



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI GENOVA

Riunione della Giunta Camerale di lunedì 9 ottobre 2023 - Ore 15.11

Presenti	Assenti		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sig. Luigi ATTANASIO	- Presidente
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sig. Alessandro CAVO	- Vicepresidente Vicario
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dott.ssa Paola NOLI	- Vicepresidente
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sig. Paolo CORSIGLIA	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Stefano MESSINA	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sig. Giovanni MONDINI	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dott. Felice NEGRI	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sig. Massimiliano SPIGNO	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Ruggero REGGIARDO(*)	- Presidente Revisori dei Conti
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Gian Alberto MANGIANTE	- Revisore dei Conti
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dott. Giuseppe NOVELLI	- Revisore dei Conti
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Maurizio CAVIGLIA	- Segretario Generale

(*) Il dott. Reggiardo entra alle ore 15.31 durante la comunicazione n. 167C

Assistono il Segretario Generale il Dirigente Vicario, Dott. Marco Razeto, e la sig.ra Angela Modestini. Partecipa alla riunione l'ing. Filippo Delle Piane, in qualità di Presidente della Consulta per le infrastrutture e l'urbanistica.

N. 261 del 09.10.2023

OGGETTO: Approvazione linee guida per l'accertamento della incompatibilità dell'attività di mediazione e dell'attività di amministratore di condominio.

IL PRESIDENTE richiama la delibera n. 234 del 11/09/2023 nella quale è stata sollevata la questione di incompatibilità tra l'attività di mediazione e quella di amministratore di condominio.

Alla luce della L. 39/89 e alle successive modifiche normative in tema di incompatibilità e tenuto conto sia della giurisprudenza confermativa dell'incompatibilità che della questione di pregiudizialità sollevata dal Consiglio di Stato alla Corte di Giustizia Europea con l'ordinanza n. 3655/2023, si ritiene utile proporre delle linee guida di carattere pratico operativo per la gestione del relativo procedimento amministrativo.

Le linee di indirizzo che si sottopongono all'attenzione della Giunta sono in gran parte ispirate alla recente giurisprudenza e in particolare alle considerazioni contenute nella sentenza del TAR Emilia Romagna del 4/1/2022, che è stata a oggetto di appello al Consiglio di Stato sopraenunciato, nonché dal parere espresso dallo Studio Legale Associato Agnoli Bruzzone Genovesi, già sottoposto all'attenzione della Giunta nella riunione dell'11 settembre ultimo scorso.

Dall'attuale quadro normativo nonché dagli indirizzi generali seguiti dal sistema camerale e dalle argomentazioni che il competente Ministero (già MISE ora Ministero delle Imprese e del Made in Italy) ha presentato nei vari Giudizi a sostegno della validità interpretativa della norma si è rilevato come resti un punto fermo l'incompatibilità tra l'attività e quella di amministrazione di condominio.

Tuttavia la giurisprudenza più recente, pur confermando la sussistenza di incompatibilità, indica la necessità di un procedimento di verifica accurata da parte della Pubblica Amministrazione riguardo al carattere di professionalità dell'attività svolta nel campo dell'amministrazione condominiale, in nome di quel principio di proporzionalità tra i vincoli alla libertà di iniziativa economica e i fini che si vogliono raggiungere: in questo caso la tutela della trasparenza del mercato e degli interessi del consumatore. La ragionevolezza nel bilanciamento di tali principi ha già portato in passato all'archiviazione di procedure di infrazione del nostro Paese su norme limitative della concorrenza.

Interessanti in questo senso appaiono le affermazioni contenute nella sopraindicata sentenza del T.A.R. Emilia Romagna laddove evidenziano nello svolgimento dell'attività di amministratore condominiale un venir meno degli obblighi del mediatore relativi alla terzietà e imparzialità nell'affare. Come ad esempio quando si enuncia che "l'elevato numero degli immobili presso i quali il soggetto svolge anche l'attività di amministratore di condominio (che denota la natura imprenditoriale di quell'attività) induce a ritenere - secondo la logica e l'esperienza comune - un pericolo concreto di conflitto di interessi ogni volta che uno degli appartamenti amministrati resta libero e viene messo in vendita, risultando verosimilmente preferito rispetto ad altri."

Da tale principio peraltro non può derivare sulla CCIAA l'onere di verificare la neutralità per ogni specifico affare concluso, affermando il conflitto di interessi solo per l'eventuale svolgimento delle due attività in modo congiunto sul medesimo immobile, trattandosi piuttosto di una incompatibilità di natura più ampia e generale. Come ben descritto nell'intervento a sostegno da parte del Ministero "i valori di indipendenza diventano centrali nell'operato dell'intermediario che pone in relazione acquirenti e venditori, i quali debbono avere come legittima aspettativa quella di rivolgersi a un operatore qualificato, affidabile e totalmente imparziale."

Il consumatore ha diritto di avere ben chiaro il ruolo svolto dal mediatore cui si rivolge, come ha sottolineato la Corte di Cassazione, sez. II civile - 6/12/2016 n. 24950 dove si afferma "ciò che è decisivo non è tanto l'imparzialità del suo operare quanto la riconoscibilità esterna della posizione terza - che egli assume nel successivo rapporto con entrambe le parti, posizione che gli deriva, appunto, dall'assenza di collaborazione, dipendenza o rappresentanza con una sola di esse".

A queste argomentazioni si potrebbe aggiungere che l'operatività dell'amministratore di condominio nel settore immobiliare, afferente "al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione" (per usare la stessa espressione del legislatore) lo pone in posizione di vantaggio rispetto ai mediatori concorrenti, sia per il possesso privilegiato delle informazioni che per i contatti favoriti con la potenziale utenza.

Lo stesso Consiglio di Stato del resto, nel citato provvedimento di rinvio, ha ritenuto doversi chiedere il parere della Corte di Giustizia sulla parte del dettato normativo in cui si sancisce in via preventiva e generale l'incompatibilità tra l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condominio sul presupposto del mero esercizio congiunto delle due attività, prescindendo da qualsiasi verifica sulle circostanze concrete di operatività.

Dalle premesse qui esposte si ritiene quindi di dover ribadire che, a legislazione vigente, non si possono che considerare le due attività incompatibili laddove ricorrano quegli elementi di professionalità e rilevanza nell'attività di amministrazione di condominio che possono alterare la posizione di terzietà del mediatore.

Considerato che queste circostanze devono essere appurate a seguito di un esame circostanziato da basarsi su elementi oggettivi, si propone alla Giunta di formalizzare questo patrimonio di conoscenze e comportamenti al fine di rendere massimamente trasparenti per l'utenza e per i mediatori stessi i criteri operativi da seguirsi in un procedimento amministrativo volto a rilevare l'incompatibilità tra le due attività in oggetto.

Tenuto conto della prassi operativa sinora generalmente seguita dagli Uffici camerali e delle necessità istruttorie emergenti dagli approfondimenti effettuati e sopra riassunti, si possono così descrivere i passaggi successivi all'acquisizione della notizia del contemporaneo esercizio dell'attività di mediazione con l'attività di amministratore di condominio. Sia nel caso in cui l'accertamento sia avvenuto a seguito di segnalazione esterna che in sede di verifica dei requisiti, le prime fasi sono svolte dagli Uffici preposti alla vigilanza sull'attività di mediazione e possono così sintetizzarsi:

- Verifica documentale del contemporaneo esercizio delle due attività, in modo strutturato attraverso l'esame delle risultanze del Registro Imprese e di qualunque altra documentazione agli atti;

- Eventuali ulteriori approfondimenti desumibili anche da accertamenti di Enti proposti al controllo delle attività in oggetto, quali Polizia municipale o Guardia di Finanza, effettuati anche su richiesta della Camera di Commercio; in tale fase risulterà essenziale la raccolta di elementi sulla rilevanza quantitativa dell'attività di amministrazione, ove possibile anche in relazione alla sua proporzionalità rispetto a quella di mediazione;

- Richiesta di delucidazioni al soggetto interessato, in applicazione del principio di leale collaborazione tra Pubblica Amministrazione e singolo cittadino, riconosciuto a livello costituzionale dall'articolo 97, comma 2 e sancito anche dall'art.1, comma 2 bis, l.241/90; ne conseguirà l'invito a rimuovere lo stato di incompatibilità laddove venga confermato lo svolgimento professionale e rilevante dell'attività di amministratore di condominio;

Qualora tali fasi prodromiche non portino a un chiarimento e a una soluzione della situazione di conflittualità, si aprirà

quindi la fase di competenza del Conservatore del Registro delle Imprese, a sua volta articolato in due momenti:

- 1) avvio del procedimento di inibizione all'esercizio dell'attività con la concessione di un termine per la risoluzione del problema;
- 2) nel caso lo stato di incompatibilità non venga rimosso, conclusione del procedimento con la relativa inibizione alla prosecuzione dell'attività di mediazione.

LA GIUNTA CAMERALE

Udita l'esposizione del RELATORE;

Vista la Legge 39/89 e le successive modifiche;

Preso atto del parere dello Studio Legale Agnoli Bruzzone Genovesi;

Preso atto della necessità di ridefinire con maggiore trasparenza le procedure volte all'accertamento del contemporaneo esercizio dell'attività di mediatore con l'attività di amministratore di condominio;

Unanime,

d e l i b e r a

di disciplinare, secondo le disposizioni in narrativa, le procedure relative al procedimento amministrativo volto alla constatazione del contemporaneo esercizio dell'attività di mediazione con quella di amministratore di condominio.