

Livit

Siamo Livit Lugano

Con il nostro impegno, le nostre conoscenze, il nostro know-how e la nostra esperienza facciamo del nostro meglio per capire in qualsiasi momento il potenziale del vostro immobile, nonché per preservare e aumentare il suo valore nel tempo.

Livit Lugano




## Livit è presente in tutta la Svizzera.

Siamo dove sono i nostri clienti: radicati a livello locale, in buoni rapporti con le autorità, il territorio e le persone. Conosciamo le leggi specifiche e le consuetudini, la cultura e le esigenze, e siamo presenti quando c'è bisogno di noi.

Livit è un'impresa svizzera di grande tradizione nel real estate management e dal 1999 controllata al 100 % dal gruppo assicurativo Swiss Life. Livit è presente in tutta la Svizzera. La sede centrale si trova a Zurigo.

| quasi 60 anni d'esperienza | 650 collaboratrici e collaboratori | 190 500 oggetti di locazione  
| 3 291 000 m<sup>2</sup> di superfici commerciali | 57 miliardi di franchi di valori immobiliari amministrati

| 9 sedi: Basilea, Berna, Ginevra, Losanna, Lucerna, Lugano, San Gallo, Soletta, Zurigo




## Livit offre tutto ciò che distingue il real estate management moderno.

Abbiamo quasi 60 anni di esperienza, la nostra competenza deriva dalla tradizione e disponiamo di conoscenze aggiornate e di un certificato delle prestazioni che lo dimostra. Questa, però, è solo la base. Il punto fondamentale è il modo in cui otteniamo la nostra prestazione di mercato.

### **La qualità ha la massima priorità.**

Non ci consideriamo meri esecutori che si limitano a fare ciò che deve essere fatto. Siamo i vostri interlocutori e i vostri partner personali, interpretiamo i vostri desideri e siamo al vostro fianco quando avete bisogno di noi. Veniamo da voi quando rileviamo nuovi compiti o individuiamo una nuova opportunità per voi: il nostro obiettivo è fornirvi un'assistenza a cinque stelle. Potete contare su di noi.



## Canton Ticino: vivere meglio nella Svizzera mediterranea.

Luce intensa, clima mite, sole, palme e buon vino. Il contrasto tra laghi, montagne, colline, rustici e vita mondana, nonché una cucina per intenditori: polenta, risotto, brasato e luganighe. Si vive all'aperto nelle piazze, allegramente e spensieratamente come in un sogno. Ma si lavora anche duramente. Il Ticino è intenso in ogni suo aspetto, e ciò lo rende infinitamente attrattivo. Livit Lugano rappresenta la cultura del Ticino: professionalità e buon umore.

## «Tutta la nostra passione per farvi sentire davvero a casa.»

Conosciamo a fondo le leggi e le abitudini del nostro territorio e del nostro settore, e questo grazie alla nostra professionalità, esperienza e alla nostra buona collaborazione con le autorità locali. Livit Lugano è una piccola realtà composta da esperti del settore altamente professionali e pertanto il cliente troverà sempre il suo interlocutore ideale, pronto ad ascoltarlo e a soddisfare ogni sua esigenza. Aspettiamo quindi una vostra chiamata.



### **Micaela Beechey-Tobler**

Responsabile della succursale di Lugano  
Dipl. Fed. Gestore immobiliare

Vi garantisco che ci impegneremo a fondo per voi e per il vostro stabile. Attendiamo una vostra chiamata.

# Livit amministra gli immobili perfettamente.

La nostra prestazione di mercato è modulare. Possiamo strutturare le prestazioni Livit desiderate in base al mandato, alle richieste o alle vostre esigenze.

## Gestione

La gestione di immobili è il nostro core business da quasi 60 anni. Ciò comprende tutto, dall'analisi del mercato, passando per l'ottimizzazione del rendimento, fino alla gestione dell'edificio e dei costi operativi. Con il mandato completo ci occupiamo dell'intera gestione dell'immobile in funzione fiduciaria e vi liberiamo da qualsiasi impegno.

## Facility Management

Immobili curati mantengono il proprio valore. Dalla nostra società controllata Livit FM Services SA, potete ottenere dal semplice servizio di custodia al più complesso Facility Management. Ci assicuriamo che la tecnica sia sempre funzionante e gli spazi interni ed esterni curati.

## Gestione locazioni

Trasformiamo il vostro immobile in opportunità di rendimento. Livit è l'indirizzo numero uno per la prima locazione e la rilocazione con tutte le questioni connesse: pianificazione, commercializzazione, selezione degli inquilini e contratti di locazione. Per la commercializzazione dei vostri immobili disponiamo di un team creativo interno che lavora con gli strumenti e i mezzi più moderni: un think tank pieno di idee capace di proporre soluzioni sorprendenti in qualsiasi momento.

## Gestione edilizia

Nel campo della gestione edilizia siamo specialisti. Che si tratti di conservazione della sostanza e di mantenimento del valore, di analisi, di strategie di rinnovamento e compattazione oppure di ristrutturazione completa di immobili abitati: noi garantiamo il rispetto delle scadenze, della qualità e dei costi e assicuriamo lo svolgimento senza intoppi e senza stress.

# Il modello di servizi Livit

## Mandato di gestione completo

### Mandato tecnico

- Gestione immobiliare
- Sopralluogo
- Consegna dell'oggetto di locazione
- Allestimento del verbale di consegna dell'oggetto di locazione
- Allestimento del conteggio finale
- Predisposizione della rilocazione
- Gestione del sistema di chiusura
- Registrazione elettronica dei contratti
- Allestimento e controllo del regolamento di condominio
- Verifica e stipula dei contratti di assistenza
- Gestione del custode
- Monitoraggio dello stato dell'immobile
- Preparazione ed esecuzione di piccole ristrutturazioni
- Acquisto dell'energia per il riscaldamento

### Mandato commerciale

- Rilocazione dell'oggetto di locazione
- Trattative per il contratto di locazione, incl. verifica delle referenze
- Gestione del contratto di locazione
- Controlling e reporting a livello di portafoglio e di immobile
- Conclusioni
- Rapporti su misura
- Assistenza per debitori/creditori
- Recupero crediti
- Allestimento del conteggio dei costi di riscaldamento e di gestione
- Disbrigo dei sinistri
- Calcolo dell'adeguamento delle pigioni



## Facility Management

### Livit FM Services AG

- Facility Management tecnico
- Facility Management infrastrutturale
- Servizi di consulenza

## Servizi d'intermediazione

- Stima e perizie
- Acquisto e vendita di immobili



## Gestione edilizia

- Analisi dello stato dell'immobile
- Sviluppo di progetti
- Direzione del progetto e dei lavori
- Gestione e coordinamento della direzione Lavori, degli architetti e delle imprese.
- Controllo dei costi, delle scadenze e della qualità
- Projektcontrolling
- Ispezioni di garanzia
- Coordinamento e garanzia della comunicazione nel progetto.



## Gestione locazioni

- Prima affitto
- Locazione speciale
- Rilascio «assistenza speciale per inquilini»
- Intermediazione di superfici
- Analisi della posizione, del mercato e del progetto
- Progetto di commercializzazione
- Calcoli delle pigioni
- Direzione di progetto e consulenza
- Controlling e reporting di progetti
- Incarichi di ricerca
- Gestione di società terze

Livit Real Estate Management. La competenza moltiplicata per impegno e passione: servizi d'eccellenza.

Ci teniamo a convincervi ogni giorno che la decisione di collaborare con noi è quella giusta. Contattateci.

Livit Lugano è a vostra disposizione: abbiamo tutto il tempo per voi.

Grazie

Ringraziamo i nostri clienti per averci permesso di raffigurare il loro immobile nella presente pubblicazione.

**Livit SA**

Real Estate Management

[www.livit.ch](http://www.livit.ch)

[www.livit-fm.ch](http://www.livit-fm.ch)

**Lugano**

Via F. Pelli 13

6900 Lugano

T +41 58 360 34 00

[lugano@livit.ch](mailto:lugano@livit.ch)

**Sede principale**

Altstetterstrasse 124

Postfach

8048 Zürich

T +41 58 360 33 33

[zuerich@livit.ch](mailto:zuerich@livit.ch)



Real Estate Management