

Nome progetto:

DISCIPLINARE

Relazione Professionale a cura di Alberto Gallinari, studente #masterlab10aedizione

Come indicato nell'abstract, il progetto ha come obiettivo una possibile applicazione concreta della blockchain volta a semplificare la quotidianità di alcuni passaggi nella mia attività di intermediazione immobiliare. L'obiettivo è realizzare un sistema che possa snellire i processi di contrattazione, i pagamenti e le notarizzazioni dei contratti e della filiera di operazioni alla base della nostra operatività professionale. Nella sua evoluzione più articolata, tale progetto vedrebbe l'interazione di molteplici aspetti da noi affrontati nel corso del Master e, mi attendo, altro che potrò implementare grazie a nozioni acquisite a completamento del percorso formativo qui intrapreso.

Le attività di agenzia immobiliare prevedono alcuni processi standard che potrebbero trarre vantaggio dall'applicazione della blockchain. Questa tecnologia assumerebbe l'onere di verifica imparziale, immutabile e infallibile, fungendo da supporto e oracolo in affiancamento ai tradizionali gestionali web2, già integrati con sistemi di data analysis, marketing, catasto, AdE e controlli cliente/eventi pregressi e merito del credito.

La gestione delle notifiche relative alle attività quotidiane del singolo agente, della segreteria e del datore di lavoro potrebbe essere migliorata incrociando il calendario con lo scadenziario normativo e gli aggiornamenti di sicurezza e fiscali. La qualificazione del merito di produzione del singolo agente non sarebbe più suscettibile di modifiche o errori di valutazione; i dati inseriti nel gestionale risulterebbero riconducibili al soggetto in modo indiscutibile, non alterabili e incontestabili, sia che si parli di rapporti di lavoro subordinato sia di collaborazione con agenti autonomi.

La modulistica contrattuale attualmente utilizzata, sia cartacea sia compilabile a terminale (per legge con obbligo di deposito presso la CCIAA), potrebbe essere sostituita o integrata con NFT. Il passaggio implicito è la notarizzazione in blockchain, sebbene le normative ancora implichino e reputino non sostituibile la vetusta registrazione (ancora nemmeno telematica, salvo per le locazioni) dei contratti preliminari di compravendita immobiliare. L'avvento di tale notarizzazione potrebbe semplificare ed economizzare il processo di registrazione, favorendo inoltre la trasparenza, poiché solo la trascrizione ha ad oggi valenza di comunicazione ai terzi, mentre la semplice registrazione no.

Le autorità di controllo (AdE, Inps, Inail e GdF) trarrebbero beneficio da questa trasparenza, avendo immediata evidenza del contenuto dei singoli contratti, ove siano concesse le debite autorizzazioni. Di tutti i processi caratterizzanti un contratto, un aspetto in particolare solletica la mia creatività: la gestione dei pagamenti tra le parti, tra le parti e l'agenzia immobiliare, e tra le parti e lo Stato. Attualmente siamo ancora in balia dei titoli cartacei, non potendo noi agenti incassare caparre e depositi per conto delle parti. So che qualcuno lo fa, ma in totale contrasto con la deontologia e la trasparenza delle partite economiche, e lo dico da membro di Giunta del Consiglio Direttivo della più importante associazione di categoria, Fimaa Milano Lodi Monza e Brianza, e membro della Commissione Vertenze.

Vorrei sviluppare uno smart contract capace di gestire le caparre e i depositi, autorizzando o non disponendo l'invio di denaro da A a B secondo le condizioni indicate nei contratti di acquisto, locazione, permuta parziale o opzione, liberando i clienti dalla "schiavitù" del titolo cartaceo (bancario semplice e/o circolare) e agevolando il mio compito di custodia.

Gli obiettivi sono: semplificare, rendere trasparente, rendere certo e determinare il sorgere di diritti e doveri e, ove necessario, le sanzioni o i tributi. L'attuazione potrebbe avvenire per gradi, in base all'integrazione degli attori necessari. Sono un lucido sognatore, non un megalomane. Un sistema

di smart contracts consequenziali potrebbe in autonomia gestire le fasi post accordo tra le parti, conducendo pagamenti e inviando documentazione a notaio, banca, tecnici, altre agenzie e AdE. La blockchain in questo modo sarebbe garante dell'operazione prima e meglio rispetto al notaio incaricato, il quale interviene solo ad accordi definiti (nel 99% dei casi) e per limitate verifiche formali, urbanistiche e di titolarità della provenienza.

Certamente il processo di elaborazione dovrebbe prevedere la possibilità di interrompere la sequenza dei passaggi, impostando un tempo limite per ciascuno, entro il quale il sistema possa "abortire una procedura" nel caso in cui non dovesse ricevere determinate informazioni. Da chi? Da un oracolo? Potrebbe essere una soluzione. Affinché il processo resti "puro", la complessità dei dati relativi alle parti (dati anagrafici), all'oggetto e all'accordo commerciale dovrebbe vedere una immissione verificabile (confronto tra anagrafe e documenti delle parti? Biometrica? Confronto tra dati catastali immessi e catasto stesso e Conservatoria / pubblici registri? Confronto tra dati Agenzia e CCIAA con relativa verifica di corretta abilitazione e non abusivismo, una piaga tra noi largaente diffusa).

Ad oggi esiste una traccia (seppur primordiale) di questa logica ed è utilizzata da banche e notai e si chiama Pigna: un sistema di comunicazione con doppia possibilità di input, in cui entrambi gli attori interagiscono per il perfezionamento del testo finale, utile alla stipula e scheletro su cui si fondano le basi del mutuo e dunque le autorizzazioni al pagamento. La questione interbancaria (es. estinzione di partite di debito per mutuo in essere o surroga o finanziamenti con garanzia ipotecari e non solo) avrebbe già un valido supporto in R3 Blockchain Corda.

L'applicazione di questo sistema di trasparenza limiterebbe fortemente le truffe, garantirebbe entrate tracciabili all'erario e qualificerebbe l'attività professionale degli intermediari. È implicito che il tutto potrebbe avere molteplici benefici in altri settori, come le coperture assicurative (garanzia locazioni), bonus fiscali, gestione condominio e fornitori. Avrete sentito parlare di fascicolo della casa (o nomi simili per definire lo stesso insieme di documenti utili)? Bene, lo stesso potrebbe essere un NFT contenente la storia dell'abitazione, delle sue manutenzioni e trascrizioni o delle eventuali pendenze.

Il marketing, elemento fondamentale nella nostra professione, potrebbe avvalersi delle infinite applicazioni del Metaverso (che "è un momento", ma anche un luogo metafisico in cui far incontrare la domanda e l'offerta), superando un QR code che la nostra categoria ancora non ha metabolizzato, sebbene utile. Molte iniziative condotte in crowdfunding, tramite la tokenizzazione, garantirebbero agli sviluppatori un ROI significativamente più elevato rispetto ai sistemi tradizionali. Perché? Quanti di noi conoscono persone povere in valuta FIAT e ricche in criptovalute, escluse dal sistema di libero scambio? Il completamento di questo quadro potrebbe includere progetti di charity e fidelizzazione, con l'emissione di NFT specifici e livelli di bonus in un sistema commerciale volto al win-win.

DisciplinaRE potrebbe divenire un modello applicabile all'agenzia media (alla piccola, alla grande, al franchising), personalizzabile nella struttura e adattabile a specifici settori commerciali del Real Estate e, dunque, vendibile. Avrebbe senso promuoverla anche tramite convenzioni con le associazioni di categoria.

Lo so, sogno un mondo meraviglioso. Avrei la curiosità di ricevere un riscontro circa l'attuabilità di quanto sopra esposto, premesso che ho condiviso alcuni pensieri con un ingegnere di Accenture/Avanade che mi ha anticipato la fattibilità per le applicazioni sopra descritte. Tra le ispirazioni non posso non citare Gian Luca Comandini e quel suo racconto relativo all'approccio al Mise e al Catasto, che amarezza. Ho avuto svariati contatti con la società Notarify che sta sviluppando un metaverso per grandi aziende/istituzionali. Ho approcciato il Politecnico di Milano tramite l'associazione a cui appartengo e ho certamente tratto spunto da divulgatori social: impara l'arte e mettila in atto.

Ringrazio infine l'Ateneo per la grande qualità dei contenuti erogati.

Alberto Gallinari