



A.N.A.M.A.

**SENATO DELLA REPUBBLICA
XIV COMMISSIONE
POLITICHE DELL'UNIONE EUROPEA**

**Legge europea – Seguito esame S.822, Doc. LXXXVI, n. 1 e Doc. LXXXVII, n. 1 – Legge europea 2018,
Relazione programmatica 2018 e Relazione consuntiva 2017**

AUDIZIONE ANAMA

Nella proposta di Legge Europea S.822 in discussione presso la 14 Commissione del Senato della Repubblica si affronterà, tra gli altri, il tema delle incompatibilità nella professione di agente immobiliare proponendo una modifica all'art. 5 della Legge n.39 del 1989.

La nostra Associazione è convinta e consapevole della necessità ed urgenza di superare l'attuale visione normativa delle incompatibilità per la nostra professione perché siamo da tempo convinti, che la libera concorrenza e la difesa dei diritti del consumatore/cliente devono essere la bussola che guida tutto il nostro operare.

Libera concorrenza vuol dire comunque regole uguali per tutti

Il superamento dell'attuale normativa sull'incompatibilità, al pari di quella sull'accesso alla professione (che attende ormai da decenni il regolamento attuativo da parte del Ministero che normi "il praticantato" come previsto dalla legge n. 39 del 1989 e il conseguente art. 18 della Legge 57/01), è materia che necessita di provvedimenti inderogabili per rendere la nostra professione più accessibile e al contempo più aderente alle esigenze del mercato, garantendo comunque il massimo della professionalità, della competenza e della qualità dei servizi proposti dai mediatori e per questa via una maggiore tutela dei consumatori.

A tal riguardo, crediamo che il disegno di legge S. 822, così come attualmente formulato, mostri alcuni limiti di incisività e lasci pericolose zone di ombra che necessiteranno, inevitabilmente, di ulteriori interventi per chiarimenti e approfondimenti, vista anche la complessità del tema ed il concreto rischio di interpretazioni tra loro difformi da parte delle varie Camere di Commercio.

Abbiamo l'opportunità di affrontare - dopo tanti anni di silenzio sulla materia e di ciò vi siamo grati - la riforma di una professione importante come quella dei mediatori, e quindi anche di renderla più moderna ed efficiente, una professione che è e deve restare "terza" tra le parti.

Non a caso, abbiamo, in tempi non sospetti, come ANAMA insieme alla FIMAA e alla FIAIP con cui operiamo da anni come Consulta Nazionale dell'Intermediazione - esattamente il 7 maggio 2014 - su invito del Ministero competente, il MISE, affrontato il tema della incompatibilità e della riforma più complessiva della legge 39 del 1989.

Prima ancora, quindi, della Raccomandazione Europea del 2016 COM-2016-820 F1 - come Consulta - abbiamo affrontato la tematica della revisione della legge 39/89, e siamo pronti nuovamente a sottoporre alla vostra attenzione una nostra proposta che possa tutelare le aspettative del mercato e degli utenti nell'ottica organica della disciplina comunitaria.

A tal fine, crediamo di fare cosa utile allegando il documento elaborato unitariamente dalla Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione nel 7 maggio 2014 e inviato al MISE.

In quella sede, tra le varie proposte unitariamente avanzate, presentammo anche una modifica dell'art. 5 della legge 39/89 proponendo il seguente articolato:

“L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

- ***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 attività imprenditoriali unicamente nel caso in cui tali attività si esplicino nel commercio di prodotti oggetto dell'attività di mediazione che si s'intende esercitare;***
- ***con l'esercizio di attività professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate. “***

Proposta che portiamo alla vostra attenzione convinti non solo della sua attualità ma anche della sua efficacia nel rispondere positivamente alle sollecitazioni che vengono dalla Commissione europea, dal mercato, dai professionisti, dai consumatori/clienti.

Ove in vece la scelta del legislatore fosse quella di non discostarsi dalla formulazione odierna, avvertiamo in ogni caso la necessità di osservare che l'inserimento nel regime delle incompatibilità anche delle attività di **promozione e di servizi** ingenererebbe inevitabilmente gravi dubbi interpretativi, dal momento che l'attività di mediazione è essenzialmente essa stessa una attività di promozione e servizi, cui vanno oramai affiancate altre prestazioni che non presentano alcun rischio di conflitti d'interesse, ma semmai ne valorizzano il livello qualitativo.

Ci permettiamo quindi di suggerire la riformulazione del testo nel seguente modo:

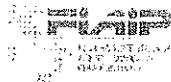
“3. L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione”

Desideriamo ringraziarvi per l'invito e l'attenzione che vorrete prestare alle ns. considerazioni certi che vogliate coglierne lo spirito costruttivo e la loro coincidenza con i principi della U.E. sottesi alla disciplina della materia.

Augurando una serena e proficua prosecuzione dei lavori a Codesta Commissione, è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti da parte della ns. presidenza e di tutti gli associati.

Roma, 23 ottobre 2018

SEDE: VIA NAZIONALE 60 – 00184 ROMA
TEL. 06 47251
www.anama.it
EMAIL: anama@confesercenti.it



Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione

Proposte di modifica della L.39/89.

Nell'ipotesi di revisione della normativa inerente l'attività di mediazione, al fine di garantire una efficace concorrenza qualificata degli operatori nel mercato nel rispetto dell'esigenza di tutela dei consumatori, abbiamo individuato le seguenti modifiche e/o integrazioni per quanto riguarda l'accesso all'attività, il successivo costante aggiornamento professionale ed i servizi minimi ai quali debbono essere tenuti gli agenti di mediazione.

1. Accesso all'attività

- a. Fermi restando i requisiti indicati nella L.39/89 ex art.3, si ritiene necessario che il percorso formativo debba essere omogeneo su tutto il territorio nazionale con particolare riferimento alla durata dei corsi abilitanti a sostenere l'esame. In merito si indica la durata degli stessi in 300 ore, sia in aula che con formazione a distanza, con possibile riduzione per i laureati in materie giuridiche, economiche e tecniche fino ad un massimo di 150 ore con specifico riferimento alle materie già oggetto di esame universitario. In alternativa alla frequentazione del corso abilitante, nel periodo di preparazione all'esame, i soggetti interessati potranno svolgere un periodo di tirocinio/praticantato/apprendistato di 12 mesi presso un'agenzia di mediazione che dovrà quindi fornire idonea certificazione.
- b. Le materie di studio relative alla formazione per l'esame saranno indicate dal MISE con accordo con le Associazioni di Categoria più rappresentative a livello nazionale e aggiornate periodicamente.
- c. L'esame abilitante dopo la formazione prevista ai punti 1a. e 1b. sarà demandato alle Regioni congiuntamente alle Associazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale del settore della mediazione, presenti al CNEL, anche attraverso Confederazioni, e firmatari di CCNL. Le norme di cui al presente punto devono essere considerate un complesso unitario e inscindibile e nel suo insieme inderogabile quanto all'applicazione legislativa delle stesse.

2. Formazione continua

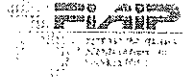
I mediatori abilitati saranno tenuti a frequentare corsi di aggiornamento professionale per un totale di 80 ore biennali.

L'attività di formazione e la certificazione della stessa dovranno essere svolte dalle Associazioni di Categoria più rappresentative a livello nazionale, come già avviene per altre categorie.

3. Standard minimi di servizi

Chiunque esercita l'attività di mediazione nel settore della compravendita immobiliare è tenuto a richiedere al venditore l'autorizzazione scritta a trattare e, quale livello minimo d'informazione a garanzia dell'acquirente, la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di vendita:

7 MAG. 2014



- a. Titoli di provenienza;
- b. Visure ipotecarie e catastali;
- c. Planimetrie catastali;
- d. Dichiarazione in ordine allo *status* dell'unità nel condominio, con particolare riferimento alla situazione contabile relativa alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, al bilancio consuntivo e preventivo approvati dall'assemblea, nonché all'esistenza di eventuali contenziosi pendenti;
- e. Attestato di prestazione energetica.

La documentazione di cui al punto che precede unitamente a quella attestante la titolarità del bene dovrà essere rilasciata dal venditore, o procurata dall'Agente immobiliare, prima di ricevere una proposta di acquisto.

4. Libera concorrenza

Laddove il MISE ritenga indispensabile rivisitare il contenuto della incompatibilità tra attività come ora previsto dalla normativa appare necessario quantomeno che venga salvato lo spirito di cui alla proposta elaborata dal ministero stesso, per cui venga modificato nei seguenti termini:

"L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

- *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 attività imprenditoriali unicamente nel caso in cui tali attività si esplicino nel commercio di prodotti oggetto dell'attività di mediazione che s'intende esercitare;*
- *con l'esercizio di attività professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate".*

F.TO:

ANAMA
FIAIP
FIMAA

7 MAG. 2014