

Parola di esperto



Mauro Danielli,
presidente vicario FIMAA

Cosa pensa dell'indagine di Altroconsumo?

Le prime considerazioni - risponde **Mauro Danielli**, presidente vicario di FIMAA, tra le più importanti federazioni di agenti immobiliari - sono di natura relazionale. Mi chiedo se è giusto dialogare con chi non vuole dialogare. Altroconsumo è l'unica associazione che ha assunto un atteggiamento demagogico e radicale, che manca al dialogo con il sistema di rappresentanza e che non partecipa al tavolo comune creato dalle associazioni di categoria con le associazioni dei consumatori che in questi anni ha raggiunto risultati importanti. Basti pensare al codice di autodisciplina, al vademecum dei consumatori in cui sono raccolti tutti i diritti e doveri della categoria. Noi abbiamo costruito un percorso vincente. Ma queste indagini si basano su dei pregiudiziali che non accettiamo.

Però emergono delle criticità...

La figura dell'agente immobiliare in questi anni si è emancipata. Oggi l'agente può agire sia attraverso la mediazione oppure può ricevere un mandato a titolo oneroso su incarico. La prima modalità è quella più diffusa. In questo caso l'agente svolge un servizio per entrambe le parti restando

equidistante. In alcuni casi, soprattutto nella cantieristica, accade invece che l'operatore agisca per mandato: in questo caso dovrà comunicare all'acquirente che agisce per interesse del venditore. Noi siamo consapevoli delle criticità del sistema, siamo i primi a evidenziarle: però credo che debba far riflettere il fatto che le maggiori criticità siano espresse dal soggetto più debole, ossia l'acquirente, colui che nella transazione si sente meno libero nella scelta del professionista. Quando acquisto un'abitazione scelgo l'abitazione, ma non il professionista che la intermedia.

E questa mancanza di scelta crea giudizi a priori. Mi aspetto che questo professionista mi dia qualcosa di più. Questo è uno degli aspetti che crea maggiore insoddisfazione, ci si aspetterebbe una migliore qualità del servizio, una maggiore attenzione. Ma qualsiasi agente immobiliare sa che l'attenzione al cliente è premiante.

Si parla di cartello sui costi delle agenzie immobiliari, cosa ne pensa?

Cartelli non ce ne sono. Quando l'Antitrust nel 1993 si espresse con una condanna delle associazioni, tra le quali anche FIMAA, si basò su una storicità dell'associazione che era portata a dare indicazione ai propri associati sulle tariffe massime. Ossia indicavamo un indirizzo oltre il quale non dover andare. Non si trattava di tariffe minime.

Dal 1998 però non diamo più nessuna indicazione ai nostri associati, lasciamo la tariffa libera e quindi non possiamo neppure rispondere ai quesiti dei consumatori che telefonano alla nostra associazione per sapere quali sono le tariffe medie e qual è il margine di negoziazione. Mediamente sappiamo che le tariffe applicate sono dell'ordine del 2-4%. Ma queste indagini non servono a migliorare. Dire "non affidarti all'agente immobiliare" non serve a molto. Anche perché la categoria nei prossimi anni dovrà affrontare molte difficoltà.