



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

1 2 GEN. 2011
Roma,.....
Prot. N°...**000237**
Serv. **ER - PL** Area **DG-1**
Rif. del
Allegati

Ai Signori Presidenti dei
Consigli dei Collegi Geometri e Geometri
Laureati

Ai Signori Presidenti dei
Comitati Regionali dei Geometri e Geometri
Laureati

Ai Signori
Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Italiana Previdenza ed
Assistenza Geometri Liberi Professionisti

Ai Dirigenti di Categoria

L O R O S E D I

Oggetto: Attività di mediazione.

Pervengono da parte di alcuni Collegi richieste di informazione riguardanti la disciplina dell'attività di intermediazione immobiliare ed in particolare gli effetti innovativi introdotti dall'entrata in vigore del DLgs. 26 marzo 2010, n. 59, rispetto all'obbligo di iscrizione al "ruolo dei mediatori" ed alla "incompatibilità" con l'iscrizione in albi, ruoli, ordini, ecc.

Il richiamato DLgs. del 26 marzo 2010, n. 59, costituisce l'attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno (10G0080) le cui disposizioni vanno applicate a qualunque attività economica, di carattere

Piazza Colonna, 361
00187 Roma

Tel. 06 4203161
Fax 06 48912336

www.cng.it
cng@cng.it

C.F. 80053430585



imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale.

L' Art. 73 innova la disciplina relativa alle modalità di esercizio dell'attività di intermediazione commerciale e di affari (Titolo II, Disposizioni relative ad alcuni procedimenti di competenza del Ministero dello sviluppo economico) sopprimendo il ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39 e successive modificazioni.

Comunque, l'innovazione non comporta sostanziali modifiche alle posizioni soggettive previgenti poiché la funzione del Ruolo suddetto è stata semplicemente sostituita dall'iscrizione "*in una apposita sezione del REA*" (Repertorio delle notizie economiche e amministrative) – o nel registro delle imprese per le attività svolte in forma di impresa – costituendo, contrariamente all'auspicata liberalizzazione, una condizione di confermata esclusività professionale.

Quindi, le attività in precedenza disciplinate dal ruolo, per l'iscrizione al quale era previsto un procedimento ad istanza di parte, sono oggi soggette a dichiarazione di inizio di attività (DIA), da presentare alla Camera di Commercio, industria, artigianato e agricoltura, per il tramite dello sportello unico, corredata delle autocertificazioni e delle certificazioni attestanti il possesso dei requisiti prescritti.

La Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura assume la competenza di verificare il possesso dei requisiti stessi e di iscrivere i relativi dati nel registro delle imprese, se l'attività è svolta in forma di impresa, oppure nel repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA), assegnando ad essi la qualifica di intermediario per le diverse tipologie di attività, distintamente previste dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39.

La procedura è vincolante sia per il passaggio di iscrizione al Registro degli intermediatori immobiliari già iscritti nel ruolo, sia per i nuovi iscritti e per tutti coloro che, non iscritti al ruolo, intendono continuare l'esercizio dell'attività *anche se in modo occasionale o discontinuo*.

L'iscrizione ha "*effetto dichiarativo del possesso dei requisiti abilitanti all'esercizio della relativa attività professionale*" e implica obbligatoriamente:

1. **il previo possesso di specifici requisiti** tra i quali la frequenza di un corso di formazione ed il superamento di un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale in relazione al ramo prescelto oppure un periodo di pratica con l'obbligo di frequenza di specifico corso professionale. Tali requisiti costituiscono condizione essenziale di procedibilità per le nuove iscrizioni e non sono sostituibili con altri titoli professionali o crediti formativi.
2. **la incompatibilità con l'esercizio di professioni**. Le recenti disposizioni normative nulla correggono in tema di incompatibilità. Infatti, con l'art. 18, lett. c), della legge 5 marzo 2001, n. 57, che ha sostituito il comma 3, dell'art. 5, L. n. 39/89, la Legge fissa le condizioni di incompatibilità prevedendo l'obbligo per il mediatore di non "*esercitare*" altre attività autonome imprenditoriali o



3° foglio – segue pagina

del Prot. N°

professionali al di fuori del settore della mediazione. L'abolizione del più restrittivo divieto, che prevedeva l'incompatibilità con l'iscrizione in albi, ruoli o registri di qualsiasi genere, sposta la questione *de qua* dal piano dell'iscrizione a quello dell'*esercizio di attività imprenditoriali e professionali o nel registro delle imprese per le attività svolte in forma di impresa*.

L'iscrizione all'Albo dei Geometri non è causa di incompatibilità ma contestualmente permane l'obbligo, a carico del professionista che abbia optato per l'attività di intermediazione immobiliare, di astenersi in modo assoluto dall'esercitare la professione di geometra.

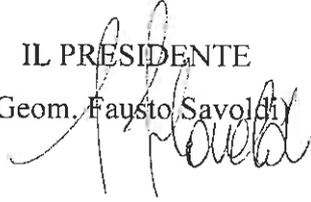
Pertanto, restando comunque salve tutte le disposizioni normative originariamente collegate al "ruolo" ed attualmente da riferirsi al "REA", anche il geometra professionista che eserciti l'attività di mediatore, ancorché in modo occasionale o discontinuo, ha l'obbligo di essere iscritto nell'istituendo Repertorio delle notizie Economiche e Amministrative secondo le modalità, requisiti soggettivi e condizioni di incompatibilità previsti dalla modifica legislativa di cui al DLgs. del 26 marzo 2010, n. 59.

Il mancato rispetto della disciplina espone a pesanti sanzioni sia amministrative (da 7.500 a 15.000 euro) sia penali ai sensi dell'art. 348 c.p., in caso di recidiva, con l'obbligo di restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite.

Per gli iscritti all'Albo è comunque sempre legittima l'attività professionale di partecipazione alla mediazione quando sia espletata su incarico e nell'interesse di una sola delle parti, si sostanzia anche oltre le prestazioni rientranti nelle normali competenze tecnico professionali (consulenze e verifiche tecniche, stime, contratti, ecc.) e sia compensata con onorari, diritti e spese.

Con i migliori saluti.

IL PRESIDENTE
(Geom. Fausto Savoldi)



2