

## INVESTIMENTI

**Dal contratto  
alle penali:  
guida alla casa  
senza rischi**

A PAGINA 21



**Nel mirino  
L'Antitrust  
ha acceso  
un faro  
sul settore  
immobiliare  
e di recente  
ha dovuto  
bacchettare  
le otto  
maggiori  
agenzie  
per «clausole  
vessatorie**

# Casa, dal contratto alle penali Guida all'acquisto senza rischi

## Come scegliere l'agenzia immobiliare superando i "trucchetti"

SANDRA RICCIO  
MILANO

**G**li agenti immobiliari d'ora in poi dovranno stare più attenti ai contratti che propongono a quei clienti che cercano di vender casa o di affittarla. L'Antitrust ha acceso un faro sul settore e di recente ha bacchettato le otto maggiori agenzie immobiliari per «clausole vessatorie inserite nei contratti con i clienti». L'Autorità ha accertato che i moduli standard usati per il conferimento dell'incarico di mediazione per la vendita o l'affitto di case con-

tenevano disposizioni svantaggiose per il cliente. Vuol dire che chi sottoscriveva il contratto con queste agenzie rischiava di pagare penali «chiaramente eccessive» oppure di ritrovarsi con l'incarico tacitamente rinnovato per i termini «eccessivamente anticipati» entro cui comunicare all'agenzia la disdetta. Tanti «trucchetti» costati cari a chi è proprietario di una casa ma anche a chi acquista o affitta.

Nel gruppo di agenzie bacchettate ci sono i nomi più importanti del panorama: Building Case, Frimm, Gabetti, I.R.I. Divisione Immobili, Prelios, Re/Max, Stima Gest e Toscano. L'Antitrust, dopo le segnalazioni arrivate dalle as-

sociazioni dei consumatori, ha accertato la vessatorietà di alcune clausole inserite nei loro contratti standard. Va detto che dopo i rilievi, le imprese hanno riformulato i moduli e l'authority ha «valutato positivamente le modifiche ai modelli contrattuali».

Resta il fatto che occorre tenere gli occhi bene aperti quando si va in agenzia. «Noi speriamo che il provvedimento dell'Antitrust funga da monito anche per le agenzie che non sono state oggetto di indagine - dice Emilio Graziuso del direttivo nazionale di Confconsumatori -. E che quindi anche queste si adattino con contratti chiari e trasparenti, anche nell'interesse del mercato».

A cosa bisogna fare atten-

zione nel caso ci si trovi a dover sottoscrivere un contratto con un'agenzia immobiliare? I tre punti principali riguardano il rinnovo tacito, le penali, e il foro competente come appunto segnalato dall'Antitrust. Sono aspetti che limitano la libertà del cliente, acquirente o venditore che sia.

Sul rinnovo automatico va valutato il termine entro il quale mandare la raccomandata per la disdetta. «Dover inviare la comunicazione un mese prima della scadenza è un margine eccessivamente anticipato come evidenziato dall'Antitrust stessa - dice Graziuso -. Dovrebbe essere un termine più congruo e agevole per il consumatore».

Occorre poi fare molta attenzione all'aspetto delle penali. Scattano, per esempio, nel caso in cui il proprietario di casa decide di recedere anticipatamente o di non accettare l'offerta di vendita proposta dall'agenzia oppure nel caso di vendita o locazione in autonomia. L'importo delle penali può arrivare anche all'intero ammontare della provvigione. Si tratta di somme esagerate e non giustificate. L'importo deve essere proporzionato rispetto all'attività svolta dall'agente. Nessuna penale è prevista invece se la revoca è dovuta all'inadempimento dell'agenzia.

Occorre poi verificare subito il luogo del foro competente. Deve essere quello di residenza o domicilio elettivo del consumatore. «Molte volte nei contratti è indicata invece la città dove ha sede l'agenzia immobiliare. Si tratta di una chiara clausola abusiva a cui il consumatore deve fare attenzione ma è anche un principio ribadito più volte dai tribunali», dice l'esperto.