

n. 5 - 20 maggio 2021

CIRCOLARE LEGALE

ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ

DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE IN PIU' SEDI

L'AGCM censura l'orientamento del MISE e delle CCIAA

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha preso posizione sulla prassi adottata da alcune CCIAA inerente la richiesta, ai mediatori immobiliari, di svolgere in esclusiva la propria attività presso una unica sede o unità locale¹. Tale prassi è frutto dell'indirizzo interpretativo espresso dal Ministero dello Sviluppo Economico in relazione all'art. 4, comma 2, del D.M. 26 ottobre 2011, indirizzo che nella sostanza ha imposto vincoli di esclusiva in capo ai soggetti esercenti l'attività di intermediazione immobiliare, obbligandoli ad esercitare la propria attività in un'unica sede o a nominare un preposto per ogni ulteriore sede secondaria.

L'AGCM ha ritenuto che l'imposizione di vincoli di esclusiva all'esercizio di un'attività economica si pone in contrasto con le libertà fondamentali riconosciute dal Trattato sul funzionamento dell'Unione europea – limitando, in particolare, l'esercizio delle libertà di stabilimento e di prestazione dei servizi di cui agli artt. 49 e 56 TFUE – nonché con i principi costituzionali in materia di libertà di iniziativa economica e concorrenza, ogniquale volta esse non siano proporzionate, necessarie, ragionevoli e giustificate dall'esigenza di soddisfare interessi pubblici di carattere sovraordinato, quali quelli rientranti nel novero delle c.d. esigenze imperative di interesse generale.

Pertanto, l'Autorità ha concluso che la prassi interpretativa del Ministero dello Sviluppo Economico e le determinazioni conseguentemente assunte dalle CCIAA costituiscono un ostacolo non giustificato, non necessario e non proporzionato, alla piena estrinsecazione della libertà di iniziativa economica dei professionisti attivi nel settore della intermediazione immobiliare, invitando conseguentemente il MISE e le CCIAA a rivedere il loro orientamento sul punto, al fine di garantire un più ampio confronto competitivo, in particolare consentendo ai prestatori di servizi di intermediazione immobiliare di poter prestare la propria attività professionale senza restrizioni territoriali, limitandosi questi ultimi, laddove ciò risulti necessario e proporzionato al perseguimento di interessi generali, a segnalare giorni ed orari di lavoro in ciascuna sede o unità locale.

Avv. Daniele Mammani

Ufficio legale Fimaa