

# Capitolo Primo

## La mediazione e il mandato

---

### 1. LA MEDIAZIONE

#### A) Premessa

L'attività di mediazione può essere inquadrata nelle attività ausiliarie di natura commerciale, previste dall'art. 2195 del c.c., quest'ultime caratterizzate dall'organizzazione autonoma dei soggetti che le pongono in essere, e rivolte principalmente a facilitare lo scambio di beni e/o servizi.

L'Agente immobiliare, a cui questo volume è dedicato, è un mediatore, quindi un imprenditore, con tutte le responsabilità e caratteristiche che derivano da tale veste giuridica, fatta eccezione per l'attività svolta occasionalmente o esercitata come piccolo imprenditore (art. 2083 c.c.).

In questo capitolo, analizzeremo prima gli aspetti civilistici, poi quelli legislativi sulla mediazione e, infine, confronteremo tale attività con il contratto di Mandato, contrapposto giuridicamente, ma non incompatibile con l'attività dell'Agente Immobiliare.

#### B) La disciplina del Codice Civile (artt. 1754-1765, art. 2950 c.c.)

##### 1. Il mediatore

*«Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza» (art.1754 c.c.).*

Dal citato articolo si evince chiaramente che l'imparzialità è un connotato essenziale dell'azione del mediatore. Tale necessaria indipendenza è da intendersi, non come generica e astratta equidistanza dalle parti, ma come assenza di ogni vincolo giuridico, di prestazione d'opera o di qualsiasi altro rapporto che renda riferibile l'attività dell'intermediario ad una delle parti messe in relazione. Tutto ciò anche per evitare duplicazioni di rapporti e cumuli di retribuzione.

Volendo, perciò, definire lo specifico rapporto che sorge fra il mediatore e le parti, possiamo parlare di un **onere**. Ciò significa, che dal rapporto di mediazione non sorge alcun obbligo in senso giuridico. Se non ricorrono, infatti, particolari pattuizioni che limitano la libertà delle parti, da un lato, il mediatore resta libero di svolgere, o meno, l'incarico, dall'altro, la parte che glielo conferisce, è libera di concludere o meno l'affare. In quest'ultimo caso, dunque, non si potrà parlare di responsabilità contrattuale della parte nei confronti dell'intermediario, e l'unico diritto che il mediatore può vantare è quello del rimborso delle spese sostenute (tra l'altro se ciò non fosse stato escluso nell'incarico), come vedremo nei prossimi articoli del codice civile.

## 2. Provvigione

*«Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.*

*La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o da usi, sono determinate dal giudice, secondo equità» (art. 1755 c.c.).*

L'elemento determinante per il diritto alla provvigione è, quindi, il nesso di causalità fra l'affare che si è concluso e l'intervento del mediatore, non avendo nessuna rilevanza né la forma data all'incarico, né il buon esito dell'affare. Per effetto di tale nesso causalità tra l'accordo concluso e l'opera del mediatore, deriva che, qualora le parti messe in relazione dal mediatore non volessero più eseguire i loro accordi, il mediatore non sarebbe tenuto a ripetere quanto già ricevuto a titolo di provvigione, o, se non l'avesse ancora ricevuta, avrebbe comunque il diritto di poterla esigere.

La doppia provvigione è la normale conseguenza del rapporto imparziale con le parti.

## 3. Rimborso delle spese

*«Salvo patti o usi contrari, il mediatore ha diritto al rimborso delle spese nei confronti della persona per incarico della quale sono state eseguite anche se l'affare non si è concluso» (art. 1756 c.c.).*

Tale disposizione risponde alla logica che non si può sminuire l'attività del mediatore da un punto di vista economico, anche se non raggiunge l'obiettivo prefissato.

Ovviamente il rimborso è dovuto solo quando le spese siano state sostenute dal mediatore, non già di propria iniziativa, ma in base all'incarico di una delle parti, che ne sopporterebbe le conseguenze. Come previsto dal sopraccitato articolo, il mediatore può anche rinunciare al rimborso delle spese. Un esempio a tale proposito potrebbe essere quello di un incarico in esclusiva dato al mediatore, in cui vi sia rinuncia al rimborso delle spese da parte di quest'ultimo; tale rinuncia al rimborso potrebbe essere anche indipendente dalla conclusione o meno dell'affare.

## 4. Provvigione nei contratti condizionali o invalidi

*«Se il contratto è sottoposto a condizione sospensiva, il diritto alla provvigione sorge nel momento in cui si verifica la condizione.*

*Se il contratto è sottoposto a condizione risolutiva, il diritto alla provvigione non viene meno col verificarsi della condizione.*

*La disposizione del comma precedente, si applica anche quando il contratto è annullabile, o rescindibile, se il mediatore non conosceva la causa d'invalidità» (art. 1757 c.c.).*

Ricordiamo che la **condizione** è un elemento accidentale del contratto ed è quell'evento futuro ed incerto, al verificarsi del quale, il contratto comincia a produrre i suoi effetti (condizione sospensiva); o quell'evento al verificarsi del quale il contratto cessa di produrre i suoi effetti (condizione risolutiva).

Nel primo caso perciò il diritto del mediatore alla provvigione è rimandato o sospeso al verificarsi dell'evento, mentre nel secondo caso, vista la validità immediata del contratto, non si può non riconoscere subito la provvigione al mediatore e neanche fargli correre il rischio di restituire quanto ricevuto se si dovesse verificare l'evento futuro e incerto previsto dalla condizione.

La ragione ispiratrice della disposizione prevista per la condizione sospensiva sembra ravvisarsi nella natura stessa delle provvigioni, quale compenso del risultato utile che l'opera del mediatore abbia fatto conseguire con la conclusione dell'affare. E visto che un contratto sospensivamente condizionato è privo degli effetti giuridici idonei a realizzare l'interesse economico perseguito dalle parti, è giusto che sia sospeso anche il diritto del mediatore al suo compenso.

Mentre nel caso di contratto sottoposto a condizione risolutiva, si ripropone il principio dell'irrelevanza, quanto al diritto alla provvigione, delle vicende successive alla conclusione dell'affare che toccano il rapporto giuridico e lo stesso negozio.

**L'annullabilità** del contratto può verificarsi per vizi della volontà o per violenza psichica, mentre la **rescissione** può essere richiesta per contratti conclusi in stato di bisogno o in stato di pericolo.

Si può affermare, dunque, che il diritto alla provvigione è insensibile alle conseguenze della rescissione o dell'annullabilità, e non può venir mai meno, purché il mediatore non sia a conoscenza delle cause di annullabilità o rescindibilità del negozio.

## **5. Pluralità di mediatori**

*«Se l'affare è concluso per l'intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto a una quota della provvigione» (art. 1758 c.c.).*

La quota spettante a ciascun mediatore è determinata in proporzione all'entità del suo intervento, fermo restando il nesso di causalità tra l'opera svolta da ciascun mediatore e il contratto concluso.

## **6. Responsabilità del mediatore**

*«Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso.*

*Il mediatore risponde dell'autenticità delle sottoscrizioni delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite» (art. 1759 c.c.).*

Il dovere di conformarsi al principio di correttezza nella sua condotta professionale, nonché l'utilizzo della diligenza del buon padre di famiglia, impongono al mediatore il dovere di fornire alle parti tutte le informazioni relative all'affare a cui sono interessate.

Se tale precetto fosse eluso, sorgerebbe un obbligo, per il mediatore, di risarcire il danno causato alle parti, danno, ovviamente, scaturito dalla mancanza o incompletezza di informazioni.

Quanto alla responsabilità sull'autenticità delle sottoscrizioni delle scritture, scopo della disposizione è accrescere la fiducia del pubblico nel mediatore e

nel contempo tutelare convenientemente gli interessi dei soggetti coinvolti, risparmiando alle parti i ritardi e le difficoltà che ostacolerebbero la conclusione dell'affare. Si noti però che, per attribuire al mediatore tale responsabilità, egli deve essere messo in grado di controllare personalmente l'autenticità delle sottoscrizioni, e non sarebbe, dunque, del pari responsabile sull'autenticità di documentazione scambiata direttamente dalle parti o per mezzo di altre persone.

### **7. Obblighi del mediatore professionale**

*«Il mediatore professionale in affari su merci o su titoli deve:*

- 1. conservare i campioni delle merci vendute sopra campione finché sussista la possibilità di controversia sull'identità della merce;*
- 2. rilasciare al compratore una lista firmata dei titoli negoziati, con l'indicazione della serie e del numero;*
- 3. annotare su apposito libro gli estremi essenziali del contratto che si stipula col suo intervento e rilasciare alle parti copia da lui sottoscritta di ogni annotazione» (art. 1760 c.c.).*

Quanto esposto in questo articolo riguarda soltanto il mediatore merceologico o in titoli, non riguarda, invece, l'agente immobiliare o il mandatario a titolo oneroso nel campo immobiliare.

### **8. Rappresentanza del mediatore**

*«Il mediatore può essere incaricato da una delle parti di rappresentarla negli atti relativi all'esecuzione del contratto concluso con il suo intervento» (art. 1761 c.c.).*

Come abbiamo evidenziato, l'art. 1754 c.c. vieta al mediatore di rappresentare una delle parti: tale divieto si riferisce al momento che precede la conclusione del contratto, ma una volta raggiunto l'accordo, la rappresentanza è ammessa.

### **9. Contraente non nominato**

*«Il mediatore che non manifesta a un contraente il nome dell'altro risponde dell'esecuzione del contratto concluso con il suo intervento» (art. 1762 c.c.).*

Nel contratto per persona da nominare, previsto dal nostro codice, il soggetto che non ha manifestato alla parte il nome dell'altro contraente, ha l'obbligo di comunicarglielo entro 3 giorni, dalla stipula, altrimenti, risponde dell'esecuzione del contratto. Anche il mediatore che non manifesta al contraente noto il nome del contraente sconosciuto risponde dell'esecuzione del contratto. Ma, a differenza di ciò che accadrebbe nel contratto per persona da nominare, il mediatore conserva sempre la sua veste di intermediario senza mai trasformarsi in diretto contraente. Va ricordato, inoltre, che ricorrerebbe comunque la responsabilità del mediatore, per l'inadempimento del contraente dapprima occulto, anche se successivamente si rendesse noto o venisse nominato dal mediatore stesso. Il motivo di questa attribuzione di responsabilità è da ricercare nella garanzia da fornire al contraente noto al fine di non fargli correre ulteriori rischi per aver contrattato senza conoscere in alcun modo l'altro contraente, ma fidandosi solo dell'opera svolta dal mediatore.

## 10. Fideiussione del mediatore

«*Il mediatore può prestare fideiussione per una delle parti*» (art. 1763 c.c.).

Tale facoltà è ammessa anche prima che le parti raggiungano l'accordo, senza per questo violare il principio dell'imparzialità. Ricordiamo che la fideiussione è una garanzia personale.

## 11. Sanzioni

«*Il mediatore che non adempie agli obblighi imposti dall'art. 1760 è punito con la sanzione amministrativa da euro 5 a euro 516*» (art. 1764 c.c.).

Tale disposizione si applica solo ai mediatori professionali in merci e in titoli.

## 12. Leggi speciali

«*Sono salve le disposizioni delle leggi speciali*» (art. 1765 c.c.).

Le leggi speciali riguardano rami particolari di mediazione che non rientrano appunto nella previsione della L. 3 febbraio 1989, n. 39 (es.: mediatori marittimi).

## 13. Prescrizione della provvigione

«*Il diritto alla provvigione per il mediatore si prescrive in un anno*» (art. 2950 c.c.).

Oltre ad evidenziare il tempo entro il quale si compie la prescrizione del diritto alla provvigione, bisogna comunque aggiungere che, affinché tale diritto possa essere legittimamente esercitato, vi è l'obbligo per il mediatore di essere iscritto nell'apposito ruolo tenuto presso la Camera di Commercio: **Il Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione.**

## 2. QUADRO LEGISLATIVO SULLA MEDIAZIONE

Passando ora ad analizzare l'evoluzione legislativa sull'attività di mediazione, occorre partire da molto lontano e cioè dal 1913.

Le leggi in materia sono state le seguenti:

1. L. 20 marzo 1913, n. 272;
2. L. 21 marzo 1958, n. 253;
3. L. 3 febbraio 1989, n. 39, seguita da tre decreti attuativi:
  - D.M. 21 febbraio 1990, n. 300;
  - D.M. 21 dicembre 1990, n. 452;
  - D.M. 7 ottobre 1993, n. 589;
4. L. 5 marzo 2001, n. 57;
5. D.L. 4 luglio 2006, n. 223 conv. con modif. nella L. 4 agosto 2006, n. 248.

**Con la L. 272/1913** si sancisce la libertà nell'esercizio della mediazione ordinaria, mentre si prevede un'autorizzazione speciale per i cosiddetti mediatori pubblici (agenti di cambio, mediatori marittimi ecc.).

**La L. 253/1958** (abrogata successivamente dalla L. 39/1989) istituisce un **Ruolo Ordinario** per tutti quei mediatori che, in base alla legge precedente-

mente in vigore potevano esercitare liberamente, ed un **Ruolo Speciale** per i mediatori pubblici già vincolati in passato.

La vera innovazione in materia si ha con la **L. 39/1989**, che disciplina dettagliatamente tutti gli aspetti riguardanti l'istituzione di un nuovo Ruolo, che prende il nome di **Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione**. Rimane invariata la disciplina riguardante i Ruoli Speciali.

La **legge 57/2001** ha abrogato alcune disposizioni della L. 39/1989, in riferimento soprattutto ai requisiti da possedere per l'iscrizione al ruolo e ha introdotto alcune importanti novità per lo svolgimento dell'attività di mediazione.

Infine, l'art. 11 del **D.L. 223/2006** ha provveduto a sopprimere le commissioni istituite ai sensi della L. 39/1989.

### **3. LEGGE 3 FEBBRAIO 1989, N. 39**

#### **A) Il Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione**

L'art. 2 della citata legge sancisce l'obbligatorietà dell'iscrizione al Ruolo degli agenti di affari in mediazione sia per la mediazione professionale che per quella occasionale.

Il Ruolo, tenuto presso tutte le Camere di Commercio di tutte le Province italiane, è attualmente diviso in quattro sezioni:

1. **Agenti immobiliari:** è la sezione che accoglie le iscrizioni di tutti coloro che operano, sia in forma professionale che occasionale, come mediatori nel settore immobiliare cioè in forza di incarico e non di contratto;
2. **Agenti con mandato a titolo oneroso:** sezione, che si differenzia dalla precedente, per il semplice fatto che chi si iscrive in essa può operare come mandatario cioè in forza di un regolare contratto di mandato, sempre ovviamente nel campo immobiliare;
3. **Agenti merceologici:** l'agente merceologico, lo dice la parola stessa, è un mediatore di beni mobili (merci) (v. art. 1754 c.c.) da non confondere con Agente di Commercio, proprio perché quest'ultimo è legato ad un'azienda da un rapporto stabile (contratto di agenzia);
4. **Agenti in servizi vari:** questa sezione accoglie le iscrizioni di tutti quei mediatori che operano nel campo dei servizi ad esclusione di quelli creditizi. Citiamo, a tale proposito, la **Legge n. 108 del 7 marzo 1996**, che in riferimento a casi di usura, istituiva, tra l'altro, l'**Albo dei Mediatori creditizi** sotto il controllo dell'allora Ministero del Tesoro. Tali mediatori si iscrivevano comunque nella sezione Agenti in servizi vari. A partire, invece, dal '2000 e precisamente col **D.P.R. n. 287 del 28 luglio 2000**, per dare attuazione a quanto previsto dalla L. 108/1996, la competenza in materia creditizia è stata trasferita all'Ufficio Italiano Cambi, ed è stata perciò sottratta alle Camere di Commercio. I mediatori creditizi oggi si iscrivono soltanto in questo apposito elenco tenuto presso l'**Ufficio Italiano Cambi** e non più alla sezione Agenti in servizi vari.

## **B) Iscrizione al Ruolo**

### *B.1) Requisiti per l'iscrizione*

#### **1. Requisiti personali:**

- essere cittadini italiani o cittadini di uno degli stati membri dell'Unione Europea ovvero stranieri con residenza in Italia;
- avere il godimento dei diritti civili;
- risiedere nella Provincia della Camera di Commercio in cui si chiede l'iscrizione: per i cittadini UE è sufficiente che abbiano eletto domicilio presso la Provincia della CCIAA presso la quale chiedono l'iscrizione, così anche per gli italiani residenti all'estero;
- **la L. 5 marzo 2001, n. 57**, dispone, però, che la licenza media non è più sufficiente per l'iscrizione al Ruolo, ma è obbligatorio essere in possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado di qualsiasi indirizzo. Al riguardo precisiamo che è sufficiente anche un diploma di qualifica conseguito al termine di un triennio di studi successivi al triennio della scuola media.

**La L. 12 dicembre 2002, n. 273 con l'art. 40**, contenente disposizioni transitorie per l'iscrizione al Ruolo degli agenti di affari in mediazione, ha stabilito che quanti avessero iniziato la frequenza di corsi di formazione per l'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione (di cui all'art. 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, come modificato dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57) prima della data di entrata in vigore della medesima legge n. 57 del 2001, hanno diritto all'iscrizione nel ruolo medesimo, anche se privi del titolo di studio normalmente richiesto, a condizione che:

- abbiano superato gli esami di idoneità relativi al corso frequentato, anche successivamente alla data di entrata in vigore della legge 5 marzo 2001, n. 57;
- siano in possesso del titolo di studio richiesto dalla previgente normativa;
- siano in possesso degli altri requisiti previsti dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39, e successive modificazioni.

#### **2. Requisiti morali:**

- per poter accedere al ruolo il richiedente deve possedere i seguenti requisiti morali:
  - non essere interdetto, inabilitato fallito, condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria e il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni;
  - non essere stato sottoposto ai provvedimenti di cui alla legge 575/1965 (normativa antimafia) e successive modifiche;
  - non essere assoggettato alle sanzioni amministrative accessorie di cui all'art. 5, comma 2, lett. a), della legge 386/1990, come modificato dall'art. 31 del decreto legislativo 507/1999. Va precisato al riguardo, che a seguito dell'emanazione del D.Lgs 30 dicembre 1999, n. 507, contenen-

te norme sulla depenalizzazione dei reati minori, è stata modificata la disciplina relativa ad alcune violazioni che in precedenza costituivano reato e che, col citato decreto, appunto, sono stati depenalizzati.

Facciamo qualche esempio di fatti che non costituiscono più impedimento all'iscrizione al Ruolo:

- l'emissione di assegni a vuoto;
- l'oltraggio a Pubblico Ufficiale;
- i delitti colposi, cioè quei delitti commessi, non con l'intenzione di nuocere, ma soltanto a seguito di imprudenza, imperizia e superficialità.

Continuano, invece, a costituire impedimento all'iscrizione i delitti dolosi, cioè quei delitti in cui è presente l'effettiva intenzione di cagionare il danno da parte del suo autore;

- l'esistenza o l'assenza di precedenti penali viene accertata con il certificato penale del Casellario Giudiziale che viene richiesto dalle Camere di Commercio alle competenti Procure. La nuova normativa sull'autocertificazione agevola l'aspirante all'iscrizione, il quale può semplicemente dichiarare, senza formalità specifiche, di possedere i requisiti morali, restando a carico delle Camere di Commercio il compito di effettuare i successivi controlli.

### **3. Requisiti professionali:**

1. avere frequentato un corso di formazione preparatorio e aver superato un esame camerale in relazione al ramo di mediazione prescelto. Le modalità degli esami sono state indicate nel **D.M. n. 300 del 21 febbraio 1990** il quale ha previsto:
  - due prove scritte (una su materie giuridiche e una su materie tecniche) e una orale per l'iscrizione alla sezione degli agenti immobiliari e dei mandatari a titolo oneroso nel campo immobiliare;
  - una prova scritta e una orale per l'iscrizione nella sezione degli agenti merceologici e per gli agenti in servizi vari;
2. in alternativa alla prima ipotesi, la L. 57/2001 prevede un periodo di pratica di almeno dodici mesi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso professionale. Questa possibilità, non è però, al momento concretamente realizzabile, in quanto manca il decreto di attuazione alla seguente disposizione da parte del Ministero competente, circa le modalità e le caratteristiche del titolo di formazione, dell'esame e della tenuta del registro dei praticanti;
3. prima della L. 57/2001, esisteva anche una terza possibilità: ottenere l'iscrizione al Ruolo, senza sostenere nessun esame, se l'interessato era in possesso di un diploma di ragioniere o di una laurea in materie giuridico-economiche o lauree equipollenti. Oggi questo non è più possibile, così come non è più possibile sostituire il corso preparatorio, di cui abbiamo parlato nella prima ipotesi, con un periodo di lavoro, di almeno due anni, negli ultimi 5 anni in una impresa di mediazione.

La dimostrazione dei requisiti professionali e dell'assenza di cause ostative all'iscrizione al ruolo è a carico del richiedente, e può essere assolta — ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 — con l'autocertificazione, che è inclusa nella domanda di iscrizione. È utile ricordare che sono previste responsabilità pe-

nali nelle ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, e che, qualora si accerti la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, l'interessato decade dai benefici eventualmente prodotti dal provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

### *B.2) Iscrizione persone fisiche - Incompatibilità*

Le persone fisiche si iscrivono presso la Camera di Commercio della propria residenza, ma l'attività può essere svolta su tutto il territorio nazionale. Se si cambia residenza va fatta una comunicazione, entro novanta giorni, sia alla Camera di Commercio che si lascia sia a quella ove ci si trasferisce.

L'attività di mediazione è **incompatibile**:

- con qualsiasi impiego pubblico, a meno che non si opti per un rapporto di lavoro part-time al 50%;
- con qualsiasi impiego privato in generale;
- con qualsiasi altra attività svolta in qualità di lavoratore autonomo o di imprenditore: in questo caso il mediatore può essere iscritto anche in altri albi, ruoli o registri, a condizione che non svolga la relativa attività.

In ogni caso va ricordato l'art. 3 della legge 39/1989, nel quale si prevede che « *l'iscrizione nel ruolo abilita all'esercizio dell'attività di mediazione nonché a svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare* ». In quest'ottica, non è possibile impedire quelle attività collegate, messe in atto per la conclusione degli affari intermediati, e quelle comunque riconducibili espressamente al rapporto di mediazione.

Alla luce di quanto esposto, non costituiscono cause di **incompatibilità**:

- la qualità di dipendente di un'impresa individuale o collettiva che svolge attività di mediazione;
- l'iscrizione al Registro delle imprese (iscrizione obbligatoria per tutte le imprese individuali e collettive);
- l'iscrizione nell'Albo dei Periti e degli Esperti della Camera di Commercio e nell'Albo dei consulenti tecnici del giudice: il diritto di potersi iscrivere negli albi predetti si acquisisce dopo tre anni di attività di mediazione svolta in modo professionale;
- l'esercizio dell'attività di mediatore creditizio (attività particolarmente importante per l'agente immobiliare che voglia anche fornire ai propri clienti una consulenza su mutui e finanziamenti per l'acquisto di immobili);
- l'esercizio di una o di tutte le attività di mediazione previste nel ruolo;
- infine, l'esercizio di un'attività d'impresa collaterale all'intermediazione, come ad esempio, quella di amministratore di condominio, di perito immobiliare, di consulente e promotore immobiliare (come chiarito dalla circolare del 4 luglio 2003, n. 554611 dell'allora Ministero delle Attività Produttive).

### *B.3) Iscrizione società*

Per quanto riguarda le società, l'iscrizione deve essere effettuata presso la Camera di Commercio della provincia in cui la società ha la sede legale.

Precisiamo che in questo caso i requisiti personali morali e professionali, nonché tutte le cause di incompatibilità sono riferiti al legale rappresentante e all'eventuale preposto.

Le società di capitali si iscrivono tramite il loro rappresentante legale (può essere anche un soggetto esterno alla società), mentre, le società di persone si iscrivono tramite i soci amministratori (per le S.n.c.) e tramite i soci accomandatari (per le S.a.s.). Oltre al legale rappresentante, che ha l'obbligo di iscriversi al Ruolo a titolo personale, si precisa che qualsiasi altro soggetto legittimato ad agire per la società debba possedere la medesima iscrizione al Ruolo, possibile, ovviamente solo avendo tutti i requisiti per l'iscrizione previsti dalla legge.

### **C) La provvigione**

Come abbiamo visto, il diritto alla provvigione spetta al mediatore per gli affari conclusi per effetto del suo intervento, ma bisogna ricordare che tale diritto è subordinato all'iscrizione nel Ruolo degli agenti di affari in Mediazione, sia se l'attività sia stata svolta in maniera professionale, sia se sia stata svolta in maniera occasionale.

Ne consegue che al mediatore non iscritto al Ruolo, non solo non spetta la provvigione, ma sorge, nei suoi confronti, anche l'obbligo alla restituzione di quella eventualmente percepita.

Quanto all'entità della provvigione, essa viene solitamente determinata in misura percentuale rispetto al valore dell'affare. Qualora le parti non abbiano stabilito tale percentuale, questa è determinata in base alle tariffe professionali o, in mancanza, dagli usi o, ancora, dal giudice, secondo equità (art. 1755 c.c.). La norma citata, tuttavia, deve essere coordinata con le disposizioni della legge 39/1989, la quale prevede che la misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare sulle parti sono determinate dalle giunte camerali, sentito il parere della commissione provinciale, istituita presso ogni Camera di Commercio, tenendo anche conto degli usi locali. In assenza di specifiche tariffe camerali, resta, comunque, il diritto di ricorrere alla determinazione equitativa della provvigione, operata dal giudice.

### **D) Moduli e formulari per l'esercizio dell'attività di mediazione**

Il codice civile non prescrive alcuna formalità particolare per l'instaurazione del rapporto tra il mediatore e ciascuna delle parti, pertanto anche un incarico dato verbalmente è da ritenersi valido. Tuttavia, il ricorso ad un incarico verbale, oltre che sconsigliabile per tutte le parti coinvolte, è assolutamente infrequente. Di qui l'utilizzo di appositi moduli di incarico e formulari scritti, di solito predisposti dallo stesso mediatore.

Il mediatore, che nell'esercizio della sua attività utilizzi tali moduli e formulari, è obbligato a depositarne copia presso la Camera di Commercio competente. Inoltre tali moduli e formulari:

- devono essere facilmente comprensibili ed essere ispirati al principio della buona fede contrattuale;

— devono contenere obbligatoriamente gli estremi dell'iscrizione del mediatore al Ruolo.

Se tali formalità non venissero rispettate, il mediatore può essere punito con sanzioni amministrative pecuniarie (vedi lett. H).

### **E) Organi preposti alla tenuta e alla gestione del Ruolo**

In base a quanto previsto dalla L. 39/1989, gli organi preposti alla tenuta del ruolo sono:

- **la Commissione Centrale;**
- **la Commissione Provinciale;**
- **la Giunta Camerale.**

L'art. 11 del decreto legge 223/2006, conv. in **legge 4 agosto 2006, n. 248**, ha soppresso sia la Commissione Centrale (le cui funzioni sono ora svolte dal Ministero dello Sviluppo Economico) che le Commissioni Provinciali (le cui funzioni sono ora svolte dalle stesse Camere di Commercio).

#### *Erano funzioni della Commissione Centrale:*

- armonizzare a livello nazionale le attività di tutte le Camere di Commercio d'Italia, soprattutto in materia di esami camerali;
- giudicare sui ricorsi presentati dai mediatori contro i provvedimenti disciplinari disposti dalla Giunta Camerale.

#### *Erano funzioni della Commissione Provinciale:*

- esaminare la documentazione presentata dai mediatori ed effettuare, poi, la relativa iscrizione al ruolo;
- fornire pareri in materia di provvigioni, qualora fosse richiesto dalla Giunta Camerale;
- fornire alle Giunte Camerali notizie utili, affinché queste, potessero esercitare i loro poteri in materia di sanzioni disciplinari;
- revisionare il ruolo ogni quattro anni e provvedere alla pubblicazione dello stesso ogni anno;
- provvedere all'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie sia a carico dei mediatori professionali sia a carico di quelli abusivi.

La composizione della commissione provinciale era la seguente: un componente della giunta camerale, cinque rappresentanti degli agenti di affari in mediazione e tre rappresentanti dei settori: commercio, industria e agricoltura.

Infine, la **Giunta Camerale** (organo collegiale della Camera di Commercio) svolge le seguenti funzioni:

- stabilisce le sanzioni disciplinari a carico dei mediatori;
- determina la provvigione, nel caso in cui le parti non l'abbiano già pattuita.

### **F) L'esame camerale abilitante all'iscrizione al Ruolo**

L'esame camerale di cui all'art. 2, comma 3, lett. e) della L. 39/1989, rivolto ad accertare le capacità tecnico-professionali dei candidati, è stato disciplinato, nel dettaglio dal D.M. n. 300 del 21 febbraio 1990.

#### *F.1) Sezione Agenti Immobiliari e Mandatari*

In particolare, per la sezione Agenti Immobiliari e Mandatari a titolo oneroso nel campo immobiliare, sono previste due prove scritte e una orale. Il

primo scritto verte su materie giuridiche, e il secondo su materie tecnico-immobiliari (stime, tipologie edilizie ecc.). Sono ammessi alla prova orale solo coloro che abbiano ottenuto una votazione media di almeno sette decimi nelle prove scritte e una votazione di almeno sei decimi in ciascuna di esse.

#### F.2) *Altre sezioni*

L'esame per le altre sezioni consta di una sola prova scritta e di una orale. In questo caso l'ammissione alla prova orale è subordinata alla votazione di almeno sette decimi alla prova scritta.

In base a quanto previsto dall'art. 11 del decreto legge 223/2006, conv. in **legge 4 agosto 2006, n. 248**, della **Commissione giudicatrice** *non possono far parte gli iscritti al ruolo degli agenti di affari in mediazione.*

Prima di tale provvedimento normativo, la commissione giudicatrice era così composta: il segretario generale della camera di commercio, che la presiedeva, due docenti di scuola secondaria superiore nelle materie oggetto d'esame e due mediatori scelti tra i componenti delle vecchie commissioni provinciali.

#### G) **Sanzioni disciplinari**

Abbiamo detto che una delle principali funzioni della Giunta Camerale è quella di decidere sull'irrogazione ai mediatori di sanzioni disciplinari per comportamenti che risultino scorretti, per la violazione del principio della buona fede contrattuale o per il venir meno di alcuni requisiti fondamentali per poter essere iscritti. Esse sono:

- 1. la sospensione:** è il provvedimento di minore gravità deciso verso quei mediatori che abbiano *turbato lievemente l'andamento del mercato*, oppure abbiano commesso delle irregolarità (accertate) nell'esercizio della professione. Tale provvedimento non può avere una durata superiore a sei mesi. La Giunta può decidere di sospendere il mediatore dalla professione anche qualora sia in corso un procedimento per uno di quei delitti che impediscono l'iscrizione al Ruolo, e in questo caso, la sospensione opererebbe fino al termine del giudizio;
- 2. la cancellazione:** si applica qualora il mediatore eserciti un'attività incompatibile con la mediazione, oppure abbia perso i requisiti morali;
- 3. la radiazione:** è il provvedimento più grave perché comporta la cancellazione permanente dal Ruolo. Essa può verificarsi:
  - nei confronti di quegli agenti che abbiano *turbato gravemente* l'andamento del mercato;
  - nei confronti degli agenti che nel periodo di sospensione loro inflitto compiano atti attinenti al loro ufficio;
  - nei confronti di quegli agenti che abbiano subito per tre volte il provvedimento di sospensione.

L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dall'invito all'interessato a comparire davanti alla Giunta Camerale entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione.

Del provvedimento disciplinare va redatto apposito verbale, sottoscritto dal Presidente e dal segretario della Giunta. Di tale verbale deve esserne data comunicazione all'interessato, entro quindici giorni dalla data di adozione, mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Le deliberazioni relative ai provvedimenti disciplinari sono affisse nell'albo camerale.

L'eventuale ricorso contro il provvedimento adottato, presentato entro trenta giorni dall'interessato al Ministero dello Sviluppo Economico, ha effetto sospensivo.

In caso di cancellazione, l'agente può essere nuovamente iscritto, purché provi che è venuta a cessare la causa che l'aveva determinata (per esempio dopo aver ottenuto, dal Tribunale, una sentenza di riabilitazione civile o, per i reati, anche una sentenza di riabilitazione penale).

### **H) Sanzioni amministrative**

Le sanzioni in oggetto sono state previste prevalentemente per combattere l'abusivismo nella professione, ma anche per il mancato deposito dei formulari presso le Camere di Commercio o per l'utilizzo di formulari diversi da quelli depositati (negli ultimi due casi le sanzioni sono solo amministrative).

In caso di esercizio abusivo della professione, sono posti a carico dell'agente i seguenti obblighi:

1. restituire la provvigione;
2. pagare una somma di denaro di importo compreso tra **euro 516** e **euro 2.065**. Una volta ricevuto il verbale di accertamento della violazione, l'interessato, se intende pagare subito, dovrà provvedere a versare all'Ufficio del Registro (ora Agenzia Territoriale delle Entrate) una somma pari ad un terzo del massimo cioè **euro 688** con effetto liberatorio. Se, invece, non si vuole avvalere di tale beneficio, l'interessato può far pervenire alla Camera di Commercio competente, entro trenta giorni, eventuali scritti a sua difesa per il rigetto del provvedimento. Contro la successiva pronuncia della Camera di commercio è ammesso ricorso al Giudice di Pace.

Per il mancato rispetto della formalità del deposito dei moduli e dei formulari è prevista una sanzione amministrativa pecuniaria pari a **euro 1.549**; per chi utilizza moduli o formulari diversi da quelli depositati, invece, la sanzione è pari a **euro 516**. Anche in questi casi vi può essere un pagamento liberatorio che ammonta, rispettivamente a **euro 516** (se la sanzione è di **euro 1.549**); a **euro 172** (se la sanzione è di **euro 516**).

La manovra finanziaria 2007, L. 296/2006 pubblicata in G.U. n. 299 del 27-12-2006, ha introdotto una modifica all'art. 8, comma 1, della legge 3 febbraio 1989, n. 39, secondo cui, nell'ambito della tracciabilità delle operazioni di compravendita immobiliare, con particolare riguardo all'attività dei mediatori, viene innalzata la sanzione prevista per l'esercizio abusivo dell'attività di mediazione. L'importo della pena pecuniaria potrà arrivare a 15.000 euro, a fronte di una previgente sanzione massima pari a 4 milioni delle vecchie lire.

## **I) Sanzioni penali**

Chi incorre, per tre volte nella sanzione amministrativa pecuniaria per abusivismo nella professione, viene denunciato, all'autorità giudiziaria ed assoggettato alla sanzione penale prevista dall'art. 348 del Codice Penale cioè «...è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa da **euro 103** a **euro 516**».

È applicabile altresì l'art. 2231 del Codice Civile il quale prevede che «Quando l'esercizio di un'attività professionale è condizionato all'iscrizione in un albo o elenco, la prestazione eseguita da chi non è iscritto non gli dà azione per il pagamento della retribuzione. Inoltre la cancellazione dall'albo o elenco risolve il contratto in corso, salvo il diritto del prestatore d'opera al rimborso delle spese incontrate e a un compenso adeguato all'utilità del lavoro compiuto».

## **4. LA LEGGE 5 MARZO 2001, N. 57**

Volendo fare un riepilogo delle principali novità introdotte dalla L. 57/2001, rispetto a quanto precedentemente previsto dalla L. 39/1989, possiamo riassumere quanto segue:

1. il mediatore deve essere in possesso obbligatoriamente di un Diploma di Scuola secondaria di Secondo grado, non essendo più sufficiente la Licenza media;
2. non vi sono più titoli che consentono l'iscrizione automatica al Ruolo (es.: diploma di ragioneria o lauree in materie giuridiche ed economiche);
3. l'iscrizione al Ruolo, oltre che con il corso di preparazione e successivo esame camerale, può essere ottenuta anche dopo aver svolto un periodo di pratica di almeno dodici mesi e aver frequentato un apposito corso professionale. Di tale previsione, però, abbiamo già detto, non si può tener conto al momento, mancando il Decreto Ministeriale di attuazione;
4. per poter sostenere l'esame camerale, non può più essere sostituito al corso di preparazione, il periodo di pratica, con regolare assunzione, di almeno due anni negli ultimi cinque anni in un'attività di mediazione;
5. il mediatore professionale deve stipulare obbligatoriamente una polizza assicurativa contro danni a terzi. Il capitale assicurato è di **euro 260.000** per le ditte individuali; di **euro 520.000** per le società di persone e di **euro 1.550.000** per le società di capitali;
6. l'attività di mediazione è incompatibile con qualsiasi attività pubblica o privata tranne che con altre attività di mediazione, esercitate sia come dipendenti che come imprenditori.

## **5. IL MANDATO E IL RUOLO ISTITUITO DALLA L. 39/1989**

Abbiamo visto che all'interno del Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione esiste una sezione dedicata agli Agenti con mandato a titolo oneroso. Come precisato (par. 3, lett. A del presente capitolo) in tale sezione non devono iscriversi tutti coloro che ricevono un mandato in senso tecnico (nei campi più

svariati), ma solo coloro che, col mandato ricevuto, dovranno operare nel settore immobiliare.

Da più parti si è cercato di chiarire il senso di tale previsione, e fra le tesi più accreditate vi è quella che il legislatore, con l'espressione «agenti con mandato a titolo oneroso», abbia voluto intendere i cd. «*mediatori unilaterali*», che operano per conto e su incarico di una sola parte. Questa opinione è stata condivisa anche dalla giurisprudenza, secondo la quale gli agenti con mandato a titolo oneroso altri non sono che quei mediatori unilaterali, chiamati per prassi procuratori d'affari, che operano per conto e su incarico di una sola parte, e solo nei confronti di questa possono pretendere la provvigione. Tesi, che, tra l'altro, si ricollega all'art. 2, comma 4, della legge 39/1989 che recita: «*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 o aziende*».

Il fatto che il mandato sia un contratto disciplinato dettagliatamente dal nostro codice civile (artt. 1703-1730), da cui sorgono una serie di obblighi e di diritti sia per il mandante che per il mandatario, nonché il venir meno, per il mandatario, dell'imparzialità, tipica del mediatore, non stravolge la suddivisione del Ruolo. L'inserimento è avvenuto, infatti, al solo scopo di raggruppare nello stesso Ruolo due figure (quella del mediatore e quella del mandatario), che, seppur disciplinate in modo diverso dal nostro codice, sono comunque accomunate dall'esercizio di un'attività svolta nello stesso settore: quello immobiliare. Da qui anche la previsione della compatibilità fra le due figure.

## **6. GLI ARTICOLI DEL CODICE CIVILE SUL MANDATO (artt. 1703-1730)**

### **A) Disposizioni generali**

#### **1. Nozione**

Il mandato è un contratto con il quale una parte, detta mandante, conferisce all'altra, detta mandatario, il potere di compiere determinati atti giuridici per conto dell'altra (**art. 1703 c.c.**).

Il mandato si inserisce, dunque, tra i contratti consensuali ad effetti obbligatori, non essendo previsto il trasferimento di beni o di diritti di proprietà in genere.

#### **2. Il mandato con rappresentanza e il mandato senza rappresentanza**

Il mandato può conferire al mandatario la rappresentanza diretta o la rappresentanza indiretta.

**Il mandato con rappresentanza**, detto anche con rappresentanza diretta, presuppone che il mandante abbia conferito, tramite **procura**, il potere al mandatario di agire in nome e per conto proprio. In questo caso, tutti gli atti che il mandatario compirà in nome e per conto del mandante produrranno immediatamente effetto nella sfera giuridica del mandante.