

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori ALIVERTI, BAIARDI e MANCIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 APRILE 1988

Disciplina della professione di mediatore

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge sulla disciplina della professione di mediatore riproduce sostanzialmente il testo approvato dalla Camera dei deputati nella seduta del 7 maggio 1986.

L'attività svolta dagli agenti di mediazione – nel campo sia degli affari compravendita e di locazione di immobili ed aziende, sia degli affari di compravendita di bestiame, derrate o merci – sta assumendo, da un punto di vista sociale ed economico, un'importanza sempre più notevole nella società moderna.

Da qui la necessità, avvertita anche da altri paesi europei, di una disciplina legislativa che riservi – senza tuttavia istituire vincoli di natura corporativistica – l'esercizio dell'attività della mediazione ad operatori in possesso di rigorosi requisiti di idoneità professionale e morale.

In Francia la legge subordina l'esercizio della mediazione al rilascio di una «tessera professionale» da parte del prefetto del dipartimento in cui il richiedente intende svolgere l'attività della mediazione. Per ottenere la tessera il richiedente deve essere in possesso di un diploma universitario o, quanto meno, di scuola media superiore; deve aver svolto la pratica professionale; deve offrire idonee garanzie di natura finanziaria; non deve aver subito condanne penali ed essere di irrepreensibile correttezza commerciale.

Anche in Germania l'esercizio della mediazione è regolato come un'attività di carattere professionale dal codice delle attività lucrative (economiche) indipendenti.

In verità, bisogna riconoscere che anche al legislatore italiano non è sfuggita l'importanza

dell'attività e della funzione svolta dagli agenti in mediazione.

Ed infatti, sin dal 1913, con la legge n. 272 del 20 marzo, sull'ordinamento delle Borse di commercio e della mediazione si è dettata una regolamentazione che riguarda, però, esclusivamente i mediatori incaricati di pubblici uffici.

Ovviamente i principi contenuti in tale legge risentono delle condizioni economiche e sociali del periodo in cui furono emanate e mal si adattano alle esigenze della società moderna.

D'altra parte, numerose leggi di recente emanazione hanno espressamente riconosciuto l'esigenza di una chiara qualificazione di diverse categorie di operatori economici, la cui attività è affine a quella esercitata dagli agenti in mediazione.

Si pensi, ad esempio, alla legge 3 maggio 1985, n. 204, sulla disciplina della professione di agente e rappresentante di commercio.

L'esigenza della qualificazione professionale e dell'idoneità morale da parte di tutti coloro che intendono esercitare un'attività di natura economico-commerciale, che comporti rapporti diretti con altri operatori o con il pubblico degli utenti o consumatori, costituisce, del resto, come ha ribadito la stessa legge n. 426 del 1971, sulla disciplina del commercio, un dato ormai acquisito del nostro ordinamento giuridico pienamente conforme ai principi della Costituzione.

Il disegno di legge, che si compone di undici articoli, definisce, nell'articolo 1, la sfera di applicazione della stessa.

L'articolo 2 estende a tutti coloro che intendono esercitare l'attività di mediazione l'obbligo di iscrizione al ruolo già previsto dalla precedente disciplina (legge n. 253 del 1958). L'accesso allo stesso viene subordinato al possesso del diploma di scuola media superiore di indirizzo commerciale o della laurea in materie commerciali o giuridiche, oppure al superamento di un esame attitudinale: a questo sono ammessi solo coloro che abbiano maturato almeno due anni di pratica professionale o che abbiano superato un apposito corso preparatorio. L'obbligo di iscrizione al ruolo è esteso anche a quanti intendono esercitare l'attività di mediazione

anche in modo occasionale o discontinuo, allo scopo di tutelare la collettività dal proliferare di agenzie di mediazione prive di qualificazione professionale e di combattere l'abusivismo che si ripercuote non tanto a danno della stessa categoria, quanto del pubblico interesse.

L'articolo 3 dispone che l'iscrizione nel ruolo avviene a titolo personale e precisa che l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione se non ad altro agente iscritto per conto di imprese organizzate o di società.

L'articolo 4 prevede l'istituzione, presso il Ministero dell'industria, di una Commissione centrale per l'esame dei ricorsi e per la definizione delle materie e delle modalità degli esami di cui all'articolo 2.

L'articolo 5 stabilisce l'incompatibilità dell'iscrizione del ruolo con qualunque impiego pubblico o privato, salvo che si tratti di un impiego dipendente da imprese o società che esercitano l'attività di mediazione, e con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare.

Il diritto alla provvigione è riconosciuto dall'articolo 6 solo a coloro che sono iscritti nei ruoli e l'entità della stessa è determinata, in mancanza di patto espresso tra le parti, dalla camera di commercio.

L'articolo 7 riforma la Commissione camerale già prevista dalla precedente disciplina rendendola più rispondente alla realtà sociale e sindacale.

L'articolo 8 prevede un aggiornamento delle sanzioni per coloro che esercitano abusivamente la professione e stabilisce l'applicazione delle pene previste dall'articolo 348 del codice penale e dall'articolo 2231 del codice civile per quanti siano incorsi per almeno tre volte nella sanzione amministrativa.

L'articolo 9 contiene la norma transitoria che consente l'iscrizione nel nuovo ruolo a tutti coloro che erano già iscritti nei ruoli di cui alla legge 21 marzo 1958, n. 253, e regola il passaggio dalla vecchia alla nuova disciplina evitando soluzioni di continuità.

L'articolo 11 demanda al Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentite le organizzazioni nazionali delle categorie interessate, l'emanazione, entro tre mesi dal-

X LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

l'entrata in vigore della legge, del relativo regolamento di attuazione.

Queste le norme fondamentali dell'allegato disegno di legge che, inquadrandosi perfettamente nel nostro ordinamento giuridico, ha lo scopo di tutelare sia l'interesse pubblico che una categoria di operatori la cui funzione è destinata ad assumere un ruolo sempre più importante nella società.

Come si è detto all'inizio, il presente disegno di legge riproduce in larga parte il testo già approvato, in sede legislativa, dalla Camera dei

deputati ed in sede referente dalla competente Commissione del Senato. Inserita nell'ordine del giorno dell'Assemblea di quel consesso, non è stata definitivamente approvata a causa dell'anticipato scioglimento delle Camere.

Il concorde giudizio positivo dei vari gruppi parlamentari e la necessità di una definizione della materia, nell'interesse non solo delle categorie interessate ma dell'intera collettività, depongono a favore dell'adozione di sollecite procedure di approvazione del presente disegno di legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Le norme previste dalla presente legge si applicano ai mediatori di cui al capo XI del titolo III del libro quarto del codice civile, eccezion fatta per gli agenti di cambio, per i mediatori pubblici e per i mediatori marittimi, categorie per le quali continuano ad avere applicazione le disposizioni attualmente in vigore.

Art. 2.

1. Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito un ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale devono iscriversi coloro che svolgono o intendono svolgere l'attività di mediazione, anche se esercitata in modo discontinuo o occasionale.

2. Il ruolo è distinto in due sezioni: una per gli agenti immobiliari e l'altra per gli agenti merceologici, salvo ulteriori distinzioni in relazione a specifiche attività di mediazione da stabilire con il regolamento di cui all'articolo 11.

3. Per ottenere l'iscrizione nel ruolo gli interessati devono:

a) essere cittadini italiani o cittadini di uno degli Stati membri della Comunità economica europea, ovvero stranieri residenti nel territorio della Repubblica italiana e avere raggiunto la maggiore età;

b) avere il godimento dei diritti civili;

c) risiedere nella circoscrizione della camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura nei cui ruoli intendono iscriversi;

d) aver assolto agli impegni derivanti dalle norme relative agli obblighi scolastici vigenti al momento della loro età scolare;

e) avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado di indirizzo commerciale o la laurea in materie commerciali o giuridiche, ovvero aver superato un

esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto. L'accesso all'esame è consentito a quanti hanno prestato per almeno due anni la propria opera presso imprese esercenti l'attività di mediazione oppure hanno frequentato un apposito corso preparatorio. Le materie e le modalità dell'esame sono stabilite dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentita la Commissione centrale di cui all'articolo 4;

f) salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma delle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423; 10 febbraio 1962, n. 57; 31 maggio 1965, n. 575; 13 settembre 1982, n. 646; non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'articolo 116 del regio decreto 21 dicembre 1933, n. 1736, e successive modificazioni; non essere interdetti o inabilitati, falliti, condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni.

4. L'iscrizione al ruolo deve essere richiesta anche se l'attività viene esercitata in modo occasionale o discontinuo da coloro che svolgono, su mandato a titolo oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili od aziende.

Art. 3.

1. L'iscrizione nel ruolo abilita all'esercizio dell'attività di mediazione su tutto il territorio della Repubblica, nonchè a svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare.

2. L'iscrizione nel ruolo è a titolo personale; l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente di affari in mediazione iscritto nel ruolo.

3. Agli agenti immobiliari iscritti nel ruolo possono essere affidati incarichi di perizie e consulenza tecnica in materia immobiliare da parte di enti pubblici.

4. Essi hanno titolo per essere inclusi nel ruolo dei periti e degli esperti, tenuto dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, nonché negli elenchi dei consulenti tecnici presso i tribunali.

5. Tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo.

Art. 4.

1. Presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato è istituita la Commissione centrale per l'esame dei ricorsi degli agenti di affari in mediazione e per la definizione delle materie e delle modalità degli esami di cui all'articolo 2.

2. La Commissione centrale è nominata con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato ed è composta da:

a) un rappresentante del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, che la presiede;

b) un rappresentante del Ministero del commercio con l'estero;

c) un rappresentante delle Regioni, designato dalla Commissione interregionale di cui all'articolo 13 della legge 16 maggio 1970, n. 281;

d) un rappresentante del Ministero di grazia e giustizia;

e) un rappresentante del Ministero dell'agricoltura e delle foreste;

f) un rappresentante del Ministero dei lavori pubblici;

g) tre membri designati rispettivamente dalle organizzazioni più rappresentative, a livello nazionale, del commercio, dell'agricoltura e dell'industria;

h) un rappresentante delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura designato dall'Unione italiana delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

i) sette rappresentanti dei mediatori scelti tra le persone designate dalle associazioni sindacali nazionali di categoria rispettivamente per i mediatori immobiliari e per gli agenti merceologici.

3. La Commissione dura in carica quattro anni; i membri svolgono il loro incarico in forma gratuita e possono essere riconfermati.

4. La Commissione nomina al suo interno un vicepresidente; le funzioni di segretario sono esercitate da un funzionario del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, di qualifica non inferiore a primo dirigente.

5. Per ciascun componente effettivo della Commissione è nominato un membro supplente con gli stessi criteri stabiliti per la nomina dei membri effettivi.

Art. 5.

1. Per l'esercizio dell'attività disciplinata dai precedenti articoli, compreso l'espletamento delle pratiche necessarie ed opportune per la gestione o la conclusione dell'affare, non è richiesta la licenza prevista dall'articolo 115 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773.

2. L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

a) con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione;

b) con l'iscrizione in albi, ordini, ruoli o registri e simili, dichiarata da altre leggi incompatibile con l'attività di mediatore;

c) con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare.

3. Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni del contratto, deve preventivamente depositarne copia presso la Commissione di cui all'articolo 7.

Art. 6.

1. Hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli.

2. La misura delle provvigioni e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono determinate dalle giunte camerali, sentito il parere della Commissione di cui all'articolo 7 e tenendo conto degli usi locali.

Art. 7.

1. Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituita una Commissione che provvede alle iscrizioni nel ruolo ed alla tenuta del medesimo. La Commissione è nominata con deliberazione della giunta camerale e dura in carica quattro anni. Essa è composta:

- a) da un membro della giunta camerale;
- b) da un rappresentante degli agricoltori, uno degli industriali e uno dei commercianti, designati rispettivamente dalle organizzazioni di categoria a livello nazionale e scelti dalla giunta camerale sulla base della maggiore rappresentatività;
- c) da cinque rappresentanti degli agenti di affari in mediazione designati dalle organizzazioni di categoria più rappresentative a livello nazionale.

2. Con le stesse modalità si provvede alla nomina dei membri supplenti per lo stesso numero e le medesime categorie.

3. La Commissione nomina al suo interno il presidente ed un vicepresidente.

4. In caso di morte o di decadenza di un membro, la Commissione è integrata dalla giunta camerale con le stesse modalità previste per la costituzione.

5. Le funzioni di segretario della Commissione sono esercitate dal segretario generale della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o da un funzionario da lui designato, di carriera direttiva, in servizio presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

6. La Commissione è tenuta a denunciare all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in modo discontinuo, la professione di mediatore.

7. Le spese per il funzionamento delle Commissioni sono a carico del bilancio di ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Art. 8.

1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa tra lire un milione e lire quattro milioni ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite. Per l'accertamento dell'infrazione, per la contestazione della medesima e per la riscossione delle somme dovute si applicano le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689.

2. A coloro che siano incorsi per tre volte nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'articolo 348 del codice penale, nonché l'articolo 2231 del codice civile.

3. La condanna importa la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge.

Art. 9.

1. Le Commissioni provinciali istituite ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, continuano ad esercitare la propria attività fino alla nomina delle Commissioni di cui all'articolo 7.

2. Nella prima applicazione della presente legge le Commissioni provinciali provvedono ad iscrivere nel nuovo ruolo tutti gli agenti di affari in mediazione che, all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, risultano iscritti nei ruoli costituiti in base alla legge 21 marzo 1958, n. 253.

3. Fino all'insediamento della Commissione centrale di cui all'articolo 4 le materie e le modalità di esame sono stabilite dal Ministro

dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentite le organizzazioni sindacali nazionali del commercio, dell'industria, dell'agricoltura e delle categorie interessate.

Art. 10.

1. Sono abrogate la legge 21 marzo 1958, n. 253, e le norme del relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, incompatibili con la presente legge.

Art. 11.

1. Il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentite le organizzazioni nazionali dei commercianti, degli industriali, degli agricoltori e dei mediatori, emana le norme regolamentari e di attuazione della presente legge.

2. Il regolamento, che deve essere emanato entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, può prevedere, per le infrazioni alle sue norme, sanzioni amministrative del pagamento di una somma non inferiore a lire tre milioni, salvo che il fatto non costituisca reato ai sensi del codice penale e salva l'azione civile dei danni agli interessati a termini di legge.

3. Per l'applicazione delle sanzioni amministrative si osservano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689, e del decreto del Presidente della Repubblica 29 luglio 1982, n. 571.