

Direttore responsabile
Ferruccio de Bortoli

a cura di
Evelina Marchesini



Germania. Berlino costa poco
senza perdere in qualità ▶ pagina 16

Montagna. Le mete Vip
alle prese con la crisi ▶ pagina 17

Finanziamenti. Sempre meno mutui
Focus. Udine ▶ pagina 18

Contratti. Un giudice di Milano rigetta le richieste sulla clausola di esclusiva e sulla irrevocabilità della proposta d'acquisto

Modulistica in tribunale

Le associazioni dei consumatori iniziano a vincere cause contro le reti. Condannata di recente anche Remax



1. Clausola di esclusiva

È stata ritenuta legittima, ma le associazioni la contestano

2. Penale per recesso

Il venditore può rifiutare una proposta se viene da persona non affidabile

3. Proposta irrevocabile

Non è possibile recedere senza penale da una proposta d'acquisto

Maurizio Cannone

Comprare casa in agenzia oggi presenta un problema in più, la contrattualistica. I moduli che vengono utilizzati non sono infatti al riparo da contestazioni e risultano attaccabili in caso di contenzioso.

Si tratta di un problema di non poco conto, visto che mettere in discussione i documenti che si firmano in una compravendita significa dubitare dell'operato stesso dei mediatori: come se ogni volta che si effettua un'operazione in banca si dovessero controllare a fondo tutti i moduli prima di firmarli. La vicenda nasce da una causa intentata dall'associazione di tutela consumatori Codici contro un'agenzia del network ReMax. Si contestavano diverse clausole contenute nella modulistica che erano ritenute dall'associazione illegali:

- Clausola in esclusiva;
- Penale in caso di recesso;
- Irrevocabilità della proposta d'acquisto.

Una, quella al punto 2, è stata ritenuta illegittima dal Tribunale di Milano (sentenza 10.350/08). Il giudice ha valutato come vessatoria la parte del contratto standard in cui si prevedeva il pagamento di una penale nel caso di rifiuto da parte

del venditore di accettare una proposta d'acquisto conforme all'incarico. In pratica il tribunale ha ritenuto che il venditore possa rifiutare un'offerta, anche se in linea con le sue richieste, se sussistono dubbi sulla situazione patrimoniale del compratore. «Una sentenza che permette a chi ha pagato que-

NEL DETTAGLIO

Va abolita la dicitura standard che prevede una penale se il venditore rifiuta un compratore (anche se inaffidabile)

sta penale in passato - dicono a Codici - di recuperare l'intera somma». Una sentenza importante che ha suscitato numerose reazioni. Le stesse parti coinvolte si dicono assolutamente d'accordo con quanto stabilito dal giudice, dichiarandosi disponibili per la modifica dei propri contratti. «ReMax ap-

porterà le modifiche alla modulistica - dice l'azienda - prevedendo la possibilità per il venditore di rifiutare la proposta d'acquisto, nel caso sia giustificato da una mancanza di controllo da parte del mediatore sulla bontà del possibile acquirente». Non si capisce allora perché, se vessatoria, per cambiare una clausola sia stato necessario attendere il giudizio di un tribunale. Ma, come una valanga, la questione si gonfia a ogni passaggio.

Infatti ReMax cita la possibilità di recesso solo nel caso il mediatore non abbia controllato la bontà dell'acquirente. Un altro autogol, visto che l'agente immobiliare non ha alcun dovere né potere per effettuare i controlli. L'articolo 1.759 del Codice civile parla solo del dovere dell'agente di comunicare alle parti tutte le informazioni in suo possesso, non di andare a cercarle. Insomma, la questione è spinosa, ma ReMax precisa di non aver nessuna responsabilità in quanto la sua modulistica è quella fornita dalla Fimaa, Federazione degli agenti immobiliari. In questo rimpallo, anche Fimaa si di-

mina la possibilità di un ricorso al tribunale, sempre possibile, ma almeno assicura alle parti la congruità delle clausole presenti nei moduli; come ci spiega l'avvocato Francesco Giancola. E il deposito della modulistica è anche un obbligo di legge che espone l'agente immobiliare, in caso d'inadempimento, a varie contestazioni.

Si dice al riparo da contestazioni anche Professione casa, rete Ubb che comprende anche Gabetti, che ha comunicato di aver rivisto la contrattualistica inserendo come opzionali tutte le voci che si potrebbero configurare come vessatorie. Ma per Codici non basta ancora ed è sicura che molto altro succederà nei prossimi mesi. «Anche la clausola d'esclusiva è vessatoria, perché non ci sono reali servizi aggiuntivi. Quindi nessun vantaggio per il venditore ma solo per le agenzie immobiliari che possono muoversi in regime di monopolio. Cosa che all'estero non accade». E in attesa delle prossime sentenze, certo è che le cause contro le agenzie non potranno che aumentare.

«Nella nostra modulistica - dice Luigi Sada, ad di Tecnocasa - è prevista la possibilità di esclusiva o meno. Si tratta di un contratto tra le parti, non di un obbligo. Comunque, ci auguriamo che questa sentenza abbia ripercussioni su tutti gli operatori affinché adottino soltanto formulari verificati dalle Camere di Commercio». Verifica che non cli-

mina la possibilità di un ricorso al tribunale, sempre possibile, ma almeno assicura alle parti la congruità delle clausole presenti nei moduli; come ci spiega l'avvocato Francesco Giancola. E il deposito della modulistica è anche un obbligo di legge che espone l'agente immobiliare, in caso d'inadempimento, a varie contestazioni.

«Riteniamo che queste clausole siano a danno del consumatore e che in un prossimo pronunciamento potranno essere cancellate», sono certi a Codici. Di certo per ora è che i network di agenzie immobiliari sono allertati. E tutti si dicono al sicuro da eventuali contestazioni. «Nella nostra modulistica - dice Luigi Sada, ad di Tecnocasa - è prevista la possibilità di esclusiva o meno. Si tratta di un contratto tra le parti, non di un obbligo. Comunque, ci auguriamo che questa sentenza abbia ripercussioni su tutti gli operatori affinché adottino soltanto formulari verificati dalle Camere di Commercio». Verifica che non cli-

mcannone@giornalistiassociati.com



www.remax.it
www.tecnocasa.it

MUTUI

Operazione vincolata al rilascio del finanziamento

Nella proposta d'acquisto
Dopo aver trovato la casa e presentato una proposta d'acquisto, capita sempre più spesso di non riuscire a ottenere il mutuo per l'acquisto dell'immobile. Colpa della maggiore selezione effettuata oggi dalle banche, che può costare molto cara alle famiglie. Infatti, nel caso non si dovessero rispettare i termini concordati, l'acquirente perderebbe l'intero importo della caparra versata. Per evitare questo danno, si sta diffondendo la prassi d'inserire nella proposta d'acquisto l'indicazione che l'efficacia della stessa è subordinata all'erogazione del finanziamento. Quindi, senza il mutuo, la caparra torna nelle mani dell'acquirente senza alcun danno. Anche se inizialmente qualche agenzia immobiliare si è dimostrata riluttante ad accettare questa modifica, le associazioni di categoria, quelle dei consumatori e la stessa Borsa Immobiliare si trovano oggi d'accordo sulla sua piena validità.