



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 tecnica
 Divisione VI "Servizi e Professioni"

Ministero dello Sviluppo Economico

Dipartimento per l'Impresa e
 l'Internazionalizzazione

Struttura: DCI-MCCVNT

REGISTRO UFFICIALE

Prot. n. 0072219 - 16/06/2010 - USCITA

Alla Federazione Italiana Agenti
 Immobiliari Professionali
 Piazza dei Martiri, 1

40121 BOLOGNA

Oggetto: Procacciatori d'affari- attività di mediazione - iscrizione Ruolo Mediatori e R.I.

Si fa riferimento alla nota del 27/04/2010 di codesta Federazione, con la quale è stato chiesto il parere di questa Amministrazione in merito ad alcuni quesiti relativi all'attività di procacciatori d'affari.

Preliminarmente si osserva che il quadro normativo vigente non contempla per il procacciatore un ruolo o un albo abilitante, al contrario di quanto invece previsto per l'agente/rappresentante di commercio.

Al contratto di procacciamento d'affari, definito contratto atipico, vengono applicati i principi generali in tema di contratti e, in via analogica, la disciplina prevista per il contratto di agenzia.

Per quanto le due fattispecie siano molto simili, le norme relative al contratto di agenzia, contenute nella legge 204/85, si applicano solo in parte al contratto di procacciamento d'affari.

Nella sostanza il procacciatore d'affari si occupa di favorire la conclusione dei contratti, per conto di una o più ditte, in modo occasionale e non continuativo. Tale figura come, l'agente, il commissario e il mediatore è retribuito a provvigione.

Il contratto di che trattasi si differenzia, inoltre, dal rapporto d'agenzia per l'assenza del diritto di esclusiva in capo al procacciatore e per la facoltà e non l'obbligo dello stesso, di promuovere, verso corrispettivo, affari fra proponente e terzi.

Il procacciatore d'affari si distingue anche dalla figura del mediatore, il quale mette in relazione due o più parti, per la conclusione di un contratto, senza essere legato da rapporti di collaborazione o di dipendenza dalle parti stesse (art. 1754 c.c.).



Il contratto di procacciamento d'affari si perfeziona, altresì, con la stipulazione della cosiddetta "lettera d'incarico", contenente l'indicazione dell'ammontare delle provvigioni, le modalità di pagamento delle stesse, i patti di non concorrenza ed i tempi di preavviso per la risoluzione del contratto.

Una ulteriore differenziazione ai fini concreti tra le due figure: al mediatore la provvigione è dovuta per il solo fatto della conclusione dell'affare da lui promosso, nel caso del procacciatore è necessaria non solo la conclusione, ma, altresì, la regolare esecuzione del contratto, in analogia con quanto la legge prevede in tema di agenzia.

La figura del procacciatore d'affari viene utilizzata frequentemente dall'azienda, in quanto con tale figura l'imprenditore sostiene minori costi rispetto alla figura dell'agente di commercio o ad un lavoratore subordinato.

Si rappresenta, infine, che la Corte Suprema di Cassazione sezione III Civile, 16/12/2005, n. 27729 ha statuito che la figura del mediatore e quella del procacciatore si distinguono per la posizione di imparzialità del mediatore rispetto al procacciatore, che agisce invece su incarico di una delle parti interessate, dalla quale soltanto può pretendere la provvigione. La Corte ha ribadito, inoltre, che il procacciatore oneroso d'affari non è soggetto all'applicazione della Legge 3 febbraio 1989, n. 39, art. 6.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, la scrivente Amministrazione ritiene censurabili tutti quei casi in cui i procacciatori d'affari esercitano, in maniera abusiva, l'attività di mediazione riservata agli iscritti al Ruolo Agenti di Affari in Mediazione.

In tali ipotesi spetta al Giudice, nel caso di controversie, rilevata in concreto la stabilità dell'incarico e l'obbligatorietà dell'attività promozionale, accertare l'esistenza di un reale rapporto di agenzia.

IL DIRETTORE GENERALE
(Gianfrancesco Vecchio)