



Statuti

Introduzione

I presenti statuti sono stati concepiti tenendo in considerazione gli statuti dell'Associazione Svizzera dell'economia immobiliare SVIT (SVIT Svizzera) del 24 ottobre 2003.

I. Nome, sede e scopo

Art. 1 Nome e scopo

Sotto la denominazione Associazione Svizzera dell'economia immobiliare SVIT, sezione Ticino (detta "SVIT Ticino"), sussiste un'organizzazione membro dell'Associazione Svizzera dell'economia immobiliare SVIT (SVIT Svizzera) ai sensi degli art. 60 e seguenti del Codice Civile Svizzero (CCS). La sede dell'associazione è quella del segretario in carica.

La SVIT Ticino è un'istituzione politicamente indipendente e aconfessionale.

I diritti di denominazione legati alla denominazione SVIT sono protetti in tutta la Svizzera dal diritto di marchio d'impresa.

Art. 2 Scopo

La SVIT Ticino si impegna a favore della professionalizzazione dell'economia immobiliare e promuove il riconoscimento sociale e la reputazione delle professioni immobiliari dell'intero ramo economico.

Collabora con organizzazioni partner della propria regione.

Rappresenta gli interessi dell'economia immobiliare nei confronti del pubblico, degli organi legislativi e delle autorità nella propria regione.

Sostiene gli interessi della politica commerciale dei suoi membri e degli operatori del mercato dell'economia immobiliare. In particolare, essa si impegna a favore di un ordinamento liberale della proprietà e del mercato della propria regione.

Sostiene e promuove in unione con SVIT Svizzera la formazione e il perfezionamento professionale dell'economia immobiliare e mette a disposizione dei membri affiliati e degli interessati delle corrispondenti offerte di formazione.

Offre agli operatori del mercato dell'economia immobiliare, in unione con SVIT Svizzera, una formazione di base orientata secondo le sue esigenze. Essa si impegna presso i suoi

membri affinché questa opportunità di formazione venga sfruttata.

Tutela le direttive deontologiche dell'economia immobiliare e ne verifica l'attuazione.

II. Qualità di membro

Art. 3 Membri di SVIT Ticino

La SVIT Ticino si compone di:

- a) membri individuali
- b) membri aziendali
- c) membri onorari e liberi
- d) membri ospiti
- e) membri sostenitori

Art. 4 Affiliazione di membri

Possono diventare membri:

- a) le persone fisiche con domicilio in Ticino, o in Val Mesolcina o Val Calanca, che svolgono l'attività di fiduciario immobiliare a titolo indipendente o in qualità di dirigente d'azienda o di collaboratore con funzione direttiva. Esse devono essere in possesso dell'autorizzazione cantonale.

Il comitato può decidere l'accettazione di persone prive di autorizzazione cantonale, eventualmente anche come rappresentanti di una persona giuridica, se il richiedente è in possesso di un diploma federale di fiduciario o di un attestato federale professionale di amministratore di immobili, e se la sua attività non contrasta con la Legge Cantonale sull'esercizio delle professioni di fiduciario del 18 giugno 1984 e ne adempie i requisiti previsti dall'art. 8. Queste persone dovranno però essere in possesso di una copertura assicurativa di responsabilità civile professionale con le medesime caratteristiche di quelle imposte dalla precitata legge.

- b) persone giuridiche, sempreché gli organi o i dirigenti delle stesse adempiano le condizioni fissate per le persone fisiche (vedi lit.a).

Le persone fisiche devono fornire la prova, per il tramite di documentazione e referenze, di possedere il pieno esercizio dei diritti civili e politici, di godere di buona reputazione e di non avere annotazioni impedenti nel casellario giudiziario federale al momento della loro affiliazione.

Le persone fisiche o giuridiche devono impegnarsi per iscritto ad accettare senza condizioni gli statuti di SVIT Svizzera e SVIT Ticino, le regole deontologiche e il regolamento d'arbitrato.

Chi si candida per l'adesione a SVIT Ticino deve allestire l'apposita domanda di ammissione e versare la tassa di ammissione. Il comitato decide in prima istanza se accettare o rifiutare la candidatura, dandone comunicazione all'interessato.

In caso di rifiuto è ammesso un reclamo da inoltrare entro quattordici giorni al comitato, il quale prenderà una decisione definitiva a maggioranza semplice senza indicazione delle motivazioni.

Le nuove ammissioni vengono annunciate all'assemblea generale.

Art. 5 Membri onorari e liberi

La SVIT Ticino può nominare membri onorari le persone fisiche che si sono rese particolarmente meritevoli nei confronti dell'associazione.

Art. 6 Membri ospiti

Se il membro ospite attesta la sua affiliazione in qualità di membro individuale o aziendale di un'altra organizzazione membro o di un'altra organizzazione partner di SVIT Svizzera, gli deve essere concesso il diritto, dietro compenso, di approfittare di tutte le prestazioni di SVIT Ticino. La decisione è di competenza dell'assemblea generale.

Art. 7 Membri sostenitori

Membri sostenitori sono le persone fisiche o giuridiche intenzionate a sostenere il conseguimento degli scopi sociali con il versamento di contributi annui ricorrenti. Essi non hanno diritto di voto e di eleggibilità.

Art. 8 Fine della qualità di membro

Un membro può rassegnare le dimissioni per la fine dell'anno di esercizio con preavviso scritto di tre mesi al comitato.

Il comitato può escludere un membro se questi:

- a) non soddisfa più i requisiti per la qualità di membro
 - b) non rispetta intenzionalmente o per colpa grave le direttive di SVIT Svizzera o di SVIT Ticino o non ottempera alle deliberazioni legalmente valide del tribunale arbitrale
 - c) non adempie ai suoi obblighi contributivi nei confronti di SVIT Ticino
 - d) pregiudica l'immagine di SVIT Svizzera rispettivamente di SVIT Ticino e la collaborazione in seno all'associazione
 - e) viene radiato dall'albo dei fiduciari immobiliari da parte dell'autorità cantonale ticinese
- Un membro escluso dal comitato ha facoltà di interporre reclamo all'assemblea generale entro trenta giorni dall'intimazione della decisione. Il reclamo deve essere motivato. L'assemblea generale decide definitivamente in merito all'esclusione. Essa non deve motivare la sua decisione.
- Se un membro di SVIT Ticino è stato escluso da un'altra organizzazione membro di SVIT Svizzera, il comitato di SVIT Ticino ha l'obbligo di escludere dalle proprie fila la persona fisica o giuridica coinvolta, al più tardi entro tre mesi dalla data di esclusione. Durante il procedimento di esclusione la persona coinvolta non può più esercitare compiti e funzioni
- Nonostante l'estinzione della qualità di membro gli obblighi finanziari devono essere corrisposti per l'esercizio annuale in corso. Il membro uscente non ha alcun diritto ad una quota del patrimonio dell'associazione.

III. Diritti e doveri dei membri

Art. 9 Diritti

I membri della SVIT Ticino hanno diritto a protezione e tutela dei loro interessi per il tramite dell'associazione.

In particolare essi hanno diritto di:

- a) beneficiare di tutte le agevolazioni che vengono riservate all'associazione
- b) partecipare alle iniziative sociali come pure ai corsi o seminari per la formazione e l'aggiornamento professionale
- c) usare il marchio "SVIT Ticino" e l'annotazione "membro dell'Associazione Svizzera dell'economia immobiliare, sezione Ticino"
- d) usare i moduli prestampati
- e) ricevere le pubblicazioni edite dall'associazione e di essere destinatari dell'organo dell'associazione "Immobilia"
- f) elezione quale delegato

Art. 10 Quote sociali

Tutti i membri sono soggetti a contribuzione e devono versare i contributi finanziari deliberati dall'assemblea generale. I membri onorari non versano alcuna quota sociale ordinaria.

La quota sociale dei membri sostenitori viene stabilita dal comitato.

Le quote sociali ordinarie sono dovute entro sessanta giorni dalla loro emissione.

Art. 11 Esclusione della responsabilità

Per gli impegni di SVIT Ticino risponde esclusivamente il capitale sociale. La responsabilità dei membri è limitata alla quota sociale stabilita dall'assemblea generale.

È esclusa ogni altra responsabilità personale dei membri per gli impegni di SVIT Ticino.

Art. 12 Altri doveri

I membri si impegnano a:

- a) esercitare la propria attività professionale con scienza e coscienza
- b) promuovere il buon nome della SVIT Svizzera e della SVIT Ticino osservando, nelle proprie attività commerciali, un comportamento corretto e rispettoso
- c) rispettare gli statuti, le parti integranti e le decisioni impegnative di SVIT Svizzera e di SVIT Ticino
- d) improntare rapporti di correttezza con i colleghi e astenersi da concorrenza sleale
- e) sottostare alle regole deontologiche e alle direttive per la formazione professionale continua

I membri sono tenuti a:

- a) impegnarsi per il conseguimento degli scopi sociali dell'economia immobiliare svizzera
- b) partecipare attivamente alle attività dell'associazione

IV. Organizzazione della SVIT Ticino

Art. 13 Organi della SVIT Ticino

1. l'assemblea generale
2. il comitato
3. l'ufficio di revisione

1. L'assemblea generale

Art. 14 Convocazione, ordine del giorno

L'assemblea generale ordinaria ha luogo entro il primo semestre di ogni anno.

Essa è convocata dal comitato in forma scritta almeno trenta giorni prima della data stabilita.

Eventuali proposte di membri all'assemblea generale devono pervenire in forma scritta al comitato almeno sessanta giorni prima della data stabilita.

All'invito all'assemblea generale vengono allegati l'ordine del giorno, i conti consuntivi e la proposta di bilancio preventiva per l'esercizio successivo.

Assemblee generali straordinarie vengono convocate se lo ritiene necessario il comitato o l'ufficio di revisione oppure se almeno un quinto dei membri chiede in forma scritta la convocazione con la menzione e motivazione degli argomenti da trattare.

Una assemblea generale straordinaria deve avere luogo al più tardi entro due mesi dalla ricezione della richiesta.

L'assemblea generale può deliberare soltanto su argomenti che figurano all'ordine del giorno.

Art. 15 Presidenza e verbale

All'assemblea generale il presidente assume la presidenza, in casi di impedimento il vicepresidente.

Sulle deliberazioni dell'assemblea generale viene tenuto un verbale firmato dal presidente e dal segretario e recapitato ai membri entro sessanta giorni.

Art. 16 Assemblea generale, competenza

Le competenze elencate qui di seguito rientrano nell'esclusiva competenza dell'assemblea generale.

- a) approvazione del verbale dell'assemblea generale precedente
- b) approvazione della relazione annuale, dei conti consuntivi, accettazione del rapporto di revisione e deliberazione relativa all'utilizzo del risultato d'esercizio
- c) approvazione del bilancio preventivo
- d) determinazione dei contributi annuali e dei contributi speciali e delle tasse di ammissione
- e) definizione e modifica degli statuti
- f) nomina del presidente e dei membri di comitato
- g) scarico al comitato

- h) nomina dell'ufficio di revisione
- i) nomina dei delegati all'assemblea dei delegati di SVIT Svizzera
- j) nomina dei membri onorari e liberi
- k) deliberazione sull'esclusione di membri
- l) deliberazione sulle proposte del comitato, dell'ufficio di revisione e dei membri
- m) deliberazione sullo scioglimento della SVIT Ticino
- n) deliberazione su tutte le altre questioni che, secondo la legge o gli statuti, sono riservate all'assemblea generale
- o) emanazione del tariffario
- p) deliberazione sull'adesione, rispettivamente dimissione, della SVIT Ticino ad altre organizzazioni e federazioni cantonali

Art. 17 Deliberazioni dell'assemblea generale

All'assemblea generale ogni membro ha diritto ad un voto. Le persone giuridiche dovranno essere rappresentate unicamente da una persona facente parte dei quadri dirigenziali della società notificata per l'ammissione. Resta esclusa ogni delega a terzi.

L'assemblea generale delibera validamente qualunque sia il numero dei membri presenti o rappresentati.

L'assemblea dei delegati delibera e procede alle nomine di sua competenza, salvo disposizioni legali o statutarie contrarie, mediante maggioranza assoluta dei voti espressi. In caso di parità di voti il presidente ha il voto preponderante.

Le elezioni e le votazioni si svolgono per alzata di mano semprechè la maggioranza dei votanti non chieda il voto segreto.

Membri ospiti e sostenitori hanno diritto di partecipare alle consultazioni e votazioni dell'assemblea generale in qualità di uditori.

2. Comitato

Art. 18 Composizione

Il comitato comprende

- a) il presidente
- b) il vicepresidente
- c) altri membri

Il comitato si compone di almeno cinque e al massimo di undici membri. Esso viene nominato dall'assemblea generale

per due anni. Quest'ultima designa solo il presidente il cui periodo di nomina è limitato a otto anni. Per il resto il comitato provvede alle altre nomine al suo interno.

Art. 19 Convocazione, organizzazione, tenuta del verbale

Il comitato si riunisce su invito del presidente, in caso di impedimento su invito del vicepresidente, ogni qualvolta lo richiedano gli affari o se i due quinti dei membri di comitato ne fanno richiesta indicandone il motivo per iscritto.

Il presidente, in caso di impedimento il vicepresidente, presiede le sedute del comitato.

Su quanto discusso dal comitato viene tenuto un verbale che deve essere firmato dal presidente e dal segretario.

Art. 20 Poteri, competenze

Il comitato è l'organo direttivo della SVIT Ticino e decide su tutte le questioni che non sono riservate ad un altro organo. In particolare esso ha i compiti e le competenze seguenti:

- a) direzione della SVIT Ticino, definizione della politica dell'associazione, attuazione delle disposizioni statutarie e delle decisioni delle assemblee generali
- b) emanazione di disposizioni esecutive a questi statuti
- c) rappresentanza della SVIT Ticino verso l'esterno
- d) nomina delle persone alle quali è affidata la rappresentanza della SVIT Svizzera e che sono provviste di diritto di firma
- e) nomina e revoca del segretario e del cassiere
- f) nomina di commissioni e dei loro membri
- g) definizione del regolamento delle spese per tutte le attività a titolo onorifico presso la SVIT Ticino
- h) decisioni relative all'ammissione di nuovi membri
- i) stesura di rapporti, di preavvisi e di prese di posizione nell'ambito di procedure di consultazioni su disegni di legge
- j) deliberazioni circa spese non ricorrenti per un importo massimo di CHF 5'000.- non previste dal bilancio preventivo

Art. 21 Deliberazioni del comitato

Ogni membro di comitato ha diritto ad un voto.

Il comitato delibera validamente soltanto in presenza della maggioranza dei suoi membri. Il comitato prende le sue deliberazioni e procede alle sue nomine a maggioranza dei voti espressi. In caso di parità di voti, il presidente ha il voto preponderante.

Le deliberazioni possono essere prese anche mediante approvazione scritta (in particolare anche per fax o per e-mail) in relazione ad una proposta, a meno che due membri di comitato non chiedano la consultazione orale.

3. L'ufficio di revisione

Art. 22 Nomina, funzioni

A ufficio di revisione viene designato un revisore dei conti riconosciuto.

L'ufficio di revisione viene nominato dall'assemblea generale ordinaria per la durata di un anno. Esso è rieleggibile.

L'ufficio di revisione verifica se la tenuta della contabilità ed il conto annuale corrispondono alle disposizioni di legge e agli statuti. Esso allestisce una relazione scritta all'intenzione dell'assemblea generale ordinaria relativa al risultato della sua verifica e formula le sue proposte per l'approvazione del conto annuale (con o senza riserva) o per il rinvio al comitato.

V. Esercizio annuale e chiusura dei conti

Art. 23 Esercizio annuale e chiusura dei conti

L'esercizio annuale inizia per il 1° gennaio e termina il 31 dicembre, data di chiusura dei conti.

VI. Disposizioni finali

Art. 24 Parti integranti degli statuti

Parti integranti di questi statuti, purché vincolanti sul piano

nazionale oppure adattabili per la SVIT Ticino, sono le seguenti:

- a) gli statuti di SVIT Svizzera
- b) le disposizioni esecutive agli statuti di SVIT Svizzera
- c) le direttive per la formazione professionale continua di SVIT Svizzera
- d) il codice deontologico di SVIT Svizzera
- e) il regolamento del tribunale d'onore di SVIT Svizzera
- f) il regolamento per le indennità e spese di SVIT Svizzera, adattato alle peculiarità della SVIT Ticino
- g) Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario del 18 giugno 1984 del Cantone Ticino
- h) le disposizioni esecutive a questi statuti

Art. 25 Scioglimento e liquidazione

Lo scioglimento e la liquidazione di SVIT Ticino può essere deciso soltanto da un'assemblea generale alla quale siano rappresentati almeno i due terzi degli aventi diritto di voto. Se questo quorum non fosse raggiunto, è convocata una seconda assemblea generale la quale delibera validamente indipendentemente dal numero dei membri con diritto di voto presenti. Questa assemblea generale decide con la maggioranza dei due terzi dei voti dei membri presenti.

L'assemblea generale stabilisce la destinazione di eventuali mezzi a disposizione. Il comitato attua la decisione di scioglimento e la liquidazione.

Art. 26 Approvazione, entrata in vigore

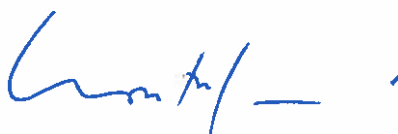
I presenti statuti sono stati adottati dall'assemblea generale straordinaria della SVIT Ticino del 16 giugno 2005 e ratificati dal consiglio esecutivo della SVIT Svizzera del 24 agosto 2005.

Essi sostituiscono ogni precedente edizione ed entrano immediatamente in vigore con l'approvazione dell'assemblea generale straordinaria di SVIT Ticino.

Chiasso, 7 novembre 2016



Il Presidente
Giuseppe Arrigoni



Il Segretario cantonale
Alberto Montorfani