

AGENZIA TERRITORIALE DI MONZA  
Registrato addì 28 MARZO 2021  
al N. 379 Serie 3  
Esatti € 329,00€

- ATTO COSTITUTIVO ASSOCIAZIONE -

\*\*\*\*\*

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge

- TRA I SOTTOSCRITTI -

- **CATTANEO Daniele**, nato a Rivoli (TO), il 11.08.1971, residente in Torino (TO), Strada del Pascolo n. 59, codice fiscale CTTDNL71M11H355L;
  - **GATTI Giuseppe**, nato a Torino, il 05.01.1973, residente in Torino (TO), via Principessa Clotilde n. 53, codice fiscale GTTGPP73A05L2190;
  - **CRIPPA Davide**, nato a Oggiono (LC), il 09.04.1980, residente in Garbagnate Monastero (LC), via Italia n. 8/B, codice fiscale CRPDVD80D09G009M;
  - **MAZZARO Andrea Maria**, nato a Milano, il 08.07.1977, residente in Monza (MB), Via T.A. Edison n. 17, codice fiscale MZZNRM77L08F205N.
- tutti cittadini italiani;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) I signori **Daniele CATTANEO, Giuseppe GATTI, Davide CRIPPA, Andrea Maria MAZZARO**, come sopra costituiti e rappresentati, costituiscono una Associazione di carattere professionale e natura privatistica, senza vincolo di rappresentanza esclusiva e non a scopo di lucro, per gli scopi previsti dallo Statuto, denominata:

- "**Associazione Nazionale Sviluppatori Immobiliari**" in breve "**A.N.SV.I.**", con sede in Torino, via XX Settembre n. 69, retta dallo statuto composto da 9 (nove) articoli che firmato come per legge si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Potranno essere istituite sedi secondarie e unità locali per lo svolgimento delle proprie attività.

Art. 2) Gli organi dell'Associazione sono i seguenti:

- **Assemblea dei Soci**
- **Consiglio Direttivo**



- Presidente del Consiglio Direttivo
- Vice Presidente del Consiglio Direttivo
- Segretario
- Tesoriere
- Comitato Tecnico Scientifico
- Organo disciplinare

Il Consiglio Direttivo composto di minimo 3 (tre) e massimo 5 (cinque) membri e sono nominati per il primo mandato nelle persone dei signori fondatori:

- **CATTANEO Daniele** - Presidente;
- **GATTI Giuseppe** - vice presidente;
- **MAZZARO Andrea Maria** – segretario;
- **CRIPPA Davide** – tesoriere

tutti come sopra generalizzati, che durano in carica per il primo mandato di cinque anni e che accettano la nomina.

La rappresentanza legale dell'associazione nei rapporti esterni spetta al Presidente del Consiglio Direttivo.

Art. 3) Al Presidente o suo delegato viene conferito il potere e l'incarico di registrare il presente Atto costitutivo e lo Statuto presso l'Agenzia delle Entrate nonché richiedere il codice fiscale.

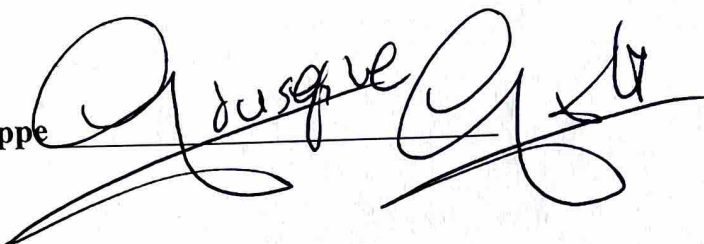
Art. 4) Al Presidente viene conferito il potere di aprire il conto corrente intestato all'Associazione.

Art. 5) Per quanto non espressamente previsto dal presente atto ed allegato Statuto saranno applicabili le norme di legge ed in particolare di cui al Codice civile e alla legge 14 gennaio 2013 n. 4.

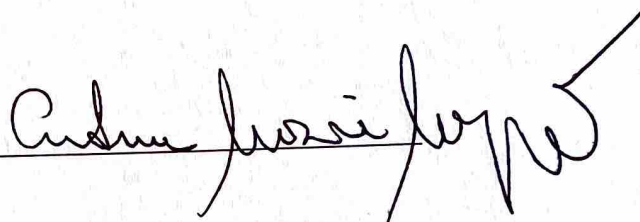
- CATTANEO Daniele



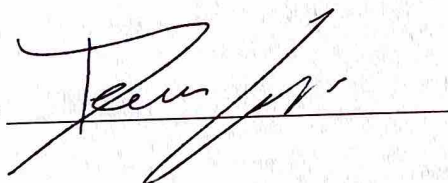
- GATTI Giuseppe




- MAZZARO Andrea Maria



- CRIPPA Davide



Torino, 20 marzo 2024



## ARTICOLO 1 - COSTITUZIONE

È costituita l'Associazione professionale denominata "Associazione Nazionale Sviluppatori Immobiliari", con acronimo "A.N.SV.I.", con carattere professionale e natura privatistica, senza vincolo di rappresentanza esclusiva e senza scopo di lucro disciplinata, oltre che dalle norme di legge, dal presente Statuto e dalla legge 14 gennaio 2013 n. 4.

L'Associazione ha durata illimitata.

## ARTICOLO 2 - SEDE

L'Associazione ha sede in Torino, Via XX Settembre n. 69.

Il trasferimento della sede può essere stabilito dal Consiglio Direttivo e non comporta modifica dell'Atto Costitutivo e dello Statuto.

Con delibera del Consiglio Direttivo potranno essere istituite sedi secondarie, amministrative ed operative e sezioni territoriali, che potranno essere collocate anche presso l'indirizzo di residenza o il domicilio professionale di un professionista associato all'Associazione.

## ARTICOLO 3 - SCOPO

L'Associazione non esercita in via esclusiva né prevalente attività commerciale e non ha scopo di lucro.

L'Associazione ha carattere professionale e persegue il fine di valorizzare le competenze degli associati rappresentati dagli Sviluppatori immobiliari ossia da coloro che offrono le proprie competenze relativamente a produzione, vendita, distribuzione, somministrazione fornitura di beni e servizi di Sviluppo immobiliare, o legati allo stesso, o che altresì si fanno promotori di divulgare la conoscenza su tali materie.

Per Sviluppo immobiliare, definito anche real estate development, in particolare si intende un

processo che coinvolge la riqualificazione, la pianificazione, la progettazione referita ad edifici e la gestione di progetti immobiliari.

L'Associazione inoltre intraprende azioni tra i propri associati al fine di garantire il rispetto delle regole deontologiche, nonché di tutelare gli utenti dei servizi promuovendo, tra gli associati, la conoscenza dello Sviluppo immobiliare, il rispetto delle regole e delle norme nonché della leale concorrenza e della correttezza professionale.

Per realizzare dette finalità, l'Associazione:

1. promuove la diffusione dello studio e della conoscenza delle materie e attività legate allo Sviluppo immobiliare;
2. promuove la formazione e l'aggiornamento continuo professionale e fornisce corsi di formazione, anche tramite enti terzi, per lo sviluppo professionale e personale dei propri associati;
3. favorisce le relazioni tra gli associati mediante ogni iniziativa utile a migliorare le opportunità di crescita professionale nonché di relazioni anche con aziende, enti, istituzioni pubbliche facendosi promotore altresì di iniziative, anche legislative e di tutela, presso le sedi istituzionali;
4. attiva convenzioni e iniziative a vantaggio dei propri associati per prodotti o servizi di terzi che possano essere utili nello svolgimento dell'attività di Sviluppatore immobiliare.

Il tutto fatto salvo il riconoscimento delle prerogative delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'articolo 2229 codice civile nonché delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative ed evitando ogni sovrapposizione con dette attività.

#### **ARTICOLO 4 - ASSOCIATI**

L'Associazione è composta dalle seguenti categorie di associati: fondatori, ordinari, onorari.

**Fondatori:** sono coloro che risultano aver costituito l'Associazione come risulta dall'Atto Costitutivo. Gli associati Fondatori non sono tenuti a versare alcuna quota di iscrizione, hanno diritto di voto, possono candidarsi alle cariche elettive e vengono computati nei quorum costitutivi e deliberativi alla stregua degli Associati ordinari.

**Onorari:** sono coloro che vengono invitati a fare parte dell'Associazione dal Consiglio Direttivo per essersi particolarmente distinti nel settore dello Sviluppo immobiliare. Gli associati onorari non sono tenuti a versare alcuna quota di iscrizione, non hanno diritto di voto e non possono candidarsi alle cariche elettive. Avendone i requisiti possono partecipare al Comitato Tecnico Scientifico e contribuire all'organizzazione dei programmi formativi; possono, inoltre, essere invitati ad intervenire in assemblea ed a partecipare alle riunioni del Consiglio Direttivo.

**Ordinari:** sono associati ordinari professionisti e persone giuridiche che si occupino a titolo professionale, della ideazione, realizzazione, commercializzazione, fornitura di servizi di Sviluppo Immobiliare.

Per potersi iscrivere all'Associazione, i candidati soci Ordinari devono impegnarsi al rispetto del presente statuto e al versamento della quota sociale nonché essere in possesso dei seguenti requisiti: occuparsi, anche se non in modalità prevalente, di una o tutte le attività di Sviluppo Immobiliare da intendersi come quel processo che coinvolge la pianificazione, la progettazione, la riqualificazione e la gestione di progetti immobiliari. Questi progetti possono includere la riqualificazione di aree esistenti o la conversione di proprietà per un uso diverso.

#### **ARTICOLO 5 – DIRITTI E DOVERI DEGLI ASSOCIATI**

Tutti gli associati, salvo i soci Onorari, hanno uguali diritti e doveri e, come tali, hanno diritto di elettorato attivo e passivo, nonché diritto di partecipare a tutte le attività dell'Associazione, nel rispetto di quanto stabilito dal presente Statuto.

L'adesione all'Associazione dura per l'anno solare di iscrizione e si rinnova di anno in anno, salvo dimissioni da inoltrare entro due mesi prima di ciascun fine anno a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante Posta elettronica certificata.

Gli Associati sono tenuti al versamento della quota annuale che viene deliberata dal Consiglio Direttivo, nonché al rispetto dello Statuto, del Codice di condotta e delle altre regole associative.

Non è consentito agli Associati l'esercizio delle attività professionali riservate dalla legge a specifiche categorie di soggetti, salvo il caso in cui dimostrino il possesso dei requisiti previsti dalla legge e l'iscrizione al relativo albo professionale.

#### **ARTICOLO 6 – DECADENZA ED ESCLUSIONE DEGLI ASSOCIATI**

Gli Associati decadono dalla loro qualità ove si rendano morosi per una annualità di contribuzione, previa diffida e messa in mora, al 31 dicembre dell'anno in cui sia maturato lo stato di morosità, anche parziale, fermo restando il loro obbligo al pagamento dei contributi relativi all'anno in cui risultano morosi. È data facoltà al Consiglio Direttivo di fissare i termini di incasso e gestione delle morosità.

#### **ARTICOLO 7 – ENTRATE E PATRIMONIO**

Il patrimonio dell'Associazione è costituito dalle quote e contributi associativi, risorse finanziarie, dai beni mobili e immobili che pervengano ad essa o siano acquisiti da essa a qualsiasi titolo, da beni e diritti immateriali, da elargizioni e contributi da parte di Enti pubblici e privati o da persone fisiche, dagli avanzi attivi di gestione.

È vietata la distribuzione, anche in modo indiretto, di avanzi di gestione comunque denominati, nonché di fondi, riserve o capitale durante la vita dell'Associazione nonché al suo scioglimento, salvo che la destinazione o la distribuzione siano imposte dalla legge. In caso di scioglimento, il

patrimonio dell'Associazione verrà devoluto ad altra associazione con finalità analoghe o a fini di utilità sociale, fatta salva diversa destinazione imposta dalla legge.

Gli avanzi di gestione, ove non destinati a coprire disavanzi o passività, devono essere impiegati per la realizzazione delle attività istituzionali e di quelle ad esse direttamente connesse.

In nessun caso, e quindi neppure in caso di morte, di estinzione, di recesso o di esclusione dall'Associazione, può farsi luogo alla ripetizione di quanto versato all'Associazione stessa.

Neppure è possibile trasmettere la quota o contributo associativo a terzi.

## ARTICOLO 8 – ORGANI DELL'ASSOCIAZIONE

Sono organi dell'Associazione:

- Assemblea dei Soci
- Consiglio Direttivo
- Presidente del Consiglio Direttivo
- Vice-presidente del Consiglio Direttivo
- Segretario
- Tesoriere
- Comitato Tecnico Scientifico
- Organo disciplinare

### 8.1 Assemblea dei Soci

L'Assemblea ordinaria è convocata almeno una volta all'anno, entro il 30 di aprile, per l'approvazione del rendiconto consuntivo dell'anno precedente.

L'Assemblea ordinaria:



a) delibera sulle direttive d'ordine generale dell'Associazione e sulle linee di sviluppo deliberate dal Consiglio Direttivo;

b) elegge i componenti del Consiglio Direttivo;

c) delibera su ogni altro argomento sottoposto alla sua approvazione del Consiglio Direttivo o devoluto alla sua competenza da norme di legge.

L'Assemblea è inoltre convocata quando il Consiglio Direttivo ne ravvisa la necessità o quando ne viene fatta richiesta motivata da almeno un decimo degli associati ordinari.

**L'Assemblea ordinaria** è validamente costituita in

1. **prima convocazione** quando è presente la maggioranza degli associati aventi diritto in proprio o per delega e la delibera è presa a maggioranza dei voti, in
2. **seconda convocazione**, qualunque sia il numero degli intervenuti e la delibera è presa a maggioranza dei voti.

**L'Assemblea straordinaria** è validamente costituita in

1. **prima convocazione** quando presente la maggioranza degli associati aventi diritto in proprio o per delega e la delibera è presa a maggioranza dei voti, in
2. **seconda convocazione**, quando sia presente almeno il cinque per cento del numero degli associati aventi diritto e la delibera è presa a maggioranza dei voti.

Per la validità delle deliberazioni dell'**Assemblea straordinaria chiamata ad esprimersi su modifiche allo Statuto**, è necessaria la presenza almeno della maggioranza degli associati aventi diritto al voto in prima convocazione e di almeno il dieci per cento degli stessi in seconda convocazione.

Per la validità delle deliberazioni dell'**Assemblea straordinaria chiamata ad esprimersi sullo scioglimento dell'Associazione**, è necessaria la presenza di almeno tre quarti degli associati aventi

diritto al voto.

L'Assemblea potrà essere svolta in tre **modalità** che verranno decise di volta in volta dal Consiglio

Direttivo: **presenza, distanza, formula mista** (presenza e distanza).


## 8.2 Consiglio Direttivo

Il Consiglio Direttivo è l'organo esecutivo dell'Associazione. Il Consiglio Direttivo si compone di minimo 3 (tre) e massimo 5 (cinque) componenti tra i Soci Fondatori e Ordinari, nominati dall'Assemblea e resta in carica per 3 (esercizi).

Fa eccezione il primo Consiglio Direttivo composto secondo quanto previsto nell'Atto costitutivo e che resterà in carica cinque esercizi incluso quello di costituzione.

Al Consiglio Direttivo competono in particolare:

- la redazione annuale e la presentazione all'Assemblea del rendiconto consuntivo;
- l'attuazione delle linee programmatiche approvate dall'Assemblea;
- l'individuazione degli strumenti e le attività per la realizzazione dei fini istituzionali;
- la determinazione dei contributi associativi;
- le proposte di modifica allo Statuto;
- l'eventuale nomina dei responsabili delle sedi periferiche e degli uffici di rappresentanza, nazionali o esteri;
- la determinazione dei compensi per i professionisti o soggetti incaricati di seguire specifici progetti o adempimenti;
- la nomina del Comitato Tecnico Scientifico;
- la nomina dell'Organo disciplinare;

- 
- predisporre e modifica il Codice di condotta che deve, tra l'altro, prevedere a) il comportamento degli associati che si impegnano a rispettarlo; b) le sanzioni disciplinari in caso di violazioni; c) ogni altro requisito disposto dall'articolo 27-bis del Codice del Consumo;
  - istituisce e coordina lo Sportello per il cittadino consumatore istituito ai sensi dell'art. 2, comma 4, legge 14 gennaio 2013, n. 4.

Il Consiglio Direttivo elegge tra i suoi membri Presidente, Vice Presidente, Segretario, Tesoriere.

Il Consiglio Direttivo resta in carica tre esercizi ed i suoi componenti sono rieleggibili. Esso scade alla data dell'Assemblea convocata per la elezione del nuovo Consiglio Direttivo e per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Il Consiglio Direttivo si **riunisce**, di norma, almeno una volta ogni trimestre, anche con la modalità della videoconferenza, con preavviso scritto di almeno 5 giorni, riducibili a 2 in caso di urgenza, e ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità.

Le riunioni sono valide se è presente, anche in videoconferenza, la maggioranza assoluta dei componenti e le deliberazioni sono approvate a maggioranza dei presenti. In caso di parità, prevale il voto della parte che comprende il Presidente o, in sua assenza, il Vicepresidente.

### **8.3 Presidente e Vice-presidente**

La rappresentanza legale dell'Associazione spetta istituzionalmente al Presidente del Consiglio Direttivo che ha pertanto pieni poteri di firma, sia nell'ambito dei rapporti associativi che nei confronti di terzi.

Il Presidente del Consiglio Direttivo rappresenta l'Associazione, sovrintende all'esecuzione dei deliberati dell'Assemblea e del Consiglio Direttivo e, nei casi di urgenza, può esercitare i poteri del Consiglio Direttivo, salvo ratifica da parte di quest'ultimo alla prima riunione utile.

Il Presidente vigila e cura che siano attuate le delibere del Consiglio Direttivo e dell'Assemblea e provvede all'osservanza delle disposizioni statutarie ed alla disciplina sociale.

Il Vice-presidente assume il ruolo del Presidente nelle Assemblee e nelle riunioni del Consiglio Direttivo in caso di assenza del Presidente.

#### 8.4 Segretario

Il Segretario coadiuva il Presidente redigendo i verbali delle sedute del Consiglio Direttivo e dell'Assemblea occupandosi della conservazione dei relativi registri e svolge in genere, in conformità alle direttive del Presidente, tutta l'attività di carattere amministrativo inerente al funzionamento dell'Associazione, adempiendo ad ogni compito demandatogli dal Presidente stesso.

#### 8.5 Tesoriere

Il Tesoriere provvede alla gestione economica e finanziaria dell'Associazione, in conformità alle deliberazioni del Consiglio, adottate in sede di approvazione del Rendiconto consuntivo.

Singolarmente o congiuntamente con il Presidente, nei modi e nei limiti stabiliti da apposita delibera del Consiglio Direttivo, autorizza le spese e gli incassi e autorizza gli atti che comportino assunzione di impegni di carattere finanziario o di gestione delle risorse finanziarie della Associazione.

Cura il rendiconto delle entrate e delle uscite dell'Associazione, effettua le relative verifiche sui versamenti delle quote associative, controlla la tenuta dei libri contabili, predispone, dal punto di vista contabile, il rendiconto consuntivo, accompagnandoli da idonea relazione contabile, in collaborazione con il professionista incaricato di fornire assistenza fiscale in favore dell'Associazione.

#### 8.6 Comitato Tecnico Scientifico

Il Comitato Tecnico Scientifico è composto da **3 (tre) a 5 (cinque) membri**, individuati tra gli Associati e i non Associati, **scelti dal Consiglio Direttivo**, con conoscenza nelle materie relative alla Sviluppo immobiliare che possono riguardare i vari profili manageriali, tecnici, normativi, fiscali, professionali.

Si occupa di predisporre iniziative formative e di divulgazione (anche tramite newsletter, webinar o altre modalità ritenute utili) e di valutare programmi formativi di soggetti terzi ritenuti idonei per l'aggiornamento e la formazione permanente degli Associati.

I membri restano in carica 3 esercizi sociali.

### **8.7 Organo disciplinare**


L'Organo disciplinare è composto da **3 (tre) membri**, scelti tra gli Associati, nominati dal Consiglio Direttivo, con lo scopo di proteggere la missione dell'Associazione e di garantire il rispetto delle regole deontologiche da parte degli Associati.

L'Organo disciplinare è competente a decidere sulle segnalazioni ricevute dai consumatori tramite lo Sportello per il cittadino consumatore, anche tramite un previo esperimento di un tentativo di conciliazione tra l'Associato e l'utente. L'Organo disciplinare giudica in piena autonomia e commina la sanzione secondo quanto previsto dal Codice di condotta.

I membri restano in carica 3 esercizi sociali dalla nomina.

Ai membri del Consiglio Direttivo al Presidente, Vice-presidente, Segretario, Tesoriere, nonché ai membri del Comitato Tecnico Scientifico e dell'Organo disciplinare spetta il rimborso delle spese documentate e/o il rimborso forfetario nella misura prevista dalle vigenti disposizioni o dal Consiglio stesso se ratificate o preventivamente autorizzate.

Il rimborso deve coprire solo le spese sostenute per ragioni dell'ufficio ricoperto.



**ARTICOLO 8 – Attestato di qualità ai sensi della legge 14 gennaio 2013 n. 4**

Fermo restando che non costituiscono un requisito per l'esercizio dell'attività professionale, e a seguito di regolare iscrizione nell'elenco delle Associazioni ai sensi della legge 14 gennaio 2013 n. 4, al fine di tutelare i consumatori e di garantire la trasparenza del mercato dei servizi professionali, l'Associazione può rilasciare ai propri iscritti, previa le necessarie verifiche, sotto la responsabilità del Presidente che ne ha la rappresentanza legale, un Attestato di qualità e di qualificazione professionale dei propri servizi relativa:

- a) alla regolare iscrizione del professionista all'Associazione;
- b) ai requisiti necessari alla partecipazione all'Associazione stessa;
- c) agli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale ai fini del mantenimento dell'iscrizione all'Associazione;
- d) alle garanzie fornite dall'associazione all'utente, tra cui l'attivazione dello Sportello del cittadino consumatore di cui all'art. 2, comma 4, della legge 14 gennaio 2013, n. 4.
- e) all'eventuale possesso della polizza assicurativa per la responsabilità professionale stipulata dal professionista;
- f) all'eventuale possesso da parte del professionista iscritto di una certificazione, rilasciata da un organismo accreditato, relativa alla conformità alla norma tecnica UNI.

L'attestazione di cui sopra ha validità pari al periodo per il quale il professionista risulta iscritto all'Associazione ed è rinnovata ad ogni rinnovo dell'iscrizione stessa per un corrispondente periodo. La scadenza dell'attestazione è specificata nell'attestazione stessa. Il professionista iscritto all'Associazione e che ne utilizza l'attestazione ha l'obbligo di informare l'utenza del proprio numero di iscrizione all'associazione.

L'Associazione pubblicherà sul sito internet l'elenco degli iscritti che hanno ottenuto l'attestazione di professionalità.

L'Associato che svolga l'attività a seguito di attestazione della professionalità deve contraddistinguere la propria attività, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, con l'espreso riferimento, quanto alla disciplina applicabile, agli estremi della legge 14 gennaio 2013 n. 4.

#### **ARTICOLO 9 – Richiamo alla legge**

Per tutto quanto non previsto dal presente Statuto e dagli eventuali regolamenti, valgono le disposizioni previste dal Codice Civile e da ogni altra normativa compatibile in materia e in particolare dalla legge 14 gennaio 2013 n. 4.

