

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3302

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

PERABONI, BALLAMAN, MAGNABOSCO, MAZZETTO, LUCCHESI

Nuove norme concernenti la professione di mediatore

Presentata il 24 ottobre 1995

ONOREVOLI COLLEGHI! — La figura del mediatore è individuata dall'articolo 1754 del codice civile, che testualmente recita: « È mediatore 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, di dipendenza o di rappresentanza. ». L'articolo 1765 del codice civile dispone espressamente che, in materia di mediazione, sono fatte salve le disposizioni delle leggi speciali, tra queste la legge 21 marzo 1958, n. 253 (Disciplina della professione di mediatore) e la successiva modifica apportata dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39.

Il comma 3 dell'articolo 2 della presente proposta di legge, che introduce alcune modifiche già integrate con il testo originario della legge n. 39 del 1989 al fine di una migliore intelligibilità delle stesse, tende ad istituire un registro speciale dei

praticanti che svolgono pratica professionale sotto il controllo di un agente regolarmente iscritto al ruolo.

Si ritiene infatti che garantendo, attraverso uno specifico periodo di pratica professionale, la formazione dei giovani che si accingono ad intraprendere la professione di agente di affari in mediazione, verrà elevata la dignità professionale dell'attività di intermediazione con conseguente riduzione di ogni forma di abusivismo e con evidente maggiore tutela per i consumatori. Al fine di evitare distorsioni dello strumento, come già notoriamente accade per altre forme di praticantato, in surrettizie forme di lavoro nero si è, peraltro, ritenuto opportuno limitare il periodo di pratica ad un solo anno.

Secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 8, alle iscrizioni nel registro speciale dei praticanti sarà competente la commissione già istituita presso ciascuna

XII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

È infine prevista la possibilità di ottenere l'iscrizione al ruolo diretta anche per i soggetti in possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado di indirizzo

tecnico (geometri), del diploma di laurea in materie tecniche (ingegneri ed architetti) in quanto, comunque, in possesso di quella preparazione di base idonea per l'esercizio della professione di agente di affari in mediazione.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Le disposizioni previste dalla presente legge si applicano ai mediatori di cui al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile, ad esclusione degli agenti di cambio, dei mediatori pubblici e dei mediatori marittimi, categorie alle quali continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti in materia.

ART. 2.

1. Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito un ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale devono iscriversi coloro che svolgono o intendono svolgere l'attività di mediazione, anche se esercitata in modo discontinuo od occasionale.

2. Il ruolo di cui al comma 1 è distinto in tre sezioni: una per gli agenti immobiliari, una per gli agenti merceologici ed una per gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso, salvo ulteriori distinzioni in relazione a specifiche attività di mediazione, da stabilire con il regolamento di cui all'articolo 12.

3. Presso ogni sezione di cui al comma 2 è istituito un registro speciale dei praticanti che svolgono pratica professionale sotto il controllo di un agente ovvero del rappresentante legale, del preposto o dell'amministratore dell'agenzia organizzata in forma societaria, iscritti al ruolo.

4. Per ottenere l'iscrizione nel ruolo gli interessati devono:

a) essere cittadini italiani o cittadini di uno degli Stati membri della Unione europea, ovvero stranieri residenti nel territorio della Repubblica italiana e avere raggiunto la maggiore età a condizione di reciprocità;

b) avere il godimento dei diritti civili;

c) risiedere nella circoscrizione della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura nel cui ruolo intendono iscriversi;

d) aver assolto agli impegni derivanti dalle norme relative agli obblighi scolastici vigenti al momento della loro età scolare;

e) avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado di indirizzo tecnico-commerciale o la laurea in materie commerciali, giuridiche e tecniche ovvero aver superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto. L'accesso all'esame è consentito a quanti hanno prestato per almeno due anni la propria opera presso imprese esercenti l'attività di mediazione oppure hanno frequentato un apposito corso preparatorio oppure a coloro che sono iscritti da almeno un anno nel registro speciale dei praticanti. Le materie e le modalità dell'esame sono stabilite dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentita la commissione centrale di cui all'articolo 5;

f) salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, ai sensi delle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423, 10 febbraio 1962, n. 57, 31 maggio 1965, n. 575, e 13 settembre 1982, n. 646; non essere interdetti o inabilitati, falliti, condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto e 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.

5. L'iscrizione al ruolo deve essere richiesta anche se l'attività viene esercitata in modo occasionale o discontinuo, da co-

loro che svolgono, su mandato a titolo oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili od aziende.

ART. 3.

1. Coloro che intendono iscriversi nel registro speciale dei praticanti di cui all'articolo 2, comma 3, devono essere in possesso dei requisiti di cui alle lettere *a)*, *b)*, *c)*, *d)*, ed *f)* del comma 4 del medesimo articolo 2, nonché di un attestato di frequenza rilasciato dall'agente ovvero dal rappresentante legale, dal preposto o dall'amministratore dell'agenzia organizzata in forma societaria, iscritti nel ruolo.

ART. 4.

1. L'iscrizione nel ruolo di cui all'articolo 2, abilita all'esercizio dell'attività di mediazione su tutto il territorio della Repubblica, nonché a svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare.

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

3. Agli agenti immobiliari iscritti nell'apposita sezione del ruolo ai sensi dell'articolo 2, comma 2, possono essere affidati incarichi di perizie e di consulenza tecnica in materia immobiliare da parte di enti pubblici.

4. Gli agenti di cui al comma 3 hanno titolo per essere inclusi nel ruolo dei periti e degli esperti, tenuto dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, nonché negli elenchi dei consulenti tecnici presso i tribunali.

5. Tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione devono essere iscritti nel ruolo di cui all'articolo 2.

ART. 5.

1. Presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato è istituita la commissione centrale per l'esame dei ricorsi degli agenti di affari in mediazione, e per la definizione delle materie e delle modalità degli esami di cui all'articolo 2, nonché per il controllo degli iscritti nel registro speciale dei praticanti di cui al comma 3 del medesimo articolo 2.

2. La commissione centrale è nominata con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, ed è composta da:

a) un rappresentante del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, che la presiede;

b) un rappresentante del Ministero del commercio con l'estero;

c) un rappresentante delle regioni, designato dalla commissione interregionale di cui all'articolo 13 della legge 16 maggio 1970, n. 281;

d) un rappresentante del Ministero di grazia e giustizia;

e) un rappresentante del Ministero delle risorse agricole, alimentari e forestali;

f) un rappresentante del Ministero dei lavori pubblici;

g) tre membri designati, rispettivamente, dalle organizzazioni più rappresentative, a livello nazionale, del commercio, dell'agricoltura e dell'industria;

h) un rappresentante delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, designato dalla Unione italiana delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

i) sette rappresentanti dei mediatori scelti tra le persone designate dalle associazioni sindacali nazionali di categoria, per i mediatori immobiliari e per gli agenti merceologici.

3. La commissione centrale dura in carica quattro anni; i membri svolgono il

loro incarico in forma gratuita e possono essere riconfermati.

4. La commissione centrale nomina al suo interno un vicepresidente; le funzioni di segretario sono esercitate da un funzionario del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

5. Per ciascun componente effettivo della commissione centrale è nominato un membro supplente con gli stessi criteri stabiliti per la nomina dei membri effettivi.

ART. 6.

1. Per l'esercizio dell'attività di cui alla presente legge, compreso l'espletamento delle pratiche necessarie ed adeguate 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.

2. La licenza di cui al comma 1 non abilita all'esercizio dell'attività di mediazione.

3. L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

a) con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione;

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

c) con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare.

4. Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvale di moduli o formulari, nei quali sono indicate le condizioni del contratto, deve preventivamente depositare le relative copie presso la commissione di cui all'articolo 8.

ART. 7.

1. Hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli di cui all'articolo 2.

2. La misura delle provvigioni e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono determinate dalle giunte camerali, sentito il parere della commissione provinciale di cui all'articolo 8 e tenuto conto degli usi locali.

ART. 8.

Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, è istituita una commissione provinciale che provvede alle iscrizioni nel ruolo ed alla tenuta del medesimo. La commissione provvede, altresì, alle iscrizioni nel registro speciale dei praticanti di cui all'articolo 2, comma 3. La commissione è nominata con deliberazione della giunta camerale e dura in carica quattro anni. Essa è composta:

a) da un membro della giunta camerale;

b) da un rappresentante degli agricoltori, uno degli industriali e uno dei commercianti, designati, rispettivamente, dalle organizzazioni più rappresentative a livello nazionale e scelti dalla giunta camerale sulla base della maggiore rappresentatività;

c) da cinque rappresentanti degli agenti di affari in mediazione designati dalle organizzazioni di categoria più rappresentative a livello nazionale.

2. Con le stesse modalità di cui al comma 1 si provvede alla nomina dei membri supplenti della commissione, con lo stesso numero e per le medesime categorie.

3. La commissione nomina al suo interno il presidente ed un vicepresidente.

4. In caso di morte o di decadenza di un membro, la commissione è integrata dalla giunta camerale con le stesse modalità previste per la sua costituzione.

5. Le funzioni di segretario della commissione sono esercitate dal segretario generale della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o da un funzionario, da questo designato, in servizio

presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

6. La Commissione è tenuta a denunciare all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in modo discontinuo, la professione di mediatore.

7. Le spese per il funzionamento delle commissioni sono a carico del bilancio di ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

ART. 9.

1. Chiunque eserciti l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo di cui all'articolo 2 è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa tra lire un milione e lire quattro 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 di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689.

2. A coloro che sono incorsi per tre volte nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi è stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'articolo 438 del codice penale, nonché l'articolo 2231 del codice civile.

3. La condanna ai sensi del comma 2 importa la pubblicazione della sentenza ai sensi dell'articolo 36 del codice penale.

ART. 10.

1. Le commissioni provinciali istituite ai sensi dell'articolo 3 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, continuano ad esercitare la propria attività fino alla nomina delle commissioni di cui all'articolo 8 della presente legge.

2. In sede di prima applicazione della presente legge le commissioni provinciali provvedono ad iscrivere nel nuovo ruolo tutti gli agenti di affari in mediazione che, alla data di entrata in vigore della pre-

sente legge, risultano iscritti nei ruoli costituiti ai sensi della legge 21 marzo 1958, n. 253.

3. Fino all'insediamento della commissione centrale di cui all'articolo 5 le materie e le modalità di esame sono stabilite dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentite le organizzazioni sindacali nazionali del commercio, dell'industria, dell'agricoltura e delle categorie interessate.

ART. 11.

1. La legge 21 marzo 1958, n. 253, è abrogata e cessano di avere applicazione le disposizioni del relativo regolamento, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, incompatibili con quanto previsto dalla presente legge.

ART. 12

1. Il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentite le organizzazioni nazionali dei commercianti, degli industriali, degli agricoltori e dei mediatori emana, con proprio decreto, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il relativo regolamento di attuazione.

2. Il regolamento di cui al comma 1, può prevedere, per le infrazioni alle disposizioni in esso contenute, sanzioni amministrative consistenti nel pagamento di una somma non inferiore a lire tre milioni, salvo che il fatto non costituisca reato ai sensi del codice penale e salva l'azione civile per danni cagionati agli interessati.

3. Per l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al comma 2 del presente articolo, si osservano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689, e del decreto del Presidente della Repubblica 29 luglio 1982, n. 571.