MEMORIA

ANAMA – Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari

A.C. 3120 – Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2026

1. Premessa

ANAMA esprime apprezzamento per le disposizioni contenute nell'articolo 12 del disegno di legge A.C. 3120, recante «Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2026», attualmente all'esame della X Commissione Attività produttive della Camera dei deputati, che recepiscono alcune delle proposte avanzate dall'Associazione nell'ambito delle interlocuzioni istituzionali degli ultimi anni e, da ultimo, nella memoria del 22 settembre 2025, relativa al DDL Concorrenza 2025 (A.S. 1578).

Le proposte di ANAMA sono orientate a favorire la concorrenza nell'attività di mediazione immobiliare, assicurando adeguati livelli di qualificazione professionale e tutela dei consumatori, in un settore che incide sulle scelte patrimoniali delle famiglie e sul funzionamento del mercato immobiliare.

In particolare, l'articolo 12 recepisce tre delle principali richieste formulate dall'Associazione:

- **Semplificazione dei requisiti di accesso alla professione:** viene disposta l'abrogazione dell'articolo 2, comma 3, lettera d), della legge n. 39/1989, concernente l'assolvimento degli obblighi scolastici, requisito ormai superfluo rispetto al possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado.
- **Introduzione di un percorso universitario alternativo:** viene prevista la possibilità di accedere alla professione attraverso il possesso di specifici titoli universitari, individuati con decreto interministeriale, previo superamento di un esame di accertamento delle competenze. La disposizione recepisce, nelle sue linee essenziali, la proposta ANAMA di valorizzare i percorsi universitari pertinenti, in coerenza con gli orientamenti europei in materia di accesso alle professioni regolamentate.
- **Formazione professionale continua obbligatoria:** viene introdotto l'obbligo di aggiornamento mediante crediti formativi certificati, con la frequenza di almeno 60 ore di formazione nel triennio e un minimo di 16 ore annue, prevedendo la sospensione dall'esercizio dell'attività per sei mesi in caso di inadempimento e la cancellazione dell'iscrizione camerale in caso di reiterazione. La misura recepisce quanto proposto da ANAMA anche alla luce della norma tecnica UNI 11932:2024.

A tali interventi si affianca lo schema di decreto predisposto dal Ministero delle imprese e del made in Italy, attuativo dell'articolo 2, comma 3, lettera e), della legge n. 39/1989, recante la disciplina delle modalità e caratteristiche del titolo di formazione, dell'esame e della tenuta del registro dei praticanti.

Lo schema, sul quale sono intervenuti il parere del Garante per la protezione dei dati personali del 17 aprile 2026 e quello favorevole della Conferenza Stato-Regioni dell'11 giugno 2026, disciplina per la prima volta il praticantato quale modalità alternativa di accesso alla professione, attraverso un percorso di dodici mesi accompagnato da una specifica formazione professionale.

Pur valutando positivamente tali interventi, ANAMA ritiene necessario completare il processo di aggiornamento della disciplina dell'attività di mediazione immobiliare, assicurando l'effettiva operatività del praticantato e intervenendo su ulteriori criticità non risolte dall'articolo 12 e dallo schema di decreto ministeriale.

2. Proposte in relazione all'attività di agente immobiliare di cui alla legge 3 febbraio 1989, n. 39

a) Completamento dell'iter attuativo del praticantato e coordinamento con le nuove modalità di accesso alla professione

L'articolo 2, comma 3, lettera e), della legge n. 39/1989, come modificato dalla legge n. 57/2001, già prevede, in alternativa al percorso fondato sul corso di formazione e sull'esame camerale, lo svolgimento di almeno dodici mesi continuativi di pratica professionale, accompagnati dalla frequenza di uno specifico corso di formazione.

Tale percorso, rimasto finora inattuato, è stato oggetto di uno schema di decreto predisposto dal MIMIT, che introduce una disciplina organica del praticantato, prevedendo l'istituzione di un registro telematico presso le Camere di commercio, l'individuazione dei soggetti ospitanti e dei tutor, lo svolgimento di almeno 240 ore di pratica per quadrimestre e il rilascio di attestazioni periodiche e finali sulle competenze acquisite.

Lo schema disciplina, inoltre, la compatibilità del praticantato con rapporti di lavoro subordinato o autonomo e prevede un corso di formazione di 50 ore, da avviare a partire dal terzo quadrimestre, ferme restando le specifiche disposizioni transitorie.

ANAMA valuta favorevolmente l'intervento ministeriale, che recepisce sostanzialmente le richieste formulate dall'Associazione in materia di praticantato.

Permane tuttavia l'esigenza di assicurare il tempestivo completamento dell'iter regolamentare e l'effettiva operatività del nuovo percorso, considerato che l'articolo 5 dello schema subordina

l'istituzione del registro telematico all'adozione di un ulteriore decreto ministeriale relativo alle specifiche tecniche della piattaforma informatica.

Si propone pertanto di integrare l'articolo 12 del DDL Concorrenza prevedendo il coordinamento tra le diverse modalità di accesso alla professione e assicurando tempi certi per l'attivazione del registro telematico dei praticanti e per l'adozione dei provvedimenti tecnici necessari al suo funzionamento.

L'intervento consentirebbe di rendere effettivamente accessibile un percorso di qualificazione già previsto dalla legge, favorendo l'ingresso di nuovi operatori nel settore e valorizzando l'esperienza professionale acquisita presso le imprese.

b) Composizione delle commissioni esaminatrici

L'articolo 4 dello schema di decreto MIMIT disciplina le modalità di svolgimento dell'esame di abilitazione e la composizione delle relative commissioni giudicatrici.

In particolare, il comma 5 prevede che la commissione sia composta, oltre che dal presidente, da due docenti universitari o di scuola secondaria superiore nelle materie oggetto d'esame, mentre il comma 6 consente l'eventuale integrazione con un esperto per ciascuno degli specifici rami di mediazione.

ANAMA ritiene necessario rafforzare la componente professionale delle commissioni esaminatrici, prevedendo espressamente la presenza di almeno due agenti d'affari in mediazione regolarmente abilitati e in attività da almeno cinque anni nel ramo di riferimento.

La proposta è finalizzata ad assicurare che l'accertamento dell'idoneità professionale tenga conto, oltre che delle conoscenze teoriche, delle competenze operative concretamente necessarie all'esercizio dell'attività, valorizzando l'esperienza degli operatori del settore.

L'individuazione dei componenti dovrebbe avvenire secondo criteri di rappresentatività, trasparenza e rotazione, nel rispetto delle competenze delle Camere di commercio.

c) Estensione dell'abilitazione alla mediazione di partecipazioni societarie immobiliari

ANAMA ritiene opportuno consentire agli agenti immobiliari regolarmente abilitati di estendere, su richiesta, la propria iscrizione camerale all'attività di mediazione relativa alla cessione di quote o azioni di società aventi un patrimonio prevalentemente immobiliare, senza dover ripetere integralmente un ulteriore percorso formativo e abilitativo.

La proposta intende superare una rigidità dell'attuale sistema, che può determinare difficoltà operative quando il trasferimento di un patrimonio immobiliare avvenga indirettamente attraverso la cessione delle partecipazioni della società proprietaria.

L'intervento consentirebbe di razionalizzare il sistema delle abilitazioni e ampliare i servizi offerti dagli operatori, fermo restando il rispetto delle attività riservate dalla normativa finanziaria e delle altre disposizioni speciali applicabili.
La materia non risulta disciplinata dallo schema di decreto MIMIT sul praticantato e richiede pertanto uno specifico intervento di carattere legislativo.

d) Introduzione dell'incarico scritto nella mediazione immobiliare

ANAMA propone di introdurre l'obbligo di formalizzare per iscritto l'incarico conferito dal proprietario, o da altro soggetto legittimato, all'agente immobiliare per la promozione della vendita o della locazione di un immobile.
L'incarico dovrebbe individuare l'immobile, le condizioni dell'operazione e le modalità di pubblicizzazione autorizzate, assicurando maggiore chiarezza nei rapporti tra intermediario e cliente.
La misura è finalizzata a rafforzare la trasparenza delle operazioni immobiliari, prevenire controversie e contrastare comportamenti non corretti, a tutela dei cittadini e degli operatori regolarmente abilitati.
Sebbene lo schema di decreto MIMIT contempli, tra le competenze da acquisire durante il praticantato, la conoscenza del contratto di incarico e l'utilizzo della relativa modulistica, non introduce alcun obbligo generalizzato di formalizzazione scritta.
La previsione dovrà riguardare specificamente il conferimento dell'incarico di promozione, senza modificare la disciplina civilistica generale della mediazione e del diritto alla provvigione.

e) Uniformità dei criteri di riconoscimento delle qualifiche professionali conseguite in altri Stati membri dell'Unione europea e coinvolgimento delle associazioni di categoria

ANAMA ritiene opportuno promuovere criteri uniformi e trasparenti per il riconoscimento in Italia delle qualifiche professionali di agente immobiliare e agente d'affari in mediazione conseguite in altri Stati membri dell'Unione europea, nel rispetto dei principi di libera circolazione, libertà di stabilimento e mutuo riconoscimento delle qualifiche professionali.
In particolare, si ritiene necessario assicurare un'applicazione coerente della direttiva 2005/36/CE, come modificata dalla direttiva 2013/55/UE, e del decreto legislativo n. 206/2007, con specifico riferimento alla verifica della validità dei titoli, alla natura regolamentata della formazione e all'eventuale presenza di differenze sostanziali rispetto alla preparazione richiesta dall'ordinamento italiano.
Alla luce di alcuni provvedimenti di riconoscimento adottati nel 2026, si ritiene opportuno chiarire i criteri utilizzati per valutare i percorsi formativi esteri integrati da corsi svolti in Italia, anche in

considerazione delle differenti modalità di verifica finale e del diverso trattamento riservato a qualifiche conseguite in altri Stati membri.

Particolare attenzione merita la verifica dei percorsi riconducibili alla classificazione rumena COR 333401, anche con riferimento alla natura regolamentata della professione nello Stato di origine e all'eventuale requisito di esperienza professionale previsto dalla normativa europea.

Si propone pertanto di favorire un confronto tecnico periodico tra il Ministero competente e le associazioni di categoria maggiormente rappresentative, al fine di condividere i criteri applicativi, assicurare uniformità di trattamento e garantire la corretta applicazione della disciplina europea, senza introdurre ostacoli alla libera circolazione dei professionisti, ma tutelando la qualificazione professionale e gli interessi dei consumatori.

3. Conclusioni

ANAMA valuta favorevolmente l'articolo 12 del DDL Concorrenza 2026, che recepisce tre importanti proposte già avanzate dall'Associazione in materia di semplificazione dei requisiti di accesso, valorizzazione dei titoli universitari e formazione professionale continua.

Parimenti, esprime apprezzamento per lo schema di decreto ministeriale attuativo dell'articolo 2, comma 3, lettera e), della legge n. 39/1989, che disciplina il praticantato quale percorso alternativo di accesso alla professione, recependo una richiesta sostenuta dall'Associazione negli ultimi anni.

Ritiene tuttavia necessario assicurare il completamento dell'iter regolamentare e l'effettiva operatività del praticantato, attraverso l'attivazione del registro telematico e il coordinamento delle diverse modalità di accesso alla professione.

L'esame parlamentare del DDL Concorrenza rappresenta inoltre l'occasione per intervenire su ulteriori aspetti non disciplinati dall'articolo 12 e dallo schema ministeriale, con particolare riferimento:

- alla partecipazione obbligatoria di professionisti del settore nelle commissioni esaminatrici;
- alla semplificazione dell'abilitazione per l'attività di mediazione relativa a partecipazioni societarie immobiliari;
- all'introduzione dell'incarico scritto nella mediazione immobiliare;
- all'uniformità e alla trasparenza dei criteri di riconoscimento delle qualifiche professionali conseguite in altri Stati membri dell'Unione europea.

Le prime tre proposte trovano, peraltro, riscontro in disposizioni contenute nel disegno di legge A.S. 1894, recante modifiche alla legge n. 39/1989 in materia di attività di agente d'affari in mediazione, attualmente all'esame della 9ª Commissione del Senato, e potrebbero pertanto essere valorizzate nell'ambito dell'esame parlamentare del DDL Concorrenza.

ANAMA ritiene che il processo di aggiornamento della disciplina debba perseguire un equilibrio tra semplificazione dell'accesso alla professione, qualificazione degli operatori, tutela dei consumatori e garanzia della libera concorrenza.

Si auspica pertanto che la X Commissione Attività produttive della Camera voglia valutare favorevolmente le proposte illustrate, al fine di completare il percorso di aggiornamento della legge n. 39/1989.