

Agente di commercio e mediatore, soggetti fisicamente sempre distinti

Una persona fisica o un'impresa non può svolgere contemporaneamente l'attività di agente di commercio e di mediatore immobiliare. Le due attività di mediazione e di agenzia, non possono sovrapporsi ed esercitarsi congiuntamente da parte di una sola impresa o medesima persona fisica nei confronti dei terzi. Ciò, però, lascia impregiudicata la possibilità che in un'unica ubicazione fisica possano coesistere una o più imprese di mediazioni e di agenzia che devono essere in possesso dei requisiti prescritti dalle normative di riferimento (legge 39/1989 per i mediatori e legge 204/1985 per gli agenti). Questo è quanto ribadisce il Ministero dello sviluppo economico, dipartimento XXI registro delle imprese, con la circolare del 12 agosto 2014 n. 0145180. La disciplina pone un espresso e reciproco divieto di esercizio congiunto delle attività richiamate, da parte della stessa persona fisica o della stessa impresa. Infatti, l'art. 5, comma 4, della legge 204/1985 sanziona l'incompatibilità specifica dell'esercizio delle due attività quando afferma che «l'iscrizione nel ruolo degli agenti e rappresentanti di commercio è altresì preclusa a coloro che sono iscritti nei ruoli dei mediatori o che comunque svolgono attività per le quali l'iscrizione è prescritta in detti ruoli». I tecnici ritengono, alla luce dei due dettati normativi, che l'impresa di agenzia potrà svolgere la propria attività in modo disgiunto rispetto all'impresa di mediazione, offrendo i propri servizi per conto di una mandante terza, ovvero potrà offrirli per conto dell'impresa di mediazione dalla quale avrà ricevuto mandato a promuovere i propri affari. «Ma questo», sottolineano i tecnici Mise, «nulla a che vedere con lo svolgimento dell'attività di agente di affari in mediazione». I collaboratori non abilitati all'attività di mediazione immobiliare possono essere iscritti al registro delle imprese in qualità di agenti di commercio sulla base di un mandato agenziale o lettera di incarico del proponente. Nella stessa sede, quindi, possono svolgersi più attività. Se però le attività sono incompatibili, la condivisione della sede non vuol dire che l'agente può operare nell'ambito dell'impresa di mediazione. In concreto, in un'unica ubicazione possono coesistere l'attività di mediazione e agenzia ma nei confronti dei terzi le due attività stante il regime di incompatibilità, non possono sovrapporsi e incardinarsi in una sola impresa o in una sola persona fisica.

Cinzia De Stefanis

GIURISPRUDENZA CA

RESTITUZIONE COSA L RESTITUZIONE NON FO

Fattispecie ricorrente, p
Cassazione (sent. n. 15433
locazione, l'offerta di resti
tenuta nella raccomandata
concretizza», ha detto la S
non formale, ai sensi dell'
escludere la mora del debit
siti dell'offerta formale de
artt. 1216 e 1209, secondo
costituire in mora il locato
cod. civ.».

a cura dell'Uffici

IO
ONLINE

Il testo della circolare sul sito
www.italiaoggi.it/documenti