

**MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO - Circolare n. 3328/C del 1° marzo 1994: Ruolo degli agenti di affari in mediazione.**

E' pervenuto a questo Ministero un notevole numero di quesiti relativi all'applicazione della L. 3.2.1989, n. 39 e del relativo regolamento di attuazione n. 452/90.

Da un primo esame di detti quesiti e' emersa la tendenza ad ottenere chiarimenti in ordine alle medesime problematiche con proposte ed interpretazioni diverse tra le varie Commissioni provinciali.

Al fine di prevenire l'inoltro di ulteriori quesiti sulle medesime questioni ma soprattutto per uniformare l'applicazione della disciplina della professione di mediatore, si e' ritenuto opportuno raccogliere le risposte nella presente circolare:

***1. Iscrizione delle societa' dopo l'entrata in vigore della Legge n. 39***

Nelle ipotesi di societa' che prima dell'entrata in vigore della legge, operavano nel settore del mediatorato previa iscrizione del legale rappresentante, il perfezionamento dell'iscrizione delle societa' stesse e di tutti coloro che esercitano a qualunque titolo l'attivita' di mediazione per conto delle medesime, deve avvenire in sede di transito dei vecchi iscritti al nuovo ruolo.

L'iscrizione inoltre non puo' considerarsi un diritto, bensì un dovere disciplinato dalla normativa di cui all'art. 9 della legge ed all'art. 22 del D.M. n. 452. Eventuali circostanze di incompatibilita' saranno rilevate in sede di revisione del ruolo.

Si ritiene inoltre opportuno ribadire quanto gia' comunicato con Circolare n. 3254 del 10.9.1991, ovvero che le societa' aspiranti nel ruolo dei mediatori non solo non debbono esercitare attivita' di commercio nello stesso settore della mediazione, ma tali attivita' commerciali non debbono neppure essere comprese nell'oggetto sociale.

***2. Preposto***

Si precisa che l'iscrizione del preposto e' stata contemplata solo nelle ipotesi in cui la societa' abbia un oggetto sociale particolarmente diversificato e, pertanto tale da giustificare la nomina di un soggetto addetto al settore del mediatorato. Di conseguenza e' da escludersi l'iscrizione di un preposto quando la societa' svolga esclusivamente la mediazione.

In caso di iscrizione del preposto, i requisiti necessari per l'iscrizione medesima, compresi quelli di cui all'art. 2 della L. n. 39/89, andranno accertati solo nei confronti del medesimo preposto, mentre la certificazione antimafia dovra' essere prodotta oltre che dal preposto stesso anche da tutti gli amministratori.

Una societa' puo' indicare come preposto un soggetto iscritto nel Ruolo di un'altra Provincia, infatti l'iscrizione autorizza all'esercizio dell'attivita' su tutto il territorio nazionale.

Si ribadisce poi quanto comunicato con Circolare n. 3254 che il preposto dovra' essere nominato con atto formale depositato presso la Camera di commercio di competenza.

### **3. Mediatori operanti contemporaneamente in societa'**

Si ritiene che l'incompatibilita'. di cui all'art. 5, comma 3, lettera c) della legge debba essere rilevata soltanto nei confronti di coloro che ricoprono le cariche di legali rappresentanti in societa' esercenti attivita' di commercio nello stesso settore oggetto dell'attivita' di mediazione.

Infatti, pur riconoscendo la personalita' giuridica delle societa', non si puo' non tener conto della partecipazione attiva del legale rappresentante alla gestione della societa'.

Ovviamente, l'incompatibilita' non ricorre per coloro che nella societa' ricoprono la carica di membri del Consiglio di amministrazione.

L'oggetto sociale non deve comprendere attivita' incompatibili con quella del mediatoato ancorche' la societa' dichiari di non svolgere di fatto tali attivita'.

Il legale rappresentante di una societa' puo' non avere la residenza nel luogo ove ha sede legale la societa', e cio' sempre sulla base del principio che un iscritto a ruolo puo' svolgere l'attivita' su tutto il territorio nazionale.

La societa' che ha piu' uffici in sedi diverse da quella legale puo' operare in tali uffici anche senza preposti, purché l'esercizio dell'attivita' sia assicurato solo da soggetti iscritti a ruolo.

In merito all'obbligatorieta' dell'iscrizione della societa', si fa riferimento al disposto dell'art. 11 del D.M. 452/90 ed a quanto precisato con Circolare n. 3254/C del 10.9.1991.

Circa la possibilita' di iscrizione del socio accomandante si formulano le medesime considerazioni svolte nelle ipotesi di nomina del preposto.

Il legale rappresentante di una societa' che svolge attivita' di mediazione non puo' svolgere la medesima attivita' a titolo individuale o come legale rappresentante di altra societa', salvo non sia esplicitamente autorizzato dall'assemblea o da entrambe le assemblee, come previsto dall'art. 2390 del codice civile.

### **Incompatibilita'**

I soggetti in possesso di tutti i requisiti per l'iscrizione nel vecchio ruolo possono, ai sensi dell'art. 22 del D.M. n. 452, transitare nel nuovo ruolo. Eventuali incompatibilita' previste dalla nuova legge andranno rilevate in sede

di revisione quadriennale del ruolo medesimo e cio' al fine di consentire agli interessati di regolarizzare la loro posizione.

Nelle ipotesi di societa' con piu' legali rappresentanti i requisiti, di cui all'art. 2, comma 3, lettera f) e le situazioni di incompatibilita', di cui all'art. 5, comma 3, lettere a), b) e c), dovranno essere verificati solo nei confronti del o dei legali rappresentanti che svolgono l'attivita' di mediazione, soltanto la certificazione antimafia dovra' essere prodotta da tutti i membri del Consiglio di amministrazione.

Eventuali incompatibilita' nell'oggetto sociale dovranno essere rilevate anche nel caso in cui una societa' versi in stato di liquidazione.

Si ribadisce che l'iscrizione al REC non e' incompatibile con l'iscrizione al ruolo, salvo che riguardi la stessa merceologia della mediazione esercitata.

Per quanto concerne i concessionari auto, che vendendo il nuovo ritirano l'usato per rivenderlo su procura in un secondo momento, si fa presente che tale attivita' non puo' essere considerata di mediatoato, tra l'altro gli interessati nella fattispecie non percepiscono la provvigione. Qualora cosi' fosse, l'attivita' sarebbe incompatibile con la vendita delle auto nuove.

Si ritiene infine incompatibile, ai sensi dell'art. 5, punto 3, lettera b), l'iscrizione nel ruolo dei mediatori con l'iscrizione in altri albi, ordini, ruoli o registri e simili, compresa anche quella all'albo dei giornalisti, elenco pubblicita'.

### **QUESITI SU ARGOMENTI DIVERSI**

Il candidato giudicato non idoneo puo' accedere ad una **nuova sessione di esami** dopo trascorsi almeno sei mesi dalla data di notificazione dell'esito dell'esame precedente, come previsto dall'art. 12 del D.P.R. 6.11.1960, n. 1926.

Infatti la L. n. 39 non prevede alcuna modificazione al riguardo e, pertanto, detto articolo deve considerarsi tuttora vigente.

In merito ai corsi da attivare per "**mediatori di servizi**" si chiarisce che i corsi sono di competenza delle Regioni. Con Circolare n. 3254, al punto 4, e' stato precisato che i partecipanti ai medesimi debbono sostenere gli esami previsti per gli agenti merceologici.

Ai fini del tirocinio biennale l'attivita' svolta in veste di **associato in partecipazione** di un'agenzia immobiliare, associante, non puo' essere ritenuta sufficiente per accedere all'esame di idoneita'.

Inoltre il socio di una societa' di persone puo' accedere all'esame senza aver frequentato il corso preparatorio in quanto abbia svolto **mansioni operative nel settore del mediatoato per almeno due anni** e purché il tutto risulti da atto notorio dell'interessato e dell'amministratore della societa' con firme autenticate.

Per quanto attiene alle prove d'esame per gli iscritti nella sezione immobiliare, aspiranti all'iscrizione nella sezione merceologica, o viceversa, si ritiene che gli stessi debbano sostenere tutte le prove indicate nel D.M. n. 300/90, perché nonostante le apparenti analogie, i temi oggetto di esame fanno riferimento specifico a materie attinenti le singole sezioni.

Si richiama, infine, l'obbligo delle Commissioni provinciali a denunciare all'autorità giudiziaria i casi di **esercizio abusivo dell'attività**.

Al riguardo si precisa che, mentre l'art. 7 della legge 39/89 sancisce genericamente tale obbligo, il successivo articolo 8, punto 2, prevede l'applicazione delle pene nei confronti di coloro che siano incorsi per tre volte nella sanzione di cui al punto 1.

Di conseguenza le Commissioni provinciali sono tenute ad effettuare la precitata denuncia in sede di applicazione nei confronti dello stesso soggetto della terza sanzione amministrativa.

Si precisa inoltre che quando le Commissioni provinciali vengono a conoscenza di violazioni alla L. n. 39/89 e al relativo regolamento n. 452/90, per avviare il procedimento sanzionatorio, debbono darne notizia agli Organi di Polizia Giudiziaria (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza o Vigili Urbani territorialmente competenti) per i conseguenti adempimenti di cui agli articoli 13 e 14 della L. 689/81.