



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



## Il mediatore immobiliare tra obblighi normativi e vincoli specifici

**MARCO MACERONI**

Alessandria, 16 dicembre 2022

# Il nodo incompatibilità

- Regime originale della legge 89
  - qualunque **impiego pubblico o privato**, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione;
  - iscrizione in **altri albi, ordini, ruoli o registri** e simili;
  - con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla **specie di mediazione che si intende esercitare**.
- Legge 57
  - con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o **enti**, privati e **pubblici**, ad esclusione delle imprese di mediazione;
  - con l'esercizio di attività imprenditoriali e **professionali**, escluse quelle di **mediazione comunque esercitate**



# Il nodo incompatibilità – la procedura 2018/2175

- Primo salvainfrazioni (legge 37-2019)
  - L'esercizio dell'attività di mediazione e' 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**



# Il nodo incompatibilità – la procedura 2018/2175

- Secondo salvainfrazioni (legge 238/2021)
  - L'esercizio dell'attività di mediazione e' incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriale di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione ovvero con la qualità di **dipendente di tale imprenditore**, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o di dipendente o **collaboratore di imprese esercenti i servizi finanziari (assicurativi e di consulenza)**, 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



# Il nodo incompatibilità – la procedura 2018/2175

- Terzo salvainfrazioni (legge 118/2022)
  - 3-bis. In deroga a quanto disposto dal comma 3, l'esercizio dell'attività di agente immobiliare **e' compatibile** con quella di dipendente o collaboratore di imprese esercenti l'attività di mediazione creditizia disciplinata dagli articoli 128-sexies e seguenti del TUB.
  - L'esercizio dell'attività di mediazione creditizia rimane assoggettato alla relativa disciplina di settore e ai relativi controlli



# Il nodo incompatibilità – la procedura 2018/2175

- Terzo salvainfrazioni (legge 118/2022) fronte OAM
  - L'attività di mediazione creditizia e' **compatibile** con le attività di mediazione di assicurazione o di riassicurazione, di consulenza finanziaria e di agente immobiliare, fermi restando i rispettivi obblighi di iscrizione nel relativo elenco, registro, albo o ruolo, effettuata al ricorrere dei requisiti previsti ai sensi del presente decreto legislativo, del CAP, del TUF e della legge 3 febbraio 1989, n. 39. Il possesso dei requisiti e' verificato per via informatica. L'esercizio di tali attività rimane assoggettato alle relative discipline di settore e ai relativi controlli



# Il nodo incompatibilità – la procedura 2018/2175

- Ad oggi la Commissione ha ritenuto di chiudere la procedura (20 giugno 2022)



# Il nodo abusivismo

- Da albo a SCIA – registro imprese
  - Il mediatore occasionale
  - Il dipendente dell'agenzia
  - Il mansionario
  - Il preposto
  - Verifica dinamica delle posizioni



# Il nodo abusivismo

- Il procacciatore d'affari esiste?
  - Cassazione SSUU 2017

Il procacciatore d'affari è ascrivibile alla categoria dei mediatori atipici.

È possibile una mediazione unilaterale, che si estrinseca nell'incarico a ricercare una persona interessata all'affare.

Pertanto il procacciatore è mediatore, si deve iscrivere e se abusivo non ha diritto a provvigione.



# Il nodo abusivismo

- **TRIB ROMA 7295/2017**
- Il rapporto di agenzia e il rapporto di procacciatore d'affari non si distinguono esclusivamente per il fatto che solo il primo ha carattere stabile, ma anche perché il rapporto di procacciatore d'affari è limitato a singoli affari determinati e deve avere una durata limitata nel tempo e un oggetto più circoscritto.
- Mentre l'agente svolge l'attività di promozione della conclusione di contratti, l'oggetto del contratto di procacciatore è limitato alla mera segnalazione di clienti o alla sporadica raccolta di ordini.



# Il nodo abusivismo

- Dipendente dell'impresa non abilitato
  - Esercizio di attività abusiva
    - Falsus mediator: Art. 8 L 39 sanzione e se recidivo 348 cp
    - Impresa: culpa in vigilando o culpa in eligendo



# Il nodo assicurazione per RC professionale

- Comma 5 bis L 39
  - Per l'esercizio della professione di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti. Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di cui al precedente periodo sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000.



# Il nodo assicurazione per RC professionale

- Verifica dinamica
  - La copertura assicurativa deve:
    - Essere in corso, coerente con i massimali dettati dal regolamento
    - Essere dimostrata senza soluzione di continuità per tutto il periodo sub revisione
      - La copertura può mancare in caso di inattività, ma deve essere prontamente segnalata con SCIA alla CCIAA
      - Attenuante è la sottoscrizione tardiva di polizza claims made retrattiva
    - La copertura deve riguardare tutti gli abilitati
    - Impresa che opera per impresa



# Il nodo assicurazione per RC professionale

- Verifica dinamica
  - La sanzione è duplice:
    - Sanzione disciplinare per violazione di obblighi di legge
    - Sanzione pecuniaria





ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

## Marco Maceroni

Il mediatore immobiliare tra obblighi normativi e vincoli specifici

marco.maceroni@unibo.it



[www.unibo.it](http://www.unibo.it)