

# **Immobili, boom delle locazioni: +300%. Rialzo dei tassi e inflazione frenano il mercato a fine anno**

*Presentata la 28a edizione del Listino degli Immobili di città e provincia*

Si chiude un anno a doppia velocità: dopo un primo semestre da incorniciare, gli effetti della guerra in Ucraina, del rialzo dei tassi di interesse e dei rincari energetici, frenano l'acquisto di immobili nell'ultimo quadrimestre. La sensazione è che ci si trovi di fronte alla chiusura di un ciclo di crescita, avviato dopo il lockdown con la ricerca di abitazioni più grandi, spazi verdi, contesti residenziali fuori città. Il mercato si conferma anche quest'anno di sostituzione e cambio casa per il 55%: le agevolazioni per i mutui under 36 hanno dato un impulso all'acquisto prima casa, che incide per un 25% ( per un complessivo 80-81% tra sostituzione e prima casa delle compravendite). Il mutuo medio richiesto va dai 130 ai 140mila euro. Per quanto riguarda gli investimenti, il mattone continua a mantenere il suo valore in un momento di grande incertezza e difficoltà. I tassi in rialzo e l'inflazione fanno calare il potere d'acquisto delle famiglie e incrementare il numero di chi non ha accesso al credito. Si registra una vera e propria esplosione delle locazioni, la domanda cresce anche del 300% rispetto allo scorso anno. La ripresa del turismo erode gli affitti residenziali in favore di quelli brevi turistici e di case vacanza. In un momento di emergenza energetica il nuovo e le classi A e performanti incrementano il loro appeal, con una crescita del 13% delle compravendite. Aumentano le vendite del nuovo, con un ulteriore adeguamento- in rialzo- dei prezzi , che arrivano a 6mila euro nelle zone più esclusive. La

rigenerazione urbana e le opere attese valorizzano alcune aree, dai grandi cantieri della centrale Via Camozzi all'effetto Chorus Life e relativo apprezzamento della zona via Bianzana e Corridoni. C'è grande attesa per Porta Sud, che dopo anni di promesse, ha fissato a gennaio 2024 il via al cantiere che interverrà su una delle aree più estese della città. Di contro, l'incertezza e il clima di sfiducia generalizzata condizionano le nuove realizzazioni: le quotazioni ballerine delle materie prime, i tassi in notevole rialzo e l'inflazione a doppia cifra hanno bloccato diversi cantieri, che rinviando l'inizio lavori.

L'emergenza energetica orienta verso costruzioni in classe A e performanti e superfici fino a 125 mq al massimo. Se dopo il lockdown era emersa la voglia di spazi verdi e la rivalutazione di villette con giardino, anche fuori città, ora le scelte tornano ad essere più centrali e si fanno più accorte anche per contenere le spese di raffrescamento e riscaldamento che soluzioni indipendenti e grandi abitazioni richiedono.

Sono queste le principali evidenze emerse nel corso della presentazione della 28esima edizione del Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Bergamo, realizzata da Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) – Ascom Confcommercio Bergamo. Quest'anno la nuova edizione si arricchisce della collaborazione di Ance, oltre ad Adiconsum, Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Bergamo, Consiglio Notarile di Bergamo, Appe e con il patrocinio di Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, Camera di Commercio e Università di Bergamo. Il volume rappresenta ormai un punto di riferimento per la compravendita di immobili residenziali, commerciali e per le locazioni, con quotazioni basate sui valori reali degli atti registrati in città e provincia negli ultimi dodici mesi (dati aggiornati a novembre 2022).

“La sensazione è che ci si trovi di fronte alla chiusura di un ciclo di crescita, avviato dopo il primo lockdown con la

ricerca di abitazioni più grandi, anche fuori città- commenta Oscar Fusini, direttore Ascom Confcommercio Bergamo-. Ora si torna a case più efficienti, più centrali e più piccole. E' l'effetto dei rincari energetici che orienta verso il nuovo e il recente, con caratteristiche di minori spese di gestione".

"La priorità della domanda è l'individuazione di spazi abitativi dove far convivere vita familiare e professionale- sottolinea Oscar Caironi, presidente Fimaa Bergamo e coordinatore regionale Fimaa Confcommercio-. L'anno era partito nel migliore dei modi, ma poi guerra e tassi in rialzo hanno frenato gli acquisti. Di contro esplose la richiesta di immobili in affitto, con una crescita esponenziale, pari al +300%. Gli immobili su piazza, specialmente in città e nei centri storici, non bastano, anche perchè molti sono sottratti al residenziale dagli affitti brevi turistici, ora che visitatori e stranieri sono tornati a scegliere Bergamo e dintorni. E' un momento difficile da decifrare: i dati sono positivi, ma il timore di un'inversione di tendenza c'è e riteniamo che gli effetti della recessione emergeranno nel 2023 e nel 2024".

Il settore commerciale è in crisi. "Sono tante le richieste di convertire immobili ad uso ufficio in appartamenti" aggiunge Enzo Pizzigalli, consigliere Fimaa. E' invece esploso il fenomeno della logistica, in particolare nella Bassa, diventata grazie alla Brebemi, particolarmente appetibile, come sottolinea Massimo Tomasoni, consigliere Fimaa.

Renato Guatterini, vicepresidente Ance, ha posto l'attenzione sull'innalzamento dei costi delle materie prime, che penalizzano enormemente il comparto, rendendo incerta la pianificazione di nuove realizzazioni: "I costi energetici e i rincari, per di più improvvisi e considerevoli, delle materie prime stanno mettendo in grande difficoltà costruttori e imprese edilizie. Mai come oggi vi è incertezza sui costi che si andranno a sostenere nei cantieri e i prezzi dovranno purtroppo adeguarsi. Oltre al problema dei rincari, pesa

enormemente la difficoltà nel reperire manodopera qualificata”.

## **Le quotazioni degli immobili del Borsino**

### **Residenziale**

In città i prezzi sono in crescita, in media del 2,5% in più rispetto al 2021. La crescita dei prezzi consolida il ciclo positivo delle quotazioni registrato negli ultimi due anni. I prezzi tendono a crescere spinti da un lato dai nuovi immobili, dall'altro da case da ristrutturare, sostenute dall'effetto bonus. Si registrano le crescite più significative in Città Alta, centralissimo di pregio e centralissimo in tutti i segmenti (+2,8%) . Restano per lo più invariati i valori degli immobili recenti (5-20 anni), che non hanno l'attrattività del nuovo e nemmeno i vantaggi della ristrutturazione. In questo segmento si avverte il ritardo nella ripartenza dei prezzi degli immobili periferici (+2,3%). In provincia si registra una crescita media del 2,1% sul 2021. I prezzi crescono in quasi tutti i paesi dove c'è domanda, maggiormente nei centri principali, dove si registra un mercato dinamico (+2,4%) , meno nei comuni più piccoli (+1,9%). Aumentano 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.

### **Le tendenze del mercato**

#### **La tipologia di casa preferita? Efficiente, con doppi servizi, una stanza per figlio e metrature adeguate**

I rincari energetici spostano il mercato verso case più efficienti. Tra gli immobili più ambiti il piano terra con giardino e i piani alti con ampi terrazzi. Richiesti i doppi servizi (o tripli, con lavanderia) e una stanza anche piccola per ogni figlio. Lo smart working ha fatto apprezzare la stanza dedicata a studio e lavoro: lo studiolo, anche di

dimensioni contenute, è sempre più richiesto. Se l'effetto lockdown aveva spinto verso metrature più generose, ci si orienta ora su spazi non eccessivi, anche per contenere le spese di raffrescamento e riscaldamento. Gli immobili più acquistati hanno comunque metrature comprese tra i 100 e i 125 mq (il 44% del totale), o da 70 a 100 mq (pari al 34% delle compravendite). Scelgono immobili da 45 a 70 mq il 15% degli acquirenti, mentre solo il 3% opta per appartamenti fino a 45 metri quadri e solo il 4% acquista immobili di più di 125 mq. Frena la ricerca di villette con giardino, che avevano avuto un grande ritorno di popolarità immediatamente dopo il lockdown.

La tendenza è quella di comprare in centro città e hinterland, meno in periferia e su laghi e monti, segno di un calo delle richieste di seconde case. I prezzi: si spendono anche 5-6mila euro/mq nelle zone più ambite. In provincia Sarnico, Lovere e Treviglio sfiorano i 3mila euro/mq.

### **Il nuovo in città arriva a 6mila euro/mq**

In città per gli immobili nuovi nelle zone più ambite si spendono dai 3400 euro/mq in Via Finardi, per salire a 3600 euro/mq in Via San Tomaso e nella zona dell'Accademia Carrara, 4500 euro/mq in Via Statuto e zona Piscine, 4700 euro/mq in Via XX Settembre, 5200 euro/mq in Viale Vittorio Emanuele e sui colli di Città Alta, fino a 6300 euro/mq in Città Alta.

In provincia per un appartamento a Clusone si spendono 2300 euro/mq, 2500 euro/mq a Gorle, 2600 euro/mq a Castione, 2800 euro /mq a Treviglio, Lovere e Sarnico (senza vista lago).

### **Locazioni: boom di richieste ma penuria di offerta. Case vacanze e affitti turistici erodono il mercato**

Il mercato delle locazioni cresce in modo esponenziale, per effetto del rialzo dei tassi di interesse, le difficoltà di accesso a mutui e per la penuria di offerta. Con la ripresa del turismo infatti sono sempre meno gli immobili sul mercato a scopo abitativo. I prezzi degli affitti crescono in città

del 3,6%, in provincia del 2,4%. Per mono e bilocali arredati in città si spendono in zone residenziali dai 550 ai 650 euro, cifra che sale a 500-700 euro in zone centrali, per arrivare a 550-800 euro nel centrale di pregio e a 550-850 in Città Alta e nelle vie centralissime. In provincia si va dai 450 ai 550 per gli immobili più qualitativi, fino a 650 euro nei centri principali.

### **Box: prezzi stabili, canoni in calo**

I prezzi per la compravendita di box, che resta legata all'acquisto immobili, sono stabili, in lieve crescita pari al +1,6% in città (+1,1% medio tra città e provincia). Calano i canoni di locazione, in media -0,8%. Scendono gli affitti specialmente in città, dove i prezzi sono più alti, con un calo del -1,2%. Il box si affitta ormai solo se è indispensabile, perché in questi tempi resta per molti un lusso cui si cerca di rinunciare. In provincia gli affitti calano solo dello 0,6%.

### **Un box in Città Alta? Vale anche 100mila euro**

I prezzi medi di un box nelle zone più ambite della città vanno dai 40mila euro nella zona Piscine Conca d'Oro per salire a 50mila euro nella zona dell'Accademia Carrara, 70mila nel centralissimo di pregio, fino ad arrivare a 90mila in Città Alta e 100mila nelle vie più di pregio di Bergamo Alta. A San Pellegrino in centro si spendono 18mila euro per un box, cifra che sale a 25mila euro a Treviglio, Clusone e Sarnico (escluso lungolago) e arrivare a 26mila a Lovere (escluso lungolago).

### **Settore commerciale**

**I negozi , il commercio continua a soffrire, prezzi giù: - 2,5% in città e - 3,2% in provincia**

Il commercio continua a soffrire (-2,5% dei prezzi di compravendita in città e -3,2% in provincia), con l'inasprimento della crisi che si sta abbattendo per il caro

energia. Anche i negozi di prodotti alimentari che avevano mantenuto le vendite durante la pandemia registrano un rallentamento delle aperture e l'aumento delle chiusure. Il calo dei consumi e il cambiamento delle abitudini di spesa si riflettono sull'andamento dei valori immobiliari. Pochi importanti investimenti per metrature grandi con prezzi crescenti non compensano la generalizzata stasi del commercio di vicinato. La difficoltà dell'accesso al credito e le aspettative di scarso guadagno scoraggiano nuovi micro investimenti. Continua la forbice di mercato. Il nuovo di qualità e le medie superfici che caratterizzano la domanda dei nuovi insediamenti in aree extraurbane e attrattive vedono salire i prezzi. La crisi mette invece ai margini gli immobili e le superfici non più idonee al mercato, mentre la domanda è trainata da attività che mantengono visibilità e passaggio. Terminata la fase dove molti negozi avevano cambiato la loro destinazione da commercio a somministrazione, se ne affaccia un'altra che amplifica la desertificazione. Per questo i prezzi diminuiscono sia nella vendita (-2,5% dei prezzi di compravendita in città e -3,2% in provincia) sia nell'affitto (-2,8% in città e -3,8% in provincia). Il mercato esclude 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, già basso è scemato nella seconda parte dell'anno

### **Uffici : la domanda resta debole e non è infrequente la conversione in residenziale**

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso, specialmente il secondo semestre, è stato sostanzialmente negativo: i prezzi di compravendita registrano un calo del 2,5% in città e del 3,2% in provincia; segno meno anche per le locazioni, -2,8% in città e -3,8% in provincia. La domanda resta debole a fronte di un'offerta di spazi che non riesce ad essere collocata sul mercato. Non è infrequente il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione. Emerge la forte necessità di nuovi uffici di qualità inseriti in centri

direzionale posti vicino alle principali vie di comunicazione e all'aeroporto per i quali la domanda di trasferimento sarebbe notevole.

## **Capannoni e immobili industriali in ripresa, alimentati anche dalla logistica**

Il mercato degli immobili industriali, rispetto a quello degli uffici e dei negozi, pur continuando a restare debole ha mostrato ancora dinamicità: i prezzi di compravendita crescono dell'1,6%, in rialzo, del 2,2%, anche i canoni di locazione. E' il settore della logistica che alimenta una domanda di nuovi spazi e trova sbocco nella poca offerta di qualità. Le aree ambite che alimentano la domanda nel settore sono quelle prossime ai raccordi stradali, autostradali, all'aeroporto e vicine a strade di grande scorrimento. La pandemia segna purtroppo in maniera chiara i cambiamenti che già da anni si registravano, come la difficoltà a vendere e locare capannoni non più adatti qualitativamente alla produzione. Oltre ai grandi insediamenti logistici nella Bassa bergamasca, la domanda si orienta verso strutture medio-piccole, sotto i mille mq. Le superfici medio-grandi sul mercato spesso non rispondono alle esigenze aziendali e le imprese preferiscono cercare terreni su cui edificare nuove strutture. La nuova tendenza – soprattutto nel dinamico settore della logistica – è la costruzione di capannoni alti 11-12 metri, dotati di numerose ribalte e con ampia disponibilità di aree esterne per il carico/scarico merci e per la circolazione dei mezzi pesanti.

---

## **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”.

---

# **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 immobilariisti 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](#)

---

## **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".*

---

## **Pedrengo: Arrivano gli incentivi per il recupero del centro storico**

Riqualificare il tessuto edilizio e dare vita al centro storico? Il Comune di Pedrengo ha trovato, anche quest'anno, il modo per valorizzare il cuore della città e rigenerare gli edifici storici.

Riproponendo una serie di agevolazioni che possono essere richieste da tutti i cittadini residenti, il Comune di Pedrengo stanZIA contributi fino a 30.000 euro per la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il restauro e il risanamento conservativo. Tra i requisiti anche quello di completare i lavori nell'arco di tre anni dal loro inizio.

Le agevolazioni potranno variare dai 1.000 ai 3.000 euro secondo i metri quadrati, mentre il bonus è rivolto anche ai commercianti per l'intervento del decoro delle loro attività, se sono presenti sul territorio da almeno due anni. In questo caso i contributi potranno arrivare anche ai 2.000 euro.

Contemporaneamente, si pubblicherà a breve anche un bando pubblico di 10.000 euro per la riapertura di due negozi e ogni operazione potrà contare su un contributo a fondo perduto di

5.000 euro, con l'obiettivo di rigenerare gli edifici e preservare le strutture da eventuali problemi futuri.

---

## **CIVIS locazioni: Incontro formativo rivolto agli agenti immobiliari**

Mercoledì 14 novembre 2018 Ascom Confcommercio Bergamo organizza un incontro formativo gratuito, previo iscrizione, rivolto agli agenti immobiliari della nostra provincia per presentare CIVIS, il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate che fornisce assistenza sulle comunicazioni di irregolarità, sugli avvisi telematici, sulle cartelle di pagamento e consente la presentazione dei documenti per il controllo formale.

Ascom accoglierà tutti gli interessati nella sede di Borgo Palazzo dalle 9.30 alle 12.30 per una guida al servizio online dell'Agenzia delle Entrate, che permette in particolare di verificare lo stato delle liquidazioni emesse per il pagamento delle imposte relative ai contratti di locazione. Il contribuente potrà chiedere, con un semplice click, il riesame dell'atto ed essere aggiornato sull'avanzamento della sua richiesta.

Durante il convegno si illustreranno casi pratici, quesiti, problematiche, soluzioni operative, mentre funzionari dell'Agenzia delle Entrate risponderanno alle domande dei partecipanti.

Il programma prevede interventi del presidente Ascom Confcommercio Bergamo, Giovanni Zambonelli, del presidente

Fimaa Bergamo, Oscar Caironi, e del direttore provinciale  
Agenzia delle Entrate DP Bergamo, Antonino Lucido.