

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N. 737}

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato MARTINAT

Modifiche alla legge 3 febbraio 1989, n. 39,
recante disciplina della professione di mediatore

Presentata il 10 maggio 1996

ONOREVOLI COLLEGHI! — La legge 3 febbraio 1989, n. 39, ha profondamente innovato rispetto alla precedente legge n. 253 del 1958 introducendo norme atte a qualificare la professione di mediatore ed a tutelare gli utenti.

In questo lasso di tempo, infatti, l'intermediario di affari immobiliari si è sempre più qualificato al fine di ottenere dai fruitori del mercato, siano essi enti pubblici o soggetti privati, la fiducia necessaria.

Ad avviso dei proponenti, la legge n. 39 del 1989 non ha raggiunto i seguenti scopi:

1) il conferimento di una reale professionalità per gli abilitati per ogni servizio legato all'intermediazione, ciò soprattutto nell'interesse del consumatore;

2) il possesso, da parte dell'agente immobiliare, di tutte le conoscenze indicate

dalla legge n. 47 del 1985 nonché dalla normativa civile e fiscale che, se ben trasferite, permettono l'adempimento degli articoli 1754 e seguenti del codice civile.

Se l'attività di intermediazione verrà elevata a dignità professionale, ciò aiuterà a ridurre sia il fenomeno dell'abusivismo, sia quello dell'evasione fiscale.

A tale scopo si propone che la commissione centrale istituita presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, ai sensi dell'articolo 4 della presente proposta di legge, abbia anche compiti più direttamente incisivi sulla materia disciplinare.

Infine si è previsto un apposito esame che, previo corso di formazione uguale per tutti gli aspiranti che non abbiano maturato il periodo di praticantato, accerti il

possesso delle necessarie conoscenze ed abiliti all'iscrizione ed all'esercizio dell'attività professionale.

Ciò soprattutto nello spirito di aprire ai giovani la possibilità di svolgere una atti-

vità lavorativa con impegno, soddisfazione e dignità.

Per raggiungere tali scopi, questa proposta di legge intende modificare i primi otto articoli della legge n. 39 del 1989.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. L'articolo 1 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

« ART. 1. — 1. Le norme della presente legge si applicano ai mediatori di cui al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile, anche quando agiscono su incarico di una sola delle parti; non si applicano agli agenti di cambio, ai mediatori pubblici ed ai mediatori marittimi, nonché a tutti gli altri soggetti le cui attività di mediazione sono disciplinate da leggi specifiche ».

ART. 2.

1. L'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

« ART. 2. — 1. Presso ogni camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito un ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale devono iscriversi coloro che comunque svolgono o intendono svolgere una attività di mediazione, anche se discontinua od occasionale.

2. Il ruolo di cui al comma 1 si compone di tre sezioni: una per gli agenti immobiliari, una per gli agenti merceologici ed una per gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso di cui al comma 4, salvo ulteriori distinzioni in relazione a specifiche attività di mediazione che possono essere stabilite con il regolamento di cui all'articolo 11.

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

a) essere cittadini italiani o cittadini di uno Stato membro dell'Unione europea, ovvero stranieri residenti nel territorio della Repubblica italiana e avere raggiunto la maggiore età;

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 conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado e 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 coloro che hanno frequentato un apposito corso di formazione oppure a coloro che, iscritti in qualità di praticanti nel ruolo, hanno prestato per almeno due anni la propria opera presso agenti di affari in mediazione iscritti al ruolo da almeno tre anni. L'iscrizione nel ruolo per la pratica professionale non può avere durata superiore ai tre anni. Le materie e la modalità dell'esame sono stabilite dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato con proprio decreto, sentita la commissione centrale di cui all'articolo 4;

e) salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione ai sensi delle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423, 10 febbraio 1962, n. 57, 31 maggio 1965, n. 575, 18 settembre 1982, n. 646, e successive modificazioni; non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi della legge 15 dicembre 1990, n. 386; non essere interdetti o inabilitati, non essere stati dichiarati falliti, né condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per i delitti di omicidio non colposo, 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.

4. L'iscrizione al ruolo deve essere richiesta anche se la mediazione ha luogo in modo occasionale o discontinuo, ad opera di coloro che svolgono, su mandato a titolo

oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili o aziende ».

ART. 3.

1. I commi 3, 4 e 5 dell'articolo 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sono sostituiti dai seguenti:

« 3. Agli agenti immobiliari iscritti nell'apposita sezione del ruolo possono essere affidate stime di valore e consulenze tecniche in materia immobiliare per incarico sia da parte di privati che 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 aventi come fine l'esercizio dell'attività di mediazione, anche se organizzate in forma societaria devono essere iscritti nel ruolo. Tale obbligo ricorre in ogni caso per coloro che rivestono una delle seguenti qualifiche o ne svolgono di fatto le relative funzioni: preposto, direttore commerciale, addetto ai contratti di vendita, di locazione o di cessione, addetto all'acquisizione di incarichi o mandati, addetto alla effettuazione di stime di valore. Lo stesso obbligo ricorre per coloro che alle dipendenze dei soggetti di cui al periodo precedente concorrono allo svolgimento delle relative funzioni con libertà di apprezzamento e facoltà di iniziativa ».

ART. 4.

1. Il comma 1 dell'articolo 4 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

« 1. Presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato è istituita la commissione centrale cui sono attribuiti i seguenti compiti:

a) esercitare funzioni di indirizzo e di coordinamento delle attività delle commissioni istituite presso ogni camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

b) presentare al Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato proposte e raccomandazioni di propria iniziativa in materia di mediazione;

c) esprimere pareri nella stessa materia su richiesta del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato;

d) esaminare i ricorsi presentati in ordine alle materie e alle modalità degli esami ed alle iscrizioni nel ruolo di cui all'articolo 2;

e) determinare il modello della tessera personale di riconoscimento rilasciata agli agenti all'atto dell'iscrizione al ruolo;

f) vigilare sulle autorizzazioni all'uso di modelli e formulari rilasciate dalle singole camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

g) svolgere ogni altra attività che ad essa venga affidata nell'ambito delle proprie competenze dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato ».

2. Al comma 2 del medesimo articolo 4 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, la lettera e) è abrogata.

ART. 5.

1. I commi 2, 3 e 4 dell'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sono sostituiti dai seguenti:

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

3. L'iscrizione al ruolo di cui all'articolo 2 e l'esercizio dell'attività di mediazione sono incompatibili:

a) con qualunque rapporto di impiego pubblico o privato, eccezion fatta per quello che intercorre fra le ditte individuali o le società che esercitano l'attività di mediazione come definita dalla presente

legge ed i soggetti indicati all'ultimo periodo del comma 5 dell'articolo 3;

b) con l'iscrizione ad albi professionali o ad elenchi, ruoli o registri e simili di persone esercenti qualsivoglia attività economica o professionale, eccezion fatta per quelli indicati nel comma 4 dell'articolo 3;

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

4. Il mediatore che nell'esercizio della propria attività si avvale di moduli o formulari recanti le condizioni contrattuali, deve preventivamente depositarne copia presso la commissione di cui all'articolo 7 ed ottenere l'autorizzazione al loro uso. L'inosservanza di tale obbligo è causa di nullità del contratto di mediazione ».

ART. 6.

1. L'articolo 6 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

« ART. 6. — 1. Hanno diritto alla provvigione di cui all'articolo 1755 del codice civile soltanto coloro che sono iscritti nel ruolo degli agenti di affari in mediazione di cui all'articolo 2.

2. La misura delle provvigioni di cui al comma 1 e la proporzione in cui queste devono gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto espresso, sono determinate dalla giunta di ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, tenendo conto del parere della commissione provinciale di cui all'articolo 7 ».

ART. 7.

1. All'articolo 7 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, nell'alinea, dopo il primo periodo è inserito il seguente: « La commissione autorizza l'uso dei modelli e formulari depositati purché siano redatti secondo chiarezza e buona fede e non

contrastino con i principi della presente legge »;

b) al medesimo comma 1, la lettera c) è sostituita dalla seguente:

« c) da sei rappresentanti degli agenti di affari in mediazione designati tra gli iscritti al ruolo dalle organizzazioni di categoria più rappresentative a livello nazionale tenuto conto delle realtà associative a livello provinciale. »;

c) il comma 3 è sostituito dal seguente:

« 3. La commissione nomina al suo interno il presidente ed un vicepresidente scelti tra i rappresentanti effettivi degli agenti di affari in mediazione designati dalle organizzazioni di categoria »;

d) il comma 6 è sostituito dal seguente:

« 6. La commissione denuncia direttamente all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in modo occasionale, la professione di mediatore. Per accertare i casi di abusivismo la commissione può disporre ed eseguire ispezioni o sopralluoghi, richiedendo anche alle autorità competenti l'ausilio della forza pubblica nonché la chiusura dei locali in cui si eserciti abusivamente l'attività di mediazione ».

ART. 8.

1. L'articolo 8 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è sostituito dal seguente:

« ART. 8. — 1. Chiunque sia stato radiato dal ruolo non può partecipare, neppure in forma indiretta, a ditte individuali o società che esercitino l'attività di mediazione come definita dalla presente legge né le attività ad essa complementari.

2. Chiunque esercita un'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con le pene previste dall'articolo 348 del codice penale.

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