



Audizione Fiaip

**Disegno di legge A.S. 2085 “Legge annuale per il mercato e la concorrenza”
Commissione X (Industria, Commercio, Turismo)**

Senato della Repubblica

17 novembre 2015

Segreteria di Presidenza Nazionale
P.le Flaminio 9 – 00196 Roma –
Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06-967.000.20
E-mail: presidenzanazionale@fiaip.it



Oggetto: Osservazioni al disegno di legge A.S. 2085 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza"

Fiaip, pur esprimendo il proprio apprezzamento per lo scopo generale di incremento della concorrenza che il disegno di legge in esame si prefigge, osserva come tale obiettivo vada perseguito salvaguardando le tutele per il consumatore, il quale non deve essere privato delle garanzie di professionalità, qualità del servizio e trasparenza in nome di un'esasperata e superficiale "liberalizzazione" surrettiziamente giustificata dai possibili risparmi di spesa che potrebbero derivargli.

Gli articoli 39 ("*Strumenti per favorire il confronto tra servizi bancari*") e 40 ("*Potenziamento della trasparenza nella vendita di polizze assicurative accessorie a contratti di finanziamento e mutui*") del disegno di legge in esame recepiscono le segnalazioni formulate dall'Antitrust in merito alla necessità di favorire la mobilità della clientela bancaria attraverso la garanzia di un'effettiva trasparenza e completezza informativa.

In questo contesto si ritiene opportuno far comprendere come le medesime garanzie debbano sovrintendere anche il recente ingresso di alcune banche nel settore dell'intermediazione immobiliare atteso che il possesso di informazioni di natura patrimoniale e reddituale dei correntisti può concretamente compromettere la possibilità, per questi ultimi, di compiere scelte autonome, con particolare riferimento alla vendita dei propri immobili sollecitata, con tutta probabilità, dal debito contratto con la banca stessa o dalla subordinazione ad essa per ottenere la concessione di mutui o di altri prodotti bancari.

Riteniamo, quindi, che l'approvazione del disegno di legge concorrenza fornisca l'occasione per disciplinare questo nuovo settore di attività da parte delle banche, settore che essendo indubbiamente caratterizzato dall'interdipendenza tra l'ambito del credito e quello immobiliare necessita di una disciplina dei conflitti di interesse che possono insorgere e che Fiaip ha sollevato presentando due esposti - tuttora pendenti - rispettivamente, all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ed alla Banca d'Italia (**all.fi 1 e 2**).

Si evidenzia, inoltre, come le Commissioni riunite Finanze ed Attività Produttive della Camera dei Deputati abbiano ritenuto ammissibile un emendamento diretto a disciplinare tale fenomeno poiché ritenuto coerente con le finalità di tutela della concorrenza perseguite dal provvedimento. Riteniamo, infatti, che il legislatore non possa sottovalutare i condizionamenti che l'ingresso delle banche nel settore dell'intermediazione immobiliare, in qualità di proprietarie al 100% di agenzie immobiliari (si vedano i casi, di UniCredit S.p.a. e Intesa Sanpaolo con, rispettivamente, UniCredit Subito Casa ed Intesa Sanpaolo Casa) comporta sulle scelte dei consumatori.

Inoltre, anche volendo tralasciare gli aspetti più propriamente concorrenziali, con particolare riferimento alla disparità di risorse (umane, economiche, immobiliari, finanziarie anche attraverso aiuti di Stato) di cui dispone una banca rispetto ad un piccolo operatore, si evidenziano i rischi che incombono sul consumatore e che questo disegno di legge dovrebbe già contrastare per evitare un fenomeno che, diversamente, avanzerà in modo inarrestabile.

Tralasciando, allo stesso modo, l'ampiezza di informazioni e risorse di cui può disporre una banca rispetto ad un qualunque altro soggetto che operi o che voglia entrare nel mercato dell'intermediazione immobiliare (e, dunque, dalla disparità di condizioni e mezzi tra gli operatori del settore), si rileva come sia proprio la natura delle imprese in esame (imprese del credito) a generare una indiscutibile distorsione del regime di libera concorrenza, influenzando le scelte dei consumatori.

Non vi è dubbio, infatti, che, a differenza di qualunque altra impresa, un'impresa del credito dispone di un patrimonio di informazioni riservate ed inaccessibili a qualunque altro operatore.

Le informazioni di natura patrimoniale, reddituale e finanziaria di cui dispone la banca possono, infatti, comportare un'influenza sul proprio correntista tale da rappresentare una grave ingerenza sulle proprie scelte di carattere patrimoniale ed un indebito condizionamento secondo la definizione riportata all'art. 18, lettera "l" del D.lgs.n.206/2005 ("*indebito condizionamento*": *lo sfruttamento di una posizione di potere rispetto al consumatore per esercitare una pressione, anche senza il ricorso alla forza fisica o la minaccia di tale ricorso, in modo da limitare notevolmente la capacità del consumatore di prendere una decisione consapevole*") così da indurlo ad assumere decisioni che, in un diverso contesto, non avrebbe assunto (art. 24 del D.lgs.n.206/2005 "*E' considerata aggressiva una pratica commerciale che, nella fattispecie concreta, tenuto conto di tutte le caratteristiche e circostanze del caso, mediante molestie, coercizione, compreso il ricorso alla forza fisica o indebito condizionamento, limita o è idonea a limitare considerevolmente la libertà di scelta o di comportamento del consumatore medio in relazione al prodotto e, pertanto, lo induce o è idonea ad indurlo ad assumere una decisione di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso.*")

Il prevedibile scambio incrociato di informazioni e dati (riservati) relativi alla posizione finanziaria e all'eventuale esposizione debitoria del cliente nei confronti della Banca che inevitabilmente intercorre tra le due imprese (istituto bancario ed agenzia immobiliare di proprietà) si tradurrebbe, quindi, in un'azione concordata e diretta a condizionare le scelte dei propri clienti a proprio esclusivo vantaggio.



Al riguardo non si può neppure escludere che l'iniziativa intrapresa dalle banche di aprire agenzie immobiliari possa comportare un aggiramento del divieto del patto commissorio o di pressione verso accordi di *datio in solutum*.

A ciò deve aggiungersi il rischio di risvolti ancor più preoccupanti, ossia l'incidenza che il "sistema banca" può assumere sull'andamento dei prezzi di mercato non solo per l'entità del patrimonio immobiliare (considerato, appunto, quello proprio della Banca e quello potenziale, ossia dei propri clienti) ora più facilmente liquidabile attraverso la propria agenzia immobiliare, influenzando i prezzi verso l'alto o verso il basso a seconda della situazione in cui versa l'istituto di credito in un determinato momento, ma anche per il fondato rischio di indurre il cliente a vendere il proprio immobile ad un prezzo parametrato, presumibilmente, allo specifico debito contratto con la Banca.

Un'interdipendenza, quindi, tra settore del credito e settore dell'intermediazione immobiliare che il legislatore ha, invece, volutamente inteso escludere introducendo un limite alla partecipazione delle banche nelle società di mediazione creditizia (nella misura di non più del 10% ex art. 17 D.lgs.n. 141/2010), nonché il divieto, in capo agli agenti immobiliari, di segnalare mutui strumentalmente alla propria attività (art. 2 D.P.R. 287/2000 ad opera del D.lg.s.n.141/2010) mantenendo, contestualmente, il divieto per gli agenti immobiliari di esercitare qualunque altra attività imprenditoriale e professionale diversa da quella di mediazione.

Non si comprende, quindi, come tali principi di rigida e netta separazione tra i due settori nonché di terzietà ed imparzialità del mediatore possano essere rispettati nel momento in cui non solo le banche sono proprietarie e controllano al 100% le proprie agenzie immobiliari, ma addirittura aprono agenzie immobiliari all'interno delle proprie filiali bancarie.

In altri termini, il cliente difficilmente potrà sentirsi realmente libero di scegliere casa e mutuo in modo autonomo ed incondizionato anche a fronte di un'asserita correttezza di comportamento da parte della banca, poiché quello stesso cliente è consapevole della propria debolezza rispetto ad essa anche in virtù delle informazioni di cui dispone.

Se poi si aggiunge che l'agenzia immobiliare (il caso di UniCredit Subito Casa) è espressamente "soggetta a direzione e coordinamento da parte di UniCredit Spa" come può essere garantita la terzietà ed imparzialità tipica del mediatore alla luce degli interessi coinvolti?

Alla luce delle considerazioni svolte, si auspica che con il disegno di legge in esame si proceda ad un'attenta riflessione sulla partecipazione delle banche nelle società di intermediazione



immobiliare che porti, in via principale, a vietare alle banche qualsiasi quota di partecipazione nelle società aventi ad oggetto l'attività di intermediazione immobiliare, ed in via subordinata, ad introdurre una regolamentazione del fenomeno tale da salvaguardare, da un lato, la tutela del consumatore e, dall'altro, i principi di terzietà e professionalità tipici del mediatore (di cui all'art. 1754 c.c. e seguenti e alla L.n.39/89 emanata allo scopo di elevare la professionalità del mediatore), nonché la coerenza sistematica del nostro Ordinamento che pone un limite alla partecipazione delle banche alle società di mediazione creditizia proprio a garanzia della terzietà che queste ultime devono mantenere (art. 17 .lgs.n.141/2010).

Relativamente al primo aspetto, si suggerisce, dunque, di vietare lo scambio incrociato di informazioni e dati riservati relativi alla posizione finanziaria e all'eventuale esposizione debitoria del cliente nei confronti della Banca, che inevitabilmente intercorre tra le due imprese - banca ed agenzia immobiliare di proprietà della banca stessa.

Quanto al secondo aspetto, dev'essere introdotta una serie di misure atte ad arginare l'interferenza tra i due settori quali, ad esempio, un limite alla partecipazione delle banche alle società di intermediazione immobiliare nella misura del 10% delle quote al pari di quanto già avviene per la partecipazione delle stesse banche nelle società di mediazione creditizia, nonché la totale separazione di ruoli ed incarichi da parte dei dipendenti e collaboratori delle banche e delle relative agenzie immobiliari, così come la totale separazione dei terminali delle due imprese.

A tale riguardo, si rammenta che non solo esiste già un limite sancito a livello normativo della partecipazione delle banche nelle società di mediazione creditizia, ma l'attento esame del provvedimento *de quo* svolto alla Camera dei Deputati ha ridotto la partecipazione dei soci di capitali negli studi legali proprio a salvaguardia dell'indipendenza che dev'essere garantita ai professionisti ed a tutela del consumatore (art. 41 del disegno di legge in esame).

Paolo Righi
Presidente Nazionale

Segreteria di Presidenza Nazionale
P.le Flaminio 9 – 00196 Roma –
Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06-967.000.20
E-mail: presidenzanazionale@fiaip.it