

# Agente immobiliare e amministratore: serve la doppia formazione

## Dopo la pronuncia Ue

La Corte del Lussemburgo ha sciolto i dubbi sull'esercizio congiunto

**Eugenio Antonio Correale**  
**Annarita D'Ambrosio**

Secondo gli ultimi dati disponibili sono oltre 50mila gli agenti immobiliari in Italia. Per esercitare è necessario disporre dell'abilitazione alla professione a cui si può accedere con la frequenza e il superamento di un corso di formazione specifico. Dall'ottobre scorso la sentenza 242/23 della prima sezione della Corte di giustizia Ue («Il Sole 24 Ore» del 9 ottobre) ha precisato che si può essere intermediari immobiliari e amministratori di condominio. Questi ultimi potranno chiedere l'iscrizione alla Camera di commercio quali agenti di affari in mediazione immobiliare, previo superamento del corso di formazione ad hoc. E gli agenti potranno fare lo stesso attenendosi al Dm 140/2014, secondo il quale per fare gli amministratori bisogna frequentare un corso di formazione iniziale, che dev'essere di almeno 72 ore e poi seguire corsi di aggiornamento annuali della durata di almeno 15 ore.

La sentenza precisa che gli ordinamenti nazionali non possono dettare incompatibilità dato che la normativa nazionale che le prevede sia contraria alla direttiva Bolkestein, articolo 25. Precedenti

pronunce di senso opposto avevano fatto rilevare che il rischio poteva essere costituito dall'eventuale favore concesso dall'agente immobiliare verso la vendita dell'appartamento sito nel condominio da lui amministrato piuttosto che su altri. La sentenza Ue mette nero su bianco che «i conflitti di interesse devono essere valutati individualmente e non possono giustificare una restrizione generale e indifferenziata».

Fugati anche i dubbi alimentati dalle altalenanti interpretazioni dei comma 3 e 3 bis dell'articolo 5 della legge 39/1989 che contemplano, tra i casi di incompatibilità, quella tra la professione di mediatore immobiliare e «l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione».

Di recente la Cassazione con sentenza 19827/2024 ha affermato che all'amministratore non è precluso di svolgere attività di intermediazione tra il singolo condomino alienante e il terzo acquirente, perché l'affare si ritiene estraneo alla sua sfera delle attribuzioni ex articoli 1130 e 1131 del Codice civile. L'amministratore non si occupa della titolarità delle proprietà esclusive ma della gestione delle parti comuni. Sul piano degli adempimenti formali, infine, neppure l'obbligo dell'iscrizione alla Camera di commercio osta all'attività multisettoriale. Avvocati, commercialisti, ingegneri e professionisti «ordinistici o meno» svolgono la professione di amministratori, anzi attualmente costituiscono parte notevole della categoria.