



Milano, 24 marzo 2011

Osservazioni in merito alla Legge Regionale n. 3 del 21 febbraio 2011 ed al supplemento pubblicato sul BURL in data 21 marzo 2011

La **FIAIP, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali** congiuntamente ai propri 5.000 operatori attivi in tutte le 12 province della Regione Lombardia, pur in ossequio alla norma legislativa regionale in fase di approvazione della Giunta Regionale stessa specificatamente per quanto attiene le modifiche all'art. 17 della l.r. 24/2006 all'art. **9** comma **1** - punto **d** e punto **h** - 1 quater,

Osserva

che il provvedimento legislativo in itinere che " prevede di rendere obbligatoria la dichiarazione della classe e dell'indice di prestazione energetica dell'edificio o della singola unità abitativa in tutti gli annunci commerciali finalizzati alla relativa vendita o anche locazione " è ritenuto dalla nostra Federazione corretto e si inquadra in quella trasparenza di comunicazione dalla quale il consumatore può e dovrà sempre più trarne beneficio. Il recente schema definitivo di D. lgs. firmato dal Presidente della

repubblica lo scorso 7 marzo 2011 recante " ***l'attuazione della direttiva 2009/28/CE*** " conferma questa impostazione all'art. 13, peraltro senza prevedere sanzioni in caso di inosservanza, a differenza della l.r. in oggetto. Ciò che preme rilevare in questa sede è che porre le sanzioni come previsto dalla l.r. all'art. 17 c. h (" *Il titolare dell'annuncio commerciale che non rispetta le disposizioni emanate dalla Giunta regionale concernenti l'obbligo di cui all'articolo 9, comma 1, lettera d), incorre nella sanzione amministrativa da 1.000 euro a 5.000 euro, che compete, con il relativo introito, al comune nel quale è ubicato l'edificio* ") a carico del mediatore che tratta la vendita o la locazione dell'immobile pone a nostro parere serie dubbi di legittimità applicativa del provvedimento in quanto contrario a quanto stabilito, in termini di rapporto, sia dal Codice Civile agli artt. 1754 e 1759 ed all'articolato della legge 39/89 istitutiva della professione di Agente Immobiliare.

Diversa potrebbe essere una visione istitutiva regionale dove nessun organo di comunicazione, web compreso, possa accettare di pubblicizzare immobili privi di ACE. Una impostazione del genere, con sanzione al proprietario venditore e controllo indotto da parte del mediatore rappresentato dall'impossibilità di pubblicizzare l'immobile, garantirebbe un discreto margine di controllo anche verso la maggior piaga del settore della intermediazione immobiliare rappresentato da una folta schiera di abusivi che in molti casi contribuiscono a screditare la professionalità degli operatori del settore. Va notato come, dal punto di vista deontologico, il mediatore abbia l'obbligo di informare il proprietario delle sanzioni alle quali andrebbe incontro in caso di violazione della legge, dato che altrimenti rischierebbe di far sanzionare il suo cliente, con decadenza del rapporto fiduciario. Pertanto la sanzione a carico del mediatore, oltre alle considerazioni giuridiche sopra esposte, non ha alcuna utilità pratica, in quanto è lo stesso agente immobiliare professionale a non avere alcun interesse alla violazione della legge, ma al contrario alla sua corretta applicazione.

Per tutto quanto sopra enunciato, il **Collegio Fiaip della Regione Lombardia**

Chiede

un incontro con le autorità Regionali deputate al fine di meglio illustrare la propria posizione, le criticità operative e le dinamiche legate alle modalità di rapporto con il cliente consumatore.

Riferimenti per contatti

Dr. Franco Arosio

Coordinatore Commissione Politica Regionale

Via Sabotino 19/2 20121 Milano

tel. 02 3206061 – fax 02 58431482

email : segreteria@lombardia.fiaip.it

Riferimenti Normativi

- Direttiva Europea 2002/91/CE
- Direttiva Europea 2006/32/CE
- D.lgs. 192/2005 in vigore dal 8 ottobre 2005
- D.lgs. 311/2006 in vigore dal 2 febbraio 2007
- Legge 133/2008 (abolizione dell'obbligo di allegare l'ACE agli atti di compravendita. Si conferma l'obbligo di redigerla)
- DPR 59/09 in vigore dal 25 giugno 2009
- DPR 158/09 Linee guida nazionali in vigore dal 26 giugno 2009
- Studio Esplicativo del Consiglio Nazionale del Notariato n. 334/2009/C
 - punto 3
- D. Lgs 07/03/11 "in attuazione della direttiva 2009/28/CE"