



# CONFLITTI DI INTERESSE E INCOMPATIBILITA' PER GLI AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE

## La nuova Legge Europea

Come avevamo preannunciato ad aprile scorso, il 26 maggio è entrata definitivamente in vigore la **Legge Europea 2018** che ha modificato il testo della Legge 39/89 con uno specifico articolo sul tema dei conflitti di interesse e delle incompatibilità per gli Agenti d'Affari in Mediazione (Immobiliari, Merceologici e dei Servizi Vari).

Come noto, l'emendamento ha eliminato alcune delle incompatibilità introdotte nel 2001 dall'art. 18 della Legge 57 e preclude lo svolgimento della attività mediatoria ad alcuni specifici soggetti come i dipendenti di istituti bancari, finanziari, assicurativi, di enti pubblici o privati e i professionisti che operano in conflitto di interesse con l'attività di mediazione.

La Legge 57/01 (art. 18) aveva introdotto un concetto di incompatibilità molto restrittivo rispetto a quanto previsto dalla Legge 39/89, impedendo agli Agenti d'Affari in Mediazione di operare come imprenditori o professionisti in altri ambiti diversi da quello mediatorio. Più precisamente il testo recitava che l'esercizio dell'attività di mediazione era incompatibile *“con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate”*.

La Commissione Europea ha ingiunto all'Italia di intervenire sulla normativa ritenendo il concetto di incompatibilità troppo severo e restrittivo ed il legislatore ha recepito la richiesta eliminando il limite di svolgimento di altre attività diverse da quelle inerenti l'oggetto della mediazione: un Agente d'Affari in Mediazione può oggi svolgere altre attività e altri soggetti (imprenditori, commercianti o prestatori di servizi di diversa natura) possono fare anche l'agente immobiliare o l'agente merceologico, fermo restando che devono ottenere l'abilitazione per tramite di corso e esame, contrarre polizza RC obbligatoria e via di seguito.

Il poter svolgere altre attività, unitamente a quella di mediazione, porta con sé aspetti positivi e aspetti negativi: la partita della qualità, soprattutto nei confronti del mercato e dei consumatori, si gioca più di prima sulla preparazione professionale e sulla formazione permanente, con massima attenzione a limitare il proprio operato a contesti che non comportino conflitti di interesse con la figura mediatoria.

Ed è proprio il concetto di **“conflitto di interesse”** che sta provocando già alcune interpretazioni discordanti e che quindi necessita di chiarimenti ministeriali e conferme operative da parte delle varie CCIAA onde evitare spiacevoli situazioni di incompatibilità.

Il MISE si è già pronunciato, per esempio, in tema di **Amministrazione di Condominio**, rispondendo in forma scritta ad un quesito posto dall'ARCO - Associazione degli Amministratori e Revisori Contabili Condominiali e confermando in modo chiaro l'incompatibilità tra l'attività di Agente Immobiliare e quella di Amministratore di Condominio.

In particolare, nella succitata comunicazione, il MISE scrive: "...<...>... *Si ritiene che anche in relazione a questa nuova disciplina permanga l'incompatibilità di detta attività professionale (Agente Immobiliare) con quella di amministratore condominiale: sia ove quest'ultima venga intesa come professione intellettuale afferente al medesimo settore merceologico per cui viene esercitata la mediazione, sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico; nonché trattandosi comunque di evidente conflitto di interesse per il mediatore immobiliare che, contemporaneamente a curare per il proprio cliente la vendita/acquisto di un immobile, lo amministra e lo gestisce per conto del condominio. Da ultimo, si coglie l'occasione per ricordare che lo svolgimento di attività incompatibili con quella di agente di affari in mediazione di cui alla ridetta legge n. 39/1989 determina, da parte degli uffici camerali, l'avvio della procedura di inibizione allo svolgimento di quest'ultima e la conseguente inibizione alla stessa*".

Parimenti, in virtù di questa prima interpretazione, molte CCIAA considerano al momento incompatibile con l'attività di mediazione immobiliare anche quella di **gestione di immobili**, soprattutto se questa ultima si concretizza con: monitoraggio dello stato degli immobili; locazione delle unità immobiliari e riscossione dei canoni di affitto; interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di riqualificazione degli immobili; valutazione e gestione di un quadro economico-finanziario che ottimizza il rendimento e la qualità dei beni gestiti. In quanto tale la gestione di immobili, anche propri, può determinare un concreto conflitto di interesse con l'attività di intermediazione immobiliare e per questo può essere motivo di possibile inibizione.

Inoltre come FIMAA MiMB abbiamo formulato alla nostra CCIAA di riferimento uno specifico quesito relativo ai **servizi connessi alla gestione degli affitti brevi e/o turistici** come per esempio manutenzione, pulizia, ristrutturazione dell'unità immobiliare. Accade spesso che un Agente Immobiliare abbia un incarico di mediazione a vendere un immobile ma in contemporanea anche un mandato dal proprietario per locare temporaneamente l'unità in questione: anche sulla stipula diretta dei contratti su mandato dei proprietari e sulla gestione contestuale di due diversi incarichi (mediazione a vendere e mandato a locare per affitti brevi) le CCIAA stanno valutando se si evinca o meno un conflitto di interessi. Siamo in attesa di chiarimenti che ci auguriamo arrivino quanto prima, anche perché non si può trascurare il fatto che l'Agente d'Affari in Mediazione può agire anche come Mandatario a Titolo Oneroso (purché ovviamente iscritto regolarmente nella apposita sezione).

In ultimo è dibattuta la questione relativa alla Mediazione Creditizia, alla possibilità cioè per un Agente Immobiliare di svolgere anche attività di collaboratore di Mediatore Creditizio: FIMAA Italia ha richiesto per questo un parere al MISE ed all'OAM. In attesa, quindi, di chiarimenti - sia dal MISE che dall'OAM - ed in presenza di interpretazioni non univoche da parte delle varie CCIAA d'Italia, Vi invitiamo a contattare la nostra Segreteria per un confronto prima di intraprendere iniziative imprenditoriali o professionali che possano far insorgere possibili conflitti di interesse con conseguenti inibizioni dell'attività mediatrice.

Si precisa comunque che, in questo "limbo" interpretativo, le stesse CCIAA necessitano di riscontri dal Ministero e nel mentre tendono a non assumere posizioni categoriche, almeno nei confronti delle imprese già in essere, limitandosi casomai a sospendere eventuali pratiche relative a richieste di apertura di nuove attività.

Per chiarezza si riporta nuovamente il testo della nuova norma europea ed il conseguente testo aggiornato della Legge 39/89:

*Art. 2. (Disposizioni in materia di professione di agente d'affari in mediazione – Procedura di infrazione n. 2018/2175) (Disposizioni in materia di professione di agente d'affari in mediazione – Procedura di infrazione n. 2018/2175)*

*1. All'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n.39, il comma 3 è sostituito dal seguente:*

*«3. L'esercizio dell'attività di mediazione è 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».*

Milano, 7 giugno 2019