

FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

F.I.M.A.A.

news

POLITICHE ABITATIVE ALLA RIBALTA?!





garantisci al tuo business
il posto che si merita

Secondamano.it

Milioni di persone ogni mese cercano casa su Secondamano.it.
Scegli il partner migliore per la visibilità dei tuoi immobili.

Per conoscere tutte le opportunità riservate agli
operatori del settore immobiliare, contattaci:

Schibsted Classified Media srl - Via De Angeli 2, 20141 Milano

Tel.: 02-56787636 - Fax: 02-56787317 - advertising@secondamano.it

SCHIBSTED
CLASSIFIED MEDIA

2000 - 2008: 8 anni insieme



Alberto Pizzirani
Presidente Fimaa Italia

Mentre scrivo il sole sa già d'estate. Sì, fra poco sarà tempo d'Assemblea e per me quest'anno sarà il momento di lasciare. Lasciare la presidenza della Fimaa dopo 8 anni. Ma non lasciare la Fimaa perché resterò past president, e soprattutto perché resterò socio Fimaa. Sono stati anni impegnativi, densi di cose fatte, di persone incontrate, di incontri e scontri, ma per me che sono forse un inguaribile romantico, sono stati anni passati fra colleghi, fra amici, uniti anche nella diversità di vedute, dalla comune passione dello stare insieme, dell'amare la nostra professione. Sì perché fare sindacato è un'attività che si fa con la testa ma, io dico, anche e soprattutto con il cuore. Ho "interpretato" la mia presidenza come una testimonianza da portare in giro per l'Italia.

Ho cercato di dare un volto a quel nazionale che era lontano e veniva troppo spesso vissuto come assente.

Ho cercato di andare sempre, quando sono stato invitato e credo che i "no" detti sono stati proprio pochi. In questo mio girare ho incontrato persone, amici vecchi e nuovi. Ho incontrato colleghi. Ho incontrato speranze, preoccupazioni. Ho incontrato la paura del nuovo, del diverso, ma anche l'orgoglio delle cose fatte, il piacere di disegnare futuro. Insomma ho incontrato un mondo di uomini e donne, un

mondo complesso, colorato, ricco come è la nostra professione

Lascio Fimaa più forte e grande di quando nel 2000 presi la prima presidenza accompagnata dalla fiducia ed il sostegno di un gruppo significativo di province, di amici, con l'obiettivo di continuare il lavoro già iniziato con il Fimaa Day, cioè dare coordinamento nel nome, ma anche e soprattutto nell'agire, a quella realtà diffusa, complessa ma frammentata che era allora la nostra Federazione.



Abbiamo progettato e realizzato azioni per dare conseguenza a quel nostro obiettivo: un'assicurazione per tutti, un giornale, Quaderni di formazione, consulenza legale e fiscale, informazione costante al territorio e impulso e sostegno alle attività provinciali, due società ed una segreteria nostra. Abbiamo cercato di pensare ed agire avendo in mente la crescita del territorio, ma come pezzi di un insieme imprescindibile.

E' stata fatta attività sindacale pura: ricordo la legge del 2001, il costante filo con

gli uffici dell'amministrazione statale e la Consulta, il tavolo fra le tre associazioni di categoria.

Intorno a noi i tempi in questi 8 anni sono cambiati velocemente... è passato un secolo!

Spesso abbiamo rincorso gli aventi. Di certo abbiamo cercato di usare al meglio le risorse disponibili di uomini e cose. Una costante è stata la nostra appartenenza a Confcommercio, la casa in cui ci riconosciamo da sempre.

Una costante è stata il non dimenticare la nostra complessità: non solo immobiliari, ma merceologici e creditizi. Ora, in questo ultimo semestre dove si affollano le voci, se mi volto indietro non pare poca cosa quello che si è fatto: "eravamo un gruppo di amici con più speranza che sostanza", mi viene da dire a quanto additano la parte vuota del quadro.

Sì, lo so, molte sono le cose da fare e forse fra quelle fatte alcune potevano essere fatte in maniera diversa e forse migliore: è a legge di chi fa scegliere, è la responsabilità e l'onere di chi governa.

Io lascio soddisfatto e mi auguro che chi dopo di me siederà sulla poltrona del Presidente possa continuare nel meglio (non ne sarò geloso!).

Spero che la profondità del tempo possa dare spessore e maggior comprensione dell'agire mio e della squadra che mi ha aiutato. A loro ed a tutti voi il mio grazie!

- 3** **Editoriale**
2000 - 2008
8 anni insieme
- 5** **Redazionale**
Edilizia net - zero
e la mucillaggine
- 6** **Mercato**
Torna alla ribalta il tema
delle politiche abitative
- 9** **Mercato**
La finanziaria
trascura l'immobiliare
- 10** **Mercato**
Analisi del mercato della
locazione abitativa in Italia
- 12** **Mercato**
Gli atteggiamenti degli italiani
nei confronti dell'abitare in affitto:
focus su Milano e Roma
- 16** **Emergenza
abitativa**
Italia: casa, dolce casa?
- 18** **Emergenza
abitativa**
La città e la casa: il caso di Torino
- 20** **Giornate
formative
Fimaa 2008**
- 21** **Seminari
formativi
sindacali Fimaa**
- 22** **Banche e Mutui**
Il mercato dei mutui casa
- 24** **Legge
Impiantistica**
- 28** **Mediofimaa
Monza**
Primo Trofeo Mediofimaa
- 30** **Servizi Fimaa**
Giurisprudenza
e attività di mediazione
- 32** **Servizi Fimaa**
Il Sistema Qualità in una
azienda di intermediazione
immobiliare
- 33** **Mediatori
Merceologici**
Borsa merci
telematica italiana
- 34** **Diario Fimaa**
Consiglio Nazionale
Roma 17 maggio 2008
- 36** **Diario Fimaa**
Consiglio Nazionale
Roma 19 aprile 2008
- 37** **Diario Fimaa**
Giunta esecutiva
Milano 17 Marzo 2008
- 38** **Ricorrenze**
Centenario
Agenzia Immobiliare
Bianchi Perugia
- 39** **Informazione**
Notizie dalla provincia
• Trieste • Torino • Varese
• Trento • Ravenna • Milano
• Roma • Savona • Como • Ancona

F.I.M.A.A. NEWS
N. 35 - maggio 2008
RIVISTA TRIMESTRALE DELLA
FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

Sede Nazionale:
Piazza G. G. Belli, 2 - Roma
Sito Internet: www.fimaa.it

DIRETTORE EDITORIALE
Alberto Pizzirani

DIRETTORE RESPONSABILE
Paola Alunni

COMITATO DI REDAZIONE
F.I.M.A.A. ITALIA
Susanna Acerbi

IMPAGINAZIONE E STAMPA
A CURA DI:
Eureka3 S.r.l.
Via di Sant' Erasmo 12
00184 Roma
tel. 06.97998700
fax 06.97998701
info@eureka3.it
www.eureka3.it

In redazione
Cesare Paris

Quota abbonamento annua € 4,00
Iscrizione al Tribunale
Civile di Roma
n° 390/2002-07-29
12/07/2002

Edilizia net – zero e la mucillaggine

Susanna Acerbi
Segretario Generale Fimaa Italia



L'industria edilizia è il più grande datore di lavoro dell'unione Europea, più del 10% del prodotto interno lordo e il 7% dell'occupazione.

Peraltro l'edilizia è il fattore che contribuisce maggiormente al surriscaldamento globale indotto dall'uomo: consuma il 30/40 % dell'energia prodotta ed è responsabile di uguali percentuali di emissioni di carbonio. "Case a tutta energia" così Jeremy Rifkin, economista ed esperto di scenari futuri, titola la rivoluzione verde che sta muovendo i suoi passi nell'immobiliare.

Nuovi progressi tecnologici rendono possibile oggi progettare e costruire case che creano il proprio fabbisogno energetico. Insomma, le case come "centrali elettriche". I proprietari di case si troveranno, in un futuro non lontano, ad affrontare costi energetici crescenti e la tecnologia ha già le risposte.

Si parla di edifici che raccolgono e generano energia a livello locale dal sole, vento, rifiuti urbani, agricoli, onde marine, depositi idrici e geotermici.

Si stanno già costruendo una nuova generazione di edifici commerciali e residenziali negli Stati Uniti, in Francia, in Gran Bretagna, in Spagna, negli Emirati...

L'energia "net –zero" è già una realtà, anche se episodica.

Ma sarà come per i computers: 50 anni fa sembravano fantascienza, 30 anni fa avanguardia, oggi un consumo di massa imprescindibile.

Le aziende globali IT stanno entrando in questo mercato e in America le banche parlano già di "mutui verdi" che sembra giocheranno un ruolo chiave nel boom

dell'energia verde.

Con il mercato immobiliare in calo in America ma anche in Europa, anche per la casa è giunto il momento di pensare "innovativo", pensare in modo coraggioso a come trasformare un problema in un'opportunità. Il mercato immobiliare sarà sempre più segmentato e darà spazio crescente alle



novità tecnologiche ed ecologiche.

L'edilizia verde in futuro avrà valori di vendita più elevati proprio per la sua propensione al risparmio.

Pensando a questo futuro dietro l'angolo, per la legge del contrasto mi viene in mente l'ultimo rapporto Censis sull'Italia ed al quadro spietato fatto da De Rita di un Paese stretto nella "mucillaggine".

Un Paese dove vivono aree di eccellenza riconosciute a livello internazionale, ma che paiono restare dinamiche di minoranza, che non filtrano negli strati più ampi della società.

La crescita che non diventa sviluppo, cioè processo sociale, culturale, organizzativo. Una società "senza chiamata al futuro". E penso alle paure di sempre (dall'Apocalisse in poi) che paiono diventate la nostra sola realtà, almeno a quel che sembrerebbe dalla lettura dei media, soprattutto televisivi.

Tutto risolto in una lettura piatta, senza storia e senza profondità, tutta vissuta sull'emozione del momento, come quelle onde che si infrangono sui moli e si rompono in mille schizzi e poi ... è ancora mare. "Difficile attendersi qualsivoglia capacità o ripresa di "sviluppo di popolo", come si diceva una volta", dice il rapporto Censis che conclude vedendo nelle "minoranze" le possibilità di svolta.

Insomma, non più una società mille foglie dove la crema si spargeva per benino dovunque, ma una tavola povera di fantasia e risorse, con in qualche angolo degli inaspettati manicaretti, come quella "carbonara di tonno", cibo fatto di niente, che mi ha deliziato sere fa in un ristorante di Trastevere.

Mi domando che nesso ci sia in questo mio scritto: energia verde e società mucillaggine.

Nella cultura zen il bianco e il nero convivono. Sì, sono forse le due facce di una stessa medaglia: un mondo che muore, che si trasforma, ed il nuovo che facciamo fatica a vedere, ma che pure c'è.

Ed io che non sono religiosa, chiedo a Dio di darmi occhi per vedere.

E, già che ci sono, ti prego dammi orecchie per sentire e pazienza sufficiente per riuscire a guardare al futuro.

Al rogo ! Al rogo !

Torna alla ribalta il tema delle politiche abitative

Previsioni e scenari dopo le ultime elezioni



Il mercato degli affitti potrebbe salire? Nel corso degli ultimi anni, come ha dimostrato il rapporto Nomisma presentato a novembre del 2007, a salire è stato soprattutto il prezzo degli immobili in locazione, che sostanzialmente ha frenato la richiesta, ma la voglia di affitto nel 2008 potrebbe riprendere.

Il rapporto dell'Agencia del Territorio, divulgato il 22 aprile 2007 ha registrato un calo del 7,1 % delle vendite di immobili nel 2007, mentre si è registrato un aumento dei prezzi degli stessi che probabilmente continuerà, seppure lentamente, anche per tutto il primo semestre del 2008.

L'aumento dei prezzi degli immobili, contestualmente all'aumento dei mutui, ha portato fasce di popolazione, soprattutto quelle economicamente più deboli, alla ricerca di immobili in locazione.

Si sta verificando non tanto una "voglia di affitto", quanto una fuga dai mutui, come è avvenuto negli Stati Uniti dove nove milioni di persone sono tornate in locazione.

Ma nei centri urbani, più che nei piccoli paesi, le spese di affitto sono ancora molto elevate.

A risentirne sono quindi categorie deboli come gli anziani, gli studenti o gli immigrati.

Ecco perché, dopo diversi anni, il tema delle politiche abitative, è tornato alla ribalta del dibattito politico, al punto che nell'ultima manovra finanziaria sono state previste delle misure a sostegno dei ceti più deboli della società.

La Finanziaria 2008 ha previsto detrazioni per i contratti di locazione per i giovani e per le famiglie con un reddito basso. Stanziati, inoltre, circa 550 milioni di euro per l'edilizia residenziale pubblica.

Dopo molti anni, insomma, si ricomincerà a costruire alloggi popolari, con la conseguente messa sul mercato di più case in affitto a canone calmierato.

Misure che però non bastano, come ha evidenziato i vertici di Confedilizia in audizione davanti alle commissioni riunite di Camera e Senato in occasione della discussione della

manovra di bilancio.

Secondo i rappresentanti la manovra non ha posto la necessaria attenzione all'affitto, dal momento che non ha previsto anche interventi strutturali capaci di consentire un vero rilancio del mercato delle locazioni come la cosiddetta cedolare secca sugli affitti.

A puntare decisamente sulla costruzione di nuove abitazioni a canone calmierato è Assoimmobiliare che ha presentato un piano di social housing (collaborazione tra privati e istituzioni pubbliche per far fronte all'emergenza abitativa) che mira a coinvolgere enti locali, per le aree da edificare, e

lo Stato per l'utilizzo del Fondo nazionale di sostegno alle locazioni.

Secondo Assoimmobiliare, dunque, per poter affrontare quella che ormai rappresenta quasi un'emergenza sociale, occorre pensare ad un meccanismo di abbattimento della pressione fiscale sul processo di edificazione delle nuove abitazioni, di riduzione dei costi dell'area da edificare e l'intervento dello Stato con buoni affitto per le fasce più disagiate.

Un progetto per un milione di nuove case.

La finanziaria 2008

Tra le misure previste dalla Finanziaria 2008, è stata introdotta la detrazione del contratto di locazione di immobile adibito ad abitazione principale, purché stipulati ai sensi della legge 413/98, pari a 300 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro e di euro 150 se il reddito complessivo non superi i 30.987,41.

Per i giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni ai sensi della legge 431/98, spetta per i primi tre anni di locazione per l'abitazione da destinare a propria abitazione principale che sia diversa da quella dei genitori, una detrazione pari a

991,06 euro per i redditi inferiori a 15.494 euro annui.

Le detrazioni in questione avranno applicazione dal periodo di imposta 2007 quindi potranno rientrare nella dichiarazione dei redditi per il 2007 che verrà prodotta entro maggio.

Ampliata, inoltre, la detrazione Irpef del 19% relativa ai canoni di locazione stipulati da studenti universitari fuori sede. La detrazione viene estesa ai canoni relativi ai contratti di ospitalità e agli atti di assegnazione in godimento o locazione stipulati con enti di diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fini di lucro e cooperative. Si potrà

usufruire di un massimo di 500 euro l'anno.

IL decreto fiscale collegato alla finanziaria (DI 159/2007, convertito nella legge 222/2007) ha inoltre varato il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica.



Con Decreto emanato in data 20 febbraio 2008 u.s. dal Ministero dell'Economia e delle Finanze è stata istituita la Commissione di Studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari prevista dall'art. 1, comma 36, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008). Coordinatore della Commissione è stato nominato il Dr. Maurizio Zeppilli, Direttore Centrale delle Politiche Legislative del Ministero. Componenti: Dott. Vincenzo Busa, Dott. Alberto Di Giorgio, D.ssa Ines Gandini, Dott. Gianni Guerrieri, Dott. Pierpaolo Maspes, Dott. Luca Miele, D.ssa Loretta Ricci, Cons. Riccardo Rosetti, Dott. Giovanni Spalletta.

Obiettivo di tale Commissione è la stesura di un documento sulla revisione complessiva della fiscalità immobiliare, tema che ha particolarmente travagliato il settore negli ultimi due anni.



Il decreto fiscale ha destinato 550 milioni di euro per l'anno 2007 all'ampliamento dell'offerta di case a canone sociale per garantire il passaggio da casa a casa alle famiglie con sfratti esecutivi: previsto il recupero di alloggi non occupati di proprietà degli ex IACP o dei comuni, l'acquisto, la locazione e l'eventuale costruzione di nuovi alloggi.

Ai sensi del decreto fiscale, il ministero delle Infrastrutture, sulla base degli elenchi trasmessi dalle regioni e provincie autonome, ha individuato gli interventi prioritari ed immediatamente realizzabili suddividendo le relative risorse finanziarie.

Il programma del nuovo governo per la casa

Anche il programma di governo della coalizione Pdl-Lega-Mpa, uscita vincitrice all'ultima tornata elettorale, conteneva diverse misure a favore della casa.

Oltre all'eliminazione totale dell'Ici sulla prima casa, senza oneri per i Comuni, il programma del governo appena insediatosi, riprendeva il tema dell'edilizia pubblica.

Per l'edilizia esistente, già interessata negli ultimi anni da detrazioni per le ristrutturazioni e la riqualificazione energetica, viene proposta una graduale e progressiva detassazione degli investimenti in riscaldamento e difesa termica delle abitazioni, un fondo pubblico di garanzia per mutui contratti dai condomini per le opere di manutenzione e/o ristrutturazione e la stabilizzazione delle norme fiscali (Iva più imposte dirette) sui lavori di ristrutturazione edilizia.

Al centro dell'azione di governo ci saranno i quartieri degradati e le periferie delle grandi aree metropolitane: previste agevolazioni agli interventi di riqualificazione urbana e il finanziamento di progetti infrastrutturali che andranno ad integrare il programma "contratti di quartiere II" rifinanziato dalla Finanziaria 2008.

Giovani coppie e meno abbienti potranno continuare a contare su "bonus locazioni" per sostenere l'onere degli affitti.

Paola Alunni

Al via il nuovo Governo: questi i punti della politica abitativa proposti dal Pdl

- Abolizione totale dell'ICI sulla prima casa
- Progressiva introduzione del "quoziente familiare": si pagano le tasse in base al numero dei componenti del nucleo familiare
- "Piano Casa": costruzione di nuovi alloggi per i giovani e le famiglie
- Riduzione del costo dei mutui
- "Bonus Locazione Affitti": per aiutare le giovani coppie e le famiglie più bisognose

La Finanziaria trascura l'immobiliare

Anche Fimaa, in occasione della Finanziaria, ha sottoscritto il documento unitario stilato da 24 associazioni del mondo immobiliare, proposto da **Confedilizia**: per ridare dinamicità al mercato degli affitti è imprescindibile la cedolare secca (20%) sui redditi da locazione.

Di seguito riportiamo la lettera di Federico Sforza Fogliani, Presidente Confedilizia, uscita su "il Giornale" dello scorso 24 novembre



Ventiquattro associazioni del mondo immobiliare (un fatto del genere – che risulti – non si era mai verificato) hanno sottoscritto un documento unitario, sull'attuale momento. Si denuncia in esso che la legge finanziaria "trascura la casa e l'immobiliare in genere". Trascura soprattutto – si dice sempre in tale documento – "nel momento in cui occorre invece un suo urgente rilancio".

"L'affitto – dicono ancora le associazioni firmatarie, le più rappresentative del settore – è mobilità sul territorio, è opportunità per intere categorie (universitari e dipendenti dello Stato soprattutto), è una possibile via di fuga dalla crisi dei mutui. Perché ritorni l'affitto (con un conseguente calmieramento dei canoni), deve ritornare – prosegue l'appello – la redditività dell'affitto, oggi azzerata dall'imposizione fiscale, locale ed erariale".

La Finanziaria, invece, non prevede – neppure per i contratti calmierati – la cedolare secca sui redditi da locazione, "l'unica misura in grado di coniugare emersione di contratti illegali e ripristino della redditività". Non cogliere l'occasione della Finanziaria per ridare redditività all'affitto "sarebbe una scelta di una gravità enorme".

Oltre che da Confedilizia e **Fimaa** l'appello è firmato da: Aspesi, Appc, Fiaip, Unioncasa, Agiai, Aici, Alac, Ampic, Anama, Anbba, Asages, Assindatcolf, Assotruster, Cites, Confcasalinghe, Coram, Consiglio Nazionale Centri Commerciali, Cnr Casa, Fiabci, Fimpe, Gestincod e Isivi.

Analisi del mercato della locazione abitativa in Italia

Evoluzione storica, situazione attuale e prospettive



Nel 1978, con l'approvazione della Legge 392/78, venne introdotto in Italia l'equo canone, un rigido sistema di determinazione dei canoni di locazione secondo cui l'affitto non poteva superare una certa percentuale del valore catastale dell'immobile. Tale vincolo restrittivo ha spinto i proprietari a comprimere l'offerta di abitazioni in affitto, introducendo implicitamente un incentivo all'acquisto della casa. Si è andati verso una vera e propria liberalizzazione del mercato che, aggirando il regime controllato, ha causato gravissimi disagi alle famiglie, soprattutto quelle maggiormente indigenti, producendo un aumento del canone di locazione del 47%.

Tale stato di cose, inoltre, non è stato accompagnato da fenomeni riparatori (ad es. maggiore offerta di abitazioni), capaci di venire incontro alle fasce più deboli della popolazione.

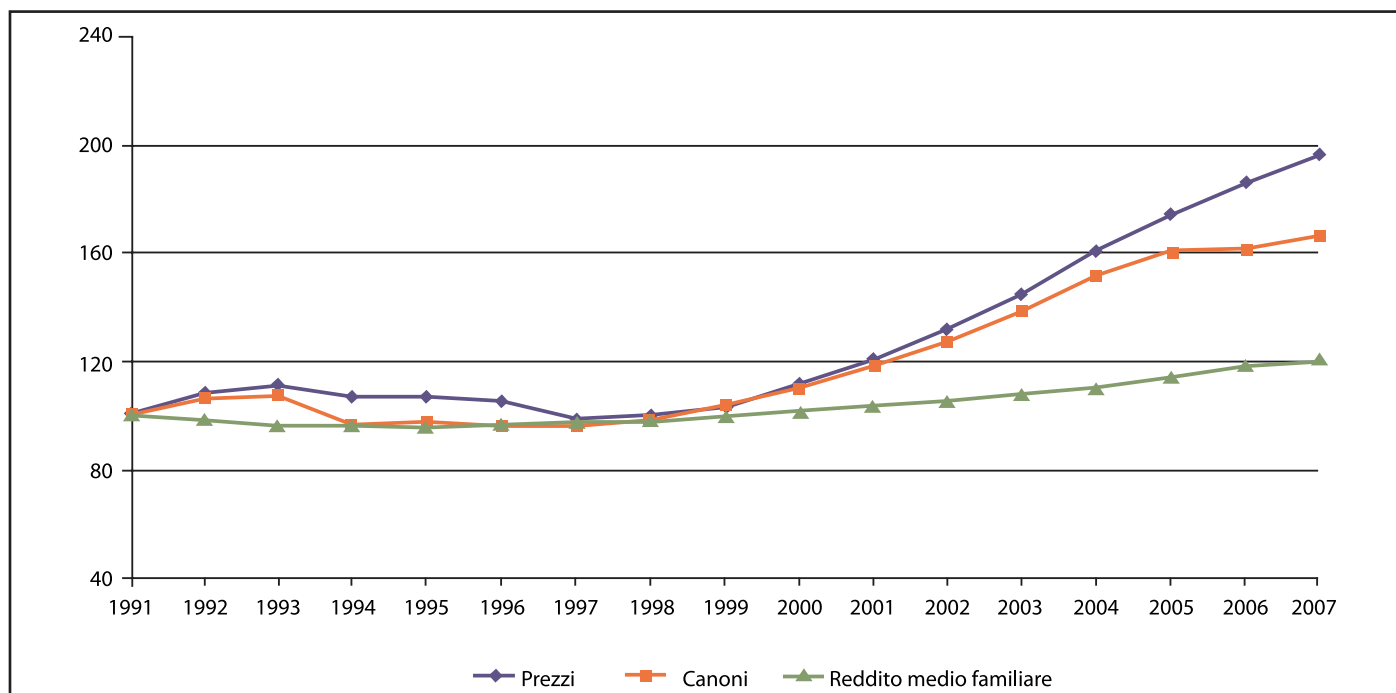
Nell'ultimo decennio la dinamica dei canoni locativi, anche per quelli residenziali, è risultata particolarmente accentuata ed il mercato immobiliare, ad eccezione degli anni della

recessione 1992 - 1997, è entrato in una robusta e lunga fase espansiva. Il forte incremento dei valori si è ovviamente riversato sulla capacità di spesa delle famiglie. Infatti la modesta crescita dell'economia, unita alla contrazione del numero di componenti per ogni nucleo familiare e all'ascesa dei prezzi hanno determinato una inaccessibilità al mercato della casa. Se la situazione sembra andare meglio per il mercato della compravendita (riduzione dei tassi di interesse, mutui spalmati su orizzonti temporali più estesi), lo stesso non si può dire per quanto riguarda il mercato della locazione. Il reddito dell'italiano medio risulta sempre più basso rispetto al costo dell'affitto. Tanto per fare un esempio, l'incidenza della locazione di un'abitazione di 80mq sul reddito familiare è passata dal 20,7 % dei primi anni '90, all'attuale 28,5%, con un aumento prossimo a 38 punti percentuali.

Tale situazione di disagio non sembra potersi localizzare solo nei grandi centri urbani ed oltre ad essere in costante contrazione da circa un ventennio, è esclusiva prerogativa delle

Evoluzione di prezzi e canoni di abitazioni e del reddito familiare nel periodo 1991 - 2007

(Valori in numero indice, 1991 = 100)



Fonte: Elaborazioni e stime Nomisma su fonti varie

classi meno abbienti. Nel 2004, il 37,6% delle famiglie affittuarie versava in condizioni di effettivo disagio, e per il 20% di esse l'onere connesso al pagamento dell'affitto risultava superiore al 30% del reddito; mentre solo poco più dell'1% delle famiglie proprietarie aveva analoghe difficoltà economiche legate al pagamento della rata del mutuo.

elevate. La previsione è che nel 2050 oltre un terzo degli italiani avrà più di 65 anni e questo, ovviamente, comporta la necessità di avviare una politica di medio – lungo periodo per sostenere i bisogni di questa fascia di popolazione.

Nel corso degli anni la quota di famiglie che vive in un'abitazione di proprietà si è progressivamente ampliata (dal 51%

2004 - Disagio effettivo famiglie affittuarie

In condizioni di sovraffollamento	14,3%	0,657 ml di famiglie
In condizioni di disagio economico	19,3%	0,887 ml di famiglie
In condizioni di sovraffollamento e di disagio economico	4,0%	0,184 ml di famiglie
Totale	37,6%	1,728 ml di famiglie

A fianco di queste sacche di disagio esistono processi individuabili che potrebbero favorire la realizzazione di interventi delicati. Il cambiamento socio – demografico e l'evoluzione degli stili di vita permettono di individuare un potenziale di domanda che potrebbe opportunamente essere soddisfatto da una offerta aggiuntiva di case in locazione.

Gli anziani, i giovani, gli studenti, i lavoratori pendolari, gli immigrati: queste categorie di potenziali nuovi utilizzatori di abitazioni in affitto andrebbe a generare una mobilità interna al patrimonio esistente che ridurrebbe il numero di nuove abitazioni da destinare all'affitto a 1 milione di unità rispetto al potenziale di domanda.

Il caso delle persone anziane è indicativo del processo appena descritto: tale categoria vive tendenzialmente in case di proprietà e sfiora il tetto di 12 milioni di persone. Di esse il 6% denuncia problemi legati alle cattive condizioni in cui vive ed il 56% lamenta spese troppo

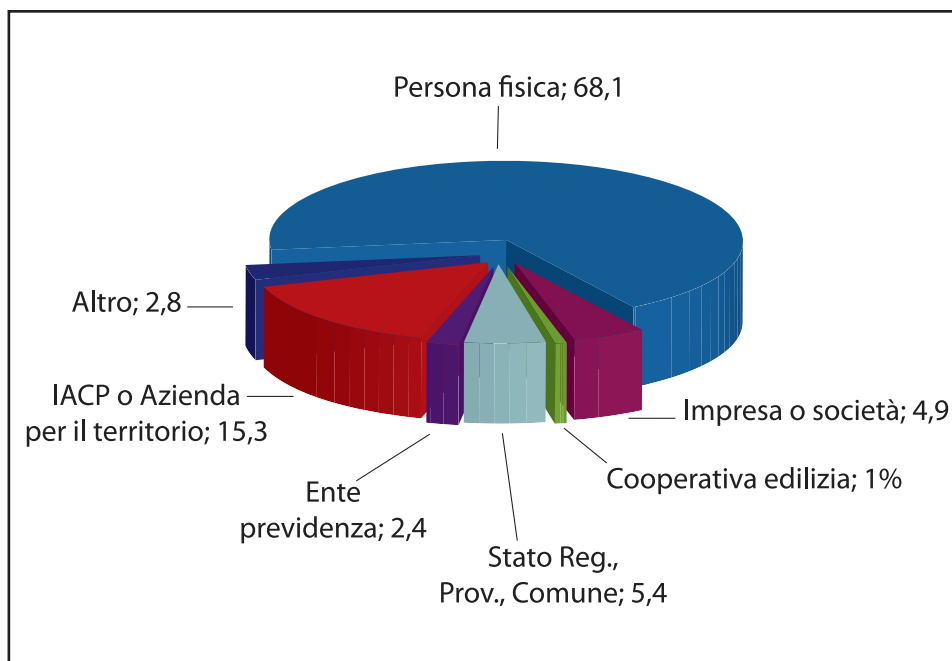
del 1971 al 72% del 2005). Una cifra elevata anche rispetto agli standard degli altri paesi europei.

Le persone fisiche detengono il 91,7% delle abitazioni occupate da persone residenti: si tratta quindi di un mercato dove gli acquirenti sono principalmente le famiglie utilizzatrici che hanno soppiantato gli antichi investitori istituzionali ormai rivolti ad investimenti in immobili commerciali, destinati allo svolgimento delle attività economiche. L'offerta di case per la locazione è concentrata nel segmento dei privati proprietari ma per dare nuovo slancio al settore si dovrebbe aprire il mercato agli investitori. Ricreare le condizioni per un consistente flusso di investimenti privati

verso la casa in locazione, può essere la strada per allargare l'offerta di alloggi in locazione, affiancando quella attuale, costituita dall'offerta formulata dalle famiglie che investono direttamente e da quella pubblica, con quella di nuovi investitori istituzionali.

C.P.

Figura giuridica del proprietario di abitazioni in affitto, anno 2001



Gli Atteggiamenti degli italiani nei confronti dell'abitare in affitto Focus su Milano e Roma

Sintesi dell'analisi quali-quantitativa di Renato Mannheimer



Milano



Roma

La casa vista in un clima generale di “allarme” sociale: questo in sintesi il quadro che emerge dall'analisi quali – quantitativa curata da Renato Mannheimer, insieme all'ISPO (Istituto per gli Studi sulla Pubblica Opinione).

Gli intervistati sono stati suddivisi in tre distinte tipologie: quantitativamente ascoltando un ampio campione (1.494 individui) rappresentativo della popolazione italiana maggiorenne; il campo è stato successivamente ristretto alla sola popolazione maggiorenne residente a Milano e Roma; qualitativamente, sempre a Milano e Roma, ascoltando il parere di importanti nomi appartenenti ai vertici istituzionali, alle università, alle associazioni di categoria e alle riviste specializzate nel settore.

La percezione del disagio abitativo è molto alta tra i residenti delle grandi città e in tutte le classi di età (giovannissimi e

meno giovani) e si accentua esponenzialmente soprattutto per chi vive in affitto.

Solo chi ha case di proprietà e non ha mai vissuto in affitto pensa che il problema riguardi solo alcune categorie di persone.

Tutti gli opinion leader intervistati si sono dimostrati concordi sulla totale assenza di una adeguata politica abitativa, di una chiara cornice legislativa e di una frammentaria progettualità che, oltre a rendere più fragili le potenzialità del Paese, potrebbe innescare, nell'immediato, una grave crisi sociale, sedimentare una situazione di stagnante immobilità per l'emancipazione giovanile, frenare la crescita economica, aumentando l'arretratezza culturale del Paese.

Il mercato dell'affitto e il costo degli immobili ha raggiunto prezzi troppo elevati per le tasche degli italiani e vivere nelle grandi città si sta trasformando in un vero e proprio privilegio

Dati ANSA: Roma la città più cara d'Italia, seguita dal capoluogo lombardo

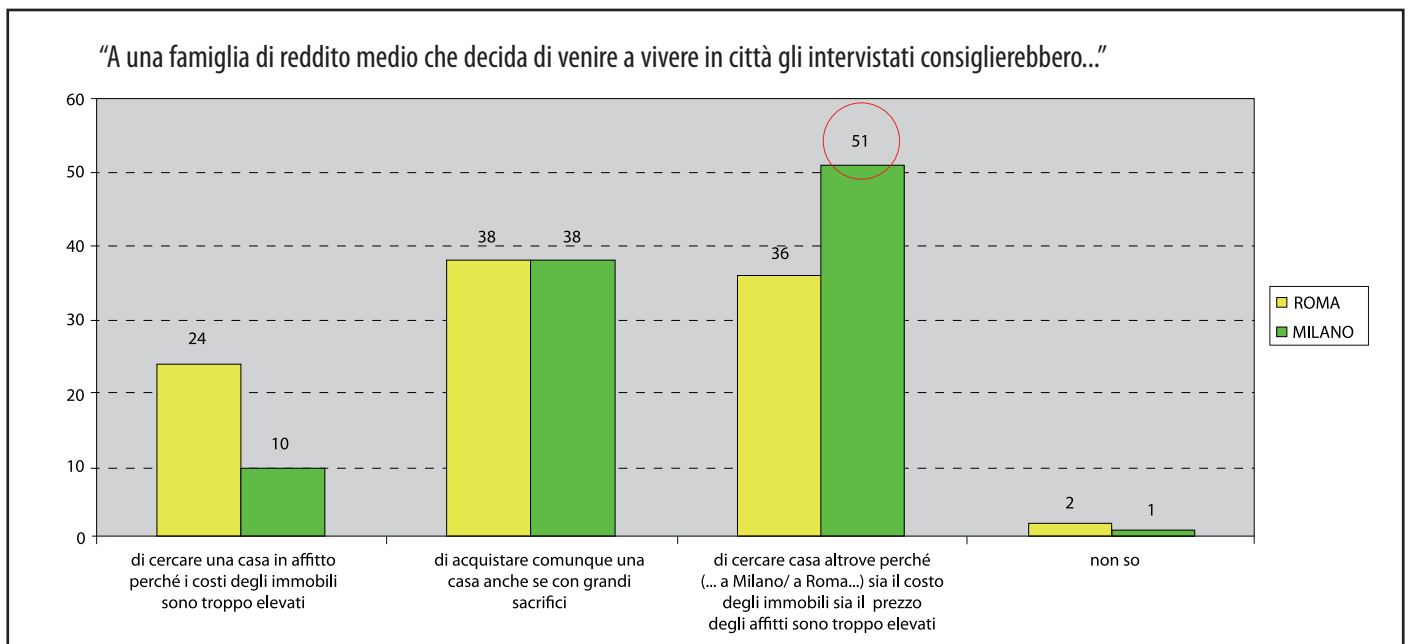
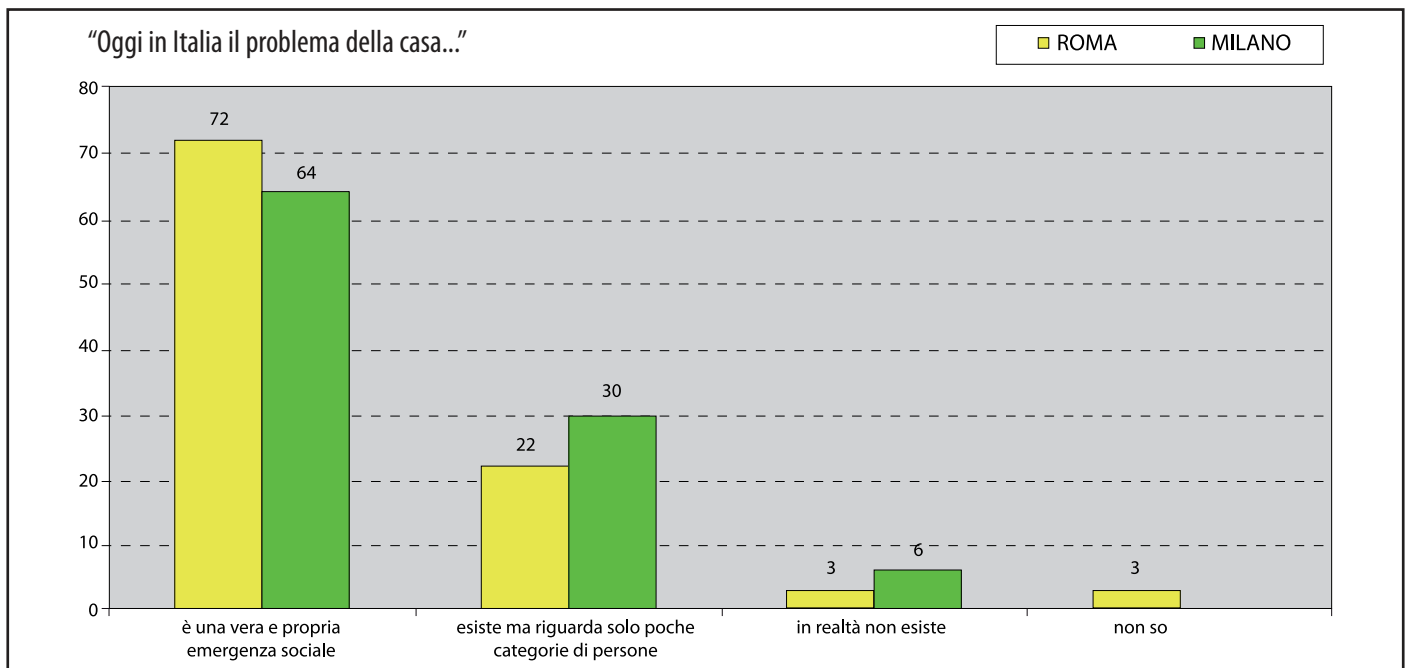
E' Tokyo la città con gli affitti più cari al mondo. Per un bilocale si toccano i 3.177 euro al mese e i 5.000 euro per un quadrilocale non arredato.

Praticamente più del costo di tre mesi a Milano, dove un bilocale costa in media 920 euro al mese e un quadrilocale viaggia intorno ai 1.350 euro.

In Italia, non è però il capoluogo lombardo ad essere più caro. La capitale batte tutte le altre città, visto che figura al 29° posto delle città più costose al mondo contro il 42° di Milano.

Roma è al 29° posto della classifica mondiale, con un guadagno di cinque posizioni nel 2007 rispetto al 2006.

La capitale è ottava in Europa per il costo degli affitti, mentre Milano è all'undicesimo posto. Secondo le rilevazioni, un bilocale arredato costava l'anno scorso 800 euro a Roma (contro i 700 del 2006) e 920 a Milano (contro i 900 dell'anno prima), città dove è maggiore la richiesta per le case piccole. Per i trilocali, sempre arredati, la capitale è però più cara: 1.350 euro contro i 1.200 in media della città lombarda.



per pochi eletti.

Una delle soluzioni, secondo gli opinion leader, consisterebbe nel cercare casa fuori dalle grandi arterie urbane, mentre comprare un immobile, potrebbe sì arrecare benefici in un futuro prossimo, ma solo a prezzo di enormi sacrifici nel presente.

L'80 % delle case in Italia è di proprietà, il 14% della popolazione è in affitto, mentre il restante 6% utilizza l'immobile gratuitamente.

Dobbiamo però ulteriormente diversificare il 14% di chi non vive in una casa propria: una fascia di persone che risultano, in maniera drammatica, veri e propri forzati dell'affitto, con caratteristiche specifiche ed altamente differenziate: le giovani coppie, gli studenti fuori sede, gli immigrati, alcune fasce

della popolazione spinte verso la povertà (anziani, invalidi, persone sole), i divorziati che a causa della contrazione del poter d'acquisto dello stipendio e al versamento degli alimenti, non riescono più a permettersi una casa di proprietà (le cosiddette "famiglie di ritorno"). L'altra faccia della medaglia è invece rappresentata dai "privilegiati": fortemente localizzati nei centri storici, detengono spazio riservato a costi eccezionali.

Tra gli altri dati evidenziati c'è da rilevare che lo stock in affitto ha avuto una vera e propria discesa in picchiata, infatti le quote di famiglia in affitto o subaffitto si è continuamente ridotta nel corso degli anni (dal 44,2% del 1971 al 12,9% del 1975), eppure sia a Roma che a Milano, la maggioranza degli intervistati scegliereb-

be di vivere in affitto se i costi fossero più bassi e se la regolamentazione del mercato consentisse contratti maggiormente trasparenti e a lungo termine. Il punto di vista soggettivamente ideale crolla però davanti ad un quadro oggettivamente reale: infatti appena due intervistati su dieci pensano che a Roma e Milano si possano trovare affitti a prezzi ragionevoli.

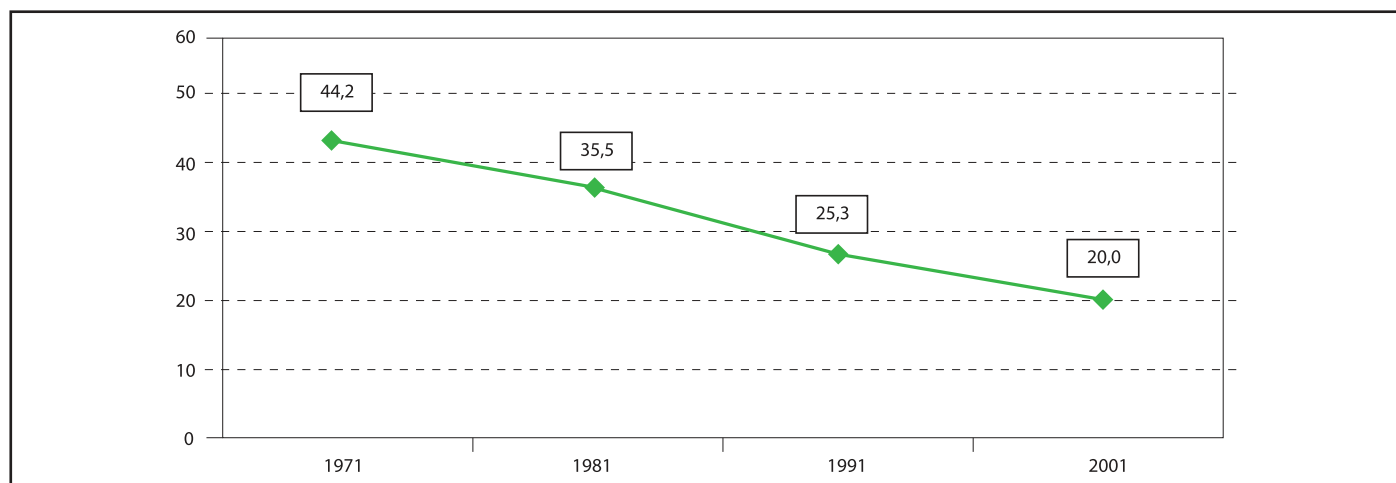
La proposta di Assoimmobiliare di costruire nuovi appartamenti in locazione a costi contenuti consentirebbe, secondo gli opinion leader, di risolvere i problemi di molte famiglie disagiate e sarebbe un segno di modernità capace di avvicinare l'Italia allo standard dei Paesi europei.

Ovviamente la proposta diventerebbe interessante se mostrasse un profilo risolutivo e blandamente speculativo: infatti se venisse a mancare una strategia collaudata tra pubblico e privato, tutto rischierebbe di ridursi ad una sfilza di recriminazioni su ciò che si poteva fare e non è stato fatto.

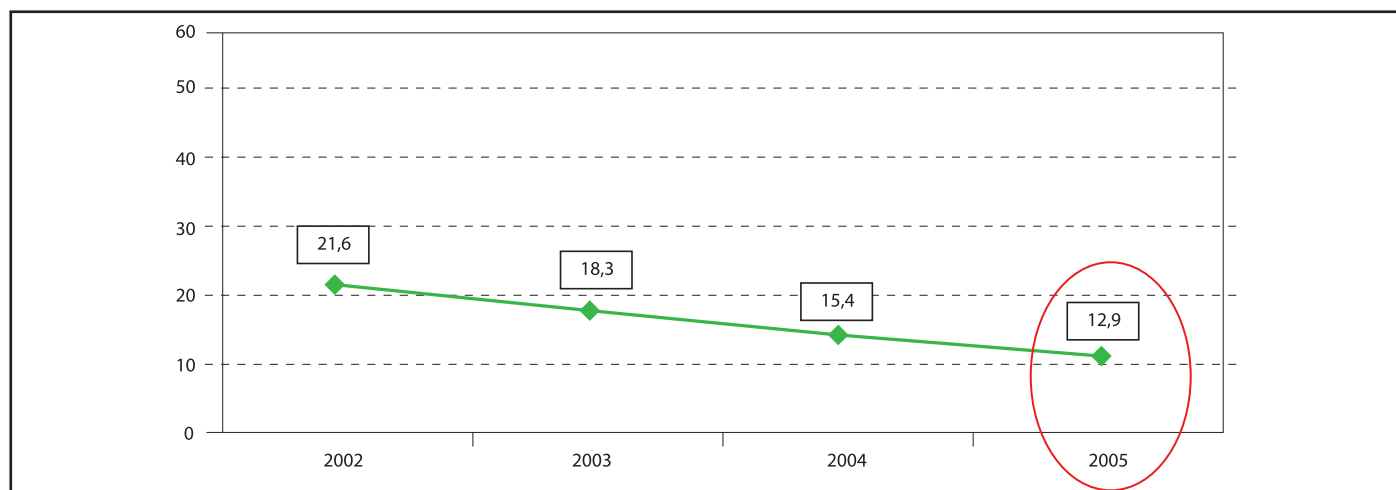
C.P.



Lo stock in affitto: una discesa in picchiata

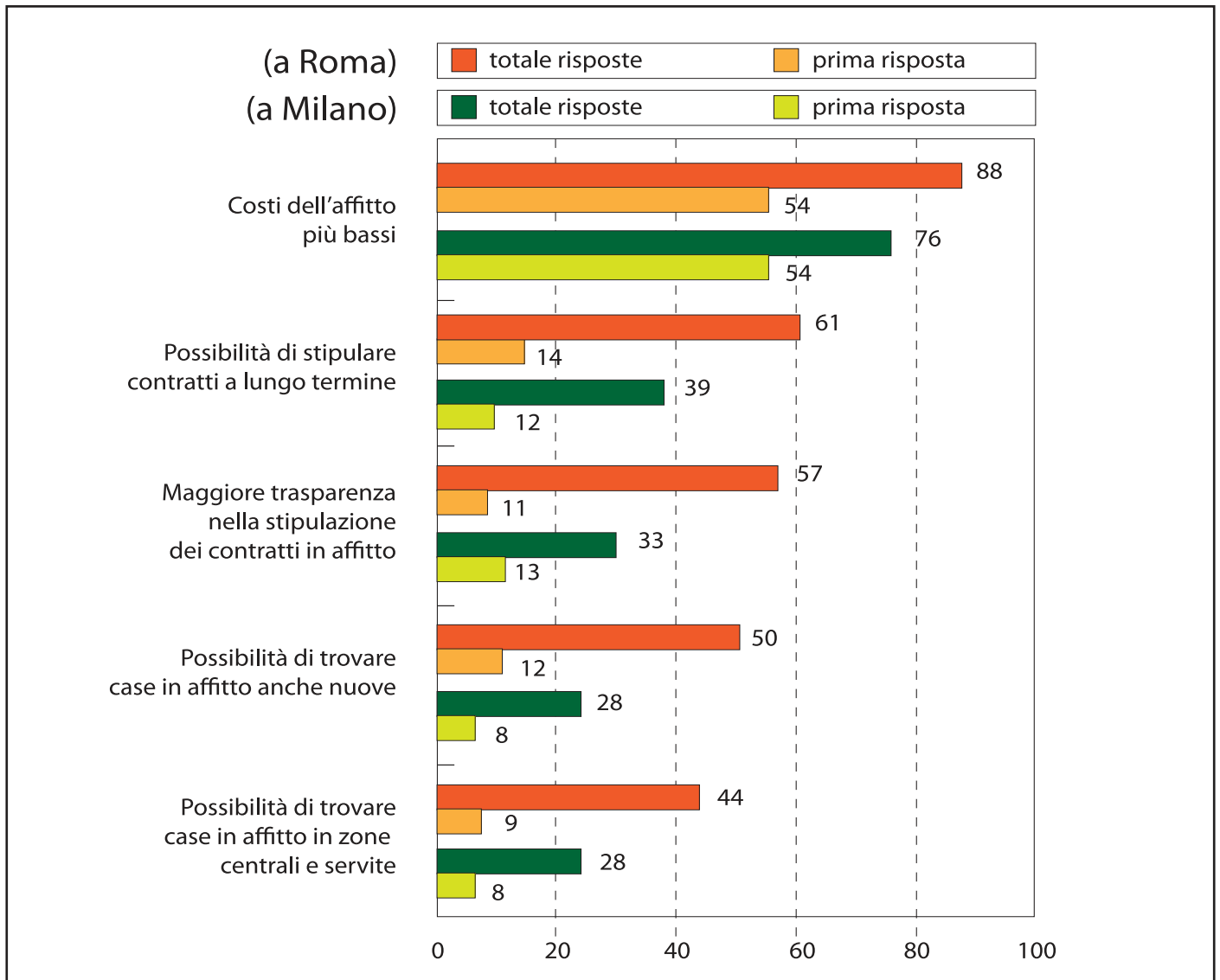


(Fonte: Istat, 2001)

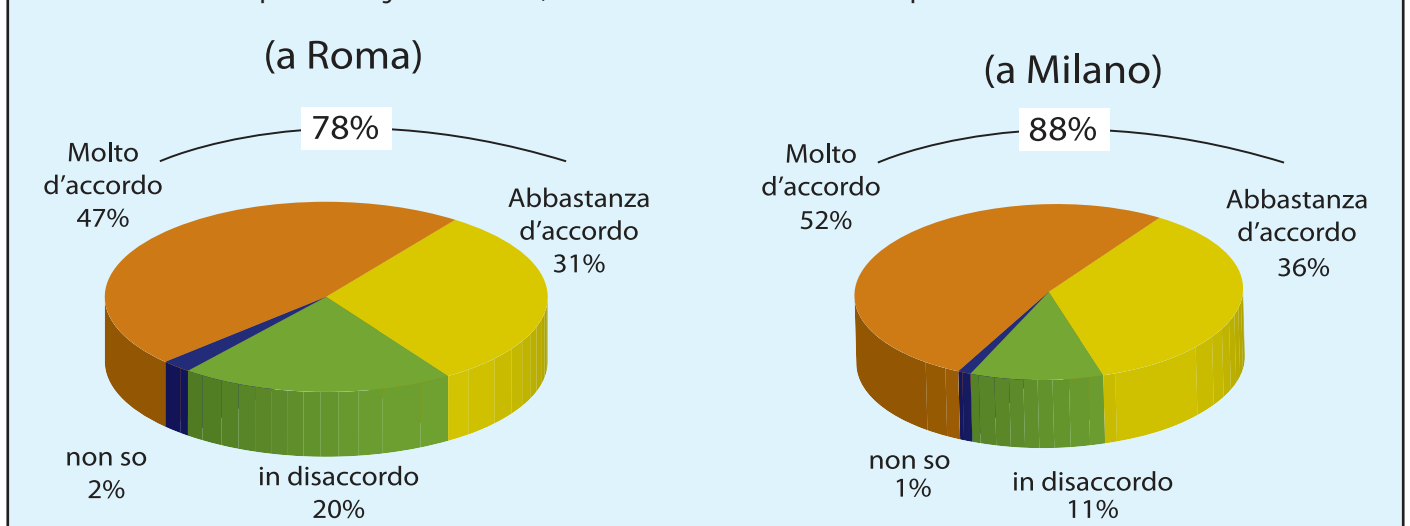


(Fonte: Censis, "RapportoCasamonitor", 2006)

A Roma e Milano la dimensione economica risulta determinante nella scelta dell'affitto come tipologia abitativa



Alcuni comuni recentemente hanno progettato di far costruire, in aree inutilizzate della loro città, nuove case da destinare all'affitto a prezzi contenuti. Esprima il suo grado di accordo, se anche il suo comune decidesse di promuovere tale iniziativa.



Italia: casa, dolce casa?

Intervista di Paola Alunni a Roberto Tricarico, coordinatore Consulta Casa Anci (Associazione Nazionale Comuni Italiani)



Aumentano gli sfratti, spesso per morosità incolpevoli, servono più alloggi pubblici, serve un piano nazionale a sostegno della locazione per mettere sul mercato abitazioni a canone calmierato perché i bilanci regionali da soli non ce la fanno a far fronte al fabbisogno di edilizia sociale. Di emergenza casa e trend degli affitti abbiamo parlato con Roberto Tricarico, Assessore alle politiche abitative Comune di Torino e coordinatore Consulta Casa ANCI

L'emergenza casa, secondo voi sta assumendo risvolti sociali (l'aumento dei tassi sui mutui sta mettendo a rischio le categorie più deboli)?

L'emergenza casa sta cambiando rapidamente fisionomia, accanto alle domande tradizionalmente portate dalle fasce deboli, rappresentate dalle famiglie a basso reddito, hanno preso peso sempre di più gli anziani, spesso soli, ma si sono anche aggiunti soggetti nuovi come le persone sole a causa delle separazioni coniugali, i giovani lavoratori, anche di livello scolastico alto, che non ce la fanno a pagare un affitto a prezzi di mercato, gli immigrati regolari, ma marginali sotto il profilo economico.

Spesso la condizione di difficoltà non è definitiva, ma legata ad una fase della vita o ad un periodo medio lungo, si parla in questi casi di fragilità sociale più che di debolezza, anche la risposta andrebbe differenziata, in questi casi possono essere utili sistemazioni temporanee e non necessariamente in alloggi, ad esempio le residenze collettive o gli alberghi sociali sono più efficaci delle case popolari tradizionali.

Quali le categorie più a rischio?

Sul piano dell'emergenza abitativa, si stanno diffondendo i casi di sfratto per morosità, per famiglie in affitto, o i decreti di trasferimento, per le famiglie che hanno contratto un mutuo e non hanno pagato le rate. In generale si tratta sempre più spesso di morosità incolpevoli, legate a riduzione del reddito, ma spesso anche ad aumenti di canone o dei tassi di interesse. In questi casi si è disarmati, non ci sono abbastanza alloggi pubblici per tutti i richiedenti e non si hanno risorse sufficienti per interventi urgenti quali ricoveri alberghieri o sostegno alla locazione.

La Finanziaria 2008 ha previsto misure a favore della casa: sono sufficienti cos'altro secondo voi servirebbe, sempre in un'ottica "sociale"?

A livello nazionale è sempre più necessario un piano di interventi cospicui a sostegno della locazione, sia in termini di incremento del patrimonio pubblico, attraverso l'acquisto, il recupero o la nuova costruzione, sia in termini di sostegno alle famiglie in affitto con il fondo nazionale, che al momento si dimostra totalmente inadeguato sotto il profilo dell'entità del finanziamento.

Ugualmente urgente è la definizione di "alloggio sociale" quale norma quadro nazionale capace di uniformare gli interventi regionali volti al coinvolgimento del mercato privato nella messa sul mercato di abitazioni a canone calmierato. I bilanci regionali da soli non sono sufficienti per far fronte al fabbisogno di edilizia sociale.

Che altre misure servirebbero?

L'intervento più significativo della Finanziaria 2008 è certamente lo sgravio fiscale per gli affitti, a favore di proprietari e inquilini, così come merita rilievo la parziale abolizione dell'ICI. Queste misure però non disegnano un piano complessivo e organico sulla casa, cosa di cui però c'è un enorme bisogno.

Quello che chiediamo da tempo è che s'investa almeno 1,5 miliardi di euro sulla edilizia pubblica ed una riforma sulla 431/98, per rendere ancora più accessibile il mercato privato della locazione, con incentivi ai proprietari e contributi agli inquilini.

Siete d'accordo con iniziative volte ad immettere sul mercato abitazioni a prezzi calmierati?

Noi abbiamo avviato alcune iniziative in questa direzione. Con l'approvazione del piano casa della Regione Piemonte e del conseguente piano casa del Comune di Torino, sono stati attivati diversi interventi sia di tipo tradizionale sia di tipo innovativo.

Accanto alla realizzazione di nuovi alloggi si è sempre di più affermata la pratica dell'acquisto di alloggi situati in complessi privati, grazie ad una apposita norma urbanistica adottata dal Comune, sono inoltre stati programmati condomini solidali, per gli anziani e le mamme con bambino, coabitazioni solidali per giovani volontari, ma anche per studenti e giovani lavoratori, si è avviato il progetto di due strutture residenziali temporanee per i soggetti fragili: un albergo ed un residence sociali, è stato avviato un programma di sostegno ai giovani, con lavoro discontinuo, che contraggano mutui per l'acquisto della prima casa, e due progetti per l'avvio alla casa dei migranti romeni e dei rifugiati umanitari.

Da alcuni anni infine è attiva la immobiliare sociale comunale Lo.ca.re. per la mediazione e l'incontro tra la domanda debole ed il mercato immobiliare privato.

Con Lo.ca.re. sono stati stipulati più di 2.000 contratti in cinque anni, raddoppiando di fatto la disponibilità di alloggi a basso costo per famiglie economicamente deboli.

Sono inoltre in fase di avvio alcuni esperimenti di messa a disposizione di aree e immobili di privati investitori che realizzino a loro spese alloggi a canone moderato; il primo passo in questa direzione sarà una variante urbanistica specifica.

Spesa media per famiglia per voce di spesa e numero componenti (2006). Valori% sul totale della spesa

Fonte: Istat- I consumi degli italiani 2006

N. componenti	1	2	3	4	5 o più
abitazione	33,6	28,6	23,8	21,2	20,1
Combustibili ed en. elettrica	5,7	5,2	4,8	4,6	4,8
Arredamenti, elettrodomestici e servizi per la casa	5,7	5,7	6,5	6,0	5,4
trasporti	10,4	14,0	16,1	17,1	16,2

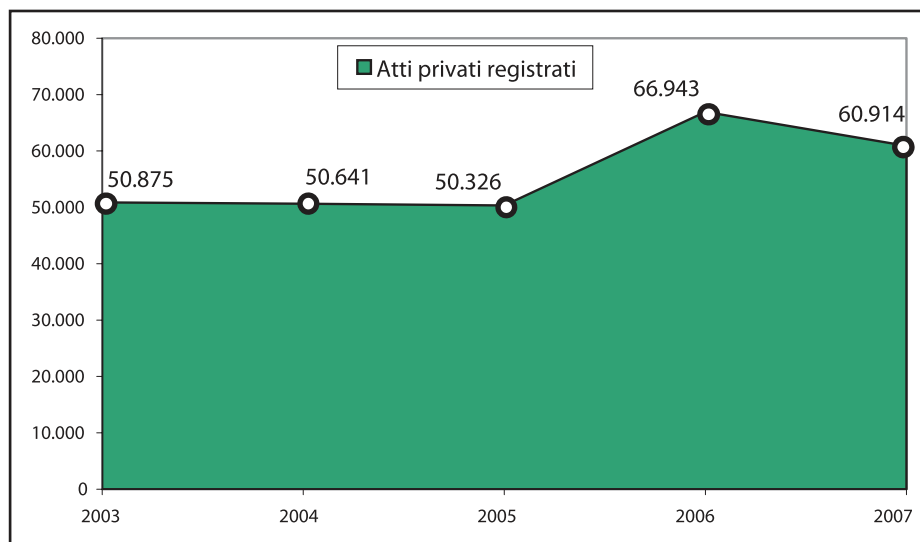
La città e la casa

Il caso di Torino: emergono nuove forme di abitare, povertà e “zone grigie”. I dati presentati durante il seminario di Torino e il IV rapporto sulla condizione abitativa del capoluogo piemontese

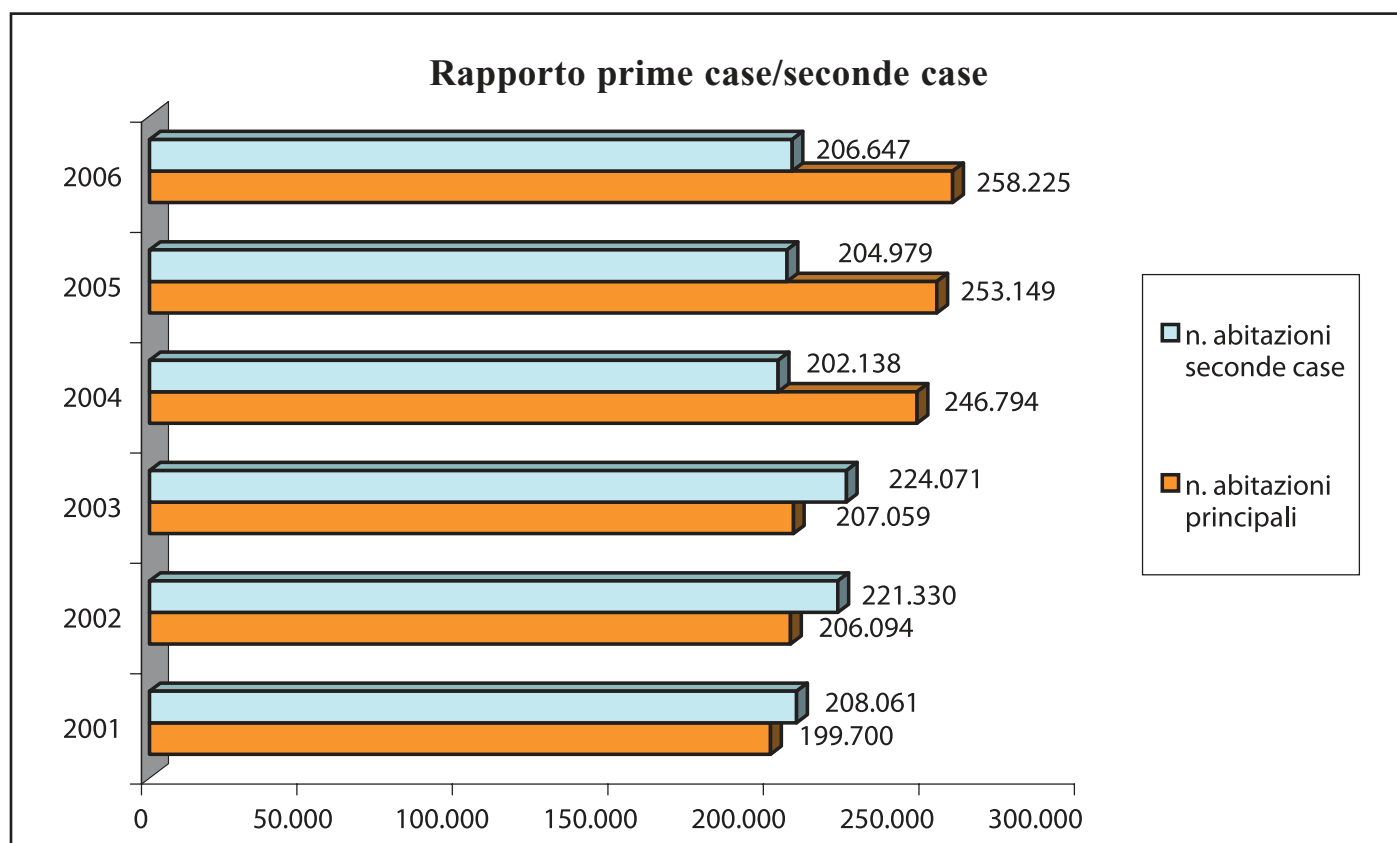
Disagio abitativo, nuove forme di povertà, società in continua evoluzione: il Comune di Torino ha studiato il fenomeno durante il seminario svoltosi a novembre del 2007 dal titolo «Città e abitazione, oggi».

Secondo lo studio presentato, stanno emergendo nuove forme di disagio abitativo che non toccano più solo le condizioni sociali più svantaggiate, a cui per lo più si è rivolta l'offerta di edilizia residenziale pubblica.

Si è formata un'“area grigia” di disagio che riguarda anche parte dei ceti medi i cui fattori vanno ricercati nei costi crescenti dell'affitto, nell'incidenza dei mutui per l'acquisto delle abitazioni, la



lunga durata dei mutui e la maggiore incertezza del reddito. Basti citare a questo proposito i dati Nomisma: nel 2007 il costo mensile per un'abitazione in affitto di 90 mq è cresciuto a Roma dell'84,8% rispetto al 2000, a Milano



del 51,2% e nelle altre città metropolitane del 46,4%.

Il monte mutui erogati per l'acquisto dell'abitazione è cresciuto tra il 1996 e 2006 del 466%, con aumento anche della durata media.

Dell'area grigia, sempre secondo lo studio presentato a Torino, fanno parte famiglie in difficoltà economica, anche solo temporanea, giovani "intrappolati" nella famiglia di origine, anziani con alloggi troppo costosi, o con tipologie inadeguate (abitazioni fatiscenti, in aree esterne prive di servizi e trasporti pubblici), non in grado di trovare nuova sistemazione, coppie giovani con problemi di instabilità del lavoro, famiglie monoparentali e single di ritorno. Nel contempo si aggravano forme di estrema povertà abitativa come il fenomeno della homelessness causate da una pluralità di cause economiche come disoccupazione, povertà, sociali, istituzionali ed esistenziali (migrazione, malattia mentale, alcolismo).

Durante il seminario sono state avanzate anche alcune proposte: rilanciare l'iniziativa pubblica per la casa ma con attenzione non solo alla quantità, ma anche alla qualità; promuovere forme di residenza diverse da quelle tradizionali come il co-housing per i giovani, per gli anziani, residence sociali e varie forme di residenza temporanea.

Il tutto con un'attenzione particolare non solo all'abitazione, ma anche al contesto urbano come ad esempio problemi del mix sociale, del rapporto casa - servizi pubblici - commercio.

Nel dettaglio, invece, secondo il IV Rapporto, riferito all'anno 2007, sulla condizione abitativa della città di Torino, si sta assistendo all'espansione di nuovi bisogni abitativi dovuti ai flussi migratori, alla crescente mobilità interna dovuta alla maggiore flessibilità del lavoro, all'incremento della popolazione anziana e alle trasformazioni della

struttura familiare classica.

Bisogni abitativi che non trovano risposte adeguate nel mercato e ripropongono la necessità di un'azione pubblica, di nuove ed innovative politiche per la casa.

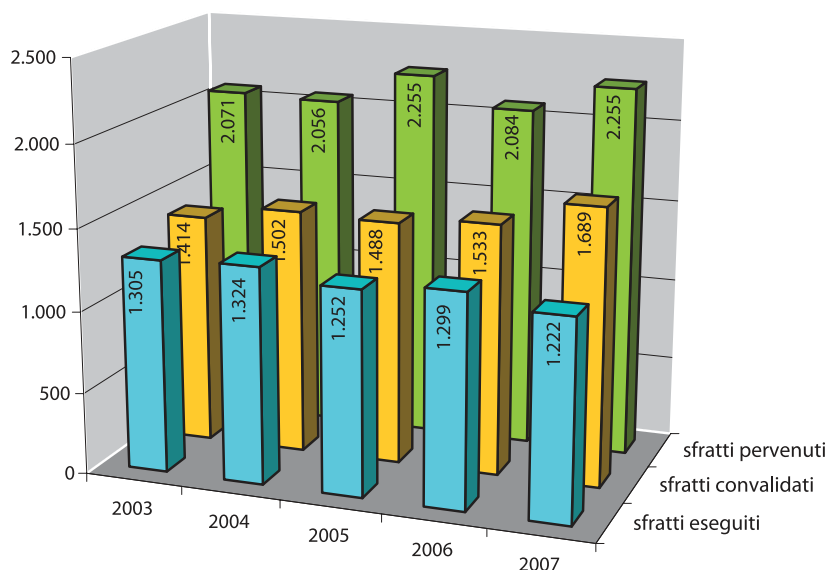
Maria Grazia Savant presidente di Fimaa Torino dichiara "Torino non è nuova a consistenti flussi di immigrazione: quello dal sud degli anni '60 certo ha segnato il volto della città. Oggi come allora la

città deve essere aperta alle nuove esigenze dell'abitare e non penso solo agli immigrati ma anche e soprattutto alla crescita degli anziani, alle case dei singles, alle nuove famiglie con pochi figli. Non esiste più una sola casa ma diverse necessità di "abitare". Noi agenti immobiliari, nel contatto quotidiano con la ricerca della casa, ben lo sappiamo".

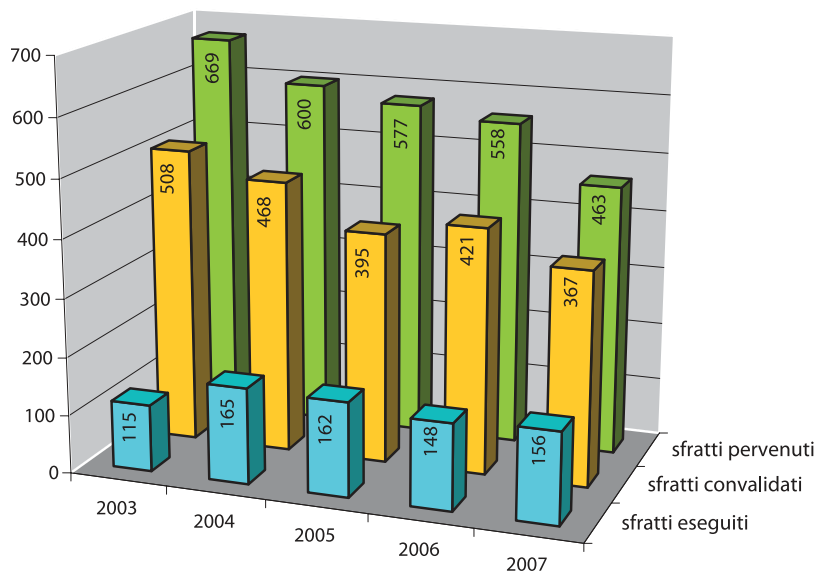
P. A.

Procedimenti di sfratto - Tribunale di Torino

Morosità



Finita Locazione



Giornate formative FIMAA 2008

(STIME E PERIZIE - OMI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE, ASTE GIUDIZIARIE, CERTIFICAZIONE QUALITÀ, CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEI FABBRICATI)

CONTINUA ANCHE NELL'ANNO 2008 IL PERCORSO FORMATIVO DELLA FIMAA ITALIA RIVOLTO ALLE IMPRESE ISCRITTE ALLE ASSOCIAZIONI PROVINCIALI FIMAA ADERENTI ALLE ASCOM TERRITORIALI.

IL PROGETTO È STATO SVILUPPATO SU QUATTRO GIORNATE MONOGRAFICHE (STIME E PERIZIE - OMI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE, ASTE GIUDIZIARIE, CERTIFICAZIONE QUALITÀ, CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEI FABBRICATI).

LA PRIMA GIORNATA, QUELLA SU STIME E PERIZIE E SULL'OSSERVATORIO PER IL MERCATO IMMOBILIARE, È STATA REALIZZATA IN COLLABORAZIONE CON L'AGENZIA PER IL TERRITORIO, CHE HA MESSO A DISPOSIZIONE DELLA NOSTRA ORGANIZZAZIONE PER LA DOCENZA DUE TRA I MIGLIORI DIRIGENTI NAZIONALI DELLA STRUTTURA.

IL PROGETTO, ATTUALMENTE NELLA SUA FASE DI REALIZZAZIONE SPERIMENTALE, È STATO GIÀ PRESENTATO IN CINQUE PROVINCE: FIRENZE, TARANTO, PRATO, LA SPEZIA E ROMA. LE ALTRE PROVINCE INTERESSATE SARANNO: FERRARA, PESCARA, CAGLIARI, LUCCA, SASSARI, PERUGIA, ASCOLI PICENO E SAVONA.

LA FASE SPERIMENTALE SI CONCLUDERÀ A SETTEMBRE.



ROMA

ROMA



ROMA



FIRENZE

FIRENZE

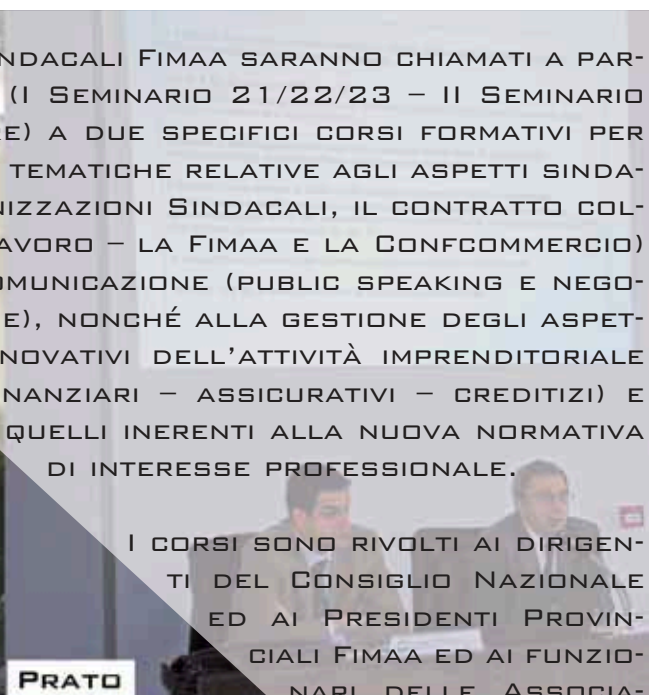
Seminari Formativi Sindacali FIMAA

I QUADRI E I DIRIGENTI SINDACALI FIMAA SARANNO CHIAMATI A PARTECIPARE A NOVEMBRE (I SEMINARIO 21/22/23 - II SEMINARIO 28/29/30 NOVEMBRE) A DUE SPECIFICI CORSI FORMATIVI PER APPROFONDIRE LE TEMATICHE RELATIVE AGLI ASPETTI SINDACALI (LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI, IL CONTRATTO COLLETTIVO DI LAVORO - LA FIMAA E LA CONFCOMMERCIO) E ALLA COMUNICAZIONE (PUBLIC SPEAKING E NEGOZIAZIONE), NONCHÉ ALLA GESTIONE DEGLI ASPETTI INNOVATIVI DELL'ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE (FINANZIARI - ASSICURATIVI - CREDITIZI) E QUELLI INERENTI ALLA NUOVA NORMATIVA DI INTERESSE PROFESSIONALE.

I CORSI SONO RIVOLTI AI DIRIGENTI DEL CONSIGLIO NAZIONALE ED AI PRESIDENTI PROVINCIALI FIMAA ED AI FUNZIONARI DELLE ASSOCIAZIONI/CONFCOMMERCIO INTERESSATE.



TARANTO



PRATO



LA SPEZIA



LA SPEZIA



LA SPEZIA



PRATO

Il mercato dei mutui casa **INTESA** **SANPAOLO**

Intervista a Andrea Crovetto – Direttore Commerciale di Intesa Sanpaolo



Andrea Crovetto

Il rialzo dei tassi interbancari ha inciso in maniera significativa sul costo dei mutui; esiste una correlazione con l'aumento delle sofferenze evidenziato da Banca d'Italia?

Non c'è dubbio che il rialzo dei tassi interbancari abbia determinato un aumento, a volte anche notevole, del costo dei mutui a tasso variabile.

E' anche vero che le sofferenze sui mutui sono aumentate in valore assoluto ma, l'aumento dell'8,5% dei mutui a sofferenza registrato nel periodo ottobre 2006 – ottobre 2007, va correlato al forte incremento delle erogazioni e dello stock dei mutui degli ultimi anni, cresciuto ben oltre il 10%.

Interpretando i dati di Banca d'Italia in una accezione più generale, i motivi di allarme si riducono significativamente.

Va ancora ricordata la buona struttura qualitativa degli asset creditizi domestici, assolutamente non paragonabile a quella che ha determinato la crisi dei mutui sub prime americani.

Infatti il nostro mercato dei mutui è fortemente connesso alla finalità di acquisto della casa piuttosto che a finalità di natura finanziaria, con un rapporto tra il valore del mutuo e quello dell'immobile molto basso.

Quindi non esiste un'emergenza insolvenza mutui?

Le rate impagate restano su livelli fisiologici e i nostri indicatori di qualità segnalano una situazione di sostanziale stabilità; non possiamo quindi affermare che vi sia un'emergenza.

Questo risultato è anche frutto di un approccio qualitativo moderno nel concepire il rapporto fiduciario con la clientela. Oltre 100.000 famiglie nel 2007 hanno coronato con successo il loro progetto casa assieme alla nostra banca e possono essere testimoni di quanto siamo capaci e pronti nel sostenere i nostri clienti, applicando e condividendo però, standard qualitativi molto seri sul fronte della sostenibilità del debito.

Con i vostri nuovi mutui introducete delle opzioni come la possibilità del cliente di decidere di saltare il pagamento di una o più rate o di allungare e ridurre la durata del mutuo, quanto possono essere apprezzate queste soluzioni?

Dal nostro punto di vista è una questione di correttezza e trasparenza.

Pensiamo sia giusto sviluppare un rapporto di fiducia con la clientela.

Ciò che registriamo giornalmente è un grosso apprezzamento da parte dei nostri clienti in quanto, diversificando la gamma di prodotti con soluzioni di qualità, stiamo offrendo loro la possibilità

di avere maggiore libertà di decisione. Sempre su questa linea, uno dei nostri primi interventi dopo la fusione è stato offrire una nuova gamma di prodotti e finanziamenti ai giovani, che con la precarietà della loro situazione economica legata agli studi o ai contratti di lavoro atipici, non potevano ottenere credito.

Siete stati molto attivi anche sul fronte della portabilità/trasferimento dei mutui da una banca all'altra.

Quali sono le novità su questo fronte?

Nonostante gli interventi legislativi, mancano ancora procedure interbancarie standardizzate che rendano la "portabilità" dei mutui meno complessa. Anche le reazioni delle banche sono al momento tra loro molto differenziate. Anticipando il rilascio delle suddette modalità operative, già da febbraio i clienti possono richiedere di trasferire il mutuo in essere presso un'altra banca verso tutte le filiali Intesa Sanpaolo, attraverso un'operazione di surroga completamente gratuita.

Ciò significa che Intesa Sanpaolo si farà carico delle spese notarili e il cliente non avrà alcuna spesa per l'operazione di estinzione del mutuo in essere con un'altra banca, risparmiando anche i costi di istruttoria e perizia.

Il nuovo finanziamento deve essere di importo pari al debito residuo del vecchio mutuo da estinguere, mentre potrà essere erogato per una diversa durata e tipologia tasso rispetto all'originario. Anche alla sostituzione per surroga si applicano le medesime opzioni di flessibilità durata e sospensione rate che Intesa Sanpaolo ha introdotte a partire da

gennaio sui mutui con finalità abitative. Trasferendo il finanziamento presso la nostra banca, il cliente potrà quindi usufruire dei servizi di nuova generazione abbinati ai mutui di Intesa Sanpaolo, come: la sospensione del pagamento delle rate e l'allungamento e l'accorciamento della durata.

Quali saranno gli effetti della congiuntura economica sul mercato dei finanziamenti alle famiglie?

La crisi dei mutui sub prime e le turbolenze del mercato sembra non abbiano influenzato significativamente la dinamica del mercato italiano.

Con il passare dei mesi però si percepiscono maggiori tensioni sul fronte della liquidità, del costo di raccolta e quindi dei tassi di interesse.

Si registra inoltre un rallentamento del mercato immobiliare in fase riflessiva dopo un ciclo molto lungo di crescita. Questi fattori ci portano a credere che le previsioni di crescita dovranno essere riviste al ribasso con un trend

che rimane più vivace sul credito al consumo e una contrazione dei mutui fondiari.

Qual è l'approccio di Intesa Sanpaolo al mondo della mediazione creditizia?

Nella piena consapevolezza della capacità dei canali non bancari di raggiungere il cliente nell'esatto momento in cui nasce il "bisogno casa", Intesa Sanpaolo, a partire da gennaio 2008, ha intrapreso una politica commerciale fortemente orientata a sviluppare i canali distributivi "indiretti" privilegiando il perfezionamento di poche importanti alleanze di ri-

levanza nazionale a cui riservare un'offerta di assoluta qualità; la collaborazione con Fimaa va in questa direzione.

Sia Banca Intesa S.p.A. che Sanpaolo IMI S.p.A. hanno storicamente intrattenuto rapporti di collaborazione con Fimaa, quali sono le novità di rilievo introdotte con la revisione dell'accordo?

Con la fusione tra i due Istituti, da cui è nata Intesa Sanpaolo S.p.A., è sorta l'opportunità di rinnovare e superare le precedenti convenzioni, sia di carattere



locale che nazionale, in piena condivisione con i Vertici nazionali della Federazione, al fine di addivenire alla definizione di un unico accordo nazionale che, al contempo fosse esteso all'intero gruppo bancario Intesa Sanpaolo e assicurasse l'adozione di processi operativi univoci rispetto agli accordi esistenti, salvaguardando appieno quelle caratteristiche specifiche di ciascuno ritenute idonee a massimizzare l'efficacia dell'azione commerciale.

Riteniamo fosse anche necessario garantire un catalogo prodotti d'eccellenza, adeguato alle mutate condizioni di

mercato. Più precisamente, tale offerta prevede la disponibilità per tutti gli Associati dell'intero catalogo mutui Retail e di linee di prodotto con spread per i clienti e riconoscimenti commissionari differenziati su tre livelli.

L'Associato è libero di utilizzare l'opportuno livello di spread in relazione alle esigenze ed alle caratteristiche del cliente.

A nostro avviso è anche opportuno che il processo operativo sia differenziato per i Mediatori Creditizi e gli Agenti Immobiliari. Più precisamente, i Mediatori Creditizi – cui è demandata la

vera e propria offerta fuori sede per conto della Banca – interagiranno esclusivamente e direttamente con i Centri Domus, strutture specializzate presenti sul territorio integralmente dedicate ai mutui, mentre gli Agenti Immobiliari potranno interagire con le Filiali presentando il cliente e costruendo l'operazione di mutuo con il supporto del nostro personale commerciale.

Come possono fare gli associati Fimaa a conoscere i dettagli dell'offerta di collaborazione con Intesa Sanpaolo?

Per quanto importante l'operatività in passato, nutriamo grandi aspettative su questo rinnovato accordo e quindi puntiamo ad una elevata velocità di decollo. A tal fine tutta la nostra rete è stata attivata affinché si faccia portavoce diretta sul territorio presso le Strutture Locali Fimaa e presso tutti gli associati.

L'invito a tutti i lettori è anche quello di recarsi presso le filiali Intesa Sanpaolo per approfondire i termini della collaborazione.

Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici

PRIME NOTE

Il 27 marzo 2008 è entrato in vigore il Decreto 22 gennaio 2008 n. 37, che, nel dare attuazione all'art. 11 *quaterdecies*, comma tredicesimo, lett. a) della legge 2 dicembre 2005 n. 248 ha introdotto importanti novità in materia di sicurezza degli impianti.

Trattasi in particolare di una normativa che mira a garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica, con particolare riferimento ad eventuali incidenti domestici, in attuazione delle direttive comunitarie in materia.

L'ambito d'applicazione del decreto in esame è delineato dall'art. 1 laddove viene stabilito che le norme ivi contenute si applicano "agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze". Saranno quindi assoggettati al decreto in esame sia gli impianti collocati in immobili adibiti ad uso abitativo, sia quelli posti a servizio di immobili destinati ad attività commerciali, imprenditoriali, ecc.

Lo stesso art. 1 al comma secondo individua gli impianti interessati dalle disposizioni del decreto de quo, stabilendo che le stesse devono ritenersi riferibili: agli impianti elettrici e di protezione contro le scariche atmosferiche; agli impianti relativi all'automazione di porte, cancelli, ecc.; agli impianti elettronici, quali quelli radiotelevisivi; agli impianti di riscaldamento, condizionamento, refrigerazione e climatizzazione; agli impianti idrici e sanitari; agli impianti di distribuzione e utilizzo del gas; agli impianti atti al sollevamento di persone o cose, quali gli ascensori; agli impianti di protezione antincen-

dio. Devono quindi ritenersi ricompresi nella disciplina posta dal decreto in oggetto gli impianti che a tutto campo rendono fruibile e sicuro un immobile.

Dopo aver delineato l'ambito d'applicazione del decreto *de quo* i successivi articoli si soffermano a individuare i requisiti richiesti alle imprese e ai professionisti per poter procedere all'installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti di cui sopra (artt. 3 e 4), indicando poi i requisiti richiesti per la redazione del progetto da predisporre a tal fine (art. 5).

L'art. 6 fissa quindi i criteri di conformità degli impianti e il successivo art. 7 stabilisce che al termine dei lavori l'impresa che ha proceduto all'installazione rilascia al committente una "dichiarazione di conformità degli impianti".

La norma che tuttavia assume maggior rilievo ai fini dell'attività dell'agente immobiliare è l'art. 13, concernente l'incidenza delle disposizioni in materia di sicurezza degli impianti sui rapporti di diritto privato, quali le compravendite e le locazioni.

Stabilisce infatti detta norma che "i soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegnano all'avente causa. L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patteggiamenti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegna-

ta anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile".

Analizzando la prima parte dell'articolo in esame si noterà come ivi si faccia riferimento al "trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo", senza ulteriori specificazioni. Detta ampia formulazione sembrerebbe pertanto essere riferibile sia agli atti a titolo oneroso, quale è la compravendita, sia agli atti a titolo gratuito, quali la donazione, purché volti ad attuare il trasferimento dell'immobile.

Ebbene, in caso di trasferimento, il decreto in esame pone a carico dell'alienante i seguenti obblighi:

- a) consegnare all'acquirente la "documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione";
- b) garantire la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza (detta garanzia dovrà essere riportata nel testo dell'atto di trasferimento);
- c) allegare al rogito la dichiarazione di detta conformità o la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma sesto, ai sensi del quale, in caso di indisponibilità della dichiarazione di conformità ivi disciplinata (laddove essa "non sia stata prodotta o non sia più reperibile", precisa il decreto), "tale atto è sostituito – per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto – da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste [...], sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, da un

soggetto che ricopre [...] il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione".

Quanto al primo degli elencati incombenzi (lett. a), la formulazione della norma sembrerebbe non richiedere l'attuazione di detta consegna contestualmente alla stipula dell'atto traslativo.

Si richiede infatti che detta consegna venga effettuata "in caso di trasferimento dell'immobile".

Si può quindi ipotizzare che la stessa possa avvenire sia prima che dopo il trasferimento di proprietà dell'immobile.

Gli obblighi di garanzia e allegazione di cui ai punti b) e c) concernono invece specificatamente l'atto traslativo, stante il tenore letterale del decreto in tal senso ("L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore [...] e contiene in allegato [...]").

In forza degli stessi l'alienante è quindi tenuto a garantire la conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti, allegando al rogito la relativa dichiarazione. L'art. 13 fa ad ogni modo salvi "espressi patti contrari", consentendo alle parti di regolare diversamente i propri rapporti, ovvero di derogare a detta allegazione. Dubbia è tuttavia la riferibilità di detta previsione al solo punto c) (obbligo di allegazione) o anche al punto b) (obbligo di garanzia), dal momento che l'inciso "salvo espressi patti contrari" è così inserito all'interno del decreto: "L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti [...] e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità [...]".

Ebbene, se una interpretazione strettamente letterale della norma de qua sembrerebbe propendere per la riferibilità della previsione in esame al solo obbligo di allegazione, dubbi in tal senso possono avanzarsi alla luce di una lettura del de-

creto in comparazione con le norme del Codice Civile in materia di compravendita, che consentono alle parti di derogare alla garanzia per vizi del bene compravenduto (art. 1490 cod. civ.).

Viene da chiedersi se la mancata allegazione al rogito della dichiarazione di conformità e/o la mancata menzione della garanzia di cui sopra possa incidere sulla validità dell'atto.

A tal proposito l'opinione prevalente è che in simili fattispecie sia da escludersi l'ipotesi di nullità dell'atto, dal momento che lo stesso decreto ministeriale, allorché ha voluto introdurre un'ipotesi di nullità, lo ha fatto espressamente; ci si riferisce in particolare all'art. 15, comma settimo ("sono nulli, ai sensi dell'art. 1418 del Codice Civile, i patti relativi alle attività disciplinate dal presente regolamento stipulati da imprese non abilitate ai sensi dell'art. 3 [...]").

Va precisato in ogni caso che eventuali violazioni all'art. 13 comportano l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal successivo art. 15. Detta ultima disposizione ha introdotto sanzioni pecuniarie da euro 1.000,00 ad euro 10.000,00 individuando quale autorità competente all'irrogazione di dette sanzioni la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.

UN PRIMO COMMENTO

Il decreto in esame, come da più parti già evidenziato, appare tutt'altro che chiaro nella sua applicazione, e le intervenute risposte dell'ufficio legislativo del Ministero dello Sviluppo Economico ai quesiti ad oggi sottopostigli hanno tutt'altro che sopito i dubbi che, ad una prima lettura, nascono spontanei in merito all'interpretazione della novella.

Chiarito che l'eventuale violazione del disposto di cui all'art. 13, ovvero mancata espressa garanzia del venditore al momento del rogito e/o mancata allegazione

al rogito della dichiarazione di conformità ovvero della dichiarazione di rispondenza, nonché consegna della documentazione amministrativa e tecnica, non comporta la nullità del rogito stesso, ma unicamente l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 1.000,00 ad euro 10.000,00, rimane ancora da capire, e quindi da chiarire, cosa succeda se:

- a) gli impianti non siano in regola e quindi il venditore non voglia (rectius: non possa) effettuare la dichiarazione di garanzia nel rogito;
- b) il venditore non disponga della dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti perché gli stessi risalgono nel tempo come esecuzione e non sono mai stati adeguati o perché trattasi di impianti condominiali (riscaldamento, raffrescamento, radiotelevisivo, ecc..).

E' pacifico che se le parti contraenti abbiano disciplinato per tempo (nella proposta di acquisto e/o nel contratto preliminare) detta evenienza stabilendo che il promissario acquirente ha non solo preso atto che gli impianti non sono a norma, ma ha espressamente liberato il promittente venditore dall'onere di provvedere alla messa a norma degli stessi, impegnandosi lui stesso ad eseguire quanto necessario alla loro regolarizzazione, nessun problema potrà presentarsi al momento del rogito, posto che i contraenti in quell'occasione riprodurranno il contenuto di detto precedente accordo.

Ma se invece le parti contraenti nulla hanno disciplinato prima di giungere all'atto definitivo e, come detto, in quel momento gli impianti non sono a norma e quindi il venditore non può fornire la garanzia prevista dal decreto, quid iuris?

Può il promissario acquirente rifiutarsi di procedere all'acquisto in mancanza dell'espressa garanzia del venditore o, anzi, può addirittura eccepire un inadempimento del promittente venditore all'obbligo legale di trasferirgli un immobile in rogo-

la con le disposizioni normative?

Il problema non è di poco conto e riguarda in particolar modo i contratti preliminari già stipulati ed in attesa di essere portati a rogito (posto che per quelli a venire si avrà ovviamente la possibilità, e l'acortezza, di disciplinare espressamente all'interno degli stessi la problematica in esame) laddove nulla è stato previsto e disciplinato, essendosi limitati i contraenti, com'è nella prassi, ad adottare frasi di stile del tipo "visto e piaciuto" o "nella stato di fatto e di diritto in cui si trova", frasi pacificamente inefficaci a soddisfare, o derogare, la garanzia di cui sopra.

L'ufficio legislativo del Ministero dello Sviluppo Economico nelle risposte ai quesiti inoltratigli ha creato francamente ancora più dubbi di quelli che apparivano dalla prima lettura del decreto; ha infatti testualmente riferito che:

D. Se in un contratto preliminare nulla viene detto sullo stato degli impianti, il preliminare si interpreta nel senso che l'immobile è venduto «visto e piaciuto» e «nello stato in cui si trova» oppure si interpreta nel senso che il venditore deve mettere a norma gli impianti e garantire la loro conformità?

R. Il venditore è tenuto a garantire la sicurezza degli impianti, nei termini anzidetti, ma non è tenuto a metterli a norma, salvo che tale obbligo sia espressamente previsto dal preliminare o dal definitivo.

D. L'obbligo di garanzia è derogabile per esplicita pattuizione tra i contraenti? In caso negativo, l'immobile non è più vendibile fino a che gli impianti non sono messi a norma?

R. L'articolo 13 non prevede eccezioni all'obbligo di garanzia, che risponde a un basilare principio di buona fede contrattuale; è viceversa possibile non alle-

gare le dichiarazioni di conformità e di rispondenza. La mancata previsione della garanzia da parte del venditore può essere fatta valere dall'acquirente, trattandosi di norma volta a tutelare la pubblica incolumità, ma non comporta la nullità del contratto.

D. L'obbligo di garanzia è derogabile per esplicita pattuizione tra i contraenti se riguarda impianti realizzati dopo il 27 marzo 2008?

R. Si è già precisato che l'obbligo di garanzia non prevede eccezioni perché risponde a un'esigenza di interesse pubblico generale come quella delle sicurezze delle persone (soprattutto casalinghe e bambini, che vengono oggi colpiti da frequenti incidenti domestici). Inoltre, l'obbligo di garanzia risponde a principi fondamentali dell'ordinamento giuridico, quali quello di buona fede contrattuale e quello di responsabilità del venditore per i vizi della cosa venduta. L'obbligo di garanzia, quindi, non è mai derogabile e prescinde dal tempo della realizzazione degli impianti.

D. Se in un contratto di compravendita non è fatta menzione della garanzia né è contenuta un'esplicita deroga alla garanzia, il contratto è nullo?

R. No. Può caso mai ritenersi che la garanzia valga comunque, anche ove non espressamente apposta.

Riassumendo quindi, secondo l'interpretazione del Ministero che ha predisposto il decreto, il venditore è tenuto a garantire la sicurezza degli impianti, ma non è tenuto a metterli a norma; non sono ammesse eccezioni all'obbligo di garanzia, perché tale obbligo risponde ad un basilare principio di buona fede contrattuale, nonché ad un'esigenza di interesse pubblico generale come quella della sicurezza del-

le persone; se quindi la garanzia non è espressamente inserita nel rogito di compravendita potrà "caso mai ritenersi che la garanzia valga comunque, anche ove non espressamente apposta".

Si tenga presente che già l'art. 1490 cod. civ. impone al venditore una garanzia per i vizi della cosa venduta e l'art. 1497 cod. civ. disciplina la mancanza di qualità promesse del bene compravenduto.

Se la portata del Decreto 37/2008 è quella che appare dall'interpretazione del Ministero si potrebbe giungere alla conclusione che nulla è cambiato, ovvero che nessuna novità sia stata di fatto introdotta. Ma così non è logico che sia.

Che senso può avere infatti prevedere, con la novella, che il venditore debba indicare obbligatoriamente nel rogito una garanzia, di cui è già tenuto ex art. 1490 cod. civ., senza però imporre che detta garanzia sia effettiva, ovvero senza prevedere che sotteso a detta garanzia vi sia l'obbligo di mettere a norma gli impianti?

Le conclusioni che siamo portati a formulare alla luce di quanto sopra sono che, ci troviamo in presenza di un testo normativo di difficile interpretazione che genererà conseguentemente difficoltà esecutive e notevoli incertezze applicative.

Si consideri infatti che il decreto fa riferimento, come sopra riferito, a tutti gli impianti (non solo a quello elettrico o di riscaldamento) e che appare francamente assai difficile pensare che il proprietario di un immobile non nuovo disponga di tutte le relative dichiarazioni di conformità o di rispondenza.

Si tenga presente altresì che sempre l'ufficio legislativo del Ministero dello Sviluppo Economico ha precisato che gli impianti, per essere considerati sicuri, dovranno essere conformi alle norme applicabili all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio¹, generando una volta di più legittimi sospetti su tale affermazione se si prova a riferirla ad esempio ad un immobile d'e-

poca, o comunque datato nella sua costruzione che non abbia subito uso e modifiche nel tempo.

Si tenga in ogni caso conto che lo stesso decreto all'art. 6 stabilisce, con riferimento esclusivo all'impianto elettrico, i requisiti previsti per ritenere lo stesso adeguato quando sia stato realizzato prima del 13 marzo 1990, ovvero prima dell'entrata in vigore della legge 46/90².

CONCLUSIONI

La prima lettura del nuovo decreto interministeriale ha generato non pochi dubbi interpretativi.

I consigli che si possono formulare per evitare di giungere a situazioni conflittuali derivanti proprio dalle incertezze applicative dei nuovi precetti riguardano una precisa regolamentazione degli aspetti e delle tematiche del decreto già nei contratti preliminari che si andranno a stipulare.

Per quelli in corso, che attendono di essere portati a rogito, il consiglio potrà essere quello di affrontare per tempo il "problema" onde evitare di trovarsi davanti al notaio con le parti contraenti arroccate su distinte e distanti posizioni.

Il problema infatti non è tanto stipulare, alla luce del disposto del decreto in esame, un atto definitivo di compravendita che possa ritenersi nullo o meno, quanto quello di stipulare l'atto.

Non appare infatti, a modesto parere di chi scrive, peregrina l'eventuale eccezione del promissario acquirente di voler ro-

gitare non solo con l'espressa garanzia del venditore in ordine alla sicurezza degli impianti, quanto di pretendere che siano allegate all'atto notarile le dichiarazioni di conformità o di rispondenza e, se mancanti, rifiutarsi di stipulare l'atto.

Pertanto onde evitare di giungere a tale situazione è auspicabile disciplinare già dalla proposta di acquisto (che nel modello Fimaa riserva all'uopo già un apposito spazio) e tanto più dal successivo eventuale contratto preliminare, la fattispecie in esame, portando le parti a trovare un accordo che preveda, nel caso in cui l'immobile non abbia gli impianti in sicurezza (poiché diversamente se gli impianti fossero a norma rimarrebbe solo da disciplinare eventualmente la consegna della relativa documentazione) o l'obbligo del promittente venditore di porli in regola prima del rogito, o l'espresso esonero da tale obbligo che il promissario acquirente potrà concedere magari a fronte di una negoziazione sul prezzo di compravendita (ad esempio con una clausola del tipo: *"il promittente venditore dichiara che gli impianti ...sono stati eseguiti nel e non sono a norma; il promissario acquirente prende atto della dichiarazione del promittente venditore in ordine allo stato non a norma degli impianti e dichiara di rinunciare alla garanzia all'uopo prevista a carico del venditore, con impegno a riprodurre detta rinuncia anche in sede di rogito notarile di compravendita, rinunciando espressamente ad ogni richiesta sul punto anche in termini di risarcimento e ciò a fronte del convenuto prezzo*

di compravendita che ha tenuto conto di detto stato di fatto degli impianti").

Quanto ai preliminari in corso ed in attesa di essere portati a rogito il consiglio potrebbe essere quello di convocare le parti contraenti, prima del rogito, per concordare per tempo come regolare la problematica in esame.

In ultimo un breve inciso con riferimento ai contratti di locazione.

Come sopra accennato il decreto ministeriale in esame ha inciso anche sulla disciplina dei contratti di locazione, avendo introdotto l'obbligo per il locatore di consegnare al conduttore, ma anche a chi *"utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile"* la dichiarazione di conformità di cui sopra, oppure la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma sesto.

In assenza di una specificazione circa l'ambito temporale di applicazione del provvedimento de quo sembrerebbe potersi ritenere che lo stesso sia riferibile ai soli contratti di locazione da stipularsi dopo l'entrata in vigore dello stesso, ovvero stipulati dopo il 27.3.2008, non esplicitando il decreto alcuna efficacia retroattiva.

In ogni caso anche con riferimento ai contratti di locazione è stato chiarito che è facoltà delle parti derogare a detta consegna, prevedendo espressamente per iscritto nel contratto di locazione l'esonero del locatore dall'obbligo di consegnare detta documentazione.

Con i migliori saluti ed auguri di buon lavoro.

Avv. Daniele Mammani

Avv. Paolo Pesando

NOTE

1 D. L'obbligo di garanzia (articolo 13 del Dm 37/2008) riguarda i soli impianti realizzati o modificati dopo il 27 marzo 2008 o anche gli impianti realizzati in precedenza? In quest'ultimo caso, la garanzia concerne qualsiasi impianto o solo quelli realizzati o modificati dopo la legge 46/1990?

R. Il Dm 22 gennaio 2008 n. 37 disciplina la realizzazione e la modifica in condizioni di piena sicurezza degli impianti negli edifici, senza prevedere nessuna disposizione di adeguamento degli impianti preesistenti che, pertanto, si considerano a norma qualora realizzati o modificati in conformità alle disposizioni applicabili a quell'epoca. D'altro canto, la prescrizione dell'articolo 13, anche in relazione ai fini di tutela della sicurezza delle persone, non può non riguardare tutte le cessioni a qualsiasi titolo o di uso dei fabbricati, compiute a decorrere dall'entrata in vigore della disciplina. Ne consegue che dal 27 marzo del 2008 l'obbligo di garanzia previsto dall'articolo 13 riguarda tutti gli edifici anche preesistenti, ma, naturalmente la sicurezza degli impianti preesistenti (e relativi oneri documentali) dovranno essere conformi alle norme applicabili all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. Pertanto, gli adempimenti diventano via via più tenui quanto più la realizzazione degli impianti si allontana nel tempo.

2 Art. 6 n. 3. Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30mA.

Primo trofeo Mediofimaa

31 marzo 2008 - Corso di guida attiva - Autodromo di Monza

Il corso di guida sportiva, al quale hanno partecipato gli Aderenti che nel 2007 avevano raggiunto l'obiettivo prefissato, si è rivelato "molto più..." di quello che ci aspettavamo.

Molto più interessante, molto più coinvolgente, molto più utile... Quando decidemmo di organizzare questo corso, pensavamo che sarebbe stato perfetto per unire "l'utile al dilettevole".

Ora sappiamo che, oltre a ciò, l'esperienza del "Driving-Camp" unisce anche le persone. Il senso di squadra che si è spontaneamente creato, contestualmente ad una sana e simpatica competizione tra gruppi, ha generato un clima di grande armonia e un'ondata di entusiasmo dilagante!

Tutti, dai più esperti ai meno avvezzi, si sono cimentati con la stessa grinta, e anche gli ospiti d'onore - il Presidente Alberto Pizzirani e il DG di UniCredit Banca dr. Gabriele Piccini- che ci hanno raggiunto al momento della premiazione e che hanno avuto modo di fare qualche giro in pista, sono stati contagiati dall'entusiasmo.

Un "grazie" a tutti i partecipanti e allo staff del Driving Camp che, grazie ad un'organizzazione eccezionale, ha contribuito a rendere perfetta questa giornata.

Visto che, come dicevo inizial-

mente, una giornata così ricca di emozioni è difficile da raccontare, lascio

spazio alle foto, in grado di comunicare meglio di mille parole.

MEDIOFIMAA

è cresciuta.
Grazie
a tutti voi.

Sede di Milano:
V.le Bianca Maria, 22
20129 Milano
Tel.: +39 / 02 76 02 46 20
Fax: +39 / 02 72 09 53 52

Sede di Roma:
Via San Francesco a Ripa, 111
00153 Roma
Tel.: +39 / 06 58 33 42 46
Fax: +39 / 06 58 34 39 76

www.mediofimaa.it

Graphic: Philip Anst Communication

MEDIOFIMAA

SOCIETÀ DI SERVIZI
FINANZIARI E ASSICURATIVI
IN ESCLUSIVA PER GLI ASSOCIATI





1



2



3



4



5



6



- 1 - foto di gruppo con tutti i partecipanti e gli ospiti
- 2 - foto di gruppo con Gabriele Piccini, (DG UniCredit Banca)
- 3 - il Presidente Pizzirani tra Mauro Danielli e Giancarlo Vinacci
- 4 - la squadra Verde
- 5 - la squadra Gialla
- 6 - la squadra Blu
- 7 - la squadra Bianca

Giurisprudenza e attività di mediazione

I 100 quesiti più ricorrenti nel campo della mediazione giurisprudenziale chiudono la trilogia dei volumi ideati e curati dai nostri consulenti legali

La triade si conclude. Dopo Mediazione, compravendita, locazione di immobili (2007) e Mediazione e Leggi speciali (2007), gli avvocati Mammani e Pesando, con Giurisprudenza e Attività di Mediazione chiudono, per così dire, il cerchio della collana di volumi pensata per darvi una panoramica completa della giurisprudenza sulla mediazione.

Ancora una volta un lavoro di indispensabile importanza per tutti gli addetti del settore che, siamo certi, troveranno risposte esaurienti, consultando semplicemente le 100 domande che i consulenti legali Fimaa hanno dettagliatamente analizzato. Il volume si articola in cinque capitoli (Mediazione, Compravendita Immobiliare, Locazione, Antiriciclaggio, Aspetti ed Adempimenti Fiscali) e, come ciliegina sulla

torta, si conclude con una estesa Appendice Giurisprudenziale che riesamina, sotto la lente di ingrandimento della Cassazione, i capitoli precedentemente analizzati. L'impostazione del volume ricalca, sia da un punto di vista grafico che di impaginazione, i precedenti numeri della serie, ma ha una marcia in più: la fondamentale in-

tuizione di associare a quasi tutte le domande prese in esame, casi specifici che esplicano ulteriormente il quesito.

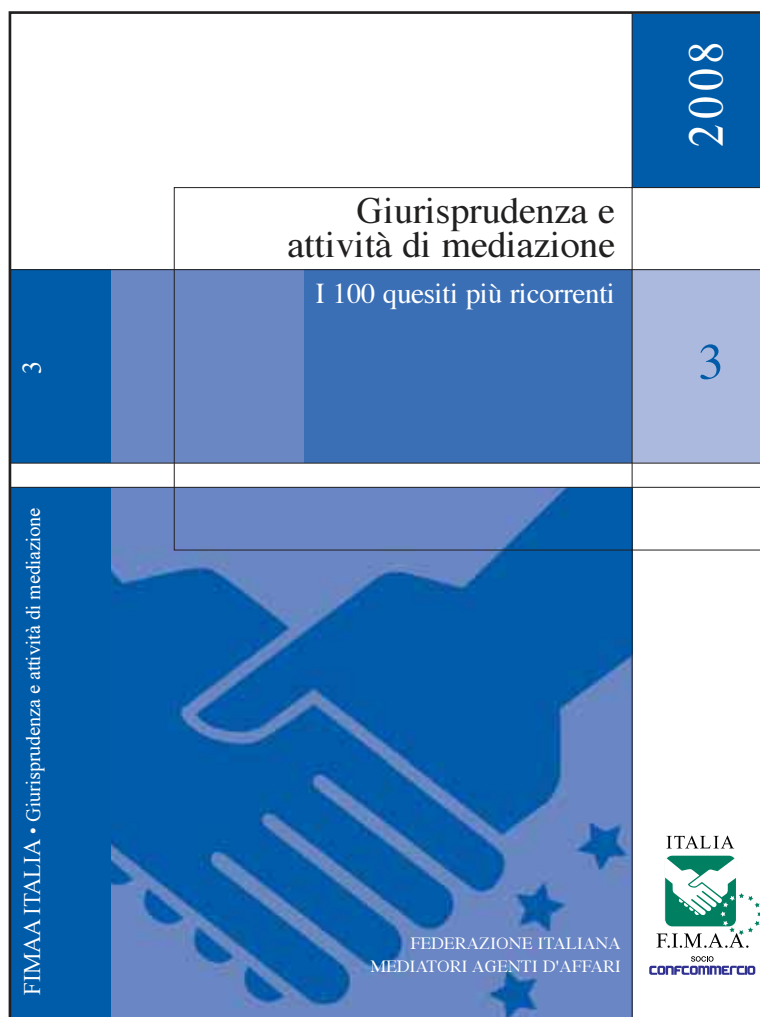
Il secondo capitolo, tra i tanti argomenti trattati, scandaglia la caparra confirmatoria, penitenziale, la vendita di beni immobili che presentano vizi occulti, che mancano delle qualità promesse o che sono privi del certificato di abitabilità – agibilità.

La locazione, analizzata nel terzo capitolo, si domanda e risponde su chi è legittimato a concedere il bene immobile in locazione, se è possibile concedere in locazione una parte comune di un condominio e con quali modalità o, ancora, quali sono i principali obblighi del locatore e del conduttore che devono essere compiuti in un contratto di locazione.

Con l'Antiriciclaggio analizzato nel quarto capitolo si entra nel cuore caldo, pulsante del volume. Il tema è, per forza di cose, all'ordine del giorno e riguarda tutta la categoria. Non a caso, tra le domande più interessanti, vengono analizzati quali

sono gli obblighi per un mediatore creditizio alla luce della normativa antiriciclaggio, quali sono i criteri cui bisogna attenersi per non violare la disposizione in merito e quali sono le sanzioni previste per chi viola tale normativa.

L'ultimo capitolo, quello più strettamente "tecnico", riguardante gli aspetti e gli



Chi vuole sapere come viene interpretato dalla giurisprudenza il requisito dell'imparzialità del mediatore, sapere come si determina la misura della provvigione se la parti non hanno convenuto nulla in merito; in cosa consiste il dovere di diligenza e la responsabilità del mediatore, non dovrà fare altro che consultare il primo capitolo.

adempimenti fiscali ci fa sapere, tanto per fare un paio di esempi, quali sono le imposte dovute dall'acquirente di un immobile e cosa si intende e come si calcola la plusvalenza nella vendita tra privati.

Come afferma a chiare note il Presidente Fimaa Italia Alberto Pizzirani, nella consueta lettera introduttiva: "Qui troverete raccolti e commentati casi di giurisprudenza, cioè la mediazione vista dall'aula dei tribunali e nell'ottica applicativa degli avvocati su concrete fattispecie, cioè situazioni reali, quelle che spesso tutti noi incontriamo nella nostra quotidianità di lavoro".

Se l'attività dei mediatori, dopo la pleora di leggi e decreti entrate in vigore negli ultimi mesi, è e sarà sempre più chiamata ad una responsabilità maggiore nei riguardi della clientela e della professione svolta, il lavoro che i consulenti legali Fimaa hanno portato avanti nel corso di questi



Daniele Mammani

anni, oltre ad avere un intento chiarificatore, ne ha un altro, forse ancora più importante, formativo ed informativo in quanto, tutti i giorni, siamo tutti "costretti" ad imparare qualcosa di nuovo.

Non sappiamo se ci sarà un quarto capitolo della serie.



Paolo Pesando

Ma, ora che il numero perfetto è stato raggiunto, non possiamo far altro che inserire i tre volumi nella nostra personale biblioteca e consultarli per necessità o anche per mero piacere.

"Platino Plus" polizza integrativa assicurazione



Nel recepimento di costruttive istanze provenienti dal territorio e dal costante e proficuo confronto di Fimaa con la direzione della Milano Assicurazioni, è nata una ulteriore polizza integrativa Fimaa alla polizza base: la "Platino Plus". Ancora una volta Fimaa accresce le opportunità ed i servizi rivolti ai propri associati!

La creazione di questa polizza aggiuntiva, a disposizione dallo scorso dicembre alla base associativa Fimaa, si inserisce in una più ampia rivisitazione degli strumenti assicurativi Fimaa - La Milano Assicurazioni che, affianco ad un aggiornamento della "Polizza Base" della Federazione, ha determinato anche la conferma della Polizza integrativa "Carta Oro" e l'abolizio-

ne della "Carta Argento".

La polizza integrativa "Platino Plus" è prestata per la responsabilità civile derivante all'assicurato per danni corporali, fisici, materiali e/o patrimoniali, ivi compresi i danni agli immobili e relativi mobili di arredamento, non derivanti da dolo, cagionati a terzi e/o ai propri clienti nell'esercizio dell'attività professionale di agenti immobiliari, merceologici ed agenti con mandato a titolo oneroso.

La stessa può essere sottoscritta esclusivamente dai soggetti che sono già assicurati con la polizza base. Ed andando ancora oltre, alla responsabilità civile di cui sopra derivante all'assicurato da fatto colposo o doloso dei suoi dipendenti o collaboratori risultanti dalle registrazioni con-

tabili e/o amministrative dell'assicurato.

La polizza "Platino Plus", ad esclusivo completamento della Polizza Base Fimaa, è facoltativa ed ha un costo di 50,00 €, da aggiungere sempre ai 36,00 € di premio assicurativo per la Polizza Base.

Maggiori informazioni sono a disposizione all'interno dell'Area Riservata del sito nazionale Fimaa, www.fimaa.it (Per l'associato / Assicurazioni), dove sarà possibile scaricare il testo delle nuove ed aggiornate polizze assicurative Fimaa e prendere visione del Regolamento ISVAP sugli obblighi di comportamento cui gli intermediari sono tenuti nei confronti dei contraenti e/o assicurati prima della sottoscrizione della Scheda di Adesione.

Il Sistema Qualità in una azienda di Intermediazione Immobiliare

E' con piacere che Fimaa Italia presenta la tesi di laurea della dott.ssa Anna Franca Mirti, agente immobiliare e socia Fimaa Chieti... insomma una collega il cui lavoro, come tutti i Quaderni Fimaa, può essere considerato un ulteriore tassello di supporto alla formazione.

Dall'inizio degli anni '80 ad oggi il settore immobiliare ha attraversato diverse tappe evolutive modificando il proprio modello organizzativo: il "punto di vendita strada" (ossia il "negoziò" di intermediazione immobiliare che soppiantava il classico "ufficio") ha cambiato pelle, divenendo luogo deputato ai servizi di intermediazione immobiliare.

Anche l'agente immobiliare, quindi, è stato investito di una trasformazione, per così dire, epocale: da semplice mediatore, a vero e proprio professionista capace, non solo di condurre efficacemente in porto la compravendita, ma anche di riuscire a soddisfare, in tutto e per tutto, le esigenze del cliente, attraverso la gestione di un Sistema della Qualità in grado di contrastare un mercato sempre più competitivo e all'insegna della liberalizzazione dei mercati e della loro globalizzazione.

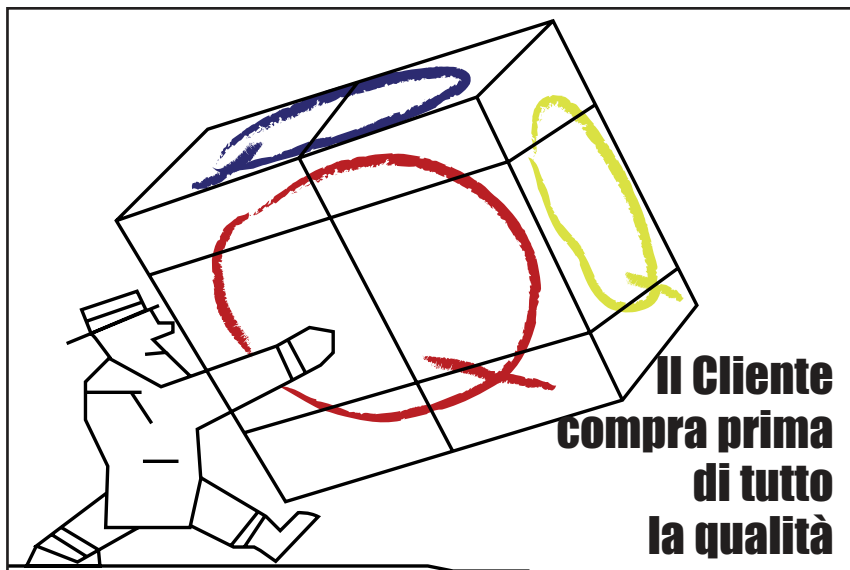
Il lavoro della dott.ssa Anna Franca Mirti, laureatasi con il massimo dei voti in Economia e Management presso la Facoltà di scienze Manageriali di Pescara, riveste una importanza duplice: in primis perché affronta un tema, quello della qualità, spesso relegato in un ambito di produzione industriale e quasi mai

associato ai servizi; secondo poi perché rivela una conoscenza e una passione verso la materia trattata capace di rendere un efficace strumento di lavoro anche una piacevole e interessantissima lettura. L'elaborato è suddiviso in cinque, esaurienti, capitoli: La Qualità, il suo excursus storico, il settore immobiliare e la qualità, il sistema di gestione qualità attraverso le norme UNI - ISO 9001:2000, e per concludere, il sistema di gestione qualità nelle aziende di intermediazione immobiliare (la responsabilità della direzione per una politica della qualità, la gestione delle risorse umane e materiali, la pianificazione, la progettazione e la realizzazione del servizio, la soddisfazione del cliente). Come afferma il presidente Fimaa Italia, Alberto Pizzirani: *"Quelli della qualità e della certificazione sono temi di oggi, a cui il domani ci chiamerà*



con maggior forza...". Una frase che esplica al meglio l'importanza del lavoro della dott.ssa Mirti, un lavoro che affonda le sue radici nel passato, che si colloca nel presente ma che, cosa maggior-

mente importante, è proiettato verso il futuro. Un lavoro frutto di passione, dedicato agli affetti più cari (i figli e il marito), che avrebbe dovuto utilizzare come sottotitolo la frase di Lewis Boom riportata al suo interno: *"La qualità di un servizio è la misura di quanto il servizio reso corrisponda alle aspettative del cliente"*.



BMTI: Borsa Merci Telematica Italiana

Una grande opportunità di rilancio per i nostri mercati e per i mediatori merceologici e creditizi



G. Bassignani Vice Presidente Fimaa Italia
Rappresentante Settore Merceologici

L'esigenza di trovare una soluzione per rivitalizzare le Borse Merci sembra avviata ad una soluzione.

C'è qualcosa di nuovo nelle acque stagnanti del settore merceologico ed un mercato vecchio ed obsoleto che era rimasto isolato dal mondo per quasi un secolo si sta muovendo. Siamo ancora lontani da un'armonica soluzione atta ad inquadrare in un solo testo unico i pianeti della Mediazione, delle Borse merci, dei Mercati delle Commodities (ossia di tutti i beni economici che comprendono le merci e i servizi), ma il solo fatto di avere volontariamente fatto emergere questi problemi significa che esiste una volontà politica a trovare delle soluzioni.

E' vero che il percorso imboccato è molto tortuoso e pieno di intralci, eppure se riusciremo a raggiungere il primo obiettivo, avremo dimostrato che ci sono i presupposti per risolvere questo enorme, negletto, stagnante problema economico-finanziario che relegava l'economia italiana in un porticciolo ai confini del mondo che gli impedisce di navigare in alto mare.

Il prossimo 28 maggio 2008 verrà ufficialmente inaugurata la BMTI Borsa Merci te-

lematica Italiana S.c.p.a. che permetterà di concludere contratti di Borsa nei settori dei prodotti agricolo ed agro-industriali (cereali, prodotti e sottoprodotti della molitura, semi di soia e di padano, asiago dop, uva e vini da tavola, vini doc e depocg, olio di oliva, agrumi, nocciole, patate, carote, pomodoro e derivati, concimi, mitili e molluschi bivalvi, prosciutto di Parma dop, carni bovine, fiori e piante, ecc...).

I soggetti abilitati all'intermediazione istituiti con DM 174/06 sono:

- gli agenti d'affari in mediazione merceologica
- gli agenti e rappresentanti di commercio (con ns. grande dubbio)
- le società di capitale
- le imprese di investimento (SIM)

La BMTI funzionerà come interfaccia della Borsa valori, dove al posto delle SIM ci saranno le SAI (Società Agroalimentari di Intermediazione) ed al posto della CONSOB verrà istituita una deputazione nazionale.

I lati positivi di questa iniziativa, varata con la creazione di Meteora Spa, costituita ai sensi dell'art.2 comma 2 della L. 580/93 nel 1999 e che oggi approda dopo un lungo periodo di studi e sperimentazioni alla BMTI, sono stati quelli di sbloccare una stasi legislativa durata ben 97 anni (RD 272/1913). Non dilunghiamoci a descrivere quello che nel frattempo è avvenuto nel mondo in questo lasso di tempo nei settori Borsistici e della Mediazione, ma prendiamo questa prima fase di rinnovamento come viatico per un nostro futuro sviluppo e vediamo di ricavarne i giusti benefici, nel rispetto assoluto delle leggi.

Le considerazioni più importanti per il nostro settore sono essenzialmente queste:

1 – i mediatori potranno godere di una posizione dominante su questo mercato in quan-

to sono la sola figura giuridica che assicura l'indipendenza operativa tra i contraenti e per questo sono destinati a diventare l'unico e insostituibile punto nodale per gestire la conclusione dei contratti e ricevere tutte le proposte di acquisto e di vendita.

2 – con l'istituzione del Mercato Telematico Sicuro, viene offerto agli operatori un servizio di assicurazione sul valore del contratto. Il costo di questa assicurazione che coprirà l'85% del valore delle merci (IVA inclusa) sarà limitato allo 0,23%.

3 – le nuove norme introdotte con il DM 174/2006 consentiranno finalmente agli operatori di effettuare contratti sui "futures", aumentando notevolmente le operazioni di Borsa.

Tutte queste ed altre osservazioni che faremo nei prossimi commenti sull'avvenimento, aggiungeranno ai mediatori la qualifica di veri e propri "advisor" nel settore commerciale e creditizio in quanto potranno proporre ai propri clienti operazioni di invoice discounting, forfaiting, factoring, ecc... a condizioni molto vantaggiose soprattutto per i venditori, perchè la certezza dei loro crediti consentirà alle banche di praticare tassi particolarmente bassi.

Il compenso dei mediatori sarà sempre ben accetto dalle parti che riceveranno un servizio estremamente qualificato ed economicamente vantaggioso. Questo enorme giro creditizio, ripetibile e rinnovabile nonché ben garantito, consentirà alle banche di allargare la propria piattaforma operativa e aumentare il giro d'affari.

I mediatori merceologici ridotti per numero ed importanza nella nostra Federazione, pur avendola fondata, hanno oggi la possibilità di rilanciarsi cavalcando il principio dei famosi "corsi e ricorsi storici" che puntualmente si ripetono anche sui mercati.