

## Basta con clausole vessatorie nei contratti immobiliari. Nel mirino dell'Antitrust la modulistica contrattuale di alcune agenzie immobiliari.

29/07/2014 di Ivan Meo Condividi 214 +1 5 Tweet 12

I dettagli. E' proprio vero che nei dettagli che si insinua il diavolo. Potresti essere proprio tu la prossima "vittima". Moduli indecifrabili, scritti in giuridichese, che potrebbero nascondere qualche trabocchetto. Questa volta è intervenuta l'Antitrust a tutelare il consumatore finale.

**Il procedimento.** L'Autorità ha avviato un procedimento che riguarda solo alcuni articoli dei contratti di incarico di alcune agenzie immobiliare, solo dopo aver ascoltato alcune associazioni dei consumatori. Precisamente le clausole oggetto di indagine sono quelle sulla *esclusività del mandato, la durata dell'incarico, il tacito rinnovo, i termini e le modalità di irrevocabilità delle proposte e le penali ritenute sbilanciate a favore delle aziende di intermediazione* (vedi allegato per ulteriori approfondimenti).

**Il provvedimento.** A rendere pubblico i provvedimenti, n. 24995, 24996, 24997, 24998 e 24999, è stato il bollettino settimanale che l'Antitrust ha emesso lunedì 28 luglio. Nei 5 provvedimenti l'Autorità ha disposto che:

a) che le società pubblichino a propria cura e spese, un estratto dei provvedimenti ai sensi dell'articolo 37 bis del Codice del Consumo e dell'articolo 21, comma 8, del Regolamento, secondo le seguenti modalità:

1) il testo dell'estratto del provvedimento deve essere quello riportato nell'allegato al provvedimento stesso;

2) il testo dell'estratto del provvedimento dovrà essere pubblicato per venti giorni consecutivi sulla home page del sito delle società stesse con adeguata evidenza grafica, entro venti giorni dalla comunicazione dell'adozione del presente provvedimento;

b) che la pubblicazione del testo dell'estratto del provvedimento dovrà essere preceduta dalla comunicazione all'Autorità della data in cui la stessa avrà luogo e dovrà essere seguita, entro tre giorni, dall'invio all'Autorità di una copia del predetto estratto (così come pubblicata sulla home page del sito [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it));

c) la pubblicazione dovrà ricalcare in toto impostazione, struttura e aspetto dell'estratto allegato al provvedimento;

d) le modalità di scrittura, di stampa e di diffusione non dovranno essere tali da vanificare gli effetti della pubblicazione; in particolare, nella pagina del sito internet di pubblicazione dell'estratto;

e) nelle restanti pagine, non dovranno essere riportati messaggi che si pongano in contrasto con il contenuto dell'estratto o che comunque tendano ad attenuarne la portata e il significato.

**Vessatorietà.** Per tutti i casi riportati nell'istruttoria, l'Autorità ha ritenuto di individuare gli estremi delle clausole vessatorie in cui «*il consumatore si trova in una situazione di inferiorità rispetto al professionista per quanto riguarda, sia il potere nelle trattative che il livello di informazione, situazione questa che lo induce ad aderire alle condizioni predisposte senza poter incidere sul contenuto delle stesse*». Le clausole devono essere sempre redatte in maniera chiara e comprensibile. Infine il foro per eventuali controversie deve essere quello di residenza del consumatore e non quello della società immobiliare.

**Le Agenzie coinvolte.** Il provvedimento ha obbligato solo alcune agenzie del settore immobiliare, Gabetti, Prelios Frimm, Re/Max, Building Case, a modificare la modulistica contrattuale e a farne pubblicità sui loro siti pena una multa fino a 50 mila euro.

**Le tre situazioni critiche individuate.** L'antitrust ha individuato espressamente tre situazioni critiche:

1. **Diritto di esclusiva:** era descritta in maniera poco chiara tanto da non far capire, a chi aveva sottoscritto il contratto, che si stava limitando il suo diritto di poter vendere la sua casa anche direttamente.

2. **Penale.** Considerata vessatoria la clausola in cui in caso di violazione dell'esclusiva viene imposta una penale pari o prossima all'intera provvigione.

3. **Rinnovo tacito.** La clausola che stabilisce il rinnovo tacito dell'incarico è vessatorio in quanto il consumatore deve avere la possibilità di scegliere e l'esclusiva non può essere concessa a tempo illimitato.

A giustificare la vessatorietà delle clausole contenute in questi contratti l'Antitrust ha richiamato espressamente quanto già ribadito dalla Corte di Giustizia in numerose sentenze.



**OLTRE 65.000 ISCRITTI**  
 E TU, COSA ASPETTI?

### Top Forum

« I contratti ascensori vecchi quinquennali sono sempre validi o vale la legge Bersani? »  
 « Contratto manutenzione ascensore - Clausole vessatorie »  
 « Contratto manutenzione ascensore - Regolamento condominiale »  
 « Acquisto casa - comportamento scorretto agenzia immobiliare »  
 « Domanda su locazione e agenti immobiliare »  
 « Disdetta contratto manutenzione ascensore »  
 « Il proprietario di casa può entrare a casa mia? »  
 « Obbligatorio inserire i motivi della lettera di disdetta? »  
 « Interpretazione regolamento »

Forum

### PagineProfessionisti.it

"Il miglior professionista per chi opera e vive in condominio"

Cerchi un Professionista, un'impresa, una ditta ?

Amministratori di Condominio

Dove ?

Abruzzo

Trova.