

-31,7%

a Monza il numero delle transazioni immobiliari in cinque anni è diminuito drasticamente. Erano 1800 del 2007, sono state 1200 nel 2012. In Brianza sono crollate del 45%

20%

è la percentuale di appartamenti nuovi scambiata. Il numero di scambi residenziali per vetustà nel 2012 ha

interessato per il 45% appartamenti recenti, per il 35% appartamenti vecchi, e soltanto per il 20% appartamenti nuovi.



-17,4%

a Monza il prezzo medio di un appartamento si aggira intorno ai 2.112 euro per metro quadrato, il che significa una perdita di valore del 4,2% rispetto

all'anno scorso e del 17,4% rispetto a cinque anni fa.

-31%

in picchiata, anche, il valore dei terreni residenziali che hanno perso in un anno quasi il 5%, addirittura circa il 31% rispetto al 2007. In diminuzione i prezzi dei box, il cui costo medio si aggira intorno ai 15.800 euro, ovvero -0,6% sul 2011 e -2% rispetto al 2007.



Ecco cosa cambia per gli agenti e i rappresentanti di commercio

Addio al ruolo, c'è tempo fino al 12 maggio per completare le iscrizioni secondo le ultime disposizioni del ministero dello Sviluppo Economico

IL CODICE DI AUTODISCIPLINA

Il marchio di garanzia che distingue Fimaa

■ (l. sca.) Agire con la diligenza e la cura del buon padre di famiglia. È questa la prima norma di comportamento prescritta dal Codice di Autodisciplina di Fimaa Milano, Monza e Brianza, il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle due province, che riunisce e rappresenta diverse professionalità: agenti immobiliari (mediatori di immobili e di aziende), mediatori creditizi, agenti in servizi vari e mediatori merceologici.

Nei confronti dei propri associati, Fimaa Milano, Monza e Brianza svolge una doppia funzione, istituzionale e operativa. I servizi che da quest'ultimo punto di vista l'associazione mette a disposizione sono soprattutto nell'ottica di un supporto alla professione: Fimaa, infatti, ha una segreteria con un compito di supervisione e coordinamento dell'associazione e di tutte le attività a servizio degli associati; promuove iniziative, corsi e convegni per lo sviluppo e l'aggiornamento professionale, organizzati direttamente o in collaborazione con altre realtà sul territorio; svolge corsi di formazione per l'avviamento alla pratica professionale collaborando con scuole di formazione ed Università; garantisce la stesura, l'aggiornamento e la diffusione di tutta la modulistica necessaria all'attività professionale; presta attività di consulenza legale, contrattuale, fiscale, sindacale, previdenziale e disciplinare; fornisce pubblicazioni periodiche e tutte le informative attinenti le professioni e le attività associative; stipula accordi e convenzioni a supporto dell'attività professionale; possiede un Ufficio Studi, come vero osservatorio sul mercato e patrimonio di informazioni e infine mantiene i Listini dei Prezzi degli Immobili e delle Aziende con un archivio storico e la possibilità di effettuare statistiche e ricerche per tipologia di prodotto.

Dal punto di vista del mercato, invece, Fimaa rappresenta un marchio di garanzia, svolgendo un ruolo di tutela della qualità professionale ed etica degli iscritti, che rispondono a requisiti severi e verificabili, ma muovendosi anche in ambito istituzionale l'associazione si fa portavoce dei problemi delle categorie rappresentate, prospettando e promuovendo soluzioni concrete, animando il dibattito e il confronto allargato su tutte le questioni riguardanti gli sviluppi e le trasformazioni del mercato e delle professioni, grazie a relazioni e collaborazioni permanenti con le altre associazioni, enti pubblici e imprese

a. Ma Fimaa ha redatto anche un Codice di Autodisciplina per gli associati, che definisce delle regole e fornisce dei suggerimenti.

■ Addio al ruolo per gli agenti immobiliari, per quelli d'affari in mediazione, per gli agenti e i rappresentanti di commercio, per i mediatori marittimi e anche all'elenco degli spedizionieri, nell'ottica di una semplificazione delle procedure e di un miglioramento dell'intero sistema. C'è tempo fino al prossimo 12 maggio per mettersi al passo con la nuova normativa varata lo scorso anno dal Ministero dello Sviluppo Economico, che disciplina l'iscrizione dei nuovi soggetti che intendono iniziare l'attività, verifica i requisiti per l'accesso alla professione (quella iniziale e quella periodica, almeno ogni quattro anni) e l'aggiornamento necessario della posizione per le imprese già operanti, oltre a prevedere nuove modalità di iscrizione al registro imprese e al Rea. Chi infatti intende iniziare l'attività di agente d'affari in mediazione, agente e rappresentante di commercio, mediatore marittimo o spedizioniere dovrà presentare, esclusivamente per via telematica tramite la procedura «Comunica», una Scia, cioè una segnalazione certificata di inizio attività. La Scia dovrà essere allegata alla domanda di iscrizione o di inizio attività al Registro delle Imprese corredata dalle certificazioni e delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti previste dalle leggi di settore. È inoltre prevista la presentazione di una Scia per ogni unità locale operativa con indicazione dei soggetti abilitati che svolgono l'attività per conto dell'impresa. I soggetti che al 12 maggio del 2012, data di entrata in vigore della nuova normativa, risultavano iscritte al Registro delle Imprese per una di queste attività dovranno inviare entro il 12

maggio 2013, un'apposita comunicazione al Registro delle Imprese con i dati aggiornati relativi alle sedi, alle unità locali, e dei soggetti abilitati che svolgono queste stesse attività per conto dell'impresa. In caso di mancata comunicazione, verrà avviata la procedura di inibizione dell'attività. Chi invece risulta iscritto nei ruoli soppressi, ma non svolge l'attività, può - sempre entro il 12 maggio 2013 - iscriversi nella sezione REA dedicata (tranne gli spedizionieri). Se questo non avverrà entro il termine indicato, non sarà possibile iscriversi nell'apposita sezione, e a quel punto l'iscrizione nel ruolo sarà considerata come requisito professionale nel caso di inizio attività nei quattro anni (per i mediatori) o nei cinque anni (per gli agenti e i rappresentanti di commercio) successivi all'entrata in vigore dei decreti ministeriali. Inoltre tutti coloro che cessano di svolgere l'attività di mediazione o di agenzia e rappresentanza all'interno di un'impresa devono chiedere entro 90 giorni di essere iscritti nell'apposita sezione Rea.

Nell'ottica della semplificazione dallo scorso 12 maggio infine non possono più essere accettate domande di iscrizione, cancellazione, variazione nei soppressi ruoli, tanto che l'applicativo «Comunica-Starweb» è stato integrato con le funzioni che consentono la compilazione on-line, con la sottoscrizione con firma elettronica utilizzando un dispositivo di firma digitale (CNS - Carta Nazionale dei Servizi o Token Usb). Ulteriori info nella sezione Albi e Ruoli della Camera di Commercio, www.mb.camcom.it.

L.Sca.

PRESIDENTE

Mauro Danielli è presidente dell'Osservatorio del territorio e gli immobili della Camera di commercio di Monza e Brianza, più conosciuto come Otib.



Prezzi da affaroni, ma il mercato non decolla

Transazioni ai minimi nonostante il costo delle abitazioni ai livelli di dieci anni fa

■ Un balzo indietro di dieci anni, eppure la convenienza dei prezzi delle case non premia il mercato. Non è cambiata la situazione del settore immobiliare rispetto ai dati del rapporto del secondo semestre 2012 sul mercato immobiliare residenziale, che erano stati presentati lo scorso gennaio.

A cominciare dal numero delle transazioni immobiliari che nel giro di cinque anni sono diminuite drasticamente a Monza (dalle 1800 del 2007 alle 1200 del 2012), che ha fatto registrare un -31,7%, mentre sono addirittura crollate in Brianza, considerato che sono passate dalle 13.600 del 2007 alle 7.500 del 2012 (-44,9%). Di più perché, confrontando i dati su variazione annuale, emerge che il 2012 è stato un anno particolarmente nero, visto che le compravendite rispetto al 2011 hanno subito una perdita del 12,30% su Monza e del 19,40% sulla Brianza.

Ma chi acquista casa, cosa compra? Non certo abitazioni nuove, bensì un usato recente: così dice l'indagine, che delinea una situazione in cui la ripartizione del numero di scambi residenziali per vetustà nel 2012 ha interessato per il 45% appartamenti recenti, per il 35% appartamenti vecchi, e soltanto per il 20% appartamenti nuovi.

La logica conseguenza è stata una diminuzione dei prezzi degli immobili: a Monza il prezzo medio di un appartamento si aggira intorno ai 2.112 euro per metro quadrato, il che significa una perdita di valore del 4,2% rispetto all'anno scorso e del 17,4% rispetto a cinque anni fa. Gli appartamenti nuovi nel capoluogo brianzese costano circa 3.000 euro al metro quadrato, un 2,8% in meno sul 2011 e un -8,3% sul 2007; le abitazioni recenti viaggiano sui 2.000 euro al metro quadrato (-4,7% sul 2011 e -19,5% sul 2007), mentre gli appartamenti vecchi si

vendono a 1.688 euro al metro quadrato (-4,9% rispetto al 2011 e -22,3% rispetto al 2007).

Perdite consistenti anche in Brianza, nonostante i prezzi delle case siano inferiori: il costo medio di un appartamento è di 1.391 euro al mq (-3,8% sul 2011 e -9,6% sul 2007), mentre un'abitazione nuova costa 1.946 euro al mq (-0,7%/-2,3%), una recente 1.399 euro al mq (-4,3%/-10,6%), una casa vecchia invece si aggira sui 1.064 euro al mq (-6,0%/-14,7%).

Ragionando sulle macroaree, si nota una spaccatura tra Centro-Est e Nord-Sud-Ovest della Brianza: il prezzo medio degli appartamenti è sceso maggiormente nel monzese, che ha segnato un -4,2% sul 2011 (-17,4% sul 2007), similmente al vimeratese con il suo -4,1% (-10,3% sul 2007); analoghe nell'ultimo anno le perdite per il Caratese, a -3,7% sul 2011 (-7,4% sul 2007), e per il Cesanese-Desiano, attestata a -3,6% (-11,1% sul 2007).

VENDESI



«Così si sbarra la strada agli abusivi»

La riforma vista da Mauro Danielli, presidente dell'Osservatorio del territorio e degli immobili
«Scadenza delle iscrizioni troppo vicina, chiediamo di posticiparla per problemi concreti»

■ (l. sca.) Dalle difficoltà del mercato immobiliare alla soppressione dei Ruoli, cercando di analizzare i dati comunque con ottimismo nonostante il segno meno.

Sono questi i grandi temi che il presidente dell'Osservatorio del territorio e degli immobili della Camera di commercio di Monza e Brianza (Otib) Mauro Danielli affronta a trecentosessanta gradi, partendo proprio dalla nuova normativa.

«L'elemento positivo - ha spiegato Danielli - è rappresentato dal fatto che con la normativa precedente poteva accadere che un soggetto si iscrivesse al Ruolo avendone in effetti i requisiti professionali, ma che poi magari non si iscrivesse al Registro Imprese

perciò in teoria era abilitato alla professione, ma in pratica la svolgeva abusivamente».

Presidente Danielli, da oggi invece cosa accade?
Con la riforma le due strade si congiungono, non esiste più un doppio percorso ma un unico momento, per cui l'abilitazione coincide anche con l'iscrizione al Registro Imprese, previa ovviamente la verifica dei requisiti. Il procedimento insomma è stato semplificato, e nello stesso tempo diventa più difficile esercitare la professione in modo abusivo.

Prima della riforma cosa poteva succedere?
Poteva anche accadere che degli agenti facessero delle mediazioni, ma senza la Partita Iva e che quindi non rilasciassero la fattura, lavorando di fatto in nero. Certo, in queste situazioni c'è sempre una complicità con il consumatore che ha la possibilità di risparmiare un 21% di Iva.

Quali sono invece le criticità che la riforma solleva?

Innanzitutto la scadenza del passaggio da un regime all'altro. Attualmente ci stiamo muovendo con tutti i soggetti e le associazioni interessate per riuscire ad ottenere una proroga della data, perchè riteniamo che non ci siano le condizioni per passare dal vecchio al nuo-



ESPERTI DEL SETTORE IMMOBILIARE Attorno a Mauro Danielli gli esperti di Fimaa e Otib

vo dispositivo in così breve tempo. Gli operatori avrebbero sicuramente apprezzato un passaggio più semplice e fluido, anche perchè stiamo riscontrando problemi con il sistema telematico del Ministero, con cui come Fimaa siamo costantemente in contatto, congiuntamente anche alle Camere di Commercio, per ottenere la possibilità - noi direttamente - di avviare l'iscrizione.

Qual è la situazione del mercato immobiliare?
La previsione è che il 2013 avrà ancora un segno meno, seppur contenuto, per i prezzi degli immobili, mentre i tempi di vendita restano mediamente di dieci mesi, più di un parto insomma. Inoltre è sempre più richiesto lo sconto in sede di trattativa con un'offerta crescente che è disposta a cedere pur di vendere. L'unico elemento che incide positivamente sull'economia è quello dell'export, ma visto che i 2/3 del mercato di riferimento per

le aziende manifatturiere è ancora quello stagnante italiano, le conseguenze generano una riduzione del potere di acquisto delle famiglie ma anche un'erosione del risparmio, senza dimenticare le difficoltà di accedere al credito. **È possibile leggere tra i dati degli elementi positivi?**

Ad esempio stanno nascendo dei nuovi modelli di rapporto tra impresa e acquirente, che può diventare finanziatore con dei benefici: anticipa un acconto del 50%, anziché del 10%, ma poi riceve uno sconto del 20% sul 40% che ha anticipato in più, con tutte le garanzie del caso. Ma c'è stato anche il caso del «Funding for Lending Scheme» in Gran Bretagna che potrebbe essere importato, e poi non bisogna dimenticare che il mercato immobiliare è sotto pressione dal 2007, e che probabilmente per chi intende fare un investimento questa è un'occasione unica».

IL RUOLO DELL'OTIB

Gestione e trasparenza nel mercato immobiliare

L'Osservatorio dello sviluppo Territoriale ed Immobiliare della Camera di commercio di Monza e Brianza (Otib) è nato per realizzare politiche a supporto della trasparenza, promozione, organizzazione e gestione di servizi, che interessano il territorio e la conoscenza del mercato immobiliare. Promotore dei tradizionali rapporti sul mercato immobiliare residenziale, realizzati in collaborazione con Fimaa e Osmi Borsa immobiliare Milano, tra le varie attività Otib ha presentato nel luglio scorso un «Progetto strategico di marketing territoriale per l'investitore immobiliare», promosso dalla Camera di Commercio di Monza e Brianza in collaborazione con il Politecnico di Milano, dipartimento BEST. Dall'indagine emergeva che investire in Brianza conviene, soprattutto per alcuni fattori trainanti che il territorio possiede: a partire dalla disponibilità all'accesso al mercato, passando attraverso il sistema formativo per arrivare alla cultura pro-business diffusa capillarmente. Dei 12 fattori chiave che gli investitori internazionali riconoscono per misurare l'attrattività di un territorio, la Brianza supera il benchmark di riferimento in 9 casi: accesso al mercato (4,40 punti con benchmark di riferimento a 3), sistema formativo (4,20), cultura pro-business (4,08), immagine e reputazione pro-business (3,76), ricerca e sviluppo (3,68), infrastrutture tecnologiche avanzate (3,56), capitale umano e talenti (3,25), disponibilità e qualità del mercato immobiliare (3,20) e qualità della vita (3,17). Sotto la media e fattori quindi frenanti agli investimenti risulta in primo luogo il sistema amministrativo e fiscale (2,25), quindi il personale qualificato (2,38) e le infrastrutture di base (2,67). E proprio la conoscenza del territorio rappresenta uno strumento strategico per supportare l'attrattività della provincia, a livello nazionale e internazionale.