



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

LA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA nella seduta del 26 luglio 2016, ha esaminato ed approvato in sede referente il Progetto di Legge "DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE" accogliendo gli emendamenti riportati nel seguente testo evidenziati in grassetto o interlineati:

PROGETTO DI LEGGE

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE

**CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1
(Finalità)**

1. La presente legge disciplina l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare nella Repubblica di San Marino, in particolare:
- a) l'istituzione del registro delle agenzie immobiliari, di seguito definito anche "registro delle agenzie";
 - b) l'istituzione del registro degli agenti immobiliari, di seguito definito anche "registro degli agenti";
 - c) i diritti e gli obblighi cui sono tenuti gli agenti immobiliari;
 - d) i principi deontologici da osservare nell'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare;
 - e) l'istituzione di un organo di controllo sull'attività di mediazione immobiliare che vigili sul rispetto del decoro professionale degli agenti immobiliari e sugli obblighi ad essi imposti dalla legge.

**Art. 2
(Definizioni)**

1. Ai fini della presente legge si intende:
- a) per mediazione immobiliare: l'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;
 - b) per agente immobiliare: la persona fisica che, regolarmente iscritta al registro degli agenti, in qualità di imprenditore **o** lavoratore autonomo ~~e lavoratore subordinato~~,



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

svolge professionalmente l'attività di mediazione immobiliare senza essere legata ad alcuna delle parti da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza;

- c) per agenzia immobiliare: l'impresa esercitata in forma individuale o societaria che svolge l'attività di mediazione immobiliare. ~~per il tramite dei soggetti di cui alla lettera b).~~

Art. 3

(Commissione di Vigilanza sull'Attività di Mediazione Immobiliare)

1. E' istituita la Commissione di Vigilanza sull'Attività di Mediazione Immobiliare, di seguito definita anche "Commissione".

2. La Commissione resta in carica tre anni, **è nominata dal Congresso di Stato** ed è composta da:

a) ~~un~~ **due** rappresentanti **scelti dal Congresso di Stato medesimo, di cui uno con funzioni di Presidente** della ~~Segreteria di Stato per l'Industria, Artigianato e Commercio, che la presiede;~~

~~b) un rappresentante della Segreteria di Stato per il Lavoro, Cooperazione ed Informazione;~~

~~e)~~ **b)** un rappresentante ~~della~~ **designato dalla** Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Repubblica di San Marino, in seguito definita anche "CCIAA";

~~d)~~ **c)** ~~tre~~ **due** rappresentanti degli agenti immobiliari scelti tra gli iscritti al registro degli agenti secondo le modalità definite con regolamento del Congresso di Stato.

3. La Commissione ha le seguenti attribuzioni:

a) vigila sul rigoroso rispetto del decoro professionale degli iscritti al registro degli agenti e sugli obblighi ad essi imposti dalla legge;

b) irroga le sanzioni amministrative di cui all'articolo 18;

c) esercita la funzione disciplinare nei confronti degli iscritti al registro degli agenti;

d) interviene per la composizione delle controversie relative alla determinazione della quota di provvigione spettante a ciascuna agenzia immobiliare e/o a ciascun agente immobiliare che esercita l'attività in qualità di lavoratore autonomo nel caso di cui all'articolo 14, comma **53**;

e) organizza gli eventi formativi professionali e stabilisce il numero minimo di crediti formativi che annualmente l'agente immobiliare è tenuto a raggiungere ai fini del mantenimento dell'iscrizione al registro degli agenti;

f) stabilisce la misura del contributo annuo a carico degli iscritti al registro delle agenzie ~~ed degli iscritti al registro degli agenti che esercitano l'attività di mediazione immobiliare in qualità di lavoratori autonomi~~ e la misura del contributo per il rilascio delle tessere di riconoscimento di cui all'articolo 15, comma 6;

g) decide sull'ammissibilità delle domande di cui all'articolo 13, comma 1;

~~h)~~ ha facoltà di formulare pareri sulla vessatorietà delle condizioni generali del contratto **di mediazione immobiliare** depositate presso la stessa ai sensi



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

dell'articolo 14, comma 75, **anche con riferimento ai limiti massimi delle provvigioni praticate.**

~~i) autorizza le deroghe di cui all'articolo 16, comma 1, lettera e).~~

4. Ai membri della Commissione è riconosciuto il gettone di presenza. ~~Con regolamento del Congresso di Stato sono definite l'entità del gettone e le modalità di reperimento delle~~ **Le risorse idonee per a finanziare i relativi oneri sono reperite unicamente nell'ambito degli introiti complessivi derivanti dalla corresponsione dei contributi annui di cui al comma 3, lettera f).**

5. La Commissione, i cui membri possono essere riconfermati, nomina al suo interno un vicepresidente; le funzioni di ~~segretario~~ **segreteria della Commissione** sono ~~esercitate~~ affidate ~~da~~ **ad** un funzionario della CCIAA **che funge anche da segretario verbalizzante delle sedute.**

6. Le riunioni della Commissione sono convocate dal presidente almeno una volta ogni tre mesi. Sono convocate, altresì, ogni volta che ne sia fatta richiesta da almeno due componenti.

7. Le deliberazioni sono validamente assunte con la presenza della maggioranza assoluta dei componenti della Commissione e sono approvate con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti, prevale il voto del presidente. Il segretario redige apposito verbale che viene sottoscritto dallo stesso segretario e dal presidente.

8. Per ciascun componente effettivo della Commissione è nominato un membro supplente con gli stessi criteri stabiliti per la nomina dei membri effettivi.

CAPO II

REGISTRO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI E REGISTRO DEGLI AGENTI IMMOBILIARI

Art. 4

(Registro delle agenzie immobiliari)

1. E' istituito presso la CCIAA il registro delle agenzie immobiliari.

2. L'iscrizione al registro abilita le agenzie immobiliari all'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare nella Repubblica di San Marino.

3. L'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare è altresì consentito a soggetti iscritti in analoghi registri di altri Stati con i quali esiste reciprocità di trattamento.

4. Ai fini della valutazione della reciprocità di trattamento, la CCIAA verifica se l'attività di mediazione immobiliare esercitata nello Stato di provenienza dei soggetti di cui al comma 3 sia subordinata alla sussistenza di requisiti tecnici analoghi ed omogenei rispetto a quelli previsti per l'esercizio della medesima attività nella Repubblica di San Marino.

5. Nell'ambito del registro è istituita apposita sezione nella quale i soggetti di cui al comma 3 sono tenuti ad iscriversi ai fini dell'esercizio dell'attività di mediazione



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

immobiliare nella Repubblica di San Marino, ferma restando l'osservanza in capo agli stessi degli obblighi previsti dalla Legge 31 marzo 2014 n. 40.

6. Il registro è conservato presso la CCIAA, che ne cura la tenuta e l'aggiornamento; il registro è pubblico ed è consultabile sul sito della CCIAA.

7. Le modalità di iscrizione al registro, i diritti di ufficio, la documentazione da produrre, le scadenze e le modalità di comunicazione dei provvedimenti della CCIAA sono disciplinati con regolamento del Congresso di Stato.

Art. 5

(Requisiti per l'iscrizione al registro delle agenzie)

1. Ai fini della iscrizione nel registro, l'agenzia immobiliare deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) avere la sede nella Repubblica di San Marino;
- b) avere la licenza di esercizio attiva avente ad oggetto l'attività di mediazione immobiliare;
- c) il titolare ~~o il legale rappresentante~~, **l'amministratore unico o i componenti del consiglio di amministrazione** dell'impresa ~~deve~~**ono** essere iscritti al registro degli agenti;
- d) avere stipulato ~~adeguata~~ **idonea** polizza assicurativa ~~con una primaria compagnia di assicurazione~~ a copertura dei rischi legati all'esercizio dell'attività e a tutela dei clienti;
- e) avere versato la quota annuale di iscrizione il cui importo è definito con delibera della Commissione.

Art. 6

(Informazioni contenute nel registro delle agenzie)

1. Il registro contiene le seguenti informazioni:

- a) ragione sociale o denominazione dell'impresa, sede, codice operatore economico **o analogo codice di altri Paesi**, titolare, **amministratore unico o componenti del consiglio di amministrazione** ~~legale rappresentante~~;
- b) oggetto della licenza d'esercizio;
- c) eventuali provvedimenti di sospensione o cancellazione dal registro delle agenzie;
- d) data e numero di iscrizione.

2. ~~L'agenzia immobiliare iscritta è tenuta a comunicare alla CCIAA la~~**Le** variazioni delle informazioni di cui ~~alle~~ **comma 1**, lettere a) e b) **sono comunicate dagli uffici competenti alla CCIAA.** ~~entro quindici giorni dal verificarsi della variazione medesima.~~

Art. 7



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

(Registro degli agenti immobiliari)

1. E' istituito presso la CCIAA il registro degli agenti immobiliari.
2. L'iscrizione al registro abilita all'esercizio dell'attività di agente immobiliare.
3. Nell'ambito del registro è istituita apposita sezione nella quale sono tenuti ad iscriversi, ai fini dell'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare nella Repubblica di San Marino, i lavoratori autonomi iscritti in analoghi registri di altri Stati con i quali esiste reciprocità di trattamento. L'iscrizione dei soggetti di cui al presente comma è disposta a seguito dell'elezione di domicilio presso la CCIAA.
4. Ai fini della valutazione della reciprocità di trattamento si applica l'articolo 4 comma 4.
5. Con decreto delegato saranno definiti gli aspetti fiscali relativi all'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare da parte dei soggetti di cui al comma 3.
6. Il registro degli agenti è conservato presso la CCIAA che ne cura la tenuta e l'aggiornamento; il registro è pubblico ed è consultabile sul sito della CCIAA.
7. Le modalità di iscrizione al registro degli agenti, i diritti di ufficio, la documentazione da produrre, le scadenze e le modalità di comunicazione dei provvedimenti della CCIAA sono disciplinati con regolamento del Congresso di Stato.

Art. 8

(Requisiti per l'iscrizione al registro degli agenti)

1. Ai fini della iscrizione al registro degli agenti, l'interessato deve essere in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) ~~avere il godimento dei diritti civili;~~
 - b) **a) avere conseguito un *diploma rilasciato da un istituto professionale di durata triennale o un diploma di scuola secondaria superiore;***
 - c) **b) avere superato la prova di idoneità tecnica di cui all'articolo 13;**
 - d) ~~c) non avere riportato con sentenza irrevocabile, condanna per misfatto per un periodo superiore a due anni, alla pena della prigionia, ovvero per lo stesso periodo alla interdizione dai pubblici uffici. **non versare in una delle situazioni di incompatibilità di cui all'articolo 16;**~~
 - e) ~~d) avere stipulato adeguata polizza assicurativa con una primaria compagnia di assicurazione a copertura dei rischi legati all'esercizio dell'attività e a tutela dei clienti, qualora intenda esercitare l'attività in qualità di lavoratore autonomo; **non essere "soggetto inidoneo" ai sensi dell'articolo 1, comma 1, numero 9) del Decreto Delegato 24 febbraio 2011 n.46 e successive modifiche, se amministratore unico o componente del consiglio di amministrazione di un'impresa svolta in forma societaria;**~~
 - f) ~~e) non versare in una delle condizioni di incompatibilità di cui all'articolo 16. **avere i requisiti soggettivi previsti dall'articolo 6 della Legge 31 marzo 2014**~~



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

n.40, se titolare di un'impresa esercitata in forma individuale o lavoratore autonomo;

f) avere stipulato adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi legati all'esercizio dell'attività e a tutela dei clienti, se lavoratore autonomo

g) aver versato il contributo annuo di iscrizione di cui all'articolo 3, comma 3 lettera f).

2. ~~Ai fini del possesso del requisito di cui alla lettera d) si tiene conto dei misfatti commessi negli ultimi quindici anni, fatti salvi gli effetti della riabilitazione.~~

Art. 9

(Informazioni contenute nel registro degli agenti)

1. Il registro degli agenti contiene le seguenti informazioni:

a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice ISS **o analogo codice di altri Paesi**, residenza, domicilio professionale, recapito telefonico dell'agente immobiliare ed indirizzo di posta elettronica;

b) eventuali provvedimenti di sospensione o cancellazione dal registro degli agenti;

c) data e numero di iscrizione;

~~d) impresa per la quale eventualmente si esercita l'attività di mediazione immobiliare.~~

2. L'agente immobiliare iscritto è tenuto a comunicare alla CCIAA la variazione delle informazioni di cui al comma 1, lettera a) ~~e d)~~ entro ~~quindici~~ **trenta** giorni dal verificarsi della variazione medesima.

3. Nel caso in cui la CCIAA riscontri la mancata comunicazione di cui al comma 2, effettua una segnalazione alla Commissione ai fini di un'eventuale azione disciplinare.

Art. 10

(Rinnovo annuale dell'iscrizione)

1. ~~Ai fini del II rinnovo annuale dell'iscrizione,~~ **per le agenzie immobiliari di diritto sammarinese e per gli agenti immobiliari residenti nella Repubblica di San Marino avviene automaticamente con il pagamento dei diritti e contributi annui previsti entro il mese di gennaio di ogni anno.** ~~sono tenuti a produrre nuovamente alla CCIAA, entro il mese di gennaio, la documentazione attestante rispettivamente il possesso dei requisiti di cui agli articoli 5 e 8.~~

2. **Gli iscritti nelle sezioni speciali dei registri sono tenuti a produrre nuovamente alla CCIAA, entro il mese di gennaio di ogni anno, la documentazione attestante rispettivamente il possesso dei requisiti di cui agli articoli 5 e 8.**

3. **La CCIAA può in ogni momento effettuare controlli a campione volti alla verifica del mantenimento dei requisiti in capo ai soggetti di cui al comma 1,**



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

anche attraverso la collaborazione degli uffici ed autorità pubbliche competenti.

Art. 11

(Sospensione dell'iscrizione)

1. La sospensione dal registro delle agenzie o dal registro degli agenti ha luogo nel caso di perdita temporanea dei requisiti di iscrizione ~~ed~~ o a seguito di richiesta motivata dell'agenzia immobiliare o dell'agente immobiliare. La sospensione dal registro degli agenti è altresì disposta nel caso di cui all'articolo 24.
2. La sospensione è comunicata al soggetto interessato ed è revocata solo a seguito della riacquisizione dei requisiti di iscrizione temporaneamente persi oppure nel caso di sospensione volontaria a seguito di apposita richiesta da parte del soggetto interessato.

Art. 12

(Cancellazione dell'iscrizione)

1. La cancellazione dal registro delle agenzie o dal registro degli agenti ha luogo nel caso di perdita dei requisiti previsti ai fini dell'iscrizione e o a seguito di richiesta dell'agenzia immobiliare o dell'agente immobiliare. La cancellazione dal registro degli agenti è altresì disposta nei casi di cui agli articoli 25 e 26.
2. La cancellazione è comunicata al soggetto interessato, il quale, nel caso di cancellazione volontaria, può richiedere di essere nuovamente iscritto decorso un anno dall'avvenuta cancellazione; nei casi di cancellazione disciplinare e radiazione si osservano le disposizioni di cui agli articoli 25 e 26.

CAPO III

VERIFICA DI IDONEITÀ TECNICA

Art. 13

(Verifica di idoneità tecnica)

1. Coloro che intendono sostenere la verifica di idoneità tecnica ai fini dell'esercizio dell'attività di agente immobiliare ne fanno domanda alla Commissione che decide sull'ammissibilità della stessa.
2. La verifica di idoneità tecnica si svolge con cadenza semestrale, di norma nei mesi di gennaio e di luglio di ogni anno, innanzi ad una commissione composta di tre membri, compreso il presidente, scelti dalla Commissione di Vigilanza sull'Attività di Mediazione Immobiliare.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

3. In caso di inosservanza dell'obbligo di cui al comma 2 da parte della Commissione, i membri, sia effettivi che supplenti, sono nominati dal Congresso di Stato. Il presidente è scelto tra gli agenti immobiliari che svolgono l'attività nella Repubblica di San Marino da almeno cinque anni; il secondo ed il terzo membro sono scelti tra gli iscritti agli albi professionali con competenze in materie giuridiche, urbanistica ed edilizia.
4. La nomina dei membri della commissione è effettuata per ogni sessione di esami.
5. I termini per la presentazione della domanda, il contenuto della verifica di idoneità e le modalità di svolgimento della stessa sono determinati con regolamento del Congresso di Stato.

**CAPO IV
DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE E
SANZIONI AMMINISTRATIVE**

**Art. 14
(Provvigione)**

1. Ha diritto alla provvigione soltanto l'agenzia immobiliare regolarmente iscritta al registro delle agenzie.
2. L'agenzia immobiliare ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. ~~Per conclusione dell'affare si intende la sottoscrizione del contratto definitivo.~~
3. ~~La provvigione che la parte deve corrispondere non può essere inferiore al due per cento rispetto al prezzo della compravendita, o al valore del bene in caso di locazione finanziaria o, in caso di permuta, al bene con maggiore valore; in caso di locazione o di affitto, non può essere inferiore al dieci per cento del canone annuo o, alternativamente, ad una mensilità; in caso di cessione di azienda non può essere inferiore al dieci per cento rispetto al corrispettivo della cessione calcolato escludendo il valore del magazzino.~~
4. ~~Qualora a corrispondere la provvigione siano più parti, i limiti di cui al comma 3 sono applicati per ciascuna di esse.~~
- 5.3. Se l'affare è concluso per l'intervento di più agenzie immobiliari, ciascuna di esse ha diritto ad una quota della provvigione. La proporzione in cui è ripartita la provvigione tra le agenzie immobiliari, in mancanza di accordo, è determinata dalla Commissione.
- 6.4. Salvo accordo contrario, l'agenzia immobiliare ha diritto al rimborso delle spese nei confronti del soggetto per incarico del quale sono state eseguite anche se l'affare non è stato concluso.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

~~7-5.~~ L'agenzia immobiliare deposita presso la Commissione copia delle tariffe professionali applicate alla clientela, ~~nel rispetto dei limiti di cui al comma 3,~~ e copia delle condizioni generali del contratto praticate.

~~8. — I limiti di cui al comma 3 possono essere modificati con decreto delegato.~~

~~9-6.~~ Le disposizioni di cui al presente articolo e di cui all'articolo 15 riferite all'agenzia immobiliare sono altresì applicate nei confronti dell'agente immobiliare che esercita l'attività di mediazione immobiliare in qualità di lavoratore autonomo.

Art. 15

*(Diritti ed obblighi dell'agenzia immobiliare
e dell'agente immobiliare)*

1. All'agenzia immobiliare possono essere affidati incarichi di perizie e consulenze da parte di soggetti, sia privati che pubblici, limitatamente alla determinazione del valore commerciale di beni immobili.

2. Al momento del conferimento dell'incarico l'agenzia immobiliare è tenuta a comunicare al proprio cliente per iscritto le prestazioni da eseguire, i relativi prezzi e le spese accessorie.

3. L'agenzia immobiliare, a seguito del conferimento dell'incarico, sia esso in esclusiva o non in esclusiva, è tenuta a richiedere al proprio cliente:

- a) il titolo di provenienza dell'immobile o, in alternativa, la partita catastale del bene immobile;
- b) il certificato di abitabilità per la verifica dello stato dell'immobile secondo la normativa edilizia ed urbanistica vigente;
- c) le planimetrie catastali conformi alla normativa vigente;
- d) ogni altro documento utile alla conclusione dell'affare.

4. L'agente immobiliare è tenuto al segreto professionale.

5. L'agente immobiliare è tenuto al costante aggiornamento professionale; a tal proposito partecipa ogni anno ad eventi formativi professionali, organizzati dalla Commissione, che prevedono l'attribuzione di crediti formativi.

6. L'agente immobiliare, se richiesto dal cliente, è tenuto a fornire la prova della sua iscrizione al registro degli agenti e copia della polizza assicurativa stipulata a copertura dei rischi legati all'esercizio dell'attività. A tal fine l'agente immobiliare è munito di apposito tesserino di riconoscimento in conformità ai modelli rilasciati dalla Commissione.

7. Per lo svolgimento della trattative legate all'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare l'agenzia può avvalersi di lavoratori subordinati in possesso del requisito tecnico di cui all'articolo 8, comma 1, lettera b), i quali sono tenuti al segreto professionale. Con regolamento del Congresso di Stato vengono definite le modalità di attestazione del suddetto requisito in capo al lavoratore subordinato.

Art. 16



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

(Incompatibilità)

1. L'iscrizione al registro degli agenti, e conseguentemente l'esercizio dell'attività di agente immobiliare, è incompatibile con:
 - a) qualsiasi altra attività libero professionale o di lavoro autonomo ~~ad esclusione dell'attività di mediazione disciplinata dall'articolo 2 della Legge 3 ottobre 1990 n. 425;~~
 - b) la qualifica di socio illimitatamente responsabile in società di persone;
 - c) la titolarità di altra licenza rispetto a quella abilitante all'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare;
 - d) la condizione di dipendente del Settore Pubblico Allargato.
 - e) ~~la condizione di dipendente di altre imprese individuali o svolte in forma societaria, ad esclusione dell'attività svolta alle dipendenze di agenzie immobiliari salvo eventuali deroghe autorizzate dalla Commissione per casi adeguatamente motivati.~~

Art. 17

(Risoluzione delle controversie)

1. Tutte le controversie nascenti dal contratto sono deferite alla Commissione con richiesta di conciliazione e sono risolte in conformità alle norme previste nel regolamento da questa adottato entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.
2. La parte che intende attivare la procedura conciliativa presenta domanda innanzi alla Commissione a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o raccomandata a mano.
3. L'istanza di inizio procedura contiene necessariamente:
 - a) le generalità delle parti;
 - b) l'esposizione dei fatti e delle ragioni posti a fondamento dell'istanza;
 - c) le conclusioni.
4. A pena di irricevibilità, l'istanza è notificata a mezzo di lettera raccomandata all'altra parte a cura del proponente; questi allega all'atto l'avviso di ricevimento o di disposta giacenza.
5. Entro trenta giorni dal deposito dell'istanza, la Commissione fissa la comparizione delle parti; esaminati i documenti ed esperite eventuali attività istruttorie, la Commissione formula una proposta per la bonaria definizione della controversia. Se la proposta non è accettata, i termini di questa sono riassunti nel verbale di mancato accordo con l'indicazione delle valutazioni espresse dalle parti.
6. Ai fini della formulazione della proposta la Commissione si può avvalere di consulenti.
7. La parte che decide di adire il Giudice per la risoluzione della controversia a seguito di mancata conciliazione, è tenuta ad allegare all'atto di citazione, a pena di irricevibilità dello stesso, il verbale di mancata conciliazione.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

8. Nella procedura di conciliazione davanti alla Commissione le parti possono farsi assistere da propri avvocati di fiducia.

Art. 18

(Sanzioni amministrative)

1. A chiunque eserciti l'attività di mediazione immobiliare senza essere iscritto al registro **delle agenzie e** degli agenti è irrogata dalla Commissione la sanzione pecuniaria amministrativa da euro 5.000,00 ad euro 20.000,00, tenuto conto della gravità dell'infrazione; colui che incorre nell'infrazione di cui al presente comma è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite.

2. All'agenzia immobiliare o all'agente immobiliare, lavoratore autonomo, che non depositi le condizioni generali del contratto ovvero pratici condizioni difformi da quelle depositate è irrogata la sanzione amministrativa da euro 2.000,00 ad euro 5.000,00.

3. In caso di recidiva la sanzione amministrativa è aumentata fino al doppio tanto nel minimo quanto nel massimo, tenuto conto della gravità dell'infrazione. Agli effetti della presente legge è recidivo chi, nei cinque anni precedenti l'ultima violazione, risulta avere commesso la medesima violazione amministrativa. In tale caso non è ammessa l'oblazione volontaria di cui all'articolo 33 della Legge 28 giugno 1989 n. 68.

4. Ai fini della irrogazione delle sanzioni amministrative la Commissione procede di propria iniziativa o su segnalazione.

5. Avverso le sanzioni amministrative è ammesso ricorso ai sensi dell'articolo 34 della Legge 28 giugno 1989 n. 68.

CAPO V

NORME DI DEONTOLOGIA E SANZIONI DISCIPLINARI

Art. 19

(Norme di deontologia)

1. L'agente immobiliare, nell'esercizio della sua attività, è tenuto a:

- a) svolgere il proprio incarico con lealtà, integrità morale, ~~e~~ **correttezza ed imparzialità** a tutela degli interessi di tutte le parti coinvolte nelle operazioni immobiliari;
- b) svolgere con fedeltà gli incarichi affidatigli dal cliente, fornendogli, se richiesto, tutte le informazioni sull'attività in corso;
- c) adempiere i doveri relativi allo svolgimento dell'attività di mediazione immobiliare con la diligenza professionale;
- d) curare costantemente la propria preparazione professionale affinché la propria prestazione professionale possa essere qualificata e competente;



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

- e) astenersi dall'esprimere apprezzamenti negativi sui colleghi in particolare al fine di sviare la clientela;
- f) astenersi dall'adottare forme di pubblicità scorretta, in particolare omettendo di comunicare precisazioni e fatti necessari al cliente per valutare correttamente l'affare;
- g) comunicare alle parti le circostanze a lui note relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione di esso ed espletare ogni adempimento necessario per la buona esecuzione dell'incarico ricevuto.

Art. 20

(Azione disciplinare)

1. Forma oggetto di valutazione ai fini disciplinari il comportamento tenuto dall'agente immobiliare nell'esercizio della sua attività lavorativa.
2. Titolare dell'azione disciplinare è la Commissione. L'azione disciplinare può essere promossa d'ufficio, su iniziativa dell'autorità giudiziaria ovvero su denuncia di qualsiasi interessato.
3. L'azione disciplinare si prescrive in cinque anni.

Art. 21

(Sanzioni)

1. La Commissione, quando ritenga esservi luogo a provvedimento, può adottare, in relazione alla natura e gravità del comportamento tenuto dall'iscritto, applicando in quanto possibile il principio di gradualità, le seguenti sanzioni:
 - a) il richiamo;
 - b) la censura;
 - c) la sospensione;
 - d) la cancellazione;
 - e) la radiazione.

Art. 22

(Richiamo)

1. Il richiamo è disposto in caso di infrazione scusabile e di lieve entità: esso consiste nel rilievo della non conformità del comportamento dell'interessato ai principi di assoluta correttezza e di pieno rispetto della etica professionale nonché nell'avvertimento a non persistere nel comportamento medesimo ed è comunicato all'agente immobiliare per iscritto dal presidente della Commissione.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

2. Il richiamo è strettamente personale e non può essere oggetto di divulgazione o pubblicazione.

3. Il provvedimento del richiamo è deliberato senza l'osservanza delle norme relative al procedimento disciplinare: l'agente immobiliare tuttavia può, entro trenta giorni dalla comunicazione, chiedere che sia instaurato regolare procedimento disciplinare.

Art. 23
(Censura)

1. La censura è disposta nel caso di infrazione che, pur se di rilevante entità, non è tale da ledere la dignità dell'agente immobiliare o il decoro della categoria di appartenenza e comporta il convincimento, desunto dalla gravità del fatto, dal grado di responsabilità, dai precedenti disciplinari e dal comportamento successivo, che l'incolpato non incorrerà in altra infrazione: essa consiste nel biasimo formale per la mancanza commessa ed è disposta con l'osservanza delle norme di cui all'articolo 28.

Art. 24
(Sospensione)

1. La sospensione è disposta nel caso di infrazione grave e tale da ledere la dignità dell'agente immobiliare o il decoro della categoria di appartenenza: essa consiste nel divieto temporaneo di esercizio dell'attività di mediazione immobiliare per un periodo da un mese a due anni.

2. La sospensione è disposta anche nei seguenti casi di ÷

a) ~~prolungata morosità dell'agente immobiliare nel versamento del contributo annuale di cui all'articolo 3, comma 3, lettera f);~~

b) ~~mancata partecipazione, nell'anno di riferimento, ad eventi formativi che consentano di raggiungere il numero minimo di crediti formativi di cui all'articolo 15, comma 5.~~

Art. 25
(Cancellazione)

1. La cancellazione dal registro degli agenti è disposta nel caso in cui l'iscritto abbia, con il suo comportamento, gravemente compromesso la propria dignità professionale o il decoro della categoria di appartenenza ovvero, dopo aver subito per due volte la sanzione della sospensione abbia commesso altra grave infrazione: la cancellazione consiste nel divieto permanente di esercizio dell'attività di mediazione immobiliare, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 27.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

2. La cancellazione può essere altresì disposta qualora l'iscritto, sospeso nei casi di cui all'articolo 24, comma 2, persista nelle rispettive inadempienze.

Art. 26
(Radiazione)

1. La radiazione dall'esercizio dell'attività è disposta nel caso in cui l'iscritto abbia riportato ~~con sentenza irrevocabile, condanna~~ **penali definitive che comportino la perdita dei requisiti di onorabilità previsti all'articolo 8, comma 1.** ~~per misfatto per un periodo superiore a due anni, alla pena della prigionia, ovvero per lo stesso periodo alla interdizione dai pubblici uffici.~~

Art. 27
(Reiscrizione e riammissione)

1. L'agente immobiliare cancellato dal registro degli agenti può ottenere di esservi ~~reiscritto~~ **riammesso**, allorché siano trascorsi almeno tre anni dal provvedimento. ~~e risulti essere in possesso dei requisiti previsti all'articolo 8.~~

2. L'agente immobiliare radiato dall'esercizio dell'attività può ottenere di esservi riammesso, se sia intervenuta la riabilitazione. ~~, e risulti essere in possesso dei requisiti previsti all'articolo 8.~~

Art. 28
(Procedimento disciplinare)

1. La Commissione, ove abbia notizia di un'infrazione disciplinare commessa da un iscritto al registro degli agenti, dopo aver compiuto una verifica della fondatezza della notizia, provvede nel più breve tempo a convocare l'iscritto stesso a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nella quale gli debbono essere contestati con chiarezza e precisione i fatti in cui è stata ravvisata l'infrazione e debbono essere indicate le norme di cui è supposta la violazione.

2. La lettera raccomandata deve essere spedita all'iscritto, presso la sua residenza anagrafica, almeno dieci giorni prima della data fissata per la convocazione e, in caso di mancato recapito, la lettera deve essere nuovamente spedita, fissando eventualmente altra data di convocazione, se ciò sia necessario per il rispetto del suddetto termine. Ove il recapito della lettera raccomandata si riveli impossibile, la Commissione provvede alla convocazione con notifica, da eseguirsi per mezzo di ufficiale giudiziario.

3. Il convocato deve comparire personalmente dinanzi alla Commissione, facendosi assistere eventualmente da un avvocato di sua fiducia, può, anche prima



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

della data fissata per la convocazione, prendere visione ed estrarre copia di tutti i documenti e degli altri elementi probatori del procedimento disciplinare, produrre documenti, indurre testi, chiedere perizie ed altri mezzi di prova, depositare memorie, chiedere un rinvio e addurre ogni altro elemento utile alla sua difesa; se il convocato tuttavia non compare, la Commissione, dopo aver accertato la regolarità della convocazione, può proseguire il procedimento disciplinare anche in sua assenza.

4. Una volta acquisiti tutti gli incombenti e gli altri elementi eventualmente addotti dall'iscritto, la Commissione, ove ritenga che l'infrazione disciplinare sia stata effettivamente commessa, applica la sanzione per essa prevista.

5. Le deliberazioni concernenti sanzioni debbono essere chiaramente ed esaurientemente motivate e di esse è data immediata comunicazione all'iscritto cui sono state applicate mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da spedirsi presso la sua residenza anagrafica o presso il domicilio da lui eletto.

6. Nel caso siano irrogati provvedimenti disciplinari di sospensione, di cancellazione e di radiazione la Commissione provvede a darne comunicazione alla CCIAA ai fini dell'adozione dei relativi atti di aggiornamento del registro degli agenti ed eventualmente del registro delle agenzie.

Art. 29

(Sospensione cautelare e altri provvedimenti cautelari)

1. In pendenza dell'azione disciplinare, la Commissione può adottare idonei provvedimenti cautelari, ovvero sospendere in via cautelare dall'esercizio dell'attività l'agente immobiliare iscritto al registro degli agenti, qualora:

- a) sia sottoposto a provvedimento di restrizione della libertà personale nella Repubblica di San Marino o all'estero;
- b) sia rinviato a giudizio nella Repubblica di San Marino o all'estero per reati punibili con la prigionia non inferiore nel minimo a due anni, ovvero per lo stesso periodo alla interdizione dai pubblici uffici.

2. La Commissione, disponendo il provvedimento cautelare, espone le motivazioni che hanno condotto all'adozione dello stesso e detta ogni altra utile disposizione.

3. Del provvedimento cautelare è data immediata comunicazione all'iscritto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da spedirsi presso la sua residenza anagrafica o presso il domicilio da lui eletto.

4. L'agente immobiliare deve comunicare immediatamente alla Commissione l'emissione di provvedimento di rinvio a giudizio a proprio carico, fornendo la relativa documentazione; la mancata o ritardata comunicazione costituisce autonomo illecito disciplinare.

CAPO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

Art. 30

(Disposizione transitoria)

1. Gli agenti immobiliari **aventi i requisiti di cui all'articolo 8, comma 1, lettere c), d), e) ed f)** che alla data di entrata in vigore della presente legge esercitano continuativamente da almeno due anni l'attività di mediazione immobiliare sono iscritti nel registro degli agenti dalla CCIAA, a loro richiesta.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti a richiedere l'iscrizione al registro agenti nel termine perentorio di sessanta giorni dalla sua istituzione; qualora non si avvalgano di tale facoltà, l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare alla scadenza del termine previsto è subordinato al superamento della prova di idoneità di cui all'articolo 13.

Art. 31

(Disposizioni attuative e modifiche)

1. Con regolamento del Congresso di Stato sono dettate disposizioni attuative della presenta legge, in particolare disposizioni che individuano:
 - a) **le modalità di attestazione del superamento della prova di idoneità tecnica da parte dei lavoratori subordinati ai sensi dell'articolo 15, comma 7;**
~~l'entità del gettone di presenza per la partecipazione alle sedute della Commissione e le modalità di reperimento delle risorse per finanziare i relativi oneri;~~
 - b) le modalità di iscrizione al registro delle agenzie ed al registro degli agenti, i diritti di ufficio, la documentazione da produrre, le scadenze e le modalità di comunicazione dei provvedimenti della CCIAA;
 - c) i termini per la presentazione della domanda, il contenuto della prova di idoneità e le modalità di svolgimento della stessa;
 - d) le modalità di scelta dei componenti della Commissione di cui all'articolo 3, comma 2 lettera **dc**);
 - e) la documentazione che i soggetti di cui all'articolo 30 sono tenuti a produrre ai fini dell'iscrizione al registro degli agenti.
2. Eventuali modifiche che dovessero rendersi necessarie sono adottate con decreto delegato entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 32

(Abrogazioni ed entrata in vigore)

1. Sono abrogate le norme in contrasto con la presente legge.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

2. La presente legge entra in vigore il trentesimo giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.