



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, IL
CONSUMATORE, LA VIGILANZA E LA NORMATIVA TECNICA
Divisione VI - Registro delle Imprese, professioni ausiliarie del commercio
e artigiane e riconoscimento titoli professionali

Roma, 21 maggio 2018, prot. 164140

ALLE CAMERE DI COMMERCIO,
INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
LORO SEDI
(Trasmessa via PEC)

CIRCOLARE N. 3705/C

per conoscenza:

ALL'UNIONCAMERE
Piazza Sallustio, 21 - ROMA
Trasmessa via PEC:
unioncamere@cert.legalmail.it

ALL'ISTITUTO GUGLIELMO TAGLIACARNE
Via Nerva, 1 - ROMA
Trasmessa via PEC:
tagliacarne@legalmail.it

ALLA FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti
d'Affari
Piazza Giocchino Belli, 2 - ROMA
Trasmessa via mail:
fimaa@confcommercio.it

ALLA FIAIP - Federazione Italiana Agenti
Immobiliari Professionale
Piazzale Flaminio, 9 - ROMA
Trasmessa via mail:
segreteria nazionale@fiaipmail.it

ALLA ANAMA - Associazione Nazionale
Agenti e Mediatori d'Affari
Via Nazionale, 60 - ROMA
Trasmessa via mail:
info@anama.it



OGGETTO: Ausiliari del commercio – disposizione introdotta dalla legge di bilancio 2018 per i mediatori immobiliari.

Si fa riferimento alla legge 27 dicembre 2017, n. 205, recante “Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020”, entrata in vigore il 1° gennaio 2018 ed in particolare alle disposizioni dettate dall’articolo 1, comma 993, con le quali è stata introdotta per la prima volta una specifica sanzione pecuniaria a carico degli agenti di affari in mediazione immobiliare.

In proposito, si riporta il predetto Art. 1, comma 993 della legge finanziaria in questione, che testualmente recita:

“Al comma 5-bis dell’articolo 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «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»”.

Detta norma stabilisce quindi l’ introduzione, per la prima volta, di una sanzione pecuniaria specifica per l’ipotesi in cui l’agente di affari in mediazione immobiliare operi professionalmente senza essere provvisto della necessaria polizza assicurativa.

Tale polizza, si ricorda, era stata introdotta dall’art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57 per tutti gli iscritti all’ex ruolo degli agenti di affari in mediazione di cui alla legge 3 febbraio 1989, n. 39; ruolo che il successivo Decreto Ministeriale del 21 dicembre 1990, n. 452 (concernente il Regolamento di attuazione di detta legge) aveva distinto in quattro sezioni – agenti immobiliari; agenti merceologici; agenti con mandato a titolo oneroso; agenti in servizi vari.

Ora, tenuto conto che la citata previsione sanzionatoria di cui alla richiamata legge finanziaria 2018 è *testualmente* rivolta agli *agenti immobiliari*, si ritiene che essa vada applicata unicamente agli agenti di affari in mediazione immobiliare e a quelli con mandato a titolo oneroso, ma non anche ai mediatori appartenenti alle altre due sezioni degli agenti merceologici e degli agenti in servizi vari.

In particolare, infatti, si ricorda a codeste Camere di commercio che questo Ministero, con propria circolare n. 3254/C del 10 settembre 1991 (emanata in applicazione del citato Decreto Ministeriale n. 452/1990) aveva specificato che per quanto concerneva i mandatari a titolo oneroso, tale figura riguardava soltanto il settore immobiliare.



Tale assunto derivava, peraltro, anche dalla puntuale lettura del precedente Decreto Ministeriale 21 febbraio 1990, n. 300 "Regolamento sulla determinazione delle materie e delle modalità degli esami prescritti per l'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione" il quale, all'art. 1, comma 2) aveva stabilito che l'esame per l'iscrizione nella sezione per gli agenti immobiliari e quello per l'iscrizione nella sezione per gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso consisteva in due prove scritte ed una orale, con medesime materie ed argomenti (indicati nel successivo articolo 2).

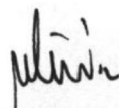
Sulla base di quanto sopra rappresentato, si ribadisce pertanto che, a decorrere dal 1° gennaio 2018, il mediatore immobiliare ed il mediatore a titolo oneroso (ed unicamente loro) che dovessero operare senza la necessaria copertura assicurativa saranno passibili di una sanzione economica.

Si conferma, inoltre, che per la violazione del predetto obbligo di copertura assicurativa, da parte di tutte e quattro le tipologie di agenti di affari in mediazione, permane comunque la possibilità per le singole Camere di commercio di inibire l'attività mediatizia con la cancellazione dal Registro Imprese, trattandosi di mancanza di un requisito obbligatorio allo svolgimento dell'attività.

In proposito, infatti, è da evidenziare che la richiamata disposizione sanzionatoria ex lege n. 205/2017, prevista dall'anno in corso per i mediatori immobiliari inadempienti all'obbligo in questione, non sostituisce la suddetta previsione di inibire loro il proseguimento dell'attività mediatizia per mancanza di un requisito obbligatorio, bensì va ad aggiungersi ad essa.

Tale assunto viene infatti esplicitato chiaramente nel dossier parlamentare della XVII Legislatura laddove si afferma che il citato art.1, comma 993 della richiamata legge di bilancio 2018 integra la formulazione del comma 5-bis dell'art. 3 della legge n. 39/1989, corredando il già previsto divieto per il mediatore immobiliare di operare senza la garanzia assicurativa in questione (volta alla copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti), dell'irrogazione (al medesimo) della sanzione amministrativa pecuniaria in questione.

Da ultimo, si coglie l'occasione per ricordare a codeste Camere di commercio che, per i termini e le modalità di pagamento della sanzione amministrativa in questione, occorrerà far riferimento alle disposizioni di cui alla legge n. 689 del 24.11.1981, riguardante le norme generali in materia di procedimento sanzionatorio amministrativo.


IL DIRETTORE GENERALE
(avv. Mariò Fiorentino)

RC 