

OGGETTO: Legge 3 maggio 2019, n. 37 - Legge europea 2018. Richiesta chiarimenti – Agenti immobiliari.

Si fa riferimento all'istanza di interpello inoltrata da codesta Associazione allo scrivente ufficio con nota pec del 17 aprile u.s., concernente la legge in oggetto 3 maggio 2019, n. 37 (entrata in vigore il 26 maggio successivo) la quale, all'art. 2 - Disposizioni in materia di professione di agente d'affari in mediazione, Procedura di infrazione n. 2018/2175 – dispone la sostituzione dell' articolo 5, comma 3, della legge 3 febbraio 1989, n. 39 come segue:

«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».

In particolare, con la citata istanza è stato chiesto se l'agente (di affari in mediazione) immobiliare potrà svolgere anche l'attività di amministratore di condominio in via professionale e viceversa, tenuto conto che le incompatibilità di cui al *nuovo* art. 5, comma 3, legge n. 39/1989 sono ora limitate alle sole, seguenti ipotesi:

- a) attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione;
- b) attività svolta in qualità di dipendente (ad esclusione delle imprese di mediazione) di ente pubblico o privato, o di istituto bancario, finanziario o assicurativo;
- c) esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione;
- d) situazioni di conflitto di interessi.

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 (rientrando, quindi, l'incompatibilità nell'ipotesi della sopracitata lettera c)), sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico (rientrando, quindi, nell'ipotesi di incompatibilità della lettera a)); 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 (lettera d)) .

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 camerati, l'avvio della procedura di inibizione allo svolgimento di quest'ultima e la conseguente inibizione alla stessa.