

**Compravendite.** Verso il regolamento di attuazione

# Mediatori senza ruolo con il rebus del mandato

**Silvio Rezzonico  
Giovanni Tucci**

Abrogazione del ruolo degli agenti d'affari in mediazione, con obbligo dei soggetti di iscrizione al registro imprese o al Rea. Quella portata dall'articolo 73 del Dlgs 59/2010 è stata giudicata da alcuni, a prima vista, come una falsa novità. Tuttavia, dal 10 maggio, con piena certezza, qualcosa si è trasformato: per divenire mediatori di immobili serve aprire un'attività. Prima, invece, erano in molti i giovani in cerca di un lavoro, e quindi con un po' di tempo libero, che sostenevano i corsi per divenire agenti presso le Camere di commercio per poi "posteggiare" il titolo ricevuto in un cassetto, considerando l'attività di mediatore come un possibile "piano B" per la propria carriera. Infatti, anche anni dopo, l'abilitazione ricevuta era come nuova di zecca, senza bisogno di frequentare corsi di aggiornamento.

Comunque, nell'attesa del regolamento di esecuzione dell'articolo 73 del Dlgs 59/2010, da emanare entro sei mesi, sono ben altre le preoccupazioni delle associazioni dei mediatori. Spiega Santino Taverna, presidente lombardo della Fimaa (l'associazione nazionale con più iscritti): «C'è stato e c'è ancora un notevole pressing, da parte di altri ordini e ruoli, per escludere dalle norme relative ai mediatori immobiliari i mandatari a titolo oneroso di immobili, lasciandovi "posteggiati" solo i mediatori. Ciò svuoterebbe di utilità la professione di mediatore di immo-

bili, perché sarebbero in molti ad optare per quella di mandatarario, non regolamentata».

Il mandatarario, a differenza del mediatore, riceve l'incarico di comprare, vendere o affittare un immobile solo da una delle due parti, è pagato solo da questa e agisce nel suo esclusivo interesse. Nel mandato si sostituisce in tutto e per tutto al venditore, all'acquirente o al locatario, con cui il terzo coinvolto non ha rapporti, e ha solo l'obbligo di trasferire il bene oggetto del contratto (immobile o denaro ricavato dalla vendita o dalla locazione) al suo

## NUOVO REGIME

Dal 10 maggio per iniziare la professione bisogna avviare un'attività e non è più sufficiente aver seguito il corso

mandante, trattenendo eventualmente il compenso. Si tratta, con tutta evidenza, di un'attività delicatissima, foriera di pericoli per il consumatore finale, perché il professionista che vi si dedica, è tenuto solo a rispettare i limiti posti nel mandato. Tant'è vero che, fino a qualche anno fa, i mandatari, per essere iscritti all'apposita sezione del ruolo, dovevano sostenere una prova scritta aggiuntiva.

Diverse norme recenti, peraltro, hanno assoggettato i mediatori ad alcuni obblighi non estesi ai mandatari a titolo oneroso. Per esempio gli agenti immobiliari, a differen-

za dei mandatari, hanno l'obbligo di registrazione delle scritture private non autenticate con la responsabilità in solido con le parti contraenti del pagamento dell'imposta di registro (introdotto dalla Finanziaria 2007).

Le posizioni di Fimaa potrebbero anche essere interpretate come una strenua difesa di interessi di categoria. «Il problema non è tanto un inquadramento in un ruolo o in qualsiasi elenco - ribatte Taverna - ma quello della difesa del consumatore. È impensabile che un qualsiasi soggetto privo di preparazione, così come un professionista magari in conflitto di interesse con il proprio cliente, possano assumere il ruolo di mandatari. Il regolamento di attuazione dell'articolo 73 sarebbe un'ottima occasione per affrontare anche il nodo dei corsi per diventare mediatori o mandatari: le 80 ore previste dalla legge sono insufficienti, in due o tre settimane non si impara una professione così complessa. Bene ha fatto l'Emilia Romagna a imporne 200».

C'è poi il discorso degli aggiornamenti professionali periodici, non obbligatori. Quindi quello del deposito presso le Camere di commercio dei prestampati contrattuali: vige ancora, è vero, ma non esiste alcun obbligo di leggerli o controllarli. Infine mancano i controlli sulla polizza obbligatoria a copertura dei rischi professionali: c'è chi la fa per un anno, al momento dell'iscrizione, e poi non la rinnova.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

