



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, IL CONSUMATORE,
LA VIGILANZA E LA NORMATIVA TECNICA
Divisione VI – Registro delle Imprese, professioni ausiliarie del commercio e artigiane e riconoscimento titoli professionali

Alla Sig. ra Luigina RINALDI
Trasmessa via e-mail:
luiginarinaldi1971@libero.it

prot.20909 del 27.10.2016

OGGETTO: quesiti e richieste in materia di mediazione immobiliare.

Si fa riferimento alla lettera inviata a questa Direzione Generale dalla S.V. in data 11 gennaio u.s. a mezzo e-mail (nonché al successivo sollecito via e-mail del 22 gennaio), con la quale la S.V. medesima, nel lamentare di essere stata vittima di una condotta fraudolenta in ambito di pagamento di provvigioni mediatizie, chiede l'invio di *una copia dei moduli e formulari di legge per indagine*, nonché pone i seguenti quesiti:

- *“quali sono i moduli e formulari in materia di mediazione immobiliare da presentare alla Camera di commercio secondo le normative del codice civile?”;*
- *“le copie dei formulari e moduli comunicati dal mediatore in Camera di Commercio all’inizio dell’attività devono essere approvate da voi e conformi alle disposizioni di legge?”;*
- *“il modulo: incarico di vendita va presentato alla Camera di Commercio?”*

In proposito, per quanto di competenza dello scrivente ufficio, si rappresenta preliminarmente che, in base al combinato disposto degli artt. 6 - comma 1) e 10 del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 “ *Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione* ”, nonché ai sensi dell’art. 9 del decreto ministeriale 26 ottobre 2011, attuativo del D. Lgs. n. 59 del 26.3.2010 (di recepimento della direttiva comunitaria 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), possono essere presentati a questo Ministero unicamente i ricorsi gerarchici proposti dai mediatori od aspiranti tali, avverso i provvedimenti camerali concernenti l’applicazione nei loro confronti delle sanzioni disciplinari di sospensione o inibizione, temporanea o perpetua, dall’esercizio dell’attività.

Di conseguenza, lo scrivente non ha alcun diretto potere ispettivo volto ad accertare eventuali comportamenti *contra legem* posti in essere da imprese di mediazione nei confronti dei propri clienti essendo questa, se del caso, materia di diretta competenza camerale.



Pertanto, con riguardo alla fattispecie lamentata dalla S.V., si riterrebbe utile che la S.V. medesima rappresentasse la vicenda lamentata alla Camera di commercio competente territorialmente, chiedendo di attivare ogni opportuna azione istruttoria per il concreto espletamento e la definizione della controversia.

Azione istruttoria che poi potrà essere, eventualmente e successivamente sollecitata da questa Amministrazione, nell'ambito dei propri poteri di vigilanza ed indirizzo sull'operato camerale, laddove non fosse stata attivata autonomamente da parte camerale a seguito di espressa richiesta da parte dell'utenza.

L'invito sopra rivolto lascia peraltro impregiudicata alla S.V. la possibilità di adire la giustizia ordinaria per la risoluzione della controversia lamentata, trattandosi di due ordini di giudizio che attengono a fattispecie diverse: da un lato il puntuale rispetto ed applicazione delle norme dettate dalla legge n. 39/1989 e suoi derivati, concernenti il corretto esercizio dell'attività mediatizia; dall'altro l'accertamento - in termini giudiziari - di eventuali violazioni in campo civilistico e/o penale.

Venendo ora alle specifiche richieste rivolte dalla S.V. in materia di mediazione immobiliare, concernenti il conoscere *“quali sono i moduli e formulari in materia di mediazione immobiliare da presentare alla Camera di commercio secondo le normative del codice civile”*, nonché se le stesse *“devono essere approvate da voi e conformi alle disposizioni di legge”* e se *“il modulo: incarico di vendita va presentato alla Camera di Commercio”*, si fa presente quanto segue.

L'art. 5, comma 4) della richiamata legge n.39/1989 prevede unicamente che qualora il mediatore si avvalga di tali ausilii, nei quali siano indicate le condizioni del contratto, questi devono essere preventivamente depositati presso la Camera stessa: pertanto, in materia di tutela relativa alle clausole contrattuali unilateralmente predisposte, valgono le disposizioni di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., nonché l'obbligo di conformità delle stesse alle correlate norme del codice dei consumatori.

Inoltre, ai sensi dell'art. 6 del citato decreto ministeriale 26 ottobre 2011, l'eventuale deposito dei predetti moduli e formulari in Camera di Commercio determina l'archiviazione degli stessi nell'archivio degli atti e dei documenti di cui all'art. 8 del decreto del Presidente della Repubblica n. 581 del 1995 e la possibilità per chiunque di ottenerne copia ai sensi dell'art. 24, comma 2, del medesimo decreto presidenziale.

Per le considerazioni appena espresse, pertanto, si comunica alla S.V. che la lettera in questione verrà archiviata da questo ufficio senza dare alcun seguito alle lamentele ivi contenute che, se del caso, dovranno essere rivolte in prima istanza alla competenza camerale per le opportune valutazioni del caso.

IL DIRETTORE GENERALE
(Gianfrancesco Vecchio)