

(N. 248)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori ALIVERTI, FONTANA, FOSCHI, PACINI e
CODAZZI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 20 OTTOBRE 1983

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

ONOREVOLI SENATORI. — Il rilievo sociale ed economico che ha assunto nella società moderna l'attività svolta dagli agenti in mediazione — tanto negli affari di compravendita e di locazioni di immobili e di aziende, quanto negli affari di compravendita di bestiame, derrate e merci — impone che siffatta attività sia esercitata esclusivamente da operatori in possesso di rigorosi requisiti di idoneità professionale e morale.

Lungi dal voler istituire vincoli di natura corporativistica, scopo della presente proposta di legge è di tutelare convenientemente la categoria ed il pubblico degli utenti dal fenomeno dell'abusivismo, che, forse per la natura stessa dell'attività di cui trattasi, trova in essa terreno particolarmente fertile. 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.

D'altra parte, l'esigenza di una chiara qualificazione di carattere morale e professionale da parte di coloro che intendono esercitare un'attività di natura economico-commerciale, che comporti rapporti diretti con altri operatori o con il pubblico degli utenti o consumatori, è un dato oramai acquisito nel nostro ordinamento giuridico in assoluta armonia con i principi costituzionali. Basti ricordare l'istituzione del registro esercenti il commercio, avvenuta con legge 11 giugno 1971, n. 426, al quale devono iscriversi, previa dimostrazione del possesso di determinati requisiti professionali e morali, tutti coloro che nelle diverse forme intendono esercitare un'attività di vendita al minuto o all'ingrosso. Requisiti simili sono anche richiesti dalla legge 12 marzo 1968, n. 316, e dalla legge 12 marzo 1968, n. 478, per gli agenti e rappresentanti di commer-

cio e per i mediatori marittimi, due figure di operatori molto vicine a quella dell'agente di mediazione.

In altri Paesi europei già da tempo si è avvertita la necessità qui espressa di riservare l'esercizio dell'attività di mediazione ad operatori in possesso di rigorosi requisiti di idoneità morale e professionale.

In Francia la legge 2 gennaio 1970, n. 9, (nota come legge Hogue) ed il relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto n. 72-678 del 20 luglio 1972, subordinano l'esercizio dell'attività di mediazione al rilascio di una « tessera professionale » da parte del prefetto di dipartimento in cui il richiedente intende svolgere la propria attività. Per ottenere la tessera il richiedente deve essere in possesso di un diploma universitario o, quanto meno, di scuola media superiore; deve aver svolto pratica professionale presso imprese esercenti l'attività di 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 un'attività di carattere professionale dal codice delle attività lucrative (economiche) indipendenti. Con legge del 21 giugno 1972 sono state introdotte alcune integrazioni e modifiche alla normativa vigente, che inibiscono l'esercizio della mediazione agli operatori che abbiano subito condanne penali, pur se di lieve entità, e che non diano sufficienti garanzie di solidità finanziaria.

Nel nostro Paese l'attività di mediazione è disciplinata dalle leggi 20 marzo 1913, n. 272, e 21 marzo 1958, n. 253, (integrativa e modificativa della precedente) e dai relativi regolamenti d'esecuzione.

Tale normativa, che già prevede l'obbligo di iscrizione al ruolo dei mediatori tenuto presso le Camere di commercio, non è però sufficiente a garantire quella professionalità e moralità che le mutate condizioni socio-economiche del Paese oggi richiedono.

A tal fine tende, onorevoli senatori, il presente disegno di legge, il cui contenuto riproduce una precedente proposta esamina-

ta, nella scorsa legislatura, dalla Commissione industria della Camera dei deputati.

Passando ad esaminare analiticamente le disposizioni del presente disegno di legge, si evidenzia come l'articolo 1 riconfermi l'obbligatorietà dell'iscrizione nel ruolo di cui all'articolo 21 della legge 2 febbraio 1913, n. 272, per tutti coloro che esercitino un'attività di mediazione, pur se in modo discontinuo od occasionale, superando, così, le incertezze emerse in giurisprudenza su tale questione.

Il terzo comma estende l'obbligo dell'iscrizione anche a coloro che svolgono attività di mediazione nella trattazione di affari relativi ad immobili od aziende su mandato a titolo oneroso, o che comunque presentino al pubblico la propria attività come attività di mediazione.

Tali disposizioni si propongono l'evidente finalità di conseguire alcuni risultati concreti contro l'abusivismo, particolarmente significativo nel settore dell'intermediazione immobiliare.

Il riferimento all'attività esercitata su mandato si rende necessario per superare gli effetti di un costante orientamento della magistratura, che ha escluso l'applicabilità delle disposizioni sulla mediazione qualora la stessa sia esercitata in esecuzione di un mandato. Tale orientamento si presta a facili strumentalizzazioni da parte di quanti intendono eludere le vigenti disposizioni. Resta sempre salva la possibilità dell'espletamento di un mandato a titolo gratuito nonchè di esecuzione di mandati specifici nell'ambito di una singola prestazione professionale.

Finalizzate alla repressione dell'abusivismo sono pure le disposizioni del quinto e sesto comma, con le quali, rispettivamente, si vieta di delegare ad altri le funzioni relative all'esercizio della mediazione e si obbligano le imprese organizzate in forma societaria ad iscrivere nei ruoli tutti coloro che esplicano attività di mediazione per conto delle stesse. Le disposizioni citate erano già contenute nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica n. 1926 del 1960, ma, risultando ampiamente violate, è sorta la necessità di attribuire alle stesse valore di legge.

Il secondo comma dell'articolo 1 definisce le condizioni necessarie per l'iscrizione nei ruoli. Si richiama, in particolare, il contenuto delle lettere:

d) che subordina l'iscrizione all'accertamento della moralità e correttezza professionale del richiedente, che sarà effettuata dal sindaco in base a precisi criteri determinati dal regolamento d'esecuzione;

e) che prescrive il possesso del titolo di studio di scuola media superiore per l'esercizio dell'attività di mediazione in immobili o aziende, o l'adempimento degli obblighi scolastici vigenti all'età scolare del richiedente, con il conseguimento del relativo titolo di studio, negli altri casi. Il possesso dei titoli di studio, e non già il semplice requisito della frequenza della scuola dell'obbligo, è preordinato all'obiettivo di una idonea qualificazione degli addetti al settore. A tal fine è pure preordinata la lettera:

f) che subordina l'iscrizione all'accertamento delle capacità professionali del richiedente, tramite un'apposito esame.

L'articolo 2 ridefinisce la composizione della Commissione centrale, cui sono affidati l'esame dei ricercatori e la definizione delle materie e delle modalità di svolgimento degli esami per l'iscrizione nei ruoli.

L'articolo 3 specifica i casi di incompatibilità con l'esercizio dell'attività di mediazione. La lettera c) dell'articolo 3 dispone l'incompatibilità con l'esercizio della sola attività commerciale relativa ai prodotti trattati dal mediatore. Tutto ciò da un lato appare in maggior armonia con il principio costituzionale della libertà di iniziativa economica, dall'altro è reso indispensabile dalla disposizione che rende obbligatoria l'iscrizione nei ruoli anche a chiunque svolga attività di mediazione nell'esercizio di altra attività professionale.

Di particolare rilevanza ai fini della tutela delle parti, e soprattutto del pubblico, la disposizione di cui al quarto comma dello stesso articolo 3, con la quale si prevede il preventivo deposito presso la Commissione di cui all'articolo 6 dei moduli o formulari predisposti per la stipula dei contratti.

L'articolo 4 attribuisce alla Camera di commercio la competenza a stabilire — in caso di mancato accordo tra le parti — la misura delle provvigioni e le proporzioni in cui queste devono gravare su ciascuna delle parti, assicurando, in tal modo, maggior certezza alla materia.

In linea con la finalità di reprimere l'abusivismo è pure l'articolo 5, che configura come ipotesi delittuosa e non contravvenzionale l'esercizio dell'attività senza la preventiva iscrizione nei ruoli.

L'articolo 6 si limita a dare dignità di legge alla identica disposizione contenuta nell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 1926 del 1960.

Si attribuiscono, inoltre, alla Commissione costituita presso le Camere di commercio compiti « propulsivi » nell'esercizio della funzione di controllo sull'attività di mediazione.

L'articolo 7, infine, prevede l'emanazione di norme regolamentari atte a coordinare le disposizioni di cui al presente disegno di legge con quelle del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 1926. L'importo delle sanzioni amministrative per le violazioni alle norme del regolamento va da un minimo di lire 500.000 ad un massimo di lire 3.000.000.

Considerate le finalità che si intendono perseguire con il disegno di legge all'esame degli onorevoli colleghi, si confida in una sollecita approvazione.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

L'articolo 2 della legge 21 marzo 1958, n. 253, è sostituito dal seguente:

« Per l'esercizio della mediazione, anche se esercitata in modo occasionale o discontinuo, è richiesta l'iscrizione nei ruoli previsti dall'articolo 21 della legge 20 marzo 1913, n. 272, formati e conservati presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per ottenere l'iscrizione nei ruoli coloro che intendono esercitare a titolo oneroso l'attività di mediazione debbono:

- a) aver raggiunto la maggiore età;
- b) avere il godimento dei diritti civili e politici;
- c) risiedere nella circoscrizione della Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura nei cui ruoli intendono iscriversi;
- d) godere di notoria moralità e correttezza commerciale accertata dal sindaco del comune ove l'interessato risiede in base ai criteri determinati dal regolamento di esecuzione;
- e) essere in possesso del diploma di scuola media superiore, se si intende chiedere l'iscrizione nel ruolo degli agenti di affari relativi ad immobili ed aziende; ovvero aver adempiuto agli obblighi scolastici vigenti alla loro età scolare, conseguendo il relativo titolo, se trattasi di iscrizione nel ruolo degli agenti di affari in mediazioni relative a merci, derrate o bestiame;
- f) aver superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante 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 la Commissione centrale di cui all'articolo 2-bis.

L'iscrizione deve essere richiesta anche da chi svolge l'attività di mediazione, su mandato a titolo oneroso, per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende, nonché da coloro che, comunque, operano in modo da indurre nel pubblico la ragionevole convinzione di esercitare attività di mediazione.

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

L'iscrizione nel ruolo è a titolo personale; l'iscritto non può delegare ad altri le funzioni relative all'esercizio della mediazione.

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 nel ruolo.

Agli iscritti nei ruoli compete la qualifica di agenti di affari in mediazione ».

Art. 2.

Dopo l'articolo 2 della legge 21 marzo 1958, n. 253, è inserito il seguente articolo:

« Art. 2-*bis*. — 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.

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

un dirigente generale del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, che la presiede, o suo delegato;

un rappresentante del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, con funzioni di vice-presidente;

un rappresentante delle Regioni designato dalla Commissione interregionale di cui all'articolo 13 della legge 16 maggio 1970, n. 281;

un rappresentante del Ministero di grazia e giustizia;

un rappresentante del Ministero della agricoltura e delle foreste;

un rappresentante del Ministero dei lavori pubblici;

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

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

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

La Commissione dura in carica quattro anni; i membri possono essere riconfermati.

Per ciascun componente effettivo della Commissione è nominato un membro supplente, salvo che per il presidente, con gli stessi criteri stabiliti per la nomina dei membri effettivi».

Art. 3.

L'articolo 3 della legge 21 marzo 1958, n. 253, è sostituito dal seguente:

« Per l'esercizio dell'attività disciplinata dai precedenti articoli 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.

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

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

Gli iscritti nei ruoli non devono compiere atti non conformi alla dignità professionale.

Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni del contratto, deve preventivamente depositarne copia presso la Commissione di cui all'articolo 6.

Gli iscritti nei ruoli hanno titolo per essere inclusi nel ruolo dei periti e degli esperti tenuto dalle Camere di commercio e negli elenchi dei consulenti tecnici presso i tribunali ».

Art. 4.

Dopo l'articolo 3 della legge 21 marzo 1958, n. 253, è inserito il seguente articolo:

« Art. 3-bis. — 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 e agricoltura, sentito il parere dell'organizzazione nazionale di categoria, e tenendo conto degli usi locali, ovvero dal giudice secondo equità.

Tali tariffe sono applicate per gli affari conclusi nell'ambito della circoscrizione delle Camere di commercio che le ha approvate ».

Art. 5.

L'articolo 4 della legge 21 marzo 1958, n. 253, è sostituito dal seguente:

« Chiunque esercita l'attività di mediazione disciplinata dalla presente legge senza essere iscritto nei ruoli è soggetto alle pene previste dall'articolo 348 del codice penale. Si applica inoltre l'articolo 2231 del codice civile.

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

Art. 6.

L'articolo 5 della legge 21 marzo 1958, n. 253, è sostituito dal seguente:

« Presso ogni Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituita una Commissione per la formazione e la conservazione del ruolo.

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 organizzazioni più rappresentative a livello provinciale;

c) da tre rappresentanti degli agenti di 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.

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.

Le Commissioni vigilano — avvalendosi dell'opera dei Comuni e delle altre autorità competenti — affinché l'esercizio della mediazione sia esercitato esclusivamente dagli agenti iscritti nei ruoli e provvedono a denunciare all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in modo discontinuo, la professione di mediatore ».

Art. 7.

Dopo l'articolo 6 della legge 21 marzo 1958, n. 253, è inserito il seguente articolo:

« Art. 6-bis. — Il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato emana, sen-

tite le organizzazioni nazionali dei commercianti, degli industriali, degli agricoltori e dei mediatori, norme regolamentari e di attuazione dirette ad integrare e coordinare con la presente legge le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926.

Il regolamento, che deve essere emanato entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, può prevedere, per le infrazioni alle sue norme, sanzioni amministrative del pagamento di una somma non inferiore a lire 3.000.000, salvo che il fatto non costituisca reato ai sensi del codice penale e salva l'azione civile dei danni agli interessati a termini di legge.

Per l'applicazione delle sanzioni amministrative si osservano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689, e del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1982, n. 571 ».