

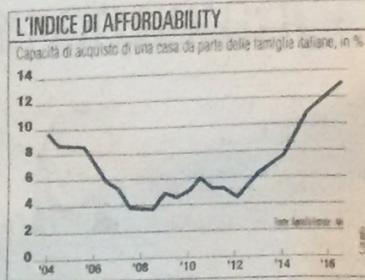
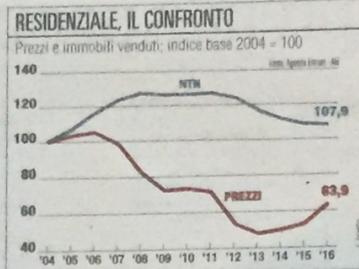
rapporti immobili e mutui



295

LE REALTÀ ESISTENTI

Le realtà di mediazione creditizia sono cresciute da 287 a 295. E ancora più forte è stato il progresso dei dipendenti e collaboratori di queste ultime, passati da 3.771 a 4.167, invece gli agenti persone fisiche tra il 2014 e il 2016 sono scesi da 6.325 a 5.406 unità e quelle giuridiche da 1.016 a 934. La figura professionale è disciplinata dal Testo unico bancario che ne regola l'attività



L'ASSOCIAZIONE NAZIONALE DEI CONSULENTI HA UN ELENCO UFFICIALE E UNA SERIE DI PARAMETRI CHE IL PROFESSIONISTA DEVE OSSERVARE A TUTELA SEMPRE DEL CLIENTE

Luigi dell'Olio

Banche in ritirata, più mediatori un ponte per accedere al credito



[LA NORMA]

Sono obbligati dalla Ue a un'iscrizione. Previsti divieti sugli incassi

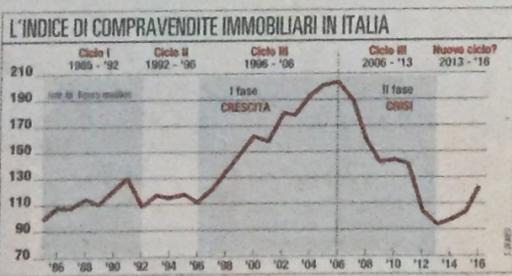


La normativa di settore fissa i paletti per l'esercizio dell'attività di mediazione creditizia. Il decreto legislativo n.141/2010, che recepisce le Direttive europee sul credito ai consumatori, stabilisce che il professionista in questione può esercitare l'attività di mediazione di assicurazione o di riassicurazione e quella di consulenza finanziaria, fermo restando i rispettivi obblighi di iscrizione nel relativo elenco, albo o registro. La stessa norma stabilisce che non costituisce esercizio di mediazione creditizia la promozione e la conclusione, da parte di fornitori di beni o servizi, di contratti di finanziamento unicamente per l'acquisto di propri beni e servizi sulla base di apposite convenzioni stipulate con le banche e gli intermediari finanziari. Questo perché il mediatore deve essere indipendente. Quanto ai divieti, non si possono concludere contratti ed effettuare - per conto di banche o di intermediari finanziari - l'erogazione di finanziamenti e ogni forma di pagamento o di incasso di denaro contante, di altri mezzi di pagamento o di titoli di credito. I mediatori possono raccogliere le richieste di finanziamento sottoscritte dai clienti. (L.d.)

Milano
Gli sportelli chiudono, più spazi per i mediatori creditizi. Dipende dall'incremento dei mutui, ma non solo. Dietro l'aumento dei mediatori creditizi c'è anche la complessità crescente del mercato e la chiusura di molte filiali bancarie, che riducono i presidi sul territorio. Un trend che sembra destinato a rafforzarsi negli anni a venire, chiamando le autorità a un'attenta vigilanza per garantire la tutela della clientela.

A guardare i dati dell'Oam, Organismo agenti e mediatori, emerge chiaramente che a fronte di un calo consistente degli agenti, corrisponde una crescita dei mediatori creditizi. Una figura, quest'ultima, che il Testo unico bancario identifica come «il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari previsti dal Titolo V del Tub con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma». Quindi la norma specifica che i mediatori creditizi «svolgono la propria attività senza essere legati ad alcuna delle parti da rapporti che ne possano compromettere l'indipendenza». Per esercitare nei confronti del pubblico quest'attività è necessario ottenere l'iscrizione in un apposito elenco tenuto dall'Oam, previo possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità. Proprio scorrendo questo elenco si scopre che mentre gli agenti persone fisiche tra il 2014 e il 2016 sono scesi da 6.325 a 5.406 unità e quelle giuridiche da 1.016 a 934, la realtà di mediazione creditizia sono cresciute da 287 a 295. E ancora più forte è stato il progresso dei dipendenti e collaboratori di queste ultime, passati da 3.771 a 4.167. Un trend a prima vista paradossale, considerato che negli ultimi anni si sono diffusi i comparatori online che consentono di esaminare le varie proposte di finanziamento messe a punto dagli istituti di credito, evitando di dover fare la spola da uno sportello all'altro per conoscere le varie condizioni applicabili.

«Ma nel frattempo il mercato è diventato più complesso, non solo per la presenza di numerose formule contrattuali, ma anche perché la decisione dell'istituto di credito sulla concessione o meno del prestito o mutuo, così come delle condizioni contrattuali, è personalizzata, quindi legata alle condizioni del singolo richiedente», spiega Angelo Spiezia, che è segretario generale di Assomea, Associazione dei mediatori creditizi, e amministratore delegato di Weunit, una delle realtà più importanti del settore. «Il nostro lavoro si svolge a stretto contatto con le agenzie immobiliari, una



volta individuato l'immobile da acquistare, il cliente si rivolge a noi esponendo le sue esigenze di finanziamento, le disponibilità liquide e le preferenze di rimborso e a quel punto ci occupiamo di individuare le migliori condizioni di mercato». Quindi il mediatore creditizio è una figura necessariamente indipendente dalle banche, che poi erogano il finanziamento. «Il compenso ottenuto dal cliente per l'attività di mediazione va segnalato all'istituto di credito affinché venga aggiunto nel calcolo del Taeg (cioè il tasso effettivo che il mutuatario deve affrontare, ndr)». Compenso che in genere è compreso tra l'1 e il 3% del finanziamento complessivo, in base alla complessità del finanziamento e della condizione del richiedente.

Quando si parla di mediazione in generale, può risultare lecito qualche timore da parte del prestatore. «Il mio consiglio è di consultare il sito internet dell'Oam (che è www.organismo-am.it, ndr) in modo di accertarsi che il professionista che si incontra sia iscritto all'albo», sottolinea Spiezia. Ricordando per altro che «in questo settore le società di mediazione creditizia sono responsabili in solido con il collaboratore, per cui vi è un'attenta vigilanza sulle modalità di svolgimento del lavoro». Un concetto sottolineato anche da Renato Landoni, presidente di Kiron Partner, società di mediazione creditizia del gruppo Tecnocras, attiva - oltre che nei mutui - anche nel comparto delle polizze assicurative e nella cessione del quinto. «In questo mercato

la soddisfazione della clientela è fondamentale ed è per questo che ci siamo dotati di un Carta dei diritti che garantisce la trasparenza sui doveri dei nostri collaboratori».

Alessio Casonato, amministratore delegato di Finint Mediatore Creditizio, sottolinea che negli ultimi anni vi è stata un'evoluzione normativa proprio in direzione di alzare le tutele per la clientela, prevedendo tra le altre cose l'obbligo per chi si occupa di mediazione del credito di costituirsi sotto forma di società di capitali e di creare strutture di compliance e internal audit, oltre a prevedere controlli continui da parte dell'Oam. «Questo ha comportato importanti cambiamenti nel mercato, ad esempio con l'eliminazione della mediazione diretta fra agenzie immobiliari e banche, per esempio. Inoltre, le persone fisiche che operavano in proprio come mediatori sono stati costretti a entrare in strutture organizzate e regolamentate». Nuove regole che pongono le basi per una crescita sostenibile del settore, complice la progressiva chiusura di filiali da parte delle banche, che riduce i presidi sul territorio per chi necessita di consulenza in questo settore. «Il mondo della mediazione creditizia sta raccogliendo il testimone dalle reti fisiche delle banche e diventa sempre più il collante fra gli istituti di credito e la loro clientela», conclude Casonato.



Alessio Casonato (1) (Finint Mediatore Creditizio)
Angelo Spiezia (2) (Assomea e Weunit)
Renato Landoni (3) (Kiron Partner)