



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, LA TUTELA DEL CONSUMATORE E LA NORMATIVA TECNICA
Divisione III - Servizi e professioni, qualità dei prodotti e dei servizi, professioni non organizzate in ordini e collegi, albi ed elenchi

UFFICIO DI GABINETTO

gabinetto@pec.mise.gov.it

UFFICIO LEGISLATIVO

ufficio.legislativo@pec.mise.gov.it

e, per conoscenza:

SEGRETERIA VICE MINISTRO SEN.
PICHETTO FRATIN

OGGETTO: parere reso dall’Autorità *Antitrust* ai sensi dell’art. 22, legge n. 287/1990 in merito alla imposizione di vincoli di esclusiva nello svolgimento dell’attività di intermediazione immobiliare.

Con il parere in oggetto, l’Autorità *Antitrust* sollecita una rivalutazione della interpretazione del Mise dell’art. 4 del D.M. 26 ottobre 2011 relativo alla nomina di un preposto per ogni sede o unità locale¹. Invero, secondo l’interpretazione fornita dal Mise, la nomina del preposto è da intendere esclusiva; nel senso che per ogni sede/unità locale deve esser nominato un soggetto diverso.

¹ Su cui, ad esempio, si veda parere prot. 0012059 del 29.01.2015.



Ad avviso dell’Autorità, tale interpretazione contrasterebbe con i principi di libera iniziativa economica dei professionisti attivi nel settore dell’intermediazione immobiliare, con potenziali ricadute sui costi dell’attività d’impresa, poiché in grado di riverberarsi in negativo sul consumatore finale. L’*Antitrust* auspica, quindi, una revisione dell’orientamento ministeriale e delle determinazioni camerali, nel senso di non intendere la nomina come esclusiva, consentendo ai prestatori di servizi in intermediazione immobiliare di poter prestare la propria attività professionale senza restrizioni territoriali, limitandosi questi ultimi a segnalare giorni ed orari di lavoro in ciascuna sede/unità locale, laddove ciò risulti necessario e proporzionato al perseguimento di interessi generali.

Nel prendere atto delle motivazioni giuridiche a fondamento dell’invito dell’Autorità, si evidenzia che l’orientamento finora espresso dal MISE, nel bilanciamento dei contrapposti interessi, avrebbe inteso assicurare massima tutela all’altrettanto meritevole diritto dei consumatori di relazionarsi, nell’intermediazione, sempre e comunque con una persona dotata dei requisiti di legge e come tale iscritta nel registro imprese.

Pertanto, in tal senso, solo un preposto per ciascuna unità locale, agendo con i poteri delegati dal legale rappresentate garantirebbe, nell’ambito dell’unità stessa, l’organizzazione, la direzione e la sorveglianza nello svolgimento dell’attività con modalità idonee a prevenire ogni lesione al diritto dell’utenza a trattare con persone titolate².

²A conferma di quanto sopra, particolarmente significativo è quanto il MISE ebbe occasione di affermare sin dal parere reso alla Camera di Commercio di Roma prot 56007 del 17 giugno 2009 laddove si legge che *Il preposto fa le veci del legale rappresentante nell'unità locale ed è sempre il legale rappresentante che risponde dell'operato dei propri dipendenti e collaboratori quali, pure iscritte a ruolo, hanno autonomia operativa solo per la conduzione delle singole trattative ma non la responsabilità e l'amministrazione in senso giuridico della società stessa pertanto in caso di società con più unità locali è indispensabile nomina dei preposti che sono coloro che esercitano, dirigono sopra intendono le attività associate svolte in unità locali nel rispetto delle direttive emesse dal legale rappresentante esercitando un potere di iniziativa derivante dalla delega conferita loro delega evidentemente più ampia di quella rispetto a quella della trattazione di singole pratiche di mediazione svolte da collaboratori o dipendenti pur iscritti a ruolo* Nello stesso senso il successivo conforme parere prot. n. 76466 del 7/3/2016 laddove viene chiarito che *in una società dove si svolge l'attività di agente di affari in mediazione - con o senza diverse unità locali - tutti coloro che, a qualsiasi titolo, la esercitano per suo conto (siano essi appunto legali rappresentanti come da statuto, ovvero preposti, gestori, procuratori od altro) non solo siano in possesso dei requisiti morali e professionali richiesti dalla legge n. 39/1989, ma siano di conseguenza comunicati e registrati come tali presso il Registro delle Imprese camerale. Da ciò ne discende poi che adeguate*



Ciò, pur se il tenore letterale dell'art. 4 del DM 26.10.2011 non sancisce un insuperabile obbligo di unicità del preposto per ciascuna unità locale; tuttavia la prassi interpretativa ed applicativa sostenuta dal MISE risponderebbe alla meritevole esigenza di tutelare i diritti dei consumatori – con finalità preventiva di ogni potenziale lesione - a relazionarsi nelle trattative mediatizie con persone dotate dei requisiti legge e come tali iscritte nel RI.

Visto il parere dell'Autorità, appare opportuno, anche al fine di assicurare una più immediata uniformità di comportamenti sul territorio nazionale, approfondire l'invito dell'*Antitrust*.

A tal fine, potrebbe valutarsi l'opportunità di procedere ad una modifica normativa del DM 26 ottobre 2011, tale da rendere più chiaro e preciso il contenuto della norma, valutando di rendere esplicita la facoltà per un preposto di operare su più unità locali, garantendo, in parallelo, l'integrità dei diritti dei consumatori in bilanciamento alla libertà imprenditoriale: così da garantire una interpretazione della norma funzionale al rispetto del principio di libera iniziativa economica, senza però far venir meno l'esigenza di tutelare il consumatore.

A titolo puramente esplicativo, potrebbe essere valutato – nel confronto tecnico con l'AGCM - un intervento sul comma 2, dell'art. 4, del regolamento citato con le seguenti modalità, dove in grassetto vengono indicate le integrazioni più rilevanti della norma, che per comodità espositiva si produce in nota³: *2. Presso ogni sede o unità locale in cui si svolge l'attività, l'impresa nomina almeno un soggetto, **anche in via non esclusiva**, in possesso dei requisiti di idoneità certificati secondo le modalità definite all'art. 3, il quale, a qualsiasi titolo, eserciti l'attività per conto dell'impresa, **rendendo disponibili all'utenza, mediante gli***

informazioni/indicazioni pubblicitarie dovranno essere opportunamente evidenziate nei confronti dei terzi in generale, nonché della clientela dell'impresa di mediazione in particolare, proprio con riferimento alle disposizioni contenute nell'art. 4, comma 3, del citato Decreto Ministeriale Mediatori del 26 ottobre 2011 ("per ogni sede o unità locale sono rese disponibili all'utenza, mediante esposizione nei locali, ovvero con l'utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative ai compiti ed alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede o unità locale"), ma anche con riguardo sia alla certificazione e dimostrazione della qualifica rivestita dai soggetti in questione, attraverso l'utilizzo della tessera personale di riconoscimento di cui al successivo art. 5, comma 3 del medesimo decreto, (...).

³ 2. Presso ogni sede o unità locale in cui si svolge l'attività, l'impresa nomina almeno un soggetto, in possesso dei requisiti di idoneità che, a qualsiasi titolo, eserciti l'attività per conto dell'impresa, certificati secondo le modalità definite all'art. 3.



strumenti di cui al comma 3, le informazioni relative alle modalità organizzative di presenza nella sede o unità locale.

Permettendo così, a seguito della modifica regolamentare, l'esercizio amministrativo di orientamento e interpretazione delle norme ordinamentali, mediante circolare, non attivabile ad invarianza di legislazione.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento e/o supporto istruttorio.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Gulino'.

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Loredana Gulino

Firmato digitalmente da:Loredana Gulino

Organizzazione:MISE/80230390587

Data:04/04/2022 13:32:30