

STUDIO **CONFCOMMERCIO**

Effetto smart working sull'immobiliare «Si arriva anche a tre mesi per una pratica»

Transazioni commerciali al rallentatore, Catasto e Comuni ingolfati

200.000

In base alle stime del primo semestre del 2020, è il numero di transazioni in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, considerando solamente l'ambito privato

Antonella Aldrighetti

■ Mercato immobiliare in picchiata. A oggi si contano circa 200mila transazioni in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente solo nell'ambito privato, ma la stima è ferma al primo semestre. Nella previsione più rosea il settore, pur riguadagnando qualche punto, si fermerà al 15% di indebolimento; quanto invece al comparto commerciale il dato delle transazioni scende ancora fino al 25%, sempre stando a quanto riportano i dati di prima dell'estate.

Tuttavia le aspettative non pronosticano nulla di buono considerando che alle difficoltà economiche e gestionali delle piccole e medie imprese, già gravate dal lockdown di primavera che ha contribuito enormemente alla crisi finanziaria attuale, si deve sommare pure il deficit organizzativo dello *smartworking*. Meglio sarebbe chiamarlo semplicemente *homeworking* perché i diversi impiegati e funzionari pubblici, deputati allo sbroglio di pratiche urbanistiche ed edilizie, a casa propria, risultano decisamente limitati a svolgere quelle mansioni necessarie a concludere trattative immobiliari. Tant'è che senza gli opportuni documenti qualsivoglia transazione che potrebbe invece essere conclusa viene limitata e si arena nei meandri della rete senza utili né futuro. Per non parlare poi dei contenziosi legali che la categoria degli agenti immobiliari in questo periodo si sta prodigando a frenare tra le

parti delle compravendite cercando di mediare tra proroghe e posticipi negli atti notarili.

La **Fimaa**, federazione dei mediatori e agenti immobiliari di **Confcommercio**, segnala, oltre al crollo delle compravendite e al calo del valore immobiliare soprattutto nel comparto commerciale, l'impossibilità di stipulare e concludere la vendita per mancanza di materiale documentale del catasto e di Agenzia delle entrate nonché documenti relativi ai passati condoni edilizi. Gli impiegati comunali di tutta Italia sono in *smartworking* e magari ricevono presso gli uffici comunali, per la presentazione delle pratiche, solo un giorno a settimana. Risultato: per avere un pezzo di carta che prima si otteneva in una settimana, ora servono 3 mesi.

Gli archivi comunali e catastali non sono opportunamente digitalizzati e, anche se lo fossero parzialmente, le reti internet troppo deboli non sono in grado di supportare tanti accessi mettendo gli utenti davanti a un inevitabile e palese crash del sistema. Eppure i Cinquestelle per primi, già quando erano fuori dal Parlamento inneggiavano a digitalizzazione, metadatabase, incremento dei domini e dei supporti. Macché, la potenza e la velocità delle reti della pubblica amministrazione è poco compatibile con i sistemi remoti come si può abbondantemente verificare ogniqualvolta si accede a un sistema di servizi *on line*. E questo handicap gestionale non può certo aiutare il lavoro da casa.

