



Gian Battista Baccharini (Fiaip)

«Il Salva-casa è un decreto necessario, adesso aumenterà l'offerta di abitazioni»

Il presidente degli agenti immobiliari: «Così più facile avvicinarsi al record di compravendite del 2006-2007»

l' intervista

Gian Maria De Francesco

Gian Battista Baccharini, presidente Fiaip (Federazione agenti immobiliari professionali), voi avete una buona opinione del decreto Salva-casa?

«Senza questo provvedimento, in passato, moltissime transazioni sono state bloccate a causa delle difformità tra lo stato reale dell'immobile e la planimetria depositata all'ufficio tecnico. Considerando che le difformità si sono incrementate con l'utilizzo dei bonus edilizi, in quanto emerse in sede di ristrutturazione, è aumentato anche il contenzioso tra compratore e venditore. Insomma, ce n'era bisogno».

Qual è la soluzione decisiva?

«Come ha sottolineato il Consiglio nazionale degli ingegneri, le difformità interessano otto immobili su 10. Dunque, è

utile il superamento della doppia conformità, cioè quella con la legge dell'epoca in cui l'intervento è stato realizzato e quella alla disciplina di oggi. Una porta, un tramezzo, la finestra spostata, una veranda, un ripostiglio creavano problemi di aumenti di cubature. Siamo contenti che sia stata recepita la nostra proposta dell'incremento della tolleranza. Prima erano fissate al 2%, adesso saranno inversamente proporzionali alle dimensioni della casa. Anche perché il 2% di 500 metri quadrati non è il 2% di 50 metri quadrati».

Anche il silenzio-assenso in contra il vostro favore, è vero?

«Il ministro Salvini ha parlato di 4 milioni di immobili "sblocati", ma un elemento importante è il miglioramento dei rapporti con la cittadinanza. Le amministrazioni non rispondevano alle richieste o lo facevano con tempi assurdi. Adesso con il silenzio-assenso anziché a silenzio rigetto, dopo 45 giorni - addirittura 30 giorni per alcune pratiche - se non si ottiene una risposta pubblicamente, si può andare avanti».

Che cosa potrebbe essere migliorato?

«Forse servirebbe qualche correttivo sui cambi d'uso, nel senso che sono facilitati sostanzialmente quelli tra categorie omogenee. Secondo noi, invece, si potrebbe spingere sugli uffici non situati al piano terra. Molti sono vuoti dopo la pandemia e, visto che c'è carenza di abitazioni, si potrebbe aumentare l'offerta».

Cosa pensa delle polemiche sul decreto?

«Sono strumentalizzazioni, al di là dei colori politici. Questo è un problema trasversale che hanno otto cittadini su dieci ma, visto che gli italiani 8 volte su 10 sono proprietari della casa in cui vivono. Rendere dinamico il mercato significa rafforzare il sistema creditizio perché a garanzia dei mutui ci sono gli immobili e, soprattutto, rafforzare quella che è la più strategica garanzia del nostro debito pubblico, che è di 2.870 miliardi, equivalenti al valore della proprietà immobiliare diffusa».

Che spinta potrà dare al mercato?

«L'anno scorso abbiamo chiuso a 710mila compravendite. Se si sbloccassero 100mila immobili, ci si potrebbe avvicinare al record di 870mila del 2006-2007».



Danni

Moltissime transazioni sono state bloccate da piccole difformità ed è aumentato il contenzioso

