

FIMAA MILANO LODI MONZA E BRIANZA

1 LUGLIO 2019

LEGGE EUROPEA 2018 (L. 37/2019)

Riforma dell'incompatibilità per agenti immobiliari e mediatori merceologici

« Ritorno al futuro »

**Bisogna conoscere il passato
per capire il presente e
costruire il futuro**

Tucidide 431 a.C.

Evoluzione storica della disciplina in tema di mediazione

- ▶ Codice del Commercio 1882
- ▶ Legge n. 272 / 1913
- ▶ Codice Civile Art. 1754 (1942)
- ▶ Legge n. 253 / 1958 → D.P.R. 1926 / 1960
- ▶ Legge n. 39 / 1989 → D.M 452 / 1990
- ▶ Legge n. 57/2001
- ▶ Direttiva UE 2006/123/CE Bolkestein → D. Lgs. N. 59/2010 D.M. 26.10.2011
- ▶ Comunicazione Commissione europea 2016/820/final
- ▶ Legge n. 37/2019

F:
CODICE
DI
COMMERCIO

DEL
REGNO D'ITALIA



ROMA
REGIA TIPOGRAFIA

—
1882.

Codice Commercio 1882

Titolo V – Dei mediatori

10

CODICE DI COMMERCIO, LIB. I.

questa deve eseguirsi in modo che le parole cancellate siano tuttavia leggibili.

26. I commercianti devono conservare per dieci anni dall'ultima registrazione i libri che sono obbligati a tenere, e le lettere ed i telegrammi ricevuti.

27. La comunicazione dei libri, degli inventarii e dei fascicoli delle lettere e dei telegrammi indicati nell'articolo 21, non può essere ordinata in giudizio, che per affari di successioni, di società, di fallimenti o di comunione di beni.

La comunicazione ha luogo nel modo concordato tra le parti; in mancanza d'accordo, mediante deposito nella cancelleria.

28. Nel corso di una controversia, ancorchè non appartenente agli oggetti indicati nell'articolo precedente, il giudice può ordinare, ad istanza di una delle parti e anche d'ufficio, l'esibizione dei libri per estrarne soltanto ciò che riguarda la controversia.

Può ordinare altresì l'esibizione di singole lettere o telegrammi riguardanti la controversia stessa.

TITOLO V.

DEI MEDIATORI.

29. Il mediatore è responsabile della verità dell'ultima sottoscrizione delle carte che passano per le sue mani e che riguardano gli affari da lui trattati.

Codice Commercio 1882

Titolo V – Dei mediatori

TITOLO V. *Dei mediatori.*

11

30. Il mediatore incaricato di un'operazione non è solo per ciò autorizzato a ricevere o fare pagamenti, nè a ricevere o dare adempimento alle altre obbligazioni dei contraenti, salvi gli usi contrarii locali o speciali del commercio.

31. Il mediatore che non manifesta ad uno dei contraenti il nome dell'altro si rende responsabile dell'esecuzione del contratto, ed eseguendolo resta surrogato nei diritti verso l'altro contraente.

32. Al mediatore non compete il diritto di mediazione, se l'affare non è stato concluso.

33. Chiunque esercita la professione di mediatore deve tenere i seguenti libri:

1.° un libretto in carta libera, nel quale deve annotare, anche a matita, nel momento della conclusione tutte le operazioni fatte col suo ministero, indicandone sommariamente l'oggetto e le condizioni essenziali;

2.° un giornale numerato, firmato e vidinato secondo le disposizioni dell'articolo 23, nel quale deve registrare in modo più particolareggiato, giorno per giorno, senza abbreviazioni e cifre numeriche, tutte le condizioni delle vendite, compre, assicurazioni, negoziazioni e in generale tutte le operazioni fatte col suo ministero.

Il mediatore deve dare alle parti, nel momento della conclusione del contratto, una copia delle annotazioni fatte nel suo libretto e, a loro richiesta, una copia del contratto perfettamente conforme alla fatta registrazione, sottoscritta da lui ed anche dalle parti se queste vi consentano. Rispetto ai contratti di borsa si osservano le leggi speciali.

Legge n. 272 del 1913

Titolo II: dell'esercizio della mediazione

Capo I: dei mediatori

- Art. 21: «La professione del mediatore è libera»
- Art. 24: «A tutti i mediatori iscritti è vietato di esercitare il commercio relativo alla specie di mediazione da essi professata»
- Art. 54: «I mediatori iscritti che contravvengano al divieto del 1° comma dell'art. 24, o che rilascino ricevute di saldo a debitori i quali non abbiano pagato che una parte del loro debito, senza che nelle ricevute medesime sia fatta menzione di quest'ultima circostanza, **sono puniti** coll'ammenda da L. 1000 a L. 3000 e colla sospensione dall'esercizio della professione di mediatore fino a sei mesi»

Legge n. 272 del 1913

Titolo II: dell'esercizio della mediazione

Capo I: dei mediatori

► Art. 23: «Le **condizioni richieste perché le Camere di commercio possano inscrivere tra i mediatori** in merci coloro che ne facciano domanda sono oltre quella indicata al n. 2 dell'articolo precedente, le seguenti:

1) età maggiore e godimento dei diritti civili e politici;

2) notoria moralità e correttezza commerciale, quest'ultima attestata da una casa di commercio;

3) idoneità all'esercizio della specie di mediazione per la quale è chiesta **l'iscrizione nel ruolo**, da provarsi: a) **con la licenza di una scuola tecnica** o di una scuola inferiore di commercio, ovvero con l'attestato di **promozione alla quarta classe del ginnasio**, ovvero con altro titolo equivalente, ancorché conseguito in una scuola estera riconosciuta dal Regno; b) con un **esame pratico**, secondo le norme determinate dalle Camere di commercio nel regolamento speciale indicato nell'articolo 67;

4) deposito cauzionale, da determinarsi nel regolamento anzidetto, entro i limiti da L. 1.000 a L. 30,000 »

Codice Civile

Art. 1754 Mediatore

- **Testo in vigore dal 19.4.1942:** «E' mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza»

Legge n. 253 /1958

Disciplina della professione di mediatore

- Istituzione della figura del **mediatore professionale** accanto al **mediatore occasionale**
- **Mediatore occasionale:** attività esercitata in modo discontinuo od occasionale
- **Obbligo di iscrizione** per il mediatore professionale

Legge n. 253 /1958

Disciplina della professione di mediatore

- **Testo in vigore dal 3.8.1958 al 23.2.1989**
- **Art. 1:** «Le norme dettate dalla presente legge si applicano ai **mediatori professionali** di cui al capo XI del titolo III del libro IV del Codice civile, eccezion fatta per gli agenti di cambio e per i pubblici mediatori marittimi, categorie per le quali continueranno ad avere applicazione le disposizioni attualmente in vigore»
- **Art. 2:** «Per l'**esercizio professionale della mediazione è richiesta l'iscrizione nei ruoli** previsti dall'art. 21 della legge 20 marzo 1913, n. 272, e dalle norme sull'ordinamento delle Camere di commercio, industria e agricoltura, secondo le modalità indicate in detta legge»

Legge n. 39 / 1989

**Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253,
concernente la disciplina della professione di mediatore.**

- ▶ **Testo in vigore dal 24.2.1989**
- ▶ **Art. 1:** «Le norme previste dalla presente legge si applicano ai mediatori di cui al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile, eccezion fatta per gli agenti di cambio, per i mediatori pubblici e per i mediatori marittimi, categorie per le quali continuano ad avere applicazione le disposizioni attualmente in vigore»

Legge 39/89 articolo 5

In vigore dal 24.02.1989 al 03.04.2001

L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

- a) con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione;
- b) con l'iscrizione in altri albi, ordini, ruoli o registri e simili;
- c) con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare.

Legge n. 57/2001

In vigore dal 4.04.2001 al 25.05.2019

Modifica l'art. 5 comma 3 della Legge 39/89 che diviene

- 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.

Comunicazione Commissione Europea n. 2016/820/final

Raccomandazioni ai paesi europei:

L'Italia (e altre nazioni) dovrebbe(ro) considerare la possibilità di definire percorsi alternativi per l'accesso alla professione.

L'Italia dovrebbe valutare la necessità e la proporzionalità dei divieti posti sulle attività incompatibili.

Direttiva UE 2006/123/CE Bolkestein D.Lgs. N. 59/2010 – D.M. 26/10/2011

- Abolizione del ruolo degli agenti d'affari in mediazione

Legge n. 37/2019

Entra in vigore il 26.05.2019

Modifica l'art. 5 comma 3 della Legge 39/89 che diviene

- 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.

Legge n. 37/2019

Proposta non recepita

Modifica della Legge 39/89

► Art. 3 bis:

1. Il mediatore ha l'obbligo di curare il continuo e costante aggiornamento della propria competenza professionale al fine di assicurare la qualità delle proprie prestazioni e di contribuire al migliore esercizio dell'attività nell'interesse dei clienti.
2. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma 1 i mediatori dopo venticinque anni di iscrizione al ruolo o REA o dopo il compimento del sessantesimo anno di età.
3. Il Ministero dello Sviluppo Economico stabilisce, con apposito Regolamento, le modalità e le condizioni per l'assolvimento dell'obbligo di aggiornamento da parte dei mediatori iscritti al REA e per la gestione e l'organizzazione dell'attività di aggiornamento a cura delle CCIAA territoriali e delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale.
4. Le regioni, nell'ambito delle potestà ad esse attribuite dall'articolo 117 della Costituzione, stabiliscono la durata minima dei corsi di preparazione per l'accesso all'esame abilitativo di cui all'art. 2 n. 3 lett. e), che non potrà essere inferiore a 300 ore e possono disciplinare l'attribuzione di fondi per l'organizzazione di scuole, corsi ed eventi di formazione professionale per mediatori.

Giurisprudenza

- **Cons. Stato Sez. II, 25/05/1983, n. 162**
- L'art. 24, 1° comma, l. 20 marzo 1913, n. 272, che stabilisce l'incompatibilità dell'attività di mediatore con l'attività commerciale nello stesso settore, si riferisce non solo all'attività di intermediazione nello scambio ma anche all'attività industriale di produzione di beni e servizi; **pertanto, legittimamente è negata l'iscrizione nel ruolo ordinario degli agenti di affari ad un soggetto che esercitava l'attività di imprenditore edile.**

Giurisprudenza

- ▶ **Cons. Stato Sez. VI, 15/04/1999, n. 471**
- ▶ Consiglio naz. geometri c. Min. ind. e altri
- ▶ È manifestamente infondata la questione di costituzionalità del regolamento della professione di mediatore nella parte in cui prevede l'incompatibilità di tale professione con l'iscrizione in altri albi e ordini.
- ▶ La previsione di incompatibilità tra l'esercizio della professione di mediatore e l'iscrizione in altri albi, registri e simili, sancita dall'art. 5 comma 3 lett. b) l. n. 39 del 1989, non appare irragionevole, nè in contrasto con il principio di tutela del lavoro e dell'autonomia negoziale, stante la particolare delicatezza e la specifica professionalità e serietà richieste dall'attività di mediazione.

Giurisprudenza

- **Cass. civ. Sez. III, 14/04/2005, n. 7759**
- Il diritto del mediatore, iscritto nel relativo ruolo professionale, alla provvigione non viene meno per il fatto che egli si sia successivamente iscritto anche ad un altro albo professionale, in quanto, sebbene l'art. 5, comma 1, lett. e, l. 3 febbraio 1989 n. 39 (applicabile alla fattispecie ratione temporis) abbia dichiarato incompatibile l'iscrizione in altri albi con l'attività del mediatore, tale incompatibilità rileva solo come causa di cancellazione dal ruolo dei mediatori, e non come causa di nullità del contratto di mediazione concluso.

Giurisprudenza

- **Corte d'Appello Firenze, 07/12/2006**
- La cancellazione del mediatore dall'albo dei mediatori per incompatibilità non determina la nullità dei rapporti precedentemente conclusi; il contratto di mediazione concluso perdurante l'iscrizione (prima della cancellazione del mediatore dall'albo) è valido ed efficace con pieno diritto del mediatore ad esigere il pagamento della provvigione.

Incompatibilità con la figura dell'amministratore di condominio

- **Circolare Ministero delle Attività Produttive del 4.07.2003 n. 554611**
- Per quanto concerne, poi, l'attività espletata dagli amministratori di condominio si rileva che la stessa, risolvendosi nella gestione della cosa condominiale da parte di un soggetto obbligato a compiere determinati atti giuridici per conto dei condomini, determina la nascita tra il condominio e l'amministratore medesimo non di un rapporto di lavoro dipendente bensì di un contratto generalmente inquadrato nello schema del mandato. Parimenti, deve escludersi che l'adempimento di tali obblighi contrattuali configuri un'attività professionale assimilabile a quelle previste e disciplinate dal nostro ordinamento giuridico (art. 2229 e seg. cod. civ.). Conseguentemente, non rientrando l'attività di amministratore di condominio tra quelle descritte al comma 3 dell'articolo 5 della legge n. 39 del 1989, come modificato dall'articolo 18 della legge n. 57 del 2001, **non sembra sussistere incompatibilità con l'attività di mediazione.**

Incompatibilità con la figura dell'amministratore di condominio

- **Parere Ministero dello Sviluppo Economico del 24.09.2013**
- Tenuto conto che l'amministratore di condomini ha una qualificazione pluridimensionale a seconda delle fattispecie, laddove venisse accertato l'esercizio dell'attività in modo professionale ed abituale, ovvero imprenditorialmente, **questa sarebbe incompatibile con l'esercizio dell'attività di agenti di affari in mediazione.**

Incompatibilità con la figura dell'amministratore di condominio

- **Parere Ministero dello Sviluppo Economico del 22.5.2019**
- Stante ciò, si ritiene che **anche in relazione a questa nuova disciplina permanga l'incompatibilità di detta attività professionale 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.