



COMMISSIONE INTERASSOCIATIVA ABUSIVI

ABUSIVISMO NEL SETTORE DELLA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Il concetto di mediazione necessita di approfondimenti sia per quanto riguarda l'attività svolta da soggetti estranei alle imprese del settore sia per quanto riguarda l'operato di soggetti che a vario titolo collaborano con agenzie abilitate.

PROFESSIONISTI

L'intermediazione è abusiva anche se il professionista chiede solo un compenso al venditore senza chiedere la provvigione al compratore. Nel caso ad esempio di un avvocato, se il rapporto è professionale, quest'ultimo non può non essere oneroso e rientra pertanto nella previsione dell'art. 2 comma 4 della legge 39/89 ("l'iscrizione al ruolo deve essere richiesta anche se l'attività viene esercitata in modo occasionale o discontinuo, da coloro che svolgono, su mandato a titolo oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili od aziende."). Il contratto di mediazione consiste nel porre in relazione due parti, non nel chiedere la provvigione, che semmai è una conseguenza dell'attività mediatoria: secondo Cass.civ. n. 4198/1987, ad esempio, "l'intervento di un avvocato per procurare la concessione di un mutuo ipotecario e la ricerca di soggetti disposti ad eseguire il finanziamento non configurano una prestazione d'opera professionale ma soltanto un'attività di intermediazione". Più in generale l'avvocato iscritto al proprio ordine che decide di iscriversi al ruolo mediatori non può esercitare la professione forense: secondo Cass. sez.unite 23239 del 17.11.2005, "l'avvocato iscritto a entrambi gli albi sarà cancellato da quello forense per il solo fatto della doppia iscrizione anche se svolge nella pratica solo la professione di avvocato" (questa sentenza conferma decisione dell'Ordine degli avvocati di Treviso che aveva cancellato un proprio iscritto per tali motivi). Infine si ricorda la decisione del Consiglio nazionale forense 4 marzo 1995 n. 20: "anche in mancanza di iscrizione all'albo dei mediatori, la sola richiesta di un compenso mediatorio da parte di un avvocato viola i doveri di correttezza e di probità che devono contraddistinguere l'esercizio della professione forense".

COLLABORATORI DELL'AGENZIA

Gli ausiliari di una società di mediazione che non sono preposti allo svolgimento dell'attività di mediazione (con potere di vincolare all'esterno la società) non devono essere iscritti nel ruolo; ovviamente tale situazione vale anche per coloro che agiscono per un'impresa individuale. Come da Cass.civ. 8697/2002, "per gli ausiliari della società di mediazione è prescritta l'iscrizione nel ruolo solo quando, per conto della società, risultino assegnati allo svolgimento di attività mediatizia in senso proprio, della quale compiono gli atti a rilevanza esterna, con efficacia nei confronti dei soggetti intermediati, ed impegnativi per l'ente da cui dipendono; essa non è invece richiesta per quei dipendenti della società che esplicano attività accessoria e strumentale a quella di vera e propria mediazione, in funzione di ausilio ai soggetti a ciò preposti." Pertanto i dipendenti e collaboratori, non iscritti al ruolo, non possono avere autonomia operativa ma devono limitarsi a segnalare l'opportunità di stipulare contratti senza condurre trattative in merito agli stessi.

Il concetto discriminante è quindi quello di attività utile o necessaria alla conclusione dell'affare ovvero alla formazione della volontà positiva delle parti verso la conclusione dell'affare.

Occorre insomma incentrare il ragionamento non tanto sulla figura in sé del collaboratore (procacciatore, dipendente, coadiuvante e simili) ma sul tipo di attività svolta.



Possono pertanto essere esclusi dall'attività di mediazione coloro che svolgono semplici compiti amministrativi quali quelli di segreteria; i segnalatori che si limitano ad informare il mediatore sui nominativi di persone interessate alla compravendita o locazione di un immobile ed infine coloro che si limitano ad accompagnare la clientela a visitare un immobile senza facoltà di trattativa contrattuale.

L'obbligo di iscrizione nel ruolo mediatori è invece necessaria per coloro che attuano opera di avvicinamento delle parti per la conclusione dell'affare e legati da rapporto di collaborazione con il mediatore come ad esempio gli acquirenti; similmente per coloro che effettuano le stime degli immobili, l'informazione sui formulari di incarico alla vendita.

In particolar modo per quanto riguarda i dipendenti giova ricordare quanto delineato all'interno del contratto collettivo di lavoro dei dipendenti delle agenzie immobiliari che costituisce un accordo aggiuntivo rispetto all'accordo nazionale del commercio. I profili professionali ivi indicati sono un valido ausilio su chi, dipendente di agenzia e in possesso di una determinata qualifica, deve o non deve essere iscritto al ruolo mediatori.

Sono pertanto obbligati ad iscriversi al ruolo mediatori i seguenti dipendenti: i quadri che gestiscono una filiale da un punto di vista operativo e tutti coloro che all'interno dell'agenzia hanno come compito quello di occuparsi dei contratti, delle vendite, delle trattative, delle stime immobiliari.

MEDIATORE TITOLARE DI PIU' IMPRESE

Il legale rappresentante di un elevato numero di società spesso territorialmente molto distanti fra di loro non è in grado di svolgere contemporaneamente il proprio mandato in prima persona, così come richiesto dalla legge la quale prevede che l'attività di mediazione deve essere esercitata esclusivamente da soggetti iscritti al ruolo. Va inoltre precisato che il soggetto che risulti avere più cariche in diverse società di mediazione deve, ai sensi dell'art. 2390 cod.civile in tema di divieto di concorrenza, essere autorizzato da parte delle singole assemblee societarie.

Così conformemente la circolare 3228/C dell'1.3.1994 del Ministero dell'Industria: "il legale rappresentante di una società che svolge attività di mediazione non può svolgere la medesima attività a titolo individuale o come legale rappresentante di altra società, salvo non sia esplicitamente autorizzato dall'assemblea o da entrambe le assemblee, come previsto dall'art. 2390 del codice civile".

CASI PARTICOLARI

Può capitare che presso le vetrine di negozi, distributori di benzina e simili siano affissi cartelli che pubblicizzano un immobile in vendita: la discriminante fra attività abusiva e mera funzione di vetrina è costituita dal ruolo svolto dal titolare del negozio ovvero dal fatto che non fornisca quegli elementi contrattuali sopra descritti.

Torino, Aprile 2009

