

N. 1009

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori DE CAROLIS e DUVA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 18 LUGLIO 1996

Modifiche alla legge 3 febbraio 1989, n. 39,
recante disciplina della professione di mediatore

ONOREVOLI SENATORI. - La legge 3 febbraio 1989, n. 39, si proponeva lo scopo di adattare la precedente legge 21 marzo 1958, n. 253, alle attuali esigenze del mercato immobiliare, mutate nel corso di oltre trent'anni.

Nella relazione all'originario progetto di legge da cui è derivata la citata legge n. 39 del 1989 (atto Camera n. 519 della X legislatura) erano stati evidenziati gli elementi differenziali che caratterizzano la disciplina della stessa materia in Francia e Germania.

Preme sottolineare l'importante diversità di funzione e di svolgimento dell'attività, professionalmente intesa, da parte dell'agente immobiliare rispetto alle altre figure di mediazione nei rapporti d'affari di vario genere. Infatti, negli anni trascorsi dal 1958 ad oggi l'intermediario di affari immobiliari, debitamente abilitato per legge, si è qualificato sempre più come ausiliario della contrattazione tra privati e marginalmente tra imprese e privati.

È chiaro che le esigenze dei fruitori del mercato, enti pubblici e soggetti privati, non consentono più un sereno affidamento ad iscritti carenti della debita preparazione professionale, intendendo ciò come minimo livello di risposta del servizio che deve essere reso.

Le modifiche alla legge n. 39 del 1989 introdotte con il presente disegno di legge mirano a raggiungere i seguenti scopi e si fondano sui seguenti presupposti:

1) conferire agli abilitati una reale professionalità tesa a tutelare il cittadino consumatore anche per i servizi connessi all'intermediazione;

2) dare all'utenza la certezza della qualità e della garanzia di trasparenza del servizio richiesto;

3) la legge n. 47 del 1985, nonché la normativa civile e fiscale nel suo complesso obbligano l'agente immobiliare a possedere

una massa di conoscenze diverse che, se ben trasferite, permettono il rispetto degli articoli 1754 e seguenti del codice civile, onde fornire alle parti una corretta e completa valutazione dell'affare e che appaiono proprie e necessarie allo svolgimento di una sola attività professionale, difficilmente conciliabile con l'esecuzione di altre in contemporanea;

4) elevando a reale dignità professionale l'attività d'intermediazione e migliorando il sistema dei controlli e delle garanzie, può essere ridotto sia il fenomeno dell'abusivismo sia quello dell'evasione fiscale realizzata dai molti soggetti che operano ancor oggi senza seria preoccupazione, danneggiando il pubblico e gli operatori corretti.

In particolare si è ritenuto che la commissione centrale debba essere onerata di compiti più direttamente incisivi sulla materia disciplinare e che le commissioni provinciali possano chiedere l'applicazione dell'articolo 348 del codice penale senza dover verificare, ed oggi è impossibile, se ed in quali sedi camerali siano state registrate le reiterate (tre volte in tutto il territorio della Repubblica) sanzioni amministrative.

Va da ultimo sottolineato che, proprio nel rispetto dell'esigenza di aprire anche ai giovani la possibilità di svolgere un'attività lavorativa con impegno, soddisfazione e dignità, si è previsto un apposito esame che, previo corso di formazione uguale per tutti gli aspiranti che non abbiano maturato il periodo di praticantato, accerti il possesso del bagaglio delle necessarie conoscenze ed abiliti all'iscrizione ed all'esercizio dell'attività professionale senza favorire indiscriminatamente l'una o l'altra categoria di aspiranti.

Il presente disegno di legge pertanto intende modificare, con gli obiettivi sopraelencati, i primi otto articoli della legge n. 39 del 1989.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

1. L'articolo 1 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

«Art. 1. - *1.* Le norme previste dalla presente legge si applicano ai mediatori di cui al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile anche quando agiscono su incarico di una sola delle parti; non si applicano agli agenti di cambio, ai mediatori pubblici ed ai mediatori marittimi, nonchè a tutti gli altri soggetti le cui attività di mediazione sono disciplinate da leggi specifiche».

Art. 2.

1. L'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

«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 comunque svolgono o intendono svolgere una attività di mediazione, anche se esercitata in maniera discontinua od occasionale.

2. Il ruolo di cui al comma 1 si compone di tre sezioni: una per gli agenti immobiliari, una per gli agenti merceologici ed una per gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso di cui al comma 4, salvo ulteriori distinzioni in relazione a specifiche attività di mediazione che potranno essere stabilite 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 Stato membro dell'Unione 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 e agricoltura nel cui ruolo intendono iscriversi;

d) avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado e avere superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto, salvo norme transitorie per coloro che già operano nel settore della mediazione. L'accesso all'esame è consentito a coloro che hanno frequentato un apposito corso di formazione oppure, iscritti in qualità di praticanti nel ruolo, hanno prestato per almeno due anni la propria opera presso agenti di affari in mediazione iscritti al ruolo da almeno dieci anni. L'iscrizione nel ruolo per la pratica professionale non può avere durata superiore a tre anni. Le materie e le modalità dell'esame sono stabilite dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato con proprio decreto, sentita la commissione centrale di cui all'articolo 4;

e) salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione a norma delle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423, 10 febbraio 1962, n. 57, 31 maggio 1965, n. 575, 13 settembre 1982, n. 646, e successive modificazioni; 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; non essere stati dichiarati falliti, nè condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per i delitti di omicidio non colposo, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni.

4. L'iscrizione al ruolo è richiesta anche se la mediazione ha luogo in modo occasionale o discontinuo, ad opera di coloro che

svolgono, su mandato a titolo oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili o aziende».

Art. 3.

1. I commi 3, 4 e 5 dell'articolo 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sono sostituiti dai seguenti:

«3. Agli agenti immobiliari iscritti nell'apposita sezione del ruolo possono essere affidate stime di valore e consulenze tecniche in materia immobiliare per incarico sia di privati che di enti pubblici.

4. Gli agenti di cui al comma 3 hanno titolo per essere inclusi nel ruolo dei periti e degli esperti, tenuto dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

5. Tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese aventi come fine l'esercizio dell'attività di mediazione, anche se organizzate in forma societaria, debbono essere iscritti nel ruolo. Tale obbligo ricorre in ogni caso per coloro che rivestono una delle seguenti qualifiche o ne svolgono di fatto le relative funzioni: preposto; direttore commerciale; addetto ai contratti di vendita, di locazione o di cessione; addetto all'acquisizione di incarichi o mandati; addetto alla effettuazione di stime di valore. Lo stesso obbligo ricorre per coloro che alle dipendenze dei soggetti di cui al periodo precedente concorrono allo svolgimento delle relative funzioni con libertà di apprezzamento e facoltà di iniziativa».

Art. 4.

1. Il comma 1 dell'articolo 4 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

«1. Presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato è istituita una commissione centrale cui sono attribuiti i seguenti compiti:

a) esercitare funzioni di indirizzo e di coordinamento delle attività delle commis-

sioni istituite presso ogni camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

b) presentare al Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato proposte e raccomandazioni di propria iniziativa in materia di mediazione;

c) esprimere pareri in materia di mediazione su richiesta del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato;

d) esaminare i ricorsi presentati in ordine alle materie e alle modalità degli esami ed alle iscrizioni nel ruolo di cui all'articolo 2;

e) determinare il modello della tessera personale di riconoscimento rilasciata agli agenti all'atto dell'iscrizione nel ruolo;

f) vigilare sulle autorizzazioni all'uso di modelli e formulari rilasciate dalle singole camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

g) svolgere ogni altra attività che ad essa venga affidata nell'ambito delle proprie competenze dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato».

2. La lettera e) del comma 2 dell'articolo 4 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è soppressa.

Art. 5.

1. I commi 2, 3 e 4 dell'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sono sostituiti dai seguenti:

«2. La licenza di cui al comma 1 non abilita comunque all'esercizio dell'attività di mediazione.

3. L'iscrizione nel ruolo di cui all'articolo 2 e l'esercizio dell'attività di mediazione sono incompatibili con:

a) qualunque rapporto di impiego pubblico o privato, eccezione fatta per quello che intercorre fra le ditte individuali o le società che esercitano l'attività di mediazione come definita dalla presente legge ed i soggetti indicati all'ultimo periodo del comma 5 dell'articolo 3;

b) lo svolgimento di qualsiasi attività commerciale o imprenditoriale.

4. Il mediatore che nell'esercizio della propria attività si avvale di moduli o formulari recanti le condizioni contrattuali deve preventivamente depositarne copia presso la commissione di cui all'articolo 7 ed ottenere l'autorizzazione al loro uso. L'inosservanza di tale obbligo è causa di nullità del contratto di mediazione».

Art. 6.

1. L'articolo 6 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

«Art. 6. - 1. Hanno diritto alla provvigione di cui all'articolo 1755 del codice civile soltanto coloro che sono iscritti nel ruolo degli agenti di affari in mediazione di cui all'articolo 2.

2. La misura delle provvigioni di cui al comma 1 e la proporzione di esse gravante su ciascuna delle parti, in mancanza di patto espresso, sono determinate dalla giunta di ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, tenendo conto del parere della commissione provinciale di cui all'articolo 7».

Art. 7.

1. All'articolo 7 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, alinea, dopo le parole: «del medesimo» sono aggiunte le seguenti: «, e autorizza l'uso dei moduli e formulari depositati, purchè siano redatti secondo chiarezza e buona fede e non contrastino con i principi di cui alla presente legge.»;

b) al medesimo comma 1, lettera c), le parole: «cinque rappresentanti» sono sostituite dalle seguenti: «sei rappresentanti»;

c) il comma 6 è sostituito dal seguente:

«6. La commissione denuncia direttamente all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in modo occasionale, la professione di mediatore. Per accertare i casi di abusivismo la commissione può disporre che si eseguano ispe-

zioni o sopralluoghi, richiedendo anche alle autorità competenti l'ausilio della forza pubblica, nonchè la chiusura dei locali in cui si eserciti abusivamente l'attività di mediazione».

Art. 8.

1. L'articolo 8 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

«Art. 8. - 1. Chiunque sia stato radiato dal ruolo non può partecipare, neppure in forma indiretta, a ditte individuali o società che esercitino l'attività di mediazione come definita dalla presente legge nè le attività ad essa complementari.

2. Chiunque esercita un'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con le pene previste dall'articolo 348 del codice penale.

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