

In considerazione degli statuti
dell'Associazione Svizzera
l'industria immobiliare SVIT
del 24 ottobre 2003



In vigore dal 16 marzo 2005
Ultima revisione il 16 ottobre 2014

Statuto della Camera Svizzera dei Mediatori



I. Nome, sede e scopo

Art. 1 Nome e sede

¹ Con il nome di Camera svizzera dei Mediatori («CSM»), un'organizzazione membro dell'Associazione svizzera degli agenti immobiliari SVIT («SVIT Svizzera»), esiste un'associazione ai sensi dell'art. 60 e segg. del Codice delle obbligazioni svizzero. Codice civile («ZGB»). La sede del CMIS è presso il domicilio della segreteria.

² Il CSM è un'istituzione politicamente indipendente e confessionale neutrale.

³ I diritti di contrassegno associati alla designazione CSM e SVIT sono di proprietà di SVIT Svizzera e sono da essa tutelati dal diritto dei marchi in tutta la Svizzera.

Art. 2 Scopo

¹ La Camera svizzera dei broker è un'organizzazione senza scopo di lucro.

² La CSM si impegna per la professionalizzazione dell'attività di intermediazione nel settore immobiliare svizzero e promuove il riconoscimento sociale e la reputazione della professione di intermediario immobiliare nonché dell'intero settore dell'industria immobiliare.

³ Rappresenta gli interessi degli agenti immobiliari svizzeri nei confronti del pubblico, degli organi legislativi e delle autorità.

⁴ Essa sostiene gli interessi di politica commerciale dei suoi membri e degli operatori del mercato immobiliare. In particolare, sostiene un'organizzazione liberale della proprietà e del mercato.

⁵ Insieme a SVIT Svizzera, sostiene e promuove i programmi di formazione e perfezionamento per gli agenti immobiliari offerti dal Swiss Real Estate School AG e li mette a disposizione dei suoi membri.

⁶ Promuove l'arbitrato nel settore immobiliare svizzero e incoraggia i suoi membri a prevedere convenzioni arbitrali adeguate per rivedere i loro standard professionali di qualità.

II. Iscrizioni

Art. 3 Membri del CSM

Il CSM ha le seguenti categorie di membri:

- Membri aziendali;
- membri onorari e liberi (persone fisiche);
- membri sostenitori.

Art. 4 Ammissione dei soci/condizioni

¹ I membri della società sono persone fisiche o giuridiche, che svolgono un mestiere e gestiscono un'attività sotto un'unica società.

² I membri aziendali devono essere rappresentati nelle organizzazioni associate da un membro della direzione o dell'alta direzione.

³ Al momento dell'ammissione, i membri della società devono fornire, oltre a un estratto aggiornato del registro di commercio, la prova dell'assicurazione di responsabilità civile professionale, che deve garantire una copertura assicurativa sufficiente per i danni che possono verificarsi durante il periodo di attività professionale, anche se sono noti solo dopo la fine dell'attività professionale, secondo le direttive della SVIT Svizzera.

⁴ I rappresentanti nominati dai membri della società sono esperti immobiliari in possesso di un diploma federale o di un certificato federale in una professione immobiliare riconosciuta o di una qualifica comparabile riconosciuta a livello internazionale. Inoltre, si tratta di persone che hanno almeno sei anni di esperienza professionale nel settore immobiliare. All'atto dell'ammissione, essi devono fornire la prova che non sono stati iscritti nel registro penale centrale nessun reato che leda la loro reputazione o la loro professione e devono fornire certificati e referenze adeguate per dimostrare la loro reputazione impeccabile, la loro buona reputazione e la loro capacità di agire.

⁵ All'atto dell'ammissione, i membri devono dimostrare di aver generato almeno CHF 250'000.– di proventi da commissioni per il commercio immobiliare in Svizzera per ogni anno finanziario e di aver concluso con successo almeno 12 operazioni di intermediazione immobiliare. Eccezioni possono essere concesse da una commissione nominata dal Consiglio.

⁶ All'atto dell'ammissione, i membri devono sottoscrivere un impegno a rispettare espressamente gli statuti di SVIT Svizzera e le sue regole di arbitrato e di deontologia professionale.

⁷ Chiunque desideri entrare a far parte dello CSM in qualità di membro deve presentare una domanda di ammissione all'attenzione del Consiglio Direttivo. Nell'ambito della procedura di ammissione, verrà analizzata la presenza sul mercato del candidato (documenti di marketing, presenza su Internet e pubblicità, ecc. I candidati saranno resi noti a tutti i membri dopo un esame approfondito da parte del consiglio di amministrazione. Eventuali obiezioni all'ammissione devono essere presentate per iscritto all'ufficio entro 14 giorni. La decisione finale sull'ammissione è presa dal consiglio di amministrazione a maggioranza semplice.

⁸ I criteri di ammissione devono rimanere soddisfatti durante l'adesione. Il consiglio ha il diritto di controllare periodicamente.

⁹ I membri devono dimostrare di avere una homepage al momento dell'accettazione.

Art. 5 Soci onorari o liberi

Il CSM può nominare persone fisiche come membri onorari o liberi. La decisione è presa dall'Assemblea Generale.

Art. 6 Membri sostenitori

I membri sostenitori sono persone fisiche o giuridiche che desiderano esprimere il loro interesse per gli affari dell'Associazione con un contributo annuo pari o superiore a CHF 3000.–. Non hanno diritto di voto e di elezione e partecipano all'Assemblea Generale solo a titolo consultivo.

Art. 7 Cessazione dell'associazione/esclusione

¹ Un membro può dimettersi dal SMK con effetto dalla fine dell'esercizio finanziario con un preavviso scritto di tre mesi al Consiglio di amministrazione.

² Il comitato esecutivo può espellere un membro a maggioranza semplice dei voti se il membro:

- non soddisfa più i requisiti per l'adesione;
- ignora intenzionalmente o per grave negligenza le disposizioni del CSM o della SVIT Svizzera o non si attiene alle decisioni giuridicamente valide della Commissione d'etica professionale o del Collegio arbitrale;
- non adempie ai suoi obblighi finanziari nei confronti del CSM o della SVIT Svizzera, danneggia la reputazione del CSM o della SVIT Svizzera e la collaborazione all'interno delle strutture dell'associazione;
- viola altre regole professionali o etiche;
- e per altri importanti motivi.

In caso di parità, il voto del Presidente del CSM è decisivo.

³ Un membro escluso dal Consiglio Direttivo ha il diritto di presentare ricorso all'assemblea generale entro 30 giorni dall'apertura della presente delibera; il ricorso deve essere giustificato. L'assemblea generale prende la decisione finale sull'esclusione di un membro nell'ambito di questa procedura. Non deve giustificare la sua decisione.

⁴ Se un membro del CSM è stato espulso da un'altra organizzazione membro di SVIT Svizzera, il Consiglio di amministrazione del CSM è tenuto ad espellerlo dalle sue fila al più tardi entro tre mesi dall'espulsione. Durante il periodo della procedura di esclusione, il socio interessato non può più esercitare alcuna funzione o funzione.

⁵ Nonostante la cessazione dell'affiliazione, gli obblighi finanziari per l'esercizio in corso sono dovuti. Il socio dimissionario non ha diritto ad una quota della quota associativa o del patrimonio associativo già versato.

III. Diritti e doveri dei membri

Art. 8 Quote associative

¹ Tutti i soci sono tenuti a versare i contributi e devono pagare i contributi finanziari decisi dall'Assemblea Generale. Sono esclusi da questo regolamento i soci onorari e i soci liberi.

² Per i soci sostenitori, la quota associativa è determinata dal comitato esecutivo.

³ Le quote associative regolari devono essere versate all'inizio di ogni anno dell'esercizio è dovuto in anticipo.

Art. 9 Esclusione di responsabilità

¹ Per gli impegni del CSM risponde solo il patrimonio dell'associazione. La responsabilità dei soci è limitata ai contributi finanziari determinati dall'assemblea generale.

² È esclusa qualsiasi ulteriore responsabilità personale dei soci per responsabilità di CSM.

Art. 10 Ulteriori obblighi

¹ I membri si impegnano a

- a) svolgere la propria attività professionale in modo onesto e coscienzioso, nel rispetto dei principi etici;
- b) sostenere la reputazione del CSM e della SVIT Svizzera attraverso pratiche commerciali corrette e serie promuovere;
- c) rispettare gli statuti del CSM e della SVIT Svizzera, compresi gli allegati e le decisioni vincolanti;
- d) mantenere un rapporto collegiale tra i soci e astenersi dalla concorrenza sleale;
- e) rispettare il Codice etico svizzero e le direttive per il perfezionamento professionale;
- f) a fini statistici, a comunicare al Consiglio di amministrazione di CSM, a fini statistici, le cifre chiave delle loro operazioni immobiliari all'interno della Camera o annualmente. Se sono disponibili ausili elettronici per la registrazione di materiale statistico, il Consiglio di amministrazione adotta le opportune disposizioni di attuazione.

² I membri sono detenuti:

- a) sostenere gli obiettivi dell'industria immobiliare svizzera;
- b) partecipare regolarmente alle assemblee generali e all'assemblea dei delegati di SVIT Svizzera come delegati o come ospiti.

IV. Organizzazione del CSM

Art. 11 Organi del CSM

1. l'assemblea generale
2. il consiglio di amministrazione
3. i revisori dei conti

1. L'assemblea generale

Art. 12 Convocazione, ordine del giorno

¹ L'assemblea generale ordinaria si tiene ogni anno entro sei mesi dalla fine dell'esercizio. Viene convocata dal consiglio di amministrazione con 30 giorni di anticipo. Insieme all'invito e all'ordine del giorno, i membri ricevono il conto annuale e una proposta di bilancio per l'esercizio successivo.

² Le domande dei membri devono essere presentate per iscritto al consiglio direttivo entro e non oltre il 31 luglio.

³ L'assemblea generale straordinaria è convocata se il consiglio d'amministrazione o l'ufficio di revisione lo ritiene necessario o se almeno $\frac{1}{6}$ dei membri ne fanno richiesta per iscritto, indicando e giustificando i punti all'ordine del giorno. L'assemblea generale straordinaria deve svolgersi al più tardi entro due mesi dal ricevimento della richiesta.

Art. 13 Sedia e verbale

¹ L'assemblea generale è presieduta dal presidente o, in caso di sua assenza, dal vicepresidente.

² Le deliberazioni dell'assemblea generale vengono messe a verbale e firmate dal Presidente e dal Segretario. Il verbale viene inviato ai membri del CSM entro 30 giorni dall'assemblea generale. Esse si considerano approvate a meno che non vengano inviate obiezioni scritte alla segreteria del CSM entro 60 giorni dall'assemblea.

Art. 14 Assemblea generale, competenza

I seguenti compiti sono di esclusiva competenza dell'assemblea generale:

- a) Approvazione del rapporto annuale, del conto annuale, accettazione del rapporto di revisione e decisione sull'impiego dei risultati finanziari;
- b) Approvazione del bilancio preventivo;
- c) Determinazione dei contributi annuali e speciali;
- d) Determinazione e modifica dello statuto;
- e) Elezione del presidente, del vice presidente e dei capi dipartimento;
- f) Scarico del consiglio di amministrazione;
- g) Elezione dei revisori dei conti;
- h) Elezione dei rappresentanti all'assemblea dei delegati del consiglio di amministrazione SVIT Svizzera;
- i) Ernennung von Ehren- und Freimitgliedern;
- j) Risoluzione dei ricorsi in materia di esclusione dei soci;
- k) Risoluzione sulle mozioni del consiglio di amministrazione, i revisori dei conti e i soci;
- l) Risoluzione sullo scioglimento del CSM;
- m) Deliberare su tutte le altre materie riservate all'assemblea generale dalla legge o dallo statuto.

Art. 15 Deliberazioni dell'assemblea generale

¹ All'assemblea generale, i membri devono avere i seguenti diritti di voto e di elezione:

- Membri aziendali: 1 voto ogni 10 dipendenti, ma massimo 3 voti
- Membri onorari e liberi: 1 voto
- Membri sostenitori: solo voto consultivo

² Per il quorum dell'Assemblea Generale, almeno $\frac{1}{3}$ dei voti deve essere presente o rappresentato.

³ L'assemblea generale delibera ed effettua le sue elezioni a maggioranza assoluta dei voti espressi, salvo diversa disposizione di legge o di statuto. In caso di parità di voti prevale il voto del presidente.

⁴ Le elezioni e le votazioni sono aperte, a meno che almeno $\frac{1}{4}$ dei voti presenti o rappresentati non richiedano uno scrutinio segreto.

⁵ I soci sostenitori hanno il diritto di seguire le delibere e le votazioni dell'assemblea generale in qualità di ascoltatori.

2. Il consiglio di amministrazione

Art. 16 Composizione

¹ Il Consiglio di Amministrazione è composto da:

- il presidente
- il vicepresidente
- i capi dipartimento

² Il Consiglio di Amministrazione è composto da almeno cinque membri. I membri del consiglio sono eletti per un periodo di due anni e sono rieleggibili. La durata massima del mandato è di dodici anni.

Art. 17 Convocazione, organizzazione, verbalizzazione

¹ Il Consiglio d'amministrazione si riunisce su invito del presidente o, in caso di impedimento del vicepresidente, tutte le volte che gli affari lo richiedono o se due quinti dei membri del consiglio d'amministrazione lo richiedono, indicandone il motivo per iscritto.

² Il presidente, o in sua assenza il vicepresidente, presiede le riunioni del consiglio direttivo.

³ Della discussione del Consiglio viene redatto un verbale, che viene firmato dal Presidente e dal Segretario.

Art. 18 Poteri, competenze

Il consiglio direttivo è l'organo principale del CSM e decide su tutte le questioni non riservate ad un altro organo. In particolare, ha i seguenti compiti e competenze:

- Gestione del CSM, determinazione della politica dell'associazione, attuazione delle disposizioni degli statuti e delle risoluzioni dell'assemblea generale;
- di rappresentare, sentito il Presidente, la CSM verso l'esterno;
- determinazione delle persone incaricate della rappresentanza del CSM e dotate dell'autorità di firma;
- determinazione del regolamento che disciplina le spese per tutte le attività del CSM;
- decidere l'ammissione di nuovi membri;
- decisioni su spese una tantum al di fuori del budget fino a CHF 5000.–.

Art. 19 Decisioni del consiglio di amministrazione

¹ Ogni membro della direzione generale ha un voto.

² Il consiglio di amministrazione delibera ed effettua le proprie elezioni a maggioranza dei voti espressi. In caso di parità di voti prevale il voto del presidente.

³ Le deliberazioni possono essere approvate anche con il consenso scritto (in particolare via fax ed e-mail) ad una mozione presentata, a meno che due membri non richiedano una consultazione orale.

3. I revisori dei conti

Art. 20 Selezione, funzioni

¹ I revisori sono forniti da un revisore contabile riconosciuto.

² I revisori dei conti sono eletti dall'assemblea generale ordinaria per un periodo di un anno. Possono essere rieletti.

³ La società di revisione verifica la conformità della contabilità e del bilancio d'esercizio alla legge e allo statuto. Essi presentano all'assemblea generale un rapporto scritto sui risultati della loro revisione e sottopongono le loro proposte per l'accettazione del conto annuale (con o senza riserve) o per il rinvio al comitato esecutivo della SVIT e al Consiglio del CSM.

V. Esercizio e chiusura dei conti

Art. 21 Esercizio e chiusura dei conti

L'esercizio inizia il 1° luglio e termina il 30 giugno. La fattura deve essere chiusa in questa data. Le quote annuali dei soci sono pagate in anticipo e devono essere versate 30 giorni dopo l'assemblea generale ordinaria.

VI. Disposizioni finali

Art. 22 Allegati allo statuto

sono parte integrante di questi statuti:

- i rispettivi statuti validi di SVIT Svizzera;
- le rispettive norme di attuazione valide per gli statuti di SVIT Svizzera;
- le rispettive regole di comportamento valide di SVIT Svizzera;
- le rispettive norme vigenti del tribunale di condotta professionale di SVIT Svizzera;
- le rispettive norme di attuazione valide per questi statuti;
- le linee guida applicabili per l'utilizzo del logo SVIT.

Art. 23 Scioglimento e liquidazione

¹ Lo scioglimento e la liquidazione del CSM possono essere deliberati solo da un'assemblea generale alla quale siano presenti o rappresentati almeno $\frac{2}{3}$ dei voti. Se tale quorum non viene raggiunto, sarà convocata una seconda assemblea generale, che costituirà il quorum indipendentemente dal numero di voti presenti o rappresentati. L'assemblea generale decide a maggioranza di $\frac{2}{3}$ dei voti presenti.

² L'assemblea generale decide come devono essere utilizzati i fondi disponibili. Il consiglio di amministrazione esegue la delibera di scioglimento e di liquidazione della società.

Art. 24 Decisione, entrata in vigore

¹ I suddetti statuti saranno approvati dall'assemblea generale ordinaria del 16 ottobre 2014 e dal consiglio direttivo di SVIT Svizzera il 13 novembre 2014.

² Il presente statuto entra in vigore subito dopo la sua approvazione da parte della direzione di SVIT Svizzera.

