

PANORAMA**CASA****Cambiano i servizi dell'agenzia immobiliare**

Property manager, consulente assicurativo, mediatore creditizio così cambierà la professione di agente. **Lovera** — a pagina 12

Professionisti. Gli agenti immobiliari si stanno adeguando alla nuova Legge Europea, trasformandosi anche in property manager, mediatori creditizi o consulenti assicurativi

Affitti brevi, mutui e manutenzione entrano in agenzia

Adriano Lovera

L'agente del futuro sarà un consulente specializzato e iper tecnologico. E la sua agenzia, un "negozio" multi servizi dove esaudire ogni necessità legata agli immobili, acquistati come abitazione o come investimento. Mai come in questo 2019 la categoria si trova di fronte alla necessità di una rapida evoluzione, pressata da un mix di novità legislative e da una concorrenza delle agenzie online che sono destinate a crescere. «Tutto sta nella prospettiva con cui si guarda il mercato. Per noi le novità sono sinonimo di opportunità» ragiona Gian Battista Baccharini, presidente della Fiaip, una delle principali associazioni di categoria del settore.

Le nuove norme

La Legge Europea di recente appro-

vazione (legge 3 maggio 2019, n. 37) ha aperto il mercato, facendo cadere molte delle incompatibilità che vincolavano l'accesso alla professione, ma che d'altro canto chiudevano anche molti spazi di manovra. Che cosa cambia, nel pratico? In sintesi, oggi si possono fornire tanti servizi accessori alla sola intermediazione, senza paura di cadere in conflitto d'interessi. Servizi che prima erano esternalizzati oppure venivano svolti (e retribuiti) in maniera poco trasparente. «Una delle più promettenti è la gestione delle locazioni, in tutte le loro forme, sia brevi sia a lungo termine» prosegue Baccharini. «Manutenzione, piccoli interventi di ristrutturazione, check-in e check-out degli ospiti fino alle pulizie e al cambio biancheria, tutto può essere regolarmente fatturato senza bisogno di appaltarlo in esterno. Inoltre l'agente, a patto ovviamente di possederne i requisiti, può essere un consulente del credito, può offrire una polizza assicurativa.

E ancora, svolgere l'attività di valutatore e certificatore in forma imprenditoriale e mettersi a disposizione delle banche nella concessione di mutui», aggiunge Baccharini.

Nuovo modello organizzativo

Ma come si fa a fare tutto? «Non si può, infatti nessuno invita gli agenti a svolgere cinque o sei mestieri diversi. La strada giusta è quella dell'agenzia multidisciplinare, uno spazio fisico in cui il cliente possa trovare tutte le figure di riferimento per la sua esigenza, che sono però dipendenti o collaboratori dell'agente».

Ci vuole organizzazione, ma in tanti si stanno già attrezzando. Come testimonia ad esempio Stefano Nursi, 46 anni, titolare di un'agenzia a Trieste. «Partivo da una situazione piuttosto strutturata, con un team di 10 collaboratori, e appena approvata la legge ho riorganizzato l'agenzia accentuando la divisione per settori. C'è un reparto tecnico, con un architetto

che si occupa di proporre soluzioni di ristrutturazione ai clienti che mettono in vendita l'immobile. Io, oltre che agente, sono iscritto come tecnico del Tribunale quindi posso eseguire vere e proprie perizie sull'immobile, non solo semplici verifiche ipocatastali. Ci stiamo attrezzando per la gestione delle locazioni, soprattutto quelle tu-

ristiche, e visto che in questa zona arrivano tanti austriaci e tedeschi ho dovuto predisporre una persona ad hoc, che conosca le lingue. Infine, grazie a un mediatore creditizio, il potenziale acquirente, quando viene da noi, può sapere subito se e quanto sia finanziabile, senza iniziare il giro delle banche. Tutti servizi che ora posso fatturare con la medesima partita Iva e che il cliente apprezza perché risparmia tempo».

Compatibilità in dubbio

Resta un nodo dibattuto, quello della possibilità di essere al contempo agente e amministratore di condominio, binomio al momento proibito, ma che dovrà essere chiarito presto, probabilmente con una circolare attuativa ad hoc. Un recente parere del Mise (documento non vincolante) aveva confermato l'incompatibilità attuale. Ma le associazioni di categoria, Fiaip in primis, in realtà si sono sempre dichiarate fiduciose sulla possibile rimozione di questo paletto, poiché considerano anche l'amministrazione condominiale come uno dei tanti servizi accessori che ora le agenzie possono svolgere. E in effetti, la posizione dell'esecutivo sul tema non è ancora chiara. Il sottosegretario allo Sviluppo economico Dario Galli, rispondendo a una recente interrogazione parlamentare sull'assetto della professione alla luce della nuova legge, ha evitato di entrare nel merito, evidenziando però come lo spirito della 37-2019 sia proprio quello di eliminare clausole di incompatibilità "ormai superate".

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nuova identità. Mostrare un immobile sta diventando solo una delle tante mansioni che toccheranno sempre più frequentemente all'agente immobiliare

da oggi > Orienta Professionisti

Finanze La spesa reale IRES sul 2007. Un terzo dei costi dipende dalla casa. **2.896,9** vs **2.574,2**

Il tormentone delle pagelle fiscali

Concerti superaffollati via Milano, scontro Roma-Torino

Respecta responk

IL CRISTO SOSTITUISCE PER LA TUA ESTATE

.casa

Affitti brevi, mutui e manutenzione entrano in agenzia

CONDOMINIO