



Registro Imprese

Dir. n. 04

23 marzo 2021

Oggetto: Incompatibilità Agente d'affari in mediazione immobiliare; requisiti per il Procacciatore d'affari nel settore immobiliare. Uniformità delle procedure istruttorie.

IL CONSERVATORE

Richiamata la legge 3 maggio 2019, n.37 concernente le “*Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione Europea- Legge Europea 2018*”, entrata in vigore il 26 maggio 2019; in particolare l'art. 2, rubricato “*Disposizioni in materia di professione di agente d'affari in mediazione – procedura di infrazione n.2018/2175*”, che ha modificato il comma 3, dell'articolo 5, della legge 3 febbraio 1989, n.39 relativo all'incompatibilità dell'attività di agente d'affari in mediazione;

Vista nel dettato la novella che recita: “*L'esercizio dell'attività di mediazione e' incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi*”;

Atteso che il legislatore nazionale, in ossequio alle raccomandazioni europee, ha inteso modificare la normativa al fine di allargare il campo d'azione degli agenti d'affari in mediazione, consentendo la nascita delle agenzie immobiliari multidisciplinari;

Considerato il successivo parere del Ministero dello sviluppo economico n°U.0128364, del 22 maggio 2019, relativo alla richiesta di chiarimenti sull'incompatibilità dell'attività di amministratore di condomino con l'agente d'affari in mediazione, dove il Ministero ha ribadito la persistenza dell'incompatibilità per un evidente conflitto di interesse;

Vista la legge 3 maggio 1985, n.204 concernente la disciplina dell'attività di agente e rappresentante di commercio; in particolare l'art.5, comma 4, che dispone che “*l'iscrizione nel ruolo degli agenti e rappresentanti di commercio e' altresì preclusa a coloro che sono iscritti nei ruoli dei mediatori o che comunque svolgono attività per le quali e' prescritta l'iscrizione in detti ruoli*”;

Visto il decreto legislativo 13 agosto 2010, n.141 concernente l'attuazione della direttiva 2008/48/CE relativa ai contratti di credito ai consumatori, nonché modifiche del titolo VI del testo unico bancario (decreto legislativo n.385/1193) in materia alla disciplina dei soggetti operanti nel settore finanziario, degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi; in particolare l'art. 17, commi 4-ter e quinquies, che sancisce l'incompatibilità delle attività di agenzia in attività finanziaria e di mediazione creditizia;

Considerato, altresì, che dal gennaio 2020 è stata più volte annunciata e ritenuta urgente una circolare del Ministero dello sviluppo economico sull'applicazione della norma e per un'uniformità



di procedura e soprattutto che facesse chiarezza e confermasse il principio generale della compatibilità stabilita dalla legge n.37/2019, in linea con le raccomandazioni europee;

Ritenuto, nelle more della suddetta circolare chiarificatrice, necessario fornire agli Uffici una elencazione, non esaustiva e con carattere pratico- operativo, delle attività compatibili ed incompatibili con l'agente d'affari in mediazione, ponendo particolare accento all'afferenza con il medesimo settore merceologico dell'attività di mediazione (immobiliare - merceologico);

Inoltre, vista la disposizione interna n°06/2011, della accorpata ex Camera di Commercio di Latina, sulla corretta qualificazione della figura del procacciatore d'affari nel settore immobiliare dove lo si è ritenuto iscrivibile nel registro delle imprese/Rea, previa specificazione nell'ambito dell'attività "con esclusione dell'esercizio dell'attività tipica di cui alla legge n.39/89";

Tenuto conto della sopraggiunta pronuncia a Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, la n°19161 del 02 agosto 2017, che ha sentenziato che i procacciatori d'affari nel settore immobiliare devono possedere i requisiti previsti dalla legge n.39/1989 e che sono da considerarsi dei mediatori atipici con il correlato obbligo di iscrizione nell'albo degli agenti d'affari in mediazione; questo ultimo sostituito, con il d.m. 26 ottobre 2011, dall'autocertificazione del possesso dei requisiti morali e professionali;

Atteso che tale pronuncia è stata ulteriormente ribadita anche dalla Corte di Appello de L'Aquila con sentenza n° 879 del 22 giugno 2020;

Preso atto che altre consorelle (ad esempio la CCIAA di Roma) prevedono per il procacciatore d'affari nel settore immobiliare il possesso dei requisiti previsti dalla L. n.39/89;

Richiamata la propria direttiva, la n° 05 del 13 novembre 2015, adottata come ex Camera di Commercio di Latina, con oggetto l'attività di "intermediazione commerciale e di affari" e di "agente e rappresentante di commercio": imprese plurilocalizzate aventi il medesimo preposto;

Tenuto conto della necessità di confermare ed estendere il succitato disposto relativo ai preposti nelle imprese plurilocalizzate, agli Uffici di Frosinone per un'uniformità delle procedure, a seguito dell'accorpamento;

Ritenuto, quindi, di provvedere al riguardo,

Dispone

- **Le seguenti compatibilità ed incompatibilità, con l'attività di agente d'affari in mediazione, settore immobiliare:**

ATTIVITA'	Incompatibile	compatibile
Costruzione di edifici-immobili	X	
Amministratore di condomini	X	
Gestione di beni immobili in c/proprio e similari	X	
Servizi strumentali agli immobili: tipo servizi di pulizia, servizio di cambio biancheria, ecc		X
Gestione di strutture ricettive extralberghiere: affittacamere (Guest house), case e appartamenti per vacanze, bed and	X	



<i>breakfast, residenze di campagna (country house), ostelli (Hostel)</i>		
<i>Agenzia d'affari di disbrigo pratiche, visuristi</i>		X
<i>Servizi di consulenza perizie e valutazioni immobiliari- servizi di promozione immobiliare</i>	X	
<i>Consulenti assicurativi- Produttore d'affari assicurativi – agente assicurativi- sub agenti assicurativi</i>		X
<i>Consulente finanziario sui mutui, collaboratore in mediazione creditizia, agente in attività finanziaria</i>		X
<i>Agente e rappresentante di commercio</i>	X	

A tal uopo occorre far specificare nelle note della modulistica, per le attività ritenute compatibili, quanto segue: “ *si dichiara, ai sensi del DPR n.445/2000, che l'attività svolta non è in conflitto di interessi e non è afferente l'attività di mediazione immobiliare / merceologica*”.

- **I procacciatori d'affari nel settore immobiliare devono possedere, per l'iscrizione nel registro delle imprese/REA i requisiti previsti dalla legge n.39/1989;** inoltre, l'avvio dell'attività dovrà essere corredata dalla relativa SCIA (modello ministeriale previsto dal D.m. 26 ottobre 2011, in attuazione dell'art. 80 del D.lgs n.59/2010) ai fini dell'autocertificazione del possesso dei requisiti morali e professionali, con allegata l'apposita lettera di incarico.
- **Di confermare il precedente disposto (Dir. n.05/2015) come segue:**
 - di ritenere che la funzione di preposto (titolare o legale rappresentante) possa essere svolta in un'altra localizzazione (una sola), ubicata nel territorio regionale, a condizione che:
 - 1) l'altra localizzazione sia ubicata nell'ambito del territorio provinciale ove è già esercitata l'attività di “intermediazione commerciale e di affari” o di “agente e rappresentante di commercio”;
 - 2) qualora l'altra localizzazione sia ubicata in provincia diversa, rispetto a dove già è esercitata l'attività in questione, ma comunque nell'ambito del territorio della Regione Lazio, l'attività può essere esercitata purché a giorni alterni;
 - che tale tolleranza consentita dalle condizioni reali venga autocertificata con una dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi del DPR n.445/2000 e annotata nel Mad.

La presente sostituisce le precedenti disposizioni ed ha immediata applicazione.

Il Conservatore

(Dott. Domenico Spagnoli)