

Il lavoro dipendente nelle agenzie immobiliari

Nell'ultimo decennio lo sviluppo del mercato immobiliare ha portato ad un incremento del lavoro nelle agenzie immobiliari. Di conseguenza, è aumentata la domanda di personale sempre più professionale e sempre più qualificato. Ciò non solo per la figura dell'agente immobiliare, ma anche per i suoi collaboratori. Infatti oggi l'agenzia immobiliare si presenta come un'impresa professionale in grado di offrire al cliente tutta una serie di servizi relativi a una transazione immobiliare: dalla definizione dei bisogni del cliente, al marketing del prodotto, alla ricerca e identificazione dell'offerta sul mercato, all'informativa, alla presentazione della proposta per poi arrivare all'accordo fra le parti nei suoi aspetti formali. Tali fenomeni commerciali e organizzativi hanno provocato una settorializzazione del mercato, che richiede norme contrattuali tipiche per i vari settori, più vicine e rispondenti a esigenze nuove e in continua evoluzione e a cui, soprattutto, i tradizionali contratti collettivi non sempre riescono a fornire risposte immediate e soddisfacenti.

Proprio a tale bisogno di chiarezza si è collegata la volontà della Commissione sindacale FIMAA di aprire una trattativa con i sindacati, durata più di un anno, e che si è conclusa con la sottoscrizione di un Protocollo aggiuntivo al CCNL del Terziario con l'obiettivo di far emergere le specificità dei contenuti del lavoro in un'agenzia immobiliare. Il libro "Il lavoro dipendente nelle agenzie immobiliari" è una raccolta di norme contrattuali e legislative applicabili ai lavoratori dipendenti delle agenzie immobiliari ed è articolato in due sezioni: la prima di carattere contrattuale, la seconda relativa alle norme legislative e regolamentari che disciplinano gli istituti tipici del rapporto di lavoro dipendente.

Nella prefazione Alberto Pizzirani, Presidente FIMAA, spiega il perché di questo impegno: "Il lavoro dell'agente immobiliare non può più essere definito, come da codice civile, solo una semplice messa in contatto delle parti. Va considerato anche che una transazione immobiliare comporta un investimento sempre più consistente. Se a ciò si aggiunge che il cliente tipo è ancora in gran parte la famiglia, bisogna considerare che l'investimento casa è spesso l'investimento principe della famiglia italiana: un investimento, per cui, non solo economico, ma anche e soprattutto esistenziale".

L'Abc dei fondi immobiliari

Una delle forme d'investimento più attraenti nel settore immobiliare sono i fondi. Lo confermano i dati sui rendimenti, che indicano percentuali del 7,5%. Si capisce perché i fondi hanno allettato l'80% degli investitori nel corso del 2002.

Il fattore del rischio, dunque, rappresenta un tema di forte interesse per chi vuole intraprendere questa tipologia di investimento senza possedere conoscenze finanziarie approfondite nel campo.

Deutsche Bank Fondimmobiliari e Larry Smith hanno promosso e collaborato alla realizzazione di uno studio condotto presso la Facoltà di Economia dell'Università degli Studi di Parma. Il gruppo di lavoro è stato coordinato dal professor Claudio Cacciamani, docente di economia degli intermediari finanziari, che ha raccolto gli studi di dottorandi e collaboratori della Facoltà e steso l'opera finale. Il risultato è un libro dal titolo "Il rischio immobiliare - una soluzione di rating dell'investimento immobiliare", illustra la metodologia di apprezzamento del rischio real estate e apre un nuovo filone di studi e di attività professionale nel campo immobiliare. Lo studio si pone l'obiettivo di fornire agli investitori e agli operatori del settore e del sistema finanziario una nuova chiave di lettura per permettere loro una corretta valutazione dei beni immobili e un'efficace ripartizione del proprio portafoglio di attività.



■ Claudio Cacciamani ■

L'autore introduce un modello di valutazione del rischio immobiliare, definito molto semplicemente RER Real Estate Risk, che permette di fare con estrema consapevolezza le decisioni di investimento immobiliare. Nel volume, in particolare, si illustra il modello RER e la sua applicazione agli investimenti in immobili per uso commerciale, passando alla valutazione del rischio di un portafoglio immobiliare e analizzando, infine, i riflessi del rischio sulla determinazione del valore di un real asset.



■ Il rischio immobiliare
Una soluzione di rating
all'investimento immobiliare
Edizioni Egea ■