

LA "BOLLA" IMMOBILIARE Luca Segalin, segretario generale di **Confedilizia**, sul caso dell'agenzia Domus

Giorgia Pradolin

VENEZIA

Veneziani proprietari immobiliari esosi? La critica di Stefano Casarin, titolare dell'agenzia immobiliare Domus Real Estate, chiusa perché - ha detto Casarin al Gazzettino - i clienti pretendono troppo e sono poco inclini a rispettare le prescrizioni di legge quando si tratta di vendere o affittare, trova la replica di Luca Segalin, segretario provinciale e regionale di **Confedilizia**, l'associazione dei proprietari di immobili.

Segalin, secondo i titolari dell'agenzia Domus i veneziani proprietari di case sono esosi, credono di avere una reggia e sparano prezzi folli. E' davvero così?

«I proprietari di casa veneziani sono spesso tratti in inganno dai numerosi lanci provenienti dalle fonti dei vari osservatori/borsini che forniscono i valori immobiliari su Venezia, dimenticando l'assoluta oggettività della valutazione espressa e portandola spesso verso le caratteristiche valutative più favorevoli dimenticando le altre. Bisognerebbe fare una media di tutte, ma alla fine, come sempre, il prezzo lo fa il mercato».

Quindi chiedere 390mila euro per un appartamento di 50 mq che poi è stato venduto a 230 è nella logica del mercato?

«Certamente! Come detto, la richiesta è una cosa, il valore di compravendita un'altra».

I titolari della Domus dicono anche che i proprietari spesso non vogliono adempiere a tutti gli obblighi di certificazioni e



SEGRETARIO GENERALE

Luca Segalin, segretario generale e componente della giunta nazionale di **Confedilizia**. E' anche titolare di Brokerhouse

«Veneziani esosi? No, ingannati dalle false quotazioni di mercato»



documenti. C'è la ricerca delle vie brevi per aggirare le regole?

«Non la metterei sul piano di una ricerca delle vie brevi per aggirare le regole. Spesso i proprietari dimenticano che le agenzie hanno il compito di effettuare una verifica documentale sull'immobile acquisito e questo avviene nell'esclusivo interesse del proprietario/venditore per evitare brutte sorprese o penali di qualsivoglia natura nel proseguimento della trattativa quando si manifesti un acquirente seriamente interessato».

Altra questione i contratti di affitto: quelli della Domus dico-

no che davanti alla spiegazione ai clienti di ciò che prevede la legge (gli unici contratti di locazione a canone libero sono i 4+4 e gli altri sono a canone convenzionato in base ai patti territoriali) i clienti si rivolgevano ad altre agenzie o facevano contratti transitori a canone libero, pur essendo contestabili. Anche qui dunque, molti fanno ciò che vogliono in barba alla normativa?

«E' una questione delicata. Basterebbe che i proprietari si rivolgero alla **Confedilizia** per fugare ogni dubbio in merito. Recentemente abbiamo sottoscritto una convenzione con la Fiaip (la Federazione degli Agenti Immobiliari) ove gli agenti immobiliari possono recarsi in **Confedilizia** per la verifica di congruità dei canoni e la loro perfetta rispondenza agli accordi che normano, appunto, i contratti diversi dai 4+4».

LA SITUAZIONE

«Il turismo c'entra in parte
La città va resa più vivibile»

Che doveri hanno le agenzie nei confronti dei venditori e clienti di un immobile?

«Quello di chiedere tutta la documentazione relativa all'immobile e di verificarla, se viene firmato un incarico in esclusiva».

E' vero e, se è vero, in che misura il turismo ha alterato il mercato immobiliare a Venezia?

«Solo in parte perché certi immobili non erano (e non sono) sfruttabili diversamente rispetto allo stile di vita di oggi, giocoforza diverso da quando certe case antiche furono costruite. I costi di manutenzione (in centro storico assai elevati) bussano alla porta del proprietario che si è visto costretto a determinate scelte».

Come giudica l'esplosione di Airbnb? E' giusto tassare questo tipo di attività?

«La tassa Airbnb altro non è che una trattenuta alla fonte su un reddito che poi il proprietario dovrebbe pagare in sede di dichiarazione dei redditi e pertanto costituisce un anticipo di imposta e non un'imposta aggiuntiva».

Che proposte ha Confedilizia per incentivare la permanenza dei veneziani in centro storico?

«Cercare di rendere la città il più vivibile possibile con costi il più possibile contenuti, senza che il "vivere a Venezia" debba essere considerato necessariamente un "lusso"».

© riproduzione riservata

L'AGENZIA CHIUSA

Sopra, la Domus Reale Estate di Santi Apostoli. L'agenzia immobiliare ha chiuso i battenti e i titolari lasciano Venezia lanciando l'allarme: «Tanti clienti veneziani - dicono - sono convinti di avere una reggia»

