

GLI AGENTI IMMOBILIARI DALLA PARTE DEI CONSUMATORI: NO ALLA DEREGULATION E AL FAR WEST L'appello della Fiaip in un convegno bergamasco

Forte esigenza di professionalità e rifiuto della deregolamentazione, difficoltà di dialogo con la politica e il legislatore, e sullo sfondo la speranza che il comparto immobiliare riparta, con l'aiuto della leva fiscale e di quella creditizia. Questi i temi del convegno "Real estate e credito - professionalità e nuovi strumenti per uscire dalla crisi", organizzato da Fiaip, la federazione italiana degli agenti immobiliari e mediatori creditizi professionali, nella sede provinciale di Via Milano.

Nel corso del convegno è stata presentata una novità assoluta a livello nazionale, la convenzione di Fiaip Bergamo con una società specializzata nel reperimento di prestiti garantiti attraverso la cessione del quinto dello stipendio. Pieraldo Cusimano di Italfinanziamenti ha evidenziato l'importanza della cessione del quinto come strumento finanziario per risolvere i problemi derivanti dall'abbassamento del LTV (loan to value), ossia la quota del prezzo dell'immobile finanziata dalle banche attraverso il mutuo. A volte, è stato evidenziato, si rischia di non chiudere operazioni anche importanti per un gap di 20-30 mila Euro, e in casi del genere diventa prezioso lo strumento complementare del prestito personale garantito da cessione del quinto dello stipendio, che non entra in centrale rischi essendo garantito direttamente dalla busta paga. Di natura più politica invece le altre relazioni del convegno.

Ezio Maria Reggiani, commercialista e Vicepresidente Fonprofessioni, ha illustrato le misure della Finanziaria per il settore real estate, una coda inerziale rispetto ai più corposi interventi degli anni passati. Dal rinnovamento delle detrazioni fiscali del 36% su manutenzioni e ristrutturazioni, al carattere permanente dell'Iva 10% su questi lavori, al mancato rinnovamento delle agevolazioni fiscali del 55% sugli interventi finalizzati al risparmio energetico, si nota la scarsa attenzione della Finanziaria per il comparto real estate, al quale servirebbero invece misure di stimolo. Ancora al palo la cedolare secca, ossia la tassazione separata dei redditi da locazione, da anni richiesta a gran voce da Fiaip come misura per il rilancio dell'investimento immobiliare e della stessa locazione, promessa da tutti i governi ma puntualmente inattuata per un'immotivata paura di calo del gettito fiscale. Sul piano dei controlli del fisco si rileva come sia attenuata la possibilità per i costruttori di subire accertamenti fiscali per scostamento dei prezzi di vendita dal "valore normale" rilevato dall'Agenzia delle Entrate attraverso la banca dati dell'OMI, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Preoccupa invece l'anacronismo degli studi di settore, che non fotografano lo stato di crisi del real estate; preoccupa soprattutto l'introduzione del redditometro come parametro incrociato con gli studi di settore, che sono totalmente scollati dalla realtà e falsano la presunzione di reddito dell'Agenzia delle Entrate. Per questo Fiaip sta intervenendo sulla commissione ministeriale che elabora gli studi di settore, per una profonda revisione che li allinei al momento critico del comparto.

Giuliano Olivati, presidente provinciale Fiaip Bergamo, ha parlato delle novità legislative in cantiere per agenti immobiliari e mediatori creditizi, rilevando una sorta di schizofrenia del legislatore. Se da un lato il governo vuole abolire il ruolo agenti immobiliari, deregolamentando e sprofessionalizzando la categoria, dall'altro punta a regolamentare la professione di mediatore creditizio, attualmente libera con il solo requisito scolastico del diploma di scuola media superiore. Fiaip si oppone alla cancellazione del ruolo agenti immobiliari tenuto dalle camere di commercio, e richiede che tutti coloro che operano in un'agenzia immobiliare debbano avere i requisiti previsti dall'attuale normativa, diploma di scuola media superiore, frequenza di un corso con piano di studi regionale ed esame abilitativo presso le camere di commercio. "Quella del nostro legislatore è una strana contraddizione - lamenta Olivati - una professione ben regolamentata come quella di agente immobiliare si avvia verso il far west, mentre si vuole regolamentare una funzione attualmente libera e aperta a tutti come quella del mediatore creditizio, proprio perché ci si è resi conto dei rischi che si corrono con l'assenza di regole. La mano destra non sa cosa fa la sinistra? Ma nel

caso degli agenti immobiliari - prosegue Olivati - le stranezze abbondano. Abbiamo un governo di centro-destra che riprende una delle liberalizzazioni di Bersani, cioè del precedente governo di centro-sinistra. E si noti che l'attuale maggioranza di governo, quando era all'opposizione, si era opposta a quel progetto. Qualcuno potrebbe pensare che dietro queste giravolte ci siano gli interessi forti dei grandi franchising, che puntano alla deregolamentazione per aprire un'agenzia immobiliare ad ogni angolo di strada. Altra stranezza, la deregolamentazione viene fatta passare come l'applicazione della Direttiva servizi dell'Unione Europea, che invece prevede che i governi e i parlamenti nazionali possano mantenere ordini, albi e registri professionali a tutela dei consumatori, e infatti nessun altro stato europeo sta cambiando la normativa professionale degli agenti immobiliari per effetto della Direttiva servizi. L'ultima stranezza - rileva il presidente provinciale Fiaip - è che il CEN, l'ente europeo che elabora le norme tecniche di standardizzazione per prodotti e servizi, ha recentemente approvato lo standard EN 15733 "Servizi degli agenti immobiliari", che sarà la carta dei servizi europea per la professione e va in direzione opposta al progetto italiano di deregolamentazione. Ci preme la tutela del consumatore e non vogliamo ripetere l'errore della Spagna, che ha deregolamentato nel 2000 la nostra professione, vedendo crescere del 50% le truffe immobiliari, con punte del 300% nelle isole turistiche. I colleghi iberici sui forum internet ci chiedono se in Italia siamo pazzi a cancellare la nostra legge professionale, che loro ci invidiano e vorrebbero introdurre in Spagna.”

"Per questo sono stato incaricato - ci anticipa Giuliano Olivati - prima dal presidente nazionale e poi anche dal comitato esecutivo Fiaip, di seguire la procedura di armonizzazione dello standard europeo EN 15733 "Servizi degli agenti immobiliari" con la normativa italiana, anche per risolvere alcune discrasie con la nostra legge professionale evidenziate in un articolo tecnico sull'argomento da me recentemente pubblicato. Fiaip sostiene in toto l'attuale ordinamento professionale dell'agente immobiliare, come definito dal Codice civile (articoli sulla mediazione) e dalla Legge 39/89, ma è assolutamente favorevole all'innalzamento della professionalità della categoria come previsto dal nuovo standard europeo, che prevede un biennio universitario specifico per la professione di agente immobiliare. A questo punto - conclude il presidente provinciale Fiaip - tanto vale puntare ad una laurea triennale ad hoc come richiesto dall'ANEC, l'agenzia europea di protezione dei consumatori. Da questo si capisce come L'Europa non voglia affatto la deregolamentazione della nostra professione, ma ci chieda, al contrario, di alzare l'asticella”.