

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 678

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore CAMBER

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 26 SETTEMBRE 2001

—————

Modifica all’articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39,
in materia di disciplina della professione di mediatore

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Con legge 5 marzo 2001, n. 57 (articolo 18) si è inteso modificare la legge 3 febbraio 1989, n. 39, concernente la disciplina della professione di mediatore. Sono stati introdotti alcuni elementi migliorativi, mediante l'introduzione di alcune norme fondamentali:

l'obbligatorietà del titolo di studio (diploma di scuola media secondaria) per l'accesso al ruolo;

l'obbligatorietà di possedere una idonea copertura assicurativa contro i rischi professionali ed a tutela dei clienti.

Parallelamente, peraltro, sono stati introdotti alcuni elementi peggiorativi:

per quanto concerne l'accesso al ruolo, il legislatore ha voluto istituire un «secondo canale»: oltre al già collaudato corso di formazione regionale con successivo esame abilitativo, è stata introdotta la possibilità di accedere automaticamente al ruolo dopo aver effettuato un anno di praticantato ed aver frequentato un corso di formazione (in minuscolo, per distinguerlo dal precedente) ma senza essere seguito da un esame attitudinale abilitativo. Da ciò il rischio che chiunque potrà trovare sul mercato un agente o un'agenzia compiacente che gli potrà fornire ospitalità per un periodo di praticantato seguito dalla frequenza a un «corso» senza esame finale; tale nuova metodologia abilitante, che non trova riscontro in nessuna nazione civile e per nessuna attività economica, andrà a squalificare la credibilità di affidabili professionisti per la assoluta assenza dell'indispensabile e accertato requisito culturale;

vi è poi un altro risvolto assolutamente negativo e penalizzante laddove si determina l'incompatibilità con l'esercizio di attività imprenditoriali o professionali. Di fatto

l'agente immobiliare dovrà rinunciare o vendere, ad esempio, una eredità composta da una qualsiasi attività produttiva (anche un vigneto) e non potrà neppure occuparsi di un giornale (ancorchè di annunci economici riferiti a beni immobili) o esercitare attività di promozione e sviluppo di altrui iniziative edilizie tramite una struttura collaterale.

Ma soprattutto all'agente immobiliare sarà inibita l'attività di amministratore di immobili o condomini essendo essa inequivocabilmente «professionale».

In Italia quasi tutti gli agenti immobiliari svolgono contemporaneamente le due attività poichè tacitamente considerate complementari e fino a ieri «compatibili» in quanto gli amministratori di immobili non sono inquadrati in albi o ruoli bensì regolamentati dagli articoli 1129 e seguenti del codice civile.

Infine nulla è stato modificato in fatto di provvedimenti sanzionatori contro l'abusivismo. È rimasta invariata la macchinosa prassi delle tre sanzioni amministrative prima di procedere con l'applicazione dell'articolo 348 del codice penale, così come è rimasta tale l'entità delle sanzioni pecuniarie: talmente ridicole da configurarsi a guisa di istigazione al reato con l'aggravante di una sorta di impunità da cui consegue certamente la recidività.

Complessivamente quindi le modifiche alla legge n. 39 del 1989 apportate con l'articolo 18 della legge n. 57 del 2001 sviliscono la professione dell'agente immobiliare, livellandola verso il basso: con conseguenti, minori garanzie verso l'utenza rappresentata dai cittadini. Tutti potenziali vittime di una normativa licenziata senza un preventivo accordo con le parti interessate ma, anzi, portata all'esame e al voto del Parlamento «ag-

ganciata» – per ragioni incomprensibili – ad un più ampio e urgente provvedimento legislativo («Disposizioni in materia di apertura e liberalizzazione dei mercati») (atto Senato n. 4339) che, quello sì, aveva la necessità di essere approvato prima della fine della XIII legislatura e quindi senza il tempo e

la volontà politica di affrontare eccezioni ed emendamenti.

Il presente disegno di legge ha quindi l'obiettivo di correggere alcune «storture» relative alla legge n. 39 del 1989 – in particolare all'articolo 5, comma 3 – introdotte con l'articolo 18 della legge n. 57 del 2001.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. L'articolo 5, comma 3, della legge 3 febbraio 1989, n. 39, come sostituito dall'articolo 18, comma 1, lettera *c*), della legge 5 marzo 2001, n. 57, è sostituito dal seguente:

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

a) con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;

b) con l'esercizio di attività professionali che prevedano l'iscrizione ai relativi albi.».