



Commissione Finanze
Camera dei deputati

DELEGA AL GOVERNO PER LA RIFORMA FISCALE (AC 3343)

MEMORIA FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI
D’AFFARI (FIMAA)

17 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



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**.

IL DDL DELEGA RIFORMA FISCALE

La Federazione ha accolto con favore le disposizioni dell'articolo 6 del disegno di legge "Delega al Governo per la riforma fiscale" e auspica che si possa così attuare una **riforma organica e strutturale della fiscalità immobiliare con l'obiettivo di riordinare e contestualmente ridurre il carico fiscale**.

La FIMAA si augura, quindi, che possa essere anche l'occasione per intervenire sul sistema informativo catastale secondo il paradigma dell'interoperabilità e della digitalizzazione dei diversi sistemi, al fine di dare piena attuazione all'obiettivo di modernizzazione di tali strumenti.



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'IMPOSSIBILITÀ DI ACCEDERE ALLA BANCA DATI DEL CATASTO

A tal proposito, 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.

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.

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



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 **avisare 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 e dei suoi limiti per l'interesse generale, **la FIMAA chiede che tra i principi e criteri della delega di cui all'articolo 6 si provveda a inserirne uno ulteriore che consenta anche agli agenti immobiliari di accedere al Servizio telematico di consultazione delle planimetrie catastali**, mediante l'adozione dei relativi decreti legislativi.

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



PROPOSTA EMENDATIVA

All'articolo 6, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, lettera b), dopo le parole “uffici dei comuni” inserire le seguenti “estendendo la platea dei professionisti abilitati all’accesso in via telematica”;
- b) al comma 2, dopo la lettera d), aggiungere la seguente:

“d-bis) prevedere la possibilità per i professionisti di cui all’articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, di accedere in via telematica alle banche dati catastali.”

TESTO COORDINATO ARTICOLO 6

Art. 6.

(Principi e criteri direttivi per la modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e la revisione del catasto dei fabbricati)

1. Nell’esercizio della delega di cui all’articolo 1, il Governo osserva, oltre ai principi e criteri direttivi generali fissati dal medesimo articolo 1, anche i seguenti principi e criteri direttivi per modificare la disciplina relativa al sistema di rilevazione catastale al fine di modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze dei terreni e dei fabbricati:
 - a) prevedere strumenti, da porre a disposizione dei comuni e dell’Agenzia delle entrate, atti a facilitare e ad accelerare l’individuazione e, eventualmente, il corretto classamento delle seguenti fattispecie:
 1. gli immobili attualmente non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d’uso ovvero la categoria catastale attribuita;
 2. i terreni edificabili accatastati come agricoli;
 3. gli immobili abusivi, individuando a tale fine specifici incentivi e forme di valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai comuni in questo ambito, nonché garantendo la trasparenza delle medesime attività;
 - b) prevedere strumenti e modelli organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l’Agenzia delle entrate e i competenti uffici dei comuni,



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: firmaa@confcommercio.it - www.firmaa.it



estendendo la platea dei professionisti abilitati all'accesso in via telematica nonché la loro coerenza ai fini dell'accatastamento delle unità immobiliari.

2. Il Governo è delegato altresì a prevedere, con i decreti legislativi di cui all'articolo 1, l'integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, da rendere disponibile a decorrere dal 1° gennaio 2026, secondo i seguenti principi e criteri direttivi:
 - a) prevedere che le informazioni rilevate secondo i principi di cui al presente comma non siano utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali né, comunque, per finalità fiscali;
 - b) attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normativa attualmente vigente, anche il relativo valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato;
 - c) prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato;
 - d) prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico, come individuate ai sensi dell'articolo 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonché del complesso dei vincoli legislativi rispetto alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro di tali immobili.
- d-bis) prevedere la possibilità per i professionisti di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, di accedere in via telematica alle banche dati catastali.



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