

requadro.com

Legge Europea 2018, il recepimento del Mise è quello del Gattopardo - Requadro

Mario Cozza

4-5 minuti



La [Legge Europea 2018](#) sembrava configurare (e forse la configurava) una vera e propria **rivoluzione** con riferimento, fra le altre, all'**attività di intermediazione immobiliare** e, più in particolare, alle **incompatibilità** per chi svolge la professione di agente immobiliare. La norma, infatti, introduceva il concetto di incompatibilità e di conflitto di interessi per dipendenti di istituti bancari, finanziari e assicurativi, per i dipendenti di enti pubblici e per coloro che

svolgono professioni intellettuali.

Nelle intenzioni, dunque, la legge italiana di adeguamento avrebbe potuto (anzi dovuto) **aprire nuovi orizzonti per gli agenti immobiliari**, consentendo loro una evoluzione sul piano professionale, coerentemente con lo svolgersi degli attuali processi economici.

Le associazioni di categoria hanno esultato dinnanzi alla possibilità che, ad esempio, l'agente immobiliare potesse finalmente svolgere anche l'attività di amministratore di condominio...

Benissimo! Lo abbiamo pensato in molti no?!

Non è così!

L'art. 2 della legge 37/19 sancisce che “All'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n.39, il comma 3 è sostituito dal seguente: “3. L'esercizio dell'attività di mediazione è 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”.

Ma cosa si intende per: “incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di ... rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico ... 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.”???

Ebbene, il **Mise** si è già espresso con una [nota del 22 maggio](#) nel rispondere a specifico interpello, ha affermato: “si ritiene che anche in questa nuova disciplina permanga l'incompatibilità di detta attività professionale con quella di amministratore condominiale: sia ove quest'ultima venga intesa come professione intellettuale afferente al medesimo settore merceologico per cui viene esercitata la mediazione (rientrando, quindi, l'incompatibilità nell'ipotesi della sopracitata lettera c), sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico (rientrando, quindi nell'ipotesi di incompatibilità della lettera a); nonché trattandosi comunque di evidente conflitto di interesse per il mediatore immobiliare che, contemporaneamente a curare per il proprio cliente la vendita/acquisto di un immobile, lo amministra e lo gestisce per conto del condominio (lettera d)”.

In pratica non è cambiato nulla.

Anzi nell'interpretazione del Mise, la nuova legge ha, in qualche modo, **rinvigorito la segregazione** riguardante l'attività di agente immobiliare, tanto che essa viene definita incompatibile con (ad esempio) quella di amministratore condominiale per (in pratica) tutte le ipotesi del nuovo testo di legge.

Niente... abbiamo scherzato...

Sarà per la prossima volta!

di **Mario Cozza** – [Fdl Studio legale e tributario](#)