

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 876

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

SANESE, CITARISTI, ALLOCCA, BONFERRONI, CAPPELLI, CASTELLUCCI, CENI, FERRARI SILVESTRO, FIORET, GAROCCHIO, LAFORGIA, MORO, NAPOLI, PORTATADINO, PERRONE, QUIETI, SABBATINI, SANGALLI, SANZA, SILVESTRI VIETTI ANNA MARIA

Presentata il 7 novembre 1979

Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'attività svolta dagli agenti in mediazione — nel campo sia degli affari di compravendita e di locazione di immobili ed aziende, sia degli affari di compravendita di bestiame, derrate o merci — sta assumendo, da un punto di vista sociale ed economico, una importanza sempre più notevole nella società moderna.

Di qui la necessità, avvertita anche da altri paesi europei, di una disciplina legislativa che riservi — senza tuttavia istituire vincoli di natura corporativistica — l'esercizio dell'attività della mediazione ad operatori in possesso di rigorosi requisiti di idoneità professionale e morale.

In Francia, la legge n. 70-9 del 2 gennaio 1970 (nota come « legge Hoguet ») ed il relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto n. 72-678 del 20 luglio 1972, subordinano l'esercizio della media-

zione al rilascio di una « tessera professionale » da parte del Prefetto del dipartimento, in cui il richiedente intende svolgere l'attività della mediazione. Per ottenere la tessera il richiedente deve essere in possesso di un diploma universitario, o, quanto meno, di scuola media superiore; deve avere svolto pratica professionale presso imprese esercenti l'attività della mediazione; deve offrire idonee garanzie di natura finanziaria; non deve aver subito condanne penali e deve essere di irrepreensibile correttezza commerciale.

Anche in Germania l'esercizio della mediazione è regolato come una attività di carattere professionale dal codice delle attività lucrative (economiche) indipendenti. Recentemente, con legge del 21 giugno 1972, sono state introdotte alcune integrazioni e modifiche, che inibiscono l'esercizio della mediazione agli operatori che

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

abbiano subito condanne penali, anche se di lieve entità, e che non diano sufficienti garanzie di solidità finanziaria.

In verità, bisogna riconoscere che, anche al legislatore italiano, non è sfuggita l'importanza dell'attività e della funzione svolta dagli agenti in mediazione.

Ed infatti, sin dal 1913, con la legge n. 272 del 20 marzo, sull'ordinamento delle Borse di commercio e della mediazione, si è dettata una regolamentazione che riguarda, però, esclusivamente i mediatori incaricati di pubblici uffici.

Ovviamente i principî contenuti in tale legge risentono delle condizioni economiche e sociali del periodo in cui furono emanate e mal si adattano alle esigenze della società moderna, tenuto conto della complessità dei compiti, sempre più delicati, che l'agente in mediazione è chiamato ad assolvere, compiti per i quali si richiedono particolari doti di onestà e probità individuale, nonché di attitudine professionale.

Né la successiva legge 21 marzo 1958, n. 253, sulla disciplina della professione del mediatore, si è dimostrata idonea a regolare l'attività, in quanto essa si è limitata, con poche norme, ad estendere ai mediatori privati l'obbligo dell'iscrizione nei ruoli tenuti dalla Camera di commercio (previsti dalla citata legge 20 marzo 1913, n. 272, per i mediatori pubblici) senza, peraltro, neanche richiedere i titoli di studio prescritti dalla legge 20 marzo 1913, n. 272. Né, ovviamente, il regolamento di esecuzione della legge 21 marzo 1958, n. 253, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, ha potuto ovviare a tali carenze e lacune di carattere legislativo.

D'altra parte, numerose leggi di recente emanazione hanno espressamente riconosciuto l'esigenza di una chiara qualificazione di diverse categorie di operatori economici, la cui attività è affine a quella esercitata dagli agenti in mediazione.

Si pensi, ad esempio, alla legge 12 marzo 1968, n. 316, sulla disciplina della professione di agente e rappresentante di commercio; e ancor più specificamente,

alla legge 12 marzo 1968, n. 478, sull'ordinamento della professione di mediatore marittimo, che concerne, appunto, l'esercizio dell'attività di mediazione nei contratti di costruzione, compravendita, locazione, noleggio di navi e nei contratti di trasporto marittimo di cose.

Ed ancora: la recente legge 11 giugno 1971, n. 426, sulla disciplina del commercio, con l'istituzione del registro dei commercianti, ha ravvisato nel principio della qualificazione professionale una delle condizioni essenziali per l'accesso all'esercizio di qualsiasi attività commerciale, anche se esercitata in modo discontinuo o periodico.

L'esigenza della qualificazione professionale e dell'idoneità morale da parte di tutti coloro che intendono esercitare una attività di natura economico-commerciale, che comporti rapporti diretti con altri operatori o con il pubblico degli utenti o consumatori, costituisce, dunque, un dato ormai acquisito del nostro ordinamento giuridico, pienamente conforme ai principî della Costituzione.

La presente proposta si ispira ai precedenti legislativi ora ricordati e mira ad integrare le norme contenute nelle leggi 20 marzo 1913, n. 272 e 21 marzo 1958, n. 253, sulla mediazione, proponendo una disciplina basata su principî più rispondenti alle esigenze dell'odierna organizzazione commerciale ed economica della società.

La proposta si compone di dieci articoli alcuni dei quali, tuttavia, trovano esclusivo riferimento nei confronti degli agenti che esercitano l'attività di mediazione in affari relativi ad immobili ed aziende, stabilendo per costoro una disciplina più rigorosa.

L'articolo 1, senza prevedere l'istituzione di un ruolo speciale o di un albo professionale, del resto non necessario date le finalità che si intendono perseguire, richiede, ai fini dell'iscrizione nel ruolo già previsto dalla legge 21 marzo 1958, n. 253, oltre ai requisiti indicati dalla legge richiamata, il possesso del titolo di scuola media superiore per gli agenti in affari relativi ad immobili ed aziende e il titolo

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

di studio della scuola dell'obbligo per gli agenti merceologici. Il secondo e terzo comma disciplinano in modo più rigoroso la prova d'esame, già prevista dal regolamento d'esecuzione del 1960, in modo da accertare effettivamente la capacità professionale dell'aspirante all'iscrizione nei ruoli.

L'articolo 2 estende la disciplina prevista per i mediatori in affari immobiliari nei confronti di chiunque eserciti l'anzidetta attività ancorché ciò avvenga in modo discontinuo o occasionale, nonché di quanti trattano affari in mediazione in esecuzione di un mandato a titolo oneroso. Con tale disposizione si vuole tutelare la collettività dal proliferare di agenzie immobiliari senza alcuna qualificazione e combattere l'abusivismo che si ripercuote non tanto a danno della stessa categoria quanto del pubblico interesse.

Molti sono, infatti, coloro che ricorrendo a mezzi limitati e modesti — quali ad esempio gli annunci pubblicitari — tendono a stabilire un rapporto con gli utenti che, in buona fede, vengono spesso in contatto con persone incompetenti e, talvolta, di dubbia moralità.

L'articolo 3 dispone che l'iscrizione nel ruolo avviene a titolo personale e precisa che l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione se non ad altro agente iscritto nei ruoli, conferendo in tal modo forza di legge a norme regolamentari.

L'articolo 4 stabilisce l'incompatibilità dell'iscrizione nel ruolo con qualunque impiego pubblico o privato — salvo che si tratti di impiego dipendente da imprese o società che esercitano attività di mediazione — e con l'esercizio in proprio di ogni altra attività professionale, commerciale o industriale.

Il diritto alla provvigione è riconosciuto dall'articolo 5 solo a coloro che sono iscritti nei ruoli e l'entità della stessa è determinata, in mancanza di patto espresso tra le parti, dalla Camera di commercio.

L'articolo 6 sostituisce l'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, prevedendo una commissione più rispondente all'attuale realtà sociale e sindacale.

Limitatamente ai mediatori in affari immobiliari o relativi ad aziende, l'articolo 7 prevede un aggiornamento delle sanzioni configurando come delitto l'ipotesi di esercizio dell'attività senza la preventiva iscrizione nel ruolo. Conseguentemente, le sanzioni previste dall'articolo 5 della legge 21 marzo 1958, n. 253 (contravvenzione) continueranno a trovare applicazione nei confronti dei mediatori in altri settori merceologici.

La funzione di vigilanza è demandata dall'articolo 8 alle camere di commercio che, avvalendosi dell'opera della Commissione prevista dall'articolo 6, dovranno controllare che l'esercizio della mediazione sia esercitato esclusivamente dagli agenti iscritti nei ruoli.

La proposta prevede, all'articolo 9, l'emanazione, entro sei mesi dalla data di approvazione della legge, di un regolamento da parte del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, anche al fine di coordinare la legislazione vigente in materia di attività di mediazione con la nuova normativa. Per le infrazioni alle norme regolamentari è previsto il pagamento di una somma compresa tra lire 100.000 e lire 600.000 a titolo di sanzione amministrativa.

L'iscrizione nei ruoli viene assoggettata al pagamento della tassa di concessione governativa stabilita dal numero 117, lettera b), della tariffa allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 641.

Queste le norme fondamentali dell'allegata proposta di legge, la quale, inquadrandosi perfettamente nel nostro ordinamento giuridico, ha lo scopo di tutelare sia l'interesse pubblico che una categoria di operatori la cui funzione è destinata ad assumere un ruolo sempre più importante nella società.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Per ottenere l'iscrizione nei ruoli previsti dalla legge 21 marzo 1958, n. 253, coloro che intendono esercitare a titolo oneroso l'attività di mediazione, di cui al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile, in affari relativi ad immobili ed aziende, debbono aver conseguito il diploma di scuola media superiore, oltre ad essere in possesso dei requisiti stabiliti dalla citata legge 21 marzo 1958, n. 253, e dal relativo regolamento di esecuzione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926. Coloro che intendono esercitare l'attività di mediazione in affari relativi a merci, derrate o bestiami debbono aver adempiuto all'obbligo scolastico, conseguendo il relativo titolo di studio.

L'esame, previsto dall'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, deve avere per oggetto materie dirette ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante all'iscrizione nei ruoli in relazione al ramo di mediazione prescelto.

Le materie e le modalità di esame sono stabilite, periodicamente, dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentita una commissione composta da:

a) un direttore generale del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato o suo delegato;

b) un membro designato dall'organizzazione più rappresentativa, a livello nazionale, dei commercianti;

c) tre membri designati dalle organizzazioni nazionali più rappresentative degli agenti di affari in mediazione;

d) due esperti scelti dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

ART. 2.

L'iscrizione deve essere richiesta anche se l'attività viene esercitata in modo occasionale o discontinuo, nonché da coloro che svolgono, su mandato a titolo oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili od aziende.

ART. 3.

L'iscrizione nei ruoli abilita all'esercizio dell'attività di mediazione su tutto il territorio della Repubblica, nonché a svolgere ogni attività complementare ad essa connessa.

L'iscrizione nei ruoli è a titolo personale; l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente iscritto nei ruoli.

Agli agenti immobiliari iscritti nel ruolo possono essere affidati incarichi di perizie e consulenza tecnica in materia immobiliare da parte di enti pubblici.

Essi hanno titolo per essere inclusi nel ruolo dei periti e degli esperti, tenuto dalle Camere di commercio, e possono essere chiamati a far parte di commissioni costituite presso pubbliche amministrazioni per l'esame, lo studio e la risoluzione di problemi in materia urbanistica, edilizia ed immobiliare.

Nelle imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio della mediazione, o per l'esercizio, su mandato a titolo oneroso, di attività per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende, tutti coloro che esplicano, a qualsiasi titolo, le predette attività per conto delle imprese stesse, debbono essere iscritti nei ruoli.

ART. 4.

L'iscrizione nei ruoli degli agenti per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 1 è incompatibile:

a) con qualunque impiego, pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività della mediazione in affari immobiliari;

b) con l'iscrizione in albi, ordini, ruoli o registri e simili, dichiarata da altre leggi, incompatibile con l'attività di mediatore;

c) con l'esercizio in proprio di altra attività professionale, commerciale, industriale, agricola ed artigiana.

ART. 5.

Hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli.

La misura delle provvigioni e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono determinate dalle Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, sentito il parere dell'organizzazione nazionale di categoria, e tenendo conto degli usi locali.

ART. 6.

Presso ogni Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura è istituita una commissione per la formazione e la conservazione dei ruoli previsti dalla legge 21 marzo 1958, n. 253.

La commissione è composta:

a) dal membro della Giunta camerale in rappresentanza dei commercianti, che la presiede;

b) da un rappresentante per ciascuna delle categorie degli agricoltori, degli industriali, dei commercianti designati rispettivamente dalle relative organizzazioni più rappresentative a livello nazionale;

c) da tre rappresentanti degli agenti d'affari in mediazione designati dalle relative organizzazioni provinciali più rappresentative.

Con le stesse modalità si provvede alla nomina dei membri supplenti per lo stesso numero e le medesime categorie.

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

La commissione dura in carica tre anni.

Le funzioni di segretario della commissione sono esercitate dal segretario generale della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura e da un funzionario da lui designato, di carriera direttiva in servizio presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

ART. 7.

Chiunque esercita l'attività di mediazione in affari relativi ad immobili ed aziende, di cui agli articoli 1 e 2, senza essere iscritto nei ruoli, è soggetto alle pene previste dall'articolo 348 del codice penale ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite; si applica inoltre l'articolo 2231 del codice civile.

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

ART. 8.

La Camera di commercio vigila, avvalendosi dell'opera della commissione prevista dall'articolo 6 della presente legge e delle associazioni provinciali di categoria, che l'esercizio della mediazione sia esercitato esclusivamente dagli agenti iscritti nei ruoli e deve denunciare all'Autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in modo occasionale, la professione di agente di affari in mediazione.

ART. 9.

Sono abrogate le norme della legge 21 marzo 1958, n. 253, e del relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, incompatibili con la presente legge.

Il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato emana, sentite le

organizzazioni nazionali dei commercianti, degli agricoltori, degli industriali e degli agenti di affari in mediazione, norme regolamentari, anche al fine di integrare e coordinare la presente legge con le disposizioni della legge 21 marzo 1958, n. 253, e del decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926.

Il regolamento, che deve essere emanato entro sei mesi dalla data d'entrata in vigore della presente legge, può prevedere, per le infrazioni alle sue norme, sanzioni amministrative del pagamento di una somma da lire 100.000 a lire 600.000.

Per l'applicazione delle sanzioni amministrative si osservano le disposizioni della legge 24 dicembre 1975, n. 706.

ART. 10.

L'iscrizione nei ruoli degli agenti immobiliari è soggetta al pagamento della tassa di concessione governativa prevista dal n. 117, lettera *b*), della tariffa allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 641.