

Banche fuori dall'intermediazione immobiliare

Non pattuibili compensi legati a quanto il mediatore riesce a spuntare

Angelo Busani

Banche e assicurazioni fuori dalla intermediazione immobiliare: il Parlamento, approvando in via definitiva il disegno di legge Senato 822-B, ha infatti introdotto una disciplina sulle situazioni di incompatibilità ostative dell'esercizio della professione di mediatore che cozza contro gli sviluppi che l'attività di intermediazione ha

avuto di recente, specialmente nell'ambito dei gruppi bancari. La nuova norma (che modifica l'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39 e cioè la legge concernente la disciplina della professione di mediatore) elenca dunque le situazioni nelle quali l'attività di mediazione «è incompatibile»:

- a) l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione;
- b) l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato (fatta eccezione per le società che hanno co-

me oggetto sociale l'esercizio dell'impresa di mediazione);

- c) l'attività di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo;
- d) l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione
- e) ogni caso in cui si configurino «comunque ... situazioni di conflitto di interessi».

La norma che viene sostituita limitava invece le incompatibilità (con espressioni assai generiche e solo con difficoltà traducibili nel concreto) a due soli casi: da un lato, «l'attività svolta in qualità di dipendente da per-

sone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione»; d'altro lato, «l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali».

La legge europea 2018, dunque, non solo reintroduce il conflitto tra mediazione e attività d'impresa nel medesimo settore merceologico che era stato vietato dalla prima versione della 39/1989 (e poi probabilmente abolito dalla fumosa legislazione successiva); ma, soprattutto, impedisce che:

- dipendenti di banche e assicurazioni vengano "riconvertiti" in agenti immobiliari e allocati in società che abbiano l'intermediazione come

proprio oggetto sociale;

- l'esercizio della mediazione venga effettuato in ogni frangente in cui vi sia un conflitto di interesse tra il mediatore e la situazione in cui l'intermediazione viene svolta.

I mediatori dovranno anche prestare attenzione ai propri conflitti di interesse: a prima vista, pare, ad esempio, non pattuibile un compenso per la mediazione tanto più elevato quanto più il mediatore, avuto un incarico di vendita per un prezzo non inferiore a una certa soglia, riesca a spuntare dal potenziale acquirente un prezzo superiore a detta soglia.