

Immobiliare Occhio ai falsi mediatori

Brutta avventura per una coppia straniera decisa a trovare casa in affitto a Lugano
Gianluigi Piazzini (CATEF): «Casi del genere sono fortunatamente ancora una rarità»

Una verifica in più non fa mai male e soprattutto mette al riparo da brutte sorprese, prima di decidere di utilizzare un servizio di mediazione nel settore immobiliare. Ne sa qualcosa una coppia italiana che, intenzionata a stabilirsi a Lugano e decisa a trovare una casa in affitto sulle rive del Ceresio, alcune settimane or sono ha accettato di farsi consigliare da un sedicente professionista dell'intermediazione individuato casualmente su Internet, trovandosi poi una parcella spropositata a fronte di modeste prestazioni.

Ma veniamo ai fatti. Contattato telefonicamente sul proprio cellulare dai due stranieri, l'uomo si è subito qualificato come rappresentante di una importante società immobiliare attiva nel Luganese (in seguito risultata inesistente), fornendo agli interlocutori l'indirizzo di alcuni gestori di stabili. Nulla di più.

Pochi giorni dopo la coppia è riuscita effettivamente a trovare l'abitazione adeguata alle proprie esigenze, ma una volta ottemperate tutte le pratiche necessarie con il proprietario dell'immobile ed entrata in possesso dell'appartamento, si è trovata nella buca delle lettere una fattura piuttosto salata con cifre a tre zeri inviata dall'intermediario quale compenso per le proprie prestazioni.

Sorpresi per la cifra richiesta per aver fornito unicamente dei numeri telefonici, e oltretutto mai pattuita in precedenza, i due stranieri si sono rivolti al proprio consulente bancario che, insospettito per non essere riuscito a trovare la società immobiliare in questione, ha consigliato i clienti a richiedere una verifica alla Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), prima di saldare la fattura in questione. A questo punto i due stranieri hanno immediatamente annunciato al sedicente professionista l'intenzione di rivolgersi all'ente, e davanti a questa comunicazione il mediatore, dopo aver tentennato un po' cercando di ribassare la somma richiesta, ha preferito abbandonare il campo facendo perdere le sue tracce. L'episodio in questione pone inevitabilmente diversi interrogativi, relativi in particolare alla presenza sul mercato immobiliare cantonale di personaggi e pratiche davvero poco

chiare. «Situazioni di questo genere - ci spiega Gianluigi Piazzini presidente della CATEF - alle nostre latitudini sono fortunatamente ancora rare. Si tratta di zampate marginali da parte di qualche furbetto per riuscire a rimanere a galla in un mercato immobiliare che ha ormai raggiunto i suoi massimi». Ciò non significa, aggiunge subito il nostro interlocutore, che chiedere una remunerazione per un'intermediazione immobiliare sia qualcosa di illegale. «In genere - rileva - per affitti impegnativi nel settore commerciale e amministrativo, caratterizzati da contratti di lunga durata, il proprietario può ricorrere a un giusto premio da versare al procacciatore di clienti e in particolare poi quando si tratta di clienti importanti (si pensi ad aziende di grido nel campo della moda ecc.). Nel settore immobiliare/residenziale, l'amministrazione che gestisce uno stabile e che di conseguenza è in possesso di un mandato per tenere occupate le abitazioni, può a sua volta versare un compenso a chi si occupa di trovare regolarmente degli inquilini».

In altre parole a premiare il mediatore è il padrone di casa o chi la gestisce, e non l'inquilino. Ciò non toglie, precisa il presidente della CATEF, che vi possano essere delle eccezioni, laddove ad esempio vi sia qualcuno talmente intenzionato a trovare qualcosa di molto particolare da essere anche disposto a versare un premio a chi glielo fa trovare.

Sul mercato ticinese e in quello luganese in particolare, sono presenti tanti professionisti e agenzie di provata serietà, ma questo non vuol dire che non ci sia anche qualcuno che ogni tanto cerca di approfittarsene. Per evitare di trovarsi davanti a imprevisti come quello narrato all'inizio, soprattutto se non si conosce il mercato, è sempre meglio chiedere un parere a qualcuno che ne sa di più, giusto per evitare di fare qualche brutta esperienza. «Noi della Camera ticinese dell'economia fondiaria siamo competenti per quello che concerne le condizioni quadro - conclude Gianluigi Piazzini - , ma ancora di più lo è l'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT sezione Ticino)».

GR.

