SENATO DELLA REPUBBLICA

VIII LEGISLATURA

(N. 689)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori BAUSI, ROSI, DEGOLA, DEL NERO, BARSACCHI, PARRINO, CIOCE, DI LEMBO, COSTA, NEPI, COLELLA, D'AMICO, AMADEO e RIGGIO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 GENNAIO 1980

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 regolamentazione in parola, oltre a corrispondere ad una legittima aspettativa di una vasta e benemerita categoria di lavoratori autonomi, mira a soddisfare le più vaste esigenze dell'organizzazione commerciale moderna che richiede, in ogni settore, personale qualificato e di indiscussa correttezza morale e professionale.

Le norme dettate al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile e la legge 21 marzo 1958, n. 253, si sono dimostrate insufficienti a regolamentare l'attività professionale nel settore della mediazione immobiliare.

Può così accadere che ancora oggi in questo settore agiscano operatori impreparati, improvvisati, di condotta non sempre illibata. Tale stato di cose, oltre ad essere avvertita da tutta la comunità, è stato oggetto di controversie dottrinali e giurisprudenziali, specialmente per quanto attiene alla natura dei contratti posti in essere da mediatori non iscritti nei ruoli previsti dalle vigenti disposizioni.

La piaga sociale, origine di tante controversie, degli « abusivi » nel settore della mediazione immobiliare è nota a tutti e la legislazione vigente non è idonea ad eliminarla, per una carente ed insufficiente previsione di sanzioni nei confronti dei contravventori.

Proprio per questa realtà e per una prospettiva futura, l'agente immobiliare è chiamato ad assolvere compiti sempre più delicati e complessi per i quali si richiedono particolari doti di probità ed onestà individuale, nonchè di attitudine professionale.

L'esperienza insegna che i canoni dell'etica professionale sono stati ricercati ed adeguatamente applicati tutte le volte in cui

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1000) — 2/3/4

ad una categoria professionale è stato conferito il potere dell'autodisciplina e dell'autodeterminazione. Ugualmente è stato possibile conferire una più consapevole ed articolata tutela degli interessi di categoria allorchè gli stessi, anzichè ad altre autorità, sono stati affidati ad organismi rappresentativi della categoria e, quindi, degli stessi interessati.

Anche da ciò deriva al legislatore la necessità di intervenire per regolare adeguatamente l'attività professionale di una vasta categoria di operatori del settore immobiliare, come del resto è avvenuto per altre categorie similari.

Il presente disegno di legge intende istituire l'albo degli agenti immobiliari di mediazione per evitare che la professione venga esercitata da elementi privi di capacità tecnica, di competenza ed impegnati in altre attività regolarmente retribuite; ed anche in un maggior controllo fiscale in un settore che può rappresentare un sensibile introito.

Il disegno di legge è così articolato:

Titolo I (articoli da 1 a 6). — Contiene le disposizioni generali: campo di applicazione della legge; contenuto e limiti della stessa; incompatibilità con l'esercizio della professione di agente mediatore immobiliare; requisiti per l'iscrizione all'albo.

Titolo II (articoli da 7 a 17). — Tratta degli organi del collegio provinciale e suoi compiti; Consiglio nazionale, composizione e compiti.

Titolo III (articoli 18, 19 e 20). — Prevede la normativa per l'iscrizione e la cancellazione dall'albo.

Titolo IV (articoli da 21 a 30). — Riguarda la tutela professionale e le sanzioni per l'esercizio abusivo della professione.

Titolo V (articoli 31, 32 e 33). — Detta le disposizioni transitorie e finali.

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

ISTITUZIONE DELL'ALBO DEGLI AGENTI IMMOBILIARI

Art. 1.

Presso ciascuna Camera di commercio, industria e artigianato è istituito l'albo degli agenti immobiliari mediatori.

Nessuno può esercitare la funzione di agente in mediazione nel settore immobiliare se non è iscritto nell'albo predetto.

Art. 2.

Agli effetti della presente legge esercita la professione di agente in mediazione nel settore immobiliare colui che professionalmente mette in relazione due o più persone per la conclusione di un affare avente ad oggetto un bene immobile.

Non possono essere iscritti all'albo coloro che esercitano l'attività di cui al primo comma in modo saltuario e provvisorio.

Art. 3.

L'esercizio della professione di agente mediatore immobiliare è incompatibile:

a) con qualunque impiego pubblico o privato;

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

c) con l'esercizio di qualsiasi altra attività industriale, commerciale, agricola, artigianale o professionale.

Gli agenti mediatori immobiliari non possono, senza l'assenso del consiglio provinciale dell'ordine, accettare incarichi di qualsiasi natura. Sono, comunque, esentati dalla necessità di tale autorizzazione gli incarichi di insegnamento universitario e le prestazioni d'opera aventi carattere scientifico o letterario.

Art. 4.

Il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato esercita l'alta vigilanza sui collegi degli agenti immobiliari professionali.

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 di autorizzazione di cui è in possesso l'iscritto.

Il consiglio del collegio procede all'inizio di ogni anno alla revisione degli albi ed alle occorrenti variazioni, osservate per le cancellazioni le relative norme.

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 riveduti debbono, a cura del consiglio, essere comunicati al Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Il consiglio dell'ordine mantiene inoltre aggiornato il registro dei praticanti.

Art. 6.

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

1) cittadinanza italiana;

2) età non inferiore agli anni 18 e non superiore agli anni 55;

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 in mediazione iscritto nella stessa sezione nella quale si intende chiedere l'iscrizione;

7) residenza da almeno due anni nella circoscrizione camerale nel cui albo si chiede l'iscrizione;

8) idoneità all'esercizio professionale conseguita a seguito di apposito esame sostenuto secondo le modalità stabilite dal regolamento di esecuzione della 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.

L'assemblea è costituita da tutti gli iscritti negli albi provinciali di cui al precedente articolo 1, e deve essere convocata almeno una volta all'anno per l'approvazione della relazione dell'ordine provinciale del collegio nonchè del bilancio preventivo annuale.

L'assemblea è convocata con dieci giorni di anticipo mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza nonchè l'elenco delle materie da trattare.

L'assemblea è valida in prima convocazione qualora sia presente, comprese le deleghe, la maggioranza degli iscritti; trascorsa 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 assoluta dei voti.

Art. 8.

Le elezioni per la nomina dei componenti il consiglio provinciale sono effettuate dal-

l'assemblea degli iscritti convocata secondo le modalità dell'articolo che precede.

I componenti del consiglio provinciale sono eletti a maggioranza assoluta di voti segreti, validamente espressi per mezzo di schede su cui possono essere segnate tre 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 Consiglio nazionale entro il termine di dieci giorni dall'avvenuta proclamazione.

Art. 9.

Il consiglio provinciale del collegio è composto:

1) da sei membri, se gli iscritti non superano i cento;

2) da nove membri, se gli iscritti superano i cento.

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

Art. 10.

Ciascun consiglio elegge a voto segreto, nel suo seno, il presidente ed un vice presidente, il segretario e un tesoriere.

Art. 11.

Il presidente ha la rappresentanza del collegio 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 consiglio, per la ratifica, nella prima seduta successiva all'adozione del provvedimento stesso.

Art. 12.

Il consiglio del collegio, 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 24, 25, 26, 27, 28 e successivi;

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 del collegio;

7) delibera la convocazione dell'assemblea;

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

9) si attiene alla tariffa professionale comprendente anche le prestazioni accessorie, deliberata dal Consiglio nazionale e approvata dal Ministero di competenza;

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

Art. 13.

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

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

Lo scioglimento del consiglio e la nomina del commissario sono disposti dal Consiglio nazionale dell'ordine o, in mancanza, dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Art. 15.

Presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato è costituito il Consiglio nazionale dei collegi degli agenti immobiliari in mediazione.

Esso è composto:

a) dai presidenti regolarmente eletti, per un totale di 19 membri, dai consigli provinciali di ogni regione;

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 Consiglio nazionale resta in carica tre anni ed i suoi membri sono rieleggibili.

Si riunisce almeno una volta all'anno.

Il presidente può convocarlo di sua iniziativa e deve convocarlo quando vi è richiesta di almeno sei consiglieri nazionali o di un consiglio provinciale del collegio.

Art. 16.

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

Il Consiglio nazionale siede e delibera validamente quando siano presenti almeno i due terzi dei suoi membri.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti.

Art. 17.

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

1) vigila sui collegi locali;

2) esamina i bilanci preventivi e consuntivi dei collegi provinciali;

3) delibera e propone le tariffe professionali, uguali per tutto il territorio nazionale, che sono approvate dal Ministero;

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 annuale e stabilisce i contributi strettamente necessari per lo svolgimento della propria attività a carico dei collegi.

TITOLO III

ISCRIZIONE ALL'ALBO E CANCELLAZIONE

Art. 18.

Coloro che intendono iscriversi all'albo devono produrre istanza al consiglio del collegio nelle forme stabilite dal regolamento di attuazione della presente legge.

Il consiglio, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, delibera 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 Con-

siglio 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 ed agricoltura nella cui circoscrizione esista l'albo in cui sia stata richiesta l'iscrizione.

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

Art. 19.

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

1) nei casi di incompatibilità;

2) quando sia venuto a mancare uno dei requisiti di cui al precedente articolo 6;

3) quando l'iscritto rinuncia 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 avverso il provvedimento di cancellazione, entro il termine perentorio di trenta giorni, al Consiglio 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.

L'agente immobiliare oltre l'opera mediatoria dovrà dare alla clientela una prestazione intellettuale.

TITOLO IV

TUTELA PROFESSIONALE

Art. 21.

Chiunque, non iscritto agli albi di cui alla presente legge, eserciti l'attività di mediatore immobiliare, è punito a norma dell'articolo 348 del codice penale ed alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni eventualmente percepite.

Art. 22.

L'iscrizione all'albo è fatta a titolo personale: l'iscritto non può delegare ad altri le funzioni relative all'esercizio di mediazione.

Art. 23.

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

La contestazione degli addebiti deve avvenire con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno 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 Consiglio nazionale.

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

Le presenti norme regolano anche la procedura per il ricorso avanti al Consiglio 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 a 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, l'economia pubblica, l'industria, il commercio, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commini 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 della Repubblica.

Art. 26.

L'iscritto nell'albo 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 consiglio del collegio può, per gravi motivi, ordinare la sospensione dell'iscritto all'albo anche prima che 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, nel termine 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 consiglio 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 quindici giorni dalla pronuncia a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno

all'interessato il quale entro trenta giorni può proporre ricorso al Consiglio nazionale.

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

La decisione del Consiglio 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, numero 253, sono iscritti di diritto all'albo previsto dalla presente legge.

Art. 32.

Sono abrogati la legge 21 marzo 1958, numero 253, il relativo regolamento di esecuzione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, ed ogni altra disposizione contraria a quelle contenute nella presente legge.

Art. 33.

La presente legge entrerà in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.

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