

Trento, 11 settembre 2012

Comunicato stampa

Intermediazione immobiliare: nessuna provvigione agli “agenti” non iscritti all’albo!

Alcuni consumatori si sono rivolti al CRTCU per avere delucidazioni in merito al diritto alla provvigione da parte degli agenti immobiliari ed, in particolare, di quelli che non risultano iscritti all’apposito ruolo tenuto presso la CCIAA.

Tutti coloro che esercitano l'attività di mediazione per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, devono essere iscritti nell'apposito ruolo professionale, e nel caso di esercizio dell'attività di mediazione da parte di una società, i requisiti per l'iscrizione nel ruolo debbono essere posseduti dal legale rappresentante di essa ovvero da colui che da quest'ultima è preposto a tale ramo di attività.

Ne consegue che per gli ausiliari della società di mediazione è prescritta l'iscrizione nel ruolo solo quando, per conto della società, risultino assegnati allo svolgimento di attività mediatizia in senso proprio, della quale compiono gli atti a rilevanza esterna, con efficacia nei confronti dei consumatori, ed impegnativi per l'ente da cui dipendono; essa non è invece richiesta per quei dipendenti della società che esplicano attività accessoria e strumentale a quella di vera e propria mediazione, in funzione di ausilio ai soggetti a ciò preposti (Cass. Civ. Sez. III, sent. n. 8708 del 09.04.2009).

Le conseguenze sono che per l’agente non iscritto viene meno il diritto alla provvigione e scatta l’applicazione della sanzione amministrativa ovvero, in caso di recidiva, l’applicazione della pena prevista per l’esercizio abusivo della professione (Cass. Civ. Sez. II, sent. n. 9380 del 27.6.2002).

Nei casi trattati dal CRTCU l’intera trattativa, dalla visita iniziale dell’immobile alla stipula del contratto erano stati gestiti esclusivamente da “agenti” non abilitati, con il venir meno, appunto, del diritto alla pretesa provvigione.

Per consulenza e assistenza in materia di compravendita immobiliare il CRTCU è a disposizione.