Commissione X (Attività produttive, commercio e turismo)
Camera dei Deputati

Disegno di Legge - A.C. 3120
"Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2026"

Roma, 30 ottobre 2026

Fabrizio Segalerba
Presidente Nazionale FIAIP

Segreteria di Presidenza Nazionale
Via Sardegna 50 – 00187 Roma –
Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20
E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it

Premessa

FIAIP esprime apprezzamento per l'inserimento, nel Capo III del disegno di legge annuale per il mercato e la concorrenza 2026, dell'articolo 12 dedicato agli agenti di affari in mediazione. La disposizione persegue finalità pienamente condivise dalla Federazione: efficienza, competitività e trasparenza del mercato dei servizi di mediazione, concorrenza leale, contrasto all'esercizio abusivo della professione, innalzamento della qualità professionale e rafforzamento della tutela dei consumatori.

L'articolo 12 recepisce due direttrici qualificanti già contenute nel disegno di legge A.S. 1894: **l'introduzione di un percorso universitario alternativo di accesso alla professione**, fermo l'esame di idoneità, e **l'obbligo di formazione continua certificata** per almeno sessanta ore nel triennio, con un minimo di sedici ore annue e un sistema sanzionatorio progressivo in linea con quanto previsto dalla Norma UNI 11932:2024 relativa ai requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia dell'Agente Immobiliare Professionale integrativi della Norma europea UNI EN 15733, che fornisce un importante contributo alla regolazione, alla trasparenza e all'efficienza del mercato immobiliare nazionale.

FIAIP ritiene opportuno completare tale intervento **recependo nell'A.C. 3120 le ulteriori cinque misure contenute nell'A.S. 1894, tra loro complementari e orientate alla medesima finalità**: elevare la qualità professionale, delimitare con maggiore chiarezza l'area delle attività riservate agli operatori abilitati, contrastare abusivismo e illegalità e rafforzare la tutela dei cittadini nelle transazioni immobiliari.

Valutazione dell'articolo 12

La scelta di introdurre un **accesso universitario alternativo**, senza eliminare l'attuale percorso, amplia le modalità di ingresso nella professione mantenendo un accertamento finale delle competenze.

Parallelamente, la **formazione continua obbligatoria** colma una lacuna dell'attuale disciplina e rende strutturale l'aggiornamento professionale in un settore interessato da una crescente complessità civilistica, fiscale, urbanistica, catastale, energetica, antiriciclaggio e digitale.

FIAIP condivide inoltre **il coinvolgimento, nei decreti attuativi, delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale firmatarie dei contratti collettivi**, nonché il loro ruolo nel riconoscimento e nella certificazione dei crediti formativi.

Le cinque integrazioni di seguito illustrate sono formulate in perfetta corrispondenza con le proposte emendative FIAIP predisposte sull'A.C. 3120: la prima interviene direttamente sull'articolo 12, comma 1, lettera a); le successive sono strutturate come articoli aggiuntivi 12-bis, 12-ter, 12-quater e 12-quinquies.

Proposte integrative FIAIP e modalità tecnica di recepimento

1. Commissioni esaminatrici delle Camere di commercio

FIAIP propone che nelle commissioni esaminatrici siano nominati almeno due agenti di affari in mediazione in attività da almeno cinque anni nel ramo di riferimento. L'apporto di professionisti che esercitano concretamente l'attività integra la valutazione delle conoscenze con l'esperienza delle competenze operative richieste all'aspirante mediatore.

Modalità tecnica di inserimento: **integrazione dell'articolo 12, comma 1, lettera a), nel capoverso «e-bis)», immediatamente dopo le parole «attività di mediazione prescelta».**

Formulazione normativa proposta

«Nelle commissioni esaminatrici istituite presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura sono nominati almeno due agenti di affari in mediazione in attività da almeno cinque anni nel ramo di riferimento, secondo modalità stabilite con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy, sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale firmatarie dei contratti collettivi. Ai predetti componenti non spettano compensi, indennità, gettoni di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati. Dalla loro partecipazione alle commissioni non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica o dei bilanci delle Camere di commercio».

La previsione della completa gratuità della partecipazione neutralizza il possibile onere per i bilanci camerali, mantenendo integralmente la finalità qualificante della proposta.

2. Gestione immobiliare professionale (Property Management)

FIAIP propone di ricondurre alla legge n. 39/1989 le attività di gestione immobiliare professionale svolte per conto di terzi in modo organizzato e continuativo quando incidono su rapporti contrattuali aventi ad oggetto beni immobili, escludendo espressamente le attività meramente materiali o amministrative prive di rilevanza negoziale.

Modalità tecnica di inserimento: **introduzione, dopo l'articolo 12, di un nuovo articolo 12-bis, con inserimento dell'articolo 3-bis nella legge 3 febbraio 1989, n. 39.**

Formulazione normativa proposta

«Art. 12-bis (Gestione immobiliare professionale). – 1. Dopo l'articolo 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è inserito il seguente: "Art. 3-bis. – 1. Rientrano nell'ambito di applicazione della presente legge le attività di gestione immobiliare professionale svolte per conto di terzi in modo organizzato e continuativo, quando incidono su rapporti contrattuali aventi ad oggetto beni immobili. Tali attività possono essere esercitate esclusivamente da soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'attività di mediazione immobiliare. Sono escluse le attività meramente materiali o amministrative prive di rilevanza negoziale."
2. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro delle imprese e del made in Italy, sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale firmatarie dei contratti collettivi, adotta linee guida interpretative volte a individuare criteri applicativi e limiti operativi delle attività di cui al comma 1.»

La disposizione delimita l'area professionale e contrasta forme di intermediazione o negoziazione immobiliare svolte da soggetti non abilitati, senza attrarre nella disciplina attività puramente esecutive o amministrative.

3. Forma scritta dell'incarico

FIAIP propone di introdurre l'obbligo della forma scritta dell'incarico conferito dal proprietario per la mediazione nelle compravendite e locazioni immobiliari, con indicazione delle condizioni di vendita o locazione, delle modalità di promozione concordate e del perimetro della trattativa.

Modalità tecnica di inserimento**: introduzione, dopo l'articolo 12, di un nuovo articolo 12-ter, che aggiunge il comma 4-bis all'articolo 5 della legge n. 39/1989.**

Formulazione normativa proposta

«Art. 12-ter (Forma scritta dell'incarico di mediazione immobiliare). – 1. All'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è aggiunto, in fine, il seguente comma: "4-bis. Chiunque esercita l'attività di mediazione nel settore delle compravendite o locazioni immobiliari è tenuto a sottoscrivere un incarico scritto conferitogli dal proprietario nel quale sono definite le condizioni di vendita o locazione dell'immobile, l'autorizzazione a promuoverlo nelle forme pubblicitarie concordate e le condizioni entro le quali impostare la trattativa."»

La forma scritta rafforza trasparenza, certezza e verificabilità del rapporto professionale e costituisce uno strumento concreto di tutela delle parti e di contrasto all'abusivismo.

4. Conto dedicato e segregato

FIAIP propone di consentire all'agente immobiliare, in via facoltativa, l'utilizzo di conti correnti o strumenti di pagamento dedicati alla gestione delle somme ricevute nell'ambito delle trattative, assicurandone separazione patrimoniale e tracciabilità.

Modalità tecnica di inserimento**: introduzione, dopo l'articolo 12, di un nuovo articolo 12-quater, che inserisce l'articolo 5-bis nella legge n. 39/1989 e demanda a un decreto MIMIT-MEF la disciplina operativa e contabile.**

Formulazione normativa proposta

«Art. 12-quater (Conto dedicato per le somme ricevute nell'attività di mediazione immobiliare). – 1. Dopo l'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è inserito il seguente: "Art. 5-bis. – 1. L'agente di affari in mediazione immobiliare iscritto ai sensi della presente legge può avvalersi, nell'esercizio della propria attività, di uno o più conti correnti bancari o strumenti di pagamento elettronici dedicati alla gestione delle somme ricevute a titolo di caparra confirmatoria, deposito fiduciario, acconto prezzo, canone anticipato o altre somme comunque connesse a proposte, preliminari o contratti di locazione e compravendita immobiliare. Tali somme sono depositate in un conto separato dal patrimonio dell'agente e destinato esclusivamente alla gestione fiduciaria delle medesime, con obbligo di tracciabilità integrale dei movimenti, e non sono aggredibili dai creditori dell'agente né rientrano nella massa attiva in caso di procedure concorsuali a suo carico. L'utilizzo del conto dedicato costituisce facoltà dell'agente immobiliare e non modifica la disciplina civilistica della mediazione né la responsabilità professionale dell'agente ai sensi della normativa vigente."

2. Con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità operative e contabili del conto dedicato, gli obblighi informativi verso le parti, le misure di conformità alla normativa antiriciclaggio e gli eventuali requisiti minimi degli intermediari finanziari o delle piattaforme tecnologiche utilizzabili.»

La misura rafforza la tutela delle somme affidate all'agente e la trasparenza dei flussi finanziari senza introdurre un obbligo generalizzato e senza modificare la disciplina civilistica della mediazione.

5. Intermediazione di quote o azioni societarie aventi ad oggetto immobili

FIAIP propone di chiarire che gli agenti immobiliari abilitati possono svolgere attività per la conclusione di affari relativi a quote o azioni societarie aventi ad oggetto immobili o patrimoni immobiliari.

Modalità tecnica di inserimento**: introduzione, dopo l'articolo 12, di un nuovo articolo 12-quinquies, mediante intervento sulla disciplina della sezione degli agenti immobiliari di cui al D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 e conseguente coordinamento regolamentare.**

Formulazione normativa proposta

«Art. 12-quinquies (Intermediazione di quote o azioni societarie aventi ad oggetto immobili o patrimoni immobiliari). – 1. Nella sezione degli agenti immobiliari di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 21 dicembre 1990, n. 452, sono ricompresi gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi a quote o azioni societarie aventi ad oggetto immobili o patrimoni immobiliari.

2. Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con regolamento adottato con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono apportate al regolamento di cui al decreto ministeriale 21 dicembre 1990, n. 452, le modifiche necessarie per adeguarlo alla disposizione di cui al comma 1, coordinando i riferimenti al previgente ruolo con l'attuale disciplina del Registro delle imprese e del REA.»

La disposizione elimina un'incertezza applicativa e riconduce alla professionalità dell'agente immobiliare operazioni la cui sostanza economica è costituita da immobili o patrimoni immobiliari, contrastando aree di abusivismo e contenzioso.

Profili finanziari

Le integrazioni proposte hanno carattere prevalentemente ordinamentale. In particolare, la proposta relativa alle commissioni esaminatrici è formulata prevedendo la completa gratuità della partecipazione dei due agenti immobiliari, così da escludere compensi, indennità, gettoni, rimborsi o altri emolumenti e neutralizzare il possibile onere per i bilanci delle Camere di commercio.

Quanto alla formazione continua già prevista dall'articolo 12, la relazione tecnica del disegno di legge considera le attività amministrative riconducibili a compiti istituzionali già attribuiti, prevede che i corsi siano organizzati senza oneri per il bilancio dello Stato e pone gli eventuali costi di partecipazione a carico dei professionisti. FIAIP richiama inoltre gli elementi istruttori già messi a disposizione del MIMIT dalla Consulta Interassociativa, secondo cui eventuali effetti tributari indiretti devono essere valutati sulla sola componente incrementale della spesa formativa, tenendo conto dei regimi fiscali degli operatori, della formazione già svolta e degli effetti fiscali di segno opposto generati dai soggetti erogatori.

In pratica le proposte non prevedono stanziamenti, trasferimenti o nuove strutture pubbliche avendo, come già evidenziato, natura essenzialmente ordinamentale. Gli eventuali adempimenti amministrativi possono essere svolti nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

Conclusioni

FIAIP considera l'articolo 12 un passaggio importante nel percorso di modernizzazione della legge n. 39/1989. Proprio perché il disegno di legge Concorrenza ha già accolto due componenti essenziali della riforma, **appare coerente completarne l'impianto con le ulteriori cinque misure dell'A.S. 1894**.

Le proposte sopra illustrate sono formulate in termini immediatamente traducibili nel testo dell'A.C. 3120, nel dettaglio, una integrazione diretta dell'articolo 12 e quattro articoli aggiuntivi.
Esse compongono un quadro unitario volto a elevare la qualità professionale, rafforzare la legalità e la concorrenza e offrire maggiori tutele ai cittadini che acquistano, vendono o locano un immobile.

FIAIP resta a disposizione della Commissione e del Governo per ogni approfondimento tecnico e per collaborare alla definizione delle formulazioni normative più idonee.