

AGENTE IMMOBILIARE: ATTUALITA' DELLA PROFESSIONE E VERIFICA DINAMICA DEI REQUISITI

La professione di Agente Immobiliare

Avv. Federico Nicolè

 **Studio Nicolè**
avvocati

www.studiolegalenicole.it



MEDIATORE

Trova la sua origine nel latino *mediator -oris*

E' derivato di *medio*, di *mediare*

Indica, in genere, chi s'interpone fra due persone cercando di portarle a un accordo, di far concludere loro una trattativa.

art. 1754 c.c.

“E’ mediatore 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”

Aprire il capo XI, del titolo III, del libro IV dedicato al
CONTRATTO DI MEDIAZIONE

ME – DIA – ZIO – NE

Sillabe - Assonanze - Collegamenti

ME – DIA – ZIO – NE

ME – **mediazione** è un **mestiere**
(dal latino *ministerium*, servizio, ufficio)
la cui disciplina viene da lontano

Il primo atto normativo organico

LEGGE 21 marzo 1958, n. 253

Disciplina della professione di mediatore

Art. 1

Le norme dettate dalla presente legge si applicano ai mediatori professionali di cui al capo XI del titolo III del libro IV del Codice civile.

Art. 2

Per l'esercizio professionale della mediazione è richiesta l'iscrizione nei ruoli previsti dall'art. 21 della legge 20 marzo 1913, n. 272

LEGGE 20 marzo 1913, n. 272 che approva l'ordinamento delle Borse di commercio e della mediazione e tassa sui contratti di Borsa

Art. 21

La professione del mediatore è libera.

Nondimeno gli uffici pubblici, per i quali si richieda un'autorizzazione speciale, sono riservati ai mediatori iscritti in un ruolo formato e conservato dalla Camera di commercio.

Il ruolo predetto deve indicare la specie di mediazione per la quale ciascuno è iscritto.

Art. 23

Le condizioni richieste perché le Camere di commercio possano inscrivere tra i mediatori in merci coloro che ne facciano domanda sono oltre quella indicata al n. 2 dell'articolo precedente, le seguenti:

- 1° età maggiore e godimento dei diritti civili e politici;
- 2° notoria moralità e correttezza commerciale, quest'ultima attestata da una accreditata casa di commercio;

- [...]

LEGGE 21 marzo 1958, n. 253

Art. 4

Chiunque eserciti professionalmente l'attività disciplinata nella presente legge senza essere iscritto nei ruoli indicati dall'art. 2 incorre nelle sanzioni penali previste dall'art. 665 del Codice penale.

Articolo 665 Codice Penale

Agenzie di affari ed esercizi pubblici non autorizzati o vietati

[oggi abrogato]

Art. 5

La vigilanza sull'esercizio dell'attività professionale degli agenti di affari in mediazione compete alle Camere di commercio, industria ed agricoltura.

Il suddetto impianto normativo viene poi abrogato da:

LEGGE 3 febbraio 1989, n. 39

**Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253,
concernente la disciplina della professione di mediatore.**

Art. 2

1. Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito un ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale devono iscriversi coloro che svolgono o intendono svolgere l'attività di mediazione, anche se esercitata in modo discontinuo o occasionale.

2. Il ruolo è distinto in tre sezioni: una per gli agenti immobiliari, una per gli agenti merceologici ed una per gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso, salvo ulteriori distinzioni in relazione a specifiche attività di mediazione da stabilire con il regolamento di cui all'articolo 11.

DECRETO 21 dicembre 1990, n. 452 del Ministero dell'Industria

Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione.

DECRETO LEGISLATIVO 26 marzo 2010, n. 59
Attuazione della direttiva 2006/123/CE
relativa ai servizi nel mercato interno

Art. 73

(Attività di intermediazione commerciale e di affari)

1. È soppresso il ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, e successive modificazioni.
2. Le attività disciplinate dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39, sono soggette a segnalazione certificata di inizio di attività, da presentare alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per il tramite dello sportello unico del comune competente per territorio ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, corredata delle autocertificazioni e delle certificazioni attestanti il possesso dei requisiti prescritti.
3. La Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura verifica il possesso dei requisiti e iscrive i relativi dati nel registro delle imprese, se l'attività è svolta in forma di impresa, oppure nel repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA) [...].

D.M. 26 ottobre 2011

Modalità di iscrizione nel registro delle imprese e nel REA, dei soggetti esercitanti l'attività di mediatore disciplinata dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39, in attuazione degli articoli 73 e 80 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59.

Art. 7 - Verifica dinamica della permanenza dei requisiti

ME – DIA – ZIO - NE

DIA – Il prefisso di origine greca “*dia-*” significa “*mediante – attraverso*”

La mediazione è un mezzo, un ponte grazie al quale dalla **diatriba** (che deriva da “*consumare, logorare*”) le persone passano al **dialogo** (due persone che parlano) e alla **dialogica** (due persone che ragionano)

ME – DIA – ZIO - NE

ZIO – “-zione” è il suffisso che indica
tanto l'**azione** quanto l'**effetto**

Mediazione, infatti,
è tanto l'**intervento** quanto il **risultato**

ME – DIA – ZIO - **NE**

NE – come **neutralità** del mediatore.

Non **neutralità assoluta**, ma **neutralità empatica**, capacità di restare fuori dal conflitto, indicando le soluzioni tecnicamente praticabili.

La mediazione non è infatti negazione della controversia, ma la sua **neutralizzazione**.

Costituzione della Repubblica Italiana

Art. 4, comma 2

“Ogni cittadino ha il dovere di svolgere, secondo le proprie possibilità e la propria scelta, un’attività o una funzione che concorra al progresso materiale o spirituale della società”

L'importanza della funzione si collega a delle responsabilità

Art. 1759 c.c. Responsabilità del mediatore.



L'importanza della funzione si collega al compenso

Art. 1755 c.c. Diritto alla provvigione.

ME – DIA – ZIO – NE



MEDIAZIONE

**La sintesi dei principi esposti
fa intuire la complessità
della figura del mediatore immobiliare**

AB UNO DISCE OMNES

Virgilio (Eneide 2, 65-66)

Grazie per l'attenzione

Avv. Selene Nicolè – Avv. Federico Nicolè

Padova Via N. Tommaseo n. 70/D

info@studiolegalenicole.it

selene.nicole@studiolegalenicole.it

federico.nicole@studiolegalenicole.it

T 049.8754501/7968920

F 049.9080180

 **Studio Nicolè**
a v v o c a t i

www.studiolegalenicole.it