

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori RUFFINO, SCHIETROMA, GRECO, CARTIA, PALUMBO, DEGOLA, PAGANI Maurizio, MURMURA, VELLA, FRANZA, RIVA Dino, CASTELLI, MURATORE, SCLAVI, PARRINO, PINTO Michele e CURELLA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 AGOSTO 1984

#### Istituzione dell'Albo degli agenti immobiliari

ONOREVOLI SENATORI. — Il presente disegno di legge intende disciplinare in modo organico la professione di agente di mediazione del settore immobiliare.

La esigenza di nuove disposizioni legislative in materia nasce dalla constatazione che le norme dettate al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile e la legge 21 marzo 1958, n. 253, nonché il regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 196, si sono dimostrate insufficienti a regolamentare l'attività professionale nel settore della

mediazione immobiliare e non garantistiche nei confronti di tutti i partecipanti alla operazione economica. Detti testi legislativi non incidono sulla disciplina dei rapporti fra mediatore e parti dell'affare intermediario, disciplina che si presenta, pertanto, indipendente dalla circostanza che il mediatore sia occasionale o professionale.

Giustificata, quindi, la necessità di evitare che in questo delicato settore possano agire operatori impreparati, improvvisati o di condotta non sempre illibata, che potrebbero anche causare turbative di mercato.

**DISEGNO DI LEGGE****TITOLO I****ISTITUZIONE DELL'ALBO  
DEGLI AGENTI IMMOBILIARI****Art. 1.**

Presso ogni Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito l'Albo degli agenti immobiliari.

È vietato l'esercizio della professione di agente immobiliare a chiunque non sia iscritto nell'Albo di cui al presente articolo.

**Art. 2.**

Agli effetti della presente legge esercita la professione di agente immobiliare colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare avente ad oggetto la compravendita o la locazione di un bene immobile; la cessione o l'affittanza di aziende industriali, commerciali, artigiane o alberghiere, senza essere legato ad alcuna delle parti contraenti da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza. Hanno diritto al compenso di mediazione solo coloro che sono iscritti all'Albo.

La misura della mediazione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti sono proposte dal collegio nazionale di cui all'articolo 15 della presente legge e approvate dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato sentito il parere delle organizzazioni nazionali di categoria.

**Art. 3.**

L'esercizio della professione di agente immobiliare e l'iscrizione all'Albo sono incompatibili:

a) con qualunque impiego pubblico o privato;

b) con l'iscrizione in altri ruoli, ordini, albi o registri;

c) con l'esercizio di attività industriale, commerciale o artigianale.

Gli agenti immobiliari non possono, senza il consenso del collegio provinciale dell'Albo, di cui all'articolo 8 della presente legge, accettare incarichi di insegnamento di qualsiasi natura.

Possono, invece, assumere incarichi universitari, secondo le norme di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 382 dell'11 luglio 1980, nonchè effettuare prestazioni d'opera aventi carattere scientifico o letterario.

#### Art. 4.

Il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato esercita l'alta vigilanza sugli Albi provinciali degli agenti immobiliari.

#### Art. 5.

L'Albo deve contenere il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il titolo di studio, la residenza ed il domicilio dell'iscritto, la data di iscrizione e gli estremi del provvedimento.

Il collegio provinciale dell'Albo procede all'inizio di ogni anno alla revisione dell'Albo ed alle occorrenti variazioni.

La cancellazione è sempre ordinata qualora la revisione accerti il difetto dei titoli in base ai quali fu disposta l'iscrizione, salvo che questa non sia stata eseguita o conservata per effetto di una decisione giurisdizionale concernente i titoli o i requisiti predetti.

Gli Albi aggiornati debbono, a cura dei collegi provinciali, essere comunicati al Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, entro il primo trimestre di ogni anno.

Il collegio provinciale mantiene inoltre aggiornato il registro dei praticanti di cui all'articolo 6 della presente legge.

## Art. 6.

Possono chiedere l'iscrizione all'Albo coloro che posseggono i seguenti requisiti:

- 1) cittadinanza italiana;
- 2) età non inferiore agli anni 18;
- 3) godimento dei diritti civili;
- 4) buona condotta;
- 5) possesso di diploma di scuola secondaria superiore;
- 6) l'aver effettuato pratica per un anno presso un agente immobiliare regolarmente iscritto all'Albo;
- 7) idoneità all'esercizio professionale conseguita a seguito di apposito esame sostenuto secondo le modalità stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge.

L'iscrizione abilita all'esercizio della professione in tutto il territorio della Repubblica; non è ammesso l'inserimento in più di un Albo.

## TITOLO II

## ORGANI DIRETTIVI

## Art. 7.

Presso ogni circoscrizione camerale è costituito un collegio di tutti gli iscritti all'Albo provinciale di cui al precedente articolo 1.

L'assemblea degli iscritti deve essere convocata almeno una volta l'anno per l'approvazione della relazione del collegio provinciale dell'Albo, nonché del bilancio preventivo e consuntivo annuale.

L'Assemblea è convocata con 10 giorni d'anticipo mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza nonché l'elenco degli argomenti da trattare.

L'assemblea è valida in prima convocazione qualora sia presente, comprese le deleghe, la maggioranza degli iscritti; trascor-

sa un'ora è valida in seconda convocazione, qualunque sia il numero degli iscritti presenti.

Ciascun iscritto all'Albo ha diritto ad un voto e può rappresentare per delega scritta non più di due altri iscritti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei presenti inclusi coloro che votano per delega, nel rispetto delle norme contenute nel vigente codice civile.

#### Art. 8.

Dovrà essere costituito presso ogni Albo un collegio provinciale.

Le elezioni per la nomina dei componenti il collegio provinciale sono effettuate dall'assemblea degli iscritti convocata secondo le modalità dell'articolo precedente.

I componenti del collegio provinciale sono eletti a maggioranza assoluta di voti segreti, validamente espressi per mezzo di schede su cui possono essere segnate le preferenze.

A parità di voti è eletto il candidato più anziano per iscrizione; tra coloro che abbiano uguale anzianità di iscrizione, il più anziano di età.

Non è ammesso voto per delega.

Contro i risultati delle elezioni ciascun iscritto può proporre reclamo al collegio nazionale entro il termine di dieci giorni dall'avvenuta proclamazione.

#### Art. 9.

Il collegio provinciale dell'Albo è composto:

- 1) da sei membri, se gli iscritti non superano i cento;
- 2) da nove membri, se gli iscritti superano i cento.

Il collegio resta in carica tre anni ed i suoi membri sono rieleggibili.

#### Art. 10.

Ciascun collegio provinciale elegge a voto segreto, nel suo seno, il presidente ed un

vice presidente, il segretario ed un tesoriere.

#### Art. 11.

Il presidente del collegio provinciale ha la rappresentanza dell'Albo ed esercita le altre attribuzioni a lui conferite dalla presente legge.

Il presidente adotta nei casi di grave urgenza i provvedimenti necessari che devono essere sottoposti all'esame del collegio provinciale, per la ratifica, nella prima seduta successiva all'adozione del provvedimento stesso.

#### Art. 12.

Il collegio provinciale dell'Albo, oltre a quelle demandate dalla presente legge o da altre disposizioni, ha le seguenti attribuzioni:

1) cura la tenuta dell'Albo e provvede all'iscrizione e cancellazione previste dalla presente legge;

2) vigila sul decoro professionale degli iscritti, sull'adempimento degli obblighi loro imposti dalla legge e sul rigoroso rispetto dell'etica professionale;

3) vigila per la tutela del titolo professionale;

4) delibera i provvedimenti disciplinari a termine degli articoli da 24 a 30 della presente legge;

5) interviene, su concorde richiesta delle parti, per comporre le controversie che possono sorgere in dipendenza dell'esercizio professionale;

6) provvede alla gestione finanziaria ed a quanto altro sia necessario per il conseguimento dei fini dell'Albo;

7) delibera la convocazione dell'assemblea;

8) stabilisce, entro i limiti necessari per coprire le spese per il funzionamento dell'Albo, la tassa annuale per gli iscritti nonchè la tassa di iscrizione;

9) controlla l'applicazione della tariffa professionale deliberata dal collegio nazionale e approvata dal Ministero;

10) in caso di controversia determina le provvigioni spettanti all'agente immobiliare, a norma delle tariffe professionali e del codice civile.

#### Art. 13.

Il collegio è convocato dal presidente almeno una volta ogni tre mesi. Deve essere convocato altresì ogni volta ne sia fatta richiesta da almeno due componenti. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei votanti.

Nel caso di parità di voti, decide il voto del presidente.

Il segretario redige un verbale che sarà sottoscritto dallo stesso e dal presidente.

#### Art. 14.

Il collegio può essere sciolto se non è in grado di funzionare o se ricorrono altri gravi motivi.

In caso di scioglimento o mancata costituzione del collegio, le sue funzioni vengono affidate ad un commissario straordinario che, entro 180 giorni, deve provvedere a convocare l'assemblea per l'elezione del collegio stesso.

Lo scioglimento del collegio e la nomina del commissario sono disposti dal collegio nazionale o dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

#### Art. 15.

Presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato è costituito il collegio nazionale degli agenti immobiliari.

Esso è composto:

a) dai presidenti regolarmente eletti dai collegi provinciali di ogni Albo;

b) da un membro designato dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Le funzioni di segretario e tesoriere sono esercitate da un funzionario della carriera direttiva in servizio presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, nominato dal Ministero stesso.

Il collegio nazionale resta in carica anche dopo il termine di cui all'ultimo comma dell'articolo 9 e sino al momento in cui verrà insediato il nuovo collegio nazionale.

Si riunisce almeno una volta l'anno.

Il presidente può convocarlo di sua iniziativa e deve convocarlo quando vi è richiesta di almeno sei membri.

#### Art. 16.

Il collegio nazionale elegge nel proprio seno, a scrutinio segreto, il presidente e un vice presidente; il presidente rappresenta il collegio nazionale nei rapporti esterni.

Il collegio nazionale siede e delibera validamente quando siano presenti almeno il 51 per cento dei suoi membri.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti.

#### Art. 17.

Il collegio nazionale, oltre ad adempiere a tutti gli altri compiti demandati dalla presente legge o da altre disposizioni, ha le seguenti attribuzioni:

- 1) vigila sugli Albi provinciali;
- 2) esamina i bilanci preventivi e consuntivi degli Albi provinciali;
- 3) delibera e propone, sentito il parere consultivo dei collegi provinciali dell'Albo, le tariffe professionali, che dovranno essere sottoposte all'approvazione del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato;
- 4) presenta alle autorità competenti le proposte che ritiene opportune in materia di mediazione nel settore immobiliare e quant'altro concerne le attività immobiliari;
- 5) provvede alla stesura del bilancio preventivo e consuntivo annuale e stabilisce i contributi strettamente necessari per lo svolgimento della propria attività a carico degli Albi provinciali.



## TITOLO III

ISCRIZIONE ALL'ALBO  
E CANCELLAZIONE

## Art. 18.

Coloro che intendono iscriversi all'Albo devono produrre istanza al collegio provinciale nelle forme stabilite dal regolamento di attuazione della presente legge. Il collegio, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, delibera motivatamente la iscrizione o il diniego di iscrizione ed il presidente ne dà comunicazione all'interessato entro i quindici giorni successivi.

In caso di provvedimento di diniego di iscrizione, nel termine perentorio di sessanta giorni dalla notifica dello stesso, l'interessato può proporre ricorso motivato al collegio nazionale di cui al precedente articolo 15. Contro il provvedimento che rigetta il ricorso l'interessato può proporre opposizione dinanzi al tribunale della sede della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione sia stata richiesta l'iscrizione all'Albo.

Qualora entro novanta giorni dalla presentazione del ricorso non sia intervenuta la decisione del collegio nazionale, l'azione giudiziaria può essere ugualmente proposta.

## Art. 19.

La cancellazione dall'Albo deve essere ordinata con delibera del collegio provinciale:

- 1) nei casi di incompatibilità;
- 2) quando sia venuto a mancare uno dei requisiti di cui al precedente articolo 6;
- 3) quando l'iscritto rinunci espressamente alla iscrizione;
- 4) a seguito di provvedimento definitivo di radiazione.

Nei casi di cui ai precedenti numeri 1) e 2), l'interessato può proporre ricorso av-

verso il provvedimento di cancellazione, entro il termine perentorio di 60 giorni, al collegio nazionale.

Il ricorso ha effetto sospensivo.

Eccetto il caso di cancellazione per radiazione, chi viene cancellato dall'Albo può essere nuovamente iscritto, purchè provi che è venuta a cessare la causa che ne aveva determinato la cancellazione.

#### Art. 20.

Gli iscritti all'Albo hanno l'obbligo del segreto professionale; nell'esercizio della professione non devono compiere atti o fatti non conformi alla dignità o al decoro professionale.

A tutti gli agenti immobiliari è vietato di esercitare in proprio il commercio relativo alla mediazione da essi professata, pena la sanzione di cui alla lettera d) del successivo articolo 24.

### TITOLO IV

#### TUTELA PROFESSIONALE

#### Art. 21.

Chiunque, non iscritto all'Albo di cui alla presente legge, eserciti l'attività di agente immobiliare è punito a norma dell'articolo 348 del codice penale, e sarà obbligato alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni eventualmente percepite. La condanna importa la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge.

#### Art. 22.

L'iscrizione all'Albo è fatta a titolo personale; l'iscritto non può delegare ad altri le funzioni relative all'esercizio professionale se non ad altro agente immobiliare regolarmente iscritto ad un Albo di cui alla presente legge.

La professione di agente immobiliare può essere esercitata in forma individuale od as-

sociata; tutti gli associati dovranno essere iscritti all'Albo previsto dalla presente legge.

#### Art. 23.

Gli agenti immobiliari ai quali siano contestati abusi o mancanze nell'esercizio della professione, o fatti non conformi alla dignità o al decoro professionale, in special modo per concorrenza sleale o turbativa di mercato, sono sottoposti a provvedimenti disciplinari da parte del competente collegio provinciale dell'Albo.

La contestazione degli addebiti deve avvenire con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nella quale si farà specifica menzione del termine di venti giorni dal ricevimento della stessa, entro il quale l'interessato può presentare le proprie deduzioni al collegio nazionale.

Nell'istruttoria dei procedimenti disciplinari il collegio competente ha facoltà di udire testimoni.

Le presenti norme regolano anche la procedura per il ricorso avanti al collegio nazionale.

#### Art. 24.

Le sanzioni disciplinari che possono essere applicate secondo la gravità delle infrazioni sono:

- a) il richiamo scritto all'osservanza dei propri doveri;
- b) la censura;
- c) la sospensione dall'esercizio professionale per un periodo non inferiore a sei mesi e non superiore a due anni;
- d) la radiazione dall'Albo.

#### Art. 25.

La radiazione è pronunciata nei confronti di chi, con la propria condotta, abbia gravemente compromesso la propria reputazione e la dignità della categoria.

La radiazione è obbligatoria nei casi seguenti:

1) interdizione dai pubblici uffici perpetua o di durata superiore a tre anni o interdizione dalla professione per uguale durata;

2) condanna per delitto contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, la economia pubblica, l'industria, il commercio, il patrimonio o 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, salvo che sia intervenuta la riabilitazione.

I provvedimenti definitivi di radiazione devono essere comunicati a tutte le Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura della Repubblica.

#### Art. 26.

L'iscritto nell'Albo, se sottoposto a procedimento penale, può essere, quando la natura del reato sia particolarmente grave, sospeso dal servizio; ove sia stato emesso mandato od ordine di cattura, la sospensione cautelare è obbligatoria.

#### Art. 27.

Il collegio provinciale dell'Albo può, per gravi motivi, ordinare la sospensione dell'iscritto dall'Albo, anche in forma cautelativa, nel caso non sia esaurito od iniziato il procedimento disciplinare.

#### Art. 28.

Quando la sospensione cautelare sia stata disposta in dipendenza di procedimento penale e questo si concluda con sentenza di proscioglimento o di assoluzione passata in giudicato perchè il fatto non sussiste o l'iscritto all'Albo non l'ha commesso, la sospensione è revocata.

Se il procedimento penale si conclude con sentenza di proscioglimento o di assoluzione passata in giudicato per motivi diversi

da quelli contemplati nel comma precedente, la sospensione può essere mantenuta qualora, nei termini di 180 giorni dalla data in cui è divenuta irrevocabile la sentenza definitiva di proscioglimento o di 20 giorni dalla data in cui l'iscritto abbia notificato al collegio la sentenza stessa, non venga iniziato il procedimento disciplinare mediante la contestazione degli addebiti.

La sospensione cessa se la contestazione degli addebiti non ha luogo entro detto termine ed il procedimento disciplinare non può più essere iniziato.

#### Art. 29.

Qualora per il fatto addebitato all'iscritto nell'Albo sia stata iniziata azione penale, il procedimento disciplinare non può essere promosso fino al termine di quello penale e, se già iniziato, deve essere sospeso.

#### Art. 30.

Tutti i provvedimenti di sospensione o radiazione devono essere comunicati entro 15 giorni dalla pronuncia a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'interessato il quale, entro 30 giorni, può proporre ricorso al collegio nazionale.

Il ricorso ha effetto sospensivo, eccetto nei casi di radiazione, di cui al precedente articolo 25, numeri 1) e 2).

La decisione del collegio nazionale è definitiva.

### TITOLO V

#### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### Art. 31.

Tutti coloro che al momento dell'entrata in vigore della presente legge siano iscritti nei ruoli di cui alla legge 21 marzo 1958, n. 253, sono iscritti di diritto all'Albo pre-

visto dalla presente legge, se ed in quanto in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 6, punti 1), 2), 3) e 4) della presente legge.

**Art. 32.**

La legge 21 marzo 1958, n. 253, e il relativo regolamento di esecuzione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, non si applicano agli agenti immobiliari iscritti all'Albo di cui alla presente legge.

In quanto non compatibile, è abrogata ogni altra disposizione contraria alla presente legge.

**Art. 33.**

Il regolamento di esecuzione verrà emanato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.