

# A PROPOSITO DI ANTITRUST

A cura di Mauro Danielli

Il procedimento dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato dell'8 maggio scorso è nato da tre denunce presentate in tempi diversi da: Guardia di Finanza, un privato cittadino e Assorisparmiatori, che hanno segnalato "...presunti comportamenti restrittivi della concorrenza nell'attività d'intermediazione immobiliare...". In particolare è contestato alla FIMAA l'indicazione ai propri associati di tariffe massime: "...le quali, in quanto fissate collettivamente, in altre parole da un'associazione di categoria, costituiscono un parametro di riferimento per il coordinamento dei comportamenti delle imprese sul mercato..." (alle altre associazioni di categoria oltre a quelle massime sono contestate anche quelle minime). Il provvedimento reperibile sul sito dell'Antitrust ([www.agcm.it](http://www.agcm.it)) ha, giustamente, attirato l'attenzione dei media che ne hanno dato rilevante rilievo e, soprattutto, apre la necessità da parte nostra di affermare alcuni fondamentali aspetti, in linea con le normative di riferimento, dell'appartenenza a FIMAA che i nostri associati si impegnano a rispettare, a tutela della propria professionalità e soprattutto a garanzia di trasparenza nei confronti della clientela. In particolare, per necessaria chiarezza anche nei confronti d'alcune affermazioni degli organi di stampa, ci sembra opportuno precisare tre aspetti:

Il mercato;  
Le regole di Fimaa;  
Gli Usi e Consuetudini locali.

## 1 - Il mercato

Una recente indagine commissionata da FIMAA Milano all'Università Bocconi (JEME Bocconi), ha fornito uno studio quantitativo e qualitativo del mercato della vendita d'immobili, prevalentemente ad uso abitativo, su Milano e provincia nell'anno 2000. Dallo studio è emerso che la ripartizione del mercato residenziale è per il 31% non intermediato e lasciato alla trattativa tra privati e per il 69% frutto d'intermediari, così identificati:

56% agenzie immobiliari  
8% altri intermediari (costruttori)  
3% geometri, architetti  
2% commercialisti, notai.

La progressiva crescita della quota di mercato delle agenzie passa dalla soddisfazione dei clienti che hanno usufruito del loro servizio, così come rilevato dallo studio che ha, altresì, indagato sui punti di forza/debolezza del servizio offerto. Indicando dunque, le

forme ed i contenuti che incontrano il favore dell'utenza e quelli che non sono apprezzati, in modo tale da fornire delle indicazioni di possibili aree da potenziare, per consentire una maggiore aderenza ai bisogni della clientela. Tutto ciò testimonia, nonostante le carenze che purtroppo perdurano in alcuni operatori e network immobiliari, del premio che il mercato accorda alla politica di focalizzazione dei bisogni e della soddisfazione del cliente. Politica che anima in genere le associazioni di categoria ed in primis la nostra.

## 2 - Gli Usi e Consuetudini locali

In merito alle indicazioni dell'entità delle mediazioni contenute nella "Raccolta Provinciale degli Usi e delle Consuetudini, che sarebbero in qualche modo alla base del procedimento, ci preme precisare che:

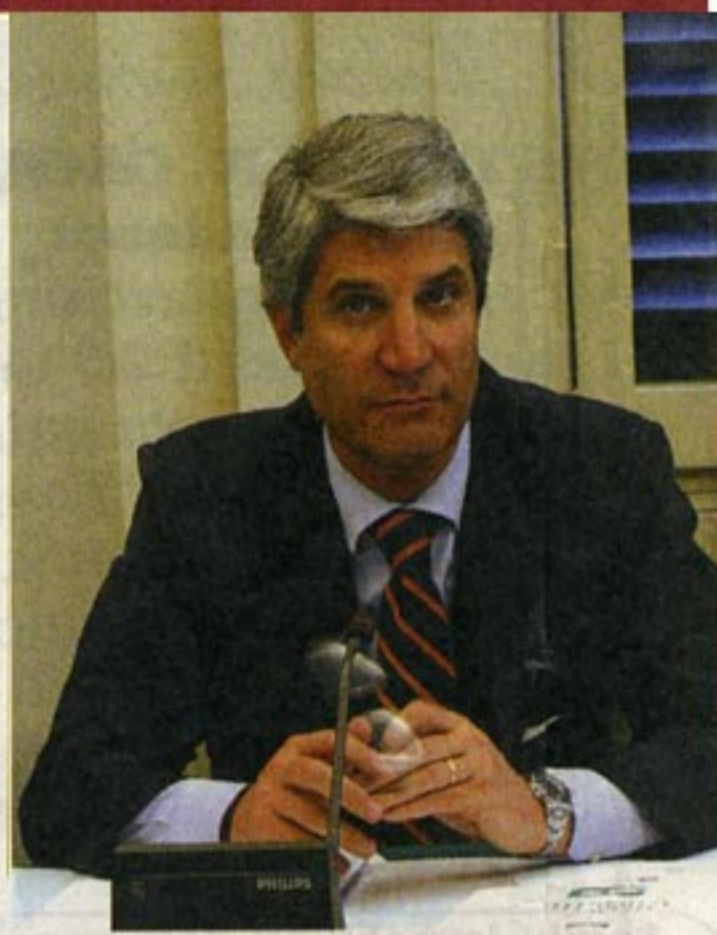
Le Camere di Commercio, con la predisposizione degli Usi indicano entità tariffarie che il mercato esprime, compiendo un'operazione di pura raccolta dei dati espressi dal mercato;

In particolare, gli art. 1755 del Codice Civile e l'art. 6 della legge 39/89, in mancanza di patto e/o di contestazione della misura della provvigione, si appellano proprio alle tariffe determinati dagli Usi, dando così preciso riferimento al giudice e/o alle giunte camerale nello stabilire l'entità delle provvigioni da riconoscere al mediatore.

La prevalenza dell'intermediazione immobiliare si esercita su prodotti abitativi; indicare pertanto in un codice d'autodisciplina (in forma generica e non perentoria) di porre attenzione a detti Usi e a non superare tali entità, mira non alla precostituzione di un cartello tariffario, ma alla tutela prioritaria del cliente famiglia, in un quadro di trasparenza;

## 3 - Le regole di FIMAA

Occorre ricordare che, FIMAA, dopo aver con passione sollecitato e contribuito a definire le più recenti modifiche della legge 39/89, che hanno portato a maggiori controlli sugli operatori (diploma di studi superiore e obbligo di percorso formativo) e maggiori garanzie al consumatore (obbligo d'assicurazione RC professionale per l'agente); ha permesso di realizzare il "Codice d'autodisciplina". La Camera di Commercio di Milano, nell'ambito delle nuove funzioni introdotte dalla legge n° 580/93, ha assunto il compito di promuovere la cultura dell'au-



todisciplina, che ha trovato in FIMAA Milano la necessaria sensibilità per realizzare uno dei primi risultati per il settore della mediazione immobiliare. Nelle note introduttive all'opuscolo che nel 2000 lo divulgava si legge: "L'autodisciplina è quel fenomeno in forza del quale unap pluralità di soggetti, aventi i medesimi obiettivi, volontariamente decide di assoggettarsi a determinare norme comportamentali comuni. In questo modo si contribuisce a rendere più trasparente e competitivo il mercato, conferendogli rinnovata credibilità: l'impresa che adotta codici di condotta e certifica la propria qualità produttiva ed etica riceve grossi e comprovati benefici i cui effetti si riverberano anche sul mercato più generale." Non ci sono altre regole, e non esiste, pertanto, nessun tariffario che in qualche modo configuri e giustifichi comportamenti restrittivi della concorrenza in materia di tariffe. Riteniamo, a fronte del procedimento aperto dall'Antitrust, che lo sforzo prioritario debba essere quello di riportare alla realtà dei fatti e degli intendimenti ciò che si è contestato, avendo ben presente due aspetti: il primo è quello di una corretta enunciazione delle nostre ragioni (abbiamo già richiesto nei tempi previsti audizione presso la Direzione Attività Istruttoria); il secondo è quello di non vivere come un'ombra negativa tale procedimento, ma, al contrario di valutare in maniera positiva l'attenzione che tale organo esplica nella tutela della trasparenza del mercato.

\*Presidente FIMAA Milano  
Vicepresidente vicario FIMAA Italia