Regolamento d'esame concernente l'esame professionale superiore di Fiduciaria immobiliare e Fiduciario immobiliare

Modifica del 27 MAR 2017

L'organo responsabile,

visto l'articolo 28 capoverso 2 della legge federale del 13 dicembre 2002[1] sulla formazione professionale,

decide:

I

Il regolamento d'esame del 25 aprile 2012 concernente l'esame professionale superiore di Fiduciaria immobiliare e Fiduciario immobiliare è modificato come segue:

3.2 Iscrizione

L'iscrizione include:

a) un riepilogo della formazione assolta e della pratica professionale svolta;
b) le copie dei titoli e dei certificati di lavoro richiesti per essere ammessi all'esame;
c) l'indicazione della lingua in cui si vuole essere esaminati;
d) la copia di un documento d'identità con fotografia;
e) un estratto attuale del casellario giudiziale, rilasciato da meno di sei mesi.

3.3 Ammissione

3.31 E' ammesso all'esame chi:

(...)

e

c) l'estratto attuale del casellario giudiziale non deve contenere alcuna iscrizione contraria allo scopo dell'esame.

Resta riservato il versamento entro i termini della tassa d'esame secondo al cifra 3.41. e la puntuale e completa consegna del lavoro di diploma.

---

[1] RS **412.10**

II

La presente modifica entra in vigore con l'approvazione della Segreteria di Stato per la formazione, la ricerca e l'innovazione SEFRI.

Zurigo, 03. JAN. 2017

Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT

Urs Gribi
Presidente SVIT Svizzera

Paudex, 17. FEB. 2017

Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Suisse

Philippe Nantermod
Presidente USPI Suisse

La presente modifica è stata approvata.

Berna, il 27 MAR 2017

Segreteria di Stato per la formazione,
la ricerca e l'innovazione SEFRI

Rémy Hübschi
Capodivisione Formazione professionale superiore

Regolamento d'esame concernente l'esame professionale superiore di Fiduciario immobiliare / Fiduciaria immobiliare

Modifica del 07 GEN 2016

L'organo responsabile,

visto l'articolo 28 cpv 2 della legge federale sulla formazione professionale del 13 dicembre 2002 [1],

decide:

I

Il regolamento d'esame concernente l'esame professionale superiore di fiduciario immobiliare / fiduciaria immobiliare del 25 aprile 2012 viene modificato nel seguente modo:

Sostituzione di un termine
Per l'insieme del regolamento d'esame, la denominazione "Ufficio federale della formazione professionale e della tecnologia UFFT" è sostituita da "Segreteria di Stato per la formazione, la ricerca e l'innovazione SEFRI".

Nella versione francese la parte dell'esame „Gestion immobilière" è sostituita ovunque da quella di „Gérance immobilière".

5.11 L'examen comporte les épreuves suivantes et sa durée se répartit comme suit:

Epreuve	Mode d'interrogation	Durée (h)	Pondération
(...)			
3 Gérance immobilière	écrit	2	1
(...)			

[1] RS 412.10

II

Questa modifica entra in vigore con l'approvazione da parte della Segreteria di Stato per la formazione, la ricerca e l'innovazione SEFRI

Berna, il 16.12.2015

Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera
Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Suisse

Urs Gribi
Presidente SVIT Svizzera

Hugues Hiltpold
Presidente USPI Suisse

Questa modifica è stata accettata.

Berna, il 07 GEN 2016

Segreteria di Stato per la formazione, la ricerca e l'innovazione SEFRI

Rémy Hübschi
Capodivisione Formazione professionale superiore

REGOLAMENTO

per lo svolgimento dell'

esame professionale superiore di fiduciaria immobiliare e fiduciario immobiliare

---

Visto l'articolo 28 capoverso 2 della legge federale del 13 dicembre 2002 sulla formazione professionale, l'organo competente di cui al punto 1.2 emana il seguente regolamento d'esame:

1 DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Scopo dell'esame

1.11 Con il superamento dell'esame professionale l'esaminando dimostra le proprie conoscenze e competenze nella gestione di un'impresa immobiliare e nella consulenza dei propri clienti (investitori, proprietari di immobili) in una prospettiva strategica, giuridica e finanziaria, per farsi carico di mansioni di responsabilità e di funzioni gestionali.

1.12

Ambito di lavoro	La "Fiduciaria immobiliare" o il "Fiduciario immobiliare" sono fornitori professionali di prestazioni in tutti i settori dell'economia immobiliare. La loro clientela è costituita da singoli, gruppi di persone (es. comunioni ereditarie), fondazioni o imprese.
Principali competenze pratiche professionali	Essi sono in grado di • gestire una piccola o media impresa immobiliare o settori parziali (reparti) di una grande impresa immobiliare. • commercializzare l'impresa, offrire prestazioni ecologiche conformi al mercato e informazioni sui prodotti sostenibili (Minergie, mezzi pubblici di trasporto, trattamento naturale degli insediamenti e parcheggi per biciclette),applicare strumenti e metodi del marketing immobiliare. • calcolare pigioni adeguate al mercato, redigere contratti di locazione e risolvere rapporti di locazione o vigilare su queste operazioni.

- eseguire una semplice stima immobiliare servendosi degli indicatori di sostenibilità e saper valutare un'analisi.
- fornire consulenza adeguata ai clienti per quanto riguarda le questioni giuridiche e finanziarie relative al loro portafoglio immobiliare.

Esercizio della professione

Essi svolgono le proprie attività professionali a tempo parziale o a tempo pieno, in piccole, medie o grandi aziende. Viene loro affidata la gestione del personale.

Provvedono alla gestione operativa, finanziaria e strategica dell'azienda, sostengono la gestione operativa, finanziaria e strategica dell'azienda (per le grandi imprese) e sono responsabili di tutte le prestazioni fornite dalla propria azienda o dal proprio settore. Forniscono una consulenza competente e pratica alla clientela, operano con professionalità e in modo conforme alla situazione (in cantiere o con un grande investitore). Curano l'insieme e riconoscono quando è opportuno consultare degli specialisti.

In base alle esperienze professionali maturate aggiornano regolarmente le proprie attività e procedure, mantenendo e sviluppando le proprie competenze e conoscenze.

Sono personalità integre, autonome, che si contraddistinguono per l'elevata professionalità nell'esecuzione degli incarichi. Dispongono di tutte le competenze tecniche necessarie per l'esercizio delle proprie attività professionali. Occupano un ruolo gestionale e sono quindi di esempio per i collaboratori nella competenza tecnica e sociale.

Contributo della professione alla società, all'economia, alla natura e alla cultura

Essi rappresentano un elemento importante della catena di creazione del valore dell'economia immobiliare, poiché offrono tutti i servizi nell'ambito dell'economia immobiliare. Rispettano i principi etici di autonomia, obiettività e integrità, contribuendo in tal modo alla buona fama della categoria professionale.

In qualità di imprenditori si fanno carico della responsabilità sociale dei posti di lavoro dei collaboratori e operano in vista di uno sviluppo sostenibile del settore e della propria azienda.

1.2 Organo responsabile

1.21 Le seguenti organizzazioni del mondo del lavoro costituiscono l'organo responsabile:

- Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT (Svizzera)
- Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Suisse)

1.22 L'organo responsabile è competente per tutta la Svizzera.

2 ORGANIZZAZIONE

2.1 Svizzera. Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare (CEPSEI)

2.11 La commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare (CEPSEI) è scelta dall'organo responsabile, si compone di almeno 5 membri e viene eletta per una durata in carica di 3 anni. La CEPSEI sorveglia lo svolgimento degli esami su mandato dell'organo responsabile.
Essa è inoltre responsabile:

a) per il coordinamento e la comunicazione tra le commissioni d'esame ad essa subordinate;
b) per fissare la data e il luogo dell'esame;
c) per fissare le tasse d'esame d'accordo con l'organo responsabile;
d) per la contabilità e la corrispondenza;
e) per l'emanazione e l'aggiornamento periodico delle istruzioni relative al presente regolamento d'esame;
f) per lo sviluppo e la garanzia della qualità, in particolare per l'aggiornamento regolare del profilo di qualificazione in conformità alle esigenze del mercato del lavoro.

2.12 La CEPSEI si autocostituisce. Essa può deliberare alla presenza della maggioranza dei membri. Le deliberazioni richiedono la maggioranza dei membri presenti. In caso di parità, è il/la presidente a decidere.

2.2 Composizione della commissione d'esame

2.21 Tutti i compiti relativi al rilascio dell'attestato professionale sono assunti dalla commissione d'esame, composta da almeno 5 membri, nominata dall'organo responsabile per un periodo di 3 anni.

2.22 La commissione d'esame si autocostituisce. Essa può deliberare alla presenza della maggioranza dei membri. Le decisioni sono prese a maggioranza. In caso di parità, è il/la presidente a decidere.

2.3 Compiti della commissione d'esame

2.31 La commissione d'esame:

a) definisce il programma d'esame;
b) si attiva per preparare i compiti d'esame e cura lo svolgimento dell'esame stesso;
c) nomina i periti, li forma per le loro funzioni e li impiega;
d) decide l'ammissione all'esame come pure l'eventuale esclusione dallo stesso;
e) decide il conferimento dell'attestato professionale;
f) tratta le domande e i ricorsi;
g) decide in merito al riconoscimento e al computo di altri titoli o prestazioni;
h) riferisce della propria attività alle istanze superiori e all'Ufficio federale della formazione professionale e della tecnologia (UFFT);

2.32 L'organo responsabile decide del segretariato degli esami. Il segretariato degli esami svolge i lavori amministrativi per la commissione d'esame.

2.4 Pubblicità / Vigilanza

2.41 Gli esami hanno luogo sotto la vigilanza della Confederazione. Essi non sono pubblici. In casi particolari la commissione d'esame può concedere delle deroghe.

2.42 L'UFFT viene invitato tempestivamente agli esami e fornito con la relativa documentazione.

3 PUBBLICAZIONE, ISCRIZIONE, AMMISSIONE, COSTI

3.1 Pubblicazione

3.11 L'esame è pubblicato almeno 5 mesi prima del suo inizio nelle tre lingue ufficiali.

3.12 La pubblicazione deve perlomeno indicare:
- le date dell'esame
- la tassa d'esame
- il recapito per l'iscrizione
- il termine d'iscrizione.
- le modalità di svolgimento dell'esame

3.2 Iscrizione

L'iscrizione include:

a) un riepilogo della formazione assolta e della pratica professionale svolta
b) le copie dei titoli e dei certificati di lavoro richiesti per essere ammessi all'esame
c) l'indicazione della lingua in cui si vuole essere esaminati
d) la copia di un documento d'identità con fotografia.

3.3 Ammissione

3.31 È ammesso all'esame chi:

a) possiede un attestato federale dell'economia immobiliare, un diploma federale di un esame professionale superiore, il titolo di studio di una scuola specializzata superiore, un diploma universitario (Bachelor o Master)

e

b) dall'ottenimento dell'attestato di cui alla lettera a può attestare un'esperienza pratica a titolo principale di almeno tre anni in una professione dell'economia immobiliare, di cui almeno due in Svizzera.

Resta riservato il versamento entro i termini della tassa d'esame secondo la cifra 3.41 e la puntuale e completa consegna del lavoro di diploma.

3.32 L'UFFT decide sull'equivalenza dei certificati e dei diplomi conseguiti all'estero.

3.33 La decisione in merito all'ammissione all'esame è comunicata al candidato per iscritto almeno 4 mesi prima dell'inizio dell'esame. Ogni decisione negativa deve indicare la motivazione e i rimedi giuridici.

3.4 Costi

3.41 Il candidato versa la tassa d'esame previa conferma della sua ammissione. La tassa per la stesura del diploma e l'iscrizione del nominativo del titolare nel registro e l'eventuale contributo per le spese di materiale sono soggetti a una tassa separata a carico dei candidati.

3.42 A chi, conformemente al punto 4.2, si ritira nei termini prescritti o deve ritirarsi dall'esame per motivi validi, sarà rimborsato l'importo pagato, dedotte le spese.

3.43 Il mancato superamento dell'esame non dà diritto ad alcun rimborso.

3.44 La tassa d'esame per i candidati ripetenti verrà fissata dalla commissione d'esame, di caso in caso, tenendo conto delle parti d'esame da ripetere.

3.45 Le spese di viaggio, vitto, alloggio e assicurazione durante l'esame sono a carico dei candidati.

4 SVOLGIMENTO DEGLI ESAMI

4.1 Convocazione

4.11 L'esame ha luogo:
- in lingua tedesca, se almeno 25 candidate e candidati;
- in lingua francese, se almeno 8 candidate e candidati;
- in lingua italiana, se almeno 3 candidate e candidati

adempiono alle condizioni d'ammissione dopo la pubblicazione.
In presenza di meno candidati decide in via eccezionale la commissione d'esame.

4.12 Le persone candidate sono convocate almeno 1 mese prima dell'inizio dell'esame. La convocazione contiene:

a) il programma d'esame con l'indicazione esatta del luogo, della data e dell'ora dell'esame come pure dei mezzi ausiliari che il candidato è autorizzato ad usare e a portare con sé;
b) l'elenco delle esperte e degli esperti.

4.13 Le richieste di ricusa delle esperte e degli esperti devono essere presentate alla commissione d'esame al più tardi 20 giorni prima dell'inizio dell'esame debitamente motivate. Questa adotterà le disposizioni necessarie.

4.2 Ritiro del candidato

4.21 I candidati possono ritirare la propria iscrizione entro 1 mese dall'inizio dell'esame.

4.22 Passato questo termine, il ritiro deve essere giustificato per motivi validi.

Sono considerati motivi validi:

a) maternità;
b) malattia e infortunio;
c) lutto nella cerchia ristretta;
d) servizio militare, civile o di protezione civile imprevisto.

4.23 Il candidato deve immediatamente notificare per iscritto alla commissione d'esame i motivi del suo ritiro e giustificarli.

4.3 Mancata ammissione ed esclusione

4.31 I candidati che, in relazione alle condizioni di ammissione, danno scientemente indicazioni false o cercano in altri modi di ingannare la commissione d'esame, non sono ammessi all'esame.

4.32 È escluso dall'esame chi:

a) utilizza mezzi ausiliari non autorizzati;
b) infrange in modo grave la disciplina dell'esame;
c) tenta di ingannare le esperte o gli esperti.

4.33 L'esclusione dall'esame deve essere decisa dalla commissione d'esame. La candidata o il candidato ha il diritto di dare il proprio esame con riserva fino al momento in cui la commissione d'esame non ha preso la propria decisione.

4.4 Sorveglianza degli esami, periti

4.41 Le prove d'esame scritte vengono sorvegliate da almeno una persona competente in materia, la quale annota le proprie osservazioni.

4.42 Almeno due esperte o esperti valutano la prova d'esame scritta e ne determinano la nota di comune accordo.

4.43 Almeno due esperte o esperti presenziano agli esami orali, prendono nota del colloquio d'esame così come dello svolgimento generale, valutano le prestazioni e determinano la nota di comune accordo.

4.44 Le esperte o gli esperti sono ricusati se sono parenti, oppure se sono o sono stati superiori, collaboratori o colleghi del candidato. Almeno una o una delle due esperte o esperti non deve essere stato docente nei corsi preparatori. Negli esami scritti quest'ultima norma non vale se i lavori d'esame vengono presentati alla correzione in forma anonima.

4.5 Riunione conclusiva per l'attribuzione delle note

4.51 In una riunione indetta al termine dell'esame, la commissione d'esame decide in merito al superamento dello stesso. Alla riunione è invitata la persona in rappresentanza dell'UFFT.

4.52 I docenti dei corsi di preparazione, i parenti, coloro che sono stati superiori, collaboratori o colleghi del candidato devono essere ricusati al momento dell'attribuzione del diploma.

5 ESAME

5.1 Parti dell'esame

5.11 L'esame è costituito dalle seguenti parti e dura:

Parti dell'esame		Genere d'esame	Durata in ore	Peso
1	Gestione aziendale	scritto	4	2
2	Gestione aziendale	orale	0.5	1
3	Gestione immobiliare	scritto	2	1
4	Commercializzazione immobiliare	scritto	2	1
5	Stima immobiliare	scritto	4	1
6	Amministrazione immobiliare fiduciaria	scritto	4	2
7	Amministrazione immobiliare fiduciaria	orale	0.5	1
8	Lavoro di diploma	scritto	da inoltrare prima degli esami	2
		orale	0.75	
		Totale	17.75	11

5.12 Ogni parte d'esame può essere suddivisa in voci. La commissione d'esame definisce questa suddivisione.

5.2 Requisiti

5.21 Le disposizioni dettagliate in merito all'esame finale sono specificate nelle direttive inerenti al regolamento d'esame di cui al punto 2.21 lett. a.

5.22 La commissione d'esame decide l'equivalenza di parti d'esame o moduli di altri esami di livello terziario già conclusi e l'eventuale dispensa dall'esame nelle corrispondenti parti previste dal presente regolamento.

5.23 Chi è in possesso di un attestato professionale di gestrice o gestore immobiliare può farsi dispensare dalla parte 2 dell'esame, chi è in possesso di un attestato professionale di esperta o esperto in commercializzazione immobiliare può farsi dispensare dalla parte 3 dell'esame e chi è in possesso dell'attestato federale di esperta o esperto in stime immobiliari può farsi dispensare dalla parte 4 dell'esame. La nota finale raggiunta nel certificato dell'attestato d'esame non viene considerata nella valutazione del risultato d'esame secondo il regolamento (punto 6.4 ss.).

6 VALUTAZIONE E NOTE

6.1 Disposizioni generali

La valutazione dell'esame e delle singole parti d'esame viene espressa in note. Si applicano le disposizioni di cui ai punti 6.2 e 6.3 del regolamento.

6.2 Valutazione

6.21 Le note delle voci sono espresse con punti interi o mezzi punti, conformemente al punto 6.3.

6.22 La nota di una parte d'esame è determinata dalla media delle note di tutte le voci in cui si suddivide. Essa è arrotondata a un decimale. Se il metodo di valutazione non contempla note di voci, la nota della parte d'esame conseguita direttamente viene impartita conformemente al punto 6.3.

6.23 La nota complessiva è data dalla media ponderata delle note delle singole materie d'esame. Essa è arrotondata a un decimale.

6.3 Valore delle note

Le prestazioni sono valutate con note da 6 a 1. Il 4 e le note superiori designano prestazioni sufficienti. Come note intermedie sono ammessi soltanto i mezzi punti.

6.4 Condizioni per il superamento dell'esame e per il rilascio del diploma

6.41 L'esame è superato se:

a) la nota complessiva non è inferiore al valore 4.0;
b) al massimo due parti d'esame sono valutate con una nota inferiore al 4.0;
c) nessuna parte d'esame è valutata con una nota inferiore al 3.0.

6.42 L'esame non è superato se il candidato:

a) non si ritira entro il termine previsto;
b) non si presenta senza un motivo valido;
c) si ritira dopo l'inizio dell'esame senza addurre validi motivi;
d) deve essere escluso dall'esame.

6.43 La commissione d'esame si basa esclusivamente sulle prestazioni fornite durante l'esame per decidere circa il superamento di quest'ultimo. Chi supera l'esame ottiene il diploma federale.

6.44 La commissione d'esame rilascia a ogni candidato un attestato d'esame, dal quale risultano almeno:

a) le note delle singole materie d'esame e la nota complessiva;
b) il superamento o meno dell'esame;
c) l'indicazione dei rimedi giuridici nel caso in cui non venga rilasciato il diploma.

6.5 Ripetizione

6.51 Chi non ha superato l'esame può ripeterlo due volte.

6.52 Il primo esame di ripetizione si limita alle parti nelle quali non si sia ottenuta almeno la nota 5.0; il secondo esame di ripetizione contiene tutte le parti del primo esame di ripetizione.

6.53 Per la ripetizione si applicano le stesse condizioni d'iscrizione e d'ammissione valide per il primo esame.

7 DIPLOMA, TITOLO E PROCEDURA

7.1 Titolo e pubblicazione

7.11 Il diploma federale è rilasciato su richiesta della commissione d'esame dall'UFFT e porta le firme del direttore dell'UFFT e della presidente o del presidente della commissione d'esame.

7.12 I titolari del diploma sono autorizzati a portare il seguente titolo protetto:

- **Diplomierte Immobilien-Treuhänderin / Diplomierter Immobilien-Treuhänder**
- **Administratrice diplômée de biens immobiliers / Administrateur diplômé de biens immobiliers**
- **Fiduciaria immobiliare diplomata / Fiduciario immobiliare diplomato**

Per la traduzione inglese si raccomanda: Property Fiduciary with Advanced Federal Diploma of Professional Education and Training.

7.13 I nominativi dei titolari di diploma sono iscritti in un registro tenuto dall'UFFT.

7.2 Ritiro del diploma

7.21 L'UFFT può ritirare un diploma conseguito illegalmente, con riserva di procedere penalmente.

7.22 La decisione dell'UFFT può essere impugnata entro 30 giorni dalla sua notificazione presso il tribunale amministrativo federale.

7.3 Diritto di ricorso

7.31 Contro le decisioni della commissione d'esame relative all'esclusione dall'esame o al rifiuto di rilasciare il diploma può essere inoltrato ricorso presso l'UFFT, entro 30 giorni dalla notificazione. Il ricorso deve essere debitamente motivato e contenere le conclusioni del ricorrente.

7.32 In prima istanza, la decisione sui ricorsi spetta all'UFFT. La decisione di quest'ultimo può essere impugnata entro 30 giorni dalla notificazione presso il Tribunale amministrativo federale.

8 COPERTURA DELLE SPESE D'ESAME

8.1 L'organo responsabile, su proposta della commissione d'esame, stabilisce le indennità secondo le quali vengono rimunerati i membri della commissione d'esame e gli esperti.

8.2 L'organo responsabile assume le spese d'esame, nella misura in cui non siano coperte dalle tasse d'esame, dal contributo della Confederazione e da altre fonti.

8.3 Al termine dell'esame la commissione d'esame invia un rendiconto dettagliato all'UFFT, conformemente alle sue direttive. Su questa base l'UFFT fissa il contributo federale per lo svolgimento dell'esame.

9 DISPOSIZIONI FINALI

9.1 Abrogazione del diritto vigente

Il regolamento del 9 febbraio 2007 concernente l'esame professionale superiore per fiduciari immobiliari è abrogato.

9.2 Disposizioni transitorie

I ripetenti dell'esame secondo i regolamenti precedenti del 9 febbraio 2007 hanno la possibilità di ripetere l'esame una prima e una seconda volta entro il 2014 secondo il regolamento precedente.

9.3 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore previa approvazione dell'UFFT.

10 EMISSIONE E APPROVAZIONE

Zürich, 7. März 2012

ASSOCIAZIONE SVIZZERA DELL'ECONOMIA IMMOBILIARE –
SVIT SVIZZERA

Sig. Urs Gribi
il Presidente

Marin / Paudex,

UNION SUISSE DES PROFESSIONELS DE L'IMMOBILIER – USPI SUISSE

Sig. Hugues Hiltpold
Le Président

Il presente regolamento è approvato.

Berna, 25 APR 2012

UFFICIO FEDERALE DELLA FORMAZIONE PROFESSIONALE E DELLA TECNOLOGIA
La direttrice:

Prof. ssa Dott. ssa Ursula Renold