

XIV Commissione Politiche dell'Unione europea della Camera dei deputati

**Comunicazione della Commissione europea: Applicare il
diritto dell'UE per un'Europa dei risultati
([COM\(2022\)518](#) final)**

Memoria Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

24 maggio 2023



LA FIMAA

Fondata il 31 gennaio 1954, FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione in Italia**, con oltre 13mila imprese associate per un totale di 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, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

In settant'anni di attività la Federazione, 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**.

COMUNICAZIONE DELLA COMMISSIONE EUROPEA: APPLICARE IL DIRITTO DELL'UE PER UN'EUROPA DEI RISULTATI

La Comunicazione illustra l'approccio e le iniziative che la Commissione europea ha assunto e intende assumere per assicurare che il diritto dell'UE sia garantito e difeso allo stesso modo in tutti gli Stati membri.

Di seguito i principali elementi di interesse contenuti nella Comunicazione:

- le **barriere** esistenti all'interno del mercato unico sono molto spesso dovute a un'applicazione scorretta o incompleta dei trattati e della legislazione dell'UE; le PMI e le start-up in particolare ne subiscono le conseguenze, in quanto sono le prime a risentire degli oneri amministrativi e della complessità, soprattutto quando attraversano le frontiere per svolgere attività imprenditoriali all'interno del mercato unico. Una rigorosa applicazione delle **norme in materia di concorrenza** è essenziale per consentire alle imprese e ai consumatori di godere dei vantaggi del mercato unico;
- l'attuazione della normativa e della **politica ambientale dell'UE** non è soltanto essenziale per un ambiente sano, ma offre anche nuove opportunità per stimolare la crescita economica, l'occupazione e la competitività;



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

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



- le pronunce pregiudiziali in **materia fiscale** sono una via essenziale per consentire alla Commissione di garantire la corretta applicazione del diritto dell'UE;
- la direttiva sulla **trasparenza del mercato unico** impone agli Stati membri di notificare i progetti di regole tecniche nazionali alla Commissione, prima della loro adozione, per impedire l'insorgere di ostacoli al mercato unico;
- il regolamento sull'area unica dei pagamenti in euro (SEPA) mira a garantire che qualsiasi **conto bancario dell'UE** possa essere utilizzato per bonifici e addebiti diretti transfrontalieri con la stessa facilità che a livello nazionale.

In riferimento alla **tutela dei consumatori**, la Comunicazione sottolinea (pp. 10-11) il ruolo fondamentale svolto dai centri europei dei consumatori per individuare potenziali violazioni diffuse del diritto dei consumatori.

In particolare, la Commissione europea ricorda le azioni intraprese nel settore delle **prenotazioni alberghiere online** per garantire che queste siano prive di tecniche manipolative, quali l'occultamento di sponsorizzazioni ai fini del posizionamento, l'indebita pressione sugli utenti affinché concludano la prenotazione entro una determinata scadenza o la presenza fuorviante di sconti.

LA POSIZIONE DELLA FIMAA

a) Prenotazioni alberghiere online

La Federazione condivide quanto evidenziato dalla Commissione europea sul tema delle prenotazioni alberghiere online, settore che merita una particolare attenzione in un'ottica di tutela del consumatore.

Infatti, se da un lato è opportuno cogliere le nuove sfide che il settore pone, dall'altro è necessario porre un argine al fenomeno dell'abusivismo dilagante che la mancanza di un'adeguata regolamentazione delle nuove forme di disintermediazione dell'offerta inevitabilmente coadiuva.

In relazione agli aspetti evidenziati, la Federazione ha avuto modo di stigmatizzarne alcune criticità, in sede di audizione, nell'ambito dell'esame dello Schema del piano strategico di sviluppo del turismo per il periodo 2023-2027 e della proposta di regolamento relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il Regolamento 2018/1724.

b) Incompatibilità tra agente immobiliare e collaboratore di società di mediazione creditizia

Un ulteriore tema da tenere in debita considerazione nell'ambito della tutela del consumatore è quello dei rischi legati alla eliminazione della **incompatibilità tra l'attività di agente immobiliare e collaboratore di società di mediazione creditizia**.



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

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



Con il cd. ddl Concorrenza 2021 (Legge 118/2022) è stata infatti prevista la possibilità, per le società di mediazione creditizia, di svolgere anche l'attività di mediazione immobiliare, con la stessa società, senza neanche dover costituire una società specifica.

Un passo indietro quindi per l'intero settore dell'intermediazione che, con l'approvazione di questa norma, vede così conferita la possibilità ai grandi gruppi di intermediazione, alle società finanziarie e alle compagnie assicuratrici, di concentrare nelle proprie mani le attività di mediazione immobiliare, creditizia, assicurativa e finanziaria, **a danno dei consumatori e delle piccole-medio imprese di intermediazione che costituiscono oltre l'80% del settore.**

Pertanto, secondo la Federazione occorrerebbe ripristinare la specificità dell'attività di mediazione creditizia come già indicato dalla Direttiva Servizi (cd. Bolkestein), che ha delineato una netta demarcazione tra intermediazione immobiliare e intermediazione finanziaria-creditizia.

La citata incompatibilità trova la propria ratio nell'esigenza di **tutelare il consumatore al momento dell'acquisto di una casa e della conseguente richiesta di erogazione di un mutuo o di un finanziamento**: si ravvisa, infatti, un'ipotesi di conflitto di interessi a danno del consumatore, laddove la stessa società di mediazione creditizia che sia anche agenzia immobiliare, avvii, attraverso il proprio collaboratore creditizio, sia la ricerca del finanziamento che la relativa compravendita immobiliare.

Sul tema si è espressa anche la **Commissione europea**, la quale ha visto con favore l'introduzione della incompatibilità all'esercizio della professione di mediatore per il dipendente e il collaboratore di imprese esercenti servizi finanziari, prevista dall'art. 4 della cd. Legge europea 2019-2020 (Legge 238/2021).

Tale modifica ha, infatti, portato alla **chiusura definitiva, il 20 giugno 2022, della procedura di infrazione** 2018/2175 per sproporzionata limitazione delle attività che possono essere svolte dal mediatore rispetto a quanto previsto dalla cd. Direttiva Bolkestein.

In dettaglio l'organo esecutivo europeo ha rilevato che l'Italia, con la Legge europea 2019-2020 ha esercitato, correttamente, le restrizioni che possono essere imposte dagli Stati per le professioni regolamentate, nell'esercizio di attività congiunte o in partenariato, **senza violare il dettato europeo.**

Nonostante quanto sopra, la riforma approvata con il cd. ddl Concorrenza 2021 è intervenuta nuovamente sul regime di compatibilità, paventando un aggravamento della procedura d'infrazione e la necessità di un adeguamento alla normativa europea.

Pertanto, alla luce delle criticità evidenziate la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, chiede alla Commissione Politiche dell'Unione Europa di inserire, nel parere che è chiamata ad esprimere, le seguenti osservazioni:

- evidenziare che la modifica introdotta dal ddl Concorrenza 2021 (Legge 118/2022) in materia di compatibilità **non risponde ad una richiesta della Commissione Europea** o del dettato europeo in materia ma costituisce motivo di confusione per gli operatori del settore;



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

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



- sottolineare l'importanza di **non pregiudicare**, nel quadro della regolamentazione europea in materia di locazioni brevi, **la competenza degli Stati membri**; in materia di tutela dei consumatori, privacy e responsabilità delle piattaforme



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

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