

MINISTERO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE – Direzione generale per il commercio, le assicurazioni e i servizi, Area C - Ufficio C3 Lettera-Circolare 4 luglio 2003, Prot. 554611

OGGETTO: Legge 3 febbraio 1989, n. 39 modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57. Norma transitoria (art. 40, legge n. 273 del 2002). Incompatibilità.

Come noto, l'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57 ha apportato alcune modifiche alla legge 3 febbraio 1989, n. 39 per quanto concerne i criteri di accesso e permanenza nel ruolo degli agenti di affari in mediazione.

In proposito, sono intervenute numerose richieste di chiarimenti in ordine alle modalità applicative delle stesse.

Una particolare problematica è sorta in merito all'interpretazione della norma transitoria prevista dall'articolo 40 della legge n. 273 del 2002, la quale, come noto, si è resa necessaria per venire incontro alle esigenze dei soggetti che, non in possesso del titolo di studio previsto dalla nuova normativa, avevano iniziato il corso prima dell'entrata in vigore dell'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57, sopra richiamato, ma non avevano potuto concludere con l'esame, per cause non a loro imputabili, la procedura allora in vigore.

Al riguardo si ritiene necessario ribadire che detta norma transitoria si applica soltanto a soggetti in possesso, alla data di entrata in vigore della legge n. 273 del 2002, dei requisiti indicati dall'art. 40 sopra richiamato e precisamente:

- frequenza di un corso di formazione iniziato prima dell'entrata in vigore della legge 5 marzo 2001, n. 57;
- superamento degli esami relativi al corso frequentato, anche successivamente alla data di entrata in vigore della legge 5 marzo 2001, n. 57, e pertanto conseguimento dell'idoneità;
- possesso del titolo di studio richiesto dalla normativa precedentemente in vigore;
- possesso dei requisiti previsti dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39 e successive modificazioni.

Un'altra problematica per la quale sono pervenute numerose richieste di chiarimenti riguarda le situazioni di incompatibilità così come stabilite dall'articolo 18 della legge n. 57 del 2001.

Si tiene a precisare che le stesse sono state previste dal legislatore per evidenziare e sottolineare le specifiche caratteristiche di professionalità che debbono essere possedute da coloro che esercitano attività di mediazione.

È anche da tenere in considerazione che l'articolo 3 della legge n. 39 del 1989, tuttora vigente, 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 si riterrebbe opportuno consentire l'esercizio solo di quelle attività collegate messe in atto per la conclusione degli affari intermediati e di attività riconducibili espressamente al rapporto di mediazione.

Per quanto concerne, poi, l'attività espletata dagli amministratori di condominio si rileva che la stessa, risolvendosi nella gestione della cosa condominiale da parte di un soggetto obbligato a compiere determinati atti giuridici per conto dei condomini, determina la nascita tra il condominio e l'amministratore medesimo non di un rapporto di lavoro dipendente bensì di un contratto generalmente inquadrato nello schema del mandato.

Parimenti, deve escludersi che l'adempimento di tali obblighi contrattuali configuri un'attività professionale assimilabile a quelle previste e disciplinate dal nostro ordinamento giuridico (art. 2229 e seg. cod. civ.).

Conseguentemente, non rientrando l'attività di amministratore di condominio tra quelle descritte al comma 3 dell'articolo 5 della legge n. 39 del 1989, come modificato dall'articolo 18 della legge n. 57 del 2001, non sembra sussistere incompatibilità con l'attività di mediazione.

Con riferimento sempre alla questione delle incompatibilità, si segnala a codeste Camere di commercio l'opportunità, prima di dar luogo alla cancellazione dei soggetti che si trovino nella posizione di incompatibilità, di concedere agli interessati un congruo termine per regolarizzare la loro posizione.

Il Direttore generale
Mario Spigarelli