

**Agenti di Affari in Mediazione  
iscritti nel Ruolo di cui alla Legge 39/89**

Per quanto riguarda la disciplina dell'attività di intermediazione immobiliare, la tutela del destinatario del servizio assume un'importanza precipua visto che, nella maggior parte delle ipotesi si tratta di un servizio che ha per oggetto un bene primario quale la casa di abitazione. Si tenga conto che nelle agenzie immobiliari italiane i clienti sono per la maggior parte famiglie delle quali si ritiene che, i risparmi, debbano essere tutelati mediante l'applicazione delle norme nazionali, anche per i prestatori occasionali.

L'ordinamento italiano prevede, in forza di quanto sopra, che il prestatore "stabile" debba possedere una serie di requisiti che ne comprovino una preparazione tale da garantire la predetta sicurezza del consumatore: titolo di scuola media superiore, partecipazione ad un corso e sostenimento di un esame abilitativo, obbligo di non svolgere altre attività. Si rimarca il fatto, che la Legge 39/89 rende incompatibile la professione dell'agente immobiliare con qualsiasi altra attività imprenditoriale inoltre, l'agente immobiliare, deve dimostrare di possedere i requisiti di onorabilità e probità.

Si richiede che questi requisiti debbano esser pretesi nei confronti del prestatore occasionale. In seconda istanza, si richiede, che lo stesso debba, al pari del prestatore stabile, disporre di una assicurazione professionale (obbligatoria ex lege nazionale per il prestatore stabile), a copertura dei danni che potrebbe arrecare al destinatario del servizio nonché, debba essere assoggettato al rispetto degli obblighi antiriciclaggio (tenuta dell'apposito registro, consultazioni liste antiterrorismo, segnalazioni di operazioni sospette all' U.I.F., ecc.) per garantire la funzione di sicurezza pubblica e sociale a cui è soggetto il prestatore stabile, come pure, abbia estesa la responsabilità per l'omessa registrazione dei contratti oggetto della sua attività professionale, del pari del prestatore stabile, a garanzia dell'interesse pubblico al pieno rispetto delle discipline in materia fiscale e tributaria.

Ed infine, al pari del prestatore stabile, sia esteso allo stesso, il divieto di svolgere, seppur occasionalmente, altre attività che non siano quelle di mediazione, onde evitare un evidente pregiudizio concorrenziale agli interessi del prestatore stabile che, secondo l'ordinamento nazionale, non può svolgere alcun altro tipo di attività al di fuori di quella di mediazione.

30 ottobre 2009