

Il terziario è a due velocità, vince chi corre e investe

È un terziario a due velocità quello bergamasco fotografato dall'[Osservatorio di Format Research](#) e presentato pochi giorni fa in Ascom Confcommercio Bergamo.

Dal quadro economico emerge che i settori del commercio turismo e servizi continuano a crescere e a conquistare quote sempre più significative dell'economia bergamasca pur in un contesto non favorevole. Il clima di fiducia degli imprenditori sta peggiorando soprattutto per lo scenario politico di incertezza.

La ricerca esprime la difficoltà delle nostre imprese e la loro minore propensione all'investimento rispetto ai periodi pre-crisi sia pur con dei distinguo. La nostra provincia, dietro la locomotiva milanese, rappresenta uno dei territori di grande rilevanza economica che continua a crescere perché investe. Questo non depone certamente a favore di un Paese- l'Italia- che sembra stanco e demoralizzato, lontano parente di quello che fu.

È l'osservatorio del credito bergamasco a stupire. I dati riferiscono di una domanda di credito nettamente superiore a quella del quadro nazionale e anche del territorio del nord ovest. Segnale che le imprese stanno reagendo pur nelle difficoltà.

Eppure sono due i dati che confermano questo aspetto. Innanzitutto il ricorso ai finanziamenti, che vede la domanda di credito tra le più alte del nord ovest con una risposta da parte del sistema bancario significativa (solo il 6% delle richieste viene cassata, e oltre il 60 per cento accolta per l'intero ammontare). Il sistema bancario ha liquidità e la

mette a disposizione delle imprese per sostenere sia ristrutturazioni che per supportare investimenti. Il credito costa (lo dimostrano i dati sulla percezione dei prezzi del finanziamento, istruttoria, garanzie richieste e durata) però il rapporto tra banche e imprese funziona. Lo studio conferma la tendenza che vede le imprese del turismo e dei servizi più dinamiche di quelle del commercio, che soffre il cambiamento delle abitudini di spesa e la concorrenza dell'on-line.

Esiste un grande gap tra le imprese piccole, che faticano a riorganizzarsi e a investire e le medie e grandi che invece proseguono sulla strada del cambiamento.

Preoccupa in questo senso che il 72% per cento delle imprese del terziario non abbia chiesto credito alle banche, nonostante la difficoltà di far fronte al proprio fabbisogno finanziario. Forse si accetta un po' svogliatamente di stare fermi.

Ma c'è chi guarda avanti. Il dato in maggiore controtendenza è quello del ricorso alla forza lavoro. L'indice è cresciuto negli ultimi sei mesi dal 49,4 al 50,7. E tra le imprese che rilevano un miglioramento dell'occupazione, il dato più alto di tutti, a quota 54%, è relativo alle imprese più piccole, da 2 a 5 addetti. Quindi le grandi imprese sono fiduciose perché tagliano il personale, mentre le piccole sono pessimiste ma reagiscono assumendo. Segnale quindi che, in questo quadro economico molto fluido, esistono percezioni e reazioni completamente opposte.

Tornando agli investimenti, il 28% delle imprese del terziario bergamasco ha chiesto credito anche negli ultimi sei mesi. Di queste il 39,9% per necessità di investimento. Da una parte ci sono quindi imprenditori che sono convinti di poter fronteggiare questo mercato, che investono, ricorrono a strategie nuove e a canali di comunicazione e di vendita innovativi. Facendo due calcoli approssimativi, potrebbero essere una o due su dieci a seconda del settore.

Non potremmo essere lontani dalla realtà nel sostenere che potrebbero corrispondere a quel 27% di imprenditori che il Focus sulla digitalizzazione ha individuato come investitori in innovazione tecnologica, che comprendono anche coloro che usano capitali propri e al netto di coloro e faranno investimenti in altri ambiti non tecnologici. In questa doppia velocità che sembra caratterizzare le imprese del terziario è invece il gruppo che è in ritardo. Sette-otto imprese su dieci sono ancora disorientate e ferme nell'attesa di buone notizie. Stanno cercando di sopravvivere in attesa di tempi migliori, aspettando cioè che siano il quadro politico e commerciale a far riprendere quota al commercio. Noi ci crediamo poco e li invitiamo a reagire.

Di madre in figlia, storie d'impresa e legami familiari

Nelle imprese familiari negozi, ristoranti, bar e hotel diventano seconde case, ancora più se a gestire le attività sono donne e madri. Perché si finisce- letteralmente- con il crescere in bottega. Si mangia ai tavoli del ristorante dopo scuola, capita di fare i compiti in ufficio, sotto le feste si aiutano a fare pacchetti regalo, per gioco si consegnano le ordinazioni e si fanno piccole commissioni. Il progetto Ascom Confcommercio Bergamo "Madre e figlia. L'impresa donna tra le generazioni", promosso dal Gruppo Terziario Donna, racconta cosa significhi lavorare in un'attività di famiglia, i sacrifici e le soddisfazioni che si vivono dietro un bancone, tra i tavoli, in cucina, attraverso storie di vita e di lavoro che attraversano più generazioni. L'iniziativa valorizza l'imprenditoria femminile nelle attività di tradizione familiare, attraverso il racconto di madri e figlie che si

trovano ogni giorno a lavorare insieme.

Un video racconta a trenta voci, con quindici mamme e quindici figlie imprenditrici nei diversi settori del terziario, il valore delle attività familiari, tra sacrifici, soddisfazioni, emozioni, supporto e inevitabili discussioni, come accade quando si lavora spalla a spalla. Dal bancone del bar al panificio, dall'hotel al ristorante, dall'armeria alla società di edizioni musicali, dalla salumeria al negozio di abbigliamento, due generazioni a confronto si misurano con l'amore per il proprio lavoro e un universo di sentimenti, spesso contrastanti.

Alla "prima" proiezione ufficiale, lunedì 2 dicembre, nell'esclusiva cornice del Castello della Marigolda a Curno, hanno partecipato tutti i presidenti delle categorie rappresentate dall'Associazione Commercianti, il segretario generale della Camera di Commercio Maria Paola Esposito, l'assessore comunale alle Politiche sociali Marcella Messina e la consigliera di parità della Provincia Isabel Perletti. "Un'occasione per riscoprire e rinsaldare i legami e la storia che tante nostre attività commerciali portano con sé- ha sottolineato il presidente Ascom Confcommercio Bergamo Giovanni Zambonelli-. Perché, grazie all'impegno delle donne, le nostre imprese crescono e riescono a competere sul mercato". Indagare sul rapporto tra due generazioni e metterle a confronto ha permesso di fare emergere il valore delle idee e la forza delle donne imprenditrici: "Dopo la buona riuscita lo scorso anno della mostra fotografica "Sguardi di donna, storie di commercio", quest'anno abbiamo cercato di approfondire gli aspetti vincenti e le criticità del rapporto madre-figlia in azienda- afferma Alessandra Cereda, presidente del Terziario Donna bergamasco-. E il video, che racconta due generazioni unite dal più forte legame affettivo e impegnate nello stesso ambito lavorativo, è davvero emozionante". C'è chi ha scelto di continuare la tradizione familiare senza nemmeno pensarci e c'è chi c'è arrivata dopo studi e percorsi

diversi. Ma quando si lavora in famiglia e per la famiglia, unire affetti e business, al netto di qualche inevitabile screzio e incomprensione, è una scelta vincente, come testimoniano le storie d'impresa. "Si fa presto a dire che la continuità di un'impresa dalla madre alla figlia sia un percorso facile e di successo, come se il passaggio avvenisse in un mondo immobile, tra persone uguali e che conducono la stessa vita. Non è purtroppo così, perché il mondo cambia velocemente e in pochi anni si è letteralmente trasformato" ha aggiunto Oscar Fusini, direttore di Ascom Confcommercio Bergamo. L'amore e la passione aiutano anche gli affari, come mostrano le storie imprenditoriali. E quella complicità speciale che lega madre e figlia, aiuta a mandare avanti l'attività con una marcia in più.

Il video con le interviste è pubblicato sul [sito dedicato](#)

Sono quindici le imprese "rosa" protagoniste del video

In città: Bar Foresti, Salumeria Mazzoleni, Gennaro e Pia, Hotel Piazza Vecchia,

Panificio Pasticceria Rota Maurizio.

In provincia: Hotel Parigi 2, Armeria Fuselli, Ristorante La Piana, Locanda della Corte , La Primavera, Ristorante da Mimmo- Albergo Hotel Il Borghetto, Antica Macelleria Tadini – La bottega di Pepo, Jinsai Edizioni musicali e Stardust Records Edizioni musicali, Trattoria Bolognini, Panificio Angioletti.

Agenti immobiliari, convention per i 25 anni di Listino all'Accademia Carrara

Il Convegno annuale "Fimaa Bergamo: 25 volte listino" è in programma martedì 10 dicembre all'Accademia Carrara a Bergamo.

Limiti alla circolazione, gli ambulanti fanno il punto con un incontro

Dal 1° gennaio 2020, numerosi veicoli commerciali utilizzati dagli ambulanti non potranno circolare liberamente in diversi comuni per l'entrata in vigore dei nuovi limiti alla circolazione. È prevista, però, la possibilità di installare il dispositivo di Regione Lombardia Move-in (MONitoraggio dei VEicoli INquinanti), una sorta di "scatola nera" che consente ai veicoli soggetti a limitazioni (Benzina Euro 0, Diesel Euro 0, 1, 2 e 3) di circolare a qualsiasi ora e in qualsiasi giorno, con un limite chilometrico annuo (dai 1500 ai 9mila chilometri). Il progetto sperimentale offre ai proprietari dei veicoli la possibilità di passare a un regime di limitazioni delle percorrenze parametrato rispetto alla classe emissiva del proprio veicolo. La scatola nera (black-box) rileva i chilometri percorsi dal veicolo e lo stile di guida e tramite un'App dedicata si possono monitorare i dati registrati, accedere a bonus chilometrici aggiuntivi in caso di guida eco-friendly (poche frenate, velocità ridotte, percorrenza di strade extraurbane) e ricevere le notifiche di servizio e di

alert rispetto all'attivazione delle limitazioni temporanee alla circolazione.

Per spiegare il nuovo provvedimento e le soluzioni previste, Ascom Confcommercio Bergamo organizza un incontro domani, **venerdì 6 dicembre alle ore 16,30** nella sede di via Borgo Palazzo 137, a cui partecipa **Matteo Lazzarini** della Direzione Generale Ambiente e Clima di Regione Lombardia, che, oltre a garantire un'informazione completa e precisa, è disponibile a rispondere a tutte le domande dei commercianti.

*“Gli scorsi anni abbiamo ottenuto una deroga per i veicoli speciali per i commercianti ambulanti che quest'anno non è ancora stata concessa- commenta **Mauro Dolci**, presidente Fiva-Federazione Italiana Venditori su Area Pubblica Bergamo-. L'incontro vuole fare ordine sulle nuove limitazioni al traffico, pena il rischio di incappare in pesanti sanzioni, dai 400 ai 3mila euro. Il consiglio è di adeguare i propri veicoli con questo sistema offerto dalla Regione, che permette con poca spesa – si parla di 50 euro, 20 di affitto e 30 di montaggio- di essere in regola”.*

Fiva-Ascom Confcommercio Bergamo è a disposizione dei commercianti per compilare la domanda di richiesta del Monitoraggio dei Veicoli Inquinanti- Move-in di Regione Lombardia, oltre che per chiarimenti.

Per info: 035.4120340 fiva@ascombg.it

Chiusure Ascom per le Feste

In occasione delle festività natalizie la sede cittadina di Ascom e gli uffici in provincia saranno chiusi al pubblico nei pomeriggi di martedì 24 dicembre e martedì 31 dicembre e

venerdì 27 dicembre per l'intera giornata. Con l'occasione Ascom auguriamo buone feste a tutti.

Azzano San Paolo. Contributi per i negozi

Il Comune di Azzano San Paolo va in aiuto dei negozi del paese. L'Amministrazione ha stanziato 65mila euro di contributi per i negozi di vicinato e le piccole e medie imprese del territorio. Il contributo previsto per ogni attività è a fondo perduto da un minimo di 800 fino a un massimo di 2mila euro ed è pari al 50% delle spese sostenute tra il 1 gennaio e il 31 dicembre 2019.

Le agevolazioni riguardano interventi strutturali (ad esempio, rinnovo dei locali, rifacimento delle facciate, acquisto di vetrine interattive, sistemazione delle insegne storiche), comunicazione e marketing, formazione, sicurezza e servizi, come ad esempio le spese per l'attivazione di servizi di consegna a domicilio della merce.

Una impresa può presentare due domande di contributo purché si riferiscano a tipologie di interventi diversi.

La domanda di contributi va inoltrata con la documentazione al Comune di Azzano San Paolo entro le ore 12 del 31 gennaio 2020 per via telematica all'indirizzo Pec comuneazzanosanpaolo@pec.it.

Per informazioni si può contattare la mail bandocommercio2019azzano@gmail.com.

Nuove attività storiche, Bergamo la seconda provincia Lombarda più premiata dalla Regione dopo Milano

Sono 38 le nuove attività storiche bergamasche riconosciute da Regione Lombardia premiate oggi. Con i nuovi riconoscimenti Bergamo ottiene il secondo posto tra le province più premiate, dietro solo a Milano che ne conta 48. Seguono Brescia (28), Varese (27), Mantova (26), Como (10), Sondrio (9) Pavia (6), Cremona, Lecco, Monza-Brianza (5), Lodi (3).

Nell'auditorium Testori di Palazzo Lombardia, l'assessore regionale allo Sviluppo economico Alessandro Mattinzoli ha premiato le 189 attività storiche e di tradizione riconosciute dalla Regione. Si tratta di 133 negozi storici, 47 locali storici e 9 botteghe artigiane storiche presenti nelle dodici province della regione. Queste imprese vanno ad arricchire l'elenco regionale delle attività storiche e di tradizione, che comprende in totale 1.765 imprese. "Sono un patrimonio unico e ineguagliabile che va tutelato – ha commentato il governatore Attilio Fontana, portando il proprio saluto – e che deve essere un punto di riferimento per preservare le nostre tradizioni. Quando visito paesi o città, anche fuori dalla Lombardia, scelgo sempre locali che rappresentano la cultura e la storia del luogo in cui mi trovo". L'assessore Mattinzoli ha voluto sottolineare il particolare aspetto di continuità familiare che caratterizza queste attività nel tempo. "Qui ci sono le famiglie, ci sono le persone, ci sono i figli che si sono impegnati nel settore del commercio. Persone che hanno affrontato le difficoltà e lavorano quotidianamente per cercare di superarle anche questo momento molto complesso. Tutto questo sarà possibile anche grazie alle Istituzioni che fanno squadra con le associazioni. Quanti sacrifici sono stati

fatti da parte vostra per arrivare a questo riconoscimento. Un riconoscimento altamente simbolico, ma che va anche oltre riconoscendo tutte le vostre fatiche". Da parte sua l'assessore Lara Magoni ha posto l'accento su "quanto siano importanti queste realtà anche e soprattutto in termini di promozione turistica e marketing territoriale". "Sempre più – ha aggiunto l'assessore – il turista coniuga il suo viaggio, lungo o corto che sia, alla possibilità di trovare luoghi particolari che hanno scritto la storia del territorio e in quest'ottica le attività premiate oggi in Regione, ricoprono un ruolo assolutamente prioritario. La valorizzazione di questi negozi e di questi locali non solo deve proseguire nel tempo ma, se possibile, va addirittura ulteriormente incentivata e promossa". L'assessore Mattinzoli ha anche voluto sottolineare che "Regione quest'anno ha approvato una Legge per tutelare chi va avanti nel solco della tradizione". "Credo che dietro ognuno di voi – ha spiegato – ci siano i genitori e tutti coloro che con grandi sacrifici hanno permesso di essere qui oggi. Tanti i settori in cui operate e che sono qui rappresentate: il tessile, l'arte orafa, la ristorazione, l'enogastronomia, il vino e le farmacie, tutte realtà che operano da decenni nel fondamentale comparto del commercio"

Nuovo bando per le imprese storiche, incontro in Ascom il 10 dicembre alle 14.30

Ascom organizza un incontro informativo il 10 dicembre alle ore 14.30 nella sede di Via Borgo Palazzo, 137 per illustrare le opportunità per le imprese storiche. Nei giorni scorsi Regione Lombardia ha pubblicato i criteri attuativi del Bando "Imprese storiche verso il futuro" a supporto degli investimenti delle imprese lombarde iscritte al registro delle attività storiche e di tradizione. Il contributo a fondo perduto previsto è fino a 30mila euro per investimenti in

innovazione e valorizzazione dell'attività (Per informazioni, contattare Fogalco, tel. 035.4120210 o Ascom tel. 035.41220123). L'Associazione è a disposizione per aiutare le attività che hanno più di 40 anni a predisporre la domanda per ottenere il riconoscimento regionale contattando i numeri 035.4120304/340.

Le imprese bergamasche che hanno ottenuto il prestigioso riconoscimento

In città: Arlecchino(1967), Calzoleria Agazzi (1978), Il Sole (1969), Da Nasti (1969), Gennaro e Pia (1974), Birreria del Belvedere (1959), Galleria Previtali (1963), Nocenti Pierino (1976), VerdeVivo (1975).

In provincia: Fuselli Sport (dal 1953 ad Almè), Merletti Fiori (dal 1968 ad Almenno San Salvatore), Da Sandro La Busa (dal 1978 ad Alzano Lombardo), Macelleria salumeria da Claudio (dal 1958 a Bottanuco), La bottega di Pepo (dal 1969 a Caravaggio), Panificio Stuani (dal 1940 a Caravaggio), Zanetti Gioielli (dal 1964 a Ciserano), Panificio Goisis (dal 1972 a Cologno al Serio), Torri abbigliamento (dal 1962 a Costa Volpino), Panificio Cornago (dal 1967 a Dalmine), Trattoria Pieri (dal 1950 a Gandosso), Pasticceria Wender (dal 1957 a Lovere), Cafè Roma (dal 1963 a Mozzanica), Bar Commercio (dal 1970 a Osio Sotto), Donazelli (dal 1946 a Piazza Brembana), Ottica Claseri (dal 1960 a Ponte Nossa), Salumeria Leidi Osvaldo snc (dal 1968 a Ponteranica), La Romanella (dal 1962 a Ranzanico), Ristorante Albergo Centrale (dal 1934 a San Pellegrino Terme), Autosalone Epis (dal 1960 a Scanzorosciate), La Fenice (dal 1965 a Serina), Panificio Leidi (dal 1943 a Sorisole), Panificio Beretta (dal 1966 a Spirano), La Conca Verde (dal 1961 a Trescore Balneario), Merceria Antignati (dal 1967 a Treviglio), Panificio Testa (dal 1973 a Treviglio), La Staletta (dal 1979 a Zogno), Cooperativa di consumo di Bariano (dal 1945), Pasini alfredo snc (dal 1953 a Caprino Bergamasco).

La polenta protagonista nei ristoranti e nelle pasticcerie di Curno

Torna la nuova edizione di “Ristocurno polenta e...”, la rassegna gastronomica organizzata da Associazione Botteghe di Curno, Comune di Curno in collaborazione con DID Distretto del Commercio dei Colli e del Brembo, che coinvolge ben 14 esercizi commerciali del territorio di Curno con tante proposte sfiziose per assaporare in modo innovativo, creativo ed emozionale la regina della tradizione culinaria bergamasca.

L’iniziativa intende valorizzare il tessuto locale e la sua ricchezza ponendo in risalto i protagonisti del settore enogastronomico, sempre attenti alle nuove tendenze e che, con la loro attività quotidiana, sanno far emergere la vivacità del loro ruolo nel territorio, dove la consumazione e l’acquisto si accompagnano sempre al valore del contatto tra le persone, tipico dei negozi di vicinato.

In particolare, è la peculiarità della tradizione culinaria bergamasca ad emergere in un evento in cui i commercianti – tra cui ristoranti, pizzerie e pasticcerie – sono chiamati a presentare una ricetta innovativa, creativa ed emozionale attorno alla regina della cucina bergamasca, ovvero la polenta, come suggerito dal titolo della manifestazione.

I commercianti del settore coinvolti nel progetto saranno infatti chiamati a rivisitare a proprio piacere e usando la propria fantasia, uno dei piatti più tipici della nostra cultura gastronomica, creando un menù o un prodotto ad hoc che sarà presentato nello specifico periodo previsto dall’evento.

Proprio per dare voce al territorio e alla sua ricchezza, la cultura della polenta accompagnerà i consumatori che assaggeranno tali piatti e/o prodotti anche sulle loro tavole al fine di condividere tale tradizione insieme ai propri cari, in questo particolare momento dell'anno.

Pertanto, dall'8 dicembre al 15 dicembre 2019, per ogni degustazione presso i ristoranti, le pizzerie e le pasticcerie aderenti all'iniziativa, di menù nei quali primeggia la polenta, il consumatore riceverà in dono 1 kg di farina di granoturco bramata della Bergamasca prodotta dal *Molino storico Eredi Innocenti*.

E quest'anno, l'iniziativa si accompagna ad una grande novità che vuole rendere omaggio ai consumatori rendendoli sempre più protagonisti del territorio: sarà infatti possibile arricchire il progetto con un proprio piatto, una ricetta speciale a base di polenta che potrà essere inviata all'indirizzo distrettocommercio.collibrembo@comune.curno.bg.it.

Alla fine tutte le ricette pervenute saranno promosse attraverso i diversi canali di comunicazione e/o raccolte in un opuscolo ad hoc che andrà a comporre il ricettario di "Ristocurno Polenta e...".

Tra i commercianti aderenti all'iniziativa:

Al Bistrot – Forno con cucina

Al Galletto d'Oro – Pizza d'autore

Al Sorriso – Cucina mediterranea

COOKiamoci – Bar Ristorante Pizzeria

La Trattoria – Ristorante di tradizione tipica bergamasca

Molino Eredi Innocenti – Produzione farina di mais

Pizza Party – Pizzeria d'asporto

Pizzeria Ellemme – Pizzeria d'asporto

Popas – La tua gastronomia

Ristorante Bettinelli – Cucina tipica e pesce

Ristorante Casanova – Specialità pesce

Sweet Anastasia – gelateria e pasticceria artigianali
Trattoria del Tone – Cucina tipica bergamasca
Trattoria Taiocchi – Cucina tradizionale.

Per info: www.comune.curno.bg.it – Facebook Distretto dei
Colli e del Brembo
distrettocommercio.collibrembo@comune.curno.bg.it

A Scanzorosciate concerto benefico con degustazione di Moscato di Scanzo

Venerdì 6 dicembre alle ore 20.30 al Cineteatro di Scanzorosciate (via Don G. Calvi) il Consorzio Tutela Moscato di Scanzo e l'Orchestra Ars Armonica organizzano il concerto benefico "Note di Natale". L'Orchestra Ars Armonica con la direzione del Maestro Damiana Natali, di Bergamo, una delle poche donne direttrici d'orchestra, proporrà un repertorio che spazia dalla musica sinfonica, al balletto e alla lirica, con brani tratti da capolavori musicali, e le immancabili melodie natalizie.

A seguirà ci sarà l'estrazione di una una lotteria benefica i cui proventi saranno devoluti ad Abio Onlus Bambino in Ospedale del Papa Giovanni XXIII; e una speciale degustazione di Moscato di Scanzo organizzata dal Consorzio di Tutela del Moscato di Scanzo con le cantine dei produttori e dei viticoltori del Consorzio, per un brindisi finale ed uno

scambio di auguri.

Il concerto è a ingresso gratuito con prenotazione. La degustazione costa € 20 ed è su prenotazione al numero: 035. 6591425 – info@consorzioscatodiscanzo.it

Immobili, mercato in ripresa e compravendite in crescita



Il mercato immobiliare a Bergamo e provincia è di sostanziale stabilità sia per valori che per numero compravendite che per quanto riguarda le quotazioni, con prezzi che si attestano sui valori del 2018. È questa la fotografia del settore scattata dalla nuova edizione, la

25esima, del Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia, realizzata da Fimaa, la Federazione italiana mediatori e agenti d'affari aderente ad Ascom Confcommercio Bergamo, in collaborazione con Adiconsum, Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Bergamo, Consiglio Notarile di Bergamo, Appe-Confedilizia e con il patrocinio di Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo e Università degli studi di Bergamo. Il listino offre un quadro completo sull'andamento del mercato (con ultime rilevazioni a novembre 2019), dando tutte le quotazioni per la compravendita e la locazione di appartamenti, box, uffici, negozi e capannoni della città e dell'intera provincia. La leva immobiliare è fondamentale per la ripartenza dell'economia bergamasca, ha sottolineato il direttore Ascom Confcommercio Bergamo, **Oscar Fusini**: "Se siamo

cresciuti negli anni è grazie al settore immobiliare. Oggi più che mai l'ubicazione e la scelta della sede d'impresa e dei servizi ad essa collegati è determinante per il successo. Anni fa, ad esempio, i canoni d'affitto elevati per bar e altre attività di somministrazione non erano determinanti, oggi con i margini ridotti dalla crisi, la leva immobiliare è fondamentale per garantire la sopravvivenza delle attività”.

Nei primi sei mesi dell'anno il mercato ha visto una ripresa, segnando un +4,5% di compravendite, nel corso dell'ultimo semestre c'è stata una battuta d'arresto, ma il quadro complessivo è positivo. “Il mercato nonostante la congiuntura non sia delle migliori evidenzia non solo la resistenza del settore, ma anche la crescita delle compravendite- commenta **Oscar Caironi**, presidente provinciale Fimaa-Federazione italiana mediatori e agenti d'affari aderente ad Ascom-. Secondo le nostre previsioni il numero è destinato a salire e a superare quota 600mila contratti di vendita e acquisto immobili nel 2020. Gli investitori sono alla finestra, ma con un regime di tassazione favorevole. Il settore immobiliare, che vale il 19% del Pil, ha bisogno di maggiore attenzione per la stabilità del Paese”.

C'è grande effervescenza nella compravendita di immobili fino a 170 mila euro e cresce il mercato del nuovo. Gli immobili di qualità, efficienti dal punto di vista energetico e inseriti in un bel contesto, trainano il mercato e si acquistano anche se sono ancora in fase progettuale e nonostante le quotazioni si attestino su buoni livelli. Per una casa in classe 'A' in città i bergamaschi spendono dai 250mila ai 400mila euro. E le condizioni favorevoli dei mutui, con interessi a tasso fisso vantaggiosi, favoriscono la destinazione di un budget più alto per la prima casa. La tendenza generale è infatti quella di



acquisto di case di metratura più grande (cresce del 43% rispetto al 2018 chi acquista superfici da 100 a 125 mq) e più efficienti. “Gli appartamenti di ampia metratura in classe A4 e con consumi minimi sono preferiti a ville e case singole, dai costi di gestione decisamente elevati” commenta **Enzo Pizzigalli** consigliere Fimaa Bergamo. “Gli immobili ad alte prestazioni energetiche sono sempre più richieste dal mercato- ribadisce **Mario Belotti** del Collegio Geometri Bergamo- . Il problema è che gli immobili nuovi sono una minoranza e ad incidere sul consumo energetico sono immobili vetusti. Serve una burocrazia più snella per la riqualificazione e la rigenerazione degli edifici esistenti, una priorità per evitare inutili ed ulteriori consumi di suolo in favore del restyling di ciò che c’è già”.

Tornano finalmente quest’anno gli investimenti: “Il mercato fino a 100mila euro è in ripresa- continua Pizzigalli-. Tornano gli investimenti che garantiscono ancora rendimenti al 7/8 per cento”. La proroga degli sgravi fiscali per la ristrutturazione contribuisce alla vendita di immobili datati degli anni Sessanta e Settanta: “In un mercato normale in cui l’offerta supera la domanda uno degli aspetti fondamentali è quello della quotazione dell immobile, che deve essere in linea con i valori di mercato- precisa Pizzigalli- . Se si sbaglia la richiesta anche di 5/10mila euro gli immobili stanno sul mercato mesi senza nemmeno essere visti”.

In provincia tra i primi cinque comuni per numero di compravendite tre sono sull’asse Brebemi, a conferma di quanto la vicinanza ai principali snodi viabilistici incida sulle quotazioni: si vendono e acquistano più immobili a Treviglio, Caravaggio e Romano di Lombardia. ” E la sensazione è che la tendenza sia di uno sviluppo anche nei prossimi anni, data la presenza di ampie aree edificabili nella Bassa bergamasca, tradizionalmente vocata all’agricoltura- commenta **Carlo Baretto**, vicepresidente provinciale Fimaa specializzato nelle vendite fuori città- . Le quotazioni restano alte anche sul

lago, con Lovere e Sarnico in testa. In montagna Foppolo e Bratto/Dorga a Castione della Presolana sono le località più ambite. Nell'hinterland Treviolo, Stezzano, Curno e Mozzo sono sempre più richieste, per la vicinanza all'ospedale e a superstrade e servizi. Il mercato tiene anche a Seriate e Dalmine".

Non conosce crisi in città il mercato delle locazioni, soprattutto con destinazione turistica. Sono in costante aumento i contratti di locazione per case vacanza, a scapito di quelli tradizionali. " L'affitto di case vacanza e bed and breakfast è cresciuto nell' ultimo anno del 20%- sottolinea **Oscar Caironi**-. Ci auguriamo che le tasse non pagate da Airbnb vengano recuperate. A perdere, oltre allo Stato, è l'intero tessuto sociale, fatto di relazioni e scambio. Di questo passo le piazze non saranno più popolate da famiglie ma da turisti".

Il mercato commerciale è in crisi e la tassazione elevata- con lo spauracchio dell'incremento dell'Imu dal 7,6% all'8,6%- non contribuisce a migliorare il quadro. "Sono troppi i negozi sfitti e il turn-over per certe attività resta elevatissimo" commenta **Antongiulio Lascari**, consigliere Fimaa, specializzato nella compravendita e nelle locazioni di immobili commerciali .Non perdono il loro appeal le vie centrali e centralissime e i valori per le vie dello shopping sono elevati, sia per le locazioni sia per la compravendita, appannaggio di grossi investitori e grandi catene del retail. Il mercato nel terziario è più dinamico nei pubblici esercizi: le attività di somministrazione sostituiscono in molti casi i negozi. Nelle vie semicentrali e in periferia sono sempre più le saracinesche abbassate e i tempi di sostituzione con nuove attività si allungano, eccezion fatta per gli esercizi commerciali vicini alle principali arterie viabilistiche e dotati di parcheggio, dove si insediano per lo più attività di servizi. "Mancano dei veri e propri centri direzionali, serviti da viabilità, parcheggi e servizi, che restano i più

richiesti dal mercato e per cui le richieste superano decisamente l'offerta" spiega Lascari. Il mercato dei capannoni sia per uso produttivo che per uso deposito e logistica è in stallo. Sul mercato ci sono immobili datati, non a norma e con costi e tempi incerti per la loro ristrutturazione, che stridono con le esigenze produttive di entrare immediatamente in piena operatività. "Sul mercato ci sono immobili datati, non a norma e con costi e tempi incerti per la loro ristrutturazione, che stridono con le esigenze produttive di entrare immediatamente in piena operatività- continua Lascari-. Il prezzo per questi immobili, molti dei quali sono interessati da interventi ingenti di bonifica e messa a norma, sono destinati a scendere ulteriormente. Di contro, c'è una domanda di capannoni nuovi, che rispondano a requisiti di sicurezza, struttura antisismica, isolamento termico et cetera che non trova però risposta sul mercato".

Nel corso della presentazione, **Mina Busi**, presidente di Adiconsum, ha lanciato la proposta di sviluppare un Fondo Salva Casa per aiutare le famiglie che hanno perso o rischiano di perdere casa.

I DATI DEL NUOVO LISTINO

MERCATO RESIDENZIALE

In città prezzi stabili e ripresa in centro. Calo in alcune zone della provincia

Le quotazioni sono stabili, con un +1,10% medio, con l'eccezione di alcune zone della periferia dove si registrano ancora lievissimi cali (-0,4%). Il semicentrale registra un leggero incremento dei prezzi (+1,4%), trascinati dagli immobili di qualità. Gli immobili nuovi evidenziano migliori

risultati rispetto alle altre categorie. Grazie agli incentivi per le ristrutturazioni, si evidenziano incrementi anche sul numero delle compravendite degli immobili da riqualificare. In città, i prezzi medi più significativi vanno dai 3.200 euro al mq per il Quartiere Finardi ai 5.500 euro al mq di Città Alta (passando per i Colli e Viale Vittorio Emanuele a 4.700 euro, Via XX Settembre a 4.200, zona Piscine a 4 mila euro e zona Accademia Carrara a 3.300 euro).

In provincia i prezzi crescono nei centri principali, dove si registra un risveglio della domanda, mentre sono stabili nei comuni più piccoli. Tengono le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. Tiene la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione improrogabile. In generale, l'atteggiamento delle famiglie per il cambio casa in provincia resta però di selezione e di attesa. Resta ferma la domanda a scopo di investimento, travolta dall'inasprimento fiscale. A Sarnico (con 2.600 euro al mq), Lovere (con 2.500 euro mq), Treviglio (2.600 euro mq) e Castione (2.400 euro mq) le quotazioni più alte. Nell'immediato hinterland spicca Gorle con 2.300 euro al metro quadro.

LOCAZIONI

I canoni crescono del 3% per effetto degli affitti turistici che sottraggono offerta alla locazione ordinaria

A fronte di un'offerta che resta molto alta, si conferma la dinamicità della domanda dei contratti di affitto, segnale di tenuta del mercato della locazione. Dopo una discesa durata oltre otto anni, i canoni tornano a crescere in città per il secondo anno a ritmo consistente, con un +3%. Il dato positivo deriva dalla crescita degli affitti turistici che sottraggono offerta alla locazione ordinaria. In città si va dai 440-550 euro per mono e bilocali arredati in zona industriale ai

550-900 euro in Città Alta e centralissimo. I prezzi degli affitti sono stabili nei principali paesi della provincia, con una crescita media del 2%. Il mercato è quindi meno dinamico in provincia, dove le richieste di seconde case sono ferme e la domanda espressa dalle famiglie di cittadini stranieri sta diminuendo. Resta prioritaria per i proprietari l'esigenza di selezionare conduttori affidabili e solvibili, anche riconoscendo sconti sul canone. L'accresciuta pressione fiscale spinge a mettere a reddito gli immobili invenduti.

BOX

Piccola ripresa in città e stabilità in provincia, in linea con il residenziale

I dati evidenziano una leggera ripresa del mercato (+1%) sebbene si registri un leggero calo in città (dove i prezzi sono più alti) e una crescita più significativa in provincia. Il mercato sembra avviarsi verso una stabilizzazione, con livelli di movimentazione ancora bassi. Tra i prezzi significativi, in città si va dai 34 mila euro in zona Piscine-Conca d'Oro ai 70-80 mila euro in Città Alta (nel centralissimo di pregio si spendono 52.500 euro e nella zona dell'Accademia Carrara 45mila euro). In provincia un box costa 16.500 euro a San Pellegrino Terme; si sale a 21.500 a Treviglio in centro, a 22.500 euro a Clusone, mentre (escluso lungolago) a Lovere e Sarnico si spendono fino a 23mila euro.

In calo invece i valori di locazione dei box, il cui affitto resta per molti un lusso. Il mercato dei posti auto resta molto variabile, con aree (cittadine e dei principali centri della provincia) in cui i prezzi sono crescenti ed altre zone con valori in diminuzione per l'eccesso di offerta. I fattori che incidono sull'andamento dei prezzi sono: la scarsa offerta di posti auto nelle aree di maggior pregio residenziale, l'assenza di parcheggi pubblici o privati in aree centrali e la crescita della domanda di box a scopo di investimento.

MERCATO COMMERCIALE

Negozi: deboli le compravendite, stabili i prezzi

Il commercio continua a restare debole (+0,8% in città e +0,3% in provincia) per la profonda trasformazione, il calo sensibile dei consumi e il cambiamento delle abitudini di spesa. È il mercato del nuovo e delle medie superfici quello che caratterizza la domanda con nuovi insediamenti in aree extraurbane e attrattive. La crisi mette ai margini del mercato gli immobili e le superfici non più idonee al mercato, mentre la domanda è alimentata per negozi che mantengono visibilità e passaggio. Molti negozi cambiano la loro destinazione da commercio in senso stretto a somministrazione e questo spinge in parte le quotazioni di vendita verso la crescita.

Il mercato delle locazioni resta su immobili e ubicazioni più marginali e come tale consolida la discesa dei canoni di locazione sia in città, dove gli scambi sono più limitati, sia in provincia.

Il numero di transazioni resta basso. Cresce la desertificazione commerciale nelle zone malservite per mobilità e parcheggi, le ubicazioni secondarie scontano anche la riduzione della domanda per attività etniche.

Si registrano nuovamente richieste di rinegoziazioni dei canoni.

Uffici: mercato fermo, stasi nei prezzi

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso conferma e amplifica la tendenza degli ultimi anni con una crescita in alcune aree e segmenti, ma anche riduzioni che rendono questo ciclo molto selettivo. La domanda si è mantenuta attenta a fronte di un'offerta di spazi che resta strutturalmente eccedente e che non riesce ad essere collocata sul mercato.

Si consolida per il terzo anno consecutivo la tenuta dei prezzi, con qualche aumento in città (+1,1%) dopo un calo sistematico dei prezzi registrato negli anni precedenti. Più debole la ripresa in provincia (+0,8%), soprattutto nelle aree del territorio a forte vocazione industriale che oggi perdono appeal per i servizi collegati. I canoni di locazione crescono in città (+1,2%) e in misura minore in provincia (+0.4%), dove le richieste sono più limitate.

Le compravendite sono in numero limitato rispetto agli altri comparti. La bassa qualità degli immobili offerti in locazione riduce l'appetibilità per il trasferimento di imprese e professionisti.

Il mercato regge per l'offerta di uffici di alta qualità, che resta molto ambita da imprese desiderose di una nuova localizzazione. Si tratta però di una domanda limitata e molto selettiva.

Capannoni: stabili i prezzi, ma molti non sono a norma e si preferisce costruire ex novo

La domanda di immobili industriali si conferma comunque debole rispetto ad anni fa e strutturalmente inferiore all'offerta che non risponde alle reali esigenze del mercato anche perché in gran parte datato e non a norma.

Dopo anni di diminuzione delle quotazioni degli affitti, il 2019 registra prezzi in leggera crescita (+0,6%). Il segno meno coinvolge per lo più i capannoni usati, mentre sul nuovo i prezzi aumentano.

Oltre ai grandi insediamenti logistici nella Bassa bergamasca, c'è interesse nel mercato delle strutture medio piccole, sotto i 1000 mq. Le superfici medio-grandi usate spesso non rispondono alle esigenze del mercato e le aziende preferiscono cercare terreni su cui edificare nuove strutture.

La nuova tendenza è la costruzione di capannoni in acciaio,

edifici alti 10-12 metri che rispettano le regole antisismiche, con aree esterne per carico e scarico per la circolazione di autoarticolati.

Le aree ambite che alimentano la domanda nel settore sono quelle prossime ai raccordi stradali, autostradali, all'aeroporto e le posizioni su strade di grande scorrimento.

IL CONFRONTO STORICO. Dieci anni di quotazioni a Bergamo

I dati delle quotazioni di Bergamo di quest'anno, rispetto al 2018, rivelano una leggera diminuzione del prezzo degli immobili, quantificabile in una media del -0,2%. È una contrazione poco significativa, in linea a quella registrata nel 2018, e che segnala un arresto nella caduta dei prezzi e l'apertura di un nuovo ciclo delle quotazioni. Accanto a qualche valore ancora negativo, infatti, si consolidano le crescite, anche se di poco, dei prezzi di Città Alta, centralissimo di pregio e centralissimo in tutti i segmenti, trascinati dal valore del nuovo e del recente. Restano ancora negativi, entro il punto e mezzo percentuale, i valori del semicentro e della periferia.

Nell'anno appena chiuso i valori del "Centralissimo di pregio residenziale", del "Città Alta di primaria importanza" e del "Città Alta media importanza" sono in media stabili, con un segno positivo intorno all'1%. Le aree semicentrali sono stabili, mentre quelle periferiche sono in diminuzione tra il -0,3% e il -1,5%.

Se si considera l'andamento delle quotazioni dell'ultimo decennio, solo Città Alta di pregio e il centralissimo di Città Bassa nella tipologia del nuovo hanno mantenuto – anzi aumentato – il loro valore. In tutti gli altri casi e per tutte le tipologie ("nuovo", "recente", "da ristrutturare") gli immobili si sono svalutati con riduzioni di prezzo importanti fino al -31% per gli immobili da ristrutturare in

periferia.

LE PREVISIONI PER IL 2020

Le previsioni per il 2020 sono di una crescita nel numero delle compravendite nelle abitazioni e delle locazioni, di una stabilità dei prezzi sia per affitti che vendita. Si prevede una crescita anche per quanto riguarda le locazioni dei box. Si auspica una ripresa del settore sia per quanto riguarda il terziario che per quanto concerne capannoni e siti produttivi.