

30 settembre 2014 8:49

Contratti di intermediazione immobiliare e clausole abusive o vessatorie: ciò che ha verificato l'AGCM (II/II)

di [Antonello Polito](#)



Facendo séguito al precedente intervento

(http://avvertenze.aduc.it/immobili/articolo/intermediari+immobiliari+poco+mediatori+molto_22484.php), approfondiremo in questa sede il contenuto specifico delle clausole sanzionate dall'Autorità Garante del Mercato all'interno dei contratti di intermediazione immobiliare, comuni nei più diffusi contratti di vendita e di affitto di immobili.

Le clausole segnalate all'Autorità sono state essenzialmente le seguenti:

- a) facoltà di conferimento dell'incarico all'Agente con esclusiva;
- b) durata dell'incarico, termini di disdetta e rinnovo tacito;
- c) mancata accettazione da parte del venditore di proposte d'acquisto conformi all'incarico, e relative penali;
- d) provvigioni a carico del venditore su percentuale di vendita;
- e) penali a carico del venditore in caso di impedito accesso all'immobile;
- f) termine di irrevocabilità della proposta d'acquisto.

Nel caso delle prime due fattispecie contrattuali (a+b: esclusiva, durata dell'incarico e rinnovo tacito), il Garante ne ha sancito la vessatorietà considerando che il contratto sottoscritto, da un lato, non dà “né la possibilità di scegliere – in sede di sottoscrizione – tra la cessazione dell'incarico alla scadenza ed il suo tacito rinnovo”, né “tra rinnovo tacito con o senza esclusiva”, essendo così non prevista “la possibilità di recedere senza penali”, prospettata anche in una “formulazione non chiara e comprensibile”, e pertanto contraria all'art.35, co.1, Codice del consumo. Inoltre, un termine troppo anticipato per la disdetta (30 o 45 giorni in relazioni a contratti di durata, rispettivamente, compresa tra 4 e 6 mesi, o tra 7 mesi e un anno), risulta parimenti vessatorio considerando che detto termine “comporta per il consumatore l'onere di attivarsi ben prima [di tale] termine [anche] per valutare la convenienza della prosecuzione del rapporto contrattuale [ovvero, se del caso] reperire altro agente cui affidare l'incarico, valutando le altre possibilità sul mercato”.

In ordine alle clausole di cui ai punti 'c', 'd' ed 'e' (comprese le c.d. clausole di 'proposta conforme'), specificato il principio generale secondo cui “il conferimento dell'incarico di mediazione immobiliare non determina in capo al committente/mandante la nascita di un obbligo a contrarre” (cfr. Cassazione 22537/2013), il Garante individua ben due distinti profili di vessatorietà: il primo è quello di limitare la libertà contrattuale del consumatore nel momento in cui “non fa salva l'ipotesi del rifiuto opposto dal consumatore intermediario per giustificato motivo, [...] secondo il principio di buona fede”; il secondo, è quello di “arrecare un significativo squilibrio in danno del consumatore in quanto prevede il pagamento di un corrispondente coincidente, nel suo ammontare, con l'intera provvigione pattuita per la conclusione dell'affare”, indicando al contrario un tetto massimo che non ne superi il 70%. E' interessante notare come tale tipologia di clausola integri altresì, ad avviso del Garante, nei casi analizzati, la violazione dei canoni di “chiarezza e comprensibilità” ai sensi dell'art. 34, comma 2, Codice del consumo.

Le clausole che invece prevedono la irrevocabilità della proposta (lett. 'f'), risultano parimenti sbilanciate in favore del mediatore, e pertanto vessatorie, in quanto “per un verso, ha[nn]o l'effetto di frustrare la legittima aspettativa del promissario acquirente a che la sua proposta sia tempestivamente portata a conoscenza del venditore al fine di assicurarsi la conclusione dell'affare, prima dei terzi eventualmente interessati; per altro verso consente, di fatto, al mediatore di trattenere la proposta per un certo periodo di tempo, al fine di riceverne eventualmente altre a condizioni migliori e in modo da poter lucrare una provvigione più alta”.

Come appare evidente, la quantità e la qualità delle questioni affrontate impone un'urgente ed analitica verifica di tutti i contratti di intermediazione sottoscritti negli ultimi anni, anche perché il Garante, al di là della incredibilmente breve 'finestra' di 20 giorni di tempo di pubblicazione delle pronunce sui siti delle aziende, non molto altro ha fatto

per rendere consapevoli l'elevatissimo numero di committenti/consumatori che sono negli anni caduti in tali vere e proprie 'trappole' contrattuali.