



# Schema di decreto legislativo recante semplificazione dei controlli sulle attività economiche (AG 150)

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

## Memoria

9a Commissione Industria, commercio, turismo, agricoltura e produzione  
agroalimentare del Senato della Repubblica

X Commissione Attività produttive, commercio e turismo della Camera dei  
deputati

14 maggio 2024



## 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 quasi 14mila 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 quindi 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 tra i fondatori della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

Con **oltre 70 anni** di attività, l'Associazione, 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.

## PREMESSA

La FIMAA non può che salutare con favore il provvedimento in oggetto, che mira ad agevolare le attività economiche, liberandole dagli oneri sproporzionati, inutili ed eccessivi che derivano dai controlli pubblici esercitati su di esse.

L'intenzione del Governo di introdurre un cambio di paradigma nel sistema dei controlli, intraprendendo una direzione che non vada più solo nel senso sanzionatorio e repressivo ma introducendo un meccanismo basato sulla collaborazione tra amministrazione e attività economica e volto alla premialità dei comportamenti virtuosi e alla prevenzione degli illeciti, avrà un impatto positivo sulle attività economiche.

Con la presente memoria, la Federazione intende portare all'attenzione delle Commissioni alcune proposte riguardanti la **semplificazione dei controlli nel comparto della mediazione**, al fine di rendere più agevole l'attività dei soggetti operanti in tale settore mediante la **razionalizzazione delle azioni di controllo**, anche al fine di **contrastare l'abusivismo e tutelare la concorrenza, nell'ottica di una sempre maggior tutela dei consumatori**.



**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



## **MODIFICA DELLA DISCIPLINA IN MATERIA DI VERIFICA DEI COMPENSI DEGLI AGENTI IMMOBILIARI**

La FIMAA ritiene necessario un intervento normativo sul decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 in materia di **compenso degli agenti immobiliari, eliminando l'obbligo di dichiarare**, al momento della stipula di un atto di compravendita immobiliare, **l'ammontare della spesa sostenuta per l'intermediazione immobiliare, sostituendolo con l'indicazione del numero della fattura emessa dal mediatore.**

In dettaglio, l'**articolo 35, comma 22** del decreto-legge n. 223/2006 prevede, alla lettera *d*), che all'atto della cessione di un immobile le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà su cui siano indicati, tra le altre cose, l'ammontare della spesa sostenuta per l'attività di intermediazione immobiliare e le analitiche modalità di pagamento della stessa. La Federazione ritiene opportuna l'eliminazione di tale obbligo e la sua sostituzione con quello di indicare il numero di fattura emessa dal mediatore.

L'intervento normativo, condiviso da gran parte del comparto dell'intermediazione immobiliare, ha due obiettivi principali: **agevolare il contrasto all'evasione fiscale** e garantire una **maggior tutela della privacy** del mediatore.

In primo luogo, la modifica in oggetto, garantendo una **maggior tracciabilità, favorirebbe il contrasto al fenomeno dell'elusione e dell'evasione fiscale.** L'indicazione del numero di fattura consentirebbe infatti agli organi preposti di effettuare verifiche più puntuali ed immediate.

La disposizione in esame risale a quasi venti anni fa, quando l'indicazione espressa in atto pubblico della provvigione corrisposta era il solo strumento di controllo a disposizione dell'amministrazione per verificare i compensi degli agenti immobiliari al fine di contrastare l'evasione fiscale.

Oggi invece l'Amministrazione finanziaria, grazie agli sviluppi tecnologici e digitali, può ricorrere a nuovi strumenti di controllo e verifica tramite i quali è possibile mantenere la garanzia di un reale e tempestivo controllo con modalità che non ledano la privacy e l'autonomia contrattuale dei cittadini nel concordare la provvigione con il professionista.

Tra tali strumenti vi è la **fattura elettronica** – il cui obbligo è stato esteso di recente anche ai titolari di partita IVA in regime forfettario – con cui l'Agenzia delle Entrate può disporre di tutte le informazioni richieste dagli organi di polizia e trasferirle loro digitalmente in maniera tempestiva, a salvaguardia della trasparenza e della legalità.

Il numero della fattura consentirebbe quindi, nell'ipotesi di controllo analitico, di risalire digitalmente, tramite la fatturazione elettronica, alla fattura medesima e pertanto al suo contenuto, con le indicazioni analitiche circa l'imponibile, l'Iva ed eventuali ritenute d'acconto, **facilitando e rendendo più esaustiva l'attività di analisi e di controllo.** Questo garantirebbe inoltre un più efficace contrasto all'abusivismo, con conseguente emersione del sommerso.



**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](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



L'indicazione del numero di fattura in luogo del compenso corrisposto al mediatore garantirebbe la **legittima esigenza di riservatezza riguardo gli aspetti economici della prestazione** della mediazione.

Con l'obbligo di indicazione dell'importo attualmente previsto dalla legge vengono infatti **resi noti dati economici oggettivamente sensibili**, la cui pubblicità può **incidere negativamente sull'attività di intermediazione**, dal momento che le parti vengono a conoscenza del compenso versato reciprocamente al mediatore. Ciò può **inficiare sulla autonomia contrattuale e la libera contrattazione tra cliente e professionista**.

Inoltre, la disposizione in oggetto si pone **in contrasto con la disciplina in materia di privacy** – divenuta sempre più stringente negli ultimi anni –, e in particolare con il **principio di minimizzazione dei dati personali** (art. 5, co. 1, lett. c) del GDPR - Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016), in base al quale il trattamento dei dati personali deve avvenire in modo adeguato, pertinente e limitato a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali sono trattati.

L'indicazione del compenso corrisposto su un atto pubblico violerebbe tale disposizione consentendo a chiunque, in via potenziale, di entrare in possesso di un dato sensibile, quale è la situazione patrimoniale del mediatore, tramite l'aggregazione delle informazioni sui fatturati.

In conclusione, come già evidenziato la modifica normativa proposta mira ad intervenire su una disposizione legislativa che ha delle **pesanti ripercussioni sulla attività dei mediatori immobiliari**.

Rendere pubblici dati sensibili quali il compenso ottenuto da un mediatore può infatti **incidere negativamente sulla attività del professionista**, che potrebbe veder **danneggiata la propria libertà contrattuale**, con ripercussioni sull'attività di intermediazione e, conseguentemente, sui consumatori.

Come esaurientemente illustrato, la sostituzione dell'importo corrisposto con il numero di fattura emessa non solo garantirebbe una **maggior tutela della privacy** del professionista – e del cliente –, ma **non avrebbe alcuna ripercussione sull'attività di controllo** dell'Agenzia delle Entrate, che anzi ne uscirebbe rafforzata grazie all'efficacia di strumenti quali la fatturazione elettronica.



**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](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



### ISCRIZIONE AL REA DEI MEDIATORI

La Federazione ritiene necessario un intervento sugli effetti che, sulla professione di mediatore regolata dalla legge 39/1989, sono generati dall'**articolo 8 del decreto ministeriale del Ministero dello sviluppo economico 26 ottobre 2011**, di attuazione del d.lgs. 59/2010 (che, all'articolo 73, ha soppresso il ruolo degli agenti di affari in mediazione). È infatti previsto che nel momento in cui il mediatore cessa l'attività può chiedere, entro 90 giorni a pena di decadenza, di passare nell'apposita sezione del REA, nella quale rimarrà fino a che procederà ad iscriversi come impresa individuale. Nell'apposita sezione quindi possono, e non necessariamente devono, confluire tutti coloro che momentaneamente non esercitano più l'attività di mediazione, sia in forma imprenditoriale (individuale o associata) che come dipendente.

Nell'apposita sezione ci sono quindi solo soggetti inattivi (con i titoli professionali, beninteso). Proprio perché inattivi, è previsto che restituiscano la tessera al momento del trasferimento nella sezione apposita, che sarà loro nuovamente rilasciata alla ripresa dell'attività (le modalità del rilascio della tessera sono oggetto di autonomo procedimento da parte delle Camere di commercio).

Di fatto, **la mancata iscrizione nell'apposita sezione del REA nel termine sopra previsto (90 giorni) comporta l'irreversibile cancellazione dal REA per tutti coloro che, in quanto già iscritti nel soppresso ruolo, non possono dimostrare il possesso dei requisiti professionali sebbene già a suo tempo acquisiti**: l'iscrizione nel soppresso ruolo degli agenti di affari in mediazione era, infatti, un requisito valido fino al 12 maggio 2016, termine transitorio previsto dal D.M. 26 ottobre 2011. Devono pertanto ricominciare da capo: frequentare un corso di formazione e sostenere l'esame di idoneità, perché solo con tale procedura acquisiscono il richiesto requisito professionale, unitamente al possesso di un diploma di scuola media superiore. E questo si verifica con una frequenza sconcertante, poiché la Camera di commercio non è tenuta ad alcuna comunicazione.

Al fine di evitare tale incredibile conseguenza, basterebbe prevedere, come per gli agenti di commercio, che coloro che incorrano in tale ipotesi **possano dimostrare di aver svolto l'attività negli ultimi due/tre anni, così da mantenere l'iscrizione nel REA**, debitamente conseguita.



**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



## ESTENSIONE AUTOMATICA DI ISCRIZIONE DELL'AGENTE IMMOBILIARE NELLA IV SEZIONE DEL RUOLO

Unitamente al precedente intervento, la Federazione ritiene necessario ed urgente prevedere delle modalità (da introdurre con decreto ministeriale) che consentano l'iscrizione contemporanea degli agenti immobiliari nelle sezioni I, III e IV del ruolo di cui alla legge 39/1989, come integrato dal decreto ministeriale 21 dicembre 1990, n. 452.

Con una simile disposizione si **consentirebbe ai soggetti esercitanti l'attività di mediatore già iscritti nella I e nella III sezione del REA la contemporanea iscrizione alla IV sezione**, permettendo in tal modo agli agenti immobiliari di poter **maturare la propria provvigione anche quando si occupano di trasferimenti di quote societarie recanti, a loro volta, trasferimenti di immobili**.

Tale soluzione porrebbe fine ad una diversità interpretativa della questione che negli anni è stata oggetto di interessamento da parte della giurisprudenza che, da un lato, ha sostenuto che sussiste l'identità dell'affare ai fini del diritto alla provvigione ove i contraenti, in luogo che perfezionare la vendita di un immobile, originariamente programmata, abbiano inteso ottenere il medesimo risultato economico mediante il trasferimento delle quote della società titolare, dovendo ritenersi che, anche in tal caso, l'operazione sia stata condotta in porto per effetto dell'opera del mediatore, dall'altro ha previsto l'obbligo per il mediatore immobiliare dell'iscrizione nella quarta sezione del ruolo, quale presupposto per il riconoscimento della provvigione.

Ciò considerato, appare opportuno e corretto **l'inserimento dell'agente immobiliare anche nella quarta sezione, nella quale, attualmente, si collocano i soli mediatori in "servizi vari"**.



**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)