



Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria

INDAGINE CONOSCITIVA “DIGITALIZZAZIONE E INTEROPERABILITÀ DELLE BANCHE DATI FISCALI”

**MEMORIA FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI
D’AFFARI (FIMAA)**

4 novembre 2021



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

Com. anagrafe tributaria ARRIVO 04 novembre 2021 Prot: 2021/0000096/ANATRIB



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 12mila 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 normative che regolamentano il settore dell'intermediazione e delle azioni per 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 tra FIMAA, FIAIP e ANAMA.

La FIMAA è stata ed è la testimone di tutto il processo di trasformazione della figura del mediatore, fino all'attuale ripartizione professionale fra mediatore immobiliare, merceologico, creditizio, agente in attività finanziaria e agente di servizi vari.

In oltre mezzo secolo di attività l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del comparto, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, lottando **contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali**.

L'INDAGINE CONOSCITIVA SULLE BANCHE DATI FISCALI

La Federazione ha accolto con particolare favore la decisione della Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria di avviare un'**indagine conoscitiva sulla «Digitalizzazione e interoperabilità delle banche dati fiscali»**, finalizzata a conoscere lo stato di attuazione e le prospettive di sviluppo della digitalizzazione dell'Amministrazione finanziaria centrale, nonché della interoperabilità fra i relativi sistemi e con i sistemi degli enti locali.

La FIMAA, in particolare, condivide la **visione dell'importanza e dell'attualità della digitalizzazione della pubblica amministrazione** e il suo ruolo all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza,



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

Com. anagrafe tributaria ARRIVO 04 novembre 2021 Prot: 2021/0000096/IANATRIB



che, come ricorda il testo dell'indagine, ipotizza uno stanziamento pari a complessivi 11,75 miliardi di euro dal 2021 al 2026 per il capitolo «Digitalizzazione, innovazione e sicurezza nella PA».

La FIMAA, quindi, è pienamente concorde nel dare attuazione a quanto già previsto dal nostro quadro legislativo in materia di **Anagrafe Immobiliare Integrata** e di rendere concreti gli obiettivi del Codice dell'amministrazione digitale (decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82).

L'IMPOSSIBILITÀ DI ACCEDERE ALLA BANCA DATI DEL CATASTO

Nell'ambito dell'indagine conoscitiva in oggetto, la FIMAA segnala come, ad oggi, gli agenti immobiliari non rientrano tra i professionisti autorizzati alla consultazione telematica delle planimetrie catastali relative alle unità immobiliari urbane, in base a quanto disposto dal **Provvedimento del 16 settembre 2010 del Direttore dell'Agenzia del Territorio**¹ (oggi Agenzia delle Entrate).

In forza dell'**articolo 2** di tale provvedimento, la consultazione telematica è riservata unicamente ai soggetti abilitati alla presentazione di atti tecnici di aggiornamento del catasto edilizio urbano (ingegneri, architetti, geometri), nonché ai notai e ai delegati delle amministrazioni pubbliche.

Gli agenti immobiliari, invece, anche se iscritti, ad esempio, nel REA tenuto dalle singole Camere di Commercio, industria, artigianato e industria (CCIAA) o negli elenchi dei CTU dei Tribunali, non appaiono espressamente ricompresi tra detti soggetti.

L'iscrizione da parte dell'agente immobiliare nel REA comporta l'avvenuto accertamento del possesso di **una serie di requisiti soggettivi e professionali**² e consente l'iscrizione come CTU nei vari Tribunali in quanto, appunto, espressione di una accertata professionalità.

¹ Provvedimento 16 settembre 2010, recante la Disciplina delle modalità di consultazione telematica delle planimetrie catastali da parte dei soggetti abilitati alla presentazione telematica degli atti di aggiornamento catastale, disponibile qui:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/347172/Provvedimento+Direttore+Territorio+16092010_Provvedimento+del+Direttore+Agenzia+del+Territorio+16+settembre+2010.pdf/cc0cb9bb-2429-e6a1-04ac-ee7318a8cfff

² Come disposto dal Regio Decreto 20 settembre 1934, n. 2011; dal Decreto Interministeriale del Ministero dell'Industria e del Ministero di Grazia e Giustizia del 29 dicembre 1979; dalla Legge 3 febbraio 1989, n. 39, recante Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore; dal Decreto Ministeriale 21 dicembre 1990, n. 452, concernente il Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione.



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

Com. anagrafe tributaria ARRIVO 04 novembre 2021 Prot: 2021/0000096/IANATRIB



Tale mancanza appare, dunque, una grave dimenticanza oltre che un limite per l'interesse generale ad avere un corretto e costante aggiornamento delle risultanze catastali rispetto alla situazione reale dello stato degli immobili.

È noto, del resto, come la categoria degli agenti immobiliari sia la prima categoria professionale della filiera immobiliare ad aver conto del reale stato di fatto di un immobile. Quando un proprietario immobiliare si rivolge ad un agente immobiliare per conferirgli l'incarico di vendere un immobile gli consente ovviamente di prendere visione dell'unità immobiliare, ma non sempre il proprietario dispone della planimetria catastale da consegnare all'agente.

L'agente immobiliare è quindi il primo soggetto professionale che può venire a conoscenza della discrepanza che possa sussistere tra lo stato reale dell'immobile e la sua situazione catastale. Tale accertamento consentirebbe pertanto all'agente immobiliare di **avvisare tempestivamente il proprietario della discrepanza e quindi della necessità di sanare l'irregolarità** prima che l'immobile sia posto effettivamente sul mercato e anche prima che il proprietario contraiga un vincolo contrattuale con un potenziale acquirente che poi genererebbe inevitabili problemi legali.

Come noto, al momento del rogito notarile di compravendita il venditore deve infatti dichiarare e attestare la conformità tra lo stato di fatto e quello catastale dell'immobile pena la nullità dello stesso atto.

Avvertire in modo tempestivo il proprietario venditore che l'immobile si trova in una situazione catastale non conforme, circostanza che spesso è ignota al venditore, è azione meritevole di considerazione in forza della notevole rilevanza sociale che ne può conseguire, sia in ordine alla rapida e reale regolarizzazione catastale, sia in ordine alla possibilità di scongiurare un contenzioso tra i contraenti che, considerata la normativa vigente, potrebbe nascere in caso di vendita di un immobile con una situazione di fatto dell'immobile diversa da quella risultante nella scheda catastale.

LA PROPOSTA DELLA FIMAA

Alla luce della citata normativa, **la FIMAA chiede alla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria di prevedere nel testo finale approvato sull'indagine conoscitiva in oggetto, la seguente previsione nell'interesse** non solo dei propri associati ma dell'intera categoria e nell'ottica di un generale interesse della collettività:



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

Com. anagrafe tributaria ARRIVO 04 novembre 2021 Prot: 2021/0000096/ANATRIB



Consentire anche agli agenti immobiliari di poter accedere al Servizio telematico di consultazione delle planimetrie catastali per potere richiedere il rilascio della planimetria di impianto e di quelle succedutesi nel tempo fino all'ultima ottenibile per via telematica, nonché ai modelli catastali 1 e 5, fermo restando la necessità di ricevere apposita delega dal proprietario dell'immobile al pari di quanto già previsto per le altre figure professionali afferenti al medesimo settore immobiliare.

Il contributo all'effettivo aggiornamento delle risultanze catastali ed al contenimento del relativo contenzioso giudiziario sarebbe indiscutibilmente positivo e permetterebbe di poter accertare da subito potenziali situazioni di difformità catastali, prima di mettere sul mercato l'immobile, svolgendo a tutti gli effetti un servizio di pubblica utilità.

Se tale proposta fosse accolta, si potrebbe evitare all'agente immobiliare di recarsi obbligatoriamente di persona presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate per vedersi consegnare manualmente dei documenti cartacei, evitando di sprecare energie, soldi e risorse.

Inoltre, nell'ambito della situazione pandemica in corso la FIMAA ritiene altresì importante evidenziare come tale prassi esponga ogni giorno migliaia di agenti immobiliari ad un elevato rischio di contagio a causa della suddetta impossibilità di accedere digitalmente al Servizio catastale.



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

Com. anagrafe tributaria ARRIVO 04 novembre 2021 Prot: 2021/0000096/ANATRIB