



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, IL
CONSUMATORE, LA VIGILANZA E LA NORMATIVA TECNICA

Divisione VI – Registro imprese, regolazione e servizi digitali
alle imprese

ALLE CAMERE DI COMMERCIO, INDUSTRIA,
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
LORO SEDI

per conoscenza:

ALL'UNIONCAMERE
Piazza Sallustio, 21
00187 ROMA

CIRCOLARE N. 3719/C

ALL'ISTITUTO GUGLIELMO TAGLIACARNE
Via Appia Pignatelli, 62
00178 ROMA

OGGETTO: Disegno di Legge europea 2018 – Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea. Art. 2 “Disposizioni in materia di professione di agente di affari in mediazione”.

Si fa riferimento al disegno di legge in oggetto, approvato definitivamente al Senato il 16 aprile 2019 – S.822 B - e di imminente pubblicazione, nonché in particolare alle prescrizioni contenute nell'art. 2 “Disposizioni in materia di professione di agente di affari in mediazione – Procedura di infrazione n. 2018/2175”.

In proposito si ritiene utile riepilogare come segue la materia, al fine di fornire opportune indicazioni procedurali ai competenti uffici di codeste Camere di commercio.

Premessa

La legge europea è uno strumento predisposto dalla legge n. 234 del 2012 al fine di adeguare periodicamente l'ordinamento nazionale a quello dell'Unione europea.

Vengono dunque inserite, nel disegno di legge europea, in linea generale, norme volte a prevenire l'apertura, o a consentire la chiusura, di procedure di infrazione nonché, in base ad una interpretazione estensiva del disposto legislativo, anche norme volte a permettere l'archiviazione dei casi di pre-contenzioso *EU Pilot* (sistema, quest'ultimo, creato per far sì che gli Stati membri applichino correttamente il diritto dell'UE cosicché i problemi dei cittadini e delle imprese siano risolti nel modo più rapido, più semplice e più efficace possibile).

Via Sallustiana, 53 – 00187 Roma
tel. +39 06 4705 5332/5307/5402
dgmccvnt.div06@pec.mise.gov.it
marco.maceroni@mise.gov.it
mariaraffaela.croci@mise.gov.it
www.mise.gov.it



L'articolato del disegno di legge europea 2018 in questione, quale approvato in ultima stesura dal Senato il 16 aprile scorso, contiene 22 articoli (suddivisi in 8 capi) che modificano o integrano disposizioni vigenti dell'ordinamento nazionale per adeguarne i contenuti al diritto europeo e per far fronte a procedure di infrazione.

Esso si compone quindi di disposizioni aventi natura eterogenea che intervengono in vari settori: quella che qui interessa attiene alla libera circolazione di persone, servizi e merci, di cui al capo I, articoli 1-7 del DDL.

Norma in esame

L'articolo 2 del citato DDL riguarda "Disposizioni in materia di professione di agente d'affari in mediazione - Procedura di infrazione n. 2018/2175" .

Esso, modificato nel corso dell'esame in Senato, concerne l'argomento delle incompatibilità dell'attività mediatizia, di cui all'art. 5, comma 3 della legge n. 39/1989, andando a **limitarle 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.

(ad oggi il comma 3 dell'art. 5, L. 39/1989 stabilisce che 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.)

Procedura di contenzioso

L'articolo 59, paragrafo 3, della direttiva 2005/36/CE (modificata dalla direttiva 2013/55/UE) prevede l'obbligo per gli Stati membri di valutare se i requisiti stabiliti nel loro ordinamento giuridico per limitare l'accesso a una professione o il suo esercizio ai possessori di una specifica qualifica professionale siano compatibili con i principi fissati dal medesimo articolo.

La professione o il suo esercizio devono essere non discriminatori, giustificati e proporzionati. Inoltre, l'articolo 49 TFUE vieta le restrizioni alla libertà di stabilimento dei cittadini di uno Stato membro nel territorio di un altro Stato membro.

Nell'ambito della procedura di infrazione 2018/2175, la Commissione europea aveva ritenuto che l'art. 5, comma 3, della L. 39/1989, limitava fortemente le attività che un *agente immobiliare* può svolgere, osservando che i citati articolo 59, paragrafo 3, della direttiva 2005/36/CE e articolo 49 TFUE prevedono che qualsiasi restrizione dell'accesso a una professione o, più in generale, a un'attività di prestazione di servizi devono rispettare in particolare il principio di proporzionalità.

Tali restrizioni, per essere giustificate, devono quindi essere proporzionate, adatte alle rispettive professioni e dettate da un motivo imperativo di interesse generale. In secondo luogo, l'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2006/123/CE consente agli Stati membri di limitare l'esercizio di attività multidisciplinari nelle professioni regolamentate, ma solo nella misura in cui ciò sia giustificato per garantire il rispetto di



norme di deontologia diverse in ragione della specificità di ciascuna professione, di cui è necessario garantire l'indipendenza e l'imparzialità.

L'art.5, comma 3, della L. 39/1989, rappresenterebbe dunque, a giudizio della Commissione, ben più di un divieto di conflitto di interessi e sembrerebbe impedire agli agenti immobiliari di esercitare qualunque altra attività diversa dall'intermediazione immobiliare. Detto divieto ostacolerebbe la possibilità di sviluppare modelli commerciali innovativi e flessibili e limiterebbe la capacità degli agenti immobiliari di offrire servizi adattati alle necessità dei loro clienti.

Inoltre non emergerebbe con chiarezza come l'esercizio di qualunque altra attività, senza alcuna distinzione, possa incidere negativamente sul rendimento professionale degli agenti immobiliari e per quale motivo, per proteggere i consumatori, non siano sufficienti soluzioni meno restrittive, ad esempio norme generiche sul conflitto di interessi o criteri di incompatibilità specifici per quelle attività per le quali sia possibile dimostrare l'esistenza di un rischio connesso agli obiettivi di interesse pubblico perseguiti.

Disposizioni operative

Nell'imminenza quindi della pubblicazione della norma in questione, si ritiene opportuno fornire a codeste Camere di commercio le disposizioni operative da essa scaturenti, al fine di uniformare le procedure da attivare nel momento in cui questa entrerà in vigore, nonché di evitare disorientamento negli utenti.

Tenuto conto che la nuova disciplina ora prevista è sicuramente più favorevole agli agenti di affari in mediazione, tutti, ed in particolare ai mediatori immobiliari (per i quali nel corso degli anni passati si è registrato il più ampio contenzioso circa lo svolgimento di attività incompatibili con la loro attività professionale), si ipotizza che la nuova disciplina possa e debba favorevolmente applicarsi a tutti i mediatori: quindi sia a coloro che verranno iscritti al R.I. dall'entrata in vigore della norma in questione, sia in particolare anche a coloro che secondo la disciplina previgente si trovano in condizione di incompatibilità.

Si riterrebbe pertanto opportuno, proprio nell'imminenza dell'entrata in vigore della legge europea in questione, non dar luogo alla cancellazione dei soggetti che venissero trovati oggi in condizione di svolgimento di attività ancora in contrasto con la mediazione ex *vecchio* art.5, comma 3, della L. 39/1989 – ad esempio in ambito della revisione periodica delle loro posizioni al R.I. - prorogando *de facto* ad un congruo lasso di tempo l'eventuale contestazione dell'incompatibilità, in modo che le stesse vengano meno automaticamente con la modifica dell'articolo in questione.

IL DIRETTORE GENERALE
(*avv. Mario Fiorentino*)