

LA CASA DEGLI AGENTI IMMOBILIARI COMPIE 25 ANNI

di **Cinzia Pieia**

Coordinatore del Comitato di Listino

In un contesto di grande trasformazione della società, della politica e del mondo del lavoro e della finanza, anche il mercato immobiliare sta attraversando un periodo di particolare fermento, rivivendo – per certi versi – scenari già intravisti in passato e che sono stati il preludio a una sostanziale innovazione dell'intero settore immobiliare nonché a una sua generale ripresa. Del resto, ogni qualvolta si è assistito a una flessione dei mercati azionari, i risparmiatori hanno sempre rivolto la propria attenzione al mattone, ritenendo di destinare i propri investimenti all'acquisto di immobili – considerati da sempre il bene rifugio per eccellenza – e rinunciando a impegnarsi in fondi di investimento che, per loro natura, espongono al rischio di svalutazione del patrimonio investito.

Pertanto, venendo incontro alle nuove logiche del risparmiatore, il mercato immobiliare non ha mai tardato ad adeguarsi, anche ritoccano, però, senza criterio i prezzi di scambio degli immobili che, in particolar modo nella grandi città, sono arrivati a subire impennate tali da drogare tutto il sistema. Correva l'anno 1989 quando, dopo quasi un quinquennio di dominio assoluto delle Borse, il crollo dei mercati azionari – e il conseguente rialzo dei prezzi degli immobili – ha reso indispensabile un intervento della Camera di Commercio di Roma con l'obiettivo di creare un organismo in grado di dettare criteri atti a impedire l'intossicazione del mercato immobiliare con valutazioni astronomiche e, a conti fatti, del tutto irreali.

Con queste prerogative è stata istituita la Borsa Immobiliare che oggi festeggia, dunque, il venticinquesimo anno di attività, votata a quel semplice quanto fondamentale obiettivo dichiarato il giorno dell'inaugurazione dall'allora Presidente Luciano Lucci: *“Portare un po' di chiarezza in un ambiente che non è sempre trasparente, assistendo il più possibile l'acquirente e il venditore”*.

La prima sede della Borsa Immobiliare è stata ubicata nella Capitale, in Via dei Cessati Spiriti 10 dove, all'interno di un enorme salone di ben 1.200 metri quadrati, si potevano svolgere tutte le contrattazioni: ogni

mercoledì, dalle 11 di mattina alle 16 del pomeriggio, 100 postazioni sono state messe a disposizione dei mediatori immobiliari (regolarmente iscritti al Ruolo Agenti Immobiliari), ai quali il pubblico poteva rivolgersi per acquistare o vendere un immobile – e la mediazione era allora stabilita nella misura del 4%, ripartita equamente tra il venditore e l'acquirente; a ogni seduta partecipavano dalle 200 alle 300 persone e alcune Banche: Bnl, Credito Italiano, Monte dei Paschi di Siena, Comit, Banco di Napoli e Cassa di Risparmio di Roma. L'istituzione di un luogo deputato allo scambio degli immobili si è rivelata un'intuizione brillante che ha consentito di regolamentare il settore delle compravendite immobiliari a tutto vantaggio dei consumatori – divenuti finalmente soggetti attivi e consapevoli delle operazioni poste in essere all'atto della contrattazione – i quali, aumentati esponenzialmente, chiedevano di poter contare su più sedute settimanali in luogo dell'unica originariamente prevista dalla Borsa e di spazi adeguati ove poter svolgere le trattative. Così, nel 1998, la Borsa Immobiliare aderendo a tali richieste ha cambiato la propria sede – spostata in pieno centro storico, a Via de' Burro 147 – e l'organizzazione interna, per cui i cittadini potevano recarsi tutti i giorni presso gli uffici per consultare le proposte di acquisto, vendita, locazione di appartamenti, uffici, negozi e aree fabbricabili, oltreché per richiedere adeguate consulenze.

A questo punto il segnale era chiaro: il mercato aveva bisogno di nuovi strumenti, di nuove regole e di professionisti del settore in grado di guidare la clientela in ogni fase della compravendita e, a tal fine, la creazione del *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma* ha sancito definitivamente il punto di rottura con il passato. Il *Listino*, infatti, raccoglieva per la prima volta i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia, ricavandoli attraverso l'adozione di un criterio innovativo: attingere dai prezzi concordati tra acquirente e venditore nelle compravendite svolte all'interno della Borsa ed effettivamente condotte a termine. In tal modo, i prezzi di compravendita venivano calcolati da un organismo indipendente – la Borsa Immobiliare di Roma – attraverso la valutazione delle transazioni effettuate da migliaia di operatori, ricavandone i valori ponderati.

Nel corso degli anni, dunque, la Borsa Immobiliare si è vista riconoscere un ruolo fondamentale nel pano-



PREFAZIONE

rama del mercato immobiliare, quale organismo preposto non solo a creare una piazza ove permettere ai mediatori di far incontrare la domanda con l'offerta ma anche – e soprattutto – quello di organismo indipendente in grado di monitorare il mercato e tradurlo in prezzi di riferimento che esulano dalle tendenze speculative del momento. In sintesi, la formula della Borsa Immobiliare è semplice, poiché prevede solo due componenti: informazione – destinata ai risparmiatori, bisognosi di assumere piena consapevolezza delle operazioni economiche che si accingono a compiere – e formazione – dedicata ai professionisti del settore, i mediatori, da sempre in cerca di nuovi canali di acquisizione e vendita nonché di risorse certificate cui attingere per ampliare e/o aggiornare le proprie competenze professionali.

Forte della sua formula vincente, nel corso di questi ultimi venticinque anni la Borsa Immobiliare ha creato numerose occasioni in cui mettere in campo tutta l'esperienza acquisita: un esempio su tutti deve considerarsi la Rassegna Italiana del Mercato Immobiliare - Rimi, la principale esposizione del settore immobiliare mai realizzata su base nazionale, aperta al pubblico e agli operatori di settore. La prima edizione del Rimi, avvenuta nel lontano 1998, si è svolta presso la Fiera di Roma, unico luogo in grado di ospitare le vaste aree dedicate ad accogliere il grande pubblico interessato anche ad assistere a seminari, convegni, workshop, congressi e forum presieduti da autorevoli relatori. Il riscontro ottenuto allora è stato la riprova che la formula della Borsa Immobiliare era valida e che il settore immobiliare poteva e doveva aggiornarsi costantemente, anche attingendo a metodiche già sperimentate con successo in altri Paesi.

Proprio per aprire i propri orizzonti al contesto europeo, nel 2006 e in collaborazione con l'Associazione Notarile Romana, è stato importato in Italia un sistema di vendita piuttosto diffuso in altri Paesi: la vendita immobiliare all'asta. La Borsa Immobiliare, infatti, aveva intuito che tale sistema era in grado di garantire tempi rapidi di realizzo, certezza dei costi e assoluta trasparenza nelle transazioni e poteva costituire la soluzione ideale a tante contingenze tipiche del nostro Paese, in cui la compravendita di un immobile è destinata spesso ad arenarsi o a subire notevoli rallentamenti, come – ad esempio – quando ci si trova in presenza di proprietà indivise o nel caso di eredità, di-

vorzi o, più in generale, in tutte quelle situazioni in cui il bene risulta di difficile valutazione per le proprie caratteristiche intrinseche.

Ma il solo volersi uniformare a sistemi già esistenti adattandoli alle caratteristiche proprie del nostro Paese non sarebbe stato del tutto soddisfacente se non si fosse provveduto anche, di lì a breve, a creare un circuito di professionisti che operasse sinergicamente, garantendo i medesimi standard qualitativi. Con tale obiettivo da raggiungere, la formazione è tornata nuovamente al centro degli sforzi strategici della Borsa Immobiliare e infatti, nel 2007, è stato annunciato il progetto di inserimento nel sistema della gestione Qualità ISO 9001 di tutti gli agenti accreditati e, a tal fine, la Borsa Immobiliare ha predisposto l'avvio di appositi corsi, finalizzati a portare in Qualità l'intero sistema, implementando le caratteristiche relative ai processi svolti dai professionisti presso le proprie agenzie e in conformità alla gestione Qualità della Borsa stessa; tutto ciò fornendo maggiori garanzie al miglioramento delle prestazioni al pubblico e alla soddisfazione del Cliente.

Quanto sin qui citato sono soltanto alcuni dei risultati conseguiti dalla Borsa Immobiliare che ha affrontato con strategia e innovazione i cambiamenti intervenuti nel corso dei passati venticinque anni, riuscendo a coniugare le necessità degli operatori immobiliari alle richieste della clientela con una gestione efficace, professionale e imprenditoriale.

Con impegno e intuizione la Borsa Immobiliare – oggi sita in Viale delle Terme di Caracalla 69/71 – è riuscita ad adeguarsi alle normative nazionali ed europee, contribuendo a formare con corsi professionali continui, i propri accreditati. E proprio gli agenti accreditati della Borsa Immobiliare con immensa gratitudine sentono di dover rivolgere il proprio ringraziamento ai Presidenti della Camera di Commercio di Roma, ai Direttori della Borsa Immobiliare di Roma, a tutti i dipendenti e ai collaboratori che si sono succeduti nel tempo e che in questi anni hanno sostenuto la loro professione, nonché a tutti i colleghi che, con passione e determinazione, hanno lavorato nei Comitati per la crescita e il riconoscimento della propria professionalità. Celebrando il nostro 25° anniversario nel ricordo del percorso compiuto e con l'orgoglio dei risultati raggiunti, con il forte sostegno di Tecnoborsa, guardiamo tutti insieme, con impegno, al futuro.

