

MEDIATORI IMMOBILIARI ■ Per le due principali associazioni di categoria il mercato si sta consolidando

Rallenta l'attività degli agenti

L'assenza dell'effetto Olimpiadi a Torino ha fatto calare i prezzi e aumentare i tempi di trattativa

Non c'è stato un immediato e tangibile effetto olimpico sull'attività degli agenti immobiliari torinesi, una categoria che negli ultimi tre-quattro anni è cresciuta del 20-30% circa (come pure in tutto il Nord-Ovest, con oltre 3.500 professionisti attivi). A qualche settimana dalla fine delle Olimpiadi, infatti, i circa 1.200 operatori che a Torino e provincia aderiscono alle due principali associazioni di categoria, la Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali) e la Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari), definiscono stabile la situazione degli ultimi mesi.

Quotazioni salite invece a Genova Vallée stabile

Lucia Vigna, presidente della Fiaip di Torino — A dire il vero, dal punto di vista del nostro lavoro quotidiano, durante e a ridosso dei Giochi, l'attività si è un po' fermata e si è "lavoricchiato": l'attenzione era tutta sull'evento, e, con la città in fermento e i cantieri stradali al rush finale, la gente non andava a visionare gli alloggi. Ma questo non ha nulla a che fare con il mercato, che tiene».

Una sostanziale tenuta confermata anche dalla Fimaa (la Federazione italiana mediatori agenti immobiliari). «Anche in Liguria il numero di agenti immobiliari è cresciuto, però il mercato, in un territorio dove ormai è difficile costruirne, rimane quello che è — spiega Rocco Attina, responsabile dell'Osservatorio Fiaip e dirigente ligure — Ma non è la concorrenza a farci paura, quanto il fenomeno degli abusi».

Il quadro

Gli aderenti alle organizzazioni di categoria suddivisi per province e regioni

FIAIP*				FIMAA**	
Alessandria	Asti	Biella	Cuneo	PIEMONTE	
206	23	30	53	1.200	
Novara	Torino	Verbania	Vercelli	LIGURIA	
99	300	70	49	400	
PIEMONTE	Genova	Savona	Imperia	VALLE D'AOSTA	
830	500	366	90	124	
La Spezia	LIGURIA	VALLE D'AOSTA	NORD-OVEST	NORD-OVEST	
31	987	20	1.873	1.724	

* Federazione italiana agenti immobiliari professionali; ** Federazione italiana mediatori agenti d'affari (raggruppa anche i mediatori di merci e del credito)

Fonte: Fiaip e Fimaa

vi che intercettano una bella fetta delle transazioni».

Gli ultimi anni di costante salita dei prezzi delle case sono stati floridi per molti degli agen-

ti attivi nel Nord-Ovest. «In Valle leé — evidenzia **Roberto Nale**,

a capo della Fiaip di Aosta — abbiamo avuto una fase buona nel mercato della prima casa,

ora stabile; eccezionale per quello turistico, i cui valori, hanno raggiunto l'apice nella seconda parte del 2005, anche se intravediamo i primi segni di rallenta-

mento». «Sono tanti anche in Piemonte e a Torino — dice Vigna — coloro che si sono avvicinati al nostro lavoro attirati dal ciclo positivo. Il numero di operatori è cresciuto e non è incrementabile, anzi. Ciononostante, non temiamo particolarmente l'arrivo di colleghi da altri Paesi europei e alcuni dei nostri studi si consorziano per acquistare spazi pubblicitari». Insomma, la festa sarebbe finita. «Certo — affermano **Maria Grazia Savant Ros** e **Alessandro Berlicioni**, presidente e vicepresidente della Fimaa torinese — Torino ha trovato nelle Olimpiadi una vetrina e la città piace agli stranieri. Ma gli agenti sono aumentati negli ultimi 3-4 anni. Sarà il mercato a selezionare chi ha la necessaria professionalità e solidità per continuare a operare sarà il mercato. La professione oggi è sempre più complessa e richiede competenze che spaziano dal marketing ai mutui: per questo organizziamo seminari che sono sempre molto seguiti. Rimane irrisolto però il problema degli abusi».

Gli agenti immobiliari, che si abilitano alla professione, dopo un esame che dà accesso al ruolo delle Camere di commercio, puntano sulla formazione continua. In Liguria per l'aggiornamento la Fiaip ricorre al Fondo sociale europeo ed è coinvolta nel master breve per agenti e consulenti immobiliari attivato dal 2005 all'ateneo genovese. «Con l'agenzia del Territorio — annuncia **Franco Repetto**, presidente della Fiaip Piemonte e Valle d'Aosta — è stato da poco attivato un servizio di visura catastale online per i nostri iscritti. E stiamo promuovendo la proposta di una laurea breve in economia immobiliare».

Laura Carcano

I Giochi spingono compravendite con stranieri, lombardi e liguri

Benefici per il «mattoncino» turistico

Il mercato immobiliare, nella seconda parte del 2005, in base ai dati dell'Osservatorio immobiliare urbano e turistico della Fiaip, ha avuto andamento stazionario in Piemonte e Valle d'Aosta (con un leggero incremento nelle zone più pregiate) e positivo in Liguria.

«Nel 2005 a Genova — dicono all'Osservatorio — i prezzi sono cresciuti del 3,5% (+6,5 su base annua). A Torino le quotazioni sono, invece, diminuite dell'1% nel secondo semestre 2005. Una piccola flessione che, secondo la Fiaip, dipende dalle grandi trasformazioni urbane torinesi (si veda anche l'altro articolo in pagina). Per il borsino della Fiaip il 2006 delle regioni del Nord-Ovest sarà stabile, con una presenza sempre più cospicua di immigrati nelle compravendite (già oggi rappre-

sentano il 15%). Fra le aree previste in calo nei valori c'è proprio Torino (-2%).

Il mercato dell'immobile commerciale e terziario accusa una flessione; quello degli affitti è ancora in difficoltà. «Dopo i molti eccessi registrati prima e durante i Giochi — illustra il responsabile della comunicazione Fiaip, **Carlo Busto** — i canoni di locazione sono, invece, diminuiti a Torino del 5 per cento. Le richieste erano schizzate verso l'alto e molte case sono rimaste sfitte». I quartieri più ambiti a

Torino sono sempre gli stessi: centro storico, particolarmente apprezzato da qualche investitore straniero, precollina, Crocetta. Per il resto del Piemonte, le Olimpiadi hanno dato visibilità non solo alla zona della Via Lattea, ma all'intera regione, dove aumenta l'appeal del mattone turistico nei confronti di stranieri, lombardi e liguri. È stata Sestriere a presentare i prezzi più alti al metro quadro, sino a 7.500 euro per case di pregio.

In Vallée è a Courmayeur e Champoluc che le quotazioni hanno ancora un elevato trend positivo perché l'offerta è insufficiente. «A Biella — dice il presidente Fiaip provinciale, **Franco Busoni** — i prezzi sono stabili, ma i movimenti sono ridotti per effetto della crisi del tessile».

L. CAR.

Per il 2006 previsioni di una tendenza «lineare»

Giochi — illustra il responsabile della comunicazione Fiaip, **Carlo Busto** — i canoni di locazione sono, invece, diminuiti a Torino del 5 per cento. Le richieste erano schizzate verso l'alto e molte case sono rimaste sfitte». I quartieri più ambiti a

CENTRO STUDI MARCO BIAGI

a cura di ADAPT

Quando scatta la «capacità formativa dell'impresa»

Il ministero del Welfare ha affrontato e chiarito, in un recente intervento, il delicato nodo del rapporto tra legislazione nazionale e normative regionali nella disciplina del nuovo apprendistato professionalizzante.

La materia del contendere, sollevata con riferimento alle prime sperimentazioni in atto in varie regioni italiane e, segnatamente, in Valle d'Aosta, riguardava il profilo della formazione dell'apprendista interna all'azienda. Ad essere in discussione era, questa volta, l'individuazione del soggetto competente a stabilire i requisiti sulla base dei quali una impresa possa considerarsi formativa nell'ambito del nuovo contratto. Dopo le modifiche intervenute con la riforma Biagi, l'obbligo formativo previsto nel contratto di apprendistato può, infatti, essere totalmente adempiuto all'interno dei luoghi di lavoro, nel rispetto della disciplina regionale e di contrattazione collettiva.

È, quindi, importante stabilire quali siano gli elementi che dimostrino un'effettiva capacità dell'azienda a impartire efficacemente la formazione. Il ministero del Welfare ha specificato che dovrà essere la negoziazione collettiva, all'interno dei contratti stipulati a livello nazionale, territoriale o aziendale, a determinare gli elementi essenziali per poter parlare di capacità formativa dell'impresa. E lo ha fatto, da un lato, interpretando letteralmente il decreto attuativo della legge Biagi, che espressamente demanda tale competenza alle parti sociali anche nell'ambito degli enti bilaterali. Dall'altro lato, nel rispetto dell'interpretazione fornita a inizio del 2005 dalla Corte costituzionale, che attribuisce quanto attiene alla formazione interna all'impresa alla competenza del legislatore statale e, in tal senso, legittima lo stesso a demandare la regolamentazione alla contrattazione collettiva.

Fino a oggi, la capacità formativa era stata regolata, con atteggiamenti tra loro differenti, anche dalle discipline regionali. Talune Regioni hanno espressamente previsto una disciplina dell'apprendistato che individua gli

elementi per l'attribuzione della capacità o meno di fare formazione all'interno dell'impresa. Si pensi per esempio al caso della Valle d'Aosta, che prevede espressamente le caratteristiche per l'individuazione di una capacità formativa interna, ma che altresì disciplina l'obbligo per il datore di lavoro di sottoporre l'apprendista a un periodo minimo di formazione esterna.

Anche da un'analisi della contrattazione collettiva intervenuta a recepire il contratto e pubblicata sul Bollettino Adapt n. 50/2005 (al sito del Csmb), emerge che l'atteggiamento generalizzato è stato quello di non disciplinare la capacità formativa dell'impresa. A distinguersi è stato tuttavia recentemente il Contratto dei metalmeccanici, firmato il 19 gennaio scorso. In questo caso, le parti hanno previsto che la capacità formativa per erogare direttamente od organizzare, avvalendosi anche di docenza esterna, interventi formativi sia riconosciuta quando l'azienda abbia la disponibilità di locali idonei, ritenendo adatti i locali distinti da quelli prevalentemente destinati alla produzione e dotati di strumenti adeguati alla modalità di formazione da erogare. E abbia, inoltre, la disponibilità di lavoratori, con esperienza o titolo di studio adeguati, in grado di trasferire competenze. Nonostante i chiarimenti del ministero un dubbio oggi sussiste: cosa accadrà nei casi in cui il contratto collettivo non abbia regolamentato la capacità formativa dell'impresa, ma si siano invece intervenute leggi regionali? Forse è legittimo ritenere che in questi casi la legge regionale potrà legittimamente supplire tale mancanza della contrattazione collettiva.

In alternativa, infatti, si vedrebbe ancora una volta bloccata la concreta possibilità di assunzioni con apprendistato professionalizzante, negando quindi l'atteggiamento da tempo assunto dal legislatore per incentivare l'attivazione concreta del contratto.

PATRIZIA TIRABOSCHI

www.csmb.unimo.it

GUIDA ALLE NOVITÀ FISCALI | n. 2

Marzo 2006

Subito, novità per novità, tutte le risposte e i chiarimenti degli esperti e in più tutti gli esempi e i casi pratici. Nel numero di marzo:

IVA: adempimenti e dichiarazioni 2006...

BENI D'IMPRESA: come, quando e perché rivalutarli...

E in più, tutte le altre novità fiscali del mese.

MARZO 2006: È IN EDICOLA LA 'GUIDA ALLE NOVITÀ FISCALI' CON 'IL SOLE 24 ORE' A SOLI € 6,00 IN PIÙ*



I chiarimenti degli esperti sulle altre novità fiscali
Guida rapida ai documenti più recenti



*Offerta valida in Italia dal 2/3/2006 al 5/4/2006