



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

vista la richiesta, trasmessa alla Camera di Commercio di Brescia dall'Ufficio Albi e Ruoli della medesima Camera;

esaminato approfonditamente il modulo contrattuale utilizzato da una società che ha per oggetto l'attività di mediazione immobiliare;

rilevato che in tutti i moduli l'agenzia qualifica come vessatorie gran parte delle clausole contrattuali (e talvolta tutte), ma comunque tale qualificazione non incide sulla reale natura delle clausole predette, che di per sé non sono vessatorie, salvo quanto appreso specificato;

considerato che, in ogni caso, la doppia firma apposta dal consumatore non emenderebbe le clausole quand'anche fossero vessatorie; peraltro, nemmeno la dichiarazione secondo la quale le clausole stesse sono "state oggetto di specifica trattativa" è idonea ad evitare la sanzione della nullità, ogni qual volta la trattativa medesima non sia debitamente provata dal professionista con altri mezzi di prova (diversi dalle mere affermazioni contenute nel modulo);

rilevato inoltre che in tutti i moduli si ritrovano sia la previsione della cedibilità del contratto, sia l'indicazione in bianco del foro competente: per una migliore funzionalità ed efficienza nell'esecuzione del contratto, anche con cessionari la cui sede non può essere preventivamente conosciuta dal ceduto, merita rilevare che la norma istitutiva della territorialità della competenza giudiziaria, quando una parte sia consumatore, vada espressamente indicata e non sia derogabile, se non su sua espressa indicazione;

rilevato che, con riguardo al modulo 1 "conferimento incarico di vendita" nel contratto l'unica disposizione vessatoria, e conseguentemente nulla, è la riserva della società di accettare o meno l'incarico, contrastante con quanto disposto dall'alinnea d), c. II, art. 33 D. Lgs. 206/2005;

rilevato che, con riguardo al modulo 2 "conferimento di incarico – proposta di acquisto":

- nel testo del conferimento dell'incarico, al punto B, è istituita una penale per inadempimento a carico del promittente acquirente;
- nel modello di conferimento dell'incarico, al punto C è disciplinato un "deposito cauzionale infruttifero" a garanzia della provvigione dovuta all'agente, volto, nella sostanza, a delineare una caparra confirmatoria, tale pertanto sia da escludere la restituzione di un importo doppio, nel caso di inadempimento dell'agente, sia da porsi in conflitto con l'art. 33, punto e) D. Lgs. 206/2005, e ciò anche per effetto del combinato disposto tra la previsione della clausola contrattuale di cui al punto C e l'ultimo capoverso del punto B, volto espressamente ad autorizzare l'imputazione del deposito a titolo di penale;

rilevato che, con riguardo al modulo 3 "conferimento incarico locazione":

- nel contratto, vessatoria, e conseguentemente nulla, è la clausola di esenzione di responsabilità della società – contenuta nel CONFERIMENTO DELL'INCARICO - per qualsiasi tipo di danno subito dal bene immobile successivamente alla consegna delle chiavi e quindi all'immissione dell'immobile stesso nella sfera di disponibilità della società stessa;
- nelle CONDIZIONI DI INCARICO sub C) al punto “la società incaricata è espressamente autorizzata a pubblicizzare l'immobile al canone di locazione che che riterrà a suo insindacabile giudizio più idoneo ..” può essere considerato vessatorio l'inciso che demanda all'esclusivo giudizio della società la definizione del prezzo di locazione;
- nelle CONDIZIONI DI INCARICO sub D), preme osservare che, là dove si stabilisce che il proponente autorizza l'agente a far sottoscrivere, da eventuali aspiranti conduttori, proposte di locazione, che si impegna ad accettare - qualora siano conformi alle modalità di locazione indicate dall'incarico, ovvero fissate unilateralmente dall'agente – si rileva la vessatorietà ex art. 33, punto p) D. Lgs. 206/2005;

rilevato che, con riguardo al modulo 4 “conferimento incarico – proposta di locazione”, sono già stati evidenziati nei precedenti moduli 1), 2) e 3) i punti relativi al foro del consumatore, ai limiti dell'accettazione ex art. 1341 c.c. delle clausole indicate come vessatorie, alla clausola penale, al deposito cauzionale.

ritenuto pertanto che sussistano nei contratti esaminati alcuni elementi di vessatorietà, formula il seguente

PARERE:

- a) si premette che:
 - la doppia firma apposta dal consumatore non emenda le clausole quand'anche siano vessatorie; peraltro, nemmeno la dichiarazione secondo la quale le clausole stesse sono “state oggetto di specifica trattativa” è idonea ad evitare la sanzione della nullità, ogni qual volta la trattativa medesima non sia debitamente provata dal professionista con altri mezzi di prova (diversi dalle mere affermazioni contenute nel modulo);
 - in tutti i moduli si ritrovano sia la previsione della cedibilità del contratto, sia l'indicazione in bianco del foro competente: per una migliore funzionalità ed efficienza nell'esecuzione del contratto, anche con cessionari la cui sede non può essere preventivamente conosciuta dal ceduto, merita rilevare che la norma istitutiva della territorialità della competenza giudiziaria, quando una parte sia consumatore, vada espressamente indicata e non sia derogabile, se non su sua espressa indicazione;
- a) con riguardo al modulo 1 “conferimento incarico di vendita”, nel contratto l'unica disposizione vessatoria, e conseguentemente nulla, è la riserva della società di accettare o meno l'incarico, contrastante con quanto disposto dall'alinea d), c. II, art. 33 D. Lgs. 206/2005;
- b) con riguardo al modulo 2 “conferimento di incarico – proposta di acquisto”:

- nella proposta irrevocabile d'acquisto non si rinviene alcuna fattispecie indicata nella rubrica dell'art. 33 D. Lgs. 206/2005, né ad essa riconducibile per analogia, e pertanto non vi sono profili di vessatorietà e conseguentemente di nullità;
- nel conferimento di incarico, gli articoli rubricati come B e C risultano in contrasto con l'articolo 33, lett. e) D. Lgs. 206/2005, con la conseguenza della loro vessatorietà e, quindi, della nullità nei confronti del contraente che rivesta lo status di consumatore.

a) con riguardo al modulo 3 “conferimento incarico locazione”:

- nel contratto, vessatoria, e conseguentemente nulla, è la clausola di esenzione di responsabilità della società – contenuta nel CONFERIMENTO DELL'INCARICO - per qualsiasi tipo di danno subito dal bene immobile successivamente alla consegna delle chiavi e quindi all'immissione dell'immobile stesso nella sfera di disponibilità della società stessa;
- nelle CONDIZIONI DI INCARICO sub C) al punto “la società incaricata è espressamente autorizzata a pubblicizzare l'immobile al canone di locazione che che riterrà a suo insindacabile giudizio più idoneo ..” può essere considerato vessatorio l'inciso che demanda all'esclusivo giudizio della società la definizione del prezzo di locazione;
- nelle CONDIZIONI DI INCARICO sub D), preme osservare che, là dove si stabilisce che il proponente autorizza l'agente a far sottoscrivere, da eventuali aspiranti conduttori, proposte di locazione, che si impegna ad accettare - qualora siano conformi alle modalità di locazione indicate dall'incarico, ovvero fissate unilateralmente dall'agente – si rileva la vessatorietà ex art. 33, punto p) D. Lgs. 206/2005;

a) con riguardo al modulo 4 “conferimento incarico – proposta di locazione”, sono già stati evidenziati nei precedenti moduli 1), 2) e 3) i punti relativi al foro del consumatore, ai limiti dell'accettazione ex art. 1341 c.c. delle clausole indicate come vessatorie, alla clausola penale, al deposito cauzionale.