



CAMERA DI COMMERCIO  
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA  
DI TORINO

# **Agenti immobiliari**

*Cosa sapere prima di firmare*

**GUIDE AI DIRITTI**

Il presente volume è stato realizzato nell'ambito dell'Accordo di collaborazione tra la Camera di commercio di Torino e il Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università di Torino.

Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione a terzi.

Coordinamento editoriale: Settore Regolazione del Mercato, Camera di commercio di Torino

# Indice

<b>Introduzione</b> .....	<b>4</b>
<b>Capitolo primo</b>	
<b>Iscrizione al Registro Imprese</b> .....	<b>5</b>
1.1 Come fare per verificare l'iscrizione .....	6
1.2 Conseguenze della mancata iscrizione .....	6
<b>Capitolo secondo</b>	
<b>La provvigione</b> .....	<b>7</b>
2.1 Quando dev'essere pagata.....	6
2.2 Come si stabilisce la misura della provvigione .....	7
<b>Capitolo terzo</b>	
<b>L'obbligo del deposito della modulistica utilizzata</b> .....	<b>9</b>
3.1 Come fare per prendere visione dei moduli depositati .....	9
3.2 Conseguenza in caso di mancato deposito o di difformità dei moduli utilizzati .....	9
<b>Capitolo quarto</b>	
<b>Clausole inique</b> .....	<b>11</b>
<b>Capitolo quinto</b>	
<b>Obblighi informativi</b> .....	<b>12</b>
5.1 Cosa il mediatore è tenuto a comunicare per legge e quali verifiche chiedere appositamente.....	12
5.2 Le conseguenze di un'informazione non corretta o carente.....	13
<b>Capitolo sesto</b>	
<b>L'obbligo di polizza assicurativa.</b> .....	<b>15</b>
6.1 Il deposito dell'assicurazione presso la camera di commercio .....	15
6.2 Le conseguenze nel caso di mancata copertura assicurativa .....	15
<b>Capitolo settimo</b>	
<b>Autonomia e indipendenza del mediatore.</b> .....	<b>16</b>
<b>Capitolo ottavo</b>	
<b>Le conseguenze del comportamento scorretto</b> .....	<b>16</b>
8.1 Segnalazione e controversie in caso di comportamenti scorretti .....	18
<b>Riferimenti normativi</b> .....	<b>18</b>

## Introduzione

È importante che chi si rivolge a un mediatore per vendere o locare un immobile presti attenzione a specifici aspetti, che verranno esaminati, punto per punto, in questa guida.

In particolare, è bene:

- essere sicuri di avere a che fare con un mediatore regolarmente iscritto
- sapere quali sono gli obblighi del mediatore
- essere in grado di valutare gli impegni che si stanno assumendo quando ci sia avvale della sua attività.

Tutto ciò serve, sul piano individuale, a tutelarsi sin dal primo approccio e a evitare sorprese e inconvenienti nello svolgimento del rapporto e, sul piano generale, a favorire lo sviluppo di buone prassi commerciali e una corretta concorrenza tra gli operatori del settore.

## Capitolo I

### Iscrizione al Registro Imprese

**Il mediatore deve essere iscritto nel Registro tenuto presso le Camere di Commercio e, in mancanza di iscrizione, non ha diritto alla provvigione.**

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare; se per effetto della sua attività l'affare viene effettivamente concluso, ha diritto a ricevere un compenso in denaro.

Non tutti, però, possono svolgere l'attività di mediatore.

Tale attività può essere svolta solo dai **soggetti iscritti** nel **Registro delle Imprese**.

L'iscrizione viene effettuata dalle Camere di commercio su iniziativa degli interessati, dopo la verifica del possesso da parte di questi ultimi dei **requisiti** morali e professionali richiesti dalla legge.

I richiedenti, in particolare, non devono essere incorsi in certe condanne e devono avere frequentato un corso preparatorio di formazione e superato un esame diretto ad **accertarne l'attitudine e la capacità professionale**.

Con l'iscrizione si acquista la qualifica di **agente di affari in mediazione**: si tratta di una posizione giuridica personale, il che significa che il mediatore deve agire direttamente e può delegare solo un soggetto che sia a sua volta iscritto e posseda la stessa qualifica.

Quale che sia la struttura organizzativa delle agenzie immobiliari presso le quali operano i mediatori, occorre che si proceda all'iscrizione. Sono pertanto tenuti all'iscrizione:

- il titolare dell'impresa individuale
- tutti i legali rappresentanti dell'impresa societaria (anche affiliata a una rete di intermediazione immobiliare in *franchising*)
- gli eventuali preposti e tutti coloro che svolgono l'attività di mediazione per conto dell'impresa.



Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori: nel caso in cui, per la gestione della trattativa, un'agenzia immobiliare si avvalga di un soggetto non iscritto, è scorretto tanto il comportamento del **soggetto che senza essere iscritto svolga la concreta attività di mediazione**, quanto quello del **titolare dell'agenzia che si avvalga del soggetto abusivo**.



Attenzione: l'iscrizione presso la Camera di commercio è necessaria per **tutti** coloro che svolgono l'attività di mediazione immobiliare, e quindi non solo per coloro che operino **continuativamente**, ma anche per coloro che operino su mandato a titolo oneroso **in modo** solo **occasionale e discontinuo**.

### **1.1 Come fare per verificare l'iscrizione**

Se per qualche ragione la posizione del soggetto che si dichiara mediatore e della cui attività ci si vuole avvalere appare poco chiara, è possibile effettuare la **visura** del Registro delle imprese presso la Camera di commercio; per farla, è sufficiente disporre dei dati identificativi del soggetto o dell'agenzia.

Per acquisire il documento bisognerà pagare dei diritti di segreteria, di importo contenuto.

La visura consente di conoscere una serie di dati dell'agente di mediazione immobiliare, quali gli estremi anagrafici e la data dell'iscrizione.



Per indicazioni più dettagliate su come richiedere e ottenere le visure: <https://www.to.camcom.it/visure>.

### **1.2 Conseguenze della mancata iscrizione**

Secondo la legge, **solo** coloro che si siano iscritti presso le Camere di commercio hanno diritto di esigere la **provvigione** dai contraenti.

Chi non è iscritto **non può pretendere** alcuna provvigione, nemmeno se ha svolto diligentemente e utilmente la sua attività.

Se la provvigione gli sia stata comunque pagata, è obbligato a **restituire** quanto ricevuto.

Chi esercita abusivamente l'attività di mediatore immobiliare è soggetto al pagamento di una sanzione amministrativa.

Le Camere di commercio devono denunciare all'autorità giudiziaria i soggetti che siano incorsi per due volte in tale sanzione amministrativa per esercizio abusivo dell'attività.

## Capitolo II

# La provvigione

**La provvigione è dovuta dalle parti al momento della conclusione dell'affare e la sua misura è quella concordata o, in mancanza di accordo, quella stabilita dagli usi.**

L'opera del mediatore rappresenta un costo. Se ci si avvale della sua attività (ad es. consentendogli di far visitare il proprio immobile da potenziali acquirenti o locatari oppure esaminando un immobile attraverso la sua collaborazione) e poi si conclude l'affare, il mediatore ha diritto a esigere la **provvigione** da ciascuna delle parti (sempre che, come visto al punto precedente, sia iscritto presso la Camera di Commercio).



L'obbligo di pagare di entrambe le parti coinvolte dall'affare non è escluso dal fatto che l'incarico è stato conferito da una sola di esse, se l'altra aveva consapevolezza dell'attività di intermediazione e aveva acconsentito al suo svolgimento.

Sono comunque consentiti accordi diversi, con i quali il mediatore espressamente esoneri dal pagamento della provvigione una delle parti (c.d. clausola "franco provvigione").

Bisogna precisare che, al di là della provvigione, anche se l'affare non viene concluso, il mediatore ha comunque diritto al **rimborso delle spese** nei confronti della persona per incarico della quale sono state sostenute. Si deve trattare di spese comprovate e ragionevoli. Ad ogni modo, per la migliore tutela della propria posizione, è opportuno che le parti si accordino su un importo massimo che l'operatore non può superare, o addirittura, se vogliono, escludano il rimborso delle spese.

### **2.1 Quando dev'essere pagata**

Il mediatore matura il diritto alla provvigione nel momento in cui conduce le parti alla **conclusione dell'affare**, e cioè di un **accordo compiuto e giuridicamente vincolante**.

Pertanto, nel caso di compravendita immobiliare, salvo solo una diversa pattuizione, il mediatore può pretendere il pagamento della provvigione già a partire dalla stipula dal contratto **preliminare** (detto anche compromesso).

Se gli effetti del contratto sono condizionati a un evento futuro e incerto (ad es. l'ottenimento da parte del compratore del mutuo), però, il diritto alla provvigione sorge solo nel momento in cui si verifica la condizione.

D'altra parte, il mediatore deve esigere la provvigione entro un anno dal momento in cui si è giunti alla conclusione dell'affare, altrimenti ne perde il diritto.

Tale diritto sorge anche nel caso in cui il mandato del mediatore sia scaduto, ma chi acquista l'immobile lo ha visionato grazie al suo intervento.

## **2.2 Come si stabilisce la misura della provvigione**

La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti si stabiliscono attraverso un **patto** o, in mancanza, attraverso gli **usi** o con determinazione del giudice secondo equità.

È bene che ciascuna delle parti concordi, fissandola per **iscritto**, la misura della provvigione con il mediatore quando gli conferisce l'incarico o ne accetti l'intermediazione.

La provvigione può essere prevista secondo un importo percentuale oppure fisso. In caso di percentuale, la base di calcolo è costituita dal valore dell'affare (ad es. dal prezzo di vendita dell'immobile).

In sede di accordo, naturalmente, il mediatore tende a proporre le proprie tariffe. In linea generale, l'entità proporzionale della provvigione proposta tende a diminuire con il crescere del valore dell'affare e, viceversa, a salire se tale valore è basso.

**La misura della provvigione costituisce comunque un elemento che dipende da quanto le parti hanno stabilito.** Solo laddove non vi sia stato un accordo, valgono gli usi.

La Raccolta degli usi della provincia di Torino, per la compravendita degli immobili, prevede che «*il compenso al mediatore non eccede globalmente il 6% e fa carico per il 50% al venditore e per il 50% al compratore*»; per la locazione, invece, nel caso di contratti superiori ad un anno «*non eccede globalmente l'importo di due mensilità del canone di locazione ed è a carico dei contraenti in parti uguali*» mentre per i contratti di durata inferiore non supera «*il 20% del canone complessivo e ed è a carico dei contraenti nella misura del 10% ciascuno*»<sup>1</sup>.

All'ammontare della provvigione, va poi sommata l'IVA nella misura prevista dalla legge.

---

<sup>1</sup> <https://www.to.camcom.it/pubblicazioni/raccolta-provinciale-degli-usi>

## Capitolo III

### L'obbligo del deposito della modulistica utilizzata

**I moduli e formulari utilizzati dal mediatore devono corrispondere a quelli depositati presso la Camera di commercio.**

Il rapporto di mediazione può nascere sia dal mero comportamento del mediatore e di coloro che si avvalgono della sua attività, sia con la sottoscrizione di un **accordo contrattuale redatto per iscritto**.

Nella maggior parte dei casi, per l'incarico di mediazione (ad es. a reperire un compratore), nonché per la proposta d'acquisto immobiliare, i mediatori professionali adottano **testi contrattuali uniformi**, redatti sotto forma di **moduli prestampati**, che vengono presentati al cliente come un blocco da accettare nella sua interezza.

Questi modelli standardizzati tendono per lo più a tutelare la posizione e il diritto alla provvigione dei mediatori che li hanno predisposti.

Contro eventuali abusi, però, la soluzione non è rifiutarne la sottoscrizione per privilegiare accordi orali. È anzi preferibile che qualsiasi incarico al mediatore sia conferito per iscritto, in modo da fissare e chiarire previamente obblighi e diritti reciproci.

Bisogna però adottare alcune accortezze.

Innanzitutto, prima di sottoscrivere i moduli, è consigliabile farsi **consegnare una copia** del contratto, per leggerlo con calma e attenzione.

Inoltre, è possibile controllare che il modulo proposto dal mediatore sia conforme a quello **depositato** presso la locale Camera di commercio.

Infatti, con lo scopo di assicurarne la consultazione e il controllo da parte di chiunque ne abbia interesse, la legge prevede che i mediatori possano impiegare moduli e formulari solo dopo averli previamente depositati.

Presso la Camera di commercio devono essere depositati solo i moduli prestampati/formulari, che il mediatore utilizza riempiendo di volta in volta gli spazi in bianco con i dati relativi al singolo contratto (es. dati catastali, ammontare della caparra, data del rogito...)

Tali moduli o formulari «devono essere **chiari, facilmente comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale**». Essi, inoltre, devono recare gli **estremi dell'iscrizione** (codice fiscale dell'impresa e numero REA) presso i registri della Camera di commercio dell'agente e, nel caso di società, dei legali rappresentanti e dei preposti.



Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori: è scorretto il comportamento del mediatore immobiliare che, nello svolgimento della sua attività, utilizzi **moduli non previamente depositati** presso la Camera di commercio oppure **difformi** rispetto a quelli già depositati.

### ***3.1 Come fare per prendere visione dei moduli depositati***

Per ogni dubbio, al fine di verificare che il modulo contrattuale adottato dal mediatore sia stato effettivamente depositato e in modo da poterne esaminare le clausole, ci si può rivolgere agli uffici della Camera di Commercio.

Per la provincia di Torino, è possibile scrivere al settore che si occupa delle attività certificate per verificare che il mediatore abbia depositato la modulistica in uso; mentre al settore che si occupa del rilascio delle visure è possibile richiedere, unitamente alla visura, anche le copie dei moduli depositati dalla stessa, per verificare che siano conformi a quelli utilizzati dal mediatore.

### ***3.2 Conseguenza in caso di mancato deposito o di difformità dei moduli utilizzati***

L'agente che si avvale di moduli o formulari senza averli prima depositati è soggetto alle sanzioni disciplinari applicate dalla Camera di commercio locale. Inoltre, è punito anche con una sanzione amministrativa pecuniaria.

Il contratto, però, resta valido, e quindi il cliente deve in ogni caso pagare la provvigione se il contratto si conclude.

## Capitolo IV

# Clausole inique

**I contratti fatti sottoscrivere dal mediatore non devono contenere clausole squilibrate a suo favore.**

A fronte della predisposizione unilaterale del contratto da parte del professionista, la legge prevede degli strumenti per tutelare il cliente da possibili abusi.

Quando il cliente è un **consumatore**, e cioè un **individuo che conclude un'operazione immobiliare per soddisfare interessi di natura personale o familiare** (ad es. chi compra una casa d'abitazione o per le vacanze; non invece chi compra un negozio o un ufficio), si applicano le regole del Codice del consumo (D.Lgs. 206/2005).

La legge affronta, in particolare, il caso in cui le condizioni contrattuali contengano delle **clausole c.d. vessatorie**, cioè tali da comportare uno **"squilibrio" dei diritti e degli obblighi** a favore del professionista e a scapito del cliente.

Ad esempio, sono vessatorie le clausole che prevedono:

- il patto di esclusiva (che obbliga il cliente a concludere l'affare per il tramite dell'agente, senza che sia possibile servirsi dell'attività di un altro mediatore o concluderlo direttamente senza alcuna intermediazione)
- l'irrevocabilità dell'incarico per un certo periodo e/o l'obbligo di corrispondere una penale in caso di recesso
- l'obbligo di concludere l'affare quando i contenuti della proposta siano conformi all'incarico (o in mancanza di corrispondere comunque la provvigione a titolo di risarcimento del danno)
- il rinnovo automatico dell'incarico.



Per un'approfondita analisi delle varie ipotesi di clausole vessatorie nei contratti di mediazione per la compravendita immobiliare, si rimanda alla guida: ["Compri o vendi casa?"](#)

Se dalla previa lettura del modulo dovessero emergere clausole di questo tipo, in caso di disaccordo se ne potrebbe chiedere l'eliminazione oppure la modifica prima della sottoscrizione del contratto.

Ad ogni modo, quando il cliente è un consumatore, tali clausole, anche se contenute nel contratto sottoscritto, potrebbero **non essere valide**. Ove si arrivasse a una lite, infatti, il giudice potrebbe ritenere queste clausole come **non vincolanti** per il cliente, **a meno che** non ravvisi che comunque, **nel suo insieme, il contratto è sufficientemente equilibrato**. Ove ci si ritenga danneggiati da clausole di questo tipo, e non si possa raggiungere un accordo con il mediatore, sarebbe consigliabile rivolgersi a un avvocato per una valutazione della situazione.

Un'altra tutela prevista dal Codice del consumo riguarda il diritto di **recesso** nei contratti a distanza (cioè stipulati senza la presenza fisica e simultanea del

professionista e del consumatore, ad es. *online*) e nei contratti negoziati fuori dei locali commerciali (ad es. quando il mediatore si sia presentato presso l'abitazione del consumatore). In questi casi, il consumatore dispone di un periodo di 14 giorni per recedere senza dover fornire alcuna motivazione e senza dover sostenere costi.

## Capitolo V

### Obblighi informativi

**Il mediatore deve adempiere con diligenza ai propri obblighi e in particolare a quelli informativi previsti dalla legge e specificamente assunti.**

Il mediatore deve comportarsi con correttezza e buona fede e deve adempiere ai suoi obblighi con l'uso della **diligenza professionale** da lui esigibile.

In particolare, deve comunicare alle parti le **circostanze** a lui note, **relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare**, che possono influire sulla conclusione di esso.

Si deve precisare che la legge vieta ai mediatori di prestare la propria attività nell'interesse di **persona** notoriamente **insolvente** o della quale conosce lo stato di incapacità; laddove questa prescrizione sia violata, al mediatore è irrogata una pena pecuniaria e se ne può sospendere l'attività.

Un altro obbligo degno di nota è quello di **registrazione** presso l'Agenzia delle entrate delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari (art. 10 T.U. sull'imposta di registro); nel caso di mancato adempimento a questo obbligo, anche al mediatore, oltre che alle parti, può essere richiesto il pagamento delle relative imposte.



Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori: è scorretto il comportamento del mediatore immobiliare che **ometta l'adempimento di atti dovuti in relazione al proprio incarico**, anche successivi alla conclusione dell'affare, come la registrazione del preliminare.

#### **5.1 Cosa il mediatore è tenuto a comunicare per legge e quali verifiche chiedere appositamente**

Il mediatore ha l'obbligo di comunicare alle parti tutto ciò che sa, nonché tutto ciò che dovrebbe ragionevolmente sapere, sull'affare.

Il mediatore deve dunque fornire le informazioni sulle caratteristiche materiali dell'immobile e sugli eventuali problemi giuridici ad esso attinenti che siano **a lui note**, perché ad esempio riferitegli dal proprietario dell'immobile o evincibili dalla documentazione in suo possesso.

Il mediatore deve anche verificare i dati di cui è a conoscenza (ad esempio non basarsi sulle sole informazioni riferite dal proprietario dell'immobile), oppure chiarire che non è stato in grado di accertare le informazioni che riferisce.



Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori: il dovere di fornire informazioni veritiere si riferisce anche agli annunci pubblicitari: il mediatore **non** può fornire una descrizione pubblicitaria difforme rispetto alla consistenza reale dell'immobile, tale indurre in errore gli interessati rispetto alla valutazione sull'affare. È quindi scorretto il comportamento del mediatore

immobiliare che metta online una **pubblicità ingannevole, in quanto non completa o fuorviante.**



Attenzione: secondo la legge, il mediatore ha l'obbligo di agire secondo correttezza e con diligenza, e quindi di riferire ciò che sa e che ha verificato, ma non di reperire tutte le informazioni utili attraverso tutti i controlli in astratto possibili. I mediatori, infatti, non sono tenuti a svolgere specifiche **indagini di natura tecnico-giuridica** (come ad es. ad accertare la libertà dell'immobile oggetto del trasferimento mediante le visure catastali ed ipotecarie), a meno che non abbiano specificamente assunto questo impegno.

Per rendere quanto più sicuro l'affare, quindi, con il conferimento dell'incarico, si può **investire espressamente il mediatore dell'obbligo di procedere a specifici controlli.**

Si potranno **richiedere**, ad esempio, verifiche:

- sulla affidabilità dell'altro contraente (attraverso la consultazione del bollettino dei protesti)
- sulla situazione giuridica dell'immobile (quanto all'eventuale comproprietà, alla presenza di locazioni in corso o di diritti di usufrutto, a vincoli di inalienabilità o di prelazione, all'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)
- sull'esistenza di debiti del precedente proprietario verso il condominio o di spese straordinarie future già deliberate.

I controlli sulla situazione dell'immobile, in particolare, potranno essere effettuati tramite:

- le **visure ipotecarie** presso i Servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate (per accertare l'inesistenza di ipoteche, pignoramenti o altri vincoli sull'immobile)
- le **visure catastali** e l'esame delle planimetrie (per accertare la regolarità catastale e urbanistica dell'immobile, per quanto riguarda ad es. la destinazione d'uso).



Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori: è scorretto il comportamento del mediatore immobiliare che, nello svolgimento della sua attività, **fornisca informazioni non vere o incomplete** oppure **non fornisca informazioni a lui note o comunque dovute**. Si pensi al caso del mediatore che affermi il carattere abitabile di un sottotetto in contrasto con le risultanze catastali, oppure che, al corrente del fatto che l'immobile è sottoposto a convenzione edilizia, non informi il compratore, oppure ancora che, specificamente incaricato di procedere alle verifiche sulla regolarità edilizia e urbanistica di un immobile, non rilevi un abuso.

## **5.2 Le conseguenze di un'informazione non corretta o carente**

Se il mediatore non adempie con diligenza ai suoi doveri di informazione, diventa responsabile nei confronti delle parti i cui interessi siano stati lesi, che possono ottenere dal giudice la **liberazione dall'obbligo di pagare la provvigione** e/o il **risarcimento dei danni** subiti a causa della condotta scorretta.

Il mediatore scorretto può perdere il diritto alla provvigione (che non dovrà essergli versata o che sarà tenuto a restituire) quando il cliente ottenga la risoluzione (cioè dello scioglimento) del contratto di mediazione. Per ottenerla, il cliente dovrà dimostrare, oltre alla scorrettezza del mediatore, anche che l'informazione scorretta o carente ha riguardato aspetti di non secondaria **importanza**, tali da compromettere la definizione dell'affare (si pensi al caso in cui il compratore non sia stato informato prima della stipula del preliminare della non abitabilità dell'immobile per via dell'assenza della concessione edilizia e, una volta emerso questo problema, le parti non siano addivenute alla stipula del rogito).

## Capitolo VI

### L'obbligo di polizza assicurativa

**L'attività del mediatore deve essere coperta da una polizza assicurativa.**

L'esercizio della professione di mediatore esige che sia prestata una idonea **garanzia assicurativa** a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti.

Dunque, gli operatori immobiliari devono stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile a copertura dei rischi professionali per negligenze o errori professionali.

In caso di impresa e società, la polizza assicurativa deve coprire anche tutti coloro che all'interno dell'organizzazione svolgono a qualsiasi titolo l'attività di mediazione. La data di stipula della polizza deve essere uguale o precedente a quella di inizio dell'attività.



**Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori:** è scorretto il comportamento del mediatore immobiliare che svolga la sua **attività senza la dovuta copertura assicurativa**, ad esempio per non averla rinnovata alla sua scadenza.

#### **6.1 Il deposito dell'assicurazione presso la camera di commercio**

All'atto della presentazione della domanda di iscrizione nel Registro delle imprese, il mediatore deve allegare copia della polizza assicurativa (la documentazione relativa ai successivi rinnovi non devono essere depositati, ma esibiti in caso di verifiche).

Anche sotto questo profilo, l'iscrizione del mediatore presso la Camera di commercio rappresenta una garanzia: non solo questi deve possedere precisi requisiti personali e professionali, a garanzia della sua correttezza e competenza, ma deve anche essere coperto da una polizza assicurativa, a garanzia del fatto che, nel caso i clienti vengano danneggiati (ad es. per lo smarrimento di chiavi o documenti o a causa di informazioni o valutazioni non corrette sull'immobile), per ottenere il risarcimento potranno contare anche sull'attivazione dell'assicurazione.

#### **6.2 Le conseguenze nel caso di mancata copertura assicurativa**

Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di un'adeguata copertura assicurativa sono puniti con una sanzione amministrativa pecuniaria.

Inoltre, nei casi di mancata stipula di idonea polizza assicurativa oppure di accertata irregolarità nella stipula o nel rinnovo del contratto di assicurazione professionale, la Camera di commercio di pertinenza può irrogare sanzioni disciplinari.

## Capitolo VII

### Autonomia e indipendenza del mediatore

**Il mediatore deve essere indipendente rispetto alle parti messe in relazione.**

La posizione del mediatore deve essere connotata da **autonomia e indipendenza** rispetto alle parti messe in relazione per la conclusione dell'affare.

Questo vuol dire che, nei rapporti tra le parti (ad es. venditore e compratore), il mediatore non può e non deve favorire gli interessi di una parte a scapito dell'altra. E infatti il mediatore non dev'essere legato a nessuna delle parti da rapporti di collaborazione, di dipendenza e di rappresentanza.

Inoltre, la legge precisa che l'esercizio della sua attività è **incompatibile** con l'esercizio di attività imprenditoriali, o con l'esercizio di attività in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti allo **stesso settore** merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in **situazioni di conflitto di interessi**.



Ipotesi di comportamenti scorretti dei mediatori: è scorretta la condotta del soggetto che si presenti come mediatore nella vendita di un immobile proprio o di un immobile di un soggetto giuridico direttamente o indirettamente allo stesso riconducibile.



Attenzione: la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che il requisito dell'imparzialità nell'attività del mediatore non può ritenersi escluso per il solo fatto dell'esistenza di un rapporto di parentela fra il mediatore ed una delle parti messa in relazione per la conclusione dell'affare.

## Capitolo VIII

### Le conseguenze del comportamento scorretto

Laddove il divieto di svolgere attività incompatibili con quella di mediatore o, comunque, di non prestare la propria attività in situazioni di conflitto di interessi sia violato, possono essere irrogate sanzioni disciplinari.

Inoltre, sul piano civilistico, il mediatore non potrebbe pretendere la **provvigione** dalla parte contrapposta a quella nel cui interesse ha agito e potrebbe essere tenuto al risarcimento dei danni eventualmente cagionati (ad es. nel caso in cui il mediatore sia comproprietario dell'immobile venduto, non potrà prendere la provvigione dall'acquirente).

#### **8.1 Segnalazione e controversie in caso di comportamenti scorretti**

I comportamenti dei mediatori che violano la disciplina sulla loro attività possono essere segnalati alla Camera di commercio locale, che svolge funzioni di vigilanza nei confronti di coloro che operano nel suo ambito territoriale di riferimento<sup>2</sup>.

Inoltre, per gestire eventuali controversie (in merito a provvigioni, clausole vessatorie, recesso di pentimento, risoluzione del contratto e risarcimento dei danni) è possibile effettuare un tentativo di [mediazione](#), che consente di raggiungere un accordo negoziale, oppure rivolgersi all'autorità giudiziaria. In entrambi i casi è consigliabile acquisire preventivamente il parere di un legale.

---

<sup>2</sup> Per quanto riguarda Torino e provincia, vedi <https://www.to.camcom.it/esposti-contro-mediatori>

## **Riferimenti normativi**

- Codice civile, artt. 1754-1765 («Della mediazione») e art. 2950
- L. 39/1989 sulla disciplina della professione di mediatore
- D.Lgs. 59/2010, art. 73 («Attività di intermediazione commerciale e di affari»)
- D.M. 452/1990, Regolamento di attuazione della L. 39/1989 sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione
- D.M. 26 ottobre 2011, Modalità di iscrizione nel registro delle imprese e nel REA dei soggetti esercitanti l'attività di mediatore