

L'amministratore è compatibile con l'attività di agente immobiliare

Corte Ue

Il divieto italiano di cumulo delle due attività contrasta con norme comunitarie

Il conflitto di interessi non può presumersi ma provato caso per caso

Rosario Dolce

La Corte di giustizia dell'Unione europea, prima sezione, con la sentenza 4 ottobre 2024 ha statuito che la norma comunitaria (in particolare, l'articolo 25, della direttiva 2006/123/Ce del Parlamento euro-

peo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006) non collima con quella italiana che prevede, in via generale, un'incompatibilità tra l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini, se esercitate congiuntamente.

Il caso era stato originato da un agente immobiliare a cui era stato vietato dalla locale Camera di Commercio di svolgere anche l'attività di amministratore di condominio.

Dopo il ricorso al Tribunale amministrativo e il successivo coinvolgimento del Consiglio di Stato, la questione era stata sottoposta alla Corte di Giustizia Ue (causa C-242/23).

Tra la professione di amministratore e di agente immobiliare – ritenute incompatibili da Tar e Consiglio di Stato – affiorerebbe un latente deficit di imparzialità, non controbi-

lanciato da garanzie di trasparenza sul doppio incarico rivestito.

La sentenza Ue del 4 ottobre precisa che, sebbene non è da escludere che possa verificarsi una situazione di conflitto di interessi tra le attività a norma dell'articolo 5, paragrafo 3, della legge 39/89, un tale rischio non è necessariamente destinato a realizzarsi sempre, in ogni circostanza, cosicché non si può presumere ma deve essere dimostrato caso per caso.

Peraltro l'impossibilità di verificare l'assenza di un conflitto di interessi in ciascuna transazione, in occasione di un eventuale esercizio di

tali attività per un medesimo bene immobile, non sono insormontabili.

A tal riguardo, gli atti di compravendita potrebbero, ad esempio, contenere dichiarazioni esplicite secondo le quali l'agente immobiliare, agendo in qualità di mediatore, non esercita, al contempo, la funzione di amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile acquistato.

In ogni caso, la Corte ha statuito che tali difficoltà pratiche non possono giustificare l'inosservanza degli obblighi risultanti dal diritto dell'Unione. Di conseguenza, un divieto generale di cumulo dell'attività di mediazione immobiliare e di quella di amministratore di condomini va oltre quanto necessario e proporzionato per raggiungere l'obiettivo che si prefigge di perseguire ovvero la tutela del consumatore.



Deficit di imparzialità superabile evitando la vendita di case del condominio amministrato