



Il Comitato Giuridico della Commissione per il controllo delle condizioni generali di contratto

vista la richiesta presentata alla Camera di Commercio di Brescia dal legale rappresentante di una società che ha per oggetto l'attività di mediazione immobiliare, su indicazione dell'Ufficio Albi e Ruoli della Camera di Commercio di Brescia;

esaminati i moduli contrattuali utilizzati da tale società immobiliare, che usufruisce della modulistica di altre società che hanno per oggetto l'attività di mediazione immobiliare da esercitarsi mediante contratti di affiliazione commerciale franchising ovvero direttamente;

considerato che i moduli contrattuali esaminati consistono in:

1	informazioni generali su vendite e locazioni immobiliari
2	conferimento incarico di locazione
3	proposta (irrevocabile) di locazione
4	conferimento incarico di vendita
5	proposta (irrevocabile) di acquisto

rilevato che le diverse intestazioni corrispondono a testi sostanzialmente identici per il contenuto giuridico, si è proceduto ad un esame congiunto;

verificato che precedenti stesure della modulistica predisposta da una società di mediazione immobiliare per i suoi affiliati sono state oggetto di esame da parte dello stesso Comitato Giuridico, in diversa composizione, in data 17 dicembre 2009 e 14 giugno 2010;

osservato che la medesima Rete a cui è affiliata l'agenzia suddetta è stata oggetto di istruttoria e successivi provvedimenti dell'Autorità Garante per la Concorrenza ed il Mercato;

considerato che l'AGCM ha riconosciuto e deciso, per i precedenti moduli contrattuali utilizzati da tale società, che:

a) le clausole relative al tacito rinnovo e al patto di esclusiva (..omissis..) inserite nella premessa e nella lettera B) del modulo per l'incarico di mediazione a vendere e a locare integrano una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi degli articoli 33, commi 1 e 2, lettera t), e 35, comma 1, del Codice del Consumo;

b) la clausola relativa alla penale, rubricata "*Penali e Dannii*" (..omissis...), di cui alla lettera E) del modulo per l'incarico di mediazione a vendere o a locare integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettere f) e t), del Codice del Consumo;

c) la clausola relativa all'esonero di responsabilità dell'agente incaricato (..omissis...) di cui alla premessa del modulo per l'incarico di mediazione a vendere e a locare integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettere b), del Codice del Consumo;

d) la clausola relativa alla penale, rubricata "*Penali e Danni*" (..omissis...), di cui alla lettera B) del modulo per la formulazione e raccolta della proposta di acquisto o locazione integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettere f) e t), del Codice del Consumo;

considerato che l'AGCM ha irrogato nei confronti della società immobiliare la sanzione della pubblicazione, a sua cura e spese, di un estratto del provvedimento adottato da AGCM ai sensi dell'articolo 37 *bis* del Codice del Consumo e, in caso di inottemperanza, una sanzione amministrativa pecuniaria;

riscontrato che i moduli contrattuali sottoposti alla odierna valutazione del Comitato Giuridico corrispondono ai testi proposti dalla società immobiliare all'AGCM successivamente al procedimento sanzionatorio del 2014;

rilevato che, per i moduli contrattuali rubricati "*Conferimento incarico Locazione*", "*Conferimento incarico vendita*", "*Conferimento incarico Locazione*" e "*Proposta di Acquisto*", è soddisfatto il requisito formale dell'espressa sottoscrizione ex artt. 1341 e 1342 c.c., ritenuto realizzato dalla giurisprudenza in presenza, come in questo caso, di una specifica segnatura apposta ad un elenco di clausole vessatorie con indicazione della rubrica delle stesse (seppur la doppia firma apposta dal consumatore non emenderebbe le clausole quand'anche fossero vessatorie) e che nei predetti moduli è rispettato il sinallagma tra i diritti del consumatore e del professionista (ferma e salva, però, la precisazione di seguito effettuata con riferimento al modulo "*Conferimento incarico locazione*");

rilevato tuttavia che i moduli contrattuali rubricati "Conferimento incarico", nell'ambito del riquadro collocato in calce allo stesso con la rubrica "Dichiarazione di avvenuta ricezione delle informative di legge", contengono anche la dichiarazione "(in caso di contratto stipulato fuori dai locali commerciali) di voler avviare immediatamente l'esecuzione dell'incarico e le attività inerenti la locazione dell'immobile, rinunciando espressamente al diritto di recesso di cui alla lettera E dell'informativa;

verificato che la lettera E qui richiamata è da intendersi riferita all'informativa denominata "informazioni generali su vendite e locazioni immobiliari" e che il diritto di recesso ivi descritto è quello previsto nell'art. 52 D. Lgs 206/2005 per i contratti conclusi fuori dai locali commerciali, di cui sia richiesta l'immediata esecuzione, e questa, ai sensi dell'art. 59 D. Lgs 206/2005 abbia ad oggetto l'intera prestazione;

considerato che tale richiamo può destare ambiguità, sia per la sua collocazione che per la numerazione scelta, che utilizza le lettere dell'alfabeto analogamente alle condizioni di contratto, e che l'intestazione del box "dichiarazione di avvenuta ricezione delle informative di legge" non rappresenta esaustivamente il contenuto dei patti ivi contenuti;

rilevato che i contratti immobiliari possono essere stipulati, in nome e per conto dell'agenzia immobiliare, solo da professionisti iscritti nel Registro Imprese con la qualifica di mediatori immobiliari, che ogni agenzia deve essere dotata di un mediatore immobiliare professionista e che quindi la stipulazione di contratti al di fuori dei locali commerciali è ipotesi meramente residuale;

formula il seguente

PARERE:

in relazione all'applicazione della disciplina rivolta ai consumatori e contenuta nel Codice del Consumo, già oggetto delle precedenti istruttorie di questa Camera, e con riguardo alle specifiche questioni oggetto di rilievi da parte dell'AGCM (tacito rinnovo, esclusiva e penali), i formulari sottoposti al presente Comitato Giuridico riproducono le versioni modificate sottoposte nuovamente al vaglio dell'Autorità Garante per la Concorrenza ed il Mercato ed attualmente in corso di istruttoria. Ciò posto, rispetto a tali nuove versioni dei formulari ed anche rispetto all'ulteriore modulistica (che presenta il medesimo contenuto degli anzidetti formulari) SI OSSERVA che:

a) quanto al TACITO RINNOVO, previsto alla lettera B del conferimento di incarico di locazione/vendita, la formulazione delle clausole in esame prevede, in primo luogo, l'obbligo per l'agenzia incaricata di informare per iscritto - entro dieci giorni - il consumatore incaricante dell'avvenuto tacito rinnovo riconoscendo allo stesso, nei successivi dieci giorni, la facoltà di revocare l'esclusiva mediante comunicazione scritta all'agenzia. Ciò posto, come rilevato dall'AGCM, la presente versione delle clausole in esame non integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi degli articoli 33, comma 2, lettera t) e 35, comma 1, del Codice del Consumo impregiudicata la valutazione in concreto, nei singoli contratti, della durata dell'incarico in esclusiva;

b) in relazione alla determinazione di una PENALE per la violazione dell'esclusiva (penale pari al 70% della provvigione concordata) di cui ai moduli per il conferimento di incarico di locazione/vendita, si osserva che sono state disciplinate specificatamente le ipotesi di mancata accettazione di una proposta di acquisto conforme alle condizioni stabilite, la penale per violazione del patto di esclusiva e la penale per il recesso, che non integrano una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettere f) e t), del Codice del Consumo, poiché:

- quanto alla prima ipotesi, è stato previsto l'obbligo del consumatore di pagare un corrispettivo pari a una percentuale, rimessa alla determinazione delle parti, della provvigione concordata facendo salva, tuttavia, la sussistenza di giustificati motivi giuridicamente rilevanti;
- quanto alla seconda ipotesi, tale clausola prevede il pagamento di una penale da parte del consumatore pari al 70% della provvigione concordata;
- quanto, infine, alla terza ipotesi, la nuova clausola prevede il riconoscimento di un compenso a favore dell'agenzia immobiliare per l'attività prestata, variabile a seconda che il diritto sia esercitato dal consumatore entro il secondo mese, ovvero oltre il secondo mese sino alla data di scadenza, facendo salva l'ipotesi in cui ricorra un giustificato motivo;

c) in relazione alla DICHIARAZIONE (in caso di contratto stipulato fuori dai locali commerciali) di voler avviare immediatamente l'esecuzione dell'incarico e le attività inerenti la locazione/la vendita dell'immobile, rinunciando espressamente al diritto di recesso di cui alla lettera E dell'informativa" contenuta nel riquadro "Dichiarazione di

avvenuta ricezione delle informative di legge” posto in calce ai moduli contrattuali rubricati “Conferimento incarico”, si suggerisce:

- di differenziare la numerazione dei punti delle condizioni di contratto e dell'informativa, che ad oggi utilizzano le lettere maiuscole dell'alfabeto;
- di scorporare dal box denominato "dichiarazione di avvenuta ricezione delle informative di legge" le pattuizioni aggiuntive non inerenti a tale descrizione, in particolare la richiesta di immediata ed integrale esecuzione e la rinuncia al recesso, e il consenso all'utilizzo dei dati personali per finalità commerciali, precisando la facoltatività di tali sottoscrizioni.

In conclusione, la “Dichiarazione di avvenuta ricezione delle informative di legge” comprenderà la dichiarazione di ricezione dell'informativa relativa al codice del consumo (D. Lgs. 206/2005) e della privacy (D. Lgs. 196/2003), mentre la richiesta di immediata ed integrale esecuzione e la rinuncia al recesso dovrà trovare collocazione separata, sotto la denominazione "patti accessori", precisando che il contratto potrà essere stipulato anche in assenza di adesione ad essi.

Ciò posto, le disposizioni contrattuali di cui alle precedenti lettere a) e b) non integrano una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, comma 2, lettere f) e t), del Codice del Consumo.