



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA - BRESCIA

Brescia, 1 giugno 2016

DETERMINAZIONE N. 61/SG: APPROVAZIONE PARERI DELLA COMMISSIONE DI CONTROLLO DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI.

IL SEGRETARIO GENERALE

ricordato che, in virtù del Regolamento per i Servizi di controllo delle condizioni generali di contratto, approvato dalla Giunta camerale con deliberazioni nn. 167/2007 e 194/2007, il procedimento di controllo è attuato tramite due organi:

- il Comitato Giuridico, organo tecnico con funzioni giuridiche, formato da tre membri - d.ssa Antonella Vairano, Dirigente camerale e Prof. Giorgio Pedrazzi - e dal segretario e responsabile del procedimento - dr.ssa Beatrice Nardo;
- la Commissione di Controllo, costituita dal Comitato Giuridico e da tre ulteriori componenti, l'Avv. Paola Raffaglio per le Associazioni dei consumatori, l'Avv. Giulia Mina per le Associazioni di categoria ed il Dr Michele De Tavonatti per gli Ordini Professionali, con nomina biennale;

ricordato che, i componenti del Comitato Giuridico e della Commissione di controllo sopra indicati, sono stati nominati, per il biennio 2014-2015, con provvedimento n. 15/2014 della Giunta Camerale e prorogati per il biennio 2016-2017 con provvedimento n. 3/2016 della Giunta Camerale;

preso atto che il Comitato Giuridico si è riunito nel 2015, proseguendo poi i lavori nelle date del 7.3.2016 e 18.3.2016, esaminando la richiesta - presentata dal sig. Andrea Palladino, legale rappresentante dell'impresa "Punto Immobiliare S. Anna S.a.s. di Palladino Andrea & C." su indicazione dell'Ufficio Albi e Ruoli di questo Ente camerale - di controllo della vessatorietà della modulistica Toscano e Guidobaldi;

preso atto che l'art. 18 del Regolamento camerale vigente prevede che il Comitato Giuridico formuli il proprio parere, da sottoporre alla Commissione di Controllo che procede alla sua approvazione, e che il Comitato Giuridico ha espresso le proprie valutazioni, circa la mancanza di vessatorietà dei testi contrattuali, come da parere definitivo formulato in data 18.3.2016, che si allega al presente provvedimento, di cui costituisce parte integrante;

considerato che i componenti della Commissione di Controllo hanno approvato il parere della seduta del Comitato Giuridico del 18.3.2016, senza rilievi;

preso atto, pertanto, del regolare iter dei lavori, dei pareri resi, del rispetto delle norme dettate dal Regolamento per i Servizi di controllo delle condizioni generali di contratto;

letto l'art. 19 del Regolamento per il controllo delle condizioni generali di contratto, che prevede che entro 30 giorni dall'adozione del parere da parte della Commissione di Controllo, il Segretario Generale, previa adozione di motivato provvedimento, dispone la comunicazione dei risultati del controllo agli interessati, invitando:

- nel caso di presenza di profili di vessatorietà nelle clausole contrattuali esaminate, ad uniformarsi alle proposte di modifica o di riformulazione delle clausole, assegnando un termine adeguato per la cessazione dell'uso ed eventualmente per la presentazione di nuovi moduli;
- in caso di insussistenza di profili di vessatorietà, comunicando il positivo esito del controllo effettuato;

considerato che il predetto art. 19 del Regolamento prevede che il destinatario del parere può chiedere alla Camera di Commercio il contrassegno di equità contrattuale - approvato dalla Giunta camerale con deliberazione 116/09 - da inserire sui contratti esaminati, se esenti da clausole vessatorie o se provvede alla modifica delle stesse, come indicato dalla Commissione;

richiamato il Regolamento degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta Camerale n. 4 del 9.2.2004, che dispone in tema di ripartizione di compiti e delle funzioni tra la Giunta Camerale e la direzione dell'Ente, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 165/2001;

vista la ripartizione degli stanziamenti iscritti nei budget direzionali 2016, come disposta con determinazione del Segretario Generale n. 119/SG del 23/12/2015 e successive modifiche ed integrazioni;

d e t e r m i n a

- a) di prendere atto del parere reso dalla Commissione per il controllo delle condizioni generali di contratto che costituisce parte integrante del presente provvedimento, quale allegato n. 1;
- b) di dare comunicazione alla parte dei risultati degli accertamenti svolti, invitando il professionista ad uniformarsi alle indicazioni formulate dalla Commissione di Controllo nel parere di riferimento, nonché di informare che vi è la possibilità di apporre sulla contrattualistica

esaminata il contrassegno di equità contrattuale, alle condizioni indicate nel Regolamento e previo pagamento degli importi determinati dalla Giunta camerale con deliberazione 116/09.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr Massimo Ziletti)

Parere modulistica Toscano e Guidobaldi

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

viste le deliberazioni della Giunta camerale di Brescia nn. 15/2014 e 3/2016, che ne hanno disciplinato la composizione ed il rinnovo;

visto il Titolo II, Capo I, del Regolamento camerale per il controllo delle clausole vessatorie, relativo al procedimento di verifica sulla vessatorietà delle clausole inserite nelle condizioni generali di contratto avviato su istanza di parte, di un professionista o di un'associazione di categoria;

vista la richiesta del sig. Andrea Palladino, legale rappresentante della Punto Immobiliare S. Anna s.a.s. di Palladino Andrea & c, presentata a questa Camera nel 2015, su indicazione dell'Ufficio Albi e Ruoli della Camera di Commercio di Brescia;

considerato che i moduli contrattuali prodotti dal legale rappresentante e utilizzati dall'impresa Punto Immobiliare S. Anna, che usufruisce della modulistica TOSCANO e GUIDOBALDI, con sede a Brescia, sono i seguenti:

	TOSCANO	GUIDOBALDI
1	informazioni generali su vendite e locazioni immobiliari	
2	conferimento incarico di locazione	conferimento incarico di locazione
3	proposta (irrevocabile) di locazione	proposta (irrevocabile) di locazione
4	conferimento incarico di vendita	conferimento incarico di vendita
5	proposta (irrevocabile) di acquisto	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 dalla rete Toscano 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 (V58 -

GRUPPO TOSCANO - CONTRATTI SETTORE IMMOBILIARE Provvedimento n. 25019/54), pubblicato sul sito www.agcm.it il 4 agosto 2014 nel Bollettino Settimanale Anno XXIV - n. 31;

considerato che l'AGCM ha riconosciuto e deciso, per i precedenti moduli contrattuali utilizzati dal Gruppo Toscano s.p.a., 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 Danni*" (*..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 del Gruppo Toscano s.p.a. 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 "Toscano" sottoposti alla odierna valutazione del Comitato Giuridico (unitamente a quelli "Guidobaldi") corrispondono ai testi proposti dal Gruppo Toscano s.p.a. all'AGCM successivamente al procedimento sanzionatorio del 2014;

rilevato che, per i moduli contrattuali (sia "Toscano" che "Guidobaldi") 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 (sia "Toscano" che "Guidobaldi") 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 "Toscano" 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 "Toscano" ed anche rispetto alla modulistica "Guidobaldi" (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.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr Massimo Ziletti)