



Piazza G. Belli, 2
00153 - Roma

OGGETTO: Recepimento Direttiva 2006/123/CE –

Come giusta premessa va affermato che Fimaa non è sfavorevole a un rinnovamento e ad un'innovazione della professione dell'agente immobiliare e delle altre categorie dei mediatori ma, leggendo l'articolato di recepimento della Direttiva, non può che esprimere forte preoccupazione per quello che sembra in realtà un'attività volta a cambiare radicalmente l'impianto esistente delle Leggi 39/89 e dell'art. 18 della L.57/2001, senza peraltro concertare tali cambiamenti con le Associazioni rappresentanti la categoria.

La Direttiva 123, negli incipit iniziali, richiama a gran voce la salvaguardia dei consumatori. L'abolizione del Ruolo, così come prevista dall'articolo 73, qualora non fossero mantenuti i requisiti contenuti nella nostra Legge professionale (39/89) e successive modificazioni (art 18, lex 57/01), non può che abbassare i livelli di garanzia e tutela dei consumatori stessi.

Eliminare una Legge professionale ed eventualmente liberalizzare una categoria, mediante l'abbassamento dei requisiti professionali, pone il Governo Italiano in chiaro contrasto con l'indirizzo generale degli altri Stati membri che, nel recepimento della Direttiva, non abbasseranno i livelli formativi ed i criteri di accesso alla professione, ben consapevoli che l'agente immobiliare svolge la sua attività nei confronti delle famiglie e dei cittadini, che avranno l'occasione di acquistare la propria abilitazione una sola volta nella vita.

Emblematico è il caso Spagnolo. Nell'anno 2000 il Governo di quel Paese abolì il Ruolo e da allora le truffe immobiliari sono aumentate in modo spropositato, tant'è che il Governo stesso ha dovuto ricorrere alla reintroduzione di normative pressanti al fine di ridurre le truffe perpetrate a danno dei consumatori.

Se è pur vero che la Direttiva richiede la semplificazione normativa, è altrettanto vero che dal 2006 al 2008 per la nostra categoria sono stati individuati dei vincoli legislativi che ci pongono nella qualità di poter, a ben ragione, rientrare in quell'alveo di attività ritenute sensibili a livello sociale e che quindi non dovrebbero vedere il modificarsi dell'impianto normativo vigente così come ben specificato nella Direttiva. In particolare mi riferisco al recepimento della II e della III Direttiva Antiriciclaggio -leggasi D.lg. 231/2007 in attuazione della Direttiva 2005/60/CE nonché della Direttiva 2006/70/CE, pubblicata in G.U. il 14.12.2007. **(Lotta al terrorismo e al riciclaggio)**, e al successivo e recente c.d. "Correttivo al recepimento III Direttiva normato con il D.Lgs.151 / 2009" in vigore dal 4 novembre 2009-.

Così come nell'art. 73, comma 5, si sono escluse alcune categorie, ed essendo oltremodo motivo di esclusione, la tenuta da parte del prestatore di servizi di registri sui quali vengano annotati dati sensibili, forme di pagamento e provenienza del denaro, rientrando tutte queste attività nella prassi comune giornaliera degli agenti immobiliari:

FIMAA CHIEDE

In forza dell'art. 2 (esclusioni) comma a) dello schema di Decreto Legislativo in attuazione della Direttiva 2006/123/CE, e dell' art. 8 capo II, lettera h:

**l'esclusione dall'applicazione della direttiva 123/2006/CE
per gli Agenti Immobiliari, per gli Agenti Muniti di Mandato a Titolo Oneroso
e per i Mediatori Merceologici
di cui alla L.39/89 e successive modificazioni**

9

Si ritiene di osservare che l'art. 42 (deroghe per casi individuali prevede:

- Al comma 1 e comma 2 lett. a), che possano essere presi nei confronti di un prestatore stabilito in un altro Stato membro misure particolari e derogative ove relative alla Direttiva dei Servizi;
- Al comma 2 Lett. B), la possibilità di intervento derogativo al fine di tutelare maggiormente il destinatario consumatore.

Ed essendo indubbio che il rispetto della normativa antiriciclaggio e l'obbligo di assicurazione per la responsabilità civile perseguano i fini di cui all'articolo in esame, conseguentemente

si richiede che il prestatore di altro Stato membro, nell'operare in Italia, sia tenuto al rispetto di tali obblighi

Ritengo inoltre necessario segnalare le seguenti normative che riguardano l'area fiscale, introdotte con la Finanziaria 2007 comma 46 al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26.04.1986 D.P.R. n.131 riguardante il T.U. Imposta di Registro in cui all'art. 10 comma1 Lett. d/bis *gli Agenti Immobiliari sono solidalmente tenuti al pagamento dell'imposta per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari. Ancor di più il comma 22 dell'art 35 del D.L. del 4.07.2006 n. 223 convertito con modificazioni dalla L. 4.08.2006 n. 248 che impone alle parti di rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che indichi tra le altre dichiarazioni se si sono avvalsi di un mediatore e in ipotesi affermativa di fornire i dati identificati del titolare se persona fisica o la denominazione la ragione sociale e i dati identificazioni del rappresentante legale se soggetto diverso da persona fisica ovvero del mediatore e non legale rappresentante che ha operato per la stessa società il C.F. o la P. IVA il n. d'iscrizione a Ruolo della CCIAA di riferimento per il titolare ovvero per il legale ovvero del mediatore e non legale rappresentante che ha operato per la stessa società. L'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.*

Faccio notare che, in caso di assenza dell'iscrizione al Ruolo degli Agenti Immobiliari il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle Entrate di competenza con le sanzioni civile e penali ben evidenziate dalla normativa. Per questo motivo, si ritiene che eliminare il Ruolo e modificare i criteri di accesso alla professione, potrà creare nocumeto all'attuazione e all'espletamento da parte degli agenti immobiliari alle normative sopra elencate.

FIMAA chiede quindi, ancora una volta, l'esenzione per la categoria, di cui alla L.39/89, dal recepimento della Direttiva 123. Chiede inoltre che su questo tema sia coinvolto per un parere anche il M.E.F. , Ministero che non è stato consultato nel recepimento della direttiva.

Detto questo l'art. 73 così come proposto, non fa alcun riferimento alle Leggi professionali attualmente in vigore per la nostra categoria, rimandando a richiami normativi non propri agli operatori del settore della mediazione. Così legiferando, si lascerebbe un'intera categoria senza fonti normative, favorendo, così una totale confusione negli agenti immobiliari e nei consumatori. Peraltro l'art. 18 della L.57/2001 introduceva l'obbligo per gli agenti immobiliari di munirsi di adeguata copertura assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti, obbligo che viene a cessare con l'applicazione dell'art. 73

Voglio far notare come nel recepimento della Direttiva 123 nessun Paese Europeo stia modificando la propria legislazione. In allegato lettera della CEI, nella quale si specifica come l'intento della Confederation Europeenne de L'Immobilier sia quello di innalzare il livello formativo della categoria e di lavorare al fine di creare una legislazione anche in quei Paesi che ne siano sprovvisti. In un momento economico, come quello attuale, in cui sia nel mondo finanziario che economico si ritorna a parlare di valori quali la correttezza, l'onestà e la tutela assoluta del cittadino-consumatore, distruggere una Legge come la 39/89, sarebbe un grave errore sia nei confronti del cittadino-consumatore che della categoria.

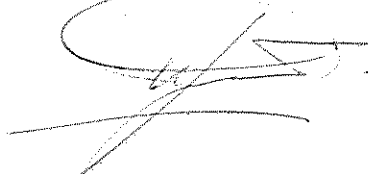
La Direttiva 123 è antecedente la grave crisi finanziaria del settembre 2008 e non tiene conto delle mutate esigenze dell'economia. Infatti la completa liberalizzazione, voluta dal Commissario Bolkenstein, non è più attinente alle caratteristiche dell'attuale mercato. Lo stesso Parlamento Europeo, prima di procedere all'armonizzazione delle normative degli Stati membri, ha incaricato l'ex Commissario Europeo Mario Monti, di elaborare una relazione per verificare la bontà stessa dei contenuti nella 123.



Ringraziando fin da ora per la cortese attenzione che vorrà dedicare al documento, ribadisco che Fimaa si vuole porre nei confronti del mercato in un'ottica aperta e trasparente ritenendo che ogni cambiamento, che possa coinvolgere centinaia di migliaia di operatori, che in questo momento di crisi mantengono le proprie famiglie mediante l'attività di agente immobiliare, vada concertato con le Associazioni di categoria.

Rimanendo in attesa di un Suo cortese cenno di riscontro, porgo distinti saluti.

Il Presidente FIMAA
Valerio ANGELETTI

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Valerio Angeletti.

Roma, 21 gennaio 2010