Disegno di legge annuale per il mercato e la concorrenza 2026 (AC 3120)

Articolo 12 – Modifiche alla legge 3 febbraio 1989, n. 39, in materia di formazione professionale degli agenti di affari in mediazione

X Commissione Attività produttive, commercio e turismo

Camera dei deputati

Novembre 2026

LA FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI (FIMAA)

Fondata il 31 gennaio 1954, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA) è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con quasi 15mila imprese associate e 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, inoltre, tra i fondatori della **Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione Immobiliare**, che riunisce le tre principali associazioni di categoria del settore – ANAMA, FIAIP e FIMAA – nonché le uniche iscritte al CNEL.

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

Con il presente documento, la FIMAA intende fornire il proprio contributo all'esame del disegno di legge AC 3120, recante *Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2026*, assegnato alla X Commissione Attività produttive, commercio e turismo della Camera dei deputati.

In particolare, la Federazione intende soffermarsi sull'**articolo 12**, che interviene sulla legge 3 febbraio 1989, n. 39, in materia di **formazione professionale degli agenti di affari in mediazione**, introducendo un percorso universitario alternativo di accesso alla professione e un obbligo di aggiornamento professionale continuo.

Il documento, oltre ad esprimere l'**apprezzamento** della Federazione per una riforma attesa da oltre trent'anni, frutto di un lungo confronto con il Ministero delle imprese e del made in Italy, segnala **due criticità** del testo – relative al **titolo universitario** richiesto per l'accesso e al **perimetro delle associazioni di categoria** coinvolte nell'attuazione – che rischiano di comprometterne le finalità, e propone di **completare la riforma** recependo le ulteriori misure che la Federazione porta avanti da tempo. Infine, in allegato sono riportate le relative proposte emendative.

1. L'ARTICOLO 12: UNA RIFORMA ATTESA DA OLTRE TRENT'ANNI

La legge n. 39/1989, che disciplina la professione di agente di affari in mediazione, è rimasta **sostanzialmente invariata per oltre trent'anni**, nonostante il profondo mutamento del contesto economico, tecnologico e normativo. Come riconosce la relazione illustrativa del disegno di legge, il settore ha conosciuto una crescente complessità delle transazioni, l'evoluzione della normativa civile, fiscale, urbanistica, edilizia, energetica e antiriciclaggio e la diffusione degli strumenti digitali e delle piattaforme telematiche.

L'attività incide significativamente sulla vita delle persone: **circa il 60% dei risparmi delle famiglie italiane è investito in immobili** e l'acquisto della casa rappresenta, per molti cittadini, l'investimento più rilevante. Un quadro regolatorio adeguato, capace di garantire elevati standard professionali, costituisce quindi anzitutto uno strumento di **tutela dei consumatori**.

Per questo la FIMAA sollecita da anni un aggiornamento della disciplina. Nel 2025 era stata raggiunta un'intesa con il Ministero delle imprese e del made in Italy su un pacchetto di

modifiche, tradotte in emendamenti al disegno di legge annuale per la concorrenza 2025 e sottoscritte da parlamentari delle principali forze politiche, ma non esaminate a causa del rapido iter del provvedimento. Le stesse proposte sono confluite nel disegno di legge AS 1894, d'iniziativa dei senatori Gasparri, Rosso, Zanettin, Damiani e Paroli, all'esame del Senato.

La FIMAA accoglie pertanto **con grande favore** la scelta del Governo di recepire nel DDL Concorrenza 2026 alcune di tali proposte, tra cui un **percorso universitario alternativo di accesso alla professione** e l'**obbligo di aggiornamento professionale continuo** 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 e autonomia dell'agente immobiliare professionale integrativi della Norma europea UNI EN 15733.

Proprio perché condivide pienamente gli obiettivi della norma – innalzare la qualità professionale, contrastare l'abusivismo e rafforzare la tutela dei consumatori –, la Federazione ritiene necessario segnalare **due profili che, se non corretti, rischierebbero di produrre effetti opposti a quelli perseguiti**.

2. LE MISURE SU CUI INTERVENIRE

2.1 L'accesso tramite titolo universitario: fare riferimento a un corso di laurea "idoneo"

La nuova lettera e-bis) dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 39/1989 consente l'accesso alla professione, in alternativa ai percorsi già previsti, a chi possieda «**uno dei diplomi di laurea individuati con decreto**» del Ministro delle imprese e del made in Italy, di concerto con il Ministro dell'università e della ricerca, e abbia superato un esame. Al medesimo decreto è demandata l'individuazione dei titoli universitari.

La formulazione privilegia il titolo rispetto ai **contenuti del percorso formativo**. In sede attuativa potrebbero così essere individuate intere classi di laurea generaliste – ad esempio giuridiche, economiche, ingegneristiche o architettoniche – consentendo ai loro titolari, anche privi di formazione specifica sulla mediazione, di accedere alla professione con il solo esame finale e senza il corso oggi obbligatorio.

Ne deriverebbe un paradosso: al diplomato sarebbe richiesto un percorso formativo dedicato, mentre per un laureato in una disciplina estranea alla mediazione immobiliare sarebbe sufficiente l'esame senza alcuna formazione specifica. Il possesso di un titolo universitario non inerente la mediazione potrebbe quindi diventare una scorciatoia, in contrasto con le finalità della norma. La stessa relazione illustrativa richiama «i percorsi universitari che assicurano l'acquisizione di competenze coerenti con l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare»: deve quindi essere qualificato il corso di studi, non il titolo in sé.

La FIMAA propone pertanto di **riferire il requisito a una laurea conseguita al termine di un corso di studi idoneo, con contenuti specificamente attinenti alla mediazione**, demandando al decreto attuativo la definizione dei requisiti minimi, in particolare dei crediti formativi negli ambiti giuridico, economico-estimativo, tecnico-urbanistico, catastale e tributario. Ciò incentiverebbe inoltre gli atenei ad attivare percorsi e curricula dedicati, in raccordo con il mondo professionale.

2.2 Il perimetro delle associazioni di categoria: espungere il riferimento ai contratti collettivi

Il comma 2 dell'articolo 12 attribuisce alle associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale «firmatarie dei contratti collettivi di lavoro per il settore della mediazione» un duplice ruolo: devono essere **sentite in sede di adozione dei decreti attuativi** e,

soprattutto, sono chiamate a riconoscere e **certificare i crediti formativi** maturati dai mediatori (comma 2, lettera b). Come sottolinea l'Analisi di impatto della regolamentazione, si tratta di «un ruolo dunque stabile nell'attuazione della disciplina».

Il settore della mediazione è tuttavia composto in larghissima parte da imprese individuali e microimprese, rappresentate da associazioni di categoria la cui rappresentatività si misura sul numero di imprese associate e sulla presenza territoriale. Molte di queste associazioni – tra cui la FIMAA, aderente a Confcommercio – applicano per i dipendenti delle imprese associate il **CCNL del Terziario, della Distribuzione e dei Servizi**, sottoscritto dalle confederazioni di riferimento, che è il contratto di gran lunga più diffuso anche nel comparto dell'intermediazione, ma che non è un contratto per il settore della mediazione, né è sottoscritto direttamente dalle singole federazioni.

Ne deriverebbe che proprio **le associazioni più rappresentative del comparto** – a cominciare dalla FIMAA, con quasi 15mila imprese associate – **potrebbero risultare escluse** sia dalla consultazione sui decreti attuativi, sia dalla certificazione dei crediti formativi. Le conseguenze sarebbero rilevanti. In primo luogo, la certificazione dei crediti – da cui dipende, in ultima analisi, la possibilità stessa di continuare a esercitare la professione, vista la sanzione della sospensione e della cancellazione – verrebbe **concentrata in capo a un numero ristrettissimo di soggetti**, con un effetto di chiusura del mercato della formazione difficilmente conciliabile con le finalità di una legge annuale per la concorrenza; in secondo luogo, migliaia di agenti immobiliari si troverebbero di fatto **costretti a rivolgersi a un'associazione diversa da quella a cui hanno scelto di aderire** per mantenere l'abilitazione

La FIMAA propone quindi di **prevedere un riferimento più puntuale ai contratti collettivi nazionali applicati al settore della mediazione, firmati dalle associazioni direttamente o per tramite delle confederazioni cui aderiscono e depositati presso il CNEL**: un criterio oggettivo e verificabile, che garantisce il pluralismo senza favorire la proliferazione di soggetti non rappresentativi.

3. COMPLETARE LA RIFORMA: LE ULTERIORI MISURE DA INTRODURRE

L'articolo 12 recepisce solo una parte delle proposte elaborate dalla Consulta Interassociativa. Le restanti misure sono strettamente complementari a quelle già previste e ne rafforzerebbero l'efficacia; il DDL annuale per la concorrenza rappresenta il veicolo naturale per approvarle in tempi certi.

In particolare, la FIMAA auspica il recepimento delle seguenti misure:

- **Commissioni d'esame**: prevedere la presenza, nelle commissioni istituite presso le Camere di commercio, di **due agenti di affari in mediazione in attività da almeno cinque anni** nel ramo di riferimento, come avviene per altre professioni (avvocati, commercialisti, architetti), così da assicurare che la valutazione degli aspiranti agenti verta anche sulle competenze operative effettivamente necessarie;
- **Intermediazione di quote societarie immobiliari**: consentire agli agenti immobiliari abilitati la contemporanea iscrizione alle sezioni I, III e IV del ruolo di cui alla legge n. 39/1989, in modo da **permettere loro di poter maturare la propria provvigione anche quando si occupano di trasferimenti di quote societarie recanti, a loro volta, trasferimenti di immobili**;
- **Conto corrente dedicato**: riconoscere all'agente immobiliare la facoltà di avvalersi di un conto dedicato e segregato per le somme ricevute nel corso delle trattative (caparre, depositi, acconti), non aggredibile dai creditori dell'agente, a tutela delle parti e della tracciabilità dei flussi;
- **Conferimento dell'incarico in forma scritta**: introdurre l'obbligo di un incarico scritto conferito dal proprietario, con la definizione delle condizioni di vendita o locazione e l'autorizzazione a promuovere l'immobile, a beneficio della trasparenza verso il cliente, della riduzione del contenzioso e del contrasto all'abusivismo;

- **Regolamentazione della professione di property manager**: ricondurre all'ambito della legge n. 39/1989 le attività di gestione immobiliare svolte per conto di terzi in modo organizzato e continuativo quando incidono su rapporti contrattuali relativi a immobili – fenomeno in forte crescita, anche in relazione alle locazioni brevi – riservandole a soggetti in possesso dei requisiti per la mediazione immobiliare ed escludendo le attività meramente materiali o amministrative.

4. CONCLUSIONI

La FIMAA esprime **pieno apprezzamento** per l'articolo 12 del disegno di legge annuale per la concorrenza 2026, che avvia finalmente l'ammodernamento della legge n. 39/1989, e auspica una sua rapida approvazione.

Affinché la riforma raggiunga gli obiettivi di qualificazione della professione e di tutela dei consumatori, la Federazione chiede alla Commissione di: (i) riferire il canale universitario a un **corso di laurea specificamente orientato all'attività di mediazione**; (ii) individuare le associazioni di categoria coinvolte nell'attuazione della riforma sulla base del criterio della **sottoscrizione di contratti firmati sia direttamente che per tramite delle confederazioni cui aderiscono e depositati presso il CNEL**; (iii) **completare la riforma** recependo le ulteriori misure del disegno di legge AS 1894.

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

ITALIA
F.I.M.A.A.

PROPOSTE EMENDATIVE ALL'ARTICOLO 12 (*MODIFICHE ALLA LEGGE 3 FEBBRAIO 1989, N. 39, IN MATERIA DI FORMAZIONE PROFESSIONALE DEGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE*)

Requisiti universitari specifici per l'accesso all'attività di mediazione

Articolo 12

Al comma 1, lettera a), numero 2), le parole: «uno dei diplomi di laurea individuati» *sono sostituite dalle seguenti*: «un idoneo diploma di laurea conseguito al termine di un corso di studi orientato all'attività di mediazione, individuato».

Relazione illustrativa

L'emendamento è volto a **garantire che l'accesso all'attività di agente di affari in mediazione attraverso il canale universitario sia subordinato al possesso di un titolo di studio coerente con le competenze necessarie** per lo svolgimento dell'attività di mediazione prescelta.

La previsione di un generico riferimento ai diplomi di laurea rischia, infatti, di consentire l'accesso a tale attività sulla base del solo possesso di un titolo accademico, senza un adeguato collegamento tra il percorso formativo seguito e le specifiche competenze richieste per l'esercizio della professione.

L'impostazione proposta dall'emendamento consente invece di coniugare l'apertura dell'accesso alla professione attraverso percorsi universitari con l'esigenza di garantire un'adeguata preparazione degli operatori, nell'interesse della qualità dei servizi offerti, della trasparenza del mercato e della tutela dei consumatori.

Testo DDL AC 3120 Legge 3 febbraio 1989, n. 39, Art. 2, comma 3	Proposta emendativa Legge 3 febbraio 1989, n. 39, Art. 2, comma 3
3. Per ottenere l'iscrizione nel ruolo gli interessati devono: (...)	3. Per ottenere l'iscrizione nel ruolo gli interessati devono: (...)
e) avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, avere frequentato un corso di formazione ed avere superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto, oppure avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado ed avere effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale. Le modalità e le caratteristiche del titolo di formazione, dell'esame e quelle della tenuta del registro dei praticanti sono determinate con decreto	*e)* avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, avere frequentato un corso di formazione ed avere superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto, oppure avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado ed avere effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale. Le modalità e le caratteristiche del titolo di formazione, dell'esame e quelle della tenuta del registro dei praticanti sono determinate con decreto

del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato;	del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato;
e-bis) in alternativa ai requisiti di cui alla lettera *e)*, essere in possesso di uno dei diplomi di laurea individuati con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy, di concerto con il Ministro dell'università e della ricerca, e avere superato un esame volto ad accertare le competenze acquisite ai fini dello svolgimento dell'attività di mediazione prescelta;	*e-bis)* in alternativa ai requisiti di cui alla lettera *e)*, essere in possesso di **un idoneo diploma di laurea conseguito al termine di un corso di studi orientato all'attività di mediazione, individuato** con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy, di concerto con il Ministro dell'università e della ricerca, e avere superato un esame volto ad accertare le competenze acquisite ai fini dello svolgimento dell'attività di mediazione prescelta;

Criteri di rappresentatività delle associazioni di categoria

Articolo 12

Al comma 2, le parole: «dei contratti collettivi di lavoro per il settore della mediazione» *ovunque ricorrono sono sostituite dalle seguenti:* «, direttamente o per il tramite delle confederazioni cui aderiscono, di contratti collettivi nazionali di lavoro depositati presso il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro (CNEL) e applicati nel settore della mediazione».

Relazione illustrativa

L'emendamento interviene sui criteri di individuazione delle associazioni di categoria del settore della mediazione chiamate a concorrere all'attuazione della disciplina, con particolare riferimento alla definizione dei percorsi di aggiornamento professionale e al riconoscimento e alla certificazione dei relativi crediti formativi.

La formulazione vigente richiede che le associazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale siano firmatarie dei contratti collettivi di lavoro per il settore della mediazione. Tale requisito non tiene conto dell'assetto della contrattazione collettiva nel comparto: una parte significativa delle imprese di mediazione applica contratti collettivi nazionali sottoscritti non dalle associazioni di categoria, ma dalle confederazioni alle quali queste aderiscono. **Il criterio attuale rischia pertanto di escludere dai processi attuativi associazioni storicamente rappresentative della categoria e ampiamente radicate sul territorio, restringendo in modo non giustificato il novero dei soggetti coinvolti**.

La modifica proposta prevede che **il requisito sia soddisfatto anche quando la sottoscrizione avviene per il tramite della confederazione di adesione**. Restano fermi due presidi oggettivi: il deposito dei contratti presso l'Archivio nazionale dei contratti e degli accordi collettivi di lavoro istituito presso il CNEL e la loro effettiva applicazione nel settore della mediazione.

Si assicura in tal modo un criterio trasparente, documentabile e verificabile, che riduce i margini di discrezionalità nella valutazione della rappresentatività e garantisce il pieno coinvolgimento di tutte le organizzazioni effettivamente rappresentative della categoria.

Testo DDL AC 3120 Art. 12, comma 2	Proposta emendativa Art. 12, comma 2
2. Il Ministro delle imprese e del *made in Italy*, con uno o più decreti adottati entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale firmatarie dei contratti collettivi di lavoro per il settore della mediazione e previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce: *a)* di concerto con il Ministro dell'università e della ricerca, i titoli di studio universitari e le modalità di svolgimento dell'esame di cui alla lettera *e-bis)* del comma 3 dell'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, introdotta dal comma 1 del presente articolo; *b)* le modalità di partecipazione, gestione e organizzazione dei corsi di aggiornamento professionale di cui al comma 5-*ter* dell'articolo 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, introdotto dal comma 1 del presente articolo, prevedendo altresì che i conseguenti crediti formativi siano riconosciuti e certificati dalle associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale firmatarie dei contratti collettivi di lavoro per il settore della mediazione.	2. Il Ministro delle imprese e del *made in Italy*, con uno o più decreti adottati entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale firmatarie**, direttamente o per il tramite delle confederazioni cui aderiscono, di contratti collettivi nazionali di lavoro depositati presso il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro (CNEL) e applicati nel settore della mediazione** e previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce: *a)* di concerto con il Ministro dell'università e della ricerca, i titoli di studio universitari e le modalità di svolgimento dell'esame di cui alla lettera *e-bis)* del comma 3 dell'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, introdotta dal comma 1 del presente articolo; *b)* le modalità di partecipazione, gestione e organizzazione dei corsi di aggiornamento professionale di cui al comma 5-*ter* dell'articolo 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, introdotto dal comma 1 del presente articolo, prevedendo altresì che i conseguenti crediti formativi siano riconosciuti e certificati dalle associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale firmatarie**, direttamente o per il tramite delle confederazioni cui aderiscono, di contratti collettivi nazionali di lavoro depositati presso il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro (CNEL) e applicati nel settore della mediazione**.

<u>Composizione delle commissioni esaminatrici</u>

Articolo 12

Al comma 1, lettera a), numero 2), aggiungere, in fine, il seguente periodo: «a tal fine, nelle commissioni esaminatrici istituite presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura sono nominati due agenti di affari in mediazione in attività da almeno cinque anni nel ramo di riferimento;»

Relazione illustrativa

L'emendamento prevede che **nelle commissioni esaminatrici** istituite presso le camere di commercio per l'accertamento dell'idoneità all'esercizio dell'attività di agente di affari in mediazione **siano nominati due agenti in attività da almeno cinque anni nel ramo di riferimento**. Analogamente a quanto avviene per l'accesso ad altre professioni regolamentate, nelle quali la valutazione dei candidati è affidata anche a professionisti esercenti, la disposizione assicura che l'esame verta non solo sulle conoscenze teoriche, ma anche sulle competenze operative effettivamente richieste dall'attività. Il requisito dell'esercizio quinquennale nel ramo di riferimento garantisce che i commissari abbiano un'esperienza consolidata e specifica rispetto alla sezione per la quale il candidato sostiene l'esame. L'intervento rafforza così la qualità della selezione all'accesso, a tutela dei consumatori e della correttezza del mercato.

Testo DDL AC 3120 Legge 3 febbraio 1989, n. 39, Art. 2, comma 3	Proposta emendativa Legge 3 febbraio 1989, n. 39, Art. 2, comma 3
3. Per ottenere l'iscrizione nel ruolo gli interessati devono: (...)	3. Per ottenere l'iscrizione nel ruolo gli interessati devono: (...)
e-bis) in alternativa ai requisiti di cui alla lettera *e)*, essere in possesso di uno dei diplomi di laurea individuati con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy, di concerto con il Ministro dell'università e della ricerca, e avere superato un esame volto ad accertare le competenze acquisite ai fini dello svolgimento dell'attività di mediazione prescelta;	*e-bis)* in alternativa ai requisiti di cui alla lettera *e)*, essere in possesso di uno dei diplomi di laurea individuati con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy, di concerto con il Ministro dell'università e della ricerca, e avere superato un esame volto ad accertare le competenze acquisite ai fini dello svolgimento dell'attività di mediazione prescelta; **a tal fine, nelle commissioni esaminatrici istituite presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura sono nominati due agenti di affari in mediazione in attività da almeno cinque anni nel ramo di riferimento;**

Intermediazione di quote societarie

Articolo 12

Dopo il comma 2 inserire il seguente:

«2-bis. Al fine di consentire ai mediatori iscritti nella I e nella III sezione del ruolo di cui alla legge 3 febbraio 1989, n. 39 di maturare il diritto alla provvigione anche nell'ipotesi in cui la vendita di un immobile non sia realizzato tramite vendita diretta ma avvenga mediante la cessione di quote della società proprietaria dell'immobile, con decreto del Ministero delle imprese e del *made in Italy*, da adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità per l'iscrizione contemporanea degli agenti immobiliari di cui all'articolo 2, comma 2 della predetta legge nelle sezioni I, III e IV del ruolo, come integrato dal decreto ministeriale del 21 dicembre 1990, n. 452».

Conseguentemente, la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: «Modifiche alla legge 3 febbraio 1989, n. 39».

Relazione illustrativa

La proposta consente ai soggetti esercitanti l'attività di mediatore di cui alla legge 39/1989, già iscritti nelle sezioni I ("agenti immobiliari") e III ("agenti con mandato a titolo oneroso") del REA, la **contemporanea iscrizione alla IV sezione** ("agenti in servizi vari"). In tal modo **si consente agli agenti immobiliari di poter maturare la propria provvigione anche quando si occupano di trasferimenti di quote societarie recanti, a loro volta, trasferimenti di immobil**i.

Tale soluzione porrebbe fine ad una diversità interpretativa della questione, che negli anni è stata oggetto di interessamento da parte della giurisprudenza con esiti contraddittori. Infatti, se da un lato la giurisprudenza ha sostenuto che, ai fini del diritto alla provvigione, sussiste l'identità dell'affare anche ove i contraenti, invece di 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 l'operazione sia stata comunque condotta in porto per effetto dell'opera del mediatore), dall'altro ha invece previsto l'obbligo, per il mediatore immobiliare, dell'iscrizione nella IV sezione del ruolo come presupposto per il riconoscimento della provvigione.

Obbligo di incarico scritto per la mediazione immobiliare

Articolo 12

Al comma 1, dopo la lettera b) aggiungere la seguente:

«b-bis) 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 o da altro soggetto legittimato a disporre dell'immobile o a concederlo in godimento, nel quale sono definite le condizioni di vendita o locazione dell'immobile oltre all'autorizzazione a promuoverlo, nelle forme pubblicitarie concordate, e ad impostare una trattativa nel rispetto di quanto definito nell'incarico. Restano ferme, ove applicabili, le disposizioni del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206. ».

Conseguentemente, la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: «Modifiche alla legge 3 febbraio 1989, n. 39».

Relazione illustrativa

L'emendamento introduce **l'obbligo di conferimento di un incarico scritto al mediatore da parte del proprietario** (o da altro soggetto legittimato a disporre dell'immobile o a concederlo in godimento), nel quale siano definite le condizioni essenziali della vendita o della locazione, le modalità di promozione dell'immobile e i limiti entro i quali l'agente è autorizzato a condurre la trattativa. Rimangono ferme, ove applicabili, le disposizioni di cui al Codice del consumo.

La proposta risponde all'esigenza di rafforzare la trasparenza e la certezza dei rapporti tra proprietari e agenti immobiliari, assicurando che l'attività di mediazione si svolga sulla base di condizioni preventivamente concordate e documentate. La formalizzazione dell'incarico consente, infatti, di individuare con chiarezza il contenuto dell'attività affidata al professionista, le

condizioni alle quali l'immobile può essere proposto sul mercato e le modalità con cui possono essere avviate e condotte le trattative con i potenziali acquirenti o conduttori.

La previsione dell'obbligo di incarico scritto mira, inoltre, a prevenire possibili controversie derivanti da divergenze interpretative in ordine alle istruzioni impartite dal proprietario, alle condizioni economiche dell'operazione e alle iniziative promozionali autorizzate.

Conti dedicati per la gestione delle somme affidate agli agenti immobiliari

Articolo 12

Al comma 1, dopo la lettera b) aggiungere la seguente:

«b-bis) dopo l'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è aggiunto, in fine, il seguente articolo:

Art. 5-bis. *(Conto dedicato per la gestione delle somme affidate agli agenti d'affari in mediazione)*

1. L'agente di affari in mediazione iscritto nel ruolo 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 in materia».

Conseguentemente, la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: «Modifiche alla legge 3 febbraio 1989, n. 39».

Relazione illustrativa

La disposizione introduce la **facoltà per gli agenti di affari in mediazione di avvalersi di uno o più conti correnti bancari o strumenti di pagamento elettronici dedicati alla gestione delle somme ricevute nell'esercizio dell'attività professionale**.

La previsione risponde all'esigenza di rafforzare la trasparenza e la sicurezza nella gestione delle somme affidate all'agente immobiliare durante le diverse fasi della trattativa e della conclusione dei contratti. La separazione di tali somme dal patrimonio personale e professionale dell'agente, unitamente all'obbligo di tracciabilità integrale dei movimenti, è finalizzata a garantire una più chiara identificazione delle risorse appartenenti alle parti coinvolte e a ridurre il rischio di commistione con le disponibilità proprie dell'intermediario.

La norma intende, inoltre, accrescere la tutela delle parti della compravendita o della locazione immobiliare, favorendo una gestione più ordinata e verificabile delle somme consegnate all'agente per finalità connesse all'operazione. La possibilità di utilizzare strumenti dedicati può

contribuire a prevenire controversie, a rendere più agevole la ricostruzione dei flussi finanziari e a rafforzare la fiducia nei confronti dell'attività di mediazione.

Disciplina dell'attività di property manager

Articolo 12

Al comma 1, dopo la lettera b) aggiungere la seguente:

«*b-bis)* dopo l'articolo 3 inserire il seguente:

Art. 3-bis (*Disciplina dell'attività di gestione immobiliare professionale svolta per conto terzi*).

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.

Conseguentemente, al comma 2 dopo la lettera b) è aggiunta la seguente: «b-bis) le linee guida interpretative volte a individuare criteri applicativi e limiti operativi delle attività di cui all'articolo 3-bis della legge 3 febbraio 1989, n. 39, introdotto dall'articolo 12, comma 1, lettera b-bis) della presente legge».

Conseguentemente, la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: «Modifiche alla legge 3 febbraio 1989, n. 39».

Relazione illustrativa

L'emendamento è volto a **ricondurre nell'ambito di applicazione della legge n. 39/1989 le attività di gestione immobiliare professionale svolte per conto di terzi in modo organizzato e continuativo (c.d. property manager)**, quando incidono su rapporti contrattuali aventi a oggetto beni immobili, prevedendo che tali attività siano esercitate esclusivamente da soggetti in possesso dei requisiti richiesti per lo svolgimento dell'attività di mediazione immobiliare.

Si tratta di attività in forte espansione e sostanzialmente contigue alla mediazione, come la selezione dei conduttori, la negoziazione e la gestione dei contratti. Oggi però non sono soggette ad alcun requisito di qualificazione. Ne deriva un'asimmetria regolatoria tra operatori che svolgono funzioni equivalenti, a danno della tutela di proprietari, conduttori e terzi.

La disposizione adotta un criterio funzionale, fondato sulla natura e sugli effetti dell'attività e non sulla denominazione dell'operatore. Sono escluse le attività meramente materiali o amministrative prive di rilevanza negoziale. La previsione è così limitata alle sole prestazioni per cui la qualificazione professionale costituisce un effettivo presidio di tutela, nel rispetto del principio di proporzionalità.

È infine demandata ai decreti del Ministro delle imprese e del made in Italy previsti dal comma 2 la definizione di linee guida sui criteri applicativi e sui limiti operativi della nuova disciplina.

ITALIA
F.I.M.A.A.

Conf com
Fimaa
Federazione Italiana
Mediatori Agenti
d'Affari

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