

Accordo tra Fiaip (associazione degli agenti italiani) e REplat per un sistema di collaborazione on-line

# Immobiliare, cresce la community

## Regole chiare, garanzie, portafoglio condiviso di 40 mila immobili

DI CARLO ARCARI

**I**l futuro dell'agente immobiliare si giocherà sul web. Fiaip ne è convinta e per questo ha realizzato Multiple listing service, il proprio sistema di collaborazione on-line nella compravendita di immobili realizzato insieme a REplat, azienda specializzata nel settore che ha introdotto in Italia nel 2004 [www.replat.com](http://www.replat.com), la prima piattaforma internet dedicata al settore immobiliare.

L'associazione di riferimento degli agenti immobiliari italiani, che riunisce quasi 12 mila agenzie immobiliari con oltre 50 mila operatori professionali, ha lanciato ieri il più grande progetto di interscambio immobiliare basato internet che consente ai suoi associati di disporre immediatamente di un portafoglio condiviso di oltre 40 mila immobili di tutte le tipologie e di contare sulla forza vendita delle 1.500 agenzie italiane che già utilizzano il sistema. La convenzione prevede per gli agenti Fiaip uno sconto del 33% sul costo di abbonamento al servizio Mls che a seconda delle città in cui viene offerto va da 1.000 a 4 mila euro l'anno.

In Italia sono già cinque i gruppi in franchising che utilizzano REplat tra cui Frimm ed EticaSi e il successo della piattaforma è provato dalla crescita delle agenzie clienti, passate in un anno da 1.075 a 1.400 e dal fatturato, 1,5 milioni nel 2008 che si prevede arriveranno a 2 milioni a fine 2009.

Obiettivo dell'accordo è dar vita a un'ampia comunità di agenti immobiliari che collaborano nella compravendita attraverso regole chiare e con assolute garanzie sulla collaborazione e sulla tutela dei clienti coinvolti nell'attività. «Fiaip scommette su internet e sugli strumenti tecnologici che possono cambiare il modo di fare agenzia trasformando l'agente in un consulente immobiliare che valorizza il patrimonio rappresentato dai clienti e lo mantiene nel tempo grazie alla sua capacità di offrire servizi», dice Franco Arosio, presidente dell'associazione. «In un momento di crisi come questo la competizione aumenta e la rapidità di risposta degli operatori diventa fondamentale».

Quello offerto da REplat è un sistema che cambia il modo di lavorare dell'agente, che non è più legato al terri-

torio e non opera più vendendo o acquistando immobili in esclusiva.

La piattaforma web creata in Italia cinque anni fa sul modello di quelle esistenti negli Stati Uniti e in Canada parla e traduce infatti otto lingue (tra breve anche l'ucraino).

Già nel 2007 contava oltre 3 mila immobili all'estero e nel luglio scorso, con un accordo con la federazione iberica degli agenti immobiliari, ha iniziato a caricare gli immobili di oltre 500 agenzie spagnole.

«Il nuovo sistema di compravendita condivisa si aggiunge alle altre iniziative web che abbiamo già avviato», sottolinea Arosio. «Già oggi gli iscritti possono inserire gli immobili trattati nel portale dedicato a consultazione gratuita [www.cercacasa.it](http://www.cercacasa.it), che conta 65 mila offerte di compravendita e al MultiPortale Fiaip, che permette agli agenti di caricare gli annunci una sola volta, per pubblicarli e replicarli sui portali prescelti, a pagamento e non, in modo automatico tra cui Immobiliare.it, Eureka.it, Bancadellecase.com, RisorseImmobiliari.it e altri ancora che si aggungeranno».

### GIURISPRUDENZA CASA

#### DANNI RECATI DALL'INQUILINO E RISARCIMENTO

Precisa presa di posizione della Cassazione (sent. n. 23721/08) a proposito del risarcimento dei danni recati dall'inquilino all'immobile locato. «Qualora», ha detto la Suprema corte, «in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna la cosa locata presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stessa, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni; pertanto, il locatore può addebitare al conduttore la somma necessaria al ripristino del bene nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto, mentre non può addebitargli le spese inerenti alle ristrutturazioni e ai miglioramenti che vadano oltre questi limiti». Nella specie la Suprema corte ha cassato con rinvio la sentenza della corte di merito che, pur dando atto che i lavori di ripristino eseguiti dal locatore includevano opere diverse e maggiori rispetto a quelle rese indispensabili dall'eliminazione dei danni arrecati dal conduttore, aveva liquidato a titolo di danni l'intera somma spesa per la ristrutturazione dell'immobile.

*a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia*

