



UFFICIO SEGRETERIA ISTITUZIONALE

PERVENUTO A: CORR. C. 1<sup>A</sup>

IN DATA: 10-08-2016

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

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

Eccellenze,

Collegli consiglieri,

il progetto di legge oggi in esame, è stato approvato dalla Commissione Consigliare 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 nel corso della seduta del 26 luglio 2016, con cinque voti favorevoli, quattro astenuti e nessun voto contrario. Il testo licenziato dalla Commissione, è stato integrato con diversi emendamenti rispetto a quello già presentato in prima lettura dal Congresso di Stato, volti a migliorare l'articolato approvato.

In particolare il presente disegno di legge prevede l'istituzione del Registro delle Agenzie Immobiliari ed il Registro degli Agenti Immobiliari, tenuti presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato Agricoltura della Repubblica di San Marino, al quale deve essere iscritto chiunque intende svolgere questo tipo di professione. Il testo oggetto della presente relazione prevede anche i requisiti necessari per potersi iscrivere al Registro delle Agenzie immobiliari, sia che l'operatore intenda esercitare la propria attività in forma individuale che in forma societaria.

L'accesso alla professione di mediatore immobiliare, è subordinata al superamento di una prova tecnica deputata a verificare l'idoneità o meno del soggetto che intende svolgere la professione *de quo*. Questo elemento è particolarmente innovativo, in quanto per la prima volta che viene previsto un esame per l'accesso alla professione di mediatore immobiliare. Allo stesso tempo viene disciplinata anche la vigilanza sull'adempimento agli obblighi dei soggetti iscritti ai registri citati. Organo deputato alla vigilanza dei soggetti citati, è la Commissione di Vigilanza sulla attività di mediazione immobiliare. Con tutta evidenza quindi la sempre maggior professionalizzazione della attività di mediazione ha reso necessario una normazione sempre maggiore al fine di disciplinare i diritti ed i doveri dei mediatori e degli utenti, onde evitare distorsioni nel rapporto fra le parti. In questo senso, fra l'altro, va intesa anche l'introduzione dell'art. 19, relativa alla introduzione delle norme di deontologiche della professione di mediatore, e dagli articoli 20 e 21, inerenti al procedimento disciplinare e conseguentemente alle sanzioni per tutti coloro i quali svolgano attività di mediazione immobiliare, al di fuori dei parametri previsti dal presente progetto di legge. Altro requisito di novità presentato dal progetto di legge in esame, risulta essere la previsione di una risoluzione più veloce delle controversie nascenti da conflitti fra le parti relativi al contratto fra il mediatore e gli utenti. Infine si rappresenta che all'esito dell'esame della Commissione è stato modificato l'art. 14,



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

eliminando il limite minimo della provvigione relativo all'attività di mediazione, togliendo quindi un vincolo piuttosto stringente alla libertà negoziale delle parti.

In conclusione con l'approvazione del presente progetto di legge, si andrà a migliorare l'attività di mediazione immobiliare, con una maggior tutela sia degli operatori del settore, sia soprattutto degli utenti che fruiscono di questo servizio, onde evitare che una scarsa professionalizzazione dell'attività di mediazione arrechi danno ai soggetti che se ne avvalgono.

Per le ragioni sopra esposte, si auspica in un positivo accoglimento da parte del Consiglio Grande e Generale.

*San Marino, 10 agosto 2016*

**Il Relatore unico  
Enrico Carattoni**