

# **Immobili, Bergamo attira gli stranieri. Ma solo “virtuali”**

Per il portale specializzato Gate-away.com la nostra provincia è terza in Lombardia per richieste nel primo semestre 2015. Patelli (Ascom Fimaa): «Ma sul mercato nessun impatto»

---

# **Intermediazione immobiliare, uno stop alle banche**

Riammesso l'emendamento al ddl Concorrenza. La Fimaa: «Non sono soggetti terzi»

---

# **Agenti immobiliari, compravendite più sicure con la collaborazione di geometri e notai**

La Fimaa Ascom stringe sinergie con i professionisti. Patelli: «Allo studio convenzioni sui servizi»

---

# Costa Volpino, abbattuta la casa “pendente”

Abbandonata da 30 anni e pericolosamente inclinata verso il lago è stata rasa al suolo nell’ambito dei lavori di riqualificazione della passeggiata pedonale

---

## In vendita l’ex sede dell’Incubatore d’impresa

La Camera di Commercio di Bergamo mette in vendita l’immobile di Brembate Sopra che ha ospitato per alcuni anni l’Incubatore d’impresa. L’ente di largo Belotti ha pubblicato il bando d’asta per l’alienazione dell’immobile, in esecuzione della determinazione n. 137 del 21 maggio 2015, sulle base al piano triennale degli investimenti approvato dal Consiglio.

Il prezzo a base d’asta è di 975.000 euro. L’immobile, in via privata Legler 14, è una palazzina di tre piani di circa 260 mq ciascuno adibita a uffici e aule corsi. È stato acquistato nel dicembre 2006 dalla Fondazione Legler e vi sono state insediate le attività dell’incubatore d’impresa, in precedenza ospitato nei vicini spazi della fondazione stessa, ed i servizi per l’orientamento e lo sviluppo d’impresa. Progetti che dal 2014 sono stati trasferiti al Point di Dalmine.

Il termine per la presentazione delle offerte è il 20 luglio 2015 (ore 12).

Chiarimenti inerenti la procedura potranno essere chiesti all'Ufficio Servizi Informatici e Strumentali Partecipazioni della Camera di Commercio di Bergamo (tel. 035/4225217, e-mail [manutenzioni@bg.camcom.it](mailto:manutenzioni@bg.camcom.it))

[Il bando e i documenti correlati](#)

---

## **“Ben venga la cedolare secca, ma gli affitti in centro restano insostenibili”**

Luciano Patelli, presidente Fimaa Bergamo, commenta con favore la proposta avanzata da Confcommercio e Anci per estendere la cedolare secca alle locazioni commerciali. I proprietari immobiliari potrebbero beneficiare di contratti agevolati nel caso affittino i negozi ad attività merceologicamente assenti individuate dalle amministrazioni comunali e riducano considerevolmente i canoni di locazione rispetto a quelli di mercato correnti. «E' un passaggio importante per fare rivivere le città e ricreare dei punti d'incontro specialmente in quei quartieri trasformati sempre più in dormitori».

---

# Patelli: «Il rent to buy? Una soluzione per gli immobili da ristrutturare»



Il mercato immobiliare sembra aver riservato un'accoglienza tiepida alla nuova formula contrattuale dell'affitto a riscatto. «Il rent to buy è una formula di vendita che stenta a prendere piede- commenta **Luciano Patelli**, presidente provinciale Fimaa, la Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari che ha promosso il convegno dedicato all'affitto a riscatto-. I principali ostacoli sono rappresentati dalla tassazione molto elevata e dalle incognite sull'acquisto futuro, unitamente alla preoccupazione, specialmente per immobili nuovi, per eventuali danni che potrebbero essere arrecati all'abitazione. Insomma, come formula contrattuale nata per dare slancio al mercato, lascia più che una perplessità». Diverso il caso di immobili che hanno bisogno di ristrutturazione: «Il rent to buy può essere una formula da adottare per tutti quegli immobili che necessitano di restyling o per cui il proprietario non avverte l'urgenza di vendere. In questo caso il vantaggio principale per chi vende è rappresentato dalla possibilità di fissare oggi il prezzo dell'immobile per un futuro potenziale acquisto e di avere così un ruolo negoziale e non passivo nella compravendita. Il potenziale acquirente può dimostrare negli anni la propria solvibilità e godere di maggior fiducia in prospettiva presso gli istituti di credito, oltre che valutare con ponderazione la scelta di abitazione compiuta».

La nuova formula contrattuale dell'affitto a riscatto arriva però in un momento in cui, con valori ribassati di mercato, compravendite e mutui sono in ripresa: «La domanda di prima casa nonostante la crisi è sempre rimasta elevata, ma le difficoltà di accedere ai mutui erano davvero consistenti. Oggi, con valori ribassati fino al 30-35 per cento rispetto anche solo a sette anni fa, quasi tutti possono tornare a considerare con favore l'ipotesi dell'investimento immobiliare, avendo accesso senza troppi problemi a mutui.



Il riequilibrio dei prezzi è basato sul reale potere d'acquisto. In questo senso, il rent to buy arriva con un certo ritardo: nei momenti di forte stretta al credito poteva supportare la vendita, dopo un primo importante test di fiducia, con canoni onorati in modo puntuale». L'applicazione del rent to buy è interessante in ambito commerciale: «I danni che un capannone può subire non sono certo paragonabili a quelli di un'abitazione. Si può valutare questa nuova opzione contrattuale per immobili a destinazione produttiva e commerciale che magari sono da tempo sul mercato». L'interesse per l'affitto a riscatto resta comunque elevato: «La formula attira, ma a differenza del mondo anglosassone dove è collaudata da tempo, in Italia la tassazione elevata frena l'entusiasmo iniziale. Il nostro ordinamento prevede altre formule contrattuali che dal punto di vista fiscale e giuridico risultano ad un'attenta valutazione più vantaggiose. E, alla fine continuano ad essere preferite al rent to buy».

---

## **Agenti immobiliari, si fa**

# chiarezza sull'affitto a riscatto



Rent to buy o affitto con riscatto. È il nuovo tipo di contratto che sta prendendo piede nel mercato immobiliare, anche bergamasco. Si tratta di una soluzione nella quale il proprietario consegna fin da subito l'immobile al futuro

acquirente, che, pagando il canone, dopo un certo periodo di tempo può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.

Questo metodo di compravendita immobiliare è presente da molti anni in diversi paesi, come Stati Uniti, Australia, Regno Unito, Irlanda, Canada ed Spagna, nazioni in cui la formula è esplosa a seguito della crisi dei mutui sub-prime come soluzione ideale per il mercato immobiliare residenziale.

La nuova formula è stata introdotta in Italia dal "Decreto Sblocca Italia", ma dopo sei mesi dal varo sono ancora molti i dubbi e le difficoltà applicative. Nonostante ciò, la nuova tipologia di contratto sta suscitando un certo interesse da parte dei costruttori, dei mediatori immobiliari e di tutti quegli acquirenti che si trovano in difficoltà ad attingere ad un mutuo.

Per questo motivo, Ascom e Fimaa Bergamo hanno deciso di approfondire il tema con un convegno che mette in evidenza gli aspetti fiscali e giuridici, i vantaggi e gli svantaggi della nuova formula d'acquisto.

L'appuntamento è per venerdì 13 marzo alle 9,30 nella sala Mosaico del Palazzo dei Contratti e delle Manifestazioni della

Camera di Commercio di Bergamo (via F. Petrarca 10). I lavori del convegno sono aperti da Paolo Malvestiti, presidente Camera di Commercio di Bergamo, e da Luciano Patelli, presidente Fimaa Bergamo; mentre spetta al notaio Marco Tucci entrare nel merito degli aspetti legislativi, fiscali e giuridici del rent to buy. Modera l'incontro Oscar Caironi, vicepresidente Fimaa Bergamo.

Per iscriversi è necessario scaricare la scheda da [www.ascombg.it](http://www.ascombg.it)

---

## **Immobili, ora i bergamaschi “fuggono” a Londra**

Non sono solo le aziende a volgere lo sguardo all'estero in cerca di nuove opportunità. Lo fa anche chi vuole mettere a frutto i propri capitali e, vista l'italica propensione per il mattone, la ricerca è verso un mercato immobiliare capace di offrire rendimenti interessanti e sicuri. Un'autentica cassaforte è considerata Londra, dove i prezzi sono in costante ascesa e la tassazione è decisamente più benevola di quella nostrana. L'ulteriore plus è rappresentato dal fatto che si trova fuori dall'area euro, al riparo cioè dalle incertezze che oggi dominano sulla moneta unica, tra difficoltà della Grecia e bassa crescita. Proprio quest'ultimo timore sembra avere dato la spinta decisiva, facendo incrementare l'interesse verso gli investimenti all'ombra del Big Ben.

Anche tra i bergamaschi la lampadina si è accesa e dall'aeroporto di Orio al Serio sono cominciati i viaggi in giornata per visionare i siti e prendere accordi. Questo

grazie anche ad agenti immobiliari che, leggendo la tendenza, hanno messo a punto un servizio di accompagnamento ad hoc. Come Luciano Patelli, titolare della Patelli Immobiliare nonché presidente provinciale della Fimaa Ascom. «Le richieste sono in aumento – spiega -. Il mercato immobiliare londinese si presenta come una grande opportunità perché offre una resa garantita e tasse più basse, ma soprattutto la tutela dei propri investimenti trovandosi fuori dall'Eurozona, oggi al centro di troppi timori. Non è un caso, perciò, che Londra sia diventata il porto sicuro dove approdano i capitali di tutta Europa. L'Italia segue il trend, tanto che le stime parlano di due o tre visite informative a settimana fino a una al giorno in ogni agenzia immobiliare della città da parte di italiani. Da alcuni mesi anche da Bergamo e dalla province vicine abbiamo cominciato ad assistere potenziali acquirenti».

Oltre al rendimento, che parte dal 4,5% e può arrivare al 7%, e al fisco più leggero (per le persone fisiche non ci sono tasse fino a 10mila sterline, sopra tale cifra sono del 20%), i punti di forza dell'investimento sono la snellezza nella gestione dell'affitto, seguita interamente dalle agenzie, la facilità nel trovare inquilini – e, se necessario, di procedere allo sfratto – l'alta richiesta di immobili (per via anche della maggiore propensione degli inglesi a cambiare casa cercando ogni volta una sistemazione migliore) e quindi la possibilità di vendere in tempi brevi. «Per assicurare ai nostri clienti prodotti con un mercato sicuro – evidenzia Nicola Arrigoni, esperto del real estate londinese che collabora con Patelli – abbiamo fatto una precisa scelta degli immobili da proporre. Parliamo di "apartment", ossia abitazioni ricavate in palazzi e ville, o "flat", in stabili condominiali, in una fascia di prezzo da 300mila sterline a 700mila, non oltre, in quartieri di pregio come Kensington, Chelsea e Knightsbridge e a meno di dieci minuti a piedi dalla metropolitana. Sono immobili appetibili non solo per la posizione ma anche per il valore storico e architettonico e non manchiamo di far valere il gusto italiano, non scegliamo

infatti mai soluzioni al piano terra o interrato e se gli ambienti sono da ristrutturare sono pronti partire da Bergamo architetti con i quali collaboriamo».

«Se da un lato colpiscono i tempi rapidi e la snellezza delle procedure, altri aspetti del diritto britannico in tema di immobili possono anche lasciare un po' spiazzati gli acquirenti italiani – rileva Patelli -. Non c'è il notaio né il catasto, per questo è molto importante la fase della verifica ed è bene affidarsi a dei professionisti, e non c'è nemmeno l'accordo preliminare: significa che se anche un'ora prima di firmare il contratto il venditore riceve un'offerta superiore il proprio acquisto salta». «È proprio questa estrema dinamicità del mercato il maggiore scoglio mentale per gli italiani, e i bergamaschi in particolare – fa notare Arrigoni -. A Londra un immobile viene venduto nel giro di due settimane, non c'è perciò tempo per pensarci troppo su». Quanto alla possibilità di accedere ad un mutuo, per un italiano non residente è costoso, ma non impossibile e il rendimento dell'investimento dà di certo una mano nel sostenere il finanziamento.

Ma chi sono i clienti interessati a comprare casa a Londra? «Soprattutto imprenditori e qualche libero professionista, bergamaschi come detto, ma anche milanesi – dice Arrigoni -. Noi li accompagniamo in tutte le fasi e li portiamo a vedere gli immobili e a conoscere gli agenti con cui collaboriamo. Al progetto stiamo lavorando da circa sei mesi e presto dovrebbero concludersi le prime compravendite». Anche per gli agenti immobiliari Londra è quindi diventata un'opportunità. «Ormai le visite sono frequenti – rivela -. Siamo sempre pronti a salire sul volo delle 6.30 da Orio al Serio e a fare ritorno con quello delle 15.30».