



Oggetto: Emendamento al disegno di legge S. 795 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2022"

Dopo l'articolo 6 del disegno di legge S. 795 è aggiunto il seguente:

Art. 6-bis.

("Modifiche all'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223")

All'articolo 35, comma 22, lettera d) del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, le parole: "l'ammontare della spesa sostenuta" sono sostituite dalle seguenti: "il numero di fattura emessa".

Relazione illustrativa

L'emendamento modifica la lettera "d" del comma 22 dell'art. 35 del D.L.n. 223/2006, sostituendo l'obbligo di dichiarazione, previsto in capo alle parti in sede di rogito, relativo all'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, con l'obbligo di dichiarazione del numero della fattura rilasciata dal mediatore per l'attività svolta, fermo restando il mantenimento dell'obbligo di dichiarazione delle analitiche modalità di pagamento della provvigione.

Un aspetto che mi preme preliminarmente chiarire è che nessun impatto finanziario può derivare dalla modifica suggerita.

La norma che si propone di modificare è risalente al lontano 2006, ovvero ad un periodo molto diverso dall'attuale. Sono trascorsi 17 anni dall'introduzione della legge, quasi due decenni, ovvero un lungo periodo in cui gli strumenti a disposizione dell'Amministrazione finanziaria si sono evoluti notevolmente così come si è evoluta la normativa sulla privacy divenendo sempre più stringente.

Questo per dire che, nel 2006, l'indicazione espressa dell'ammontare della provvigione corrisposta in atto pubblico era sicuramente lo strumento ideale per contrastare l'evasione alla base di quell'intervento legislativo ma, ora, dopo quasi 20 anni, con l'evoluzione tecnologica e digitale è possibile, anzi, è da ritenersi doveroso, mantenere la garanzia del reale e tempestivo controllo, con altre forme che non vadano a minare la concorrenza leale tra operatori professionali e non ledano la privacy e l'autonomia contrattuale dei cittadini nel concordare la provvigione con il professionista.

Le ragioni alla base della richiesta di modifica sono, appunto, la legittima esigenza di tutela della privacy e di riservatezza riguardo gli aspetti economici della prestazione della mediazione che

coinvolge sia il cittadino che il professionista (rendendo, di fatto, pubblici i dati economici oggettivamente sensibili) e dalla necessità di **salvaguardare una leale concorrenza** andando (l'attuale norma) ad incidere sull'autonomia contrattuale e sulla libera contrattazione tra cittadino e professionista che non può non essere inficiata dal fatto che l'importo concordato viene indebitamente portato a conoscenza, in sede di stipula notarile, anche a colui o coloro che non sono i destinatari della fattura (ovvero l'altro contraente, il Notaio e altri consulenti o parenti delle parti spesso presenti alla stipula).

Pertanto il recepimento della proposta di sostituire l'ammontare della provvigione con il numero della fattura in atto pubblico, potrà finalmente salvaguardare gli aspetti sopra citati pur garantendo la necessaria, tempestiva e adeguata attività di controllo da parte degli organi Statali proprio tramite la recente introduzione, divulgazione ed estensione della **fatturazione elettronica** (con l'art. 18 del DL 36/2022 – PNRR, tale obbligo è infatti esteso dal 01/07/2022 anche ai titolari di partita IVA in regime forfettario, finora esclusi, che nell'anno precedente abbiano conseguito ricavi superiori a euro 25.000, e per tutti gli altri lo diverrà a partire dal 01/01/2024), in virtù della quale l'Agenzia delle Entrate con i dati dell'emittente e il numero della fattura, potrà disporre, come già dispone, in tempo reale, di tutte le informazioni necessarie (anzi ancor più dettagliate e analitiche quali l'imponibile, l'Iva ed eventuali ritenute d'acconto ecc..), richieste dagli organi di controllo e di vigilanza e a loro trasferibili digitalmente in maniera tempestiva a salvaguardia della trasparenza e della legalità.

Si sottolinea come la modifica legislativa in oggetto non comprometta, in alcun modo, la tracciabilità dei compensi e, quindi, lo spirito della norma originaria, ossia il fine ultimo del doveroso contrasto all'evasione fiscale, poiché la proposta consiste, di fatto, in una **correzione di carattere meramente formale e non sostanziale**, ma ritenuta opportuna e necessaria per salvaguardare la privacy e la riservatezza delle parti contraenti in merito all'importo della provvigione, dal momento che, spesso, è di ammontare diverso per ciascuna di esse.

Come noto, infatti, non sono applicabili tariffe nel settore dell'intermediazione immobiliare (Provvedimento Antitrust n. 13035/2004), per cui la determinazione della provvigione è lasciata, per legge, alla libera contrattazione delle parti che non può e non deve essere indebitamente influenzata dall'evidenza pubblica, in sede di atto pubblico, di quanto singolarmente (e spesso diversamente) legittimamente concordato.

Roma, 07 settembre 2023

Gian Battista Baccarini

Presidente Nazionale Fiaip

