



Organismo per la gestione degli Elenchi degli Agenti in attività finanziaria e dei Mediatori creditizi

COMUNICAZIONE n. 32/23

Oggetto: chiarimenti in merito alla compatibilità tra l'esercizio dell'attività di mediazione creditizia e di agente immobiliare.

L'Organismo (di seguito anche "OAM"), nell'ottica di garantire il rispetto della normativa di settore applicabile agli intermediari del credito con particolare riferimento alla neo introdotta compatibilità tra l'attività di mediazione creditizia e l'esercizio dell'attività di agente immobiliare, sentito il Ministero delle Imprese e del *Made in Italy*, ritiene opportuno precisare quanto segue.

La recente modifica normativa di cui all'art. 28 della Legge n. 118/2022 ha previsto un'integrazione dell'art. 17, comma 4-*quater* del D.lgs. 141/2010, secondo cui *"l'attività di mediazione creditizia è compatibile con le attività [...] di agente immobiliare, fermi restando i rispettivi obblighi di iscrizione nel relativo elenco, registro, albo o ruolo, effettuata al ricorrere dei requisiti previsti ai sensi del presente decreto legislativo"*.

Secondo tale disposizione, l'attività del mediatore creditizio può essere svolta contestualmente all'attività di agenzia immobiliare, sia direttamente da parte della società iscritta in OAM sia da quest'ultima per il tramite dei propri collaboratori che agiscono in nome e per conto della medesima, ai sensi dell'art. 128-*novies* del D.Lgs. n. 385/93 (TUB).

Posto quanto sopra, le società di mediazione creditizia sono tenute a dotarsi, nell'ambito del proprio sistema di controlli interni, di una specifica procedura di monitoraggio relativa al contestuale svolgimento dell'attività di intermediazione creditizia e di quella immobiliare, fornendo altresì opportuni accorgimenti alla propria rete distributiva al fine di prevenire possibili fattispecie contrarie alla normativa di riferimento.

Devono essere impostati adeguati meccanismi di controllo costante sull'operato dei dipendenti e collaboratori a contatto con il pubblico, al fine di assicurare un monitoraggio



permanente anche tramite l'adozione di procedure interne che disciplinino le modalità di verifica sulla rete distributiva.

Tali presidi sono finalizzati a contrastare prassi elusive rispetto, tra l'altro, all'esercizio dell'attività riservata, alla trasparenza nei confronti del cliente e al corretto operato dei propri collaboratori a contatto con il pubblico.

Le società di mediazione dovranno garantire, in sede di controlli di Vigilanza da parte dell'Organismo, massima collaborazione nella messa a disposizione, anche da parte dei propri collaboratori che svolgono l'attività sia nel settore creditizio sia in quello immobiliare, della documentazione – contabile e non – riferibile ad entrambi i servizi prestati.

In tale ottica, si richiama quanto già previsto dalle Comunicazioni OAM nn. 28/21 e 30/22 rispetto agli obblighi del mediatore creditizio, relativi alle citate procedure di controllo sui collaboratori e all'assicurare che la propria rete distributiva rispetti la normativa di settore e si ponga in posizione collaborativa rispetto all'attività di Vigilanza dell'Organismo, anche laddove questa risulti indirizzata direttamente ai dipendenti e collaboratori medesimi.

Resta ferma, ricorda l'OAM, l'incompatibilità tra l'attività di Agente in attività finanziaria e quella di agente immobiliare.

La verifica della corretta applicazione di quanto sopra rientra nelle attività istituzionali dell'Organismo e attiene all'attuazione, da parte dei mediatori creditizi, delle previsioni di cui all'art. 128-*septies*, comma 1, lett. c) e 128-*novies* del T.U.B.

Roma, lì 08/02/2023

Il Presidente OAM
F.to Francesco Alfonso

Visto del Direttore generale
F.to Federico Luchetti