali, in particolare nella gestione dei contratti. Ciò che è già routine in altri settori sta diventando sempre più una realtà nel settore immobiliare. Properti si sta già affidando con successo ai processi digitali, consentendo un flusso di lavoro efficiente e a misura di cliente. Che cosa bisogna tenere d'occhio nei contratti digitali.

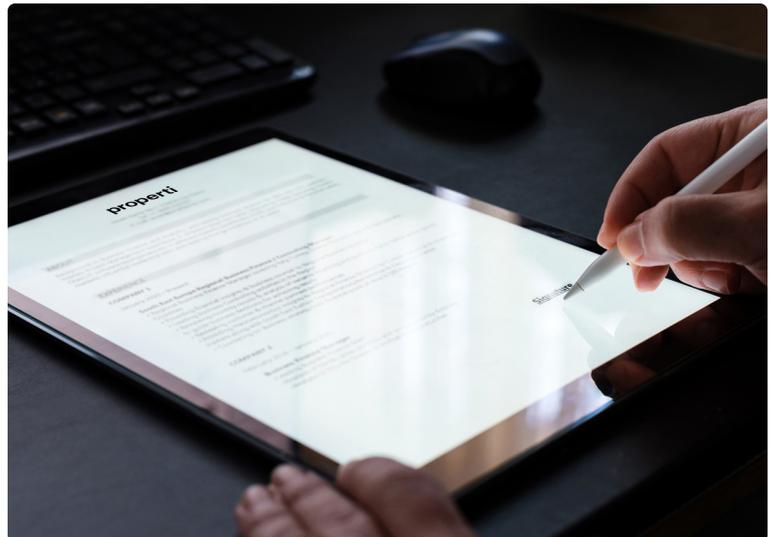
Vantaggi dei documenti elettronici

La capacità di elaborare transazioni online, firmare documenti elettronicamente e scambiare informazioni in tempo reale sta diventando sempre più una realtà anche nel settore immobiliare. Questo sviluppo non solo semplifica notevolmente il processo delle transazioni immobiliari, ma aiuta anche a risparmiare tempo e risorse e a ottimizzare l'efficienza per tutte le parti coinvolte.

Fondamenti di firma elettronica e validità legale

Le firme elettroniche sono disponibili in tre varianti con diversi tipi di valore probatorio, in cui solo il livello di firma più alto con il massimo valore probatorio è equivalente a una firma autografa. Di norma, molti contratti e componenti dei documenti utilizzati nel settore immobiliare sono privi di forma. Ciò significa che i contratti possono essere stipulati sia oralmente che per iscritto. Questi possono essere firmati con una firma elettronica semplice (EES) o con una firma elettronica avanzata (FES). Tuttavia, anche se la legge richiede una forma scritta, è possibile utilizzare la firma elettronica qualificata (QES), che soddisfa il requisito legale della forma scritta.

Nel 2014 l'Unione Europea ha disciplinato la validità giuridica delle firme elettroniche con il Regolamento eIDAS. Due anni dopo, anche la Svizzera ha stabilito criteri corrispondenti per l'uso della firma elettronica in Svizzera con la Legge federale sulla firma elettronica. Questi sono ormai utilizzati per firmare quasi tutti i documenti, il che consente anche la presentazione digitale di atti giudiziari, ad esempio.



Standard di firma elettronica

Livello di firma ||| Semplicemente ||| Avanzate ||| Qualificato



Fonte: Properti

Applicazioni pratiche

Nella vita quotidiana, le firme elettroniche possono essere utilizzate con validità legale nella maggior parte dei casi. Se è necessario un atto pubblico, come nel caso dell'acquisto di un terreno (Art. 216 par. 1 O), richiede comunque una firma personale in loco presso lo studio notarile. Altri contratti comuni, come quelli di affitto e di agenzia immobiliare, possono essere firmati con una firma elettronica semplice o avanzata. Per alcuni documenti la forma scritta è esplicitamente richiesta dalla legge, nel qual caso è necessario utilizzare un QES.

Per poter firmare digitalmente è necessario un programma o un servizio corrispondente. EasyGov fornisce un elenco di alcuni di questi fornitori. Questi servizi applicano una tariffa bassa per ogni firma, che può variare a seconda del livello di firma. A titolo di riferimento, una firma QES costa circa 4,50 franchi svizzeri, mentre per una firma FES si può contare su circa 2,50 franchi svizzeri. La Confederazione fornisce un validatore gratuito per la verifica legale della validità delle firme elettroniche.

Conclusione

L'uso della firma elettronica presenta numerosi vantaggi e riduce le attività commerciali ricorrenti e dispendiose in termini di tempo. Nella nostra vita frenetica

di tutti i giorni, in cui l'efficienza delle transazioni tra vendite e affitti è fondamentale, abbiamo riconosciuto subito il potenziale dell'utilizzo di documenti digitali. In questo modo non solo si risparmiano risorse, ma si favorisce anche la soddisfazione dei clienti. Tuttavia, è importante conoscere gli aspetti legali e utilizzare lo standard di firma appropriato.

Vantaggi della firma elettronica

- **Affidabilità:** i contratti firmati digitalmente seguono standard regolamentati, sono criptati e sono legalmente vincolanti in Svizzera e nell'UE. Questo crea fiducia tra venditori e acquirenti.
- **Inequivocabile/verificabile:** Grazie ai dati richiesti, è chiaro e verificabile quale persona ha firmato.
- **Maggiore efficienza:** La gestione semplice e non cartacea accelera i processi esistenti nell'elaborazione dei contratti e fa risparmiare tempo a tutte le parti.
- **Indipendente dal luogo:** I documenti possono essere firmati da qualsiasi luogo e da qualsiasi dispositivo e i progressi possono essere monitorati in tempo reale. Le transazioni possono così essere completate più rapidamente.

Documento	Livello di firma
Contratto di affitto	EES, FES
Ordine di intermediazione	EES, FES
Contratto di acquisto	EES, FES
Protocollo di consegna	EES, FES
Terminazione	QES
Contratto di pre-acquisto	QES

Prenotate una consulenza gratuita



Perizia immobiliare. Semplice, non vincolante e gratuita.

Scansionate il codice e consultate la pagina: qr.properti.ch/consigli

Conoscete il valore di mercato della vostra proprietà?



Calcolate il valore di mercato della vostra proprietà in modo gratuito.

Scansionate il codice e consultate la pagina: qr.properti.ch/valore1