

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 interlocutore 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'attività finanziaria e assicurativa, il fa-

cility 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 riuscire a elaborare un'unica pro-

posta». 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 professionisti (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 condominati 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).