



*Ministero
dello Sviluppo Economico*

DIPARTIMENTO PER L'IMPRESA E L'INTERNAZIONALIZZAZIONE
Direzione Generale per il Mercato, la Concorrenza, il Consumatore
La Vigilanza e la Normativa
Divisione VI "Servizi e Professioni"

ALLE CAMERE DI COMMERCIO, INDUSTRIA,
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

LETTERA CIRCOLARE

LORO SEDI

**Ministero Sviluppo Economico
Dipartimento Regolazione Mercato
USCITA - 01/10/2009 - 0085869**

Struttura : DG Concorrenza e Consumatori

ALL'UNIONCAMERE
PIAZZA SALLUSTIO, N. 21

00187 ROMA

Oggetto: Ruolo degli Agenti Affari in Mediazione - "Posizioni anomale" di società in corso di iscrizione o già iscritte

Si fa riferimento alle segnalazioni pervenute a questo Ministero circa il fenomeno relativo al fatto che alcune Società di mediazione immobiliare si iscrivono (o risultano già iscritte) al Ruolo degli Agenti Affari in Mediazione, ai sensi della legge n. 39 del 1989, con un'unica sede legale ed un solo rappresentante legale e poi operano su gran parte del territorio nazionale attraverso un elevato numero di unità locali per le quali non viene nominato un "preposto".

Tale comportamento - cioè la mancata nomina di un preposto per ciascuna unità locale - viene giustificato dalle suddette società di mediazione immobiliare adducendo essenzialmente due argomentazioni:

- 1) che in tali sedi esse si avvalgono comunque di dipendenti e/o di collaboratori iscritti al ruolo in questione e pertanto, ritengono di non essere in contrasto con l'art. 3 della legge richiamata che richiede l'iscrizione al ruolo mediatizio per tutti coloro che intendono esercitare detta attività;
- 2) che l'art. 2203 c.c. e seg. prevede la nomina del preposto unicamente quale facoltà dell'imprenditore e mai quale obbligo.

Occorre, a tal punto, richiamando la normativa vigente, riepilogare e meglio precisare aspetti già trattati, in parte, in precedenti circolari ministeriali, afferenti la questione della nomina del "preposto" - ovviamente iscritto al Ruolo degli Agenti Affari in Mediazione - anche alla luce dei pareri e dispositivi nel tempo emessi in sede giurisprudenziale su detta materia.

Handwritten mark



1. GLI OBBLIGHI DI ISCRIZIONE AL RUOLO

Ai sensi dell'art. 2, comma 1 della legge n. 39/1989 devono iscriversi nel Ruolo tutti coloro che intendano svolgere attività di mediazione, anche se in modo discontinuo ed occasionale. Ai sensi del successivo art. 3, comma 2 della medesima legge, l'iscrizione è a titolo personale e l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione se non ad altro agente d'affari in mediazione iscritto nel ruolo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della legge 39/1989 tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla legge medesima per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo; tale obbligo viene ribadito anche nel regolamento di attuazione della legge 39/1989 ovvero nel D.M. 452 del 21 dicembre 1990 che all'art. 11 prescrive che "quando l'attività di mediazione sia esercitata da una società, i requisiti per l'iscrizione nel ruolo devono essere posseduti dai legali o dal legale rappresentante della società stessa ovvero da colui che è preposto dalla società a tale ramo d'attività". A tale proposito si richiama la decisione n. 3005/2000 del Consiglio di Stato che ha sostenuto che la congiunzione "ovvero" utilizzata dall'art. 11 del D.M. 452/2000 non vada interpretata nel senso di consentire che i requisiti per l'iscrizione, ove si tratti di società esercenti l'attività di mediazione, siano posseduti in alternativa dal legale rappresentante della società o, in mancanza, dal preposto, ma nell'unico senso che, ove vi sia un preposto, i requisiti per l'iscrizione andranno accertati, oltre che nei confronti di quest'ultimo, anche nei confronti del o dei legali rappresentanti della società medesima che dovranno pertanto risultare iscritti al ruolo per poter esercitare le funzioni di delega; diversamente si determinerebbe il paradosso che il soggetto che rilascia la procura institoria o delega ad esercitare l'attività di mediazione per conto della società, trasferirebbe poteri che egli stesso non ha. A tale parere del Consiglio di Stato si è uniformata anche la circolare ministeriale n. 510045 del 24 ottobre 2000.

In conclusione, dal complesso delle norme su richiamate si evince che sia il legale rappresentante della società sia il preposto, laddove nominato, devono essere iscritti nel ruolo, con iscrizione autonoma rispetto a quella della società.

2. ANALISI DI ALCUNE FATTISPECIE

A) Unica società con più unità locali.

In merito alla tesi sostenuta dalle società di mediazione che non intendono nominare un preposto laddove esse si trovano ad operare su molteplici unità locali, adducendo a motivazione il fatto che comunque si avvalgono di dipendenti e/o di collaboratori iscritti al ruolo, si fa presente quanto segue.



Gli obblighi, i poteri ed i compiti del legale rappresentante di una società, sia essa di capitali che di persone, si differenziano nettamente da quelli assegnati dallo stesso soggetto ai propri collaboratori e dipendenti; è infatti evidente che è sempre il legale rappresentante che risponde dell'operato dei propri dipendenti e collaboratori i quali, pur iscritti al ruolo, hanno autonomia operativa solo per la conduzione delle singole trattative, ma non la responsabilità e l'amministrazione in senso giuridico della società stessa.

Diverso è il caso di dipendenti o collaboratori adibiti a mere funzioni di segreteria e di amministrazione, i quali non hanno l'obbligo di iscrizione al ruolo, in quanto non espletano attività utili o necessarie alla conclusione dell'affare.

Pertanto, in tale fattispecie di società con più unità locali, diviene indispensabile la nomina dei preposti che sono coloro che esercitano, dirigono o sovrintendono all'attività sociale svolta 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 rispetto a quella della trattazione di singole pratiche di mediazione svolte da collaboratori o dipendenti.

Si raccomanda, in ogni caso che, ai fini di eventuali provvedimenti sanzionatori, la relativa contestazione debba essere adeguatamente motivata non con la mera contestazione dell'assenza della nomina del preposto, bensì anche con le specifiche considerazioni (numero delle unità locali, loro ubicazione, ecc.) che fanno ritenere, nel caso di specie e in termini sostanziali, che tale mancata nomina concretizzi una violazione del disposto normativo e della sua ratio.

B) "Posizioni anomale" di più società – ciascuna dotata di autonoma soggettività giuridica - con un solo legale rappresentante.

Questo Ministero, già con nota n. 2455 del 7 marzo 2007 indirizzata alla Camera di commercio di Roma, ha rilevato che il legale rappresentante di un elevato numero di società, spesso territorialmente molto distanti tra di loro, non è in grado di svolgere contemporaneamente il proprio mandato in prima persona e, in tal senso, ha affermato che il legale rappresentante medesimo non può, in termini materiali, assicurare l'esercizio costante e continuo dei propri poteri di amministrazione e rappresentanza nelle varie società, data la numerosità e la diversa ubicazione delle stesse.

Pertanto, puntualizzando quanto espresso con la citata nota ministeriale si ritiene che sia necessaria la nomina di un distinto legale rappresentante, iscritto al ruolo, per ciascuna società; altrimenti, laddove sia stato nominato un solo legale rappresentante per più società (previo assenso dei rispettivi organi assembleari), si ritiene opportuno che questi nomini a sua volta, per ciascuna delle stesse, un preposto iscritto al ruolo mediatizio.

Ai fini di eventuali provvedimenti sanzionatori valgono le medesime considerazioni formulate con riferimento al punto precedente.



3. SOCIETA' DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE IN FRANCHISING

La normativa che disciplina l'affiliazione commerciale (*franchising*) - legge 6 maggio 2004, n. 129 - è intervenuta in tempi abbastanza recenti e, comunque di molto successivi alla legge 39/1989 mentre, nel frattempo, si è assistito al proliferare di attività di intermediazione immobiliare in franchising, per le quali sono stati adottati comportamenti, da parte delle società medesime, che hanno suscitato perplessità da parte di numerose Camere di Commercio e che quindi meritano chiarimenti interpretativi della relativa disciplina ed indirizzi univoci di regolamentazione su tutto il territorio nazionale.

Occorre innanzitutto richiamare l'art. 1, comma 1 della legge 129/2004 che definisce il contratto di *franchising* quello stipulato "tra due soggetti giuridici, economicamente e giuridicamente indipendenti". Da ciò discende che la responsabilità e l'amministrazione in senso giuridico della società "*affiliata*", in quanto soggetto giuridicamente distinto dal soggetto "*affiliante*", siano attribuite al legale rappresentante della società medesima affiliata.

Pertanto, stando allo spirito della norma, si ritengono non conformi alla stessa, e di conseguenza censurabili, ipotesi di società affiliate alla casa madre, che esercitano l'attività di mediazione immobiliare risultando prive di un proprio rappresentante legale, iscritto all'Albo dei mediatori. Ciò determinerebbe un intreccio di ruoli tra le varie società (*affiliante* da una parte e società affiliate dall'altra) che si troverebbero ad operare sul mercato in stretta interdipendenza tra di loro, proprio in virtù della presenza di un unico soggetto referente quale legale rappresentante, quindi in contrasto con il principio di autonomia e indipendenza dalla Casa Madre che è requisito fondamentale che contraddistingue il contratto di franchising.

A rimarcare tale principio, si cita, a tale proposito, il parere n. 314/07 emesso in data 9 ottobre 2007 dal Consiglio di Stato, Sez. Terza, che sulla specifica questione attinente l'esercizio dell'attività mediatizia in regime di *franchising* ha affermato che "*...la circostanza che l'affiliato agiva in affiliazione commerciale, che è formula di collaborazione tra imprenditori per la distribuzione di beni e servizi, non comporta il venir meno dell'autonomia giuridica da parte dell'affiliato che è pertanto tenuto, quale soggetto professionalmente agente nel campo dell'intermediazione, ad osservare gli obblighi*" con ciò riconoscendo ed affermando l'esistenza in capo all'*affiliato* di una autonomia giuridica nei confronti della *Casa Madre*.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dr. Gianfrancesco Vecchio)