

Le conseguenze del decreto 141 di agosto

Mediatori creditizi: si prevede un taglio di 40mila operatori

■ C'è chi la definisce una svolta epocale e chi pensa che sia la sconfitta della categoria. Certo è che la professione del mediatore creditizio cambia profondamente col decreto 141 del 23 agosto scorso, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale numero 207 del 4 settembre, che rivoluziona l'assetto della professione. E si ridurranno drasticamente i soggetti, almeno 40mila in meno, che dal prossimo anno potranno esercitare. L'esclusione deriva non dai nuovi criteri più severi per l'iscrizione all'albo - infatti chi è attualmente iscritto potrà registrarsi nei nuovi elenchi - quanto nei requisiti finanziari necessari per l'attività. Si passa ora a una gestione più complessa e si potrà operare solo nelle forme di srl, spa, cooperativa e accomandita per azioni. Quindi i singoli operatori saranno esclusi, da qui il calo del numero complessivo. L'argine è fissato anche dal capitale sociale necessario: dai 120mila euro delle srl ai 640mila euro per le spa.

Le norme entreranno in vigore dal 2011, in attesa che la Banca d'Italia costituisca l'organismo che sostituirà l'attuale registro e al quale i mediatori creditizi dovranno iscriversi. In attesa delle circolari attuative, che saranno diffuse nei prossimi mesi, le reazioni oggi sono contrastanti. Piena soddisfazione è espressa da **Assomea**, l'Associazione dei mediatori, che valuta le nuove disposizioni (che recepiscono la direttiva europea 2008/48 sui diritti dei consumatori) un passo necessario verso il riconoscimento professionale della categoria. «Finalmente si mette ordine in un settore estremamente delicato per i clienti - dice Renato Landoni, vicepresidente -. Gli attuali 120mila iscritti sono nella realtà incontrollabili dalla Banca d'Italia e quindi imporre vincoli di solidità finanziaria e maggiori requisiti per poter operare si traduce in un servizio più professionale verso chi si rivolge ai mediatori. A volte si dimentica quanto accaduto negli ultimi anni nel-

la finanza e che sottoscrivere un mutuo rappresenta un impegno per tutta la vita da parte delle famiglie. Senza parlare della professionalità necessaria per indicare al cliente i momenti in cui cambiare tipologia di mutuo se cambiano le condizioni di mercato o la posizione lavorativa dei familiari».

Altri sono meno ottimisti sulle nuova impostazione dei mediatori creditizi e prevedono grandi difficoltà per gli operatori. Naturalmente a cominciare dagli agenti immobiliari che fino a ieri potevano segnalare mutui per gli acquisti dei

LA SPACCATURA

Chi svolge la professione in esclusiva plaude alle regole introdotte ma gli agenti sono fortemente contrari.

loro clienti e trarne una provvigione. «È la vittoria del sistema bancario, che in questo modo esclude i piccoli operatori - è il commento di Valerio Angeletti, presidente di **Fimaa**, la federazione degli agenti immobiliari -. È del tutto evidente come rendere necessaria l'apertura di una società *ad hoc* comporti, oltre all'immobilizzazione finanziaria di grosse somme, anche investimenti organizzativi e costi di gestione che non possono essere sopportati dai piccoli operatori. In questo modo si riducono le possibilità di ricavi da parte degli agenti immobiliari in una fase già critica per la riduzione delle compravendite». Resta anche da verificare cosa accadrà alle strutture in franchising, come **Kiron** di **Tecnocasa**. Gli affiliati dovranno presumibilmente effettuare corposi aumenti di capitale e modificare la propria struttura societaria per poter operare. Solo nei prossimi mesi, dopo l'emanazione delle circolari applicative, i network forniranno indicazioni a riguardo.

mcannone@gjornalistiassociati.com