

MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO - Circolare n. 3254/C del 10 settembre 1991: Disciplina della professione di mediatore. Applicazione D.M. 21 dicembre 1990, n. 452, recante norme di attuazione della L. 3 febbraio 989, n. 39.

A seguito dell'emanazione del D.M. indicato in oggetto e pubblicato nella G.U. n. 54 del 5.3.1991 si forniscono, ai fini di una uniforme applicazione, i seguenti chiarimenti secondo l'ordine dell'articolato.

Art. 2 - Agli intermediari esclusi dall'applicazione del regolamento sono ora da aggiungere quelli di cui alla L. 2.1.1991, n. 1 concernente le Società di intermediazione mobiliare.

Art. 3 - Per quanto concerne i mandatari a titolo oneroso, occorre tenere presente che tale figura riguarda soltanto il settore immobiliare.

Per quanto concerne la suddivisione in rami delle attività, che attualmente si applica solo alla sezione "agente merceologici", si suggerisce a Codeste Camere di adottare, per motivi di comparabilità, lo schema classificatorio delle attività economiche dell'ISTAT.

La legge non prevede incompatibilità per l'iscrizione in più sezioni del Ruolo. In proposito si precisa che la contestuale iscrizione in più sezioni, data l'unicità del Ruolo, comporterà il pagamento di un solo diritto di segreteria.

All'atto dell'iscrizione, l'interessato dovrà dichiarare se l'attività è svolta in nome proprio o per conto di un'impresa organizzata: in assenza di dichiarazione deve intendersi che l'attività sia svolta in nome proprio, fatta salva la facoltà di modifica ove intervenga un cambiamento al riguardo.

Per quanto concerne i provvedimenti di cui al 4° comma, ovviamente si tratta soltanto di quelli attinenti all'attività di mediazione.

La revisione, che consiste essenzialmente nella verifica del permanere di requisiti morali (mediante richiesta dei certificati del casellario giudiziario e antimafia), nonché nel controllo dell'assenza di incompatibilità, verrà effettuata ogni quattro anni.

La prima revisione dovrà quindi essere disposta trascorsi quattro anni dall'entrata in vigore del regolamento.

Per l'iscrizione nel Ruolo speciale di cui all'art. 2 della L. 21.3.1958, n. 253, nulla è innovato. Occorre però tener presente che agli aspiranti vengono richiesti requisiti inferiori (licenza di scuola media inferiore e superamento della prova pratica prevista dall'art. 8 del D.P.R. 6.11.1960, n. 1926) rispetto a quelli previsti per i mediatori ordinari dalla nuova normativa. Pertanto, l'esercizio della mediazione privata, consentita dall'art. 2 del vecchio regolamento ai mediatori pubblici, mediante l'iscrizione nel solo Ruolo

speciale, non e' piu' ammissibile, in quanto incompatibile con la nuova normativa.

Art. 4 - Gli interessati dovranno presentare domanda su carta legale alla Camera di Commercio della Provincia in cui risiedono o in cui hanno eletto domicilio se cittadini CEE, corredata della documentazione che attesti il possesso del requisito del biennio di attivita' ovvero la frequenza di un corso preparatorio.

A tal fine occorre copia autentica del libretto di lavoro o di attestazione di iscrizione negli Elenchi nominativi degli esercenti attivita' commerciali(per i coadiutori familiari) da cui si possa desumere che le mansioni svolte sono connesse all'attivita' di mediazione, escluse quindi le mansioni d'ordine ed ausiliarie.

Ove necessario, tale documentazione dovra' essere integrata con una dichiarazione del o dei datori di lavoro circa le mansioni effettivamente svolte. All'atto della domanda di esame dovranno essere specificati i rami di attivita'.

Gli aspiranti all'iscrizione nella sezione "agenti in servizi vari" dovranno sostenere gli esami previsti per gli agenti merceologici sino a quando la Commissione centrale di cui all'art. 4 della legge non avra' provveduto in merito.

Art. 5 - La domanda, redatta su carta legale, dovra' contenere le dichiarazioni di cui al 1^ comma, rese con le modalita' previste dall'art. 2 della L. 4.1.1968, n. 15.

Il richiedente dovra' altresì dichiarare di non essere nello stato di incompatibilita' di cui all'art. 5, 3^ comma, lettera c) della legge, e cioe' di non esercitare in proprio il commercio relativo alle specie di mediazione che si intende esercitare.

Alla domanda dovranno essere allegati il certificato di residenza e lo stato di famiglia, necessari per la richiesta da parte delle Camere di Commercio della c.d. certificazione antimafia, salvo che l'interessato produca direttamente il certificato antimafia.

Per quanto concerne l'incompatibilita' di cui al punto 3 lettera b) della legge, si ritiene opportuno chiarire che essa non rileva nei confronti dell'iscrizione al Registro ditte e agli elenchi esercenti attivita' commerciali ai fini previdenziali, in quanto tali iscrizioni sono obbligatorie per il mediatore.

Del pari non sono incompatibili le iscrizioni nel Ruolo dei periti e degli esperti e nell'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale, in quanto previste dalla L. n. 39/89 come facoltative per il mediatore.

Infine, tenendo conto della previsione di cui all'art. 5 punto 3, lettera c) della legge, si deve ritenere che anche l'iscrizione al REC, salvo che riguardi la stessa merceologia della mediazione esercitata, non sia incompatibile.

Per quanto concerne i titoli di studio abilitanti all'iscrizione, si rimanda alle circolari emanate per gli agenti e rappresentanti di commercio (n. 3109/C del 29.4.1986 e n. 3243/C del 17.5.1991).

Anche nella domanda di iscrizione dovranno essere specificati i rami di attivita'.

Art. 7 - Il termine fissato per l'adozione della delibera di iscrizione o di diniego da parte della Commissione esime le Camere di Commercio dal dover fissare il termine per la conclusione del procedimento amministrativo (art. 2, L. 7.8.1990, n. 241).

A cura della Commissione che deve denunciare all'autorita' giudiziaria coloro che sono incorsi per tre volte nell'infrazione dell'esercizio abusivo dell'attivita', sara' tenuto un apposito schedario per la registrazione delle medesime.

Art. 11 - Per l'iscrizione delle societa' nel Ruolo dei mediatori i requisiti debbono essere posseduti da o dai legali rappresentanti oppure dal preposto, la cui nomina deve risultare da atto formale (nomina dell'istitutore o di un procuratore).

Ovviamente si potranno iscrivere soltanto le societa' regolari, con esclusione di quelle irregolari e di fatto.

Ai fini della certificazione antimafia, nella domanda di iscrizione della societa' dovranno essere indicati, oltre ai legali rappresentanti anche tutti gli amministratori e dovra' all'uopo essere allegata per ciascuno di essi la documentazione necessaria (certificato di residenza e stato di famiglia), salvo che la societa' non produca direttamente la certificazione antimafia per la societa' stessa e per gli amministratori.

E poi da tener presente che nel Ruolo, oltre alla societa', devono essere iscritti a titolo personale anche tutti coloro che esercitano la mediazione per conto della societa' stessa.

Per quanto concerne le incompatibilita', si richiama quanto specificato a chiarimento dell'art. 5 e si sottolinea altresì l'esigenza di far riferimento all'oggetto sociale della societa', al fine di verificare l'insussistenza di incompatibilita'.

Art. 12 - La Commissione provinciale, prima di procedere all'iscrizione richiesta, prevede alla verifica dei soli requisiti morali e dell'inesistenza di incompatibilita'.

Art. 13 - L'iscrizione nel Ruolo dei periti e degli esperti, trascorso un triennio dall'iscrizione nel Ruolo dei mediatori, si configura come un diritto da esercitarsi su domanda, indipendentemente da possesso dei requisiti di cui al D.M. 29.12.1979.

Art. 15 - Poiche' i corsi preparatori non si configurano alla stregua dei corsi abilitanti, non e' necessario che si concludano con un esame finale essendo sufficiente un attestato di frequenza, tenuto conto che l'esame deve comunque essere sostenuto presso le Camere di Commercio.

Art. 16 - Si ritiene opportuno suggerire che i Presidenti delle Camere di Commercio, cui compete la nomina delle Commissioni esaminatrici, vi provvedano tempestivamente.

Per l'intera sessione di esami le Commissioni potranno operare, sia per ciascun corso effettuato dalla Camera o da altri soggetti nella Provincia, sia per

coloro che, avendo il requisito del biennio di attivita', possono accedere all'esame senza dover frequentare alcun corso.

L'ammissione all'esame, come gia' specificato nel commento all'art. 4, deve ritenersi di competenza della Giunta camerale che decide con apposita deliberazione.

Avverso i relativi provvedimenti si potra' pertanto proporre ricorso al T.A.R.

Si precisa che, per un errore materiale, nel testo e' citato l'art. 6 anziche' l'art. 7; pertanto, al 1^ comma, deve intendersi "e da due agenti scelti fra i membri effettivi della Commissione di cui all'art. 7".

Art. 17 - Qualora la Commissione provinciale accerti che i moduli non sono rispondenti a quanto prescritto, dovra' provvedere a segnalare le irregolarita' riscontrate alla Giunta della Camera di Commercio per l'eventuale esercizio dell'adozione disciplinare.

Si ritiene opportuno chiarire che, nel caso delle societa', gli estremi dell'iscrizione nel Ruolo devono avere un doppio riferimento: nei moduli o formulari saranno pertanto annotati gli estremi di iscrizione, sia della societa' che del o dei legali rappresentanti o del preposto.

Art. 18 - Per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari e' competente la Giunta camerale.

Art. 19 - La cancellazione dal Ruolo su richiesta dell'interessato e' di competenza della Commissione provinciale.

Art. 20 - Puo' essere reiscritto anche l'agente che abbia chiesto volontariamente di essere cancellato. In questo caso occorrera' comunque, prima di procedere alla reiscrizione, verificare il possesso dei requisiti morali e l'assenza di incompatibilita'.

E' da ritenersi applicabile anche l'art. 15 del D.P.R. 6.11.1960, n. 1926, in quanto compatibile con la nuova normativa. Pertanto ha diritto ad essere reiscritto nel Ruolo senza dover dimostrare il possesso dei requisiti professionali chi sia stato cancellato a richiesta, anche prima dell'entrata in vigore della nuova legge, purché non siano trascorsi cinque anni dalla cancellazione.

Art. 22 - Gli iscritti nel Ruolo di cui alla L. 21.3.1958, n. 253 sono iscritti d'ufficio nel nuovo Ruolo, dopo che la Commissione provinciale abbia accertato il possesso dei seguenti requisiti:

- residenza;
- requisiti morali e antimafia;
- assenza di incompatibilita' per quanto riguarda l'esercizio del commercio relativo alla specie di mediazione professata.

Gli altri casi di incompatibilita' non sono rilevanti, dato che nella precedente normativa non erano previsti.

Art. 23 - Si ritiene opportuno individuare le disposizioni del D.P.R. 6.11.1969, n. 1926, che appaiono compatibili con la nuova legge e quindi ancora applicabili:

- Art. 10 - stabilisce l'obbligo di sostituzione del Presidente e dei componenti le Commissioni in caso di rapporti di dipendenza, parentela o affinità con gli aspiranti all'iscrizione;
- Art. 15 - prevede la possibilità di reinscrizione entro i cinque anni dalla cancellazione volontaria;
- Art. 25 - prevede l'obbligo, per gli iscritti, del segreto professionale;
- Art. 26 - prevede il rilascio agli iscritti, da parte delle Camere di Commercio, di una tessera personale di riconoscimento .

Tale disposizione ora va integrata con quella dell'art. 3 dell'attuale regolamento che prevede la revisione ogni quattro anni; la tessera di riconoscimento dovrebbe pertanto avere validità quadriennale ed essere rinnovata in occasione della revisione del Ruolo.

Questo Ministero si riserva di impartire istruzioni alle Camere di Commercio per l'adozione di un modello unificato di tessera di riconoscimento in occasione della prima revisione del Ruolo