

Immobiliaristi, Caironi entra nel consiglio nazionale Fimaa

Oscar Caironi, presidente Fimaa Bergamo e coordinatore e presidente Fimaa Lombardia, è stato eletto nel consiglio di Fimaa nel corso dell'assemblea elettiva. Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari, (aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia), in rappresentanza delle oltre 12mila imprese associate, ha confermato Santino Taverna presidente nazionale dell'associazione per il quinquennio 2020-2025.

Oscar Caironi, 55 anni, titolare di Oromedia, agenzia immobiliare cittadina, sottolinea l'importanza della rappresentanza in questo momento storico, in cui la Federazione ha il compito di indicare le nuove strade da percorrere a tutela delle categorie rappresentate, in un mondo radicalmente cambiato anche a causa della pandemia da Covid-19. "Ci aspetta un quinquennio impegnativo, con il mercato in continua evoluzione- commenta Caironi- . Fondamentale per la nostra associazione puntare su servizi e formazione. Oltre il 70% dei nostri associati è composto da mono-partite Iva e molti agenti non hanno ufficio e si appoggiano su spazi in condivisione o temporanei. Continueremo a puntare sulla qualificazione professionale, battendoci per ottenere l'obbligatorietà della formazione, con crediti formativi e corsi realizzati in collaborazione con le università. Intendiamo anche regolamentare la professione, che va esercitata in esclusiva, come accade per gli ordini e categorie professionali. Solo così si rende concreta la crescita professionale degli operatori". Tra le principali sfide, la semplificazione burocratica e la digitalizzazione per agevolare la gestione di ogni pratica: "Le agenzie devono aprirsi al mondo 4.0: la registrazione on line dei contratti preliminari e la condivisione delle schede catastali e documentali con l'Agenzia delle Entrate possono ridurre tempi e rendere più snella l'intermediazione. Ci batteremo per

rendere più veloce ed efficace la gestione documentale e catastale degli immobili” conclude Caironi

Il nuovo consiglio Fimaa

L'assemblea è stata chiamata ad eleggere anche i componenti del Consiglio nazionale e dei Collegi dei Revisori dei conti e dei Probiviri.

Fanno parte del nuovo Consiglio oltre al presidente Santino Taverna (Fimaa Varese) e a Oscar Caironi (Fimaa Bergamo) anche: Valerio Arseni (Fimaa Lecce), Pier Luigi Bairo (Fimaa Genova), Carlo Barbagli (Fimaa Arezzo), Mirko Bargolini (Fimaa Como), Luciano Bianchi (Fimaa Grosseto), Davide Bisi (Fimaa Pavia), Giuseppe Campisciano (Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza), Roberto Capriglione (Fimaa Marche Centrali), Giancarlo De Bartolomeo (Fimaa Taranto), Vincenzo De Falco (Fimaa Campania), Silvia Dell'Uomo (Fimaa Padova), Pasquale Di Santo (Fimaa Foggia), Pietro Alfredo Falbo (Fimaa Calabria Centrale), Enrico Fenoglio (Fimaa Asti), Laura Forzano (Fimaa Savona), Alessandro Gabriele (Fimaa Lucca e Massa Carrara), Francesco Gentili (Fimaa Verona), Maurizio Iori (Fimaa Roma), Roberto Maccaferri (Fimaa Bologna), Marco Mainas (Fimaa Sud Sardegna), Antonino Nicolosi (Fimaa Catania), Andrea Oliva (Fimaa Trieste), Maurizio Pezzetta (Fimaa Roma), Vittorio Piscitelli (Fimaa Lazio Sud), Alessandro Simonetto (Fimaa Venezia e Rovigo), Ivano Venturini (Fimaa Ravenna).

Immobili, i diritti e doveri degli agenti nella proposta

d'acquisto

Venerdì 7 febbraio in Ascom, dalle 16.30 alle 18, il seminario Fimaa chiarisce con esperti e legali gli adempimenti e le responsabilità per concludere nel modo corretto la trattativa di immobili

Casa, compravendite in crescita dell'8,4%, in città +15,5%

La crescita dei volumi delle compravendite per il mercato residenziale della provincia di Bergamo continua anche nella prima parte del semestre appena concluso. E' quanto emerge dai dati provvisori del III trimestre dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate, che ha convocato martedì il Comitato Consultivo Misto, di cui fa parte anche Fimaa Bergamo, cui ha preso parte Enzo Pizzigalli in rappresentanza degli immobilieri Ascom. Il numero di transazioni normalizzate dell'intera provincia ha avuto un incremento dell'8,4% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La variazione delle compravendite è maggiore in città dove si registra un +15,5%. Se crescono le compravendite non accade la stessa cosa con i prezzi. In città la rilevazione dell'Agenzia delle Entrate evidenzia un andamento altalenante dei valori, ma sempre contraddistinto dal segno meno. In provincia non si assiste a un andamento omogeneo delle variazioni dei prezzi, ma emerge un apprezzamento delle zone centrali rispetto a quelle periferiche.

Molto attivo il mercato delle locazioni, con una crescita dei

canoni in quasi tutti i quartieri della città. Negativo, invece, il trend delle compravendite per il mercato non residenziale, con valori che rimangono stabili, ma con un allargamento dell'intervallo tra minimo e massimo. I canoni di locazione sono positivi per gli uffici delle zone centrali di Bergamo, mentre diminuiscono per i negozi non situati lungo le strade principali dello shopping.

“I dati confermano una tendenza in atto già da tempo- commenta Enzo Pizzigalli, consigliere Fimaa Bergamo-. Cresce il volume delle compravendite. In particolare 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”.

Agenti immobiliari, a Bergamo il 30 marzo la prima convention regionale Fimaa

Bergamo ospita la prima convention regionale degli agenti immobiliari aderenti a Fimaa, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Confcommercio Imprese per l'Italia. L'iniziativa, che richiama oltre 350 immobiliare lombardi, si svolge sabato 30 marzo nell'Aula Magna dell'Università degli Studi di Bergamo. A tema la professione e la figura dell'agente immobiliare, dentro i repentini cambiamenti del real estate.

“Sarà un evento importante per tutti gli agenti immobiliari associati a Fimaa Bergamo e Fimaa Lombardia; un’iniziativa che ci aiuterà a riflettere sul futuro della nostra attività che richiede sempre più professionalità e competenza” afferma Oscar Caironi, presidente di Fimaa Ascom Confcommercio Bergamo. Il titolo dell’evento è “REinventare la professione dell’agente immobiliare”

“Siamo in una fase delicata per il nostro settore – continua Caironi -. Ci sono diversi punti critici, come l’abusivismo di chi esercita la professione senza averne i requisiti, le banche che sono entrate nel nostro settore senza rispettare regole e con gravi conflitti di interessi; la disintermediazione immobiliare dovuta ai social web e ai portali immobiliari”

Per il presidente di Fimaa Bergamo è fondamentale “riportare i consumatori nelle agenzie immobiliari, avere maggiore attenzione e garantire la bontà dell’operazione immobiliare, calandoci proprio nei panni del cliente. Se riusciremo a superare questo step, possiamo aumentare il numero di transazioni e le quote di mercato. Dobbiamo essere consapevoli della nostra preparazione e formazione, ancora troppo latente in molti di noi, ma purtroppo essenziale nel rapporto con le esigenze del consumatore e per ottenere il consenso da parte della collettività”.

La convention si apre alle 10 con i saluti istituzionali, tra i quali quello dell’Assessore regionale allo sviluppo economico Alessandro Mattinzoli, che è anche presidente del tavolo dell’edilizia di Regione Lombardia.

In mattinata si entrerà nel vivo del convegno con approfondimenti sul mercato immobiliare lombardo, nazionale e europeo attuale e futuro; mentre nel pomeriggio, gli interventi riguarderanno più nello specifico la figura dell’agente immobiliare con suggerimenti sul rapporto con la clientela, l’analisi dei bisogni, il marketing. Chiudono la

giornata alcune testimonianze, tra cui quella dello scrittore Andrea Vitali.

L'iniziativa è patrocinata e sostenuta da Fimaa Italia e Fimaa Lombardia.

Per informazioni, iscrizioni e per consultare il programma www.ascombg.it e www.fimaabergamo.it

[Il programma](#)

Partito il corso Fimaa per Mediatori Immobiliari

Partito il corso per Mediatori Immobiliari, ideato da Fimaa Bergamo in collaborazione con l'Università degli Studi di Bergamo e SdM-School Management. I docenti Stefano Tomelleri e Salvatore Orlando durante i cinque incontri del corso prepareranno i partecipanti sulle principali dinamiche della negoziazione e la comunicazione. Al Kilometro Rosso presso il padiglione dell'Università degli Studi di Bergamo.









Convegno annuale Fimaa: Presentate le novità immobiliari a Bergamo e provincia

Si è tenuto ieri al Teatro alle Grazie a Bergamo il 24esimo Convegno annuale di Fimaa Bergamo.

L'evento intitolato "Work in progress to be winners", rivolto

a tutti gli agenti immobiliari, si è aperto con gli interventi del presidente Ascom Confcommercio Bergamo, Giovanni Zambonelli, del presidente Fimaa Bergamo, Oscar Caironi, del vice-sindaco del Comune di Bergamo, Sergio Gandi, e del presidente della Camera di Commercio di Bergamo, Paolo Malvestiti.

Di seguito, il presidente Fimaa, Caironi, ha presentato il nuovo listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia e la proiezione del mercato immobiliare. Dai dati emersi si nota una ripresa del mercato immobiliare con prezzi stabili per le abitazioni in città, mentre calano in alcune zone della provincia e aumentano le compravendite. Per le locazioni contratti e canoni in aumento in città e prezzi stabili in provincia. I box vedono una piccola ripresa in città e un calo in provincia e ancora una riduzione per quanto riguarda i canoni. Deboli compravendite dei negozi e prezzi in leggero rialzo, stabili i canoni in città e flessione in provincia. Per gli uffici la ripresa è selettiva, più nella compravendita. Stabili i prezzi dei capannoni con una leggera ripresa delle transazioni.

Il presidente Caironi ha notato: *“Siamo arrivati alla 24a edizione del nostro incontro annuale con un convegno tecnico-politico. La novità più importante è la normativa sull’incompatibilità che vede l’agente immobiliare protagonista nell’emendamento della 14a commissione del senato. Si è riuscito a trovare un accordo tra la Consulta Interassociativa delle categorie e il governo riguardo le regole da mettere in questo emendamento: i dipendenti di banche, assicurazioni, enti pubblici e tutte le professioni di quei ruoli non potranno esercitare attività di mediatore e questa è una vittoria. L’orientamento per il 2019 è superare le 600.000 vendite, mentre il 2020 arriveremo sicuramente a un segno di almeno +5% nei prezzi, quindi siamo ottimisti. Nel 2020 è tracciato un miglioramento sia delle vendite che dei prezzi. Ci auguriamo che da questo convegno nasca la volontà*

di iniziare i presupposti per fare sistema e finalmente avere un'identità politica come categoria".

Il presidente Ascom Confcommercio Bergamo, Giovanni Zambonelli, nel suo intervento ha notato: "Ci stiamo lasciando alle spalle un ciclo molto lungo, caratterizzato da una sofferenza, e ci si apre una nuova fase con un mercato più selettivo, caratterizzato da un maggior divario di prezzi tra i diversi settori. Ma per una vera ripresa c'è bisogno di un ciclo di riforme che diano ossigeno al mercato immobiliare, che rimane una locomotiva trainante per l'intera economia del Paese. Sarebbe un segnale di speranza per coloro che intendono investire nel mattone e per l'intera filiera del comparto, che deve tuttora recuperare le centinaia di migliaia di posti di lavoro persi a causa della crisi finanziaria. Dal punto di vista sindacale quello degli immobilizaristi è un settore in continuo fermento e che dedica buona parte del tempo lavorativo alla formazione. Rafforzare le competenze significa valorizzare il ruolo dell'agente a livello istituzionale e legislativo".

La prima parte della serata è proseguita con l'intervento dell'assessore del Comune di Bergamo alla Riqualificazione Urbana, Edilizia Pubblica e Privata, Patrimonio Immobiliare, Francesco Valesini, che ha sottolineato le trasformazioni urbanistiche a Bergamo negli ultimi anni.

"Ci sono state trasformazioni urbanistiche promosse dall'amministrazione questi anni, frutto di molte ragioni: dalle condizioni di mercato migliori rispetto a qualche anno fa, ma anche da una serie di provvedimenti che ha preso l'amministrazione come la delibera oneri che ha fortemente incentivato la riqualificazione di aree dismesse. Inoltre, una serie di accordi urbanistici che hanno portato a trasformare una parte importante e significativa del territorio cittadino soprattutto riguardo il tema del riuso delle riqualificazione non solo di aree ma anche di edifici dismessi e in alcuni casi di spazi pubblici, come le piazze. Tutto ciò può portare dei

benefici anche sul settore privato. Pensiamo che effetto può generare su un quartiere la riqualificazione e la realizzazione della nuova accademia nazionale della Guardia di Finanza su un'area di 140.000 mq. Se non ci fosse questo progetto tutto il quartiere di Santa Lucia, dal punto di vista immobiliare, probabilmente ne avrebbe risentito pesantemente. Quindi ci sono degli interventi d'effetto. Molto è stato fatto: quasi tutto il patrimonio comunale è stato valorizzato, quasi tutte le aree dismesse di una certa rilevanza presenti in città sono oggetto di interventi di riqualificazione. C'è ancora da fare, pensiamo agli interventi come quello nell'area del Ex Reggiani e la riqualificazione dello scalo ferroviario che rappresentato una scommessa importante per il prossimo futuro", ha dichiarato Valesini.

Orlando Salvatore, docente SDM dell'università di Bergamo, ha presentato il corso di formazione per agenti immobiliari, che è stato progettato in collaborazione con Ascom e Fimaa e che partirà da febbraio 2019. *"Questo progetto è in continuità con questo che abbiamo fatto lo scorso anno sui presidenti di categoria. C'è la necessità di aiutare e accompagnare un percorso di crescita professionale di maggiore consapevolezza imprenditoriale gli agenti immobiliari. Incominciando a inserire competenze specifiche tra cui la comunicazione non solo verbale anche tramite strumenti di marketing digitale (siti, email, social network) e l'altro aspetto legato alla negoziazione. Una maggiore consapevolezza sulle dinamiche intorno a noi, non solo in relazione al cliente ma anche con quelli che sono gli attori dell'ecosistema del real estate", ha notato Salvatore.*

Tra gli interventi della serata quelli di Alberto Lunghini, presidente Reddy's Group Srl, Simone Finamore, responsabile area credito immobiliare, Tiziana Roncelli, funzionario trasmissioni telematiche Ascom Confcommercio Bergamo, Cristina Bettler, presidente ABI0 Bergamo.

La seconda parte del convegno è stata animata dallo spettacolo

dell'attore e cabarettista, Stefano Chiodaroli e si è conclusa con un aperitivo con estrazione a premi a scopo benefico.















La crisi non appartiene più al mercato immobiliare bergamasco

Non tanto perché i principali indicatori sono tornati tutti positivi, dopo che le transazioni proseguono il loro recupero e i prezzi cominciano a crescere, ma principalmente per un cambio di atteggiamento del consumatore.

E' evidente che da tempo siamo dentro ad un ciclo nuovo del quale faticiamo a coglierne le differenze con il passato. Questo perché sono le caratteristiche del consumatore e il suo atteggiamento d'acquisto a costituire una forte discontinuità

rispetto agli anni passati.

Nel mercato immobiliare l'eccesso di offerta rispetto alla domanda esisteva anche prima della crisi del mercato. Eppure il mercato era fluido e si vendeva molto. Oggi, invece, nonostante i tassi dei mutui restino bassi e gli importi finanziabili dalle banche siano in aumento, il mercato è ancora poco dinamico. Non sono quindi le condizioni economiche generali ma l'evoluzione del consumatore. Nel mercato dell'abitazione il discrimine è il bello e il non bello esteticamente, oltre che la qualità, la funzionalità, e il contesto. Gli immobili di qualità, efficienti dal punto di vista energetico o comunque poco costosi nelle spese di gestione, inseriti in un bel contesto stanno riprendendo valore da tempo e rimangono poco sul mercato. Si vendono presto e a buon prezzo. Sono gli altri, quelli di minore qualità, a restare ancora e perennemente invenuti salvo che il venditore sia propenso a stralci di prezzi significativi quasi da vendite di fine stagione.

Il nostro Listino dei prezzi degli immobili riflette questi cambiamenti. Eravamo abituati a medie di valori che sintetizzavano prezzi in aumento, oppure, per periodi brevi con valori tutti in calo e con forbici molto contenute tra prezzi minimi e massimi. Oggi assistiamo ad un divario molto allargato tra valori molto alti e altri molto bassi.

I prezzi sono la risultante di un mercato diverso. I proprietari si mettano il cuore in pace perché gli anni d'oro non torneranno più.

Allo stesso tempo assistiamo ad una piccola ripresa del mercato del non residenziale, dopo il black out di anni. Aumentano le transazioni di negozi, uffici e capannoni anche se a livelli molto bassi rispetto al passato. I prezzi sono in media positivi. Eppure anche qui la situazione è analoga. In questo mercato la discriminante è la funzionalità. Gli immobili che alimentano il mercato sono nuovi con

caratteristiche di qualità e servizi. Il vecchio resta invenduto o trova sbocco nella locazione a canoni in continua discesa.

Esiste un dualismo forte tra il nuovo e il vecchio, efficiente e non efficiente. Chi investe vuole il nuovo. Costa meno ed è più rispondente. Qui occorre però che gli enti di governo del territorio Regione e Provincia tornino a pianificare e a dare indirizzi stringenti ai Comuni. Non è possibile favorire continui nuovi insediamenti a fronte della rottamazione di spazi vecchi. Questo vale per tutto il terziario. Altrimenti ci troveremo presto il problema enorme da affrontare che saranno i milioni di metri cubi dismessi.

Mercato immobiliare: la ripresa si avverte, ripartono i prezzi in un contesto profondamente cambiato

Mercato immobiliare in ripresa e prezzi in aumento. Da oggi in edicola il nuovo Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia realizzato da Fimaa Bergamo

Affitti in rialzo: I prezzi tornano ai livelli pre-crisi

I prezzi degli affitti salgono arrivando ai livelli pre-crisi, mentre quelli delle vendite scendono, è quanto emerge dal Rapporto sulle locazioni 2018 di Solo Affitti elaborato con il supporto scientifico di Nomisma.

Per il quarto anno consecutivo i canoni di locazione proseguono la risalita (+3,1%) verso i livelli pre-crisi di 10 anni fa, con prezzi medi mensili inferiori del solo 5,8% rispetto ai valori del 2009 (641 euro).

Dallo studio emerge che c'è stata un'accelerazione della ripresa nel 2017 (586 euro, +4,1% rispetto all'anno precedente) e anche quest'anno (604 euro, +3,1%). Nomisma ha rilevato gli incrementi maggiori dei canoni a Bologna (+10,9%) e Milano (+10,2%), ma anche le altre grandi città registrano tassi di crescita superiori alla media: Roma (+7,7%), Venezia (+6,1%), Firenze (+5,1%) e Torino (+4%).

La crescente richiesta di immobili in affitto avviene soprattutto da parte di giovani coppie e di lavoratori in trasferta e questo ha determinato un aumento dei prezzi per i monolocali (+4,8%) e i bilocali (+4,6%).

Silvia Spronelli, presidente di Solo Affitti, ha notato: *“Nel giro di un paio d'anni i canoni d'affitto potrebbero anche superare i livelli del 2009 quando è cominciata la crisi. L'incremento della domanda è favorito da una società sempre 'più liquida'. Aumentano le giovani coppie conviventi, così come divorzi e separazioni. La mobilità lavorativa contraddistingue sempre di più il nostro Paese, con trasferte di medio-lungo periodo verso le principali città. Gli stranieri cercano soprattutto soluzioni in affitto, rinviando al futuro l'eventuale acquisto dell'immobile. Parallelamente*

la ripresa delle compravendite e lo spostamento di parte dell'offerta di abitazioni sul mercato dell'affitto breve stanno determinando una riduzione della disponibilità di immobili destinati alla locazione residenziale, spingendo verso l'alto i canoni di affitto".

Mediatori immobiliari. Fimaa spiega i nuovi obblighi in materia di privacy

Fimaa, Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari aderente ad Ascom approfondisce in un convegno la nuova normativa sulla privacy e le locazioni agevolate il 4 luglio, dalle 9.30 alle 12, nella sede di via Borgo Palazzo. Dopo i saluti del direttore Ascom Oscar Fusini e del presidente provinciale Fimaa, Oscar Caironi, Daniele Mammani, consulente legale Fimaa, approfondirà le novità del provvedimento, gli adempimenti e le sanzioni. Antonello Pagani, direttore di Appe Confedilizia Bergamo si concentrerà sulle locazioni agevolate, il fisco e l'obbligatorietà delle attestazioni delle certificazioni per la determinazione del canone. Info e iscrizioni: 035.4120135 alessandro.rota@ascombg.it.

[Il programma](#)