

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori BAUSI, ROSI, DEL NERO e DEGOLA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 27 MARZO 1979

#### Disciplina della professione di agente in mediazione del settore immobiliare

ONOREVOLI SENATORI. — Il presente disegno di legge intende disciplinare in modo organico la professione di agente in mediazione del settore immobiliare.

La regolamentazione in parola, oltre a corrispondere ad una legittima aspettativa di una vasta e benemerita categoria di lavoratori autonomi, mira a soddisfare le più vaste esigenze dell'organizzazione commerciale moderna che richiede, in ogni settore, personale qualificato e di indiscussa correttezza morale e professionale.

Le norme dettate al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile e la legge 21 marzo 1958, n. 253, si sono dimostrate del tutto insufficienti a regolamentare l'attività professionale nel settore della mediazione immobiliare.

Ecco perchè, ancor oggi, in questo settore agiscono operatori impreparati, improvvisati, di condotta non sempre illibata. Tale stato di cose, oltre ad essere avvertito da

tutta la comunità, è stato oggetto di controversie dottrinali e giurisprudenziali, specialmente per quanto attiene alla natura dei contratti posti in essere da mediatori non iscritti nei ruoli previsti dalle vigenti disposizioni.

La piaga sociale, origine di tante controversie, degli « abusivi » nel settore della mediazione immobiliare è nota a tutti e la legislazione vigente non è idonea ad eliminarla, per una carente ed insufficiente previsione di sanzioni nei confronti dei contravventori.

Nella società moderna, col ritmo incessante col quale si svolgono i rapporti commerciali, l'attività della mediazione assume una crescente funzione sociale insostituibile anche per le prospettive europee.

Proprio per questa realtà e per una prospettiva futura, l'agente immobiliare è chiamato ad assolvere compiti sempre più delicati e complessi per i quali si richiedono

particolari doti di proprietà ed onestà individuale, nonché di attitudine professionale.

L'esperienza insegna che i canoni dell'etica professionale sono stati ricercati ed adeguatamente applicati tutte le volte in cui ad una categoria professionale è stato conferito il potere dall'autodisciplina e dell'autodeterminazione. Ugualmente è stato possibile conferire una più consapevole ed articolata tutela degli interessi di categoria allorchè gli stessi, anzichè ad altre autorità sono stati affidati ad organismi rappresentativi della categoria e, quindi, degli stessi interessati.

Il legislatore, sempre sensibile alle istanze sociali, deve intervenire per regolare adeguatamente l'attività professionale di una vasta categoria di operatori del settore immobiliare, come del resto, molto opportunamente, è avvenuto per altre categorie similari.

Il presente disegno di legge intende istituire l'ordinamento professionale degli agenti immobiliari in mediazione per tutelare il decoro, l'interesse morale della categoria ed il prestigio della professione e, al tempo stesso, vietare che la professione venga esercitata da elementi privi di capacità tecnica, di competenza ed impegnati in altre attività regolarmente retribuite.

Il testo è così articolato:

*Titolo I* (articoli 1, 2, 3 e 4). — Contiene le disposizioni generali: campo di applicazione presso ciascuna camera di commercio, artigianato ed agricoltura di un collegio de-

gli agenti immobiliari in mediazione; le incompatibilità con la professione stessa.

*Titolo II* (articoli 5, 6 e 7). — Tratta della configurazione dell'albo; dei requisiti per l'iscrizione, del contenuto e dei limiti della stessa.

*Titolo III* (articoli 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15). — Organi del collegio provinciale e suoi compiti.

*Titolo IV* (articoli 16, 17 e 18). — Consiglio nazionale, composizione e compiti.

*Titolo V* (articoli 19 e 20). — Tratta dell'iscrizione e cancellazione dall'albo.

*Titolo VI* (articoli 21, 22 e 23). — Tutela professionale: sanzioni per l'esercizio abusivo della professione.

*Titolo VII* (articoli 24, 25, 26, 27 e 28). — Procedimenti disciplinari.

*Titolo VIII* (articoli 29, 30 e 31). — Disposizioni transitorie e finali.

Queste, onorevoli senatori, le linee fondamentali ed i criteri informativi del nostro disegno di legge. È nostra convinzione che verrà benevolmente accolto e, se del caso, perfezionato in modo da soddisfare le legittime aspettative di una categoria benemerita e quelle superiori della collettività.

**DISEGNO DI LEGGE**  
—

## TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

## Art. 1.

La presente legge si applica agli esercenti professionalmente la mediazione nel settore immobiliare di cui al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile. Si fa eccezione per gli agenti di cambio, per mediatori su titoli e valori, per i mediatori marittimi e merceologici, categorie per le quali si applicano le disposizioni attualmente in vigore.

## Art. 2.

In ogni sede di camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura si costituisce un collegio professionale del quale fanno parte tutti coloro che svolgono professionalmente l'attività di mediazione del ramo immobiliare e sono iscritti in apposito albo provinciale costituito secondo le norme che seguono.

Agli iscritti nell'albo predetto compete la qualifica di agente immobiliare professionale.

## Art. 3.

Il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato esercita l'alta vigilanza sui collegi degli agenti immobiliari professionali.

## Art. 4.

L'esercizio della professione di agente immobiliare professionale è incompatibile:

a) con qualunque impiego pubblico o privato retribuito;

b) con l'iscrizione in altri ordini, ruoli o registri;

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

## TITOLO II

ALBO DEGLI AGENTI IMMOBILIARI  
IN MEDIAZIONE E CONDIZIONI PER  
ESSERE ISCRITTI

## Art. 5.

Sarà costituito in ogni provincia l'albo professionale degli agenti immobiliari.

L'albo deve contenere il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il titolo di studio, la residenza e il domicilio degli iscritti, la data di iscrizione e gli estremi del provvedimento di autorizzazione di cui è in possesso l'iscritto.

L'albo è compilato secondo l'ordine cronologico di iscrizione e la data di iscrizione nell'albo stabilisce l'anzianità.

## Art. 6.

Possono chiedere l'iscrizione nell'albo degli agenti immobiliari in mediazione coloro che posseggono i seguenti requisiti:

1) cittadinanza italiana;

2) età non inferiore agli anni 18 e non superiore agli anni 55 e godimento dei diritti civili;

3) buona condotta;

4) possesso del diploma di scuola media;

5) l'aver effettuato pratica per un anno presso un agente immobiliare in mediazio-

ne iscritto nella stessa sezione nella quale si intende chiedere l'iscrizione;

6) residenza da almeno due anni nella circoscrizione camerale nel cui albo si chiede l'iscrizione;

7) l'idoneità all'esercizio professionale conseguita a seguito di apposito esame sostenuto secondo le modalità stabilite da una commissione nominata dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, composta da un funzionario dello stesso Ministero con funzioni di presidente, da un rappresentante della Confedilizia, da due rappresentanti della FIAIP e da due esperti scelti dal presidente della commissione tra gli iscritti all'albo degli ingegneri e periti immobiliari.

Gli esami per l'idoneità saranno decisi ogni anno dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato e saranno tenuti presso le locali camere di commercio, industria, agricoltura e artigianato.

#### Art. 7.

L'iscrizione abilita all'esercizio della professione in tutto il territorio della Repubblica; non è ammessa l'iscrizione in più di un albo.

L'iscrizione nell'albo è a titolo personale; può essere concessa soltanto alle persone fisiche.

L'iscritto all'atto dell'iscrizione riceve una tessera di riconoscimento con validità quinquennale, con verifica annuale dei requisiti.

### TITOLO III

#### ORGANI DEL COLLEGIO PROVINCIALE ASSEMBLEA DEGLI ISCRITTI CONSIGLIO PROVINCIALE

#### Art. 8.

L'assemblea è costituita da tutti gli iscritti nell'albo provinciale di cui al precedente articolo 2 e deve essere convocata almeno una volta all'anno per l'approvazione della relazione del consiglio provinciale del col-

legio, nonchè del bilancio preventivo annuale.

L'assemblea è convocata con otto giorni di anticipo mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza nonchè l'elenco delle materie da trattare.

L'assemblea è valida in prima convocazione qualora sia presente, comprese le deleghe, la maggioranza degli iscritti; trascorsa un'ora l'assemblea è valida in seconda convocazione qualunque sia il numero degli iscritti presenti.

Ciascun iscritto all'albo ha diritto ad un voto e può rappresentare per delega scritta non più di due altri iscritti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti.

#### Art. 9.

Le elezioni per la nomina dei componenti il consiglio provinciale, di cui al successivo articolo 10, numero 1), devono aver luogo nel primo trimestre dell'anno.

La data delle elezioni e l'orario della votazione sono stabiliti dal consiglio provinciale.

I componenti del consiglio sono eletti a maggioranza assoluta di voti segreti, validamente espressi per mezzo di schede contenenti il numero di voti. È eletto il candidato più anziano per iscrizione e, tra coloro che abbiano uguale anzianità di iscrizione, il maggiore di età.

Non è ammesso voto per delega. Contro i risultati delle elezioni ciascun iscritto può opporre reclamo al Consiglio nazionale, entro il termine perentorio di dieci giorni dall'avvenuta proclamazione.

#### Art. 10.

Il consiglio provinciale del collegio è composto:

1) da sei membri, se gli iscritti non superano i cento;

2) da nove membri, se gli iscritti superano i cento,

eletti dall'assemblea di cui al precedente articolo 9.

Il consiglio resta in carica tre anni ed i suoi membri sono rieleggibili.

Art. 11.

Ciascun consiglio elegge a voto segreto nel suo seno il presidente ed un vice presidente, il segretario e un tesoriere.

Art. 12.

Il presidente ha la rappresentanza del collegio ed esercita le altre attribuzioni a lui conferite dalla presente legge.

Il presidente adotta nei casi di grave urgenza i provvedimenti necessari, che devono essere sottoposti all'esame del consiglio, per la ratifica, nella prima seduta successiva all'adozione dei provvedimenti stessi.

Art. 13.

Il consiglio del collegio, oltre a quelle demandate dalla presente legge o da altre disposizioni, ha le seguenti attribuzioni:

1) cura la tenuta dell'albo e provvede all'iscrizione e cancellazione previste dalla presente legge;

2) vigila sul decoro professionale degli iscritti, sull'adempimento degli obblighi loro imposti dalla legge e sul rigoroso rispetto etico-professionale;

3) vigila sulla tutela del titolo professionale e può deferire all'autorità giudiziaria chiunque esercita la mediazione senza essere iscritto all'albo di cui alla presente legge;

4) delibera i provvedimenti disciplinari a termine degli articoli 24, 25, 26, 27, 28 e successivi;

5) interviene, su concorde richiesta delle parti, per comporre le controversie che possono sorgere in dipendenza dell'esercizio professionale;

6) provvede alla gestione finanziaria ed a quanto altro sia necessario per il conseguimento dei fini del collegio;

7) delibera la convocazione dell'assemblea;

8) stabilisce, entro i limiti necessari per coprire le spese per il funzionamento del

collegio, la tassa annuale per gli iscritti all'albo, nonchè una tassa per l'iscrizione;

9) esprime parere vincolante sulla revisione degli usi e consuetudini nella provincia in materia di mediazione del settore immobiliare;

10) in caso di controversia, determina le provvigioni spettanti all'agente immobiliare, a norma delle tariffe professionali.

#### Art. 14.

Il consiglio è convocato dal presidente almeno una volta ogni tre mesi. Deve essere convocato altresì ogni volta ne sia fatta richiesta da almeno due componenti. Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei votanti.

Nel caso di parità dei voti prevale quello del presidente.

Il segretario redige un verbale che sarà sottoscritto dallo stesso e dal presidente.

#### Art. 15.

Il consiglio può essere sciolto se non è in grado di funzionare, o se ricorrono altri gravi motivi.

In caso di scioglimento o mancata costituzione del consiglio, le sue funzioni vengono affidate ad un commissario straordinario, che, entro 180 giorni, provvede a convocare l'assemblea per l'elezione del consiglio stesso.

Lo scioglimento del consiglio e la nomina del commissario sono disposti con precedente deliberazione del consiglio stesso.

### TITOLO IV

#### IL CONSIGLIO NAZIONALE

#### Art. 16.

Presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato è costituito il consiglio nazionale dei collegi degli agenti immobiliari in mediazione.



Esso è composto:

a) dai presidenti dei collegi regionali e provinciali, regolarmente eletti, per un totale di diciannove membri;

b) da un membro designato dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Le funzioni di segretario e tesoriere sono esercitate da un funzionario della carriera direttiva in servizio presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Il consiglio nazionale resta in carica tre anni ed i suoi membri sono rieleggibili.

Si riunisce almeno una volta l'anno.

Il presidente può convocarlo di sua iniziativa e deve convocarlo quando vi è richiesta di almeno sei consiglieri nazionali o di un consiglio provinciale del collegio.

#### Art. 17.

Il consiglio nazionale nomina nel proprio seno un presidente ed un vice presidente a scrutinio segreto. Il presidente rappresenta il consiglio nazionale nei rapporti esterni.

Il consiglio nazionale siede e delibera validamente quando siano presenti almeno i due terzi dei suoi membri.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti.

#### Art. 18.

Il consiglio nazionale, oltre ad adempiere a tutti gli altri compiti demandati dalla presente legge o da altre disposizioni, ha le seguenti attribuzioni:

- 1) vigila sui collegi locali;
- 2) esamina i bilanci preventivi e consuntivi dei collegi provinciali;
- 3) propone e delibera le tariffe professionali;
- 4) presenta alle autorità competenti le proposte che ritiene opportune in materia di mediazione del settore immobiliare;
- 5) provvede alla stesura del bilancio preventivo annuale e stabilisce i contributi strettamente necessari per lo svolgimento della propria attività a carico dei collegi.

## TITOLO V

ISCRIZIONE NELL'ALBO  
E CANCELLAZIONE

## Art. 19.

Coloro che intendono iscriversi nell'albo devono produrre istanza al consiglio del collegio nelle forme stabilite dal regolamento di attuazione della presente legge.

Il consiglio, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, delibera l'iscrizione o il diniego d'iscrizione ed il presidente ne dà comunicazione all'interessato entro i quindici giorni successivi.

In caso di provvedimento di diniego di iscrizione, nel termine perentorio di sessanta giorni dalla notifica dello stesso, l'interessato può proporre ricorso motivato al consiglio nazionale di cui al precedente articolo 16.

## Art. 20.

La cancellazione dall'albo deve essere ordinata con delibere del consiglio provinciale del collegio;

- 1) nei casi d'incompatibilità;
- 2) quando sia venuto a mancare uno dei requisiti di cui al precedente articolo 6;
- 3) quando l'iscritto rinuncia espressamente all'iscrizione;
- 4) a seguito di provvedimento definitivo di radiazione.

Nei casi di cui ai precedenti numeri 1) e 2), la cancellazione non può essere ordinata se non dopo che l'interessato sia stato sentito. Negli stessi casi l'interessato può proporre ricorso, avverso il provvedimento di cancellazione, entro il termine perentorio di trenta giorni, al consiglio nazionale.

Il ricorso ha effetto sospensivo.

Eccetto il caso di cancellazione per radiazione, chi viene cancellato dall'albo può essere nuovamente iscritto purchè provi che è venuta a cessare la causa che ne aveva determinato la cancellazione.

## TITOLO VI

### TUTELA PROFESSIONALE

#### Art. 21.

Gli iscritti nell'albo non debbono compiere atti o fatti non conformi alla dignità o al decoro professionale.

#### Art. 22.

È vietato a chi non è iscritto negli albi, di cui alla presente legge, l'esercizio in modo professionale e continuativo dell'attività di agente immobiliare in mediazione in qualunque sua forma.

#### Art. 23.

L'iscrizione nell'albo è fatta a titolo personale; l'iscritto non può delegare ad altri le funzioni relative all'esercizio della mediazione. Nelle imprese organizzate per l'esercizio della mediazione, tutti coloro che esplicano, a qualunque titolo, l'attività di mediazione per conto delle imprese stesse debbono essere iscritti nell'albo.

## TITOLO VII

### PROCEDIMENTI DISCIPLINARI

#### Art. 24.

Gli agenti immobiliari in mediazione, ai quali siano contestati: abusi o mancanze nell'esercizio della professione; fatti non conformi alla dignità o al decoro professionale; violazioni alle norme della legge professionale, sono sottoposti a procedimenti disciplinari da parte del competente consiglio del collegio.

La contestazione degli addebiti deve avvenire con lettera raccomandata con ricevuta

di ritorno nella quale si farà specifica menzione del termine di venti giorni dal ricevimento della stessa, entro il quale l'interessato può presentare le proprie controdeduzioni al Consiglio nazionale.

Nell'istruttoria dei procedimenti disciplinari il consiglio competente ha facoltà di udire dei testimoni.

Le presenti norme regolano anche la procedura per il ricorso davanti al Consiglio nazionale.

#### Art. 25.

Le sanzioni disciplinari che possono essere applicate, secondo la gravità delle infrazioni, sono:

- a) il richiamo scritto all'osservanza dei propri doveri;
- b) la censura;
- c) la sospensione dall'esercizio professionale per un periodo non inferiore a sei mesi e non superiore a due anni;
- d) la radiazione dall'albo.

#### Art. 26.

La sospensione è obbligatoria, oltre che nei casi previsti dal codice penale, nei seguenti casi:

- 1) emissione di un mandato o ordine di cattura;
- 2) interdizione dai pubblici uffici per una durata non superiore a tre anni;
- 3) ricovero in una casa di cura o custodia;
- 4) applicazione di una delle tre misure di sicurezza non detentive previste dall'articolo 215, secondo capoverso, numeri 1), 2) e 3), del codice penale.

#### Art. 27.

La radiazione è pronunciata a carico di chi con la propria condotta abbia gravemente compromesso la propria reputazione e la dignità della categoria.

La radiazione è obbligatoria nei casi seguenti:

1) interdizione dai pubblici uffici, perpetua o di durata superiore a tre anni, o interdizione dalla professione per eguale durata;

2) condanna per delitto contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, il patrimonio 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, salvo che sia intervenuta la riabilitazione.

I provvedimenti definitivi di radiazione devono essere comunicati a tutte le camere di commercio della Repubblica.

#### Art. 28.

Tutti i provvedimenti di sospensione o radiazione devono essere comunicati entro quindici giorni dalla pronuncia a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'interessato, il quale entro trenta giorni dalla ricezione può proporre ricorso al consiglio nazionale.

Il ricorso ha effetto sospensivo, eccetto nei casi di radiazione di cui al precedente articolo 27, numeri 1) e 2).

La decisione del consiglio nazionale è definitiva.

### TITOLO VIII

#### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### Art. 29.

Tutti coloro che al momento dell'entrata in vigore della presente legge siano iscritti nei ruoli, di cui alla legge 21 marzo 1958, n. 253, sono iscritti di diritto nell'albo previsto dalla presente legge, eccetto coloro che si trovino in una delle posizioni di incompatibilità di cui al precedente articolo 4.

**Art. 30.**

Sono abrogate la legge 21 marzo 1958, n. 253, il relativo regolamento di esecuzione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, ed ogni altra disposizione diversa e contraria a quelle contenute nella presente legge.

**Art. 31.**

Il regolamento di esecuzione della presente legge sarà emanato entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge stessa, con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.