



SEMINARIO CONFCOMMERCIO LOMBARDIA

DIRETTIVA BOLKESTEIN – LE ATTUAZIONI NORMATIVE E LE ASPETTATIVE DELLE IMPRESE DEL TERZIARIO

Confronti e approfondimenti tra le diverse realtà lombarde chiamate a declinare i contenuti della direttiva

Intervento del Coordinatore Regionale **FIMAA Lombardia, Santino Taverna**

Il decreto legislativo elaborato in recepimento alla direttiva europea, più che di un adeguamento alla Bolkestein è stato un tentativo per cambiare la disciplina inerente agli agenti d'affari in mediazione.

La bozza presentata avviava una liberalizzazione incontrollata per il comparto dell'intermediazione immobiliare.

L'interpretazione del nostro paese alle disposizioni enunciate dalla direttiva servizi, si stava traducendo in una deregolamentazione dell'attività.

Non si era tenuto conto che la Bolkestein, oltre a prevedere l'abbattimento di barriere protezionistiche per la libera circolazione dei servizi nel territorio della comunità, concretizza il suo primario obiettivo attraverso la tutela dei consumatori.

Un principio disatteso, senza considerare che quando si tratta di barriere protezionistiche, sarebbe stato opportuno identificarle in tutte le categorie, evitando esclusioni che riconducono a pesi e misure diverse.

Da qualche anno i mediatori immobiliari sono coinvolti in provvedimenti legislativi non sempre edificanti ed anche la normativa elaborata per gli agenti d'affari in mediazione in recepimento alla Bolkestein, evidenziava passaggi dequalificanti.

Si stava permettendo la libera interazione nelle compravendite immobiliari avviando un processo destabilizzante a danno della collettività. Un cammino a ritroso che avrebbe demolito 20anni di percorso professionalizzante della categoria.

Già le 80 ore di corso formativo per acquisire le nozioni di base indispensabili ad erogare un servizio di qualità, sono da ritenersi palesemente insufficienti.

Ma, nonostante tutto, il decreto legislativo annullava anche questa prassi permettendo attraverso un periodo di "praticantato", ulteriori possibilità d'accesso alla professione, evitando anche l'esame abilitante. Un praticantato di forma e non di sostanza visto che la

normativa non identificava le figure preposte a garantire i processi d'inserimento che sarebbero avvenuti in assenza dell'esame abilitante.

Il tutto senza considerare che nell'immobile confluiscono i risparmi e i sacrifici di una vita. Non si prestava nemmeno attenzione al fatto, che gli operatori sono chiamati a svolgere funzioni di controllo e di servizio a favore dello Stato.

Mansioni di antievasione e di antiriciclaggio per le quali serve una preparazione specifica e qualificata.

La nuova normativa del decreto escludeva dalle sezioni degli agenti d'affari in mediazione, gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso.

Gli stessi, quando interagiscono nell'ambito delle compravendite immobiliari, anche se operano nell'interesse di una sola parte, devono possedere i requisiti abilitanti.

L'esclusione li avrebbe dispensati dai requisiti palesando l'ennesimo tentativo della libera intrusione nell'attività, prescindendo da requisiti e competenza.

Si disattendevano così anche le aspettative della direttiva comunitaria i cui obiettivi vanno in direzioni opposte.

La Bolkestein, infatti, non richiedeva di rivedere la normativa nazionale attinente l'accesso alla professione del cittadino italiano, ma imponeva unicamente l'eliminazione di barriere protezionistiche che impedissero agli operatori europei, di esercitare l'attività nei paesi della comunità. Pertanto non solo non si recepiva in modo corretto la direttiva ma si finalizzava una liberalizzazione incontrollata che, fuorviando la Bolkestein, non avrebbe tutelato l'interesse dei consumatori. Si stava incidendo negativamente su una disciplina che altri paesi c'invidiano ed il tutto con buona pace per operatori e collettività.

Elementi che avrebbero amplificato le problematiche di controllo sull'accesso e sull'operato, di dequalifica professionale (eliminazione del corso e dell'esame abilitante) e di elusione al principio dell'incompatibilità (l'esercizio dell'intermediazione immobiliare è incompatibile con lo svolgimento di altre attività).

FIMAA con l'ausilio dei propri esperti e con l'indispensabile supporto di Confcommercio, è riuscita a far emendare una normativa che avrebbe provocato seri danni al mercato immobiliare del nostro paese.

Una vittoria non completa però, visto che il legislatore, pur accettando le osservazioni presentate, ha comunque predisposto l'abolizione del ruolo.

Gli iscritti saranno traslati nel Registro Imprese e nel REA (registro economico amministrativo). Si è complicato così anche il lavoro delle CCIAA, che dovranno adeguarsi alle nuove disposizioni in contraddizione alla semplificazione burocratica.

In sintesi il recepimento della Bolkestein si è tradotto nel nostro paese, in un travaso d'iscrizioni da uno elenco specifico (ruolo) ad un altro da definirsi.

Un risultato incomprensibile.

Purtroppo quando si legifera in materia d'intermediazione immobiliare, non si tiene conto che gli operatori ricoprono peculiarità tipiche sia dell'"imprenditore" che del "professionista".

Il mediatore infatti può costituire società, è sottoposto alla legge sul fallimento ma risulta altresì coinvolto nel segreto professionale, redige perizie e consulenze tecniche anche su

incarico di enti pubblici e deve superare un esame che accerti l'“attitudine e capacità professionale”. Aspetti che miscelano i compiti di entrambe le figure, senza usufruire però dei vantaggi derivanti dall'una o dall'altra e raccogliendo spesso gli svantaggi di tutte e due. Il decreto legislativo pone il mediatore come impresa gestita dal soggetto nella sua qualità d'imprenditore, trascurando l'aspetto istituito precedentemente, di persona fisica titolare dell'attività.

Si rafforza così il concetto d'impresa a discapito di quello del “professionista”, come invece faceva ipotizzare l'investitura in funzioni di controllo e di servizio a favore dello Stato.

In questa situazione la federazione ritiene fondamentale, per un'effettiva tutela del mercato, che le associazioni siano direttamente coinvolte, con le CCIAA, nella verifica dei requisiti e del corretto comportamento degli operatori.

Rimane comunque curiosa l'interpretazione del legislatore in merito alla Bolkestein, laddove prevede per i mediatori immobiliari, un'applicazione diametralmente opposta a quella elaborata per i mediatori creditizi.

Per i mediatori immobiliari era stata predisposta una bozza legislativa che spalancava porte e finestre per l'accesso all'attività, mentre per i mediatori creditizi è all'esame un provvedimento che falciava la stragrande maggioranza degli operatori del settore. Nel primo caso si tende a relegare la categoria in un ruolo di ammortizzatore sociale facilitando nuove opportunità lavorative, nell'altro caso invece s'introducono criteri patrimoniali elevati per ridurre gli operatori in attività.

Una vera e propria barriera protezionistica, o meglio ostruzionistica, che prevede per poter operare, la costituzione di società con capitale sociale non inferiore a 120.000 euro. Evidentemente si possono prevaricare anche le direttive comunitarie, quando in campo esistono interessi economici che coinvolgono lobbies politicamente influenti.

Ben vengano allora le aggregazioni come “Rete Imprese per l'Italia” in grado di amplificare la voce di piccole e medie imprese a tutela degli interessi di tante realtà produttive del paese. Per FIMAA rimane il rammarico di un'occasione persa per migliorare un ordinamento a vantaggio della professionalità.

La Federazione rimane comunque vigile e attenta fintanto che non saranno applicati i regolamenti attuativi e continuerà ad essere propositiva per migliorare quanto ottenuto, onde evitare sorprese negative dell'ultima ora.