

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

N. 3482

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori LA LOGGIA, PIANETTA, TRAVAGLIA,
VENTUCCI, BETTAMIO, AZZOLLINI, NOVI e SCHIFANI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 LUGLIO 1998

Disciplina della professione di mediatore

ONOREVOLI SENATORI. - Le leggi 20 marzo 1913, n. 272, e successive modificazioni, 21 marzo 1958, n. 253, e 3 febbraio 1989, n. 39, che disciplinano la categoria dei mediatori agenti di affari non sono più rispondenti alle esigenze del mercato, sia degli operatori che dei consumatori, pur avendo, in particolare la legge n. 39 del 1989, rappresentato un momento fondamentale nella storia della categoria.

Gli elementi di cambiamento da rilevare sono sia in termini quantitativi che qualitativi.

La categoria, che ad un primo censimento del ruolo, alla fine degli anni '80, risultava essere di circa 20 mila operatori, oggi è di oltre 55 mila, di cui 47 mila agenti immobiliari. Fra le diverse sezioni a ruolo: merceologici, immobiliari, aziendali e servizi, quella di agenti immobiliari rappresenta quindi, circa l'85 per cento della categoria complessiva e ciò in risposta a precisi orientamenti di mercato.

Il 77,8 per cento delle famiglie italiane risiedono in case di proprietà (CENSIS 1997); inoltre la mobilità è aumentata, sia come cambiamento di costume che come risposta al mercato del lavoro.

Il settore merceologico, per lo più legato al mercato delle merci alimentari, si è mantenuto costante.

Ma forse più importante è il cambiamento in termini qualitativi dell'attività di mediazione.

I contenuti professionali specifici sono condizioni irrinunciabili per garantire al consumatore non solo il risultato concreto dell'attività, ma soprattutto la sua qualità di prodotto e di processo nel servizio.

Negli anni del *boom* economico la corsa alla casa aveva segnato un andamento di

specializzazione che oggi, in tempi di terziarizzazione crescente, è diventato elemento caratterizzante lo sviluppo del settore.

Oggi più che mai la funzione del mediatore immobiliare non è più solo quella di porre in contatto due persone per la conclusione di un contratto di compravendita o di locazione, ma è quella di assisterle nella delicata fase dell'informativa, della decisione e della realizzazione del contratto stesso, e ciò fornendo al cliente consumatore tutti gli strumenti professionali necessari.

A maggior ragione questo si può dire per il mercato delle merci dove alla conoscenza specifica del prodotto va affiancata la conoscenza specifica delle particolari tecniche di quel preciso mercato. Per tutti poi vale l'imprescindibile conoscenza delle dinamiche finanziarie collegate ad ogni specifica transazione economica.

La tradizionale figura del mediatore nulla ha più a che fare con le attuali regole del mercato.

Preme, inoltre, far presente come l'esigenza di un rinnovamento della normativa sia già stata segnalata al Parlamento ove sono state avanzate diverse proposte di parziale modifica della normativa in questione.

La proposta che presentiamo è una revisione organica e complessiva di tutta la materia.

Gli scopi primari del presente disegno di legge sono: la qualificazione professionale, per combattere sia l'abusivismo che l'evasione fiscale ad esso collegata, e la difesa del consumatore utente, per dargli la certezza della qualità e la garanzia della trasparenza.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Ambito di applicazione)

1. Le disposizioni della presente legge si applicano ai mediatori di cui al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile, ad esclusione di quelle categorie le cui attività di mediazione sono disciplinate da disposizioni speciali.

Art. 2.

(Ruolo dei mediatori)

1. Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, di seguito denominata «camera di commercio», è istituito il ruolo dei mediatori nel quale devono iscriversi tutti coloro che intendono svolgere attività di mediazione.

2. Il ruolo di cui al comma 1 è articolato nelle seguenti sezioni:

- a) mediatori merceologici;
- b) mediatori immobiliari;
- c) mediatori aziendali;
- d) mediatori in servizi;
- e) mediatori muniti di mandato a titolo oneroso.

3. Il ruolo comprende altresì una sezione speciale per i mediatori pubblici.

4. L'attività di mediazione può essere esercitata sia da persone fisiche che da società di persone.

Art. 3.

(Modalità di iscrizione)

1. Al fine di ottenere l'iscrizione nel ruolo dei mediatori gli interessati devono pre-

sentare domanda alla commissione di cui all'articolo 6, istituita presso la camera di commercio della provincia in cui risiedono.

Art. 4.

*(Requisiti per l'iscrizione
delle persone fisiche)*

1. Al fine di ottenere l'iscrizione nel ruolo dei mediatori le persone fisiche devono:

a) essere cittadini di uno degli Stati dell'Unione europea, ovvero stranieri residenti e domiciliati nel territorio della Repubblica italiana;

b) godere dei diritti civili;

c) avere conseguito almeno il diploma di scuola di secondo grado;

d) avere effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi che può essere ridotto in proporzione alla frequenza di uno specifico corso di formazione professionale;

e) avere superato un esame di abilitazione diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto. Le materie e le modalità dell'esame sono stabilite dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato;

f) salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, ai sensi della legge 13 settembre 1982, n. 646, e successive modificazioni; non essere interdetti, inabilitati, falliti o condannati per un delitto non colposo per cui la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni.

Art. 5.

*(Requisiti per l'iscrizione
delle società di persone)*

1. Qualora l'attività di mediazione sia esercitata da società di persone, la stessa deve essere iscritta a ruolo, ed altrettanto è

prescritto per il legale o i legali rappresentanti e per tutti coloro che esercitano l'attività di mediazione per conto della società medesima. L'oggetto sociale deve essere limitato all'attività di mediazione ed ai servizi con questa complementari e connessi, inclusi la consulenza e la gestione patrimoniale.

2. Le società di persone sono tenute a comunicare alla competente commissione di cui all'articolo 6 le eventuali variazioni intervenute nella documentazione presentata ai sensi del comma 1.

3. Per l'esercizio della professione di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti.

4. Per la disciplina relativa alla costituzione, amministrazione, responsabilità degli amministratori, distribuzione degli utili e partecipazione alle obbligazioni, si applicano le disposizioni di cui ai libri IV e V del codice civile, in quanto non diversamente stabilito da leggi speciali.

Art. 6.

(Commissione per il ruolo professionale)

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

- a) un membro della giunta camerale;
- b) un rappresentante degli agricoltori, uno degli industriali e uno dei commercianti, designati dalle relative organizzazioni, con riferimento alla rappresentatività nei consigli camerali;
- c) cinque mediatori designati dalle organizzazioni di categoria più rappresentative a livello nazionale, tenuto conto della rappresentatività locale individuata dalla competente direzione provinciale del lavoro.

2. Con le stesse modalità di cui al comma 1 si provvede alla nomina dei membri supplenti della commissione in numero pari ai titolari e in rappresentanza delle medesime categorie.

3. La commissione nomina al suo interno il presidente ed il vice presidente.

4. Le funzioni di segretario della commissione sono esercitate da un funzionario della camera di commercio.

5. Le spese per il funzionamento delle commissioni sono poste a carico del bilancio di ciascuna camera di commercio.

Art. 7.

(Funzioni della commissione)

1. Alla commissione di cui all'articolo 6 sono attribuiti i seguenti compiti:

a) provvedere in merito alle iscrizioni, ai trasferimenti e alle cancellazioni dal ruolo;

b) vigilare sul corretto esercizio dell'attività da parte degli iscritti ed applicare le sanzioni disciplinari;

c) compiere verifiche sulla prestazione delle garanzie;

d) esercitare il controllo sul rilascio e sul rinnovo della tessera di riconoscimento personale, obbligatoria per coloro che esercitano l'attività;

e) provvedere alla revisione del ruolo ogni quadriennio;

f) denunciare all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente l'attività di mediatore, anche se in modo discontinuo od occasionale;

g) curare la conservazione dei moduli e formulari depositati ai sensi dell'articolo 12, comma 1.

Art. 8.

(Sanzioni disciplinari)

1. Le sanzioni disciplinari che la commissione di cui all'articolo 6 può infliggere

al mediatore che viola i suoi doveri o non adempie agli obblighi fissati dalla legge per la sua attività, sono le seguenti:

- a) il richiamo scritto;
- b) la sospensione dall'attività per un periodo non inferiore a dieci giorni e non superiore a centottanta giorni;
- c) la sospensione fino al termine del giudizio nei casi in cui l'iscritto ha assunto la qualità di imputato per uno dei reati indicati dall'articolo 4, comma 1, lettera f);
- d) la radiazione.

Art. 9.

(Effetti dell'iscrizione nel ruolo)

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

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

3. Ai mediatori iscritti nel ruolo possono essere affidati incarichi di perizia e consulenza tecnica nelle materie attinenti al ramo di mediazione esercitata, anche da parte di enti pubblici.

4. Tutti coloro che esercitano l'attività di mediazione di cui all'articolo 1 della presente legge, anche se con rapporto di lavoro subordinato o di collaborazione, devono possedere i requisiti di cui all'articolo 4 della legge stessa.

5. Per l'esercizio delle attività disciplinate dalla presente legge, compreso l'espletamento delle pratiche complementari e necessarie 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.

6. La licenza di cui al comma 5 non abilita all'esercizio dell'attività di mediazione.

7. L'iscritto nel ruolo ha l'obbligo del segreto professionale.

Art 10.

(Reiscrizione)

1. Possono essere reinscritti nel ruolo dei mediatori, previa la sola verifica dei requisiti morali di cui all'articolo 4 e dell'assenza di incompatibilità ai sensi dell'articolo 11, coloro che sono stati cancellati su richiesta da non oltre cinque anni. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli agenti mediatori cancellati dal ruolo per la perdita dei requisiti, ove la causa ostativa sia stata rimossa.

Art. 11.

(Incompatibilità)

1. L'iscrizione nel ruolo dei mediatori è incompatibile:

a) con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati o pubblici;

b) con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate.

Art. 12.

(Modulistica per contratti)

1. Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari nei quali sono indicate le condizioni del contratto deve preventivamente depositarne copia presso la commissione di cui all'articolo 6.

2. I moduli utilizzati ai sensi del comma 1 dai mediatori devono essere redatti in conformità alle disposizioni della legge 6 febbraio 1996, n. 52, e successive modificazioni, in materia di protezione del consumatore.

Art. 13.

(Mediatori pubblici)

1. Possono essere iscritti nell'apposita sezione del ruolo di cui al comma 3 dell'articolo 2, i mediatori iscritti da almeno cinque anni in una delle sezioni ordinarie di cui al comma 2 del medesimo articolo che non hanno riportato sanzioni disciplinari.

2. L'iscrizione nella sezione di cui all'articolo 2, comma 3, è subordinata alla prestazione di un'apposita garanzia assicurativa o bancaria.

3. I mediatori pubblici sono autorizzati all'esercizio della professione per conto di enti privati e pubblici nonché ad effettuare vendite all'incanto, per conto di privati, enti e organi giurisdizionali, anche presso le borse merci e le borse immobiliari.

Art. 14.

(Attività abusiva)

1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel relativo ruolo è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa tra lire 4 milioni e lire 12 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 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

2. A coloro che sono incorsi, anche per una sola volta, nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi è stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'articolo 348 del codice penale, nonché l'articolo 2231 del codice civile. La condanna comporta la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge.

Art. 15.

(Prima applicazione)

1. In sede di prima applicazione della presente legge le commissioni di cui all'articolo 6 provvedono ad iscrivere nel ruolo tutti i mediatori che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risultano iscritti nei ruoli costituiti ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39, nonchè i mediatori pubblici iscritti ai sensi della legge 21 marzo 1958, n. 253.

Art. 16.

(Abrogazione di norme)

1. Sono abrogati: la legge 20 marzo 1913, n. 272, e successive modificazioni, ed il relativo regolamento di esecuzione, approvato con regio decreto 4 agosto 1913, n. 1068, per quanto concerne la mediazione; la legge 21 marzo 1958, n. 253, ed il relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926; la legge 3 febbraio 1989, n. 39, ed il relativo regolamento di attuazione, emanato con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 21 dicembre 1990, n. 452, ed ogni altra disposizione legislativa o regolamentare in contrasto con la presente legge.

