

# Inchiesta. Verso la semplificazione Un tetto comune per le associazioni del real estate

**Chiara Di Michele**

Aggregare le associazioni del settore immobiliare dentro un'unica realtà. Con questo obiettivo si appresta a nascere Federimmobiliare, la federazione delle società e dell'industria immobiliare, voluta dal presidente di Aspesi Filippo Federico Oriana e dal presidente di Assoimmobiliare, Gualtiero Tamburini, pronti a sciogliere le rispettive associazioni in favore di una nuova «casa comune». Tutte le altre associazioni esistenti, però, che decideranno di aderire al nuovo organismo manterranno la loro autonomia. «Federimmobiliare sarà un servizio in più - spiegano i due presidenti - perché ognuno avrà una sede ulteriore dove portare le proprie specificità».

Attualmente infatti per ogni singolo mestiere dell'immobiliare esiste anche più di un'associazione, tanto che molti operatori del settore avvertono la necessità di una semplificazione. Allo stesso tempo qualcuno teme il rischio della nascita di un "carrozzone" con dentro troppi interessi diversi che anziché semplificare potrebbero invece paralizzare.

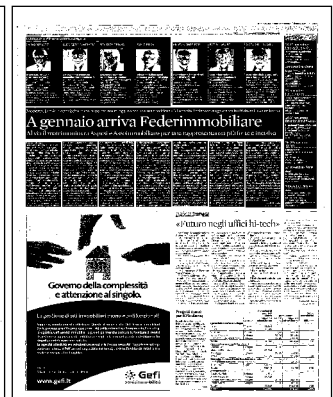
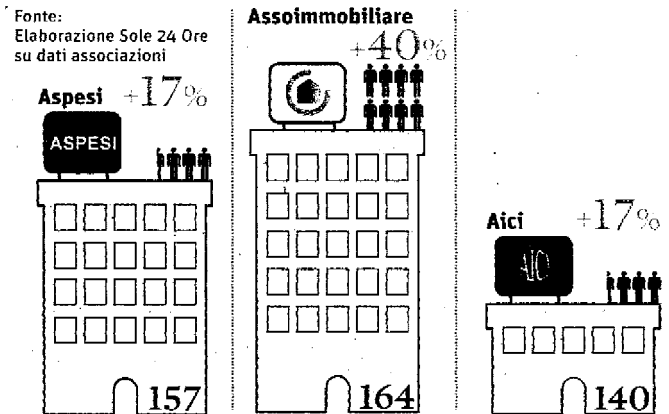
C'è chi preferirebbe dei tavoli di confronto, ma un tentativo è già stato fatto e sembra non aver funzionato. Si tratta del Fire, ossia il Forum interassociativo del real estate, al quale hanno aderito anche Confedilizia e l'Ance. «Il Fire - secondo Oriana - va superato con un tavolo a tre formato dalla Confedilizia in rappresentanza dei proprietari immobiliari, dall'Ance per i costruttori, e da Federimmobiliare per la parte più strettamente immobiliare». In questo modo «avremo più speranza di farci capire perché ci confronteremo in tre anziché in sedici».

I confini fra le diverse associazioni sono molto sottili, soprattutto fra quelle che rappresentano la stessa categoria. Non è raro trovare una società che aderisce a più di un'organizzazione perché ognuna segue un momento diverso dell'attività: dalla costruzione, alla promozione e sviluppo, fino alla finanza immobiliare; dalla progettazione e consulenza, alla gestione; dall'intermediazione, al facility management, passando infine per la valutazione.

Continua ▶ pagina 4

## Il trend degli iscritti

Numero di soci e incremento percentuale dal 2007 ad oggi



Inchiesta. La filiera associativa conta numerose realtà, ognuna con una sua specificità - Gli operatori chiedono maggiore visibilità davanti alle istituzioni

# A gennaio arriva Federimmobiliare

Al via il matrimonio tra Aspesi e Assoimmobiliare per una rappresentanza più forte e incisiva

Continua da pagina 1

**Semplificazione.** È in questa direzione che si sta muovendo il mondo dell'associazionismo immobiliare. Dopo la proliferazione di numerose, se non troppe, realtà nate per rappresentare i diversi mestieri del real estate, oggi la tendenza si è invertita. Il calcio di inizio lo stanno per battere **Aspesi** e **Assoimmobiliare** con la costituzione dal 1° gennaio 2010 di **Federimmobiliare**, attraverso l'adesione dei soci di entrambe le associazioni fondatrici che, nel frattempo, continueranno a svolgere la loro attività. Come primo passo verranno resi compatibili i due sistemi organizzativi e soprattutto contributivi: mentre i soci **Aspesi** pagano una quota massima di 6mila euro l'anno (a fasce fisse), in **Assoimmobiliare** le società pagano un contributo in proporzione ai dipendenti (fino anche a 20mila euro). Per questo il 1° gennaio verrà istituita una commissione di esperti ad hoc per studiare una graduale omogeneizzazione. L'obiettivo è arrivare al massimo entro giugno 2011 allo scioglimento delle due realtà in favore di **Federimmobiliare**. Ad annunciare l'avvio dell'operazione, in esclusiva a **Mondo Immobiliare**, è il presidente di **Aspesi**, Filippo Federico Oriana, che insieme al presidente di **Assoimmobiliare**, Gualtiero Tamburini, punta a una rappresentanza del settore immobiliare più forte e incisiva, in grado di dialogare come unico interlo-

cutore con le istituzioni.

Per comprendere questo ragionamento bisogna analizzare l'intera «filiera associativa» del settore immobiliare, suddividendola in diversi segmenti. La proprietà è rappresentata principalmente da **Confedilizia**, che con oltre 200 sedi in tutta Italia associa - attraverso le **Assoedilizia** locali - i proprietari di abitazioni, condomini, condomini singoli e investitori istituzionali. Tra i suoi servizi, la confederazione stipula il contratto collettivo di lavoro e rappresenta la categoria nei rapporti con Parlamento e Governo. I costruttori, invece, riferiscono soprattutto all'**Ance**, che raccoglie le imprese private, specializzate in opere pubbliche, edilizia privata, tutela ambientale e del territorio, promozione edilizia e lavorazioni specialistiche. Articolata in 102 associazioni territoriali e 20 organismi regionali, tutela gli interessi della categoria davanti alle istituzioni e procede alla stipula del contratto nazionale di lavoro.

Il mestiere di promotore immobiliare è rappresentato invece da **Aspesi**, che associa imprese strutturate e capitalizzate, che effettuano investimenti finalizzati a iniziative di valorizzazione, trading e sviluppo di aree edificabili o fabbricati. **Aspesi**, a sua volta, aderisce sia all'**Ance** che a **Confedilizia**, perché alcuni soci hanno una doppia vocazione. Per quanto riguarda infine le imprese attive nei servizi immobiliari, l'attivi-

tà finanziaria e assicurativa, il facility management e la gestione, il maggior rappresentante è **Assoimmobiliare**, che aderisce a **Confindustria**. Queste ultime sono due associazioni "giovani" e rappresentano il real estate moderno, «quello arrivato in Italia nel '98 con l'euro», fa notare l'amministratore delegato di **Beni Stabili**, Aldo Mazzocco, che avverte «un'evidente necessità di semplificazione per avere più voce di rappresentanza e visibilità, e per rafforzarne l'immagine positiva».

Una volta celebrato il matrimonio fra **Aspesi** e **Assoimmobiliare** - che tra l'altro hanno già una ventina di soci in comune - si comincerà poi a lavorare in modo da attirare le altre associazioni di categoria del settore: in un mondo in cui ci sono tanti mestieri, ognuno tende a rappresentare il proprio specifico interesse. Basti pensare ai mediatori che fanno capo a tre differenti associazioni, riunite nella Consulta interassociativa nazionale dell'intermediazione: **Fimaa** che aderisce alla **Confcommercio**; **Fiaip** legata a **Confindustria**, **Confedilizia** e **Tecnoborsa**; e **Anama** che aderisce a **Confesercenti**. «Ognuna rappresenta diverse fasce di interesse», spiega il presidente di **Fiaip** Paolo Righi, che in merito a un'unica federazione del settore rimane prudente, prediligendo insieme a **Fimaa** l'idea di tavoli di confronto su tematiche condivise: «Unendo troppe realtà si corre il rischio di non riu-

scire a elaborare un'unica proposta». Favorevoli alla nascita di una «casa comune» sono invece l'**Anaci** (che già aderisce ad **Assoimmobiliare**), l'**Aici**, l'**Arel** (per le donne professionalmente impegnate nel real estate) e il Consiglio nazionale dei centri commerciali (**Cncc**).

Un tentativo di coordinamento tra queste realtà - insieme a quelle del facility management (**Ifma** e **Agesi**), dei valutatori e **Fiabci** - è già stato fatto in passato con il **Fire** (Forum interassociativo real estate), un gruppo di lavoro composto da 16 associazioni, che però «non è una sede forte», come precisa il suo promotore e coordinatore Federico Oriana, perché «manca una grande capacità di mediazione non essendoci nessuno che ha il potere di stabilire le priorità». L'obiettivo è quello di arrivare a «un modello di rappresentanza triangolare - spiega Oriana - con **Confedilizia** in rappresentanza dei proprietari, l'**Ance** dei costruttori e **Federimmobiliare** per gli operatori». «Trovare l'intesa su determinati argomenti è sicuramente una cosa che cerchiamo di perseguire», dice il presidente dell'**Ance**, Paolo Buzzetti, ricordando che nella logica dell'aggregazione l'**Ance** ha già costituito **Federcostruzioni**: «Serve però anche una realtà di rappresentanza per il mondo dell'immobiliare nelle sue varie sfaccettature. Un'operazione più complicata, ma sicuramente auspicabile».

Chiara Di Michele

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La fotografia delle associazioni di categoria**

**PAOLO BUZZETTI**

IMAGOECONOMICA



**Associazione nazionale costruttori edili (Ance)**

Fondata nel 1946, aderisce a Confindustria e rappresenta circa 20mila imprese di costruzione (+2,3% dal 2007 a oggi). La quota di iscrizione annua a carico delle imprese socie viene calcolata in base al volume d'affari e numero dei dipendenti (da 155 a 15mila euro).

**GUALTIERO TAMBURINI**

IMAGOECONOMICA



**Associazione dell'industria immobiliare (Assoimmobiliare)**

Nata nel 1997, aderisce a Confindustria e secondo le previsioni nel 2009 chiuderà con 164 associati (+40% rispetto al 2007). La quota di iscrizione annua varia in base alle classi di dimensione delle imprese (fino a 10 addetti, da 10 a 20, e così via) da un minimo di 4mila a 20mila euro.

**FEDERICO ORIANA**

IMAGOECONOMICA



**Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare (Aspesi)**

Operativa dal 1993, oggi conta 157 associati (+17% dal 2007) e aderisce ad Ance e Confedilizia. La quota di iscrizione annua ammonta per i soci effettivi a 6mila euro; soci ordinari 3mila; soci aderenti 1.500; soci giovani 500.

**PAOLO RIGHI**



**Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip)**

La federazione è nata nel 1976 e aderisce a Confindustria, Confedilizia e Tecnoborsa. Raduna 12mila agenti immobiliari e 3.500 mediatori creditizi, con un andamento costante delle iscrizioni negli ultimi tre anni. La quota annua è pari a 300 euro (+polizza assicurativa).

**VALERIO ANGELETTI**

IMAGOECONOMICA



**Federazione italiana mediatori agenti d'affari (Fimaa)**

Fondata nel 1945, rappresenta il comparto della mediazione e aderisce a Confcommercio. Ad oggi conta oltre 14mila associati con una crescita annua del 3-4% nell'ultimo triennio. La quota di iscrizione annua varia da 170 a 270 euro a persona.

**PIETRO MEMBRI**

IMAGOECONOMICA



**Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari (Anaci)**

Istituita nel 1995, l'associazione aderisce ad Assoimmobiliare e attualmente conta 7.135 associati (con un incremento del 7,2% rispetto al 2006 quando gli iscritti erano 6.660). La quota di iscrizione annua è pari a 175 euro.

**GIOVANNI ZAVAGLI**

IMAGOECONOMICA



**Associazione italiana consulenti e gestori immobiliari (Aici)**

Nata nel 1987, aderisce al Forum Interassociativo Real Estate (Fire) e conta 150 associati. La quota di iscrizione annua ordinaria è pari a 650 euro (1.200 per società); socio aderente 450 euro; cooperative edilizie di abitazione e Pa 300 euro; associazioni 800 euro; soci sostenitori 1.500; giovani 150 euro; studenti 50 euro (entro i 28 anni).

## L'AGENDA

### 18-20 novembre - Cannes (Francia)

#### **Reed Midem Organization**

■ «Mapic 2009».

Per informazioni:

tel. 0033-1 41904535;

[www.mapic.com](http://www.mapic.com)

### 19 novembre - Roma

#### **Scenari Immobiliari**

■ «I fondi immobiliari in Italia e all'estero. Aggiornamento Rapporto 2009».

Per informazioni:

tel. 068558802;

[www.scenari-immobiliari.it](http://www.scenari-immobiliari.it)

### 19 novembre - Lussemburgo

#### **Cepi (European Council of Real Estate Professions)**

■ «European RealEstate Convention 2009».

Per informazioni:

tel. 0032-2-7354990;

[www.cepi.eu](http://www.cepi.eu)

### 26-27 novembre - Brighton (Inghilterra)

#### **Investment Property Databank**

■ «The IPD/IPF Property Investment Conference».

Per informazioni:

tel. 0044-20 74825149;

[www.ipdindex.co.uk](http://www.ipdindex.co.uk)

### 26-29 novembre - Torino

#### **Lingotto Fiere**

■ «Restructura 2009». Per informazioni: tel.

011-6644111;

[www.restructura.it](http://www.restructura.it) -

[www.lingottofiere.it](http://www.lingottofiere.it)

### 27 novembre - Roma

#### **Anaci**

■ «Consiglio Nazionale Anaci». Per informazioni: tel.

06-32215399 - 06-3217165;

[www.anaci.it](http://www.anaci.it)

### 2 dicembre - Milano

#### **Audis**

■ «Il recupero delle aree dismesse». Per informazioni:

tel. 331-6708408 -

[segreteria@audis.it](mailto:segreteria@audis.it);

[gaia.francieri@dlapiper.com](mailto:gaia.francieri@dlapiper.com);

[www.audis.it](http://www.audis.it)