Tecnoborsa
Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

BORSA IMMOBILIARE ROMA

PROGETTO di sviluppo triennale della Borsa immobiliare di Roma



Premesse e scopi

Il presente piano di sviluppo per l'area di attività collegata al **sistema di servizi delle Borsa immobiliare di Roma** trae spunto dalle linee guida della programmazione triennale (2024-2026) approvate dal Consiglio di amministrazione Tecnoborsa nel dicembre 2023 e dall'attualizzazione delle stesse effettuata per il 2025 in collegamento al documento previsionale e programmatico per l'anno approvato dal Consiglio in occasione della riunione del 25 ottobre 2024.

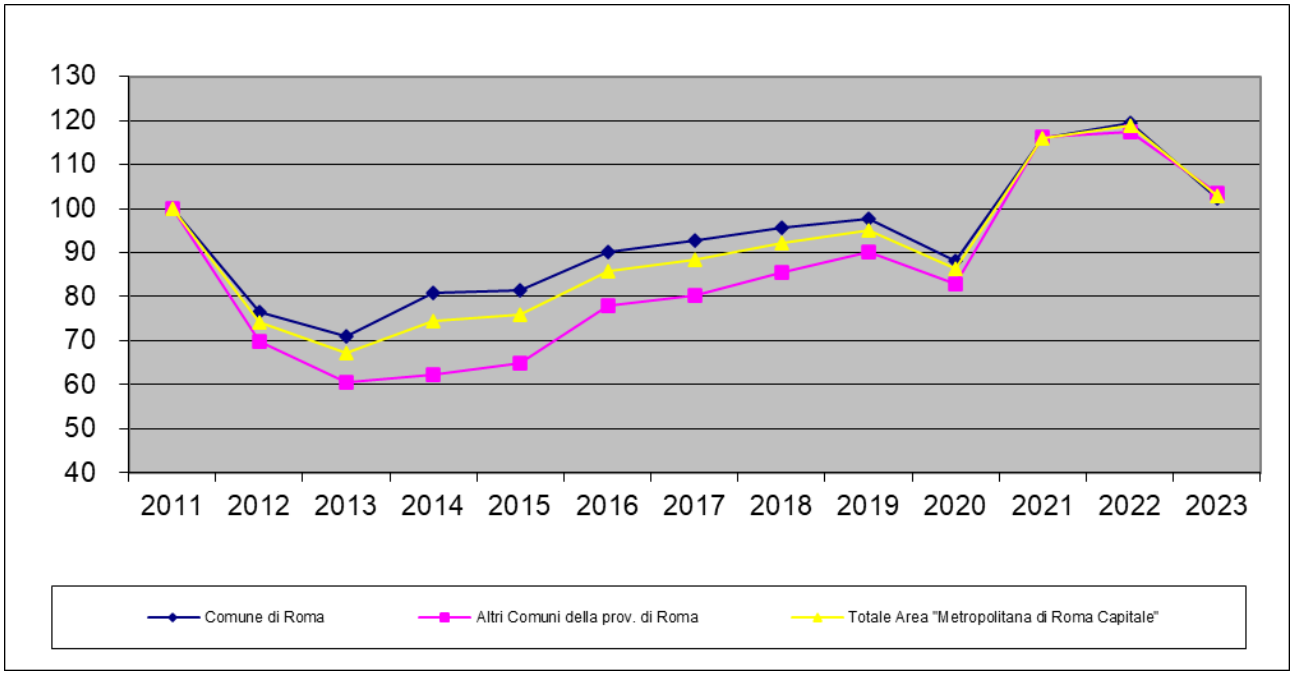
A seguito di una esposizione dei punti di forza e debolezza della Borsa immobiliare di Roma analizzando gli strumenti a disposizione a partire dai risultati della progettazione avviata nell'ultimo triennio che si avvia a conclusione a dicembre 2024, il presente documento delinea le linee portanti delle attività su cui si concentrerà l'azione Tecnoborsa nel triennio futuro (2025-2027) in una ottica di sviluppo e rilancio del sistema di servizi a tutela del mercato immobiliare romano, promosso dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989.

Tecnoborsa sarà impegnata nell'immediato a livello extra territoriale a consolidare la situazione del sistema delle borse immobiliari nazionale già esistente esportando laddove possibile i servizi ed i modelli organizzativi introdotti sul mercato romano.
L'introduzione di una serie di adempimenti legati all'attivazione e al mantenimento di partecipazioni societarie da parte degli enti pubblici con il **D.lgs. n. 175/2016**, ha portato infatti ad una contrazione della compagine sociale originaria e a rendere complesso l'iter di adesione di ulteriori Camere interessate all'avvio di nuove borse immobiliari sul proprio territorio.

Contesto di riferimento

Il mercato immobiliare romano

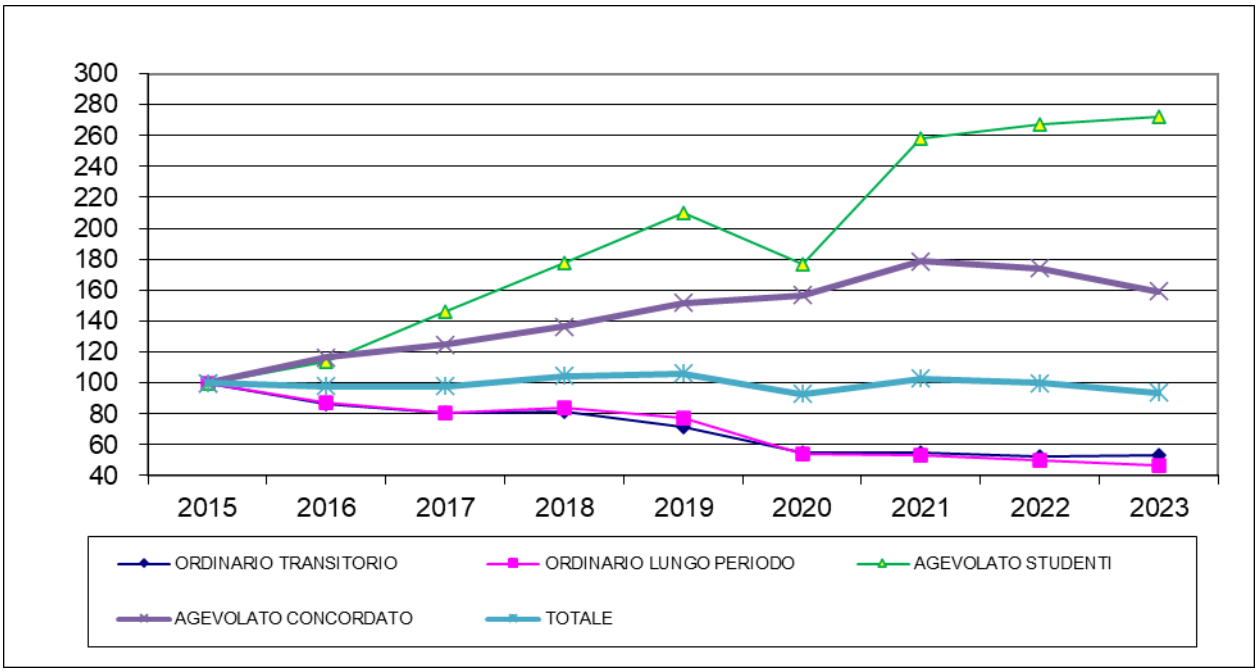
Secondo i dati dell'ultimo **Rapporto immobiliare 2024 -settore residenziale**- pubblicati dall'Agenzia delle Entrate su dati dell'anno precedente, nel 2023 nella provincia di Roma **sono state compravendute 52.786** unità immobiliari residenziali **con un calo del -13,6%,** in particolare: le transazioni relative al comune di Roma sono diminuite del -14,4%, mentre nel resto della provincia del -12,1. Si registra quindi un'inversione del trend di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 indotto dalla crisi pandemica.



Elaborazione **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate -OMI

	NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE - NTN		
	Comune di Roma	Altri Comuni della prov. di Roma	Totale
2011	33.531,73	17.820,99	51.352,72
2012	25.649,71	12.435,99	38.085,70
2013	23.762,97	10.766,56	34.529,53
2014	27.104,24	11.083,63	38.187,87
2015	27.355,95	11.563,97	38.919,92
2016	30.214,28	13.873,28	44.087,56
2017	31.130,85	14.315,57	45.446,42
2018	32.087,56	15.248,92	47.336,48
2019	32.758,89	16.050,04	48.808,93
2020	29.504,75	14.797,24	44.301,99
2021	38.840,50	20.695,26	59.535,76
2022	40.064,48	20.933,05	60.997,53
2023	34.341,55	18.444,31	52.785,86

Passando ad analizzare l'andamento del mercato delle locazioni nel settore residenziale, il Rapporto evidenzia che nel 2023 i nuovi contratti registrati per immobili residenziali locati per intero nel solo **Comune di Roma** sono stati **52.220**, il **6% in meno** rispetto allo scorso anno.

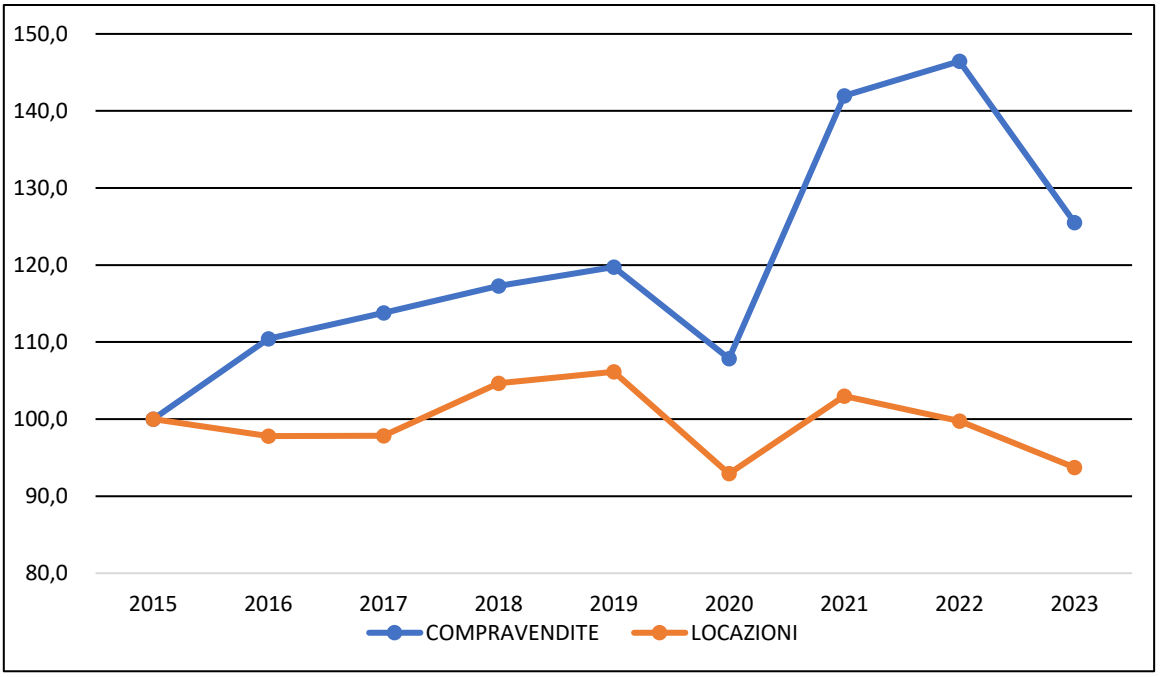


Elaborazione **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate -OMI

Una analisi dettagliata delle diverse tipologie di contratto evidenzia la disomogeneità di tali variazioni: il **mercato agevolato a canone concordato** (che copre il 56,5% dei contratti) è sceso del **-8,5%**; quello **ordinario di lungo periodo** è diminuito **del -5,9%**; viceversa, quello **agevolato per studenti** è salito **dell'1,7%** e quello **ordinario transitorio dell'1%.**

	ORDINARIO TRANSITORIO	ORDINARIO LUNGO PERIODO	AGEVOLATO STUDENTI	AGEVOLATO CONCORDATO	TOTALE	VARIAZIONI % RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE
2015	9.737	25.336	2.104	18.525	55.702	
2016	8.430	22.069	2.396	21.579	54.474	- 2,20
2017	7.834	20.458	3.076	23.128	54.496	0,04
2018	7.968	21.323	3.740	25.265	58.296	6,97
2019	6.927	19.666	4.427	28.103	59.123	1,42
2020	5.309	13.653	3.727	29.069	51.758	- 12,46
2021	5.309	13.547	5.424	33.088	57.368	10,84
2022	5.097	12.568	5.627	32.265	55.557	- 3,16
2023	5.147	11.828	5.723	29.522	52.220	- 6,01

Nella tabella seguente viene evidenziato il confronto tra l'andamento del mercato delle compravendite con quello delle locazioni nel settore residenziale del comune di Roma



Elaborazione Tecnoborsa su dati Agenzia delle Entrate -OMI

Sempre in termini di mercato delle locazioni, **il Sondaggio periodico di Tecnoborsa condotto insieme a Banca d'Italia e Agenzia delle entrate su una ampia platea di agenti immobiliari** distribuiti in tutto il territorio nazionale, nel secondo trimestre del 2024 evidenzia come la maggiore domanda di immobili in locazione, indicata dal 26% delle agenzie (dal 21,8% della precedente rilevazione), sarebbe sostenuta in misura significativa dalle difficoltà di alcune categorie di compratori ad acquistare immobili. La quota di agenti che hanno riscontrato una crescita dei canoni di locazione nel II trimestre rispetto al I è scesa nel confronto con la precedente rilevazione (48,8% da 53,1), pur restando su livelli molto elevati.

In aggiunta all'analisi dei dati sull'andamento del mercato rilevati dagli enti preposti e letti alla luce delle valutazioni delle agenzie immobiliari restituita dal periodico Sondaggio congiunturale a livello nazionale e a livello locale dal circuito delle agenzie della Borsa immobiliare di Roma, Tecnoborsa realizza periodiche indagini CATI su un panel di famiglie ad anni alterne su territorio nazionale e sulla capitale.

Dalla più recente Indagine Tecnoborsa del 2024 sui temi dell'intermediazione e della valutazione immobiliare è emerso che a Roma, nel biennio 2022-2023, **il 48,2% degli acquirenti ha scelto di affidarsi a un'agenzia per la propria operazione,** dato che evidenzia l'importanza del ruolo degli

agenti immobiliari nel processo di acquisto di una casa. **Inoltre, ben il 72,1% dei clienti interessati all'acquisto ha espresso un giudizio nel complesso tra il buono e l'ottimo in merito ai servizi ricevuti**

Passando ora all'analisi dal lato della **vendita**, è emerso che **il 75,3% delle famiglie residenti nella Capitale che ha venduto un immobile nel biennio in esame ha fatto ricorso al supporto tecnico professionale dell'agenzia immobiliare.** Confermando il trend crescente del ricorso all'agenzia immobiliare da parte di chi vende. I dati rilevati nell'Indagine 2024 evidenziano anche **un'attenzione crescente da parte delle famiglie romane alla valutazione degli immobili, sia in fase di vendita che di acquisto**. Il dato più significativo è rappresentato dal fatto che **il 68,1% degli acquirenti ha effettuato una valutazione,** sia affidandosi a uno specialista sia procedendo in autonomia.



Dal lato dell'offerta è emerso che ben il 78,4% delle famiglie ha fatto valutare l'immobile prima di immetterlo sul mercato, a conferma dell'importanza attribuita ad una valutazione accurata dell'immobile nella fase di vendita.

Di qui l'importanza di **una azione informativa** costante sugli strumenti disponibili per poter procedere attraverso il supporto di un soggetto qualificato ad una corretta valutazione immobiliare stante la crescente complessità del tema nonché la progettazione dedicata al Listino **quale strumento idoneo alla valutazione del reale valore degli immobili residenziali delle diverse zone di Roma**, **correlandolo al rispettivo contesto territoriale**

La Borsa Immobiliare di Roma e i suoi strumenti

In tale contesto, fin dal 1989 opera la Borsa immobiliare promossa dalla Camera di commercio di Roma dapprima come sala di contrattazione immobiliare- organizzata secondo uno schema mutuato da quello delle Borse merci, realtà ricadenti nell'ambito delle attività camerali- realtà che via via si è evoluta per diventare un sistema di servizi qualificati per addetti ai lavori e per la platea cittadina.

Risale al 1913 (L. n. 272/1913) la legislazione sulle Borse di commercio alle quali le Camere sono tenute ad assicurare supporto organizzativo, cui sono seguite le ulteriori funzioni attribuite nel 1955 per la formazione delle mercuriali e dei listini prezzi, il cui valore legale è sancito dall'articolo 1474 del codice civile.

Analogamente dunque**, le Borse immobiliari** sono attivate dalle Camere per favorire la trasparenza del mercato immobiliare secondo procedure e regolamenti simili a quelli del mercato delle merci, con l'intento di tutelare il consumatore, sostenere la competitività delle imprese e dei territori, tramite **attività d'informazione economica**.

Tali obiettivi di fondo sono rimasti inalterati nel tempo e Tecnoborsa grazie al *know how* acquisito nella gestione della Borsa ha potuto nel tempo 'esportare ' il modello in altri territori, svolgendo una azione a supporto alle Camere di Commercio interessate a tale percorso di valorizzazione del settore, che negli anni hanno aderito alla società consortile.

Queste in sintesi le funzioni di una **Borsa Immobiliare:**

- Promuove l'adozione di un sistema di regole cui gli operatori possono aderire e vigila sul rispetto delle stesse da parte delle agenzie immobiliari accreditate;
- Adotta una metodologia oggettiva e validata da terzi per la rilevazione, misurazione e valutazione degli immobili,
- divulga le quotazioni del mercato di riferimento attraverso un Listino Ufficiale;
- mette a disposizione degli accreditati una serie di strumenti per facilitare la loro attività, come dei modelli di modulistica per compravendita e locazione;
- fornisce attraverso i propri agenti qualificati, un servizio di valutazione immobiliare;
- favorisce la raccolta di informazioni utili per l'elaborazione di studi e ricerche di mercato
- facilita e promuove le transazioni e le operazioni di mercato attraverso piattaforme informatiche;
- garantisce iniziative di formazione e aggiornamento professionale per i propri accreditati;
- supporta investitori italiani ed esteri per la ricerca di immobili.

Presso la Borsa operano **tre comitati tecnici** con funzioni consultive ciascuno a presidio di una specifica area. **Il Comitato di Borsa** vigila sull'operato delle agenzie aderenti al sistema e interviene in caso di segnalazioni di comportamenti difformi dai regolamenti e dalle procedure interne che su base volontaria ciascun agente aderente accetta di osservare.

Gli agenti che fanno parte del sistema Borsa scelgono infatti di operare secondo prassi e regolamenti in cui centrale è la qualità nelle diverse declinazioni. Ogni agente della **Borsa Immobiliare di Roma** punta ad un costante accrescimento dei propri standard professionali, privilegiando un approccio al mercato ed alla interazione con il cliente orientato alla massima trasparenza e attenzione attraverso la cura dei bisogni espressi, cercando di intercettare ed anticipare anche quelli non ancora

manifestati.

Il Comitato stime si riunisce per validare le stime redatte dagli agenti esperti inseriti nell'elenco dei valutatori aggiornato periodicamente.



1. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento svolta per la formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana. La pubblicazione che ha raggiunto i 135 numeri complessivi dalla prima data di edizione ad oggi, si presenta in formato cartaceo come un volumetto di poco meno di 200 pagine ed è scaricabile dal sito della Borsa immobiliare di Roma per gli utenti registrati. **Riporta i valori per metro quadro commerciale per tipologia e zona, sia per la compravendita che per la locazione, sul territorio di Roma Capitale e Città Metropolitana** ed è la sintesi del lavoro di rilevazione delle contrattazioni realmente concluse in ogni semestre a cura del **Comitato di Listino.**

Questi i suoi punti di forza:

- ✓ la rilevazione professionale delle caratteristiche degli immobili oggetto di compravendita o locazione effettuata dalle agenzie immobiliari aderenti;
- ✓ un sopralluogo effettuato da un operatore immobiliare Accreditato che acquisisce notizie, documenti e situazioni correlate allo stato dell'immobile;
- ✓ l'analisi delle caratteristiche e delle condizioni che ne hanno determinato il prezzo finale, la cui estrapolazione porta alla individuazione di una quotazione immobiliare ordinaria (che prende quindi in esame il metro quadro commerciale di un immobile tipo, all'interno della zona considerata);
- ✓ una procedura di analisi delle transazioni e formazione delle quotazioni definita dal Regolamento della Borsa e attuata da un Comitato tecnico di operatori del settore.

2. La web app Valore immobiliare

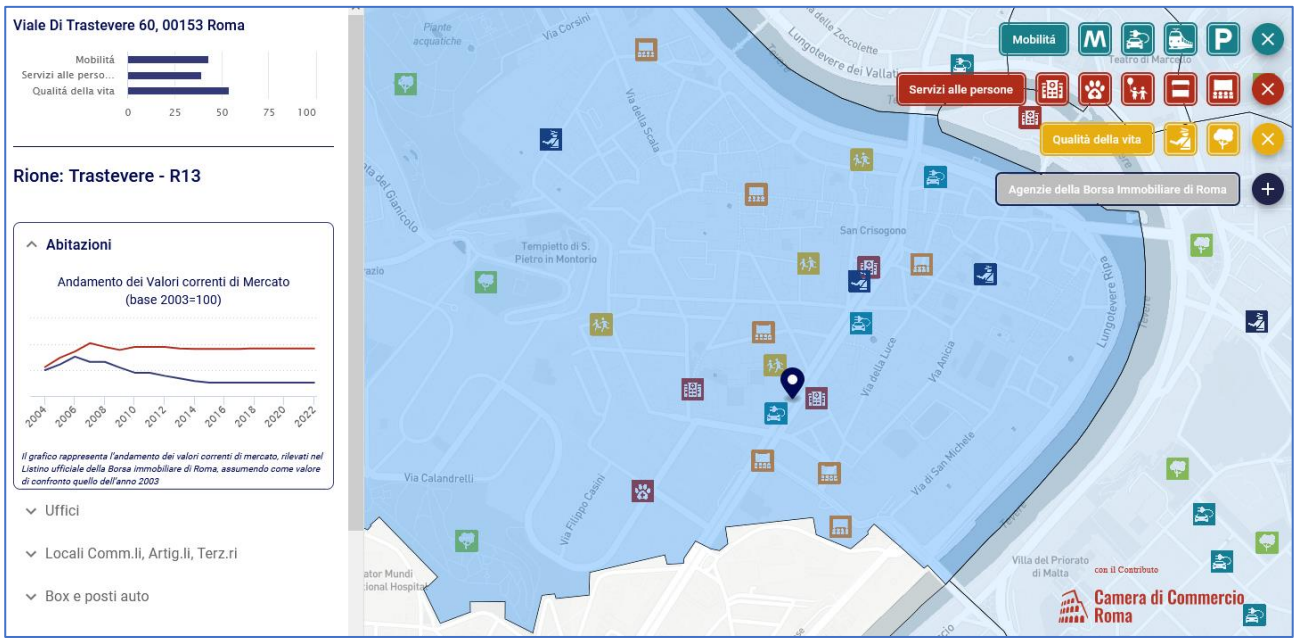
Si tratta dell'applicativo collegato al Listino ufficiale reso disponibile a tutti i soggetti qualificati per l'esercizio dell'attività di intermediazione nel settore immobiliare di Roma per consentire loro di calcolare, usando i dati della pubblicazione, il più probabile valore di mercato di un immobile usando

il proprio device. Nell'ultimo anno è stato aggiornato l'algoritmo che consente- sulla base delle quotazioni del Listino- ai tecnici di elaborare delle valutazioni immobiliari.

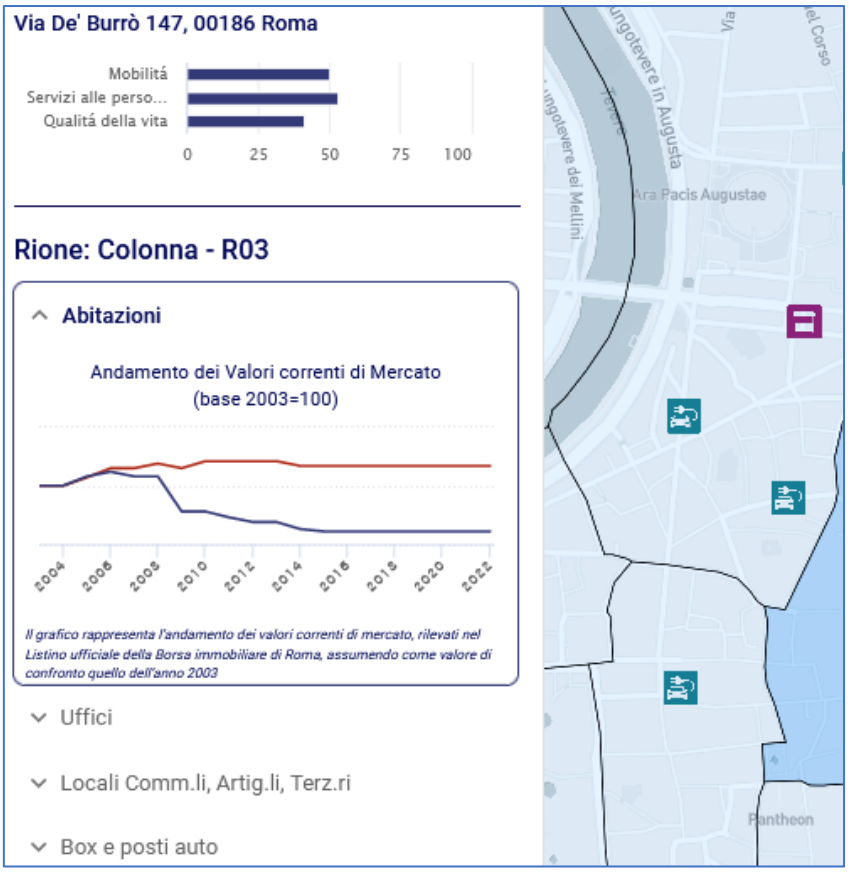
3. La sezione interattiva dal sito dedicata al Listino

Grazie al progetto **il Listino a servizio di una città intelligente** sostenuto dalla Camera realizzato nel 2022 è già oggi disponibile sul sito Tecnoborsa **uno spazio web** (Tab 1) che consente una interazione agli utenti a libero accesso per acquisire sia gli andamenti storici delle quotazioni per le compravendite e le locazioni dell'area test dei 22 rioni del centro storico nonché l'evidenziazione dei servizi mappati sulla base degli indicatori di seguito riportati, il cui livello viene sintetizzato grazie ad un indice, un indicatore composito (Tab 2) inteso quale strumento per valutare in maniera indiretta il livello del complesso fenomeno in esame. Grazie al positivo esito del test è in fase di completamento l'estensione dello strumento all'intero perimetro cittadino

- **<u>Mobilità e quindi grado di accessibilità</u>** (intermodalità, presenza di car/ bike sharing, distanza da colonnine alimentazione veicoli elettrici, piste ciclabili, stazioni ferroviarie);
- **<u>servizi alla persona/alle famiglie</u>** (palestre, studi medici, ospedali, spazi di co-working, asili, oratori, botteghe storiche);
- **<u>qualità residenziale</u>** (presidi di sicurezza, aree verdi/giardini, qualità dell'aria, inquinamento acustico, raccolta differenziata, copertura rete mobile);



Tab 1



Tab 2

4. Indagini periodiche sulle famiglie romane

La Borsa può contare su una periodica analisi dal punto di vista dell'offerta di servizi (attraverso il sondaggio congiunturale che ha respiro nazionale e le ricorrenti rilevazioni su specifici temi nel circuito delle agenzie immobiliari aderenti al sistema Borsa). Il Centro Studi Tecnoborsa attraverso un'analisi mirata su un campione rappresentativo di famiglie romane consente di completare il quadro con un approfondimento della domanda. Le Indagini consentono infatti di esaminare le scelte, gli atteggiamenti e le motivazioni nei confronti del mercato immobiliare, tenendo conto delle compravendite, delle locazioni e dell'accesso ai mutui effettuati nel corso degli anni e con una finestra previsionale. Il più recente rapporto è quello sulla **casa ideale delle famiglie romane** pubblicato nel 2023 e reso accessibile in formato digitale dal sito societario. Nel 2025 è previsto il rilascio di un rapporto che valorizzerà l'archivio storico delle indagini a livello nazionale operando un raffronto con la realtà romana.

5. Comunicazione e Canali social

Da qualche anno ormai le agenzie che strutturano la propria attività in modo tradizionale, pagano lo scotto della crescita vertiginosa del mondo online, crescita ancora più forte rispetto al periodo

pre-pandemico, con un incremento a doppia cifra degli utenti social e l'affermazione di YouTube, Instagram, TikTok tra i vari canali. **Rispetto ad una platea di addetti ai lavori invece lo strumento Linkedin appare essere il più qualificato per veicolare anche dei contenuti di approfondimento tecnico.** Si tratta infatti del social media più conosciuto e utilizzato in ambito professionale**, con 740 milioni di utenti di cui 17 milioni nel nostro paese, un'opportunità importante per** le imprese**,** per aumentare la propria visibilità **migliorare la brand awareness,** acquisire maggiore autorevolezza **pubblicando contenuti di qualità,** promuovere i propri prodotti/servizi a un target specifico **e** creare una rete di contatti utili **nel proprio settore lavorativo.**

Il mondo dei social media ha favorito la crescita degli **annunci online** che di fatto stanno rivoluzionando il commercio. Oggi esistono diversi siti per vendere casa e in molti casi è possibile inserire un annuncio gratuitamente salvo poi rendersi conto che la maggior parte dei portali danno una visibilità estremamente ridotta agli annunci che non vengono sponsorizzati a pagamento.

Secondo le indagini periodiche sulle famiglie, indagando attraverso quali **canali informativi** l'acquirente è venuto a conoscenza dell'abitazione poi effettivamente comprata sappiamo che **ai primi due posti ci sono gli annunci pubblicati attraverso Internet:** in particolare, con il 36,9%, quelli sui siti di offerte immobiliari e, con il 19,1%, quelli diffusi attraverso i social network. Passando all'analisi dei canali utilizzati per promuovere il bene venduto da parte delle famiglie romane che non hanno fatto ricorso all'aiuto dell'agenzia immobiliare per effettuare la vendita è emerso che il 33,3% ha utilizzato il passa parola; il 29,2%, **a parità di punteggio, i siti specializzati presenti su Internet e i *social network*. Questo scenario sembra esemplificare la crisi della intermediazione immobiliare.** In realtà il 70,5% di quanti hanno individuato il bene successivamente comprato leggendo gli annunci presenti su Internet, sulle riviste specializzate/quotidiani e/o su cartelli vendesi, ha affermato che gli annunci erano stati pubblicati da un'agenzia immobiliare (*Graf. b*); quindi, sommando questo valore a quello di coloro che si sono recati direttamente in agenzia, **otteniamo il dato del 75,5% delle famiglie acquirenti che è venuto a conoscenza dell'opportunità di acquisto, in modo diretto o indiretto, attraverso un'agenzia immobiliare. Che quindi rimane il canale informativo più attivo.**

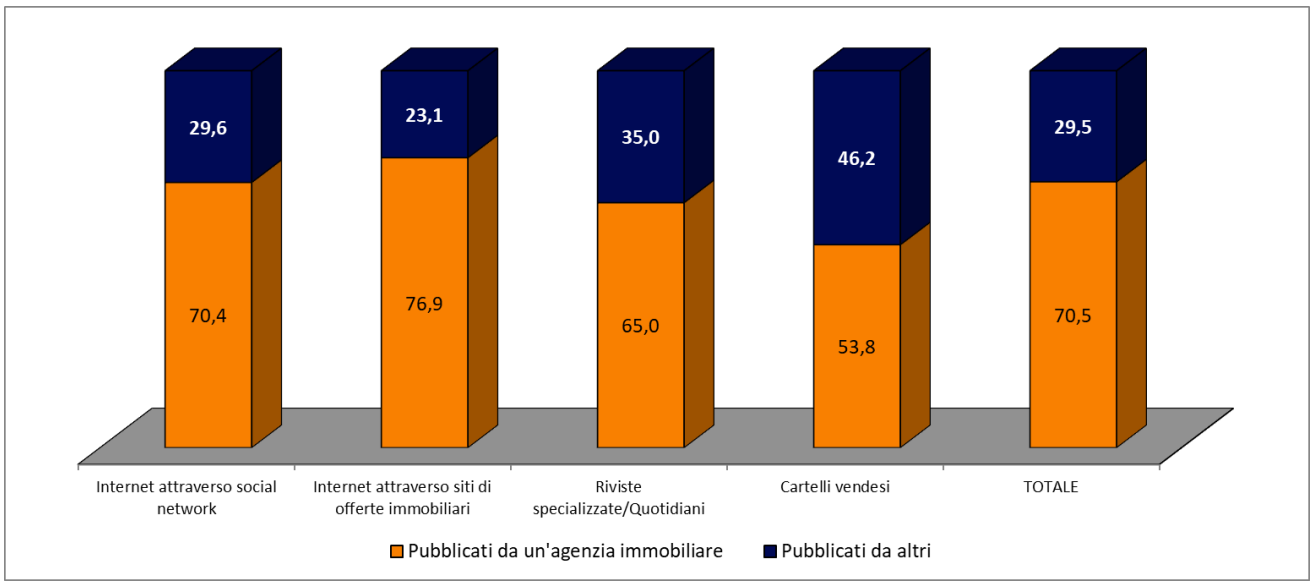


Grafico – val.%

Anche dal lato della **vendita**, è emerso che **il 75,3% delle famiglie residenti nella Capitale che ha venduto un immobile nell'ultimo biennio precedente l'indagine ha fatto ricorso al supporto tecnico professionale dell'agenzia immobiliare.** Confermando il trend crescente del ricorso all'agenzia immobiliare da parte di chi vende.

Purtroppo le diverse migliaia di agenzie immobiliari che operano su Roma e provincia **esercitando la propria attività di intermediazione secondo i requisiti di legge,** oltre alla complessità del mercato devono affrontare la concorrenza sleale di figure improvvisate, prive di competenze tecniche e coperture assicurative a tutela della clientela. Di recente è stato siglato un protocollo di intesa per il Contrasto all'esercizio Abusivo dell'Attività di Agente Immobiliare ed allo svolgimento irregolare delle trattative immobiliari, tra Roma capitale, la Prefettura, la **Camera di Commercio Roma**, le associazioni di categoria del settore dell'intermediazione immobiliare romane (Fiaip, Fimaa, Anama) e quelle di tutela dei consumatori. Tra gli obiettivi dell'accordo, favorire la segnalazione di eventuali illeciti alla Camera per le sanzioni amministrative/disciplinari del caso mentre l'amministrazione capitolina con la polizia locale sarà impegnata a verificare e a punire eventuali illeciti nell'esercizio abusivo della professione.

In considerazione di tale criticità, Tecnoborsa ha realizzato una attività di tipo informativo veicolata attraverso alcuni spot sui propri canali social e su quelli della Borsa immobiliare di Roma attraverso il claim:

Evita brutte sorprese e metti i tuoi sogni in mani credibili e competenti: affidati ad agenti immobiliari professionisti, iscritti alla Camera di Commercio di Roma.

La tua casa è il tuo futuro, costruiamolo insieme



6. Formazione e aggiornamento professionale

Da quanto sin qui esposto appare evidente la necessità di **un aggiornamento costante della figura dell'agente immobiliare sia per stare al passo con il complesso di norme e strumenti tecnici** collegati al tema 'casa', **che per l'utilizzo degli strumenti che l'evoluzione del mercato gli impone**. Di qui **il programma formativo** che annualmente viene proposto agli agenti immobiliari e alle altre figure tecniche del settore. Per gli agenti aderenti al sistema Borsa sono previsti incontri a libera fruizione sulle tematiche segnalate periodicamente come di maggior interesse. Le ultime iniziative realizzate -estese grazie al sostegno della Camera di Commercio di Roma all'intera platea degli agenti immobiliari del territorio- quelle sulla comunicazione social e quella in fase di prossimo avvio sull' utilizzo dell'intelligenza artificiale generativa nella gestione della propria agenzia.

Le linee di azione del Piano di sviluppo

Ci sono alcune linee di fondo (più ampiamente esposte nelle linee di sviluppo triennale Tecnoborsa) che informano l'azione della Società e che rispondono all'introduzione di un nuovo **modello organizzativo strutturato per processi.**

La prima è la visione della **mission** Tecnoborsa nel settore immobiliare che coniuga un doppio registro:

- tecnico ad alto valore aggiunto che si sostanzia nelle attività dedicate alla normazione volontaria, alla valorizzazione degli standard di riferimento nel settore valutativo, con la formazione tecnica e le diverse pubblicazioni dedicate agli addetti ai lavori come i QEI Quaderni di economia Immobiliare e il Codice delle valutazioni immobiliari – Standard di riferimento a livello nazionale
- divulgativo finalizzato alla crescita collettiva con l'ampliamento delle attività, degli stili e dei livelli di comunicazione orientati ad un dialogo attivo con i cittadini

la seconda è **l'interconnessione tra le macro aree di attività**- **tra le quali figura anche la Borsa Immobiliare**- per favorire la costante dialettica e la conseguente **messa a sistema dei diversi output prodotti, così come già concretizzato dalla progettazione realizzata e descritta nei precedenti punti** del presente documento.

L'obiettivo è quello di promuovere la partecipazione più ampia possibile di tutti gli attori del sistema per collaborare fattivamente ad un percorso di crescita collettiva che possa tradurre nel concreto e nel quotidiano, la funzione 'alta', istituzionale che l'assetto di società consortile senza scopo di lucro del sistema camerale riconosce a **Tecnoborsa.**

Nel perimetro delineato dal sistema Borsa immobiliare, tale obiettivo di fondo si tradurrà nel favorire per quanto possibile sia direttamente che attraverso il prezioso supporto delle associazioni di categoria, l'affermazione dei principi e dei valori che l'adesione ad una Borsa immobiliare comporta per un agente, rendendo nel contempo evidente e riconoscibile alla città tale impegno.

Del resto i temi della **riqualificazione degli edifici e dell'efficienza energetica, della rigenerazione urbana di grande attualità sono profondamente collegati alle dinamiche del mercato immobiliare.**

Si tratta di un particolare momento storico in cui le figure professionali interessate e soprattutto **l'agente immobiliare dalle competenze poliedriche e multidisciplinari delineate dalla legge europea 37/ 2019**, avranno un ruolo di rilievo che potrà essere interpretato fino in fondo a condizione di comprendere fino in fondo e in taluni casi ad anticipare, lo scenario complessivo.

Di seguito attraverso alcune parole chiave, le linee operative attraverso cui attuare una strategia di rilancio della Borsa in stretto collegamento ad una azione di valorizzazione del mercato locale.

COMUNICAZIONE

Oggi l'attività di intermediazione può essere avviata tramite una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) con la quale si **autocertifica il possesso dei requisiti** previsti dalla legge, indirizzata

alla Camera dove si intende esercitare la propria attività. L'ufficio del Registro delle Imprese verifica il possesso dei requisiti ed iscrive i relativi dati nel Registro stesso se l'attività è svolta in forma di impresa oppure nel Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) se l'attività è svolta in qualità di preposto, collaboratore, dipendente ecc. di un'impresa di mediazione, assegnando la qualifica di intermediario per le diverse tipologie di attività.

Pertanto i clienti **per verificare la sussistenza dei requisiti del titolare/collaboratore dell'agenzia cui ci si è rivolti, possono effettuare un controllo su tali registri che ogni Camera di Commercio provvede anche ad aggiornare** con verifiche periodiche (quadriennali) della sussistenza dei requisiti necessari, inclusa la **polizza assicurativa per la responsabilità civile professionale** in corso di validità, con l'indicazione dei massimali previsti ed eventuale estensione della copertura assicurativa a tutti i soggetti che, a qualsiasi titolo, svolgono l'attività di mediazione in nome e per conto dell'impresa.

Si tratta però di un passaggio meno noto e sicuramente meno diretto di quanto accadeva in precedenza con la libera consultazione dell'elenco dei soggetti abilitati all'esercizio della professione.

Ciò ha determinato il proliferare di figure dalle qualifiche più fantasiose (consulenti immobiliari, property finder, analist ecc) che si propongono per le attività proprie dell'agente immobiliare **senza averne le competenze tecniche certificate dal percorso abilitante**. L'operato di questi soggetti ha contribuito a influenzare i pregiudizi che la categoria degli agenti immobiliari oggi sconta.

Di qui la necessità di **un'azione di comunicazione mirata- da veicolare in modo ricorrente in via prioritaria attraverso i canali social-** per favorire il posizionamento della figura di agente immobiliare nell'immaginario collettivo quale soggetto qualificato che svolge un servizio di rilevante importanza.

FORMAZIONE

La Formazione è un tema di importanza primaria soprattutto in un **settore che richiede un impegno costante per essere al passo con il proliferare di riferimenti normativi e giurisprudenziali così come per affrontare le sfide del mercato**, attraverso un atteggiamento attento, curioso, pronto a cogliere stimoli e possibilità di crescita.

Del resto l'etimologia del termine (*formatio-onis*) rimanda alla 'costruzione', al dare forma a sé stessi ed al proprio sviluppo personale. Di qui l'esigenza non solo di realizzare percorsi formativi da mettere a disposizione degli agenti della Borsa immobiliare di Roma in presenza ma anche attraverso degli incontri virtuali e la realizzazione di apposite 'pillole' su temi di attualità, la veicolazione alla intera

platea degli agenti del territorio per favorire la possibilità di venire in contatto e di conoscere la Borsa stessa.

DIGITALIZZAZIONE

A livello europeo l'**Artificial Intelligence Act,** il regolamento UE 2024/1689 stabilisce norme armonizzate sull'intelligenza artificiale fornendo tra l'altro agli sviluppatori e agli operatori di IA requisiti e obblighi chiari in termine di usi specifici. A livello nazionale è stato di recente approvato un disegno di legge che nel delineare una strategia sul tema, dispone di affidare all'Agenzia per l'Italia digitale (AgID) e all'Agenzia per la cybersicurezza nazionale (ACN) il compito di garantire l'applicazione e l'attuazione della normativa nazionale e dell'Unione europea in materia di AI.

Tuttavia al di là dell'impegno sul piano normativo e procedurale siamo alle prese con una evoluzione tecnologica che corre ad una velocità con cui è difficile stare al passo soprattutto se - come nel nostro Paese- ci troviamo ad affrontare **una carenza di competenze digitali** che rende più complesso l'approccio con gli strumenti della società 5.0 (una società smart dove l'Information Technology e l'Intelligenza Artificiale andranno ad ottimizzare processi e servizi con l'obiettivo di un miglioramento sociale). Di qui la necessità di favorire percorsi che rendano disponibili strumenti e competenze a quanti più operatori possibile. L'impegno della Borsa sarà quello di privilegiare un approccio multimediale procedendo ad una **produzione di output e strumenti sia in versione cartacea che digitale** con la realizzazione di un **catalogo digitale dell'offerta formativa con alcuni laboratori da proporre a libera fruizione e la realizzazione di una piattaforma di e-learning dedicata.**

MARKETING

In aggiunta ad una veicolazione del brand verso il grande pubblico appare necessaria **un'azione di direct marketing** finalizzata a favorire **la consapevolezza tra gli addetti ai lavori delle opportunità di una adesione al sistema Borsa da reiterare nel tempo considerato che il numero degli agenti immobiliari iscritti in Camera di Commercio cresce costantemente**.

Successivamente alla definizione di una nuova immagine della Borsa e alla veicolazione dei relativi servizi attraverso una serie di strumenti sia tradizionali che social attuata nel recente passato,



occorre concentrare in **un'azione mirata l'illustrazione dei vantaggi (così come dei doveri) che l'adesione al sistema Borsa comporta per una agenzia immobiliare del territorio**. Il rischio di una comunicazione massiva rischierebbe di non conseguire l'effetto sperato. Di sicuro c'è margine di crescita dal momento che il numero delle agenzie aderenti rispetto alla platea dei potenziali soggetti interessati è al momento contenuto.

Anche il ricorso al supporto delle associazioni di categoria non ha sinora condotto al risultato sperato probabilmente per l'ampliamento delle attività e dei servizi proposti ai propri associati dalle associazioni stesse che quindi, pur aderendo ai principi e agli obiettivi del sistema, non lo promuovono come in passato.

Verrà di conseguenza predisposto **un kit di strumenti tra i quali anche dei video promozionali da veicolare unitamente agli strumenti già predisposti. Fondamentale per la strutturazione di una azione informativa capillare tra i potenziali interessati (la platea degli agenti immobiliari iscritti al REA del territorio di interesse della CCIAA di Roma) la strutturazione e il costante aggiornamento di un data base integrato con i riferimenti di contatto rapido (e- mail telefono)** rispetto ai dati presenti negli archivi del registro camerale dove figurano indirizzo fisico e pec.

In considerazione della partecipazione di Roma al MIPIM - *Marché international des professionnels de l'immobilie* il più importante evento internazionale della filiera che registra annualmente più di 20.000 visitatori e oltre 2.400 espositori provenienti da circa 80 Paesi, nel quadro di una azione di

marketing articolata, si propone di **veicolare una parte degli strumenti già realizzati nella recente progettazione in aggiunta ad alcuni prodotti di nuova ideazione, in occasione della manifestazione che si svolge a Cannes nel mese di marzo**. In tal modo la Borsa immobiliare di Roma potrà non solo contribuire attraverso dei contenuti qualificati alla presentazione della capitale e del suo mercato immobiliare ma presentare la propria realtà ad una platea ampia e qualificata di addetti ai lavori in questo come in occasione di **altri eventi e manifestazioni** anche in ambito locale.

Riepilogo degli output

Secondo quanto esposto nell'ambito del presente programma di valorizzazione di durata triennale sono previste delle azioni che attraverso l'attuazione di metodiche in modalità integrata tra i temi e gli strumenti descritti, consentiranno di mettere in campo una strategia di promozione e sviluppo del sistema Borsa immobiliare di Roma sia nei confronti della cittadinanza che della platea degli agenti immobiliari del territorio.

Verso la platea dei clienti delle agenzie (famiglie-imprese)

- Pianificazione di una strategia di comunicazione e successiva attuazione di azioni mirate- da veicolare in modo ricorrente in via prioritaria attraverso i canali social- per favorire il posizionamento della figura di agente immobiliare (funzione sociale dell'agente qualificato, tutela dall'abusivismo nella professione).
- realizzazione di apposite 'pillole' digitali a libera fruizione tramite il sito di Borsa e il canale youtube Tecnoborsa su temi di attualità collegati al mercato immobiliare per favorire la crescita della informazione e del livello di consapevolezza da parte della cittadinanza sugli aspetti salienti delle compravendite e locazioni immobiliari (n.10 pillole annue)

Verso la platea degli addetti ai lavori (agenzie immobiliari e figure tecniche collegate)

- Creazione ed aggiornamento costante di un data base di contatti per favorire una interazione qualificata con la platea dei destinatari delle azioni (agenti immobiliari iscritti al REA della CdC di Roma)
- Definizione di una strategia di comunicazione attraverso Linkedin- social media di elezione delle imprese
- Realizzazione di un kit di strumenti multimediali sia di natura promozionale per la definizione di contenuti per la partecipazione ad eventi e manifestazioni che tecnico formativa e nello specifico:

- ✓ realizzazione di una piattaforma di e-learning dedicata.
- ✓ catalogo digitale dell'offerta formativa con parte degli incontri e dei laboratori proposti a libera fruizione;
- ✓ video promozionale per illustrare opportunità e servizi della Borsa immobiliare di Roma

TEMPI

La realizzazione del presente programma di valorizzazione prevede un ideale sviluppo triennale con un impegno dal 2025 al 2027

COSTI

Si prevede un finanziamento dedicato di 120.000 euro il primo anno e di 150.000 euro per i due anni successivi

Attività	**Previsione 2025**	**Previsione 2026**	**Previsione 2027**
1) progettazione tecnica dei contenuti e degli strumenti delle azioni di comunicazione e marketing	€30.000	€35.000	€35.000
2) Attività di comunicazione ed informazione- campagna di social media marketing e di direct marketing	€35.000	€45.000	€45.000
3) predisposizione degli strumenti promozionali (video clip, edizioni speciali dei QEI, adattamento digitale dei contenuti tecnici pubblicazioni, pillole formative digitali)	€30.000	€35.000	€35.000
4) partecipazione ad eventi e manifestazioni di settore	€15.000	€25.000	€25.000
5) varie	€10.000	€10.000	€10.000
Totale	€120.000	€150.000	€150.000