

La polemica

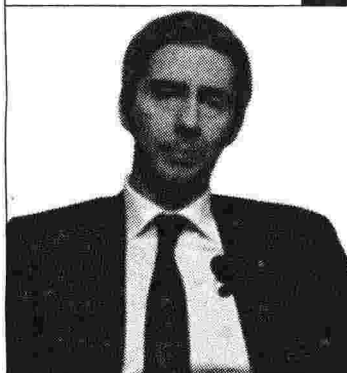
La trincea degli agenti “I nostri controlli su prezzi e catasto”

La difesa di Baccharini, presidente della Fiaip: “Non si può affidare a un algoritmo la definizione del valore”

Lei comprenderebbe mai una casa online?» domanda Gian Battista Baccharini, presidente nazionale della Fiaip, associazione che conta fra gli iscritti oltre il 53% delle agenzie immobiliari d'Italia. «Al di là degli esposti, che sono stati presentati per far emergere alcune irregolarità commerciali, credo che la professione dell'agente immobiliare abbia ancora la sua ragione di esistere». In effetti, la questione cardine è capire perché ci si dovrebbe affidare a una tradizionale agenzia spendendo di più, quando online c'è un sistema digitale capace di dare esattamente lo stesso servizio, ma a costi inferiori. «La risposta è “pass”, acronimo di prezzo, accordo, sicurezza e serenità. Il prezzo non può essere stabilito da un algoritmo, ma è frutto della competenza dell'agente immobiliare che conosce il valore di mercato ed è in grado di stabilire il corretto valore dell'immobile, mentre l'83% degli immobili compravenduto tra privati avviene a un valore non congruo per un valore tra il 14 e 18%». Accordo sta per «la capacità dell'agente di mediare fra gli interessi di chi vende e chi compra, che invece sul digitale non può esserci». Infine “sicurezza e serenità”: «L'agente immobiliare viene pagato perché prima di mettere in vendita l'immobile effettua ogni tipo di controllo preventivo sull'immobile, così da evitare sorprese all'atto della vendita. Insomma, è un garante della qualità, che verifica l'assenza di abusi edilizi e catastali, la presenza di tutta la documentazione e il rispetto delle normative», spiega il presidente Baccharini, che tuttavia non demonizza l'utilizzo del digitale. «Al contrario, il digitale per tutti noi è una grande risorsa, serve per offrire un servizio migliore alle parti, ma questo non significa che algoritmi e servizi personalizzati debbano sostituirsi al lavoro dell'agente immobiliare». Gli esposti presentati, racconta Baccharini, non sono stati fatti perché Homepal rappre-

senta un concorrente scomodo, «ma perché per mesi ha agito come un'agenzia immobiliare senza esserlo. Lo hanno confermato loro stessi con la pubblicità “Come un'agenzia, senza i costi d'agenzia”, dunque non si sono sottoposti agli oneri, agli adempimenti e ai balzelli a cui le agenzie sono sottoposte, dall'antiriciclaggio alle assicurazioni professionali. La concorrenza è un sano strumento per far crescere il mercato, ma solo se è ad armi pari. E Homepal, finora, ha agito fuori dalla legge». L'altra grana che Fiaip sta cercando da tempo di affrontare è quel 30% di transazioni che avvengono abusivamente: «Sono intermediari non registrati che svolgono il nostro stesso lavoro, ma senza avere la licenza per operare. Lavorano nell'ombra e sono un fenomeno prettamente italiano, che va combattuto». - **g.l.r.**

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Il personaggio


Gian Battista Baccharini
presidente nazionale della Fiaip, associazione che conta fra gli iscritti oltre il 53% delle agenzie immobiliari d'Italia

