

# Fimaa, brindisi da Giuliana a un 2023 di successo per i soci

*Il Christmas dinner è stata l'occasione per premiare attività storiche e i 27 nuovi soci. Raccolta benefica per Fondazione Asino e ricerche in neuro oncologia*



L'evento di fine anno organizzato da Fimaa Bergamo per gli agenti immobiliari è stata l'occasione conviviale per tirare le somme di un 2023 ricco di impegni e iniziative per la categoria, oltre che per guardare a un nuovo



anno pieno di sfide e nuovi obiettivi. Un'occasione per premiare e conoscere meglio i nuovi soci e per consegnare un riconoscimento alle imprese Fimaa più longeve. Per il Christmas Dinner è stata scelta come sede la storica Trattoria D'Ambrosio da Giuliana, in Via Broseta. L'incontro ha visto la partecipazione del direttivo Fimaa Bergamo, presieduto da Oscar Caironi, che è anche coordinatore regionale Fimaa Lombardia e dei soci della Federazione. Alla convention ha partecipato il presidente nazionale Fimaa Confcommercio Santino Taverna. Tra le autorità, presenti il vicepresidente vicario Ascom Confcommercio Bergamo Luciano Patelli e Oscar Fusini, direttore Ascom Confcommercio Bergamo. "Grazie al racconto di tante esperienze professionali e del know how di importanti ospiti, abbiamo arricchito il nostro bagaglio

culturale- ha sottolineato Oscar Caironi, prima dell'intervento del presidente nazionale Santino Taverna e di Roberto Re, mental coach e formatore. Un ringraziamento speciale va a tutti i soci premiati, che hanno saputo distinguersi grazie al loro insostituibile operato e al loro fondamentale contributo alla vita associativa. E un grazie e un benvenuto ai nuovi iscritti Fimaa". Hanno ricevuto un premio alla carriera Luigi Benedetti per i 47 anni di attività come agente immobiliare e Ugo Gherardi, anch'egli con 47 anni di attività raggiunta come agente immobiliare. 27 i nuovi soci, cui è stato dato il benvenuto ufficiale in Fimaa Bergamo, con la consegna di un attestato: Bergamo Building srl, Rositani Real Estate Consulting, EB Living Immobiliare srls, Arealogistica srl, Wave Group srl, Bergamo Immobiliare sas, Studio Vaprio Immobiliare srls, Brumana Valerio, Ciocca



Massimo, Cadei Jessica, Cugia di Sant'Orsola Terenzio, Chiari Roberto, Casari Francesca, Cavagnis Marco, Della Pedrina Andrea, Dallagrassa Oscar, Del Vecchio Antonia, D'Orio Lorenzo, Manzoni Fabio, Marchetti Oscar, Natali Romualdo, Pennati Giuseppe, Pasinetti Cristina Bruna, Arrigoni Guglielmo, Rotini Marco, Salemme Ferdinando, Volpi Francesco. Dopo i saluti istituzionali e del presidente nazionale Taverna e provinciale Caironi, oltre che dei vertici Ascom, rappresentati da Luciano

Patelli, vicepresidente vicario e dal direttore Oscar Fusini, hanno portato la loro esperienza di successo Roberto Re, tra i più importanti mental coach e formatori nazionali e anche l'ospite, ristoratrice e imprenditrice Giuliana D'Ambrosio, che con la sua accoglienza e la sua cucina semplice, riesce a fare sentire tutti a casa.

Come altre iniziative, anche il Christmas Dinner non dimentica la solidarietà e conferma l'anima generosa e benefica della Fimaa. Quest'anno l'impegno della Federazione è per la Fondazione Asino che mira a sostenere e creare un programma

educativo per formare giovani neurochirurghi e finanziare progetti di ricerca nell'ambito delle neuroscienze, in particolare della neuro oncologia. Attraverso il Comitato scientifico, la Fondazione seleziona i migliori progetti nell'ambito e monitora la ricerca e i relativi risultati. L'evento è stato sostenuto e sponsorizzato da Casafarim Unoenergy, Ottica Gazzera e Cabrini Assicurazioni.

---

## **Gli immobiliari bergamaschi a rapporto: “Il futuro della città passa anche da noi”**

*Allo Spazio Daste di Bergamo l'annuale convegno di Fimaa Bergamo è servito per fare il punto della situazione sui grandi cambiamenti che sta per affrontare la città, anche grazie al mercato immobiliare*

Che Bergamo stia vivendo una fase di trasformazione è cosa ormai nota: lo si vede dai lavori che stanno portando alla nascita di nuove strutture e dai progetti che presto saranno cantieri. Il convegno di fine anno organizzato dagli immobiliari e mediatori d'affari Fimaa Bergamo, mercoledì 14 dicembre allo Spazio Daste di Bergamo, ha confermato i grandi cambiamenti ai quali sta andando incontro la città.

L'evento, dal titolo “Bergamo Futura”, ha rappresentato un momento di confronto professionale rivolto alle innumerevoli trasformazioni e alle sfide attese per la categoria.

Dopo i saluti istituzionali del presidente Fimaa Bergamo e coordinatore Fimaa Lombardia, **Oscar Caironi**, che oltre a fare gli onori di casa ha voluto sottolineare i “411 associati di Fimaa Bergamo alla fine del 2022”, il direttore Ascom Confcommercio Bergamo **Oscar Fusini** ha sottolineato come “Fimaa rappresenti una scommessa vinta da Ascom Bergamo: i corsi di aggiornamento degli agenti immobiliari sono tra i più partecipati e il mondo immobiliare a Bergamo è cresciuto in modo non indifferente sotto il punto di vista di partecipazione e professionalità”.

Professionalità che è stata rimarcata anche dal presidente di Ente Fiera Promoberg **Luciano Patelli**, che nel corso della serata è stato premiato anche come “uomo dell’anno” per Fimaa Bergamo.

È poi toccato all sindaco **Giorgio Gori** fare il punto sulle infrastrutture e i piani futuri della città: “Bergamo è in accelerata fase di trasformazione – ha spiegato il primo cittadino -, gli ultimi anni sono stati impiegati soprattutto nel recupero di aree aziendali dismesse, che meritavano di essere rigenerate. Questo per salvaguardare anche quelle aree verdi che rischiavano, come da Pgt, di diventare cemento. Porta Sud è ormai qualcosa più di un semplice sogno, e parliamo di un milione di mq. Dal PNRR abbiamo ottenuto soldi importanti, circa 80 milioni di euro dallo Stato e 20 dalla Regione, oltre agli investimenti che arriveranno dai privati. Insomma, non c’è più solo Milano: Bergamo oggi è attraente e attrae”.



**Santino Taverna**, presidente di Fimaa Italia, ha invece voluto rimarcare l'importanza del rapporto che lega l'associazione alla Confcommercio: "Presentarci alle istituzioni con voi alle spalle rappresenta un distintivo di pregio, ci dà una credibilità in più" ha sottolineato.

**Christophe Sanchez**, amministratore delegato del portale Visit Bergamo, ha portato un'analisi concreta sullo stato di salute del turismo bergamasco, "ormai in netta ripresa dopo la batosta portata dal Covid – ha spiegato -. Purtroppo la guerra tra Russia e Ucraina ha minato questa crescita dal momento che i turisti russi rappresentavano l'11% delle persone che sbarcavano a Bergamo fino al 2019, un numero importantissimo. Ma i dati generali dicono che il turismo a Bergamo sta molto bene. Ci eravamo fissati l'obiettivo di aumentare le presenze, ossia il numero di notti che ogni turista passava nella nostra città: possiamo dire di aver centrato l'obiettivo perché la permanenza media nel 2019 era 2.0, oggi è 2.1: quella piccola percentuale di aumento rappresenta il 5%. Qualcosa che potremmo definire ottimo".



E quando si parla di turismo a Bergamo non si può di certo ignorare l'aeroporto il Caravaggio di Orio al Serio: "L'obiettivo del 2023 sarà quello di raggiungere i 14 milioni di passeggeri, un dato che sarebbe più alto anche di quello del 2019 pre-Covid- ha spiegato il presidente di Sacbo **Giovanni Sanga** -. Già l'anno prossimo investiremo 40 milioni per ampliare l'area dei check-in: sarà l'ultimo lotto di lavori che andranno a completare la ristrutturazione dello scalo iniziata anni fa. Una ristrutturazione importantissima per il mondo del commercio bergamasco dal momento che i numeri ci dicono che il 55% dei turisti che transitano a Bergamo passano proprio dall'aeroporto Il Caravaggio".

---

## **Fimaa Bergamo, Caironi bis: "La formazione della categoria sempre tra le nostre priorità"**

*Riconfermato alla guida della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari. Vicepresidenti Gualdi e Ottolini. Nel*

*direttivo entrano Rota Nodari e Tomasoni*

Oscar Caironi è stato riconfermato presidente di Fimaa Bergamo, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari, gruppo di categoria di Ascom Confcommercio Bergamo. Classe 1965, titolare della Oromedia Immobiliare in città, coordinatore di Fimaa Lombardia, consigliere nazionale e membro di giunta Fimaa, Caironi sarà affiancato da un direttivo rinnovato con due nuovi consiglieri. All’assemblea di ieri sono stati infatti eletti vicepresidenti Patrizia Gualdi (45 anni) e Luigi Ottolini (36 anni, già consigliere), mentre il consiglio – che rimarrà in carica fino al 2026 – è composto da Herman Cavariani (38 anni) Evelin Sozzi (37 anni) Enzo Pizzigalli (73 anni) e gli entranti Daniele Rota Nodari (50 anni) e Massimo Tomasoni (56 anni).

Caironi 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: “Attenzione e vicinanza alla figura dell’agente immobiliare – conferma il presidente – sono i binari su cui Fimaa Bergamo sta orientando la sua linea d’azione, a cominciare dalla recente apertura di uno sportello di primo ascolto per gli associati che possono beneficiare di una rete di professionisti – avvocati, amministratori di condominio, notai, geometri – per consulenze in materia”.

### **Una categoria in evoluzione**

Un supporto concreto per una categoria in evoluzione e, soprattutto, in crescita: in cinque anni gli agenti immobiliari in Bergamasca sono passati da 848 a 888 (+4,5%) e, di questi, circa la metà sono iscritti a Fimaa Bergamo: “Nel 2017 eravamo 250, oggi abbiamo raggiunto i 400 associati e siamo diventati la Federazione più numerosa a livello nazionale per una città non capoluogo di regione, ma il nostro obiettivo è di continuare a crescere e costruire un’identità comune affinché ogni agente immobiliare possa identificarsi nella categoria e far parte di un’unica squadra – sottolinea

Caironi -. Fondamentale per la nostra associazione sarà proseguire quindi sulla strada dei servizi agli associati e della formazione: in cinque anni abbiamo organizzato quattro incontri annuali, più di 20 seminari e corsi per un totale di 500 ore all'anno, con l'obiettivo di migliorare le competenze degli agenti immobiliari". Tema delle competenze che si conferma al centro dell'azione di Fimaa Bergamo che a gennaio ha inaugurato il primo master di alta formazione in collaborazione con l'Università degli Studi di Bergamo, a cui seguirà nei prossimi mesi un corso di alta formazione a cura dell'Università Insubria di Varese in compartecipazione con Fimaa Varese, Lecco e Como.



## **A fine anno 28<sup>a</sup> edizione del Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia**

Collaborazioni che si confermano un altro asse portante per Fimaa Bergamo: "Abbiamo consolidato il rapporto con il



Collegio dei Geometri – conclude Caironi – e avviato una nuova collaborazione con Ance Bergamo per la raccolta dei prezzi delle nuove costruzioni che integreremo nel prossimo Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia che quest'anno approda alla 28<sup>a</sup> edizione e che vedrà anche la collaborazione degli Ordini professionali di architetti, ingegneri e periti esperti del territorio”.

---

## **Cresce il mercato immobiliare turistico: dal lago alle valli +30% di compravendite e affitti sold out**

*Caironi, Fimaa Bergamo: “Le richieste si concentrano verso immobili spaziosi, con terrazza o giardino, e se possibile con un locale da dedicare allo smart working”*

L'emergenza Covid e l'arrivo del Green Pass non frenano il settore immobiliare turistico. Le performance del mercato estivo mettono infatti in evidenza un ritorno di interesse della domanda sia di acquisto che di locazione verso il mercato provinciale delle abitazioni per vacanza. Le rilevazioni di Fimaa Bergamo – Federazione Italiana Agenti e Mediatori d'Affari – nel segmento delle compravendite di abitazioni nelle località turistiche restituiscono un quadro incoraggiante e gli agenti immobiliari continuano a percepire un trend degli affitti in costante crescita e un sostanziale aumento delle compravendite delle seconde case rispetto al 2020 e, soprattutto, ai livelli pre pandemia.

## Locazioni

Dal lago alle valli è sold out I segnali più incoraggianti arrivano dal segmento delle locazioni: la stagione estiva registra, infatti, un sold out nell'area del Sebino dove sono soprattutto famiglie bergamasche ad affittare una casa vacanza, seguite dagli stranieri, tedeschi soprattutto. Bene anche il lago d'Endine dove ad agosto c'è molta richiesta grazie anche a canoni più contenuti.

Luglio e agosto sold out anche in Valle Seriana e Val Brembana dove nei mesi scorsi l'emergenza Covid aveva rallentato le locazioni a causa anche della chiusura degli impianti sciistici. Rispetto al lago, sono soprattutto lombardi – milanesi in testa – ad affittare case vacanze. Significativa anche la ripresa della Valle Imagna dove paesi come Costa Valle Imagna e Sant'Omobono Terme sono molto richiesti soprattutto da una popolazione più anziana e proveniente dal Milanese. Riguardo al tipo di immobile, la richiesta prevalente riguarda appartamenti con spazi esterni e quindi con terrazza godibile o con vista panoramica. Molto richiesti anche appartamenti al piano terra, villette e rustici con giardino.

## **Seconde case: il mercato è sempre più vivace**

Anche per quanto riguarda le compravendite emergono segnali di maggior dinamismo rispetto al 2020. Nelle principali località turistiche della provincia, infatti, Fimaa Bergamo registra un aumento del 30% delle compravendite. Volano le seconde case soprattutto in alta Valle Seriana, Conca della Presolana in primis, richieste da una clientela soprattutto bergamasca e milanese. Nel Sebino, invece, il 40% degli acquirenti sono tedeschi, seguiti da inglesi e olandesi. Si tratta di un fenomeno immobiliare nuovo: l'inflazionamento del lago di Garda ha infatti portato gli stranieri a puntare i fari sul lago di Iseo, dove una seconda casa diviene strategica grazie

anche alla vicinanza all'aeroporto di Orio al Serio. Bene anche la Valle Brembana dove si registra un aumento del 30% delle compravendite agevolate anche da prezzi molti più accessibili rispetto agli anni precedenti. È aumentata la richiesta a San Pellegrino Terme e a Piazza Brembana, ma anche a San Giovanni Bianco e a Zogno, centri dove c'è più richiesta di seconde case e il mercato è più performante. Sulla stessa scia la Valle Imagna che vanta prezzi ancora più accessibili e, di fatto, è più comoda da un punto di vista viabilistico: un plus che stimola soprattutto una clientela più anziana e proveniente dal Milanese.



“Il settore turistico, che è stato tra i più colpiti dalla pandemia da Covid-19 e dai lockdown, comincia a rivedere la luce – sottolinea **Oscar Caironi, presidente Fimaa Bergamo** -. Veniamo da un 2020 che aveva già dato dei miglioramenti ma quest'anno abbiamo assistito a un vero e proprio conferma del trend in atto ed è tornata infatti la voglia di andare in vacanza e di investire nel mattone soprattutto al lago e in montagna, dove la richiesta è tra le più vivaci. Il mercato immobiliare delle località turistiche ha fatto registrare un

ritorno di interessi con riflessi sia sui livelli di attività che sui valori di compravendita e locazione. Le richieste si concentrano specialmente verso immobili spaziosi, con terrazza o giardino, se possibile con vista panoramica e anche con un locale da dedicare allo smart working”.

---

## **Agenti immobiliari, fare rete e “scambiarsi” gli immobili per contrastare l’abusivismo**

*Fimaa Bergamo invita a tenere alta la guardia. Il presidente Caironi: “Troppa concorrenza sleale di chi agisce senza titolo e senza iscrizione alla Camera di Commercio”*

Stesso mercato, stesse regole. E altolà all’abusivismo. È un invito a tenere alta la guardia quello lanciato da Fimaa Bergamo, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari Bergamo aderente a Confcommercio. Un invito che cade in vista della scadenza del 31 maggio della verifica dei requisiti presso il Registro delle imprese della Camera di Commercio, conditio sine qua non per poter esercitare la professione che mai come in questo periodo, dato il boom delle compravendite immobiliari nonostante la crisi in atto, richiede un salto di qualità. E soprattutto la necessità di fare rete.

“Nei confronti del mercato Fimaa Bergamo svolge un ruolo di tutela della qualità professionale dei suoi 400 iscritti che devono rispondere a severi requisiti – sottolinea il presidente Fimaa Bergamo, Oscar Caironi -. Oggi il mercato sta cambiando e molti player abusivi fanno concorrenza sleale agendo senza titolo e senza nessuna iscrizione alla Camera di Commercio. Si tratta di uno spaccato che assorbe circa il 40%

delle compravendite della nostra provincia. Un dato troppo alto che ci deve far unire ancora di più come categoria dato che rappresentiamo circa la metà degli agenti in Bergamasca: tutti uniti per arginare l'abusivismo e 'pulire' il mercato".

Attenzione e vicinanza all'associato sono infatti i binari su cui Fimaa sta orientando la sua linea d'azione nel segno di una nuova etica e trasparenza. "Fare rete rappresenta un punto di svolta, una rivoluzione nel creare azione ed esecuzione e giungere alla profonda conoscenza della materia, considerando che il 70% dei nostri associati sono agenzie mono-proprietario che agiscono in autonomia – afferma Caironi -. Da tempo il nostro obiettivo è quello di costruire un'identità comune affinché ogni agente immobiliare possa identificarsi nella categoria e far parte di un'unica squadra".

### **Perché fare rete**

Ma se collaborare è fondamentale, perché fare rete? "Per migliorare il servizio ed essere più competitivi, ma anche per creare nuove competenze e facilitare le compravendite tramite il matching tra gli immobili – prosegue Caironi – Essere collegati e 'scambiarsi' case vuol dire ottenere dei vantaggi economici reciproci e maggiore qualità del servizio ai nostri clienti, senza dimenticare l'assistenza Fimaa in generale: dalle consulenze gratuite alle tariffe vantaggiose per l'assicurazione obbligatoria fino alla comunicazione interna che corre veloce sui social e con una newsletter settimanale". Un altro elemento chiave è proprio la formazione per l'aggiornamento costante degli associati: "Nel 2020 abbiamo erogato oltre 250 ore di formazione e quest'anno siamo sulla stessa linea – conferma Caironi -. A settembre inizierà anche nuovo corso di management in collaborazione con l'Università di Bergamo. Sia per chi acquista sia per chi vende, la consulenza immobiliare è un valore aggiunto che fa la differenza per l'investimento: dobbiamo saper mettere davanti la persona e far collimare le sue esigenze con la realtà di mercato, senza creare false aspettative a chi acquista e dando

sicurezza a chi vende».

Dall'analisi delle esigenze di acquirente e venditore si entra poi nel merito della valutazione dell'immobile, perno di ogni compravendita. "In questo ambito la conoscenza del territorio è fondamentale e da ben 27 anni Fimaa mette la sua firma sul Listino dei prezzi degli immobili con una commissione di esperti e gli agenti associati, vere e proprie sentinelle del mercato e primi promotori del territorio – conferma Caironi -. Nei prossimi giorni avremo un primo confronto per dare inizio al lavoro di raccolta dati in vista della pubblicazione quest'autunno".

### **La polizza assicurativa tra i requisiti**

C'è anche la polizza assicurativa a garanzia dei rischi professionali tra i requisiti che un agente immobiliare deve dimostrare per poter esercitare la professione a norma di legge. Periodicamente, infatti, il Registro delle imprese è tenuto a verificare la permanenza dei requisiti di idoneità previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività di agente d'affari in mediazione (artt. 7 e 8 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 ottobre 2011). La procedura interessa tutte le imprese individuali e le società che hanno sede nella provincia di Bergamo e che svolgono l'attività di agente di affari in mediazione da più di 4 anni. Per confermare il possesso dei requisiti, le imprese coinvolte riceveranno una comunicazione all'indirizzo Pec iscritto al Registro imprese e dovranno inviare, entro il 31 maggio 2021, una pratica telematica completa dei moduli di autocertificazione dei requisiti, oltre alla copia dell'ultima polizza assicurativa stipulata.

Per informazioni: Ufficio Ata, tel. 035.4120340  
ata@ascombg.it.

---

# **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](http://www.ascombg.it) e [www.fimaabergamo.it](http://www.fimaabergamo.it)

[Il programma](#)