



*9ª Commissione Industria, commercio, turismo, agricoltura e produzione
agroalimentare*

Senato della Repubblica

**AS 795 – Legge annuale per il mercato e la concorrenza
2022**

MEMORIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

3 ottobre 2023



LA FIMAA

Fondata il 31 gennaio 1954, FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione in Italia**, con oltre 13mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti.

Aderente al sistema **Confcommercio – Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

La FIMAA, attraverso il dialogo con le Istituzioni, è protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

La Federazione è inoltre tra i fondatori della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

In settant'anni di attività la Federazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, lottando **contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali**.

MISURE VOLTE A FAVORIRE LA CONCORRENZA NEL SETTORE DELLA MEDIAZIONE

Con il presente documento, la FIMAA intende sottoporre all'attenzione della Commissione alcune proposte di modifica normativa volte a favorire la concorrenza nel settore della mediazione.

1. LA SOPPRESSIONE DELL'ART. 28 DELLA LEGGE CONCORRENZA 2021

La Legge europea 2019-2020 (Legge 238/2021) ha introdotto l'**incompatibilità** tra agente immobiliare e collaboratore o dipendente di società di mediazione creditizia, portando alla chiusura della procedura di infrazione 2018/2175.

L'articolo 28 della Legge Concorrenza 2021 (Legge 118/2022) ha introdotto nuovamente la **compatibilità** tra le due citate attività, violando il diritto europeo e a danno dei consumatori.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



L'art. 28 della Legge Concorrenza 2021 si pone infatti in **violazione della Direttiva c.d. Bolkestein** (Direttiva 2006/123/CE), in base alla quale la distinzione tra il comparto finanziario/creditizio e quello immobiliare è un principio cardine del diritto europeo, introdotto nel nostro ordinamento dall'art. 4 del **D.lgs. 59/2010** di recepimento della citata Direttiva.

La necessità di intervenire sulla disciplina è stata recentemente confermata dal Governo e dal Parlamento tramite l'**accoglimento** di due **ordini del giorno** al cd. DL Salva Infrazioni, il [G/755/6/4](#) e il [G/755/7/4](#).

Il ripristino dell'incompatibilità si rende quindi necessario per tutelare i mediatori immobiliari che non hanno un gruppo creditizio di riferimento e che subiscono pertanto una **concorrenza sleale** da parte dei mediatori immobiliari che sono anche collaboratori di società di mediazione creditizia. Questi ultimi possono infatti accedere ad un più ampio ventaglio di proposte economiche rispetto al singolo mediatore che non può avvalersi di tale disponibilità.

Per i dettagli riguardanti la proposta di soppressione dell'art. 28 della Legge 118/2022 si rimanda al documento allegato "FIMAA – Approfondimento normativo DDL Concorrenza 2022 (AS 795)"

2. LA SEGNALAZIONE AL MEDIATORE CREDITIZIO DA PARTE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Congiuntamente al ripristino della incompatibilità tra agente immobiliare e dipendente/collaboratore di società di mediazione creditizia, occorre prevedere la possibilità, per l'agente immobiliare, di **segnalare al mediatore creditizio un cliente** che necessita di un mutuo, stante l'incompatibilità nell'esercizio delle due attività e sempre al fine di tutelare il consumatore finale.

Il mediatore creditizio deve essere iscritto all'Organismo che detiene gli elenchi degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi italiani, e tale attività di segnalazione va riservata esclusivamente ai soggetti formalmente qualificati all'esercizio della professione, in modo da contrastare il fenomeno dell'abusivismo professionale.

3. SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

In un'ottica di contrasto al fenomeno dell'elusione ed evasione fiscale, occorre prevedere una modifica normativa che esemplifichi alcune delle informazioni contenute nell'atto pubblico di compravendita immobiliare, **sostituendo il dettaglio del compenso ricevuto dai mediatori con l'indicazione del numero di fattura emessa** per tale attività a favore di una maggiore tracciabilità.



La norma in vigore si pone tra l'altro **in contrasto con il principio di minimizzazione dei dati personali** del Regolamento UE 2016/679, cd. GDPR (art. 5, co. 1, lett. c), che prevede che il trattamento dei dati debba avvenire in modo adeguato, pertinente e limitato a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali sono trattati.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it

Proposta di emendamento

Dopo l'articolo 10, inserire il seguente:

«Articolo 10-bis

(Misure volte a favorire la concorrenza nel comparto della mediazione)

1. L'articolo 28 della legge 5 agosto 2022, n. 118, è abrogato.
2. All'articolo 12, comma 1-*quater*, del decreto legislativo del 13 agosto 2010, n. 141 sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) dopo le parole *“sentita la Banca d'Italia”* inserire le seguenti: *“e il Ministero delle imprese e del made in Italy”*;
 - b) dopo le parole *“attività di segnalazione”* inserire le seguenti: *“effettuate dagli iscritti al REA, tenuto dalle CCIAA, alla sezione agenti immobiliari”*;
 - c) dopo le parole *“del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385”* inserire le seguenti: *“a favore dei soggetti registrati presso gli elenchi tenuti dall'Organismo Agenti e Mediatori”*.
3. All'articolo 35, comma 22, lettera d) del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, le parole *“l'ammontare della spesa sostenuta”* sono sostituite dalle seguenti *“il numero di fattura emessa”*.

Relazione illustrativa

L'articolo 28 della Legge 118/2022 (Legge Concorrenza 2021) ha introdotto la compatibilità tra l'attività del mediatore creditizio e quella del mediatore immobiliare e quindi tra agente immobiliare e collaboratore o dipendente di società di mediazione creditizia, in violazione dell'articolo 4 del D.lgs. 59/2010 (c.d. Direttiva Bolkestein) in materia di tutela dei consumatori. La proposta emendativa in esame sopprime il citato articolo 28 ripristinando, così, quanto introdotto con l'articolo 4 della Legge 238/2020 (Legge europea 2019-20).

Inoltre, con la modifica di cui al comma 2, si permette all'agente immobiliare di poter segnalare al mediatore creditizio un cliente che necessita di un mutuo, stante l'incompatibilità nell'esercizio delle due attività e sempre al fine di tutelare il consumatore finale.

Infine, con la modifica di cui al comma 3 viene eliminato l'obbligo di dichiarare, al momento della stipula di un atto di compravendita immobiliare, l'ammontare della spesa sostenuta per l'intermediazione immobiliare, sostituendola con l'indicazione del numero identificativo della fattura





emessa dal mediatore. Tale modifica favorisce il contrasto all'evasione e all'elusione fiscale, e risolve il contrasto tra la disciplina attualmente vigente e il principio di minimizzazione dei dati personali previsto dal Regolamento europeo c.d. GDPR.

Relazione tecnica

La modifica proposta non comporta nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it