

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1479**PROPOSTA DI LEGGE****d'iniziativa dei Deputati CAROLEO e DELCROIX***Annunziata il 23 febbraio 1955***Norme per l'esercizio della professione di mediatore
o di agente di affari praticante la mediazione**

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge ha il preciso scopo di coordinare opportunamente tutta la materia legislativa riguardante il mediatorato e, nel contempo, consolidare l'elevazione morale e sociale degli operatori in materia.

È notorio che la legge vigente è costituita da alcuni articoli sparsi nel Codice civile e consolidati dalla legge e dal regolamento di pubblica sicurezza, sovente in contrasto fra di essi.

La categoria mediatoria è stata finora menomata, ostacolata, derisa e anche vilipesa dal crescente dilagare del mediatorato clandestino, empirico e irresponsabile, in quanto il pubblico non sa ancora distinguere il mediatore vero da quello non qualificato.

Oggi, la maggior parte di operazioni mediatorie si riferiscono, sia nel campo immobiliare che in quello di merci, a somme in ordine di milioni. Da qui, la necessità di tutelare i contraenti dal possibile irretimento da parte di individui di pochi scrupoli. Si tenga presente il vantaggio fiscale ottenibile dal normalizzare l'ambiente e dare veste ufficiale all'agente di affari o mediatore, il quale, a sua volta, sarà un tutore della legalità delle operazioni concluse a suo tramite.

I concetti, i commenti e le delucidazioni sui criteri informativi seguiti nel compilare

il testo per la nuova legge sul mediatorato sono i seguenti:

L'articolo 1 ricalca l'articolo 1754 del Codice civile, inquadrando la figura giuridica del mediatore ed assimilati, stabilendo una nuova e più consona denominazione del professionista in « agente di affari o mediatore ». Sancisce la reperibilità dell'agente o mediatore, il quale deve avere un recapito certo.

Si è creduto opportuno usare la dizione « agente d'affari o mediatore » in quanto le due locuzioni sono indifferentemente usate per indicare la stessa attività.

L'articolo 2, diversamente da quanto oggi in vigore con l'articolo 115 del testo unico di pubblica sicurezza ed articolo 205 del relativo regolamento, stabilisce l'istituzione degli albi professionali a similitudine degli ordinamenti vigenti per le varie categorie di professionisti.

Conseguentemente (fatta eccezione per gli attuali titolari di licenza di pubblica sicurezza) specifica che gli aspiranti all'abilitazione professionale debbano sostenere un esame davanti apposita Commissione come da norme di regolamento.

Per quanto concerne l'attuazione procedurale si demanda ad un ordinamento professionale.

L'articolo 3 specifica per gli aspiranti i titoli di studio e documenti richiesti, stabilendo dei minimi e massimi di età rispettivamente di 21 e 50 anni.

Stabilisce ancora che l'iscrizione agli albi sia vietata a chi svolge qualsiasi altra attività diretta o indiretta ed a chi appartenga al personale di pubbliche amministrazioni.

Si afferma così un giusto criterio sociale che riserva l'esercizio integrale della professione, a chi ne fa unico oggetto di vita, vietando ad altri che esercitano altre attività, di farne una attività ausiliaria.

L'articolo 4, in particolare, propone una innovazione, che dovrebbe essere tuttora apprezzata ed accolta, in quanto mira non solo a tutelare il legittimo interesse dei professionisti della mediazione, ma altresì a proteggere tutti i cittadini in genere contro gli inconvenienti che si verificano per difetto di specifica competenza professionale, e purtroppo, talvolta, anche di onestà, quando persone sfornite della necessaria preparazione tecnica e morale, pretendono di intermediare affari molto importanti spesso sorprendendo la buona fede di coloro che ingenuamente trattano con essi, credendo di ricevere prestazioni amichevoli, e quindi gratuite, con malintesi, che poi sfociano in liti accanite. Non da oggi, e non soltanto nel diritto italiano la mediazione occasionale è stata vietata da norme di legge; nel diritto francese una serie di provvedimenti che ebbe durata secolare (da regolamento del prevosto Boilleau del 1276 sino alle ordinanze colbertiane del 1673 e del 1681) affermò l'utilità pubblica dell'esercizio professionale della mediazione, si è ritenuta assolutamente indispensabile la norma che l'intermediazione prestata occasionalmente da persona non iscritta all'albo, non fa sorgere alcun diritto a compenso. È questa infatti la sanzione più naturale e appropriata che determinerà infallibilmente la sparizione dei mediatori clandestini e improvvisati, stroncando in costoro ogni velleità di lucrare facili guadagni.

L'articolo 5 ha per oggetto la « provvigione » chiarendo ed ampliando l'articolo 1755 del Codice civile dando ampie garanzie al mediatore e ripete l'articolo 1756 del Codice civile relativo al rimborso spese.

L'articolo 6, a differenza del disposto del Codice civile con l'articolo 2950, stabilisce che la prescrizione del diritto dell'agente di affari o mediatore avvenga dopo tre anni dalla conclusione dell'affare, e tutela, secondo ragioni evidenti di giustizia e di equità il conseguimento del compenso dovuto al me-

diatore. Innova il criterio di conseguire iscrizioni di « privilegio » sul prezzo o sulla cosa oggetto del negozio.

L'articolo 7 stabilisce che il cliente debba *a priori* essere edotto delle tariffe praticate dall'agente d'affari o mediatore.

L'articolo 8 riporta integralmente l'articolo 1757 del Codice civile (condizione sospensiva, risolutiva, rescinzione).

L'articolo 9 riporta l'articolo 1758 del Codice civile chiarificandolo.

L'articolo 10 riporta l'articolo 1759 del Codice civile.

L'articolo 11 riporta l'articolo 1760 del Codice civile salvo per il terzo capoverso, che viene modificato ed introduce innovazione atta ad eliminare l'attuale Registro di cui all'articolo 219 del regolamento d'esecuzione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza.

L'articolo 12 stabilisce sanzioni per l'agente d'affari o mediatore inossequente alla legge od in malafede nell'esercizio professionale (articolo 1764 del Codice civile « Sanzioni »).

L'articolo 13 compendia gli articoli 1761-, 1762 e 1763 del Codice civile.

L'articolo 14 chiarisce che la provvigione è dovuta da tutti coloro che si avvalgono dell'opera dell'agente d'affari o mediatore, compresi gli enti pubblici o privati.

L'articolo 15 stabilisce la circoscrizione provinciale degli albi e la possibilità per l'agente o mediatore di operare sull'intero territorio dello Stato pur iscrivendosi all'albo provinciale ove ha la residenza.

Afferma l'impossibilità di pluralità di iscrizioni contemporanee e l'obbligo al segreto professionale.

L'articolo 16 stabilisce anzianità, trasferimento e condizioni di permanenza all'albo.

L'articolo 17 tratta delle incompatibilità e sfera d'azione dell'attività dell'agente d'affari o mediatore.

L'articolo 18, a somiglianza degli ordinamenti delle categorie professionali finora riconosciute e ordinate in Collegi, sottopone l'alta vigilanza sull'esercizio professionale di agente di affari o mediatore, al Ministro di grazia e giustizia esercitata tramite le Presidenze e le Procure generali di Corte di appello.

L'articolo 19 come norma transitoria sancisce il diritto a quanti alla data di promulgazione della legge siano in possesso di licenza di pubblica sicurezza a richiedere entro sei mesi ed ottenere indiscriminatamente l'iscrizione nei nuovi albi professionali.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza e di rappresentanza viene definito un professionista denominato: « Agente di affari o mediatore ».

Sotto questa denominazione sono compresi i titolari di agenzie di affari ed imprese comunque organizzate che si offrono come intermediari nell'assunzione o trattazione di affari altrui, avendo sede fissa e prestando la loro opera a chiunque ne faccia richiesta.

ART. 2.

Per esercitare la professione di agente di affari o mediatore è necessaria l'iscrizione all'albo professionale, suddiviso in categorie merceologiche. Gli aspiranti all'abilitazione per l'attività professionale di agente di affari o mediatore dovranno sostenere un esame davanti apposita commissione, specificando il od i rami merceologici prescelti. I procedimenti relativi alla iscrizione ed alla cancellazione dell'Albo e quelli in materia disciplinare sono oggetto di apposito regolamento.

ART. 3.

Il candidato all'iscrizione all'albo dovrà produrre un titolo di studio rilasciato da scuole medie superiori, od istituti parificati, ad eccezione di categorie merceologiche interessanti o settori marginali, per cui sarà sufficiente licenza di scuola inferiore o professionale e per i quali settori sarà compilato un elenco, in allegato alla presente.

Il candidato dovrà altresì essere cittadino italiano o parificato, produrre certificato del Casellario giudiziario e certificato dei carichi pendenti negativo, essere in possesso dei diritti civili e di età non inferiore ad anni 21 né aver superato i 50.

L'iscrizione agli albi non può essere in nessun caso consentita a chi svolga, direttamente o indirettamente, una qualsiasi altra attività professionale, commerciale, industriale né a chi sia vincolato da un rapporto d'impiego, privato o pubblico.

ART. 4.

Chi non è iscritto nell'albo professionale di cui all'articolo 2 non può svolgere l'attività propria degli agenti di affari o mediatori, né

compiere, anche solo occasionalmente e saltuariamente, opera di mediazione. L'attività di mediazione svolta occasionalmente dai non iscritti all'albo non dà diritto alla percezione di alcun compenso, malgrado l'eventuale patto espresso, in senso contrario, dalle parti. L'esercizio abituale della mediazione da parte di non iscritti all'albo è vietato; i trasgressori sono puniti con la multa da lire 100.000 a lire 500.000 a seconda della importanza e della durata dell'attività svolta; e con la reclusione da sei mesi a due anni nel caso di recidività specifica.

ART. 5.

L'agente di affari o mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento, secondo le tariffe di legge.

L'entità della provvigione è determinata in base alla somma effettivamente pattuita tra le parti per la conclusione dell'affare, quando questa avviene alla presenza dell'agente d'affari o mediatore; in ogni altro caso, l'entità della provvigione è determinata in base alla somma richiesta all'inizio delle trattative.

La provvigione è sempre dovuta all'agente d'affari o mediatore quando l'affare si conclude col contraente da lui presentato, e ciò indipendentemente dal fatto che l'agente d'affari o mediatore sia intervenuto durante lo svolgimento delle trattative, o nella fase finale di perfezionamento del contratto.

La provvigione è pure dovuta se l'affare venisse concluso direttamente dopo la ricezione degli estremi dell'affare, anche tramite, o per altra interposta persona entro un triennio dalla ricezione stessa. L'agente d'affari o mediatore ha diritto al rimborso delle spese nei confronti della persona per incarico della quale sono state eseguite anche se l'affare non è stato concluso.

ART. 6.

Tutti i diritti nascenti dal contratto di mediazione si prescrivono nel termine di tre anni dalla data nota della conclusione dell'affare; oppure, se questa non ha avuto luogo, dalla data di conferimento dell'incarico.

Il credito dell'agente d'affari o mediatore per provvigione o per rimborso di spese è assistito da privilegio speciale sul prezzo o sulla cosa a seconda della parte inadempiente.

Detto diritto decade trascorso un anno dalla inadempienza.

L'agente d'affari o mediatore che sia in grado di dare la prova scritta dell'avvenuta conclusione dell'affare, può ottenere ingiunzione, provvisoriamente eseguibile, di pagamento, da parte dell'autorità giudiziaria competente.

ART. 7.

Il cliente deve sempre essere edotto *a priori* delle tariffe praticate all'agente d'affari o mediatore.

ART. 8.

Se il contratto è sottoposto a condizione sospensiva, il diritto alla provvigione sorge nel momento in cui decade la condizione stessa. Se il contratto è sottoposto a condizione risolutiva, il diritto alla provvigione non viene meno col verificarsi della condizione. La disposizione del comma precedente si applica anche quando il contratto è annullabile o rescindibile, se l'agente d'affari o mediatore non conosceva la causa di invalidità.

ART. 9.

Se un affare si conclude con la collaborazione di più agenti o mediatori nota alle parti, fermo restando l'ammontare della provvigione, ciascuno di essi ha diritto ad una quota parte dell'ammontare della provvigione stessa.

ART. 10.

L'agente d'affari o mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione di esse.

Egli è responsabile della autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per suo tramite.

ART. 11.

L'agente d'affari o mediatore deve:

1°) conservare i campioni delle merci vendute sopra campione, finché sussista la possibilità di controversia sull'identità della merce;

2°) rilasciare al compratore una lista firmata dei titoli negoziati, con la indicazione delle serie e del numero;

3°) controfirmare gli inventari delle merci cedute;

4°) conservare gli estremi dei contratti fino alla registrazione dei medesimi;

5º) sottoscrivere rilasciandone copia alle parti, ogni contratto stipulato con il suo intervento;

6º) conservare copia cronologica delle parcelle emesse.

ART. 12.

L'agente d'affari o mediatore che presta la sua attività nell'interesse di persona notoriamente insolubile o della quale conosce lo stato di incapacità è passibile di eventuali sanzioni penali.

ART. 13.

L'agente d'affari o mediatore non può commerciare in proprio. Eccezionalmente può prestare « fide jussione » per una delle parti. Egli può essere incaricato da una delle parti di rappresentarla negli atti relativi all'esecuzione del contratto concluso col suo intervento.

Se non manifesta ad un contraente il nome dell'altro, risponde dell'esecuzione del contratto e quando lo ha eseguito, subentra nei diritti verso il contraente non nominato.

Se dopo la conclusione del contratto il contraente non nominato si manifesta all'altra parte od è nominato dall'agente d'affari o mediatore, ciascuno dei contraenti può agire direttamente contro l'altro, ferma restando la responsabilità dell'agente o mediatore.

ART. 14.

La provvigione si applica secondo tariffa. Ai fini della determinazione della provvigione dovuta dai contraenti dell'affare secondo le regole stabilite dal Codice civile, non può in alcun caso spiegare particolare effetto la qualità dei contraenti, essendo del tutto irrilevante che si tratti di privati, di società di amministrazioni pubbliche, o di enti di qualsiasi altra natura o specie, anche di beneficenza.

ART. 15.

L'albo è provinciale e l'iscrizione si ottiene in quello ove il richiedente ha la residenza stabile.

L'esercizio della professione può avvenire su tutto il territorio dello Stato.

L'agente d'affari o mediatore che cambia residenza potrà richiedere la cancellazione all'albo locale e la iscrizione in quello di nuova sede.

Non è ammessa l'iscrizione contemporanea in più albi.

Gli agenti d'affari o mediatori hanno l'obbligo del «segreto professionale».

ART. 16.

La data di iscrizione in un albo stabilisce l'anzianità.

Coloro che dopo la cancellazione vengono nuovamente iscritti nell'albo, hanno l'anzianità derivante dalla prima iscrizione, dedotta la durata della interruzione. Non è ammesso il trasferimento di residenza per coloro che si trovano sotto procedimento penale o disciplinare o siano sospesi dall'esercizio della professione.

L'agente d'affari o mediatore per il quale vengono a mancare, in qualsiasi momento, le condizioni richieste ai fini dell'iscrizione nell'albo, deve essere senz'altro cancellato dall'albo medesimo previa contestazione dei fatti all'interessato e audizione di questi da parte del Consiglio del collegio. Nel caso di mancata presentazione dinanzi al Consiglio, senza giustificato motivo, questi adotta senza altro i provvedimenti che ritiene appropriati, compreso quello della proposta di cancellazione dall'albo.

ART. 17.

Non esiste incompatibilità tra la professione di agente di affari o mediatore e la iscrizione nel ruolo dei periti esperti e consulenti.

È fatto obbligo all'agente di affari o mediatore, anche quando ne abbia titolo o competenza per studio, di non interferire nelle mansioni specificate dai regolamenti professionali di altre categorie qualificate e riconosciute per legge.

Sola eccezione, la facoltà per l'agente di affari o mediatore di assistere il suo cliente presso gli Istituti finanziari trattando il ricorso su tassazione o valutazioni relative ad atti da lui istruiti e di seguire tutte le pratiche in materia, non contenziosa, ove non è prescritta l'assistenza di un legale.

ART. 18.

La vigilanza sull'esercizio della professione di agente d'affari o mediatore spetta al Ministro di grazia e giustizia che l'esercita sia direttamente, sia per mezzo dei presidenti e dei procuratori generali di Corte d'Appello.

ART. 19.

Per la prima formazione degli albi, coloro che entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge presenteranno al tribunale del capoluogo domanda, specificando le categorie merceologiche trattate e dimostrando di essere in possesso di vigente licenza di pubblica sicurezza, avranno diritto all'ammissione.

ART. 20.

La presente legge entra in vigore nel giorno della sua pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.