

.casa

immobiliare

Per gli agenti
l'Europa chiede
meno vincoli

Cambiamenti in vista per gli agenti immobiliari. Il Ddl del governo ha recepito l'invito della Ue a eliminare i limiti per svolgere la professione.

Lovera — a pagina 14

Liberalizzazioni. Il Ddl in discussione apre l'accesso a geometri, architetti e altri professionisti del settore finora esclusi

Agenti immobiliari, nella legge europea meno incompatibilità

Adriano Lovera

Stop alle incompatibilità tra la figura di agente immobiliare e altre posizioni lavorative. È l'Unione europea a chiedere all'Italia di far cadere i numerosi vincoli che ancora gravano sui mediatori immobiliari e con ogni probabilità, già nel 2019, dovrebbe scattare un cambiamento epocale per la categoria, a leggere quanto scritto nella prima versione del Disegno di legge europea 2018, approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 6 settembre e pronto a iniziare l'iter parlamentare.

Ecco in sostanza la novità: secondo la norma attuale, un agente immobiliare non può essere al contempo un lavoratore dipendente, né pubblico né privato, ma neppure un imprenditore o un professionista operante in altri settori. Fa eccezione il caso in cui il rapporto di dipendenza o la titolarità dell'impresa riguardino solo e soltanto la stessa attività di mediazione. Si tratta di paletti imposti dal legislatore, nel corso degli anni, per garantire l'assoluta imparzialità e l'assenza di conflitto di interessi del mediatore nello svolgimento del suo compito. Secondo la Commissione europea questi vincoli sono «non necessari» e «sproporzionati» rispetto all'obiettivo perseguito.

Già nella Comunicazione europea del 10 gennaio 2017, sulle «raccomandazioni di riforma per la regolamentazione dei servizi professionali», si sottolineava come l'Italia fosse il Paese più rigido in materia tra tutti i membri dell'Unione. La bozza di legge europea approvata in Consiglio dei

ministri recepisce queste indicazioni e ribalta completamente il quadro. Non si può essere allo stesso tempo agente e titolare di un'attività d'impresa, se la società in questione opera nello stesso settore merceologico, in questo caso l'immobiliare. Per il resto, cadono tutti i divieti.

Per capire la portata della novità, in questo modo nulla vieterebbe all'agente immobiliare di essere titolare di un bar o di un negozio di abbigliamento, oppure dipendente di un ente comunale o di un'azienda, ma le porte si aprirebbero anche per tutti i professionisti iscritti a ordini e albi, dai geometri agli architetti, che operando a stretto contatto con il settore immobiliare avrebbero spesso desiderato abbinare l'attività di agente alla loro professione.

Gli abbinamenti esclusi

Questa nuova apertura andrebbe a scardinare una consuetudine duratura e obbligherebbe alla retromarcia diversi soggetti, dal Consiglio nazionale forense al Consiglio nazionale dei geometri, che hanno sempre vietato ai loro iscritti l'abbinamento esplicito dell'attività professionale con la mediazione immobiliare, per questioni deontologiche. Secondo l'unica incompatibilità che rimarrebbe, invece, il titolare di una società di intermediazione immobiliare non potrebbe occuparsi con lo stesso oggetto sociale di attività afferenti lo stesso settore.

Ad esempio, sembrerebbe escluso l'abbinamento tra la locazione di appartamenti per soggiorni brevi e la fornitura di servizi aggiuntivi come il cambio biancheria o le pulizie. Un'ac-

coppiata che invece potrebbe essere proficua per gli agenti. E in generale, resterebbe vietata, come ora, la creazione di società multiservizi che nella stessa ragione sociale accorpino la mediazione immobiliare, l'intermediazione di mutui o l'amministrazione condominiale (vedi articolo a lato).

Le principali associazioni di categoria (Fiaip, Fimaa e Anama) stanno seguendo con attenzione il provvedimento, fremono per essere interpellate dalle Commissioni parlamentari preposte e il prossimo 4 ottobre si incontreranno in seduta comune per produrre una posizione ufficiale condivisa rispetto al testo.

Gli stessi operatori, in effetti, da tempo chiedono più flessibilità, ma il timore è che l'eccesso di deregolamentazione si trasformi in un boomerang, con un doppio effetto negativo: il primo è che il divieto all'attività di impresa «multi ramo» strozzi un canale possibile di crescita; il secondo è che la mediazione immobiliare venga identificata dai consumatori come un ibrido che un po' tutti possono svolgere, mentre in questi anni gli sforzi sono andati in direzione opposta, cioè sancire il più possibile la professionalità e specificità del ruolo dell'agente durante le compravendite.

Secondo quanto risulta al Sole 24 Ore, le sigle associative potrebbero dirsi disposte ad accettare la compatibilità con l'esercizio di altre professioni a patto di poter fornire servizi affini al settore immobiliare. Con ogni probabilità chiederanno però di mantenere l'inconciliabilità tra lo status di lavoratore dipendente e quello di agente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONDOMINIO

I paletti per gli amministratori

Finora, nel nostro ordinamento, l'unica "accoppiata" ammessa ed effettivamente percorsa da molti professionisti è quella tra agente immobiliare e amministratore di condominio. «Non c'è alcuna incompatibilità tra i due ruoli, a patto, però, di rispettare precise regole che riguardano le modalità di esercizio e la forma giuridica della duplice attività», conferma Giuseppe Bica, presidente dell'associazione di categoria degli amministratori Anammi.

Ancora nel 2015, con la Circolare 2447 del 12 gennaio, il ministero dello Sviluppo economico era tornato sulla questione, ricordando la condizione principale, ossia che l'amministrazione sia svolta autonomamente dall'agente, con la

propria partita Iva, e non «con natura imprenditoriale». Il principio sembra chiaro, ma in realtà la materia è rimasta nebulosa. Infatti un successivo pronunciamento del ministero (circolare del 16 marzo 2016, protocollo 74900) ha spiegato che la natura di impresa non è definita soltanto dal fatto di operare tramite una società e dalla sua ragione sociale, ma determinata anche dal numero di condomini gestiti e dal compenso percepito annualmente. E che ogni fattispecie andrebbe valutata singolarmente dalla Camera di commercio. Il disegno di legge europea potrebbe essere l'occasione per definire meglio la materia. —A. Lo

© RIPRODUZIONE RISERVATA



24 ORE **l'esperto risponde** **professionisti** **ANCI** **MD**

Con le pensioni a quota 100 un salvagente nelle crisi

Sconto fiscale per rilanciare i negozi

WHAT'S YOUR POWER?

Alleanza le Province: un voto per le presidenze e 70 consigli

.casa

Agenti immobiliari, nella legge europea meno incompatibilità

immobiliare.it
Trova la tua casa con il mutuo giusto