



**Audizione sul disegno di legge A.S. 822**

**Commissione XIV (Politiche dell'Unione Europea)**

**Senato della Repubblica**

**Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea - Legge europea 2018**

Roma, 23 ottobre 2018

**Gian Battista Baccharini**  
**Presidente Nazionale Fiaip**

*Segreteria di Presidenza Nazionale*  
P.le Flaminio 9 - 00196 Roma -  
Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: [presidenzanazionale@fiaipmail.it](mailto:presidenzanazionale@fiaipmail.it)



**Oggetto: Disegno di legge A.S. n.822 "Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea - Legge europea 2018" - Osservazioni ed emendamento all'articolo 2**

### **1.Premessa**

La modifica del regime di incompatibilità contenuta all'articolo 2 del disegno di legge in esame prende le mosse dalla procedura di infrazione n. 2018/2175 ed è formulata nei seguenti termini "1. All'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, il comma 3 è sostituito dal seguente: «3. L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni e servizi afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione».

Preliminarmente si vuole sottolineare la totale adesione da parte di Fiaip alle osservazioni dell'Unione Europea e, nello specifico, alla ratio che le sottende, ma, nel contempo, preme evidenziare come l'eventuale approvazione dell'articolo 2 così come formulato possa comportare distorsioni della concorrenza nel mercato e fondate ipotesi di conflitti di interesse nell'esercizio dell'attività di mediazione.

### **2. Proposta di modifica all'art. 2 del disegno di legge A.S. 822**

#### **Art. 2**

***(Disposizioni in materia di professione di agente d'affari in mediazione. Procedura di infrazione n. 2018/2175)***

**1. All'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, il comma 3 è sostituito dal seguente:**

**«3. L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:**

- **con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione di beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione**
- **con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;**
- **con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi."**

La proposta di modifica all'articolo 2 del disegno di legge in oggetto che Fiaip suggerisce, si pone nell'ottica di contemperare da un lato le raccomandazioni dell'Unione Europea, la terzietà tipica del mediatore (e, quindi, la tutela del consumatore) nonché i mutamenti e le richieste provenienti dal mercato e rivolte alle stesse agenzie immobiliari

Si mantiene, innanzitutto, la formulazione dell'articolo 2 del disegno di legge con riferimento all'incompatibilità relativa all'esercizio delle attività imprenditoriali che siano afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione ad eccezione delle attività di fornitura di "servizi" che, a nostro avviso, deve invece essere consentita ed anzi favorita.

Occorre infatti consentire agli agenti immobiliari di esercitare quelle attività imprenditoriali che risultino strumentali e funzionali all'esercizio dell'attività di mediazione e, dunque, rispondenti all'interesse del consumatore che può usufruire di un servizio completo nel momento in cui si rivolge ad un'agenzia immobiliare.

Si registra una sempre più pressante domanda da parte dei locatori (specie nel settore della locazione turistica) rivolta alle agenzie immobiliari di gestione completa dell'immobile, quindi, comprensiva della fornitura di servizi vari, quali cambio biancheria, pulizie ed adempimenti vari.

A ciò deve aggiungersi che tale proposta era stata avanzata da Fiaip ed accolta nel D.lgs. n. 79/2011 che, all'articolo 12, comma 5, lettera "c", prevedeva espressamente la possibilità per gli agenti immobiliari di aprire agenzie di servizi funzionali alla locazione turistica ("*....- l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare relativamente a tali immobili è compatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali svolte nell'ambito di agenzie di servizi o di gestione dedicate alla locazione*"); il decreto è stato poi dichiarato, pressochè interamente, incostituzionale per eccesso di delega da parte dello Stato nell'ambito della materia "turismo" e, quindi, non per motivi di merito.

Da ultimo, anche l'art. 4 del D.L.n. 50/2017 ha espressamente introdotto in modo esplicito "*la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali*" con riferimento alle locazioni brevi disciplinate fiscalmente dall'articolo sopracitato, segno che la fornitura dei servizi funzionali alla locazione rappresentava un'esigenza fortemente sentita dal mercato.

Non deve essere, inoltre, ignorato il fatto che le multinazionali del web del settore si sono ormai impossessate del mercato delle locazioni turistiche promuovendo, attraverso le proprie piattaforme digitali, i più svariati servizi complementari alla locazione, opportunità invece preclusa agli agenti immobiliari proprio a causa dell'articolo 5, comma III, della L.n.39/1989 attualmente in vigore e che non subirebbe modifiche, sotto tale profilo, con l'ipotesi di formulazione dell'articolo 2 del disegno di legge in esame, con il paradosso che a chi è regolarmente abilitato all'esercizio dell'attività di mediazione di cui alla L.n.39/1989 è vietato fornire servizi funzionali e strumentali all'attività di mediazione contrariamente a chi intermedia immobili, senza averne peraltro titolo, attraverso piattaforme digitali.

Inibire, dunque, la possibile fornitura di servizi agli agenti immobiliari – senza sopprimere, quindi, la parola "servizi" dall'articolo 2 – comporterebbe una distorsione della libera e leale concorrenza.

Quanto alle attività imprenditoriali, occorre quindi, a nostro giudizio, individuare in modo preciso quali attività imprenditoriali possano effettivamente compromettere la terzietà del mediatore e quali altre possano invece rappresentare una risposta dei professionisti immobiliari alle richieste dei consumatori e, nel contempo, un incentivo a favore del mercato immobiliare come accaduto per le locazioni turistiche con il D.lgs.n.79/2011.

Lo stesso deve dirsi qualora non venissero nuovamente contemplate le ipotesi di incompatibilità con le attività di dipendente e con quelle professionali.

Per quanto riguarda l'incompatibilità tra attività di mediatore ed attività di dipendente (con esclusione, chiaramente, dell'attività di dipendente di agenzia immobiliare) non devono essere ignorati specifici mutamenti intervenuti nel mercato nè situazioni che comportano inevitabilmente occasione di conflitto di interessi.

Nell'ambito delle attività di "dipendente" vi rientrano, infatti, categorie di lavoratori in possesso di informazioni riservate e non accessibili a chi svolge esclusivamente l'attività di mediazione le quali rappresentano, dunque, da un lato un pregiudizio alla terzietà tipica del mediatore (art. 1754 c.c.) e, dall'altra, comportano profili di concorrenza sleale nei confronti degli altri mediatori che, svolgendo in via esclusiva l'attività di mediazione, non possono disporre di tali informazioni riservate.

Si pensi all'ingresso delle banche nel settore dell'intermediazione immobiliare (UniCredit Subito Casa e Intesa Sanpaolo Casa) e, quindi, alla possibilità che i dipendenti delle banche possano al tempo stesso essere dipendenti delle banche e delle relative agenzie immobiliari partecipate con conseguente possesso di informazioni, riservate, di natura patrimoniale e reddituale dei propri correntisti, inaccessibili agli altri agenti immobiliari.

Lo stesso dicasi con riferimento a chi si trovi ad essere dipendente degli uffici tecnici comunali o degli uffici di pianificazione e gestione del territorio e possa svolgere, nel contempo l'attività di intermediazione immobiliare.

Quanto, infine, all'incompatibilità con le attività professionali, anche in questo caso l'eliminazione *tout court* del regime di incompatibilità con l'attività di mediazione parrebbe ignorare un'ampia casistica di possibili conflitti di interesse e di concorrenza sleale.

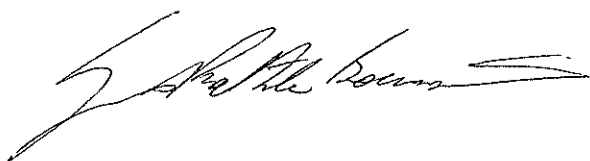
Il riferimento è ai professionisti (ad esempio geometri, architetti ed ingegneri) che, nell'ambito della propria principale attività vengono in possesso di informazioni inaccessibili a chi esercita esclusivamente l'attività di mediazione con conseguente distorsione della concorrenza e a danno del consumatore, in violazione dello specifico elemento che caratterizza l'attività di mediazione, ovvero la terzietà di cui al codice civile: a tale riguardo, si evidenzia il caso di Paesi come Austria e Irlanda laddove è permessa la collaborazione tra agenti immobiliari e professionisti, ma non la compatibilità tra le due professioni.

La soluzione proposta da Fiaip in merito alle ipotesi di incompatibilità con le attività professionali le circoscrive - a differenza dell'articolo 5, comma III, L.n. 39/1989 attualmente in vigore - ai casi di professionisti che esercitano nel medesimo settore merceologico di cui all'eventuale attività di mediazione, nonchè alle specifiche situazioni di conflitto di interesse tra le due attività.

Roma, 23 ottobre 2018

**Gian Battista Baccharini**

**Presidente Nazionale Fiaip**



**Segreteria di Presidenza Nazionale**

P.le Flaminio 9 – 00196 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: [presidenzanazionale@fiaipmail.it](mailto:presidenzanazionale@fiaipmail.it)