L'INTERVISTA DOPPIA...

AGENTI IMMOBILIARI A CONFRONTO

di Alice Gaspari

Marco Canal	Nome	Massimo Casagrande
50	**Età**	50
Agente immobiliare (Dolomia Agenzia d'Affari)	**Professione**	Agente immobiliare (Agenzia Castello)
L'enogastronomia	**Hobby**	Sci, tennis e viaggi
"Voglia di libertà" di Enzo Belgrado.	**Libro sul comodino**	"La fine del mondo storto", l'ultimo romanzo di Mauro Corona.
"Black Swan"	**Ultimo film visto al cinema**	Non vado al cinema, preferisco leggere.
Una Ferrari rossa	**Sogno nel cassetto**	Una bella alba da una cima che mi piace, magari dalla Rozes.
Amministrazioni di condomini, affittanze e compravendite immobiliari.	**Che servizi offre la Sua Agenzia?**	Compravendite (non solo a Cortina), affittanze, qualche amministrazione di condominio.
Da 18 anni.	**Da quanti anni fa l'agente immobiliare?**	Da 15 anni.
La percentuale delle case in vendita rispetto a quelle in affitto è minima; sono case prevalentemente in locazione.	**Percentuale delle case in vendita/in affitto?**	80% vendita, 20% affitto.
Direi 20- 30%. La gente di Cortina, in genere, si affida meno alle agenzie. A causa delle pratiche burocratiche sempre più complicate, la percentuale è però in aumento.	**Percentuale delle seconde case in affitto ancora in mano a gente di Cortina?**	Il 10% (del 20% che ho da affittare)
Sì, poche.	**Ci sono ancora case di ampezzani in vendita?**	Sì.
No, almeno per quanto mi riguarda.	**Ci sono cortinesi che comprano?**	Sì
Il proprietario di Cortina affitta un appartamento libero, che non usa. Il proprietario di fuori, in molti casi, utilizza l'appartamento in determinati periodi e lo affitta in altri, soprattutto quando il profitto è maggiore. Per questo motivo la disponibilità degli appartamenti può variare di anno in anno in base ai programmi del proprietario.	**Che differenze ci sono tra il proprietario di Cortina e quello di fuori che affittano il proprio appartamento?**	La diffidenza.

Quest'anno sicuramente è un po' più alta. In genere dipende dal periodo: a Natale la percentuale è minima, ma in altri periodi aumenta di molto.	**Percentuale degli appartamenti sfitti?**	Rimangono sfitti quelli più datati.
Gli appartamenti proposti per le locazioni sono comunque in regola; quelli "sotterranei" troverebbero difficilmente persone disposte a prenderli in affitto.	**Percentuale delle case che presentano evidenti abusi edilizi (tipo appartamenti sotterranei)?**	No comment.
Case in affitto per tutto l'anno ce ne sono poche ed hanno un loro mercato. Gli affitti settimanali sono difficili da gestire e in ogni caso sono i proprietari a dare l'eventuale disponibilità. Attualmente la maggior parte delle transazioni riguarda affitti quindicinali, mensili e, solo relativamente al periodo invernale, stagionali. In ogni caso la tendenza è di avere richieste di periodi sempre più brevi.	**Percentuale delle case in affitto: settimanale, stagionale, annuale?**	Sempre sul 20% da me trattato direi: 5% in affitto settimanale, 5% stagionale e 10% annuale.
Di ville in affitto ce ne sono poche, in ogni caso è più facile affittare gli appartamenti.	**È più facile affittare un appartamento o una villa?**	Dipende dalla posizione.
Non condivido questo tipo di atteggiamento politico che sicuramente va a svantaggio dell'attività principale del Paese: il turismo.	**L'Amministrazione ha dichiarato guerra alle seconde case: si sente penalizzato o non più tutelato come cittadino di Cortina?**	Totalmente penalizzato. Ma il Piruea Marmarole?! (.... il 20%.....)
Assolutamente sì.	**Secondo Lei, quello delle seconde case, può essere considerato turismo a tutti gli effetti?**	Sì, basta aprire gli occhi.
Credo che tutte le categorie economiche di Cortina, nessuna esclusa, ne traggano profitto.	**A parte voi, quali altre categorie traggono profitto dalle seconde case?**	Penso che l'economia di Cortina ruoti completamente attorno alle seconde case. P.S. : chiedere agli artigiani, ai professionisti, ecc....
Assolutamente no.	**Si sente in competizione con gli albergatori?**	Assolutamente no.
Perché negli ultimi decenni solo pochi albergatori hanno investito sufficientemente nelle proprie strutture, come hanno fatto nei paesi limitrofi; e i risultati si vedono. Mi sembra ci sia comunque un cambio di tendenza.	**Perché, secondo Lei, il settore alberghiero è in crisi?**	Manca di rinnovamento.
Penso che la controversia non sia stata gestita al meglio, soprattutto a causa dell'eccessiva rigidità di entrambe le posizioni.	**Cosa pensa della defezione di alcuni albergatori da Cortina Turismo?**	Mi dispiace, perché bisognerebbe essere tutti uniti.
Noi sì, ma quelle associate credo siano meno della metà.	**Le agenzie immobiliari sono associate a Cortina Turismo?**	Noi sì, ma non tutte lo sono.
CT dovrebbe coinvolgere tutte le agenzie, nessuna esclusa, al fine di trovare insieme una linea strategica adatta all'attuale situazione economica. Da parte delle agenzie ci vorrebbe più dialogo e collaborazione fra le stesse.	**Quali sono, secondo Lei, le strategie che CT potrebbe mettere in atto per incentivare il turismo delle seconde case senza creare conflittualità con quello del settore alberghiero?**	Non è facile come promuovere gli alberghi; sicuramente bisognerebbe dialogare un po' di più. Una strategia potrebbe essere quella di incentivare molto seriamente ristrutturazioni eco sostenibili, che potrebbero diventare un buon veicolo d'immagine per la promozione del brand Cortina.
Non credo sia influente per la nostra categoria. Sicuramente le agenzie potranno proporre qualche appartamento in più.	**Chiude l'Apt (Azienda Promozione Turistica): per voi un vantaggio o uno svantaggio?**	Cos'è?

L'attività di amministrazione dei condomini è stabile. Le affittanze hanno mostrato una leggera flessione nella stagione invernale e un calo notevole in quella estiva. Le compravendite hanno subíto un calo anche se c'è qualche segnale di risveglio.	**Come sono andati gli affari dalla crisi in poi (2009)?**	Mediamente bene.
I prezzi degli affitti sono stabili, quelli di vendita hanno invece subito un calo.	**I prezzi sono calati a seguito della crisi?**	La forbice si è aperta.
In genere chi prende un appartamento in affitto lo ha visto e ne conosce le caratteristiche, quindi non ha grosse sorprese, perlomeno non con la nostra agenzia. Le lamentele che riguardano il paese sono sempre le solite: mancano i collegamenti tra gli impianti, non c'è decoro urbano, il traffico, i parcheggi...	**Quali sono le lamentele più frequenti da parte degli affittuari?**	Riguardo agli immobili è che sono datati; le lamentele su Cortina riguardano la totale mancanza di servizi con la S maiuscola e il disordine (sporcizia) che c'è in giro.
Le stesse, con la differenza che i proprietari degli immobili, pagando le tasse comunali, certi servizi li pretendono.	**Quali sono le lamentele più frequenti da parte dei padroni di casa?**	In genere non ce ne sono; le lamentele su Cortina sono le stesse degli ospiti.
La gestione degli impianti di riscaldamento, lo sgombero della neve e i danni causati dalle perdite d'acqua.	**Quali sono le problematiche più frequenti nella gestione dei condomini?**	Che chiamano a tutte le ore per qualsiasi cosa (giustamente).
Certo, al momento della consegna delle chiavi forniamo agli inquilini tutto il materiale necessario: informazioni, calendario della raccolta e sacchetti.	**È sempre sua cura informare adeguatamente gli ospiti che prendono una casa in affitto sulle modalità con cui si effettua la raccolta differenziata dei rifiuti a Cortina?**	Ancora prima di fare il contratto di locazione.
Non mi sento penalizzato, ma non credo sia la soluzione dei problemi di Cortina.	**Si sente penalizzato dalla politica delle case in diritto di superficie?**	No, mi lascia indifferente.
No, sono più che altro coppie giovani con budget bassi.	**Ci sono molte famiglie di residenti che cercano una casa in affitto?**	Non molte.
No, mai.	**È prassi diffusa nelle città universitarie o all'estero che gruppi di giovani single dividano un appartamento; le è mai capitata una richiesta del genere da parte di giovani di Cortina?**	No.
Sì, gran parte dei proprietari preferisce fare contratti a termine ad uso turistico.	**È vero che nessuno vuole affittare ai residenti?**	Si preferisce fare locazioni ad uso turistico, perché meno vincolanti sotto l'aspetto legislativo e si accetta malvolentieri che il locatario trasferisca la propria residenza nell'immobile locato.
Questa domanda andrebbe fatta a un legale: la materia è davvero complessa; che io sappia essere completamente tutelati è difficile.	**Esistono tipi di contratti che possano tutelare completamente i padroni di casa se decidessero di affittare a residenti?**	No.
Ho seguito la vicenda in maniera non approfondita, ma lo trovo strano. In genere dipende molto dal prezzo e dalla pubblicità effettuata.	**Perché, secondo Lei, dopo ben due aste, la casa di proprietà del Comune a Grava è rimasta invenduta?**	È stata sopravvalutata. Valutazione errata?
Nessuna in particolare.	**Qual è la richiesta più insolita che ha ricevuto?**	Esporre, per un mio cliente, uno splendido motoscafo Riva in centro a Cortina durante il carnevale: richiesta soddisfatta. È successo qualche anno fa con l'aiuto della Gis.

Sì.	**Utilizza internet?**	Solo per le locazioni.
Chi ci contatta via internet in genere lo fa per vedere le disponibilità e fissare un appuntamento; poi quasi tutti vogliono vedere la casa prima di confermarla. La percentuale di stranieri che cercano un appartamento in affitto o in vendita è minima.	**Esistono differenze tra il cliente che La contatta via internet e quello che La contatta direttamente?**	La riservatezza.
Quasi la totalità.	**Quanti dei Suoi clienti Le consentono di divulgare tramite internet le case in locazione con fotografie e quant'altro?**	Nemmeno il 30%.
Non tutti hanno aderito. Qualcuno ha però cercato di adeguare gli appartamenti alle necessità della clientela attuale che cerca alloggi più che dignitosi e con almeno due servizi, possibilmente nuovi.	**Tempo fa era stato stilato dalla Provincia, ad uso di chi affitta una casa, un manuale di regole e di caratteristiche che devono avere gli appartamenti; è servito? I proprietari si sono adeguati?**	No.
Sì.	**In teoria voi non dovreste patire la concorrenza sleale dell'Alto Adige, visto che in provincia di Bolzano il mercato delle seconde case pare essere un settore di nicchia; è corretto?**	Anche loro hanno un mercato immobiliare di tutto rispetto. Hanno regole molto rigide, ma che comunque permettono l'immissione sul mercato del 40% degli immobili di nuova costruzione.
Bolzano.	**Venezia o Bolzano?**	Cuore a Venezia, mente a Bolzano.
Le cose prioritarie sono la sistemazione della viabilità e la cura del decoro urbano.	**Secondo Lei quali sono le strutture di cui Cortina dovrebbe dotarsi con maggior urgenza?**	Togliersi di dosso l'invidia e tutto il resto vien da sé.
No, noi ed alcuni altri siamo associati alla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).	**Non credo di aver mai sentito nominare l'Associazione Agenti Immobiliari Cortina, eppure siete in tanti e con un grosso giro d'affari: esiste?**	No; esistono associazioni nazionali a cui siamo affiliati.
Effettivamente sarebbe opportuno che ci fosse un'associazione locale, come è stata fatta per gli amministratori di condominio.	**Non sentite l'esigenza di crearne una? Ce l'hanno tutti!**	Non le sembra che siano troppe le associazioni? Ne basterebbe una che associasse tutti i cortinesi!

RU-BRÌ-CA

di Ennio Rossignoli

UNA QUESTIONE DI OPINIONI

«La tendenza all'aggressione è una disposizione istintuale primordiale e indipendente nell'uomo»: lo ha scritto Sigmund Freud analizzando quasi un secolo fa quello che già allora pensò di definire il disagio della civiltà. Se vivesse oggi, non potrebbe che trovare una bella conferma alla sua teoria, scoprendo che nella progredita, avanzatissima civiltà del terzo millennio proprio quella tendenza è diventata il sintomo di una nevrosi da intolleranza, trasformando persino la dialettica «motore della storia», in una battaglia combattuta con le armi dell'urlo e della prevaricazione.
Lo sperimentiamo tutti i giorni nelle fastidiose occupazioni del quotidiano così come nelle esibizioni dei talk show televisivi: al punto che il rispetto delle opinioni altrui e la misura delle proprie, il tono pacato di chi crede soprattutto nella forza degli argomenti, hanno finito per assumere l'aspetto di una insufficienza delle scelte, di una perdita di nerbo e di sale polemico. Così un giornale che si attiene al principio della massima attenzione ai fatti lasciando il giudizio a chi legge e che perciò obbedisce alla logica della notizia e lascia filtrare le interpretazioni senza che la distorcano - insomma un giornale come questo - finisce per essere accusato di neutralismo, brutta parola se usata per alludere a una debolezza di posizione, in definitiva a una mancanza di aggressività: ma così facendo, si fa confusione sui propositi, chiedendo a un foglio di informazione come il nostro, di essere un foglio di riflessioni e di giudizi.
E tuttavia solo un lettore distratto o frettoloso può non cogliere nelle pagine che raccolgono le voci di una comunità, il suono che proviene dall'interno dei problemi che la riguardano. Certo sono affrontati senza la violenza faziosa che accorcia le distanze e deforma le prospettive: se questo è un limite, questo giornale lo ha assunto come una garanzia della propria integrità professionale. Una apologia fatta in casa? Per dimostrare due cose: che certe critiche - solo certe - vanno rispedite al mittente, e che anche qui, con i fatti, non mancano le opinioni.