



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, IL CONSUMATORE,
LA VIGILANZA E LA NORMATIVA TECNICA

Divisione VI – Registro delle Imprese, professioni ausiliarie del commercio e artigiane e riconoscimento titoli professionali

OMISSIS

Prot. 0002447 del 12.1.2015

OGGETTO: richiesta di parere.

Si fa riferimento alla richiesta di parere, inoltrata dalla S.V. allo scrivente ufficio con e-mail del 7 gennaio u.s., concernente quanto segue:

- 1) la possibilità di costituire un'impresa *multiservizi* – individuale o societaria – che, *con un'unica partita IVA, si occupi principalmente di intermediazione immobiliare, ma che abbia nell'oggetto sociale e regolarmente attive anche le attività di mediatore creditizio (iscritto nella sezione degli Agenti in attività finanziaria dell'O.A.M.), di amministratore di condominio, di agente assicurativo (iscritto alla sez. E del R.U.I.), di gestione di Poste private ed affari e commissioni (con regolare licenza del Ministero delle Telecomunicazioni e della Banca d'Italia);*
- 2) la possibilità, per la predetta costituenda impresa *multiservizi*, *che i requisiti per svolgere l'attività di intermediazione immobiliare siano solo in capo ad un preposto che, quindi, sia l'unico abilitato a svolgerla, mentre il suo legale rappresentante si occupa di tutte le altre attività per le quali non occorre nessun requisito professionale;*
- 3) se ci sono, ed eventualmente quali siano, le attività compatibili con l'esercizio della mediazione immobiliare, *che si possano svolgere con la stessa partita IVA.*

In proposito si fa presente, preliminarmente e per quanto di competenza di questo ufficio, che in base al tenore letterale delle vigenti disposizioni di cui all'art. 5, comma 3, lett. b) della legge n. 39/1989, come modificato dall'art. 18 della legge n. 57/2001, l'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate.

Ciò vale naturalmente per chiunque svolga detta attività mediatizia, che si tratti di un'impresa individuale ovvero di un'impresa societaria; in particolare in quest'ultimo caso, anche se è la società a rispondere delle obbligazioni sociali in quanto dotata di personalità giuridica, è comunque insita nella carica del/i suoi legali rappresentanti la gestione societaria: di conseguenza, in caso di eventuale svolgimento di *attività imprenditoriali e professionali diverse dalla mediazione*, non può che determinarsi l'incompatibilità sanzionata dal Legislatore, in capo sia alla società medesima che al suo legale rappresentante.



Per quanto riguarda poi l'eventuale possibilità di delegare l'esercizio dell'attività in questione solo ad un preposto, si fa presente che questo Ministero ha più volte nel passato ribadito il proprio parere negativo in proposito, anche sulla base di una decisione resa nel 2000 dal Consiglio di Stato in relazione all'interpretazione da dare all'art. 11 del D.M. 452/1990 (recante il regolamento di attuazione della legge n. 39/1989) .

Detto Organo aveva asserito che i requisiti per l'iscrizione all'ex Ruolo mediatizio (ora per l'esercizio dell'attività con iscrizione al R.I./REA) **non** devono essere posseduti in alternativa dal legale rappresentante o, in mancanza, dal preposto, ma in primis dal legale rappresentante stesso, in quanto solo chi è iscritto può legittimamente delegare le proprie funzioni di esercizio della mediazione ad altra persona iscritta.

Del resto, asseriva il Consiglio di Stato, non può giungersi a conclusioni diverse se si tiene conto di un altro principio generale secondo il quale, per la validità del negozio concluso dal rappresentante è necessario che il negozio stesso non sia vietato al rappresentato (art. 1389 c.c.).

Su tale assunto pertanto, questo Ministero ha più volte ribadito che la norma deve considerarsi tassativa laddove prescrive che, in seno a società esercenti l'attività di mediazione, **ogni soggetto legittimato ad agire per la società** deve essere in possesso dei requisiti abilitanti: di conseguenza il legale rappresentante di una tale società non può mai essere carente di detto requisito anche se sia stato nominato, specificatamente, un preposto alla relativa attività.

Con riguardo ora alla possibilità che l'oggetto sociale di una società contempli più attività diverse tra di loro, è da far presente che a norma della citata legge n.39/1989 è l'esercizio dell'attività di agenti di affari in mediazione ad essere incompatibile con l'esercizio di altre attività *imprenditoriali e professionali diverse dalla mediazione*: pertanto, tenuto conto della soppressione del ruolo mediatizio operata dal decreto ministeriale 26 ottobre 2011 (recante “ Modalità di iscrizione nel registro delle imprese e nel REA dei soggetti esercenti **l'attività di mediatore** disciplinata dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39, in attuazione degli articoli 73 ed 80 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59”), si ritiene possibile in linea di principio che un'impresa mantenga un oggetto sociale composito, qualora le attività incompatibili con la mediazione non siano esercitate contemporaneamente a questa (cioè l'impresa risulti iscritta al R.I. camerale solo per la mediazione) o, al contrario, qualora la medesima eserciti le altre attività ma non la mediazione, e per quest'ultima sia unicamente iscritta nell'apposita sezione del REA, al fine di mantenere comunque i requisiti abilitanti.

Da ultimo si fa presente che, ai sensi della normativa sopra richiamata, la sola attività il cui svolgimento è ad oggi consentito in modo congiunto a quello di agente di affari in mediazione è quella di **amministrazione di condominio**, ove non svolta in forma assolutamente ed inequivocabilmente di impresa (cioè quando non comporti un ineludibile obbligo di iscrizione al Registro delle Imprese).

IL DIRETTORE GENERALE
(Gianfrancesco Vecchio)

RC