



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, a seguito di un esposto presentato da un consumatore;

esaminato approfonditamente il modulo contrattuale utilizzato da una società che ha per oggetto l'attività di mediazione immobiliare e che si compone di:

- 1) proposta irrevocabile di acquisto;
- 2) conferimento incarico;
- 3) impegno al pagamento della provvigione;

considerato che nella proposta irrevocabile di acquisto la stessa agenzia, nel modulo contrattuale, qualifica come vessatorie ben quattro su quattro clausole contrattuali, ma che comunque tale qualificazione non incide sulla reale natura delle clausole predette, che di per sé non sono vessatorie;

osservato che, in ogni caso, la doppia firma apposta dal consumatore non emenderebbe le clausole quand'anche fossero vessatorie;

considerato che esistono provvedimenti ufficiali del Comune di Brescia, regolarmente pubblicati e noti alla cittadinanza bresciana, relativamente all'inquinamento, e correlata delimitazione, delle zone circostanti una fabbrica chimica, con obblighi imposti ai residenti per evitare la diffusione dei rischi da inquinamento;

rilevato che, ai sensi degli artt. 1337 e 1759 cod. civ., incombe sull'agente immobiliare l'obbligo di informare di tutte le circostanze attinenti alla conclusione dell'affare, come peraltro recentemente ribadito da Cass. Civ., sez. III, n. 16382 del 14.7.2009;

considerato che nel modello di conferimento dell'incarico, al punto b), è istituita una penale per inadempimento a carico del promittente acquirente, pari al 90% del corrispettivo dallo stesso dovuto all'agente, importo che appare "manifestamente eccessivo" ai sensi dell'art. 33, punto f) D. Lgs. 206/2005;

considerato che nel modello di conferimento dell'incarico, al punto c) è disciplinato un "deposito cauzionale infruttifero" a garanzia della provvigione dovuta all'agente, ma di importo superiore alla stessa e 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;

formula il seguente

PARERE:

con riferimento alla proposta 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;

con riferimento al conferimento di incarico, gli articoli rubricati come B) e C) risultano in contrasto con l'articolo 33, lett. e) ed f) D. Lgs. 206/2005, con la conseguenza della loro vessatorietà e, quindi, della nullità nei confronti del contraente che rivesta lo status di consumatore.