

**DM 21/12/1990 Num. 452**

**Decreto Ministeriale 21 dicembre 1990, n. 452 (in Gazz. Uff., 5 marzo, n. 54). -- Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione.**

**Preambolo**

Il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato:

Visto l'art. 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, concernente disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri;

Vista la legge 3 febbraio 1989, n. 39, recante <<Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore>>;

Ritenuta la necessità di provvedere ai sensi dell'art. 11 di detta legge, ad emanare le previste norme di attuazione;

Sentite le organizzazioni nazionali dei commercianti, degli industriali, degli agricoltori e dei mediatori;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso nell'adunanza generale del 31 maggio 1990;

Vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri, a norma dell'art. 17, comma 3, della citata legge n. 400/1988 con nota n. 1.1.4/31890/4.13.11 del 5 dicembre 1990;

Emana il seguente regolamento:

**Articolo 1**

1. Nel presente regolamento col termine <<legge>> si intende la legge 3 febbraio 1989, n. 39, e col termine <<agente>> l'agente d'affari in mediazione.

**Articolo 2**

1. Il presente regolamento non si applica ai mediatori marittimi, ai mediatori pubblici, agli agenti di cambio, agli esercenti attività di intermediazione nei servizi turistici, e a coloro che esercitano attività di intermediazione nei servizi assicurativi; alle predette categorie continuano ad applicarsi, rispettivamente, la legge 12 marzo 1968, n. 478 e successive modificazioni; la legge 30 marzo 1913, n. 272 e successive modificazioni e integrazioni; la legge 29 maggio 1967, n. 402 e successive modificazioni; l'art. 9 della legge 17 maggio 1983, n. 217 e le successive leggi regionali, la legge 28 novembre 1984, n. 792; nonché le relative disposizioni regolamentari di esecuzione e di attuazione.

**Articolo 3**

1. Il ruolo di cui all'art. 2 della legge è distinto nelle seguenti sezioni:
  - a) agenti immobiliari;
  - b) agenti merceologici;
  - c) agenti con mandato a titolo oneroso;
  - d) agenti in servizi vari.
2. Nella sezione sub a) sono iscritti gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende, in quella sub b), gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari concernenti merci, derrate e bestiame; nella sezione sub c), gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso; in quella sub d) vengono iscritti gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore dei servizi, nonché tutti gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle sezioni precedenti.
3. Ciascuna sezione del ruolo deve indicare:
  - a) nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza dell'iscritto;
  - b) data dell'iscrizione ed estremi della relativa deliberazione;
  - c) se l'attività dell'iscritto è svolta in nome proprio o per conto di una impresa organizzata.
4. Nel ruolo sono altresì annotati i provvedimenti disciplinari, amministrativi e penali.
5. In base al ruolo le camere di commercio istituiscono uno schedario degli iscritti con l'indicazione della sezione o delle sezioni di iscrizione.
6. Il ruolo è sottoposto a revisione ogni quattro anni ed è pubblicato annualmente a cura della camera di commercio, industria, agricoltura e artigianato.
7. Nulla è innovato per quanto riguarda l'iscrizione nel ruolo speciale di cui all'art. 2 della legge 21 marzo 1958, n. 253.

**Articolo 4**

1. Possono accedere all'esame previsto dall'art. 2, comma 3, lettera e), della legge, coloro i quali abbiano prestato per almeno un biennio la propria opera con mansioni operative, in qualità di dipendenti da imprese esercenti l'attività di mediazione, come attestato dal libretto di lavoro, oppure in qualità di familiari coadiutori delle precitate imprese iscritti come tali negli elenchi nominativi degli esercenti attività commerciali di cui alla legge 27 novembre 1960, n. 1397 e successive modificazioni.

**Articolo 5**

1. Per l'iscrizione nel ruolo l'interessato deve presentare domanda, in regola con l'imposta di bollo, alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale risiede, o nella quale ha eletto domicilio

se trattasi di cittadino della Comunità economica europea, indicando la sezione o le sezioni del ruolo in cui intende essere iscritto.

2. Nella domanda l'aspirante deve dichiarare di avere un'età non inferiore agli anni 18; di essere cittadino italiano o cittadino di uno degli Stati membri della Comunità economica europea, ovvero straniero residente nel territorio della Repubblica italiana; di aver eletto domicilio in un comune della provincia se cittadino di uno degli Stati membri della Comunità economica europea; di non svolgere attività in qualità di dipendente da persone, associazioni o enti pubblici o privati, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione; di non svolgere attività per la quale è prescritta l'iscrizione in albi, ruoli, ordini, registri o elenchi; di aver assolto agli impegni derivanti dalle norme relative agli obblighi scolastici vigenti al momento della sua età scolare.
3. Alla domanda devono essere allegati:
  - a) certificato di residenza per i cittadini italiani e per quelli extracomunitari;
  - b) certificato di cittadinanza per i cittadini italiani e per quelli di uno degli Stati membri della CEE;
  - c) certificazione relativa al superamento dell'esame previsto dall'art. 2, lettera e), della legge, oppure titolo di scuola secondaria di secondo grado d'indirizzo commerciale o certificato di laurea in materie commerciali o giuridiche in originale o in copia autentica. I cittadini degli Stati della CEE e gli stranieri debbono allegare l'originale o una copia autenticata di un titolo di studio che il Ministero della pubblica istruzione abbia riconosciuto equipollente a uno di quelli innanzi indicati.
4. La commissione di cui all'art. 7 della legge provvede d'ufficio ad accertare i requisiti indicati nell'art. 2, comma 3, lettere b) ed f), della legge stessa, nonché ad espletare gli accertamenti previsti dalla normativa contro la delinquenza mafiosa.
5. L'iscrizione nel ruolo decorre dalla data della deliberazione della commissione di cui al comma quarto.

#### **Articolo 6**

1. Alla commissione centrale di cui all'art. 4 della legge, sono attribuite le seguenti competenze:
  - 1) decidere sui ricorsi avverso i provvedimenti delle commissioni istituite presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
  - 2) curare ed assicurare l'uniformità dei criteri di valutazione dei requisiti soggettivi relativi all'art. 2, lettera e), della legge;
  - 3) definire le materie e le modalità dell'esame previsto dal citato art. 2, lettera e), della legge.

#### **Articolo 7**

- 1) Ai fini previsti dall'art. 7, comma 1, della legge, la commissione istituita presso ciascuna camera di commercio:
  - 1) esamina l'istanza e i titoli prodotti dal richiedente l'iscrizione;
  - 2) delibera con provvedimento motivato, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, l'iscrizione o il diniego di iscrizione, dandone comunicazione all'interessato entro i quindici giorni successivi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento;
  - 3) vigila avvalendosi anche dell'ufficio provinciale dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sull'esercizio dell'attività degli iscritti, ferma restando la competenza delle giunte camerali in materia disciplinare ;
  - 4) provvede ad inoltrare denuncia all'autorità giudiziaria nei casi previsti dall'art. 8, comma 2, della legge;
  - 5) cura la conservazione dei moduli e formulari depositati ai sensi dell'art. 5, comma 4, della legge, in modo da assicurare la consultazione a chiunque ne abbia interesse.

#### **Articolo 8**

1. Ai fini dell'istituzione delle commissioni di cui agli articoli 6 e 7, la rappresentatività a livello nazionale delle organizzazioni di categoria è indicata, per la scelta dei membri della commissione centrale, dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale e, per la scelta dei membri delle commissioni provinciali, dai competenti uffici provinciali del lavoro.

#### **Articolo 9**

1. Per la validità delle deliberazioni delle commissioni di cui agli articoli 6 e 7 è necessaria la presenza di almeno due terzi dei componenti, effettivi o supplenti, fra i quali il presidente o il vice-presidente.
2. Le commissioni deliberano a maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.
3. L'ordine del giorno deve essere inviato ai membri effettivi almeno otto giorni prima della riunione e può essere modificato solo in presenza e con il consenso di tutti i membri della commissione stessa.
4. I membri delle commissioni che non partecipano a tre sedute consecutive senza giustificato motivo, decadono dall'incarico.

#### **Articolo 10**

1. Avverso i provvedimenti di sospensione, di cancellazione e di radiazione, gli interessati possono presentare ricorso davanti alla commissione centrale entro il termine di trenta giorni dall'avvenuta comunicazione.

#### **Articolo 11**

1. Quando l'attività di mediazione sia esercitata da una società, i requisiti per l'iscrizione nel ruolo devono essere posseduti dai legali o dal legale rappresentante della società stessa ovvero da colui che è preposto dalla società a tale ramo d'attività.
2. La domanda di iscrizione deve essere presentata alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nel cui territorio ha sede legale la società.
3. La società è tenuta a comunicare alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura le eventuali variazioni del o dei rappresentanti legali ovvero dell'istitutore, nonché di tutti coloro che concludono affari per suo conto.

#### **Articolo 12**

1. Qualora il soggetto iscritto nel ruolo trasferisca la residenza in altra provincia, deve chiedere, entro novanta giorni dalla fissazione della sua nuova sede, l'iscrizione nel ruolo della circoscrizione camerale nella quale fissa la propria residenza. In tal caso la commissione di cui all'art. 7 competente provvede a chiedere alla commissione della provincia di provenienza la relativa documentazione.
2. Ove risulti in possesso dei requisiti la commissione concede l'iscrizione provvedendo contemporaneamente a richiedere la cancellazione dell'istante dal ruolo di provenienza.
3. La commissione che effettua la cancellazione annota nel ruolo che questa avviene per trasferimento.

#### **Articolo 13**

1. Gli agenti iscritti da almeno un triennio in una sezione del ruolo possono, a domanda, essere iscritti nel ruolo dei periti e degli esperti, corrispondente alla loro specializzazione, tenuto dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.
2. Con le stesse modalità possono essere inclusi negli elenchi dei consulenti tecnici presso i tribunali.

#### **Articolo 14**

1. La licenza di cui all'art. 115 del testo unico di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, è richiesta per gli agenti e le imprese comunque organizzate che alla mediazione e alle attività complementari o necessarie per la conclusione dell'affare affiancano l'esercizio di altre attività individuate dall'art. 205, comma 2, del regio decreto 6 maggio 1940, n. 635. Tale licenza deve essere riferita, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge, esclusivamente alle predette altre attività.

#### **Articolo 15**

1. I corsi preparatori di cui all'art. 2, comma 3, lettera e), della legge, sono istituiti dalle regioni o, previo riconoscimento di queste, dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura o da soggetti di cui all'art. 5 della legge 21 dicembre 1978, n. 845. Tali corsi devono essere organizzati almeno ogni semestre e devono prevedere un numero minimo di ottanta ore di insegnamento da svolgersi al massimo in un semestre. Il piano di studi deve obbligatoriamente contenere le materie oggetto delle prove d'esame.

#### **Articolo 16**

1. La commissione esaminatrice, nominata per ciascun corso dal presidente della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, è presieduta da un membro della giunta camerale ed è composta dal segretario generale o suo delegato e da tre docenti di scuola secondaria di secondo grado delle materie oggetto della prova d'esame e da due agenti scelti fra i membri effettivi della commissione di cui all'art. 6. Le funzioni di segretario della commissione sono esercitate da un funzionario della camera di commercio di qualifica non inferiore alla settima.

#### **Articolo 17**

1. I moduli o formulari indicati nell'art. 5, comma 4, della legge, devono essere chiari, facilmente comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale. Non possono essere utilizzati se non recano gli estremi della iscrizione nel ruolo dell'agente o, nel caso trattasi di società, del legale o dei legali rappresentanti ovvero del preposto.

#### **Articolo 18**

1. L'agente che viola i suoi doveri e manca a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:
  1. la sospensione;
  2. la cancellazione;
  3. la radiazione.
2. Le sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge e dal presente regolamento sono irrogate dall'ufficio provinciale dell'industria, del commercio e dell'artigianato ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689 e dal decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1982, n. 571, ed i proventi sono devoluti allo Stato.

#### **Articolo 19**

1. La cancellazione dal ruolo è pronunciata:
  1. nei casi di incompatibilità riportati nell'art. 5, comma 3, della legge;
  2. quando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dall'art. 2, comma 3, della legge;
  3. su richiesta dell'interessato.

2. La radiazione dal ruolo si verifica:
  1. nei confronti degli agenti che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato;
  2. nei confronti degli agenti che, nel periodo di sospensione loro inflitta, compiano atti inerenti al loro ufficio;
  3. nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.
3. La sospensione è inflitta per un periodo non superiore a sei mesi, nei casi meno gravi di cui alla lettera a) del comma 2 e nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione.
4. In caso di assunzione della qualità di imputato per uno dei delitti indicati nell'art. 2, comma 3, lettera f), della legge, la sospensione dall'esercizio dell'attività può essere disposta fino al termine del giudizio nei suoi confronti.

#### **Articolo 20**

1. L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dalla citazione dell'interessato a comparire davanti alla giunta camerale con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni.
2. Del procedimento disciplinare va redatto apposito processo verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario. La decisione motivata viene comunicata all'interessata entro i quindici giorni successivi dalla data stessa mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
3. Le deliberazioni relative ai provvedimenti disciplinari sono affisse all'albo camerale.
4. La cancellazione dal ruolo di cui ai punti a) e b) dell'art. 19 è pronunciata previa comunicazione all'interessato, con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni per le controdeduzioni.
5. Nel caso specifico dall'art. 19, comma 1, lettera c), la commissione di cui all'art. 7 della legge provvede entro sessanta giorni dalla richiesta.
6. L'agente cancellato dal ruolo può essere nuovamente iscritto purché provi che è venuta a cessare la causa che ne aveva determinato la cancellazione.
7. Il ricorso proposto dall'interessato alla commissione centrale contro i provvedimenti disciplinari adottati, ha effetto sospensivo.

#### **Articolo 21**

1. Fatte salve le sanzioni disciplinari, l'agente che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare al deposito di cui all'art. 5 della legge, è punito con la sanzione di lire tre milioni.
2. L'agente che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di lire un milione.

#### **Articolo 22**

1. Nell'applicazione dell'art. 9 della legge le commissioni provinciali istituite ai sensi dell'art. 7 della legge, provvedono all'iscrizione nel nuovo ruolo degli agenti dopo aver verificato la sussistenza dei requisiti richiesti per la permanenza nel ruolo disciplinato dall'abrogata legge 21 marzo 1958, n. 253.

#### **Articolo 23**

1. Per tutti i casi non contemplati nel presente regolamento si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge 21 marzo 1958, n. 253, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926.