

Ufficio Normativo

aree legale, fiscale, tributaria e del lavoro

ITALIA



F.I.M.A.A.

CIRCOLARE NORMATIVA

n. 3/2016

L'ATTIVITA' DI AGENTE IMMOBILIARE **E L'ATTIVITA' DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

Ufficio Normativo FIMAA Italia

Coordinamento: Fiorenza Chiari (Segreteria Generale FIMAA)

Redazione – Consulenti Nazionali:

Avv. Daniele Mammani (circolari giuridiche)

Dott. Giovanni Pantanella (circolari fiscali/tributarie e del lavoro)

Avv. Paolo Pesando (circolari giuridiche)

In considerazione dei numerosi quesiti pervenuti da più territori in tema di compatibilità o meno tra le attività di agente immobiliare e amministratore di condominio, si ritiene opportuno far il punto sulla attuale situazione.

I riferimenti normativi delle attività in questione sono: per l'amministrazione di condominio la L. 220/2012 e per la mediazione la L.39/89 art. 5 (con le modifiche di cui all'art. 18 L. 57/2001).

Per quanto riguarda l'attività di amministratore la citata legge L. 220/2012 non pone problemi di incompatibilità con altre attività.

Per quanto riguarda l'agente immobiliare si riporta per comodità la norma dell'art. 5 c. 3 in tema: *"L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:*

- a) Con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;*
- b) Con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate"*

In un primo tempo (Circolare 554611 del 2003) il Ministero delle Attività Produttive aveva stabilito che: *"... non rientrando l'attività di amministratore di condominio fra quelle descritte al comma 3 dell'art.5 della Legge n. 39/1989, come modificato dall'art. 18 della Legge 57/2001, non sembra sussistere incompatibilità con l'attività di mediazione"*

Successivamente il Ministero dello Sviluppo Economico con nota prot. n. 0154593 del 24/09/2013 ha affermato che *"...in estrema sintesi pertanto, tenuto conto che l'amministratore di condomini ha una qualificazione pluridimensionale a seconda delle fattispecie, laddove venisse accertato l'esercizio dell'attività in modo professionale ed abituale, ovvero imprenditorialmente, questa sarebbe incompatibile con l'esercizio dell'attività di agenti di affari in mediazione"*.

In sostanza il Ministero nella circolare ha distinto tra l'attività di amministratore svolta "saltuariamente o a titolo di passatempo", e quindi da non definirsi "attività imprenditoriale", e l'attività svolta invece con "l'organizzazione di mezzi (quali attrezzature informatiche, eventuale personale, linee telefoniche dedicate, ecc...) al fine di trarre un utile e secondo criteri di professionalità".

In tale seconda ipotesi deve per il Ministero ravvisarsi l'incompatibilità con l'attività di agente di affari in mediazione ai sensi dell'art. 5 c.3 lettera b) L.39/89 su riportato.

Ed ancora con circolare prot. 2447/2015 il Ministero ha ribadito che "la sola attività il cui svolgimento è ad oggi consentito in modo congiunto a quello di affari in mediazione è quello di amministrazione di condominio, ove non svolta in forma assolutamente ed inequivocabilmente di impresa".

In detta circolare il Ministero dello Sviluppo Economico ricorda altresì che le norme citate devono applicarsi sia nel caso in cui l'attività di mediazione sia attuata tramite l'impresa individuali che imprese societarie e quindi in tale seconda ipotesi l'eventuale svolgimento di un'attività imprenditoriale diversa dalla mediazione determinerebbe l'incompatibilità prevista e sanzionato dal legislatore sia in capo alla società che al suo legale rappresentante.

In conclusione si ricorda che, ove venisse dalla Camera di Commercio competente ravvisata una situazione di incompatibilità tra attività, la sanzione prevista sarebbe la cancellazione del mediatore a sensi dell'art. 19 c.1 lett. a) del DM 21 dicembre 1990 n. 452 (regolamento di attuazione della L.3/2/89 n. 39).

Di fatto finora le Camere di Commercio prima di procedere alla cancellazione hanno invitato il soggetto interessato a regolarizzare la propria posizione provvedendo a quanto del caso per eliminare la sussistenza di incompatibilità.

Da ultimo si osserva che al momento non vi è sentore di un intervento "a tappeto" delle Camere di Commercio, ma di iniziative territoriali peraltro sempre più frequenti.

Avv. Paolo Pesando

Avv. Daniele Mammani