

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# AGENTE IMMOBILIARE E AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO ATTIVITÀ NON PIÙ INCOMPATIBILI

## ***Circolare redatta a cura dei consulenti legali FIMAA Italia***

La Corte di Giustizia dell'Unione Europea, con la **sentenza del 4 ottobre 2024** nella causa C-242/23, ha stabilito che una normativa nazionale che preveda un'incompatibilità tra l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini, esercitate congiuntamente, sia contraria al diritto comunitario. In altre parole non sarà più possibile stabilire, a priori, che l'esercizio simultaneo delle due attività, quella di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio, sia incompatibile, ma l'incompatibilità potrà sussistere soltanto nel caso di accertamento, ovvero con riferimento alle singole operazioni immobiliari, di situazioni di conflitto di interesse come, ad esempio, nel caso in cui l'agente immobiliare intermedia un immobile del quale è anche l'amministratore condominiale.

Le CCIAA non potranno dunque più inibire la doppia iscrizione da parte dei soggetti che intendano svolgere contemporaneamente le due attività imprenditoriali.

Viene quindi scardinata l'interpretazione, ad oggi prevalente, data dalle CCIAA, di concerto con il Ministero di riferimento, MIMIT, del disposto dell'articolo 5, paragrafo 3, della legge n. 39/89 che portava a vietare l'esercizio congiunto delle attività di mediazione immobiliare e di amministratore di condomini, a prescindere dal fatto che siano o meno esercitate in relazione allo stesso bene, qualora si tratti di attività imprenditoriali.

Il governo italiano ha fatto valere davanti alla Corte Europea gli obiettivi della tutela dei consumatori e della salvaguardia dell'indipendenza e dell'imparzialità dei mediatori immobiliari, laddove quest'ultimo obiettivo va di pari passo con la prevenzione dei conflitti di interessi, sostenendo che senza un divieto di cumulo delle due attività il rischio che i proprietari di beni immobili per i quali il ruolo di amministratore e quello di mediatore immobiliare sono esercitati dallo stesso soggetto siano indebitamente favoriti. Infatti, un mediatore non soggetto a tale divieto potrebbe orientare i potenziali acquirenti verso gli immobili per i quali esso stesso esercita le funzioni di amministratore. Il governo italiano ha anche osservato come non sia possibile far gravare sulle CCIAA il compito di verificare l'assenza di un conflitto di interessi.

La Corte Europea ha ritenuto tuttavia che, sebbene non si possa escludere che possa verificarsi una situazione di conflitto di interessi, un tale rischio non è necessariamente destinato a realizzarsi in ogni circostanza, cosicché l'esistenza di un siffatto conflitto di interessi non si può presumere a priori e non può inibire in assoluto l'esercizio contemporaneo delle due attività. Ragion per cui la Corte ha statuito che le difficoltà pratiche di accertare caso per caso l'esistenza di un conflitto di interessi non possano comunque giustificare l'inosservanza degli obblighi risultanti dal diritto dell'Unione e pertanto una normativa nazionale non possa prevedere un'incompatibilità tra l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini, esercitate congiuntamente.