

La provvigione non si paga a chi non è iscritto **Agenzie immobiliari camuffate da uffici in regola** Va sempre chiesta l'esibizione del patentino



Siamo in un momento di crisi e quindi attenzione che stanno nascendo finte agenzie immobiliari, gestite da personale non in regola, che vogliono approfittare di un periodo in cui le case hanno prezzi più bassi con l'obiettivo di lavorare "in nero". Lo afferma l'ANAMA, l'associazione degli agenti immobiliari in regola che ha rilevato situazioni "strane" anche in provincia di Rovigo. Infatti stanno operando sul mercato dell'intermediazione immobiliare non solo "mediatori abusivi" individuali, quindi privi di ogni abilitazione e fonte di evasione totale, ma anche agenzie con tanto di negozio, vetrina, e iscrizione alla Camera di Commercio ma fatta attraverso un prestanome.

Come si concretizza l'abuso? E' sufficiente procurarsi un soggetto iscritto alla Camera di Commercio, costituire una società e nominarlo

legale rappresentante anche se non necessariamente socio. Questa architettura societaria può mandare indenni gli operatori che effettivamente operano e lavorano nell'agenzia, che sono i veri titolari. Non è certo legale la situazione e se il controllo da parte della Polizia Urbana o della Guardia di Finanza avviene in maniera precisa e puntuale si possono stare senza problemi. Anche il Ministero dello Sviluppo Economico ha di recente emanato un regolamento a seguito del quale non è possibile che un amministratore di una società possa essere contemporaneamente legale rappresentante in altre, magari in diverse province. Si capisce bene la ragione di questo editto: un mediatore deve essere lui in prima persona a trattare gli affari, che siano affitti, compravendite o cessioni d'azienda. E per legge non è possibile delegare ad altri non iscritti la trattativa, soprattutto per una questione di responsabilità e di garanzia civile e penale.

La ripetizione dell'indebito. Non per niente il legislatore con la legge 3 febbraio 1989 ha stabilito che il cliente che tratta un appartamento o una villa con un operatore privo di patentino ha diritto alla restituzione della provvigione pagata anche se l'affare è stato concluso. Basta provare che a seguirlo nelle fasi di visita, trattativa, definizione del prezzo e modalità di pagamento sia stato proprio il soggetto abusivo. E a nulla valgono le argomentazioni di essere socio dell'agenzia: per avere diritto alla provvigione bisogna essere iscritti alla Camera di Commercio come agenti immobiliari. Quindi attenzione: non può un soggetto fare il mediatore, segnalare affari, trattare prezzi e modalità di pagamento se non è regolarmente munito di qualifica professionale.

Il caso più frequente per aggirare la legge. E' sufficiente che due soggetti non abilitati decidano di svolgere "abusivamente" la professione di agenti immobiliari. Per raggiungere l'obiettivo costituiscono una società a responsabilità limitata al 50% di quote ciascuno, nominando un amministratore munito di patentino sia per ottenere l'omologa della società che per dare una parvenza di regolarità all'agenzia. Solo che in questo caso ogni azione di mediazione, ogni trattativa, ogni colloquio di vendita che abbia a riferimento prezzo, forma di pagamento, finanziamenti, modalità contrattuali ed altro deve essere fatto personalmente dall'amministratore, lasciando ai soci operatori l'eventuale interesse verso il fatturato, che è appunto lo scopo principale del "socio di capitali". E' perciò doveroso aspettarsi che sia l'amministratore della società a trattare gli affari e non i suoi collaboratori non iscritti.

La situazione in provincia. In Polesine vi sono alcune realtà di questo genere che sono già state segnalate all'Anama Confesercenti e che diventeranno materia per lo Sportello Casa costituito proprio per debellare il fenomeno dell'abusivismo nella mediazione. E' recente, per esempio, la nascita di un'agenzia in altopolesine che ha l'obiettivo di vendere e affittare case e che dopo aver allestito il negozio in centro città, arredandolo di tutto punto, affiggendo anche cartelli "vendesi" (come fanno tutte le agenzie in regola) sta operando con due soggetti abusivi con la copertura di un prestanome. Infatti con una semplice visura camerale si è scoperto che l'amministratore è un

padovano, titolare di altre due posizioni IVA in provincia di Padova che non si vede mai nell'agenzia incriminata. In questo caso l'unico rimedio immediato che ha il consumatore, per pretendere di avere davanti a sé un soggetto che possa rispondere delle sue azioni per legge, è quello di chiedere sempre la visione del Patentino di Agente d'Affari rilasciato dalla Camera di Commercio (e non quello di altre persone che non sono presenti in agenzia) con l'avvertenza che i soggetti in questione sono abili a camuffare le situazioni rendendole legali all'occhio del cliente medio.

Cosa fare? Prima di pagare la provvigione chiedete sempre la consulenza gratuita di Anama info@anama.it che vi saprà dire con assoluta certezza se dovete o meno onorare l'impegno, anche se pattuito per iscritto. Va ricordato che anche il modulo che vi viene sottoposto per l'incarico di mediazione o la proposta d'acquisto va firmato dal soggetto mediatore che effettivamente tratta l'affare e non dall'amministratore che non è presente alla trattativa. Quindi occhio al soggetto con il quale trattate una compravendita o un affitto: potreste aver diritto a non pagare nulla perché abusivo! Nella Foto: il presidente nazionale Paolo Bellini.

Pro memoria delle domande e delle verifiche da fare prima di pagare una provvigione:

Soggetto che tratta	Farsi mostrare un documento d'identità e il Patentino o l'iscrizione alla Camera di Commercio	Verificare nella CCIAA di residenza del soggetto – ufficio mediatori – se è iscritto nell'elenco mediatori immobiliari
Moduli e Formulari	Vanno firmati davanti a voi dal soggetto che tratta l'affare	Non valgono timbri e firme già apposte al modulo anche se rese dall'amministratore
Amministratore della società	Farsi dare gli estremi dell'amministratore	Deve essere presente alle trattative, deve sottoscrivere i contratti e non può farsi delegare da altri non in regola
La provvigione	Si paga ad affare concluso	Va pagata con assegno bancario, intestandolo alla società ma solo se la trattativa è stata svolta da chi è in regola
Ripetizione dell'indebito	La provvigione pagata può essere restituita per legge	Se si è pagato la provvigione a società in regola, ma con trattativa svolta da soggetto non iscritto, si ha diritto alla restituzione della stessa
Uffici per verifiche	Ufficio Albi e Ruoli delle Camere di Commercio	Gli iscritti in regola sono pubblicati nelle liste tenute dalle Camere di Commercio e le informazioni si possono ottenere anche per telefono o via internet
Uffici per i reclami	Anama Confesercenti	Ha istituito sportelli per ricevere segnalazioni su attività abusive e per fornire assistenza ai clienti consumatori