



Prot. n. 56/17

Roma, 8 maggio 2017

**LETTERA APERTA**  
del PRESIDENTE NAZIONALE FIMAA SANTINO TAVERNA

AL GOVERNO

ALLE COMMISSIONI RIUNITE BILANCIO CAMERA DEI DEPUTATI E SENATO DELLA REPUBBLICA

AL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

a tutti GLI AGENTI IMMOBILIARI

**SIAMO ANCORA IN UNO STATO DI DIRITTO?**

***D.L. 50 DEL 24.4.2017 "Intermediazione locazioni brevi – Quando la cura è peggiore del male".***

*Scrivo nella mia qualità di Presidente di FIMAA, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, aderente a Confcommercio Imprese per l'Italia, in merito al contenuto del D.L. sopra emarginato.*

*L'Associazione da me rappresentata manifesta apertamente il proprio apprezzamento per la volontà del Governo di fare chiarezza nel campo delle locazioni brevi, ma rileva come il rispetto delle leggi vigenti non possa avere come attenzione ed interesse unicamente l'evasione fiscale.*

*Il rispetto delle leggi vigenti impone di porre attenzione - e contrastare - anche il fenomeno dell'abusivismo.*

*Il decreto legge n. 50/2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24.4.2017, all'art. 4 cita: "i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line"; tali norme si riferiscono quindi anche ai soggetti (**portali internet**) che non si limitano alla semplice pubblicazione di annunci, ma che, "anche attraverso la gestione di portali online", svolgono attività finalizzata alla conclusione di contratti di natura immobiliare tra le parti messe in contatto, e quindi un' "attività di intermediazione immobiliare".*



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



*Tale attività, legata non solo alla disciplina delle locazioni immobiliari, viene però svolta **ABUSIVAMENTE** perché nessuno di tali soggetti possiede, e rispetta, i requisiti previsti per legge (v. legge n. 39/1989) per poterla esercitare.*

*Effettuano tali soggetti gli adempimenti antiriciclaggio?*

*Hanno una assicurazione professionale per la tutela del cliente?*

*Rispondono in solido dell'omessa registrazione dei contratti loro tramite conclusi?*

*Rispondono per i vizi e difetti dell'immobile che dovevano essere conosciuti con l'ordinaria diligenza?*

*O percepiscono solo le provvigioni?*

*Per essere legittimati a percepire le provvigioni per un'attività di intermediazione immobiliare bisogna soddisfare tutti i requisiti sopra descritti (e non solo) e quindi ben venga che finalmente il legislatore dia atto che vi sono dei portali che effettuano l'attività di intermediazione immobiliare (come più volte denunciato da FIMAA), ma si verifichi se tali portali abbiano, o meno, i requisiti per svolgere l'attività.*

*In mancanza dei requisiti non sono legittimati a svolgere l'attività di intermediazione immobiliare, anzi la effettuano abusivamente, commettendo il reato di cui all'art. 348 c.p., come previsto dall'art. 8 della legge 39/89.*

*Nel verbale dell'Audizione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate avvenuta il 4 maggio u.s. avanti le Commissioni Riunite Bilancio della Camera dei Deputati e del Senato della Repubblica si legge, a pag. 20: "ai sensi del comma 4 della norma gli adempimenti devono essere posti in essere non solo dagli agenti immobiliari, ma **da tutti coloro che, in senso lato, effettuano intermediazione** mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare."*

*"In senso lato effettuano intermediazione" significa che la effettuano con il PASSAMONTAGNA!*

*Non si può esercitare "in senso lato" l'attività di intermediazione immobiliare!*

*C'è una legge che la disciplina e che deve essere rispettata da tutti.*

*Ci auguriamo soltanto che in tutto questo abbia prevalso unicamente la fretta di procedere, senza uno studio ed una conoscenza piena del contesto normativo di riferimento.*

*Altrimenti è la fine dello Stato di diritto.*

*In definitiva: ben venga che tutti paghino le tasse, ma ben venga che tutti rispettino anche le altre leggi, non solo quelle di natura fiscale.*



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**



***I portali online che offrono servizi di intermediazione immobiliare se non hanno i requisiti previsti per legge per svolgere tale attività devono essere chiusi e, per esercizio abusivo dell'attività, non devono semplicemente diventare dei sostituti d'imposta.***

*Chiediamo quindi che in sede di conversione del D.L. si tenga conto del complessivo contesto normativo nel quale si andranno a collocare le norme oggetto del D.L. in esame e nel contempo formuliamo un invito forte, Vostro tramite, a tutti gli organi di controllo (Guardia di Finanza, CCIAA, Agenzia delle Entrate, Comuni) affinché si adoperino per verificare che le leggi siano rispettate da tutti, non solo per pagare le tasse sugli affitti (giustissimo) ma anche per esercitare in maniera regolare l'attività nel rispetto dei requisiti previsti per legge.*

*Altrimenti si tratta di "evasione" non solo a danno dello Stato, ma anche a danno degli operatori onesti e dei consumatori.*

**Il Presidente Nazionale FIMAA  
Santino Taverna**



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)