

Milano 29 luglio 2015

IPOSTESI NORMATIVE PER LA PREVENZIONE DEL FENOMENO DELL'ESERCIZIO ABUSIVO DELL'ATTIVITA' DI MEDIAZIONE CREDITIZIA

Partiamo dalla definizione terminologica dell'attività assunta in esame, siccome delineata nel D.LGS. 141/2010.

“Mediatori creditizi

- 1. È mediatore creditizio il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari previsti dal titolo V con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma.*
- 2. L'esercizio professionale nei confronti del pubblico dell'attività di mediatore creditizio è riservato ai soggetti iscritti in un apposito elenco tenuto dall'Organismo previsto dall'articolo 128-undecies.*
- 3. Il mediatore creditizio può svolgere esclusivamente l'attività indicata al comma 1 nonché attività connesse o strumentali.”, nonché dalla norma del medesimo testo di legge che sanziona anche penalmente l'esercizio abusivo dell'attività in commento.*

“Art. 25 Esercizio abusivo dell'attività

1. Nel titolo VIII del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, dopo l'articolo 140, è inserito il seguente capo:

«Capo IV-bis

Agenti in attività finanziaria e mediatori creditizi

Art. 140-bis.

Esercizio abusivo dell'attività

- 1. Chiunque esercita professionalmente nei confronti del pubblico l'attività di agente in attività finanziaria senza essere iscritto nell'elenco di cui all'articolo 128-quater, comma 2, è punito con la reclusione da 6 mesi a 4 anni e con la multa da euro 2.065 a euro 10.329.*
- 2. Chiunque esercita professionalmente nei confronti del pubblico l'attività di mediatore creditizio senza essere iscritto nell'elenco di cui all'articolo 128-sexies, comma 2, è punito con la reclusione da 6 mesi a 4 anni e con la multa da euro 2.065 a euro 10.329.»”*

A fronte della connotazione di particolare gravità della condotta e per converso, del reato, stigmatizzata da una pena massima importante (4 anni di reclusione), allo stato, deve registrarsi un'endemica carenza di strumenti di reale prevenzione, controllo e repressione del fenomeno, che continua ad annidarsi nei rivoli della legge, attraverso condotte elusive.

Segnalazioni retribuite, accordi con agenti immobiliari e con dealers vari e quant'altro, che pur



apparentemente incrementando il mercato dei mutui, si pongono in grave violazione della normativa di riferimento, sviando clientela e di fatto, perpetrando attività di concorrenza sleale nei confronti delle società di mediazione creditizia, che, per converso, restando dentro il perimetro della legalità, garantiscono professionalità, imparzialità trasparenza ed effettiva consulenza al cliente, nell'ottica del reperimento del miglior prodotto finanziario per singolo cliente.

Da qui, la necessità di ricercare strumenti di lotta all'abusivismo, in termini più di prevenzione e controllo del mercato, che di repressione, quest'ultima, all'evidenza, più difficile da mettere in atto, se non in sede penale, una volta individuato/i il/i soggetto/i resisi autori della condotta penalmente rilevante.

Ed allora, mutuandolo dal settore dell'intermediazione immobiliare, segmento d'attività spesso complanare rispetto alla mediazione creditizia (compravendita e mutuo, nella gran parte dei casi, sono una funzionale all'altro ed inscindibilmente connessi), lo strumento che si suggerisce è quello della dichiarazione - contenuta nel contratto di mutuo - di essersi avvalsi della mediazione creditizia della società X iscritta all'OAM al n....., con indicazione dell'eventuale provvigione corrisposta.

In dettaglio, il comma 22 dell'art. 35 del D.L. 223/2006, convertito con legge 04/08/2006 n. 248 recita:

22. All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

a) se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;

b) il codice fiscale o la partita IVA;

c) il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;

d) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa⁽¹²⁴⁾.

22.1. In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione ai sensi della [legge 3 febbraio 1989, n. 39](#), e successive modificazioni, il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle entrate di competenza. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 22, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131](#), e successive modificazioni⁽¹²⁵⁾.

Analogamente e prevedendo una modifica del D.LGS. 141/2010, ad esempio, facendo diventare il 17 bis 17 ter e sostituendo il 17 bis con il seguente testo, si potrebbe prevedere che:

17 bis. All'atto della stipula di un contratto di mutuo fondiario e/o ipotecario di qualunque natura, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante le seguenti informazioni:



a) se la pratica di mutuo e' stata intermediata da una societa' di mediazione creditizia e nell'ipotesi affermativa, indicarne la ragione sociale ed il numero di iscrizione OAM;

b) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attivita' e le analitiche modalita' di pagamento della stessa;

In caso di assenza dell'iscrizione OAM della societa' o di eventuale altro soggetto che ha svolto abusivamente la mediazione creditizia, il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione alla Banca d'Italia, all'O.A.M., all'Agenzia delle entrate di competenza ed alla Procura della Repubblica territorialmente competente. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al presente articolo, si applica la sanzione amministrativa da 1000 euro a 20.000 euro, fatti salvi gli effetti penali delle false e mendaci dichiarazioni.

La tecnica normativa della declaratoria di sussistenza dell'attivita' di intermediazione all'interno del contratto che produce il risultato voluto dalle parti, anche per il tramite della ridetta attivita' di mediazione, gia' sperimentata positivamente in termini di "moral suasion and fiscal suasion" in materia immobiliare, generera' auspicabilmente i medesimi risultati anche con riferimento al settore finanziario.

La "sacralita'" ed il crisma pubblicistico che, ancora, caratterizzano nel nostro paese gli atti redatti ed autenticati dal pubblico ufficiale per antonomasia (id est: il Notaio) responsabilizzeranno tutti gli attori del processo "mutuo", dal mediatore creditizio, al rappresentante dell'intermediario che interviene in atto, al mutuatario, rispetto alla veridicita' delle dichiarazioni da essi rese a pena di rendersi perseguibili penalmente in caso di dichiarazioni, per converso, mendaci, false o reticenti, con un evidente beneficio di trasparenza, imparzialita' e professionalita' per il consumatore e cliente finale e di "fiscal and moral suasion" per la collettivita'.