



Prot. n.171/22
Roma, 4 agosto 2022

Ai Presidenti Territoriali F.I.M.A.A.
e p.c.
Al Consiglio Nazionale F.I.M.A.A.
Ai Segretari Territoriali F.I.M.A.A.

Caro Presidente,

Come avrai già letto ieri è stato approvato il DDL CONCORRENZA 2021. All'interno del predetto provvedimento è stato inserito, a Camere già sciolte e con il Governo dimissionario, un articolo che ritorna sul tema della compatibilità tra l'attività dell'agente immobiliare e quella del mediatore creditizio.

La repentinità della proposizione dell'emendamento e la particolare situazione contingente (Camere sciolte e Governo dimissionario) non hanno permesso un confronto sul suo contenuto, che è stato quindi approvato così come da altri proposto, senza la possibilità di valutare compiutamente le conseguenze che tale emendamento potrà portare alle attività interessate. Vediamo di capire la portata di tale emendamento^[1].

L'emendamento approvato interviene sia nella disciplina che riguarda gli agenti immobiliari (Legge 39/89) sia in quella che riguarda i mediatori creditizi (D.Lgs. 141/2010).

Con riguardo alla disciplina che riguarda i mediatori creditizi il DDL Concorrenza ha riscritto il punto 4-quater dell'art. 17 del D.Lgs 14/2010 **prevedendo espressamente che l'attività del mediatore creditizio sia compatibile con quella di "agente immobiliare"**. Ciò significa, senza ombra di dubbio,

^[1] Il testo dell'art. 28 è il seguente: *"Disposizioni concernenti la compatibilità tra le attività di agente immobiliare e di mediazione creditizia"*. 1. Dopo il comma 3 dell'articolo 5 della legge 3 febbraio 1989 n. 39, è inserito il seguente: «3-bis. In deroga a quanto disposto dal comma 3, l'esercizio dell'attività di agente immobiliare è compatibile con quella di dipendente o collaboratore di imprese esercenti l'attività di mediazione creditizia disciplinata dagli articoli 128-sexies e seguenti del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. L'esercizio dell'attività di mediazione creditizia rimane assoggettato alla relativa disciplina di settore e ai relativi controlli».

2. Il comma 4-quater dell'articolo 17 del decreto legislativo 13 agosto 2010 n. 141, è sostituito dal seguente: «4-quater. L'attività di mediazione creditizia è compatibile con le attività di mediazione di assicurazione o di riassicurazione, di consulenza finanziaria e di agente immobiliare, fermi restando i rispettivi obblighi di iscrizione nel relativo elenco, registro, albo o ruolo, effettuata al ricorrere dei requisiti previsti ai sensi del presente decreto legislativo, del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, e del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e della legge 3 febbraio 1989, n. 39. Il possesso dei requisiti è verificato per via informatica. L'esercizio di tali attività rimane assoggettato alle relative discipline di settore e ai relativi controlli».



che le società di mediazione creditizia potranno fare anche l'intermediazione immobiliare, senza neanche essere obbligate ad aprire un'altra società per svolgere questa attività.

Con riguardo invece alla disciplina degli agenti immobiliari, il DDL Concorrenza ha modificato l'art. 5 della legge 39/89 aggiungendo il comma 3-bis che prevede che **l'agente immobiliare potrà essere anche "dipendente o collaboratore" di una, ed una sola, società di mediazione creditizia**. Ciò non significa che l'agente immobiliare potrà fare il mediatore creditizio, ma significa che potrà diventare un dipendente o un agente di un mediatore creditizio.

In sostanza: il mediatore creditizio potrà fare anche la mediazione immobiliare, mentre il mediatore immobiliare potrà diventare dipendente o agente di una società di mediazione creditizia, ma non potrà fare direttamente il mediatore creditizio, a meno che non apra lui stesso una società di mediazione creditizia.

In altre parole l'agente immobiliare, inteso come persona fisica-ditta individuale, potrà lavorare per una società di mediazione creditizia (come suo dipendente o come suo agente, ossia potrà intermediare mutui e polizze in nome e per conto di una società di mediazione creditizia), ma non potrà lui stesso fare direttamente la mediazione creditizia se non costituendo una società di mediazione creditizia con tutti i relativi e gravosi oneri.

Nella sostanza quindi non è stata "reintrodotta nessuna compatibilità" tra le due attività, di agente immobiliare e di mediazione creditizia, come in molti si stanno affannando a sostenere. È stato disposto infatti, **per la prima volta**, che il mediatore creditizio possa fare anche l'attività di agente immobiliare, e non è stato ancora disposto che l'agente immobiliare possa fare il mediatore creditizio, ma solo il suo dipendente o agente. In tutto questo il ruolo dell'agente immobiliare, a mio giudizio, risulta fortemente sminuito dalla novella.

Si è chiaramente dato un vantaggio alle società di mediazione creditizia che paradossalmente non avranno nemmeno più bisogno di cercare sinergie con un agente immobiliare, ben potendolo assumere alle proprie dipendenze, o come proprio agente, per proporre, per conto della stessa società, sia i mutui, che le polizze, che gli immobili.

Per le società di mediazione creditizia un indubbio vantaggio, per gli agenti immobiliari un indubbio discredito.

Per i consumatori un disastro, in quanto la riforma è la prova della scarsa attenzione alle competenze ed alle professionalità degli operatori.

Rappresenta la spinta alla massimizzazione dei profitti, consentendo alle grosse strutture aziendali, quali sono molte società di mediazione creditizia che hanno contrattualizzato al loro interno diverse centinaia di collaboratori ed hanno fatturati di decine di milioni di euro, di ampliare ancor di più la propria dimensione, allargando la gamma dei servizi offerti e dei collaboratori da poter reclutare.



Tutto questo potrà avvenire anche a discapito della preparazione, della competenza, e dell'attenzione alle esigenze del consumatore, in quanto in strutture così dimensionate prevale la logica della standardizzazione dei servizi offerti e della massimizzazione dei profitti.

Chi ha voluto questa "riforma" ha creato quindi le prerogative per un aumento della rilevanza dei grossi gruppi creditizi-finanziari a danno delle piccole imprese e soprattutto dei consumatori.

Il tessuto degli agenti immobiliari è composto da circa 45.000 soggetti abilitati, che nella maggioranza dei casi (oltre il 70%) è costituito da ditte individuali.

Questi soggetti, con la riforma appena introdotta, potranno andare a lavorare per un mediatore creditizio come loro dipendenti o agenti, ma difficilmente avranno la forza economica e la possibilità di costituirsi in società di mediazione creditizia e quindi svolgere direttamente, ossia in proprio e non per conto e nell'interesse di altri, l'attività di mediazione creditizia.

Le società di mediazione creditizia, che già oggi possono intermediare oltre ai prodotti finanziari, anche quelli assicurativi, e possono svolgere anche la consulenza finanziaria, potranno con questa riforma intermediare anche la vendita degli immobili e delle aziende.

Si verrà così a concentrare nelle mani di pochi soggetti imprenditoriali un potere, economico e di mercato, sempre più elevato, a danno non solo delle piccole imprese (agenti immobiliari), ma soprattutto dei consumatori che avranno come interlocutori soggetti più dediti alla standardizzazione dei servizi ed alla massimizzazione dei profitti, che non all'ascolto delle esigenze peculiari e specifiche del singolo consumatore.

Intermediare la vendita di un immobile è un'attività che non può essere standardizzata e ricondotta a dinamiche di scala, come avviene per la vendita di prodotti confezionati come i mutui o le polizze assicurative (che sono prodotti definiti dagli istituti bancari ed assicurativi e sono immodificabili dai contraenti), ma rappresenta un momento di ascolto e confronto con i singoli interlocutori, perché ogni immobile ha le sue peculiarità ed è diverso da ogni altro, anche semplicemente per il piano in cui è posto, per l'esposizione, per le emozioni che può generare, non come le polizze ed i mutui che sono prodotti tutti identici e non modificabili.

L'attenzione per le esigenze dei consumatori verrà pregiudicata dal processo di massimizzazione dei profitti e ciò non rappresenta certamente un vantaggio per nessuno, tranne che per i grandi gruppi imprenditoriali, oggi tutti collocati nel comparto finanziario-creditizio.

Abbiamo provato ad intervenire su questa modifica, al fine di suggerire gli opportuni, anzi necessari correttivi, ma ripeto i tempi stretti e la situazione contingente non ci hanno permesso alcun confronto e l'emendamento è stato approvato così come da altri proposto, senza possibilità di modifica alcuna (tra l'altro in un frangente in cui, essendo le Camere sciolte ed il Governo dimissionario, si sarebbe dovuto procedere solo al disbrigo degli affari urgenti, e non all'introduzione di nuove, improvvise, "riforme").



Fimaa non è solo l'associazione a livello nazionale più partecipata e numerosa, oltre che la più antica, ma è anche l'unica associazione che associa sia gli agenti immobiliari che i mediatori creditizi ed è quindi attenta alle dinamiche di entrambe i comparti, cercando di perorare il giusto equilibrio tra i reciproci interessi.

Non abbiamo il controllo di alcuna società di mediazione creditizia o immobiliare e quindi non siamo condizionati nelle nostre scelte da alcun diretto interesse economico.

Non è pensabile per noi che vi possa essere una tendenza così smaccata verso la massimizzazione dei profitti a favore delle società di mediazione creditizia ed a danno della competenza e della professionalità, e quindi del consumatore.

Non è pensabile per noi che il ruolo dell'agente immobiliare venga così sminuito, tale da proporlo come un dipendente o un agente che lavora per una società di mediazione creditizia.

Non è la soluzione che abbiamo perorato e in questa proiezione abbiamo la totale condivisione anche delle società di mediazione creditizia nostre associate.

Con la loro condivisione, eravamo stati promotori dell'emendamento, poi approvato nella recente legge Europea 2021 che definiva la separazione tra le due attività, quella dell'agente immobiliare e quella del mediatore creditizio, prevedendo che tali soggetti potessero tra loro collaborare, anzi auspicando vivamente che ciò avvenisse, ma in un rapporto di pari dignità, ciascuno con le proprie professionalità e competenze, non che uno (l'agente immobiliare) dovesse essere relegato a diventare dipendente o agente dell'altro (mediatore creditizio).

Fimaa è orientata da sempre all'agenzia multiservizi, dove diversi operatori, con le diverse competenze e preparazioni (agenti immobiliari, architetti, mediatori creditizi, assicuratori, ecc.) possano svolgere le loro specifiche e peculiari attività in collaborazione tra loro e non dove un medesimo soggetto svolga contemporaneamente tutte le attività possibili, in quanto finirebbe per non farne bene nemmeno una.

Con questa riforma si crea un evidente pregiudizio all'identità professionale degli agenti immobiliari, stabilendo che anche chi è nato, ossia si è costituito, per fare altro (la società di mediazione creditizia), possa a suo piacere fare anche l'agente immobiliare, come se fare l'agente immobiliare debba considerarsi un'attività di contorno, priva di una propria identità e professionalità o da esercitarsi, come accessoria ad un'altra attività.

Confidiamo che si possa rivedere con calma e senno la situazione e ritornare ad una maggiore considerazione per gli interessi dei consumatori e degli agenti immobiliari, vituperati entrambi da questa riforma che mette i primi nelle mani dei grossi gruppi imprenditoriali, ed i secondi, gli agenti immobiliari, relegati ad essere dipendenti o agenti di una società di mediazione creditizia, ossia a lavorare per conto di un terzo.



Non proprio il massimo per chi, come Fimaa, difende l'identità professionale dei propri associati indirizzandoli verso maggiori competenze e rinnovata professionalità, attraverso una formazione continua per offrire servizi di qualità adeguati alle esigenze della propria clientela.

Purtroppo questa non è la visione di tutti, soprattutto di quelli che puntano alla massimizzazione dei profitti a probabile danno delle aspettative della collettività.

Il Presidente
Santino Taverna
