

La mediazione immobiliare e l'incompatibilità con altre attività.

L'art.18 della L.57/01 al punto c) stabilisce che l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

a) con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;

b) con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate. Da tempo quindi è pacifico che l'agente immobiliare, o meglio il mediatore in generale, non può esercitare altre attività professionali o imprenditoriali.

A seguito delle precisazioni, circolari e provvedimenti delle Camere di Commercio e del Ministero appare per contro opportuno esaminare quali siano le attività "compatibili" con quelle di mediatore.

In particolare le due attività che più frequentemente incrociano quelle di agente immobiliare sono quelle di amministratore di condomini e di mediatore creditizio.

In riferimento alla prima si può attualmente affermare che i mediatori possono esercitare l'attività di amministratore di condominio. Infatti il Ministero con recenti provvedimenti, a seguito di ricorsi presentati da agenti immobiliare che erano stati cancellati dal Ruolo della Camera di Commercio competente per territorio, accoglieva detti ricorsi ritenendo non sussistere alcuna incompatibilità tra le due attività in quanto "in mancanza di una norma specifica statale l'attività in argomento (NDR amministratore di condomini) non può ancora essere considerata una vera e propria professione" e che "l'obbligo (NDR di iscrizione al registro imprese) sussiste soltanto per l'esercizio delle attività di intermediazione e non ha rilevanza ai fini dello svolgimento dell'attività di amministratore di condominio ..."

Per quanto riguarda il mediatore creditizio è la legge stessa a consentire all'agente immobiliare, o più in generale ai mediatori iscritti nel Ruolo degli Agenti di Affari, di esercitare tale attività senza ricadere nell'incompatibilità, laddove l'art.18 citato della L.57/01 sancisce il divieto di svolgere l'attività imprenditoriale precisando però "escluse quelle di mediazione comunque esercitate".

È indubbio quindi che la mediazione creditizia sia un'attività imprenditoriale, ma che possa essere esercitata dall'agente immobiliare in quanto "comunque di mediazione".

Ovviamente per svolgere l'attività di mediatore creditizio occorrerà essere in possesso di requisiti previsti dalla specifica legge ed iscriversi quindi all'apposito albo.

Si ricorda che i requisiti previsti dal DPR 287/2000 sono:

A) Requisiti richiesti per le Persone fisiche: possono iscriversi nell'albo i cittadini italiani, i cittadini di uno Stato membro dell'UE o di altri Stati con i quali esista trattamento di reciprocità ed aventi domicilio in Italia che abbiano:

- il diploma di scuola media superiore (inclusi i diplomi triennali di qualificazione professionale) ovvero l'iscrizione nei ruoli degli agenti d'affari di mediazione di cui alla L.39/1989 (ad eccezione di coloro che siano iscritti nella sezione "servizi vari", ramo "mutui e finanziamenti");

- i requisiti di onorabilità di cui al Provvedimento UIC 29/04/2005;

- per i cittadini extra comunitari è necessaria altresì la copia autenticata del titolo di studio accompagnata da una "dichiarazione di valore" (dalla quale risulti la durata complessiva dei corsi frequentati) rilasciata dalla rappresentanza diplomatica in Italia del paese nel quale il titolo di studio è stato conseguito ovvero dalle autorità diplomatiche consolari italiane presso detto Stato.

B) Requisiti richiesti per le Società: possono iscriversi nell'albo le società con sede legale in Italia e le stabili organizzazioni in Italia di società estere che rispondano ai seguenti requisiti:

- oggetto sociale comprendente, anche non in via esclusiva, la mediazione creditizia;

- possesso dei requisiti di onorabilità da parte dei soci di controllo ex D.lgs.385/1993 (Testo Unico Bancario) e di coloro che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo;

- si precisa che l'attività di mediazione creditizia deve essere svolta tramite soggetti iscritti nel citato Albo, da indicarsi nella domanda d'iscrizione all'Albo medesimo.

Per concludere si precisano di seguito quali sono le attività principali che gli agenti immobiliari possono svolgere senza incorrere in problemi di incompatibilità o esercizio abusivo:

- mediazione, sia per la compravendita che per la locazione (art.3 n.2 DM 452/90) in tutto il settore immobiliare (residenziale, commerciale, industriale, terreni, etc.);

- mediazione nella cessione e rilievo di aziende (art.3 n.2 DM 452/90);

- mandato nei trasferimenti di immobili o aziende (art.3 DM 452/90);

- perizie e consulenze tecniche per conto di enti pubblici (art.3 n.3 L.39/89);

- consulenze e perizie nel settore delle valutazioni immobiliari quale perito ed esperto delle Camere di Commercio, previa richiesta di iscrizione nell'apposito ruolo dopo tre anni di iscrizione nel ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione (art.3 n.4 L.39/89 e art.13 DM 452/90);

- consulenze e perizie quale consulente del Tribunale, previa iscrizione negli appositi elenchi dopo tre anni di iscrizione al ruolo di agente di affari in mediazione (art.3 n.4 L.39/89 e art.13 DM 452/90);

- mediazione nel settore merceologico o di altri servizi (trasporti, pubblicità, etc.) previa iscrizione nell'apposita sezione del ruolo (art.3 n.2 DM 452/90);



Sindacato Provinciale
F.I.M.A.A. - Confcommercio
Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

- esecuzione delle pratiche necessarie ed opportune per la conclusione dell'affare che sta trattando, quali visure, estratti di mappe, ricerca di atti, etc. (art.3 n.1 L.39/89);
- richieste di finanziamento per propri clienti in relazione a compravendite che sta trattando (art.2 n.3 DPR 287/2000);
- amministrazione di condomini o gestione di patrimoni;
- mediazione creditizia, previa iscrizione nell'apposito albo prevista dall'art.3 del DPR 287/2000.