



*9ª Commissione Industria, commercio, turismo, agricoltura e produzione
agroalimentare*

Senato della Repubblica

**AS 795 – Legge annuale per il mercato e la concorrenza
2022**

APPROFONDIMENTO NORMATIVO

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

3 ottobre 2023



LA LEGGE 238/2021 E LA CHIUSURA DELLA PROCEDURA DI INFRAZIONE 2018/2175

Con la procedura di infrazione 2018/2175, la Commissione europea ha contestato all'Italia il carattere sproporzionato delle norme sui criteri di incompatibilità, previsti dall'art. 5, comma 3 della Legge 39/1989, che limitavano in maniera eccessiva le attività che un agente immobiliare poteva svolgere.

Il legislatore nazionale è intervenuto sulla disciplina oggetto della procedura di infrazione con la **Legge 238/2021** (Legge europea 2019-2020), approvata a dicembre 2021, con cui è stato modificato l'art. 5, comma 3, della Legge 39/1989. Tra le modifiche apportate vi è stata l'**introduzione della incompatibilità** tra l'attività di agente immobiliare e quella di dipendente o collaboratore di società di mediazione creditizia.

A seguito di tale intervento legislativo, la Commissione europea ha **archiviato** la procedura di infrazione 2018/2175. La decisione di chiudere la procedura di infrazione è stata adottata il **20 giugno 2022**, come emerge da una comunicazione della Commissione europea (vd. All. 1 – Lettera Commissione UE su chiusura procedura infrazione).

La stessa Commissione ha inoltre specificato come tale decisione sia stata adottata a seguito della approvazione della Legge europea 2019-2020, trasmessa dal nostro Paese alle Istituzioni europee il 18 gennaio 2022 (vd. All. 2 – Fiche Themis). In aggiunta, nel chiudere la procedura di infrazione la Commissione ha rilevato che, con le modifiche apportate dalla Legge 238/2021, l'Italia ha esercitato correttamente le restrizioni che possono essere imposte dagli Stati membri per le professioni regolamentate, **senza violare il diritto europeo**.

La chiusura della procedura di infrazione è stata poi comunicata all'Italia il 29 settembre 2022. Con una ulteriore comunicazione (vd. All. 3 – Chiarimento tempistiche chiusura procedura infrazione), la Commissione ha sottolineato che la differenza tra la data in cui è stata presa la decisione di chiudere la procedura di infrazione (20 giugno) e la sua adozione ufficiale, con conseguente comunicazione al nostro Paese da parte del Collegio dei Commissari (29 settembre), è dovuta a **procedure amministrative e burocratiche** interne all'Istituzione.

Alla luce di quanto sopra esposto, è quindi pacifico che la decisione di archiviare la procedura di infrazione 2108/2175 è stata adottata a seguito della approvazione della Legge europea 2019-2020.

LA LEGGE CONCORRENZA 2021

La **Legge 118/2022** (Legge Concorrenza 2021), approvata nell'agosto 2022 – quindi alcune settimane dopo l'archiviazione della procedura di infrazione – con l'art. 28 ha soppresso l'incompatibilità tra



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



l'attività di agente immobiliare e quella di dipendente o collaboratore di società di mediazione creditizia introdotta dalla Legge 238/2021 e **ha introdotto la compatibilità tra l'attività del mediatore creditizio e quella del mediatore immobiliare**, scardinando il "dogma" della separatezza tra il comparto creditizio-finanziario e quello immobiliare, e senza che sul punto vi sia mai stato alcun confronto con le parti sociali (interessate).

La soppressione dell'art. 28 della l. 118/2022 porterebbe al **ripristino della disciplina introdotta dalla Legge europea 2019-2020**, valutata positivamente dalle Istituzioni europee e che aveva portato alla chiusura della procedura di infrazione. La normativa attualmente in vigore presenta infatti delle criticità sia per quanto riguarda il rispetto del diritto europeo che sul fronte della tutela dei consumatori.

VIOLAZIONE DEL DIRITTO EUROPEO

La disciplina attualmente in vigore rischia di rappresentare una violazione del diritto europeo, di cui la **distinzione tra il comparto finanziario/creditizio e quello immobiliare è un principio cardine** sancito dalla Direttiva 2006/123/CE, cd. **Bolkestein**.

Tale Direttiva prevede infatti una chiara distinzione tra le due attività, come dimostra il fatto che, mentre i servizi prestati dalle agenzie immobiliari rientrano nel suo campo di applicazione (cons. 33), i servizi finanziari ne sono esclusi, in quanto oggetto di una normativa comunitaria specifica (cons. 18).

Nel recepire la Direttiva Bolkestein, con il **D.lgs. 59/2010**, il legislatore ha quindi introdotto tale distinzione nell'ordinamento nazionale, escludendo dall'ambito di applicazione del D.lgs. i servizi finanziari «*inclusi [...] i servizi di agenzia in attività finanziaria e di mediazione creditizia*» (art. 4).

La modifica apportata con l'art. 28 fa venire meno tale distinzione e introduce la possibilità di svolgere entrambe le attività. Ciò appare una forzatura del diritto europeo e rischia di portare alla apertura di una nuova procedura di infrazione.

LA TUTELA DEI CONSUMATORI

L'eliminazione della incompatibilità tra l'attività del mediatore creditizio e quella del mediatore immobiliare e conseguentemente tra agente immobiliare e collaboratore o dipendente di società di mediazione creditizia rischia di avere **gravi ripercussioni sulla tutela dei consumatori**. Tale



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



incompatibilità trova infatti 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 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.

Pensare che il medesimo soggetto possa intermediare sia la vendita/acquisto di un immobile che il miglior finanziamento o la miglior polizza per l'acquisto di tale immobile è errato e non in linea con gli interessi del consumatore. Questo perché un agente immobiliare che è al tempo stesso collaboratore di una società di mediazione creditizia, molto probabilmente sarà portato a consigliare al proprio cliente non il mutuo con le condizioni migliori per quest'ultimo, ma quello più facile da ottenere, dal momento che, se il cliente ottiene il mutuo, il mediatore matura sia la provvigione per la vendita dell'immobile che quella per il finanziamento.

È quindi evidente come una sovrapposizione delle attività di mediatore creditizio e mediatore immobiliare e conseguentemente tra agente immobiliare e collaboratore di società di mediazione creditizia ponga il mediatore in una situazione di conflitto di interessi, avendo costui un diretto interesse nell'affare, che fa venire meno quella imparzialità che dovrebbe contraddistinguere il ruolo e danneggiando quindi il consumatore.

L'APPROVAZIONE DEGLI ODG AL DECRETO-LEGGE SALVA-INFRAZIONI

La necessità di intervenire sulla disciplina delle predette incompatibilità è stata recentemente confermata dal Governo e dal Parlamento, come conferma l'**accoglimento**, poche settimane fa, di due **ordini del giorno** presentati al cd. DL Salva Infrazioni, il [G/755/6/4](#) (a prima firma Scurria e Lombardo) e il [G/755/7/4](#) (a prima firma Lorefice), con i quali il Governo si impegna «a valutare l'opportunità di intervenire, nel primo provvedimento utile, per assicurare, compatibilmente con la normativa europea di riferimento e con la decisione assunta dalla Commissione europea relativamente alla procedura d'infrazione n. 2018/2175, una migliore articolazione della disciplina relativa alle attività di dipendente o collaboratore di società di mediazione creditizia e quella di agente immobiliare, in modo tale da garantire una adeguata tutela del consumatore».



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



not been substantiated and there is no reason to think that the legitimate interests of the individuals concerned would not be prejudiced by disclosure of the personal data concerned.

Please find enclosed the copy of the document requested without references to personal data.

Yours faithfully,

Electronically signed

Martin FROHN
Head of Unit

2

 Electronically signed on 09/11/2022 11:14 (UTC+01) in accordance with Article 11 of Commission Decision (EU) 2021/2121



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

Allegato 3 - Chiarimento tempistiche chiusura procedura infrazione

Oggetto: RE: Your application for access to documents – EASE 2022/5900
Data: giovedì 24 novembre 2022, 18:08:11 Ora standard dell'Europa centrale
Da: VAN LIEDEKERKE Barbara
A: [REDACTED]
CC: GROW-E1@ec.europa.eu
Allegati: image001.gif, image002.jpg

Dear Mr [REDACTED]

Thank you very much for your reply and interest.

Decisions concerning infringement cases are taken by the College of Commissioners. The decision to close case 2018/2175 was indeed taken on 29 September 2022. This date is also visible on the left side of the document which we have transmitted to you.

We refer in our letter to the fact that the 'state of play' of the document (this is the right part of the document and the date is on top) was last updated on 20 June 2022. This state of play was the basis of the decision of the College of Commissioners.

The difference in date is mainly due to the fact that in general decisions need to be prepared by the administration well in advance in order to get the agreement of other services involved, like e.g. the Legal service of the Commission.

I hope this answers your questions.

Best regards,

Barbara Van Liedekerke

Barbara VAN LIEDEKERKE



European Commission
Directorate-General for Internal Market,
Industry, Entrepreneurship and SMEs

Single Market Enforcement
E1. Enforcement I

Nervens 105
B-1040 Brussels/Belgium
Barbara.Van-Liedekerke@ec.europa.eu

The views expressed in this e-mail are my own and may not, under any circumstances, be interpreted as stating an official position of the European Commission.



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