

FEDERAZIONE AGENTI IMMOBILIARI TURISTICI EOLIANA (FAITE)

La Federazione nasce dalla necessità di tutelare il lavoro e la dignità di tutti coloro che in modo trasparente, professionale, competente e serio, svolgono l'attività di agente immobiliare nel rispetto delle normative vigenti e delle regole deontologiche, nel rispetto del mandante e del consumatore finale.

Le Agenzie Immobiliari Eoliane che ne fanno parte sono quasi tutte iscritte all'importante Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (F. I. A. I. P.) ed espongono nel loro sito il relativo simbolo di riconoscimento:



L'obiettivo della FAITE è quello di mettere in guardia il cliente finale sul rischio concreto che si può correre navigando in internet, viste le innumerevoli truffe ed i raggi, la crescita esponenziale di fantomatici siti web molto accattivanti che offrono pacchetti turistici di diverso genere senza avere competenza per farlo, senza titolo e riguardo alcuno delle norme vigenti e molto spesso senza alcun controllo.

Per quanto sopra esposto è bene sapere che:

LA LEGGE:

La legge ha chiarito senza margine di dubbio che la locazione e la vendita di case e appartamenti è di esclusiva competenza delle Agenzie Immobiliari.
Diffidare quindi da tutti coloro che propongono attraverso siti internet appartamenti, case vacanze, ville, etc..., e non sono regolari Agenti Immobiliari.

La **Cassazione Civile**, Sezione Terza, sentenza n. **10671 del 4 febbraio 1987** ha delineato una netta differenza tra: **il contratto d'albergo** (art. 1786 del codice civile, le norme relative agli alberghi si estendono alle altre strutture ricettive) e **la locazione**. La netta distinzione tra il contratto d'albergo e la locazione delimita le sfera di competenza tra le **agenzie di viaggi** e le **agenzie immobiliari**.

L'accesso alla professione di Agente Immobiliare e la regolamentazione della stessa sono tutelate dalla **Legge 39/89** (e successive modifiche); a tali disposizioni deve quindi riferirsi chi vuole diventare Agente Immobiliare. L'attività di Agente Immobiliare è regolamentata **dall'art. 1754 del c.c.** che definisce la figura del mediatore e disciplina la locazione dall'art. 1571 all'art. 1614.

In merito alle case ed appartamenti per vacanze, di competenza delle Agenzie Immobiliari (le cosiddette seconde case di privati che vengono locati solo in alcuni periodi dell'anno per finalità di vacanza) sono vigenti le disposizioni della legge **9 Dicembre 1998, n° 431**, art.1, comm C.

L'affitto di tale alloggi prevede la stipula di "contratti per finalità turistiche " escludendo l'erogazione di servizi turistici accessori (cambio biancheria, pulizie periodiche, etc..).

Come ribadito dal **art. 53 d.lgs.n.79/11** (Nuovo Codice del Turismo) richiamando il codice civile, la locazione pura e semplice di alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche può essere intermediata solo da coloro che sono in possesso dei requisiti di cui alla L.n. 39/89 (Agenti Immobiliari).

E' anche importante chiedere e verificare con estrema cura se il presunto mediatore è in possesso delle seguenti credenziali:

1) ISCRIZIONE AL REA ED AL REGISTRO IMPRESE DELLA CAMERA DI COMMERCIO, PARTITA IVA:

Verificare che chi propone affitto e vendita di case ed appartamenti per vacanza attraverso siti internet, annunci pubblicitari su riviste e su pubblicazioni varie, sia realmente un Agente Immobiliare con regolare iscrizione al REA (Repertorio Economico Amministrativo), al RI (Registro Imprese) presso la Camera di Commercio corrispondente per territorio; che abbia Partita Iva e numeri vari di iscrizione ben in evidenza sul proprio sito internet, sulla carta intestata, sui formulari..etc....

Con l'entrata in vigore del nuovo decreto attuativo (**ex art. 80 del D. Lgs. n. 59/2010**), in sostituzione del Ruolo Ag. Immobiliari, saranno create all'interno del R.E.A. e del Registro Imprese, delle apposite Sezioni dedicate agli agenti immobiliari. Alle Camere di Commercio è stato dato l'obbligo di consegnare, ad ogni agente immobiliare in attività, il tesserino di riconoscimento.

Il tesserino sarà ritirato nel momento in cui cessa l'attività, ragion per cui esso diventerà a tutti gli effetti una "patente", senza la quale sarà impossibile svolgere l'attività.

2) QUALITA' DEI PRODOTTI OFFERTI, MODULISTICA , RISPETTO DEGLI OBBLIGHI DI LEGGE:

Un buon Agente Immobiliare effettua controlli preliminari e periodici sugli immobili offerti in vendita ed in affitto. Fornisce informazioni pubblicitarie coerenti con la realtà degli immobili proposti, pubblicando sul proprio sito internet e/o su cataloghi descrizioni complete ed esaustive, corredate di foto.

Utilizza una modulistica adeguata e quindi nel caso di affitti di case per vacanze un Contratto di Locazione per Uso Turistico, delle Condizioni di Locazioni ad esso correlate, utilizza tutte le informazioni ed i dati avuti dai clienti secondo il rispetto più assoluto della Legge sulla Privacy (D.L. 196 del 2003), abbia un'adeguata Polizza Assicurativa sui rischi professionali (Legge n° 57 del 2001), etc.

Per ulteriore tutela consigliamo di:

Contattare telefonicamente chi offre il prodotto di vs interesse, accertandovi che abbiamo un numero telefonico fisso che corrisponda alla loro sede di lavoro, che la stesa sia presente, fisicamente, sul territorio o si appoggi a colleghi agenti immobiliari residenti sul posto.

Cercate di captare la loro competenza, professionalità ed esperienza. Strumenti utili a tal fine possono essere gli anni di attività svolti, la qualità dei prodotti offerti, la varietà degli stessi, la modulistica, il contratto di locazione e le condizioni di prenotazioni che devono inviarsi al momento della conferma del soggiorno.

Per trasparenza e professionalità le agenzie immobiliari danno informazioni su di sé e sul loro operato pubblicamente sulle loro pagine web "Home", "Chi siamo" o similari.