

Prof. Storchi:

Parlare per ultimi, dopo aver ascoltato gli altri colleghi relatori, ci dà la possibilità di trattare l'argomento con cognizione di causa. Noi agenti immobiliari siamo pragmatici, andiamo per sintesi per cui quello che ho scritto nella documentazione in Vs./mani è solo una parte. Oggi è stato evidenziato in modo netto che il ruolo dell'agente immobiliare è un "Ruolo" importante, un ruolo che gli agenti immobiliari devono essere capaci di gestire, perché il mercato dell'edilizia economica è importante e raggruppa il 25-30% del mercato immobiliare della provincia di Milano.

C.I.M.E.P. ha fatto 140.000 appartamenti fino ad oggi. È un mercato enorme che noi dobbiamo gestire in un modo corretto. FIMAA Milano ha una sua storia, siede a questi Tavoli perché se l'è meritato. Siede a questi Tavoli perché ha avuto dei precedenti importanti e perché è la prima Associazione nata in Italia che ha fatto della cultura dell'agente immobiliare, il suo obiettivo prioritario. Il nostro Presidente Onorario Arietto Paletti è stato colui che ha inventato il ruolo dell'agente immobiliare moderno ed è il padre della Legge 39/89 che ha regolamentato la nostra attività; per questo abbiamo diritto a partecipare ai Tavoli più prestigiosi. E' importante che oggi siamo stati invitati dal Collegio Notarile al loro convegno di mercoledì prossimo, dove si parla di "casa sicura"; perché *casa sicura* è quello che FIMAA Milano ha fatto con la "Caparra garantita", dal 2003 una polizza fidejussoria a protezione delle caparre versate nelle compravendite tra privati; è *Casa sicura* la nostra modulistica redatta secondo le normative vigenti e senza patti iniqui; con il *vademecum del consumatore* realizzato con dodici importanti associazioni di consumatori; *casa sicura* è tutto quello che noi facciamo con la deontologia professionale. Negli ultimi tempi, soprattutto nel settore che oggi abbiamo trattato, ci sono state fughe: verso l'irrealtà, verso un mercato artefatto, un mercato non giusto. Quando ero Presidente di FIMAA Milano un amico di CIMEP mi ha detto: <<guarda che saremo costretti a denunciare qualcuno dei vostri colleghi, dei tuoi colleghi! Per la vendita dell'edilizia convenzionata gestito in modo non legale e con occultamento di somme non dichiarate in atto>>. Ho risposto che non era denunciando l'agente immobiliare che si risolveva il problema di un mercato illegale, ma che era irrealistico il regolamento, un regolamento che era sbagliato, che aveva dimenticato le regole di mercato. Agendo in questo modo siamo stati ascoltati. Partecipiamo a questo Tavolo, a cui abbiamo dato un importante contributo; è inutile che io ribadisca i nostri meriti, ce li siamo già guadagnati e continuiamo a guadagnarli. Lo dobbiamo fare anche in futuro, facendo un lavoro serio, un lavoro concreto che ci consente di essere sempre presenti a questi incontri.

Si parlava di affitti. E' un settore che non va male, sono tornati gli investitori anche quelli che acquistano un solo appartamento da affittare perché ritengono che l'immobile sia un investimento sicuro. Tutti noi sappiamo che il "problema affitti" è stato considerato un problema sociale e sappiamo anche che come in tutti i mercati quando c'è offerta abbondante si calmierano i prezzi. Allora perché anche in questo caso non usiamo del sano pragmatismo, perché in un momento in cui le borse hanno tradito le aspettative dei risparmiatori non riconfermiamo la validità di una forma di investimento che non ha mai tradito nessuno, perché non favoriamo l'investimento immobiliare destinato alla locazione rendendolo più conveniente e perciò meno caro.

Facciamo una cosa semplicissima, per chi si impegna ad affittare per 8 – 12 anni riduciamo l'IVA dell'acquisto dal 10 al 4% e togliamoci pure l'ICI come alle prime case. Aumenteremo sensibilmente l'offerta riducendo sensibilmente i costi degli affitti calmierando in modo naturale il mercato.

Sarà facile spiegare agli investitori che l'investimento immobiliare ha due fonti di reddito: l'affitto e la naturale rivalutazione soprattutto se la casa viene tenuta un certo numero di anni.

Rende di più acquistare una casa di qualità è che conservi il suo valore nel corso degli anni che tentare di speculare sugli affitti con immobili decadenti.

Queste logiche dovrebbero essere fatte proprie sia dall'investitore che dagli Agenti Immobiliari quando consigliano i loro clienti.

Perché se nessuno ha mai parlato di mercato specializzato per la locazione, dobbiamo farlo noi Agenti Immobiliari.

Un mercato fatto di case di qualità in grado di contenere al minimo le spese gestionali, e qui le tecnologie oggi sul mercato aiutano molto, e le spese delle manutenzioni straordinarie che sono quasi sempre rilevanti anche dopo pochi anni di vita della casa. E al moderatore del convegno e agli altri intervenuti, ribadisco il ruolo attivo ed importante che ricoprono gli Agenti Immobiliari, quello di monitorare ogni giorno il mercato in modo incredibilmente efficace, ricordiamo che il listino OSMI è il listino FIMAA Milano, la rilevazione è fatta dagli Agenti Immobiliari regolarmente iscritti a FIMAA Milano, è fatta da circa 600 operatori che ogni sei mesi dedicano tempo a far conoscere il mercato, quello reale. Io non voglio annoiarvi anche perché penso che il Dott. Stefano Stanzani abbia cose più interessanti delle mie da dire. Ringrazio il Comitato che mi ha aiutato in

FIMAA Milano a fare questo, naturalmente il Dott. Stanzani e tutti i partecipanti a questo Tavolo.  
Grazie.