



SEGRETERIA DI STATO  
AFFARI INTERNI E GIUSTIZIA

UFFICIO SEGRETERIA ISTITUZIONALE

Deposito in Data 8. 07. 2016

DIRIGENTE

P

**RELAZIONE AL PROGETTO DI LEGGE  
"DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE"**

Ecc.mi Capitani Reggenti,  
On.li Consiglieri,

con il presente progetto di legge si intende disciplinare in maniera organica l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare al fine di definire in modo puntuale gli obblighi ed i diritti dei mediatori e delle parti e di evitare che nel settore operino soggetti che possano provocare danni ai clienti o turbative di mercato a causa di impreparazione ed improvvisazione o di condotte professionali non sempre improntate alla dovuta diligenza e correttezza.

Il progressivo aumento delle persone che hanno scelto di svolgere la professione di mediatore immobiliare, favorito dalla crescita di un mercato che solo da qualche tempo ha subito un arresto per l'attuale crisi economica, non è stato parallelamente accompagnato dalla definizione di precise regole per l'esercizio della professione.

Con il presente intervento normativo si intende pertanto dare dignità professionale a tale figura introducendo modalità di accesso all'esercizio della professione, definendone le competenze, prevedendo percorsi di formazione continua e sanzioni disciplinari nel caso di mancato rispetto delle norme deontologiche introdotte. La maggior parte dei Paesi europei dispone già di una normativa specifica, più o meno stringente, che regola la professione dell'agente immobiliare e che richiede, ai fini dell'esercizio della stessa, l'iscrizione in un apposito registro.

Attualmente nel nostro Paese la figura del mediatore risulta delineata dalla Legge 31 ottobre 1990 n. 125. L'articolo 2 definisce il mediatore come *"la persona che, senza impegno rispetto i contraenti, mette in relazione due parti per la realizzazione di un contratto"* e lo inquadra come soggetto che opera in qualità di lavoratore autonomo ed indipendente. Nessuna norma regola invece il rapporto che sorge dalla mediazione, ed in particolare, gli obblighi ed i diritti del mediatore e delle parti, tenuto conto che la legge citata abroga espressamente il Decreto Regenziale 6 novembre 1930 n. 8, il quale recava una regolamentazione, seppure minimale del



**SEGRETERIA DI STATO  
AFFARI INTERNI E GIUSTIZIA**

rapporto. Ne deriva che dall'abrogazione del decreto ad oggi per la disciplina della mediazione si è dovuto fare rinvio alle norme di diritto comune.

Di seguito gli aspetti più significativi del progetto di legge. Il Capo I "Disposizioni generali" definisce, all'articolo 2, agente immobiliare la persona fisica che, regolarmente iscritta al registro degli agenti, in qualità di imprenditore, lavoratore autonomo o lavoratore subordinato, senza essere legata ad alcuna delle parti da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza, svolge professionalmente l'attività di mediazione immobiliare intesa come attività con la quale si mettono in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, avente ad oggetto l'alienazione, la permuta, la locazione finanziaria, la locazione e l'affitto di beni e diritti immobiliari e di aziende. Dalla definizione emerge anzitutto che il mediatore immobiliare deve essere privo di legami con le parti: requisito essenziale per l'esistenza giuridica del contratto di mediazione è la posizione di terzietà che implica neutralità ed imparzialità ed esclude ogni forma di subordinazione o di parasubordinazione nei confronti anche di uno solo dei soggetti cui il mediatore si rivolge, ciò a tutela della correttezza della contrattazione. La caratteristica dell'imparzialità, ritenuta capacità di mantenersi estraneo ad interessi di parte e di valutazione fattuale obiettiva, è dunque imprescindibile dall'attività del mediatore immobiliare. Altro elemento significativo è lo svolgimento dell'attività in forma professionale, con ciò intendendo sia che gli operatori siano dotati di dovuta competenza nel settore sia che la professione sia svolta con carattere di continuità. Corollario di tale impostazione è l'impossibilità di svolgere l'attività di mediazione immobiliare in modo occasionale per evitare che nel settore operino soggetti impreparati ed improvvisati e la previsione secondo cui l'esercizio dell'attività sia incompatibile con qualsiasi altra professione svolta in maniera continuativa come meglio esplicitato all'articolo 16.

Ai fini del conseguimento dell'effettiva professionalizzazione del mediatore immobiliare, all'articolo 13 si stabilisce che requisito indispensabile per l'esercizio dell'attività sia il superamento di una prova di idoneità tecnica vertente in materie che hanno relazione con gli scambi di beni immobiliari o aziendali. La commissione preposta a valutare l'idoneità dei candidati sarà composta di tre membri nominati dalla Commissione di Vigilanza sull'Attività di Mediazione Immobiliare: il presidente sarà scelto tra gli agenti immobiliari che svolgono la professione da almeno cinque anni, mentre gli altri due membri tra gli iscritti agli albi professionali con competenze in materie giuridiche ed in materia urbanistica ed edilizia. I termini



**SEGRETERIA DI STATO  
AFFARI INTERNI E GIUSTIZIA**

per la presentazione della domanda, il contenuto della verifica di idoneità tecnica e le modalità di svolgimento della stessa sono determinati con regolamento del Congresso di Stato.

Il superamento della prova di idoneità è titolo per l'iscrizione al registro degli agenti immobiliari e consente l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare all'interno del territorio della Repubblica di San Marino. E' istituito anche il registro delle agenzie immobiliari nel quale devono essere iscritte le imprese svolte in forma individuale o societaria, che esercitano tale attività con l'indicazione del titolare o legale rappresentate; in apposita sezione di tali registri sono iscritti i lavoratori autonomi e le imprese estere che intendono esercitare l'attività in Repubblica, a condizione che sussistano condizioni di reciprocità. La tenuta e l'aggiornamento dei registri sono a carico della Camera di Commercio.

Inoltre, coerentemente con quanto previsto dalle normative degli altri Paesi europei, che subordinano l'accesso alla professione ad un livello minimo di educazione scolastica, di esperienza o di competenza professionale in ambito immobiliare ed alla sussistenza di requisiti di onorabilità, nel nostro Paese ottiene l'iscrizione al registro degli agenti l'interessato che, unitamente al superamento della prova di idoneità tecnica, abbia conseguito il diploma di scuola secondaria superiore, abbia il godimento dei diritti civili e politici e non sia stato condannato per misfatto per un periodo superiore a due anni, alla pena della prigionia ovvero per lo stesso periodo alla interdizione dai pubblici uffici.

L'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare e le sanzioni amministrative sono disciplinate nel Capo IV. L'articolo 14 stabilisce che il diritto del mediatore alla provvigione sorge solo quando le parti abbiano concluso l'affare grazie al suo intervento; il diritto al compenso presuppone l'identità tra l'affare concluso e l'affare per il quale il mediatore ha messo le parti in relazione nonché l'identità tra le parti messe in relazione e le parti che concludono l'affare. Inoltre nel medesimo articolo sono fissati i limiti percentuali minimi all'ammontare delle provvigioni con riferimento al tipo di affare concluso - nella specie compravendita, locazione finanziaria, permuta, locazione o cessione di azienda - che potranno essere modificati con decreto delegato. L'articolo 15 definisce i diritti e gli obblighi delle agenzie e degli agenti immobiliari: le agenzie immobiliari possono svolgere perizie e consulenze su incarico sia di soggetti privati che pubblici, limitatamente alla determinazione del valore commerciale dei beni immobili. A garanzia di una corretta attività di mediazione, le agenzie immobiliari devono richiedere al cliente tutta la documentazione utile alla conclusione dell'affare. Gli agenti immobiliari sono tenuti al segreto



**SEGRETERIA DI STATO  
AFFARI INTERNI E GIUSTIZIA**

professionale, devono infatti mantenere la riservatezza su tutte le informazioni derivanti dalla mediazione o relative ad essa; devono fornire, su richiesta del cliente, prova dell'iscrizione al registro degli agenti e copia della polizza assicurativa stipulata dall'agenzia immobiliare; inoltre sono tenuti al costante aggiornamento professionale: a tal proposito ogni anno partecipano ad eventi formativi professionali organizzati dalla Commissione di Vigilanza sull'Attività di Mediazione Immobiliare.

La Commissione resta in carica tre anni ed è composta di sei membri di cui tre agenti immobiliari, un rappresentante della Segreteria di Stato per l'Industria, Artigianato e Commercio, un rappresentante della Segreteria di Stato per il Lavoro, Cooperazione ed Informazione ed un rappresentante della Camera di Commercio. Alla Commissione sono affidate molteplici funzioni: in particolare vigila sul rigoroso rispetto del decoro professionale degli iscritti al registro degli agenti, sugli obblighi ad essi imposti dalla legge, ed esercita la funzione disciplinare.

I provvedimenti disciplinari previsti a carico di coloro che violano gli obblighi e i doveri previsti dalla legge sono di cinque tipi: il richiamo, la censura, la sospensione, la cancellazione e la radiazione. Tutti i provvedimenti disciplinari vengono irrogati dalla Commissione, previa instaurazione di apposito procedimento volto all'accertamento degli addebiti contestati.

In conclusione il progetto di legge definisce in modo puntuale la figura dell'agente immobiliare, gli obblighi ed i diritti ad essa connessi e rende evidente il contenuto dei servizi offerti in cambio della provvigione allo scopo sia di chiarire la funzione dell'agente nell'ambito delle transazioni immobiliari sia di aumentare la fiducia dei clienti nei servizi offerti.

Pertanto per il contenuto e le finalità che il progetto di legge allegato si prefigge, si confida in un suo favorevole accoglimento da parte del Consiglio Grande e Generale.

**IL SEGRETARIO DI STATO PER GLI AFFARI  
INTERNI E GIUSTIZIA**  
Gian Carlo Venturini