



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, LA TUTELA DEL CONSUMATORE E LA NORMATIVA TECNICA
Divisione III - Servizi e professioni, qualità dei prodotti e dei servizi, professioni non organizzate in ordini o collegi, albi ed elenchi

**ALLE CAMERE DI COMMERCIO, INDUSTRIA,
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
LORO SEDI**

per conoscenza:

ALL'UNIONCAMERE
Piazza Sallustio, 21
00187 ROMA

CIRCOLARE

OGGETTO: Art. 4, D.M. 26 ottobre 2011 – *Svolgimento dell'attività presso più sedi o unità locali e vincoli di esclusiva nell'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare*

A seguito del recente parere reso dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato in tema di vincoli di esclusiva nell'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare, appare opportuno, anche al fine di assicurare una più immediata uniformità di comportamenti sul territorio nazionale, approfondire l'invito dell'*Antitrust* di rivisitare l'interpretazione ministeriale fornita nel tempo, giustificata da ragioni di opportunità a tutela dei consumatori. Invero, la nomina di un "preposto" in via esclusiva per ciascuna sede è stata ritenuta percorribile dalla Scrivente Direzione al fine di assicurare – in fase di prima interpretazione - la massima tutela del meritevole diritto dei consumatori di relazionarsi, nell'intermediazione, sempre e comunque con una persona dotata dei requisiti di legge e come tale iscritta nel registro imprese.

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, con parere reso ai sensi dell'art. 22 della legge n. 287 del 1990, ritiene che tale interpretazione può considerarsi in contrasto con i principi di libera iniziativa economica dei professionisti attivi nel settore dell'intermediazione immobiliare.

Ne consegue che, a seguito del parere AGCM, dalla rivalutazione della questione è emerso che tale opportunità, tutt'ora valida, può essere garantita con soluzioni organizzative di impresa invece che con limitazioni e vincoli circa l'esclusività del preposto, in un contesto operativo e consumeristico

Via Sallustiana, 53 – 00187 Roma
dgmccnt.div03@pec.mise.gov.it



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, LA TUTELA DEL CONSUMATORE E LA NORMATIVA TECNICA
Divisione III - Servizi e professioni, qualità dei prodotti e dei servizi, professioni non organizzate in ordini o collegi, albi ed elenchi

ormai maturo, e nel quadro di un maggior controllo delle norme vigenti relativamente alla riserva di attività a soggetti abilitati.

Pertanto, recependo l'invito dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato a garantire la libertà imprenditoriale, si ritiene di poter interpretare il disposto dell'art. 4, co. 2 del citato decreto nel senso di escludere il vincolo di esclusiva del "preposto" nell'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare e di poter parimenti garantire la compresente esigenza di tutela del consumatore ricorrendo a modalità organizzative di presenza nella sede o unità locale, tali da assicurare che il consumatore, per le strette attività di intermediazione, si interfacci solamente con soggetti certificati, seppur solamente in determinati giorni ed orari.

Tale facoltà organizzativa si deriva dalla previsione del terzo comma che recita: "*Per ogni sede o unità locale sono rese disponibili all'utenza, mediante esposizione nei locali, ovvero con l'utilizzo di strumenti informatici, le informazioni relative ai compiti ed alle attività svolte dai soggetti operanti nella sede o unità locale.*".

Solo mediante la stretta osservanza di tale modalità organizzativa potrà consentirsi la preposizione a più sedi del soggetto idoneo nominato dall'impresa.

In assenza di soggetti in possesso dei requisiti, si potranno svolgere presso la sede unicamente attività amministrative e di segreteria ma non di intermediazione, a tutela del primario interesse del consumatore di vedersi assistere da soggetti qualificati.

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Loredana Gulino

*documento sottoscritto digitalmente ai sensi del
d.lgs. 82/2005 e s.m.i.*

Firmato digitalmente da: Loredana Gulino
Organizzazione: MISE/80230390587
Data: 28/07/2022 15:58:13