

Roma 23/10/18  
VN/1039-2018

Alla cortese attenzione dei membri della XIV Commissione  
permanente del Senato -Politiche dell'Unione europea-  
Preg.mo Presidente Ettore Antonio LICHERI  
Preg.mi/e Senatori/Senatrici

**Oggetto:** disegno di legge n. 822 "Disposizione per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea - Legge europea 2018".

AIR-ITALIA - Agenti Immobiliari Riuniti – ringrazia la commissione per l'invito, in questa audizione, ad esporre il nostro parere sul disegno di legge in oggetto.

In particolare, l'art. 2 comma 3 del sopracitato, che modifica l'art. 5 della L. 3/2/1989 n. 39, nella parte interessata così come modificata dalla legge 57/2001 recita:

*L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:*

- a) con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;
- b) con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate".

Al riguardo la Commissione europea ha segnalato che *"ai sensi dell'articolo 59, paragrafo 3, della direttiva 2005/36/CE e dell'articolo 49 del TFUE, qualsiasi restrizione dell'accesso a una prestazione di servizi debba rispettare i principi di necessità e proporzionalità"*, rilevando altresì che *"lo strumento normativo utilizzato per il raggiungimento dell'obiettivo della protezione dei consumatori e dei destinatari dei servizi (motivo imperativo legittimo legato all'interesse pubblico), ossia una così severa regola di incompatibilità, appare alla Commissione poco giustificabile dal punto di vista della necessità"*

Alla luce di questo, pertanto, la nostra associazione ritiene che possano essere parzialmente recepite alcune delle concessioni in materia di esclusione delle incompatibilità, consentendo all'agente immobiliare di svolgere anche tutte quelle attività collaterali connesse alla sua attività per la promozione e la vendita di beni, purché nel rispetto della trasparenza e in assenza di conflitto d'interesse.

Nello specifico, si ritiene che all'agente immobiliare possano essere ugualmente concessi lo svolgimento dell'attività di consulente finanziario e di mediatore creditizio - ma unitamente alla trattativa - nonché la possibilità di fornire, con attività imprenditoriale, servizi connessi alla locazione in genere; e la possibilità di predisporre e organizzare a 360 gradi servizi connessi alla progettazione e ristrutturazione dei beni per i quali ha l'incarico da parte del venditore o dell'acquirente, purché detenga i titoli professionali per farlo o si avvalga di professionisti abilitati dalla legge.

Il tutto comunque dovrà necessariamente rispettare i principi previsti dal codice civile in termini di mediazione, in particolare quanto previsto dall'art 1754 del C.C.



**Ma, naturalmente, l'attività esercitata presso la sede dell'agente immobiliare dovrà prevalentemente consistere in quella di Agente immobiliare:** in primis a garanzia del consumatore, che deve capire fin da subito a chi si rivolge. Ma poi anche di molti professionisti (architetti, ingegneri, periti e altri che, alla pari degli agenti immobiliari, in questi lunghi anni di crisi hanno elevato la loro professionalità.)

Viceversa, con riferimento all'esclusione del lavoro dipendente dalla clausola sull'assenza di conflitto di interesse, la nostra Associazione ritiene che vada invece assolutamente mantenuta l'incompatibilità di questo con l'esercizio della nostra professione, e inoltre, come riporta l'art. 5 comma 3 lett a) della legge n. 39/1989 -*con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione.*

S'immagini infatti, codesta commissione, il caso di un dipendente pubblico che pure lavori part-time presso un ufficio tecnico (o una banca, un'impresa di costruzioni, un ufficio commercialistico ...l'elenco potrebbe essere lungo) in cui venga a conoscenza di informazioni patrimoniali riservate (e non solo): è chiaro che i motivi di conflitto e i pericoli per il consumatore risulterebbero elevatissimi.

A seguire i rilievi della Commissione europea ed adeguarne le norme alle osservazioni, purtroppo e con ogni probabilità si ritornerà indietro nel tempo. La liberalizzazione indiscriminata alle professioni non può che comportare un rischio di incompatibilità tra le stesse (e forse è per questo che fin dalla "serenissima" si vietava al mediatore di intermediare merci da lui prodotte!).

La nostra associazione vuole evidenziare altresì come in questi anni si sia evoluta la categoria dei propri rappresentati, al costo di una rapida "selezione naturale". La lunga decennale crisi del settore immobiliare ha infatti, gravato enormemente su tutto il comparto ma in particolare sulle agenzie immobiliari.

E, per reagire al crollo delle compravendite, gli agenti immobiliari, appoggiandosi anche ad associazioni come la nostra (una start-up nel mondo associativo che ormai annovera al suo interno imprese in quasi tutta la penisola ed oggi è in continua crescita) hanno dovuto puntare tutto su preparazione professionale, formazione, informazione, innovazione tecnologica rivolta al mercato e risparmio sui costi di gestione.

Il timore è che una norma sbagliata vanifichi questo risultato.

La figura dell'agente immobiliare oggi non richiama più solo lo spirito riassunto nell'art. 1754 del CC ma profila una preparazione a tutto tondo che gli permette di fornire alla clientela garanzie di due diligence di carattere urbanistico, rendersi facilitatore di negoziazioni, organizzatore di marketing immobiliare e web marketing, punto di riferimento per registrazione di contratti che risponde in solido - anche perché obbligato dalle norme - e di fornire assistenza, in qualità di esperto del settore, su leggi e garanzie necessarie alla compravendita.

Ci piace definire l'agente immobiliare come la figura del "Medico Generale" che all'occorrenza sa indirizzare il consumatore verso lo "specialista" del caso.

Poiché lo spirito di questa commissione è quello di comprendere a pieno le ragioni del settore e di legiferare al meglio in veste di rappresentante, mi sento di approfondire l'impatto che un errata valutazione potrebbe avere sul mercato.

Come evidenziato poc'anzi, la maggior parte delle agenzie si è evoluta al termine di una selezione naturale: chi ha investito in preparazione è infatti rimasto sul mercato, ricevendo in cambio l'apprezzamento del consumatore il quale ora fruisce di servizi che vanno ben oltre la semplice "messa in contatto" e che garantiscono la sicurezza dell'affare.

La pratica viene consegnata al notaio, confezionata di tutto punto e pronta per la stipula, evitando quei naturali contenziosi che in molti "fai da te" riempiono i tribunali.



Ma la crisi e l'evoluzione non è terminata e certe "concessioni" possono accentuare quel residuo di mediocrità professionale che purtroppo ancora esiste e che pur di sopravvivere potrebbe arrivare ad implementare la propria attività con un'altra meno professionalizzante.

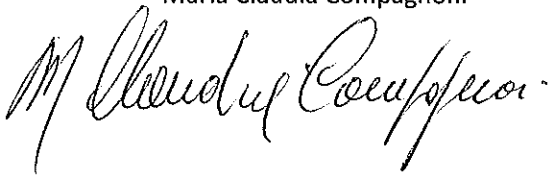
Un ragionamento speculare può avvenire anche per le altre professioni che hanno pagato lo scotto della crisi: quelle degli architetti, degli ingegneri, dei geometri etc.. Ma se anche queste, per arrotondare, affiancheranno la propria con ulteriori attività, ne ricaveranno solo un professionista mediocre in entrambi i campi, perché chi non investe nel proprio non lo farà di certo nel settore del Real Estate. Oggi questo fenomeno già esiste, mascherato sotto forma di consulenza: una mediazione abusiva che, se legalizzata, non gioverà al mercato.

Ponendo l'agente immobiliare equidistante tra le parti e fortemente responsabile del suo operato anche di fronte alla legge, l'Italia detiene una delle migliori leggi in materia.

Nel ringraziare ancora una volta questa commissione per l'invito e per il lavoro svolto, si ribadisce il parere favorevole all'eliminazione delle incompatibilità purché l'attività prevalentemente esercitata sia quella di agente immobiliare, pur mantenendo inalterato l'art. 5 comma 3 lett a) per i dipendenti pubblici e privati.

Con i migliori auspici

Il Presidente Nazionale  
Maria Claudia Compagnoni



Il Vice Presidente Vicario  
Moreno Marangoni

