

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
VERBANO CUSIO OSSOLA

***La mediazione immobiliare:
linee guida
per un contratto trasparente***



TRASPARENZA

&

MERCATO

VERB
CU
OSS

C.C.I.

28831 Baveno - villa Fedora

S.S. per il Sempione n. 4

Tel. 0323 912811

Telefax 0323 922054

<http://www.vb.camcom.it>

e-mail: info@vb.camcom.it

PRESENTAZIONE

La crescente globalizzazione del mercato al cui interno vengono chiamati ad interagire imprese e consumatori rende necessaria l'individuazione di adeguati strumenti che garantiscano la trasparenza nelle transazioni commerciali.

In questo contesto risulta essere decisivo il ruolo ricoperto dalle Camere di commercio.

La legge 580/93, nell'ambito delle competenze in materia di regolazione del mercato, ha infatti riconosciuto alle Camere di commercio il potere di predisporre e promuovere contratti tipo tra imprese, loro associazioni e associazioni dei consumatori, nonché di promuovere forme di controllo sulla presenza di clausole inique inserite nei contratti.

Ed è proprio l'attività di regolazione del mercato il nuovo orizzonte cui devono rivolgere la loro attenzione le Camere di commercio.

Nello spirito di questa nuova filosofia d'intervento, la Camera di commercio del Verbano Cusio Ossola, ha voluto dedicare il suo interesse al settore della mediazione immobiliare, offrendo ad agenti immobiliari e consumatori, un vademecum per la redazione e l'utilizzazione dei formulari contrattuali nel rispetto delle novità legislative in tema di clausole vessatorie.

L'idea di un vademecum non esaurisce peraltro l'intervento programmato, bensì costituisce il punto di partenza per una ulteriore fase che, attraverso l'insediamento di una apposita Commissione tecnica, porterà all'analisi dei formulari utilizzati dagli agenti immobiliari e depositati presso la Camera di

commercio ai fini del rilascio, in caso di parere positivo sull'assenza di clausole vessatorie, di una certificazione di qualità.

Con questo lavoro, nato su input della commissione per la tenuta del ruolo dei mediatori e attraverso un significativo confronto con le associazioni di categoria e le associazioni dei consumatori, la Camera di commercio del Verbano Cusio Ossola si augura di aver contribuito positivamente al raggiungimento di una delle proprie fondamentali finalità istituzionali, quale è la tutela della trasparenza del mercato.

Un ringraziamento per il lavoro svolto all'Ufficio Legale dell'Unioncamere Piemonte, ed in particolare all'Avvocato Vittoria Morabito, all'Avvocato Clarissa Tacchini, ai Sigg.ri Marcello Neri e Barbara Pellini rispettivamente responsabili dei Servizi Ispettivi ed Albi e Ruoli della Camera di commercio, alla Commissione mediatori, alle associazioni di categoria, alle associazioni dei consumatori.

PARTE PRIMA

IL RAPPORTO DI MEDIAZIONE

IL MODELLO DEL CODICE CIVILE

Il codice civile disciplina la mediazione negli articoli 1754 – 1765, e definisce il mediatore come *“colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza”*.

Mediatore

Si è a lungo dibattuto in dottrina sulla natura giuridica dell'istituto: alcuni autori hanno sostenuto che il rapporto tra il mediatore e le parti non nasce da un contratto ma, automaticamente, dal mero fatto di avere messo in relazione due o più soggetti che hanno poi concluso l'affare.

Attualmente, tuttavia, prevale la tesi della natura negoziale del rapporto di mediazione.

Rinviando ad altra sede una trattazione completa ed approfondita dell'istituto, ci limitiamo ad evidenziare i tratti caratteristici del rapporto di mediazione, così come delineati negli articoli citati:

- **Libertà della forma:** *il codice civile non prescrive alcuna formalità particolare per l'instaurazione del rapporto tra il mediatore e ciascuna delle parti. Anche un incarico dato verbalmente, pertanto, deve ritenersi valido ed efficace.*

- **Imparzialità e neutralità:** *l'attività di mediazione non*

deve trovare la sua fonte in un preesistente rapporto di dipendenza, collaborazione o rappresentanza. Questo tratto consente di distinguere il mediatore da altre figure affini, quali l'agente o il rappresentante di commercio.

- **Contenuto materiale dell'attività di mediazione:** *il* contenuto tipico ed essenziale della prestazione del *mediatore* è prettamente materiale; egli *si adopera* per mettere in relazione le parti, *per agevolare la conclusione dell'affare* appianando eventuali divergenze, ma non compie atti di natura negoziale come ad esempio il mandatario, la cui attività consiste proprio nella stipulazione di contratti per conto del mandante.

Potrebbe anche trattarsi di un intervento di fatto del mediatore, che agisce senza avere ricevuto alcun incarico: in tal caso, se le parti concludono l'affare grazie al suo intervento, egli ha comunque diritto alla provvigione.

- **Facoltà di recesso:** dottrina e giurisprudenza sono concordi nel ritenere che, nello schema delineato dal codice civile, le parti conservino per tutta la durata del rapporto la facoltà di recedere, senza alcun obbligo di risarcimento.

- **Diritto alla provvigione a seguito della conclusione dell'affare:** *il diritto del mediatore al proprio compenso matura solo se le parti hanno concluso l'affare.* Si noti che l'espressione "conclusione dell'affare" ha una portata più estesa dell'espressione "stipulazione del contratto": si riferisce al raggiungimento dell'obiettivo voluto dalle parti e potrebbe anche consistere, per esempio, in una pluralità di contratti tra loro collegati, finalizzati nel loro complesso a soddisfare un interesse economico. Si dirà meglio in seguito delle fattispecie

che configurano la “conclusione dell'affare” e del diritto a percepire la provvigione anche dopo la scadenza del rapporto di mediazione. Per quanto riguarda la misura della provvigione, occorre precisare che essa è generalmente espressa in percentuale sul valore economico dell'affare concluso e grava su entrambe le parti messe in relazione.

- **Spese:** nel modello codicistico le parti restano libere di concludere o meno l'affare, ed il mediatore, in tale ultimo caso, ha diritto solo al rimborso delle spese sostenute, salvo diverso accordo.

LA LEGGE 39/89 ED IL D.M. 452/90

La disciplina della mediazione è stata oggetto, dopo il codice civile, di successivi interventi del legislatore che, pur non incidendo in maniera sostanziale sulla regolamentazione dei profili civilistici dell'istituto, hanno introdotto novità di grande rilievo sul piano dell'esercizio dell'attività.

Rispetto alla regolamentazione sostanziale del rapporto di mediazione, va evidenziato che *l'iscrizione al Ruolo*, richiesta anche per chi esercita l'attività in modo occasionale, è *presupposto indispensabile per maturare il diritto alla provvigione* (L. 39/89, art. 6); in tal senso non è più sufficiente avere messo in relazione le parti ed avere in tal modo permesso la conclusione dell'affare, come prevedeva il codice civile.

Dal complesso delle disposizioni emerge chiaramente la volontà di proteggere e *professionalizzare l'attività del mediatore*, che non è più sostanzialmente libera, come nella

normativa codicistica, ma riservata a soggetti qualificati, che devono soddisfare precisi requisiti ed essere obbligatoriamente iscritti in un apposito Ruolo, tenuto dalla Camera di commercio.

Va segnalata, in particolare, l'attenzione riservata alla preparazione professionale ed alle garanzie di serietà che si richiedono a chi intende esercitare l'attività di mediazione, preclusa a chi abbia subito fallimenti o riportato determinate condanne (L. 39/89, art. 2).

LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE NELLA PRASSI: ASPETTI ESSENZIALI

Dai brevi cenni sinora svolti appare evidente che la disciplina dettata dal codice civile non basta a dare conto della realtà della pratica commerciale nel settore della mediazione immobiliare.

E' consentito alle parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale (art. 1322 c.c.), dar vita ad una mediazione atipica, discostandosi dalla disciplina prevista dalla legge, limitatamente alle disposizioni non imperative, e quindi derogabili.

Risulta adesso utile evidenziare schematicamente gli aspetti principali del rapporto di mediazione immobiliare, così come affermatosi nella prassi in virtù dell'osservatorio privilegiato della Camera di commercio presso la quale vanno depositati i moduli utilizzati. E' opportuno precisare che le discipline dei due contratti più frequenti, compravendita e locazione, presentano configurazioni simili, e pertanto, quanto verrà detto a proposito dell'incarico di mediazione per la vendita e della proposta di acquisto può essere riferito anche all'incarico di mediazione da parte del locatore ed alla proposta di locazione da parte del conduttore.

IL RAPPORTO TRA IL MEDIATORE E LE PARTI

Occorre premettere che né il codice civile, né la L. 39/89 impongono una particolare forma per l'incarico al mediatore.

Se è vero che *l'art. 5 della L. 39/89 impone al mediatore di depositare presso le Camere di commercio i moduli o i formulari utilizzati, vietandogli di utilizzarne di diversi*, è altrettanto vero che non esiste per il mediatore l'obbligo di utilizzare moduli, formulari o contratti scritti. *Nulla esclude, quindi, che un incarico possa essere attribuito anche verbalmente*. Ovviamente, in tal caso, si potranno porre dei problemi relativamente alla prova delle condizioni pattuite, ma tale questione non incide sulla validità di un contratto non scritto tra mediatore e cliente.

Nella prassi, tuttavia, è assolutamente generalizzata la forma scritta, mediante l'utilizzo di moduli prestampati, che hanno ad oggetto non solo l'incarico di vendita o acquisto, ma anche il rapporto contrattuale tra l'acquirente e il venditore, attraverso il noto meccanismo dello scambio tra proposta ed accettazione. E' da precisare, a questo proposito, che quanto detto circa la libertà della forma non vale per il preliminare o per il definitivo del contratto di compravendita immobiliare, per i quali è invece prevista, a pena di nullità, la forma scritta (non, quindi, l'atto pubblico notarile, che è una formalità indispensabile solo per la trascrizione dell'atto nei Registri Immobiliari, non per la sua validità). Art. 1350 c.c..

Libertà di forma

Formulari

Forma preliminare e definitivo

LE CLAUSOLE PIÙ FREQUENTI

L'incarico al mediatore da parte di chi intende vendere/dare in locazione si configura quasi sempre in modo atipico rispetto al modello codicistico: *frequentemente vengono pattuite sia l'irrevocabilità dell'incarico per un determinato periodo di tempo, sia l'esclusività*, da cui discende il divieto, per il proprietario dell'immobile, di servirsi di altri mediatori o di concludere direttamente il contratto. Tali clausole sono normalmente accompagnate dalla previsione di una penale in caso di loro violazione.

Altra clausola molto frequente è quella che prevede l'obbligo di concludere l'affare alle condizioni indicate nell'incarico di vendita: l'aspirante venditore, a fronte di una proposta d'acquisto conforme alle richieste specificate, è obbligato in virtù di tale clausola a concludere la vendita, pena il pagamento di una somma a titolo di penale.

Di tali clausole e del loro contenuto si parlerà anche più avanti, poiché esse, oltre a risultare atipiche (ma, come detto, consentite) rispetto al modello di mediazione del codice, presentano anche dei possibili profili di vessatorietà.

LA PRESTAZIONE DEL MEDIATORE

Oggetto essenziale dell'attività del mediatore, come peraltro già evidenziato, è condurre le parti alla conclusione del contratto.

Se questo è il contenuto minimo, occorre però precisare che la Legge 39/89, per le considerazioni già dette a proposito della protezione e della professionalizzazione dell'attività, ha

certamente comportato un ampliamento dell'obbligo di diligenza a carico del mediatore.

Numerose sentenze hanno precisato che è lecito oggi pretendere dal mediatore una **diligenza** cosiddetta "**qualificata**", che *comporta*, per esempio, *una maggiore responsabilità in caso di informazioni errate o incomplete fornite all'altra parte*.

A tale proposito si osserva che in alcune recenti sentenze è stato espresso il principio in base al quale l'obbligo di informazione gravante sul mediatore ex art. 1759 c.c. comprende l'obbligo di comunicare alle parti non solo le circostanze a lui note, ma anche quelle conoscibili con l'uso della diligenza richiesta ad un operatore professionale.

La diligenza del mediatore professionale

IL DIRITTO ALLA PROVVISORIE

L'art. 1755 c.c. prevede che il **mediatore ha diritto a percepire la provvigione se le due parti, per effetto del suo intervento, hanno "concluso l'affare"**.

Ma cosa si intende per "conclusione dell'affare"?

La giurisprudenza ha chiarito che, ai fini del diritto alla provvigione, non si richiede necessariamente che sia stato già stipulato il contratto definitivo, essendo sufficiente la conclusione di un preliminare. Quest'ultimo tipo di contratto infatti, pur non avendo come effetto il trasferimento della proprietà ma solo **l'obbligo di stipulare il contratto definitivo**, attribuisce, in caso di mancata stipulazione del contratto definitivo, il diritto di ottenere dal giudice una sentenza "sostitutiva" dello stesso.

Conclusione dell'affare

Preliminare

Non è, invece, sufficiente, un contratto come la "vendita

di cosa altrui” (art. 1472 c.c.), che, in caso di inadempimento, fa sorgere solo il diritto al risarcimento del danno.

Altre ipotesi che si possono verificare sono quelle relative a:

- **contratto sottoposto a condizione sospensiva**: non c'è diritto alla provvigione fino all'avveramento della condizione, perché solo da quel momento, se la stessa si verifica, il contratto produce i suoi effetti (art. 1757 c.c.);
- **contratto sottoposto a condizione risolutiva**: c'è diritto alla provvigione, diritto che non si perde al verificarsi della condizione risolutiva;
- **contratto dichiarato nullo**: non c'è diritto alla provvigione;
- **contratto annullabile o rescindibile**: c'è diritto alla provvigione se il mediatore non conosceva la causa di invalidità.

Sempre con riguardo al **diritto del mediatore alla provvigione**, è importante precisare che esso **non si perde con l'eventuale scadenza dell'incarico: se, comunque, l'affare viene concluso tra i soggetti che il mediatore ha messo in relazione**, egli potrà avanzare il proprio diritto al compenso (si noti che nei moduli si parla impropriamente, a tale proposito, di penale, in realtà non viene richiesto un risarcimento bensì il corrispettivo per l'attività svolta).

Non ci sono limiti di tempo prefissati dalla legge ed in caso di contestazione sarà il giudice a valutare le circostanze e, qualora ravvisi il nesso causale tra l'attività del mediatore e la conclusione del contratto, potrà riconoscere il diritto alla provvigione.

Né il tempo trascorso né, ad esempio, una differenza nel prezzo pattuito o nelle condizioni di vendita o locazione bastano ad escludere il diritto alla provvigione.

E' evidente, tuttavia, che quanto maggiore sarà il lasso di tempo intercorso o diverse le condizioni della vendita o della locazione, tanto più difficile sarà ottenere tale riconoscimento.

IL RAPPORTO TRA LE PARTI: COME SI GIUNGE ALLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE

Generalmente il mediatore fa sottoscrivere all'aspirante acquirente un modulo contenente una proposta di acquisto e sottopone poi lo stesso modulo al venditore che, sottoscrivendolo a sua volta, accetta la proposta.

Il documento che ne risulta può configurarsi come:

- semplici appunti (cd. minuta di contratto), non vincolanti, con i quali le parti si impegnano a proseguire le trattative ed a concludere eventualmente il preliminare;
- preliminare;
- contratto definitivo vero e proprio.

*Si ha una **minuta di contratto** quando non sono ancora definiti tutti gli elementi essenziali ed imprescindibili dell'accordo contrattuale (parti, oggetto e prezzo) oppure quando le parti intendono continuare le trattative su altri aspetti, magari anche secondari (es: il compratore chiede il cambiamento di tutti gli infissi). Non è vincolante per le parti (si potrà eventualmente configurare una responsabilità precontrattuale) e non dà diritto alla provvigione per il mediatore, bensì solo al rimborso di eventuali spese. In realtà questa ipotesi si verifica molto raramente.*

*Si ha **contratto preliminare**, invece, quando nel documento sottoscritto da entrambe le parti, le stesse si obbligano a*

Semplici trattative non vincolanti

concludere successivamente il contratto definitivo di compravendita.

E' vincolante ed in caso di inadempimento del venditore (che ad esempio, non si reca a stipulare il definitivo), l'altra parte può rivolgersi al giudice ed ottenere, ai sensi dell'art. 2932 c.c., una sentenza "sostitutiva" del contratto. Come già precisato, questo contratto, validamente sottoscritto, è sufficiente per il diritto alla provvigione del mediatore.

Talvolta, invece, nella proposta di acquisto si fa riferimento ad un documento da siglare successivamente che viene definito "preliminare", ma che sostanzialmente riproduce gli accordi precedenti, con qualche elemento in più non essenziale, mentre il vero preliminare è il modulo già sottoscritto.

Può anche accadere che, se tutti gli elementi dell'accordo (parti, identificazione precisa del bene, prezzo) sono esattamente specificati nella proposta di acquisto, con l'accettazione del venditore già si perfeziona il *contratto definitivo*, mentre l'atto notarile, come in precedenza accennato, ha solo la funzione di rendere possibile la trascrizione nei Registri immobiliari.

E' doveroso precisare che sulle conseguenze derivanti dalla sottoscrizione dei moduli proposti ai clienti occorre la massima chiarezza: purtroppo, frequentemente i diversi "meccanismi" che abbiamo sinteticamente descritto non risultano chiaramente dal modulo, ed il cliente crede di sottoscrivere una semplice prenotazione dell'immobile, mentre in realtà sta sottoscrivendo un documento che, con la successiva sottoscrizione per accettazione del venditore, può assumere valore di un contratto preliminare o di vero e proprio contratto definitivo.

PARTE SECONDA

LA NORMATIVA SULLE CLAUSOLE VESSATORIE INTRODOLTA DALLA L. 52/96

Nei contratti conclusi tra un consumatore ed un professionista è possibile per il consumatore sottrarsi all'efficacia di una o più clausole di un contratto quando le posizioni che esse prevedono sono "sbilanciate" a vantaggio del professionista.

Questa particolare forma di tutela del consumatore è stabilita dagli articoli 1469 bis - sexies del codice civile, introdotti dalla L. 52/96 in attuazione della Direttiva Cee n. 13 del 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati dai consumatori.

La legge 52/96

A QUALI SOGGETTI SI APPLICA

Deve necessariamente trattarsi di un contratto concluso tra un consumatore ed un professionista, figure delle quali l'art. 1469 bis, c. 2 dà una definizione precisa:

è consumatore *la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta.*

La disciplina, pertanto, non si applica né quando il destinatario della prestazione del professionista è una persona giuridica o un ente collettivo anche privo di personalità giuridica (società, associazioni...), né quando è una persona fisica che però utilizza il contratto nell'ambito o in occasione della sua attività economica

Consumatore

o professionale (es. persona che si rivolge al mediatore per acquistare un immobile da adibire a negozio o ufficio); è professionista *la persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che utilizza il contratto stipulato con il consumatore nel quadro della sua attività imprenditoriale o professionale.*

Il mediatore rientra senz'altro in tale definizione.

COSA SONO LE CLAUSOLE VESSATORIE

Secondo il codice civile *“devono considerarsi vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto”* (art. 1469 bis, c. 1).

Il connotato fondamentale è il “significativo squilibrio tra le posizioni”, da intendersi come squilibrio normativo (riferito cioè ai diritti ed agli obblighi reciproci derivanti dalle clausole) e non economico; *non attiene, pertanto, alla valutazione della vessatorietà l'eventuale sproporzione tra prezzo pattuito e valore effettivo del bene o del servizio.*

L'elenco esemplificativo di cui al comma terzo dell'art. 1469 bis servirà comunque a chiarire il concetto di “squilibrio tra le prestazioni”.

La legge in esame non si limita a fornire un parametro generale di vessatorietà (il “significativo squilibrio” visto nel paragrafo precedente) ma, opportunamente, *elenca una numerosa serie di clausole di frequente utilizzo nei contratti per adesione per le quali stabilisce una presunzione di vessatorietà.*

Ciò significa che *per tali clausole il legislatore a priori ha*

dato un giudizio di vessatorietà, valutandole come tipici casi di “significativo squilibrio tra le prestazioni”.

L'elenco tuttavia è esemplificativo ed è quindi possibile far dichiarare la vessatorietà di una clausola contrattuale che non rientra in nessuna delle ipotesi indicate dall'art.1469 bis c.3. In tal caso, non operando alcuna presunzione di vessatorietà, occorrerà dimostrare il notevole squilibrio tra le prestazioni a carico del professionista e del consumatore.

Non può considerarsi vessatoria la clausola discussa e trattata dal consumatore e dal professionista che hanno stipulato il contratto.

Infatti, *secondo l'art. 1469 ter, c. 4, “non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale”.*

Lo spirito della norma è di salvaguardare comunque il principio fondamentale dell'autonomia negoziale delle parti: *il consumatore sarà tutelato dalle clausole imposte unilateralmente dal professionista ma dovrà rispettarne il contenuto ove le stesse siano state espressamente discusse con il professionista stesso.*

In tale ultimo caso le clausole dovranno ritenersi pienamente valide ed efficaci.

Occorre, tuttavia, che il consumatore abbia avuto l'effettiva e concreta possibilità di influire sul contenuto della clausola o del contratto nel suo complesso, magari accettando quella condizione “sbilanciata”, in cambio di altre concessioni nell'ambito dell'intero rapporto negoziale con il professionista.

E' evidente, quindi, che non possono reputarsi sufficienti eventuali clausole di stile apposte in calce al contratto (tipo:

Presunzione di vessatorietà

Clausole oggetto di trattative

“... si dichiara che le clausole del presente contratto sono state oggetto di trattativa individuale”) passibili a loro volta, di essere dichiarate vessatorie in quanto dirette a limitare la facoltà di opporre eccezioni (art. 1469 bis, c. 3, n. 18).

LE CONSEGUENZE DELLA VESSATORIETA'

Inefficacia

Secondo l'art. 1469 quinquies *quando una clausola è vessatoria*, cioè determina un significativo squilibrio tra le prestazioni e non è stata oggetto di trattativa individuale né riproduce disposizioni di legge, essa è inefficace: il consumatore non è vincolato da ciò che essa dispone.

Di fondamentale importanza sono due ulteriori precisazioni:

- *la clausola vessatoria è inefficace ma il contratto rimane efficace per tutto il resto.*

Principio di conservazione

Si è voluto in tal modo evitare che la riconosciuta vessatorietà di una sola clausola potesse far venir meno l'intero contratto. Infatti il consumatore, in alcuni casi, pur chiedendo l'eliminazione di determinate clausole, potrebbe avere interesse a mantenere in vita il contratto, non potendone fare a meno (si pensi ad un contratto di fornitura di energia elettrica) ovvero non disponendo di valide alternative per conseguire altrimenti quel bene o servizio.

- *L'inefficacia opera soltanto a vantaggio del consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.*

L'intera disciplina, come si è già osservato, è posta a tutela degli interessi di una sola parte – il consumatore – e conseguentemente si vuole escludere che sia il professionista

ad avvantaggiarsene, avvalendosi dell'inefficacia di una clausola vessatoria, divenuta a lui sfavorevole.

La rilevabilità d'ufficio ha un valore esclusivamente processuale in base alla quale il giudice potrà accertare il carattere vessatorio della clausola anche se il consumatore non ha avanzato alcuna domanda in tal senso.

Dato che l'inefficacia dovuta alla vessatorietà opera solo a vantaggio del consumatore deve dedursi che la pronuncia d'ufficio non potrà avvenire quando, nel caso concreto, essa favorirebbe il professionista.

L'AZIONE INIBITORIA

La possibilità di sottoporre al giudice la valutazione circa la vessatorietà o meno di una clausola contrattuale non è limitata al singolo consumatore.

L'art. 1469 sexies, infatti, ha introdotto un particolare procedimento - l'azione inibitoria - che consente di prevenire o eliminare l'inserzione di clausole vessatorie nei contratti standard predisposti da un professionista o da un'associazione di professionisti.

Si tratta di un rimedio collettivo in quanto non può essere promosso dai singoli consumatori ma solo dai soggetti indicati dalla norma stessa: le Camere di commercio e le associazioni di consumatori o professionisti.

Ha carattere di generalità ed astrattezza poiché ha ad oggetto solo condizioni generali di contratto e prescinde, inoltre, dall'effettiva stipulazione di un contratto.

Le Camere di commercio e le associazioni di consumatori

L'art. 1469 sexies C.C.

Soggetti legittimati

e professionisti, pertanto, potranno ottenere dal giudice “l’inibitoria”, cioè il divieto, per il professionista o l’associazione di professionisti che hanno predisposto quelle condizioni contrattuali, di inserire o continuare ad inserire quelle clausole dichiarate abusive dal giudice.

Azione cautelare

Nei casi di particolare urgenza i soggetti a cui è riservata l’azione potranno domandare al giudice di ordinare immediatamente al professionista l’eliminazione dai suoi contratti delle clausole in questione. Potranno cioè chiedere al giudice di anticipare, con un provvedimento di tipo cautelare, l’eventuale inibitoria, che diverrà poi definitiva in un secondo momento, se al termine del processo verrà confermato il giudizio di abusività della clausola.

Un ulteriore conseguenza di tale giudizio potrà essere la condanna dei professionisti o delle loro associazioni alla **pubblicazione sulla stampa** del divieto di utilizzo delle clausole colpite dalla dichiarazione di abusività.

PARTE TERZA

I PROFILI DI VESSATORIETA' DEI MODULI UTILIZZATI DAI MEDIATORI IMMOBILIARI

In questa ultima sezione verranno prese in esame alcune clausole tipiche che, sulla base di quanto esposto nelle pagine precedenti, sono da considerarsi potenzialmente vessatorie.

Prima però di passare in rassegna queste figure, può risultare utile una riflessione di carattere generale su un principio fondamentale quale è quello della *“chiarezza e trasparenza nella determinazione dei reciproci diritti ed obblighi”*.

L'obbligo di chiarezza emerge, tra l'altro, dall'art. 1469 *ter. c.2*, dove viene precisato che: *“la valutazione del carattere vessatorio della clausola non attiene alla determinazione dell'oggetto del contratto, né all'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile”*. Talvolta a fronte di un'indicazione chiara degli obblighi a carico del consumatore (pagamenti, penali, obbligo di consentire le visite...), *non corrisponde una sufficiente specificazione delle prestazioni del mediatore*. Ciò pone il consumatore in una posizione svantaggiata rispetto al mediatore, anche in considerazione, ad esempio, della difficoltà di dimostrare eventuali inadempimenti.

Maggiore chiarezza dovrebbe, inoltre, essere riservata alla definizione dell'oggetto del modulo.

Nelle proposte di acquisto, in particolare, non è sempre sufficientemente chiaro il rapporto che si instaurerà tra le parti con l'eventuale accettazione, se si tratti cioè di un preliminare o di un contratto definitivo che manchi solo dell'atto pubblico.

Per l'importanza, invece, della chiarezza su tali punti, viste le rilevanti conseguenze che si possono delineare, si rinvia a quanto detto precedentemente.

CLAUSOLA DI IRREVOCABILITÀ

Nel rapporto di mediazione tipico, come delineato dal codice civile, entrambe le parti hanno la possibilità di recedere liberamente, come pacificamente ammesso in dottrina e in giurisprudenza.

Nella veste contrattuale atipica, ormai assolutamente prevalente, è regolarmente prevista una clausola di irrevocabilità per il consumatore, il quale si obbliga a mantenere l'incarico per un certo periodo di tempo. Tale clausola produce l'effetto di attribuire solo al mediatore la facoltà di recedere dall'incarico ricevuto (ipotesi molto improbabile, vista anche la scarsa definizione degli obblighi del mediatore e, di conseguenza, la possibilità di sottrarsi all'incarico con la semplice inerzia) e integra, pertanto, l'ipotesi prevista dall'**art. 1469 bis, c. 3, n. 7**. Soddisferebbe l'esigenza di un maggiore equilibrio contrattuale, invece, la previsione della facoltà di recedere per entrambe le parti, previo pagamento di una somma determinata a titolo di multa penitenziale (art. 1373, c.3, c.c.). In alternativa, occorrerebbe prevedere l'irrevocabilità per entrambe le parti entro ragionevoli limiti di tempo.

Facoltà di recesso

CLAUSOLA DI ESCLUSIVA

Si presume vessatoria poiché, vietando al consumatore di stipulare contratti di compravendita dell'immobile direttamente o attraverso altri mediatori, ne restringe la libertà

contrattuale nei confronti dei terzi (art. 1469 bis, c.3, n. 18).

E' importante ribadire, comunque, che l'esclusiva non è di per sé proibita e che sarà sempre possibile per il mediatore pattuire con il singolo cliente l'esclusività del suo incarico, magari concedendo, in cambio, qualche prestazione supplementare.

CLAUSOLA PENALE

Occorre dare conto di *alcune pronunce giurisprudenziali che hanno giudicato vessatoria la clausola che impone al consumatore, in caso di inadempimento, il pagamento di una penale di importo pari alla provvigione*: tale importo, infatti, risulterebbe manifestamente eccessivo (e quindi vessatorio ex art. 1469 bis, c. 3 n. 6) nelle ipotesi in cui il mediatore, nel momento in cui sorge il suo diritto alla penale, non abbia ancora compiuto alcuna attività rilevante o non abbia ancora sostenuto alcuna spesa. Oltre a questi casi, va precisato che *la clausola penale deve considerarsi vessatoria anche nelle ipotesi in cui essa serve, di fatto, ad imporre al consumatore l'irrevocabilità o l'esclusiva dell'incarico.* Può, infatti, accadere che nel modulo non siano previste esplicitamente né l'esclusiva né l'irrevocabilità dell'incarico, ma che sia comunque imposta *una penale in caso di revoca o di vendita diretta o tramite altri mediatori*: è evidente che una tale previsione *equivale ad introdurre le clausole di esclusiva e di irrevocabilità nel rapporto tra cliente e mediatore.*

Art. 1469 bis, c.3 n.6

CLAUSOLA CHE IMPONE AL VENDITORE L'ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA

Nei moduli di incarico al mediatore da parte di chi intende vendere un immobile si trova assai frequentemente la clausola

che prevede, a carico del venditore l'obbligo di accettare le proposte di acquisto presentate dal mediatore che siano conformi alle indicazioni (di prezzo di vendita...) impartite dal venditore stesso.

Nell'ipotesi di mancata accettazione della proposta conforme sono frequentemente previste delle penali, generalmente rapportate alla provvigione pattuita.

Appare sicuramente più equo riconoscere al venditore la facoltà di non accettare la proposta conforme qualora ricorra una giusta causa; tale giusta causa - provata dal venditore - dovrà comunque essere attinente la prestazione della controparte (si pensi, per esempio, all'ipotesi in cui venga sottoposta al venditore una proposta di acquisto proveniente da persona notoriamente insolvente).

CLAUSOLE CHE ESONERANO IL MEDIATORE DA RESPONSABILITÀ

Si tratta di clausole di contenuto vario, come quelle che prevedono, ad esempio, l'esclusione di ogni richiesta al mediatore in caso di mancata conclusione dell'affare, in caso di consegna delle chiavi, etc..

Esse *mirano ad evitare che il consumatore possa avanzare richieste di risarcimento al mediatore* (mentre non si può escludere a priori, ad esempio, che la mancata conclusione dell'affare sia da addebitarsi alla negligenza del mediatore), e sono da considerarsi vessatorie (art.1469 bis, c.3, nn. 2, 16, 18), ed in molti casi nulle secondo i principi generali del Codice Civile. *Inoltre, secondo l'art. 1469 quinquies tali clausole, poiché limitano le azioni ed i diritti del consumatore in caso di inadempimento e di adempimento inesatto del professionista*

sono vessatorie anche qualora siano state oggetto di trattativa individuale.

CLAUSOLA ARBITRALE

Prevedendo una deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria, è vessatoria in base all'art. 1469 bis, c. 3, n. 18.

E' ammessa, invece, la clausola che prevede il preventivo ricorso al tentativo di conciliazione tra le parti.

CLAUSOLA CHE PREVEDE IN CASO DI CONTROVERSIA UN FORO DIVERSO DA QUELLO DI RESIDENZA O DOMICILIO ELETTIVO DEL CONSUMATORE

E' da presumersi vessatoria in base all'art. 1469 bis c. 3, n. 19, in quanto le norme prescrivono che il giudice competente sia quello del luogo di residenza del consumatore.

CLAUSOLA CON LA QUALE IL CONSUMATORE DICHIARA CHE DETERMINATE CLAUSOLE SONO STATE OGGETTO DI TRATTATIVA

Oltre che inutile (in quanto non prova affatto la trattativa), è una *clausola* essa stessa *vessatoria* dal momento *che si propone di limitare le eccezioni che il consumatore potrebbe opporre al professionista (art. 1469 bis, c. 3, n. 18).*

**REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE ED IL
FUNZIONAMENTO PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO
DEL VERBANO CUSIO OSSOLA DI UNA COMMISSIONE
DI CONTROLLO SULLA PRESENZA DI CLAUSOLE
INIQUE NEI CONTRATTI**

LA GIUNTA

Visto l'art.2, comma 4°, lett. c) della Legge 29 dicembre 1993, n.580, il quale stabilisce che le Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura possono promuovere forme di controllo sulla presenza di clausole inique inserite nei contratti;

Visto il Capo XIV bis del Titolo II del Libro IV del codice civile, introdotto dall'art.25 della Legge 6 febbraio 1996, n.52, concernente i contratti conclusi tra professionisti e consumatori ed aventi ad oggetto la cessione di beni o la prestazione di servizi;

Ritenuto di istituire, nell'ambito delle nuove funzioni di regolazione del mercato attribuite alle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dall'art.2, commi 4 e 5, della Legge 29 dicembre 1993, n.580, una commissione di controllo sulla presenza di clausole vessatorie inserite nei contratti destinati a regolare i rapporti tra professionisti e consumatori ai sensi degli artt.1469 bis e seguenti del codice civile;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni ed integrazioni, recante nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

emana il seguente regolamento:

1. DEFINIZIONI

Ai fini del presente regolamento:

- si intendono richiamate le definizioni di consumatore e professionista di cui all'articolo 1469 bis, 2° comma, del codice civile;
- per Camera di commercio si intende la Camera di commercio del Verbano Cusio Ossola;
- per Giunta si intende la Giunta della Camera di commercio del Verbano Cusio Ossola;
- per Commissione la Commissione di controllo istituita e disciplinata dalla presente delibera.

2. OGGETTO

In attuazione dell'art.2, 4° comma, lett. c) della Legge 29 dicembre 1993, n.580 e dell'art.1469 sexies del codice civile, il presente regolamento istituisce e disciplina il funzionamento presso la Camera di Commercio, di una Commissione di controllo sulla presenza di clausole vessatorie inserite nelle condizioni generali di contratto destinate a regolare i rapporti tra professionisti e consumatori ai sensi del Capo XIV bis del Titolo II del Libro IV del codice civile.

3. FINALITA' DELLA COMMISSIONE

La Commissione ha il compito di esprimere pareri su eventuali profili di vessatorietà di cui agli artt.1469 bis e ss. del Codice Civile, invitando il professionista o l'associazione di professionisti ad apportare le conseguenti modifiche.

4. COMPOSIZIONE

La valutazione circa la sussistenza di eventuali profili di vessatorietà nei contratti destinati a regolare i rapporti tra professionisti e consumatori è riservata ad un'apposita Commissione, composta da un membro di Giunta e/o Consiglio con funzione di Presidente e da quattro componenti, di cui due esperti esterni con qualifica di avvocato e due funzionari camerali dell'area interessata.

Il Presidente della Commissione viene nominato dalla Giunta.

I membri esterni e i funzionari camerali vengono nominati con atto del Segretario Generale e alla scadenza dell'incarico, possono essere confermati.

La Commissione permane in carica per due anni.

In caso di rinuncia o impossibilità a proseguire l'incarico, si provvederà alla sostituzione dei componenti mancanti.

Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza di almeno tre membri; i pareri sono deliberati a maggioranza ed in caso di parità di voto prevale il voto del Presidente.

Ai membri della Commissione sono attribuiti gettoni di presenza per la partecipazione alle riunioni.

5. FUNZIONAMENTO

Il parere sui profili di vessatorietà viene rilasciato:

a) su richiesta del professionista o dell'associazione di professionisti del

settore interessato;

b) su segnalazione dei consumatori o loro associazioni.

6. PROCEDIMENTO SU RICHIESTA DEL PROFESSIONISTA O DELL'ASSOCIAZIONE DI PROFESSIONISTI

Il professionista o l'associazione di professionisti che usa o intende far uso di condizioni generali di contratto per regolare rapporti giuridici con i consumatori, potrà richiedere alla Commissione il rilascio di un parere sulla insussistenza di eventuali profili di vessatorietà .

La richiesta dovrà essere indirizzata al Presidente della Commissione presso la Camera di Commercio tramite raccomandata con avviso di ricevimento o mediante consegna a mano e dovrà riguardare esclusivamente le condizioni contrattuali di cui il richiedente fa uso o intende far uso.

La richiesta dovrà contenere:

- indicazione del nome, cognome, denominazione o ragione sociale, residenza, domicilio o sede del soggetto richiedente o del suo eventuale rappresentante.

Alla richiesta dovranno essere allegati:

- n. 2 copie del formulario per il quale si richiede il parere;
- fotocopia del documento di identità del richiedente;
- attestazione di versamento della somma di Euro 25,00 sul c/c postale n.11254281 intestato alla Camera di commercio del Verbano Cusio Ossola; in alternativa il versamento potrà essere effettuato in contanti direttamente presso l'Ufficio.

La Commissione, valutati gli elementi di fatto e diritto esprime un parere sui formulari contrattuali sottoposti al proprio esame, in riferimento alla presenza o meno di clausole vessatorie.

Prima di esprimere il proprio parere, la Commissione può richiedere agli interessati ulteriori dati o elementi integrativi.

Qualora venga accertata l'insussistenza di profili di vessatorietà nelle condizioni contrattuali, la Commissione rilascia al richiedente il parere attestante il positivo esito del controllo effettuato.

Nel caso in cui la Commissione in corso di istruttoria riscontri elementi di vessatorietà, invita il richiedente a presentare controdeduzioni.

Qualora risulti ugualmente confermata la presenza di profili di vessatorietà, la Commissione esprime parere negativo, segnalando le clausole contrattuali ritenute vessatorie, invitando il professionista o l'associazione

di professionisti a modificare, eliminare o sostituire le clausole ritenute inique. Diversamente verrà rilasciato parere positivo.

E' fatta comunque salva, in caso di inottemperanza all'invito di cui al comma precedente, la facoltà di richiedere l'inibitoria, ai sensi dell'art.1469 sexies, comma 2° del Codice Civile.

Il parere della Commissione deve essere espresso entro 45 giorni dalla ricezione della richiesta e notificato a tutti i soggetti interessati entro i successivi 15 giorni.

Detti termini potranno essere prorogati per giustificate esigenze istruttorie.

7. PROCEDIMENTO SU SEGNALAZIONE DEI CONSUMATORI O LORO ASSOCIAZIONI

I consumatori o le loro associazioni che ritengano sussistenti profili di vessatorietà all'interno di condizioni contrattuali utilizzate da professionisti o loro associazioni, qualora risultino portatrici di un interesse diretto, immediato e attuale, potranno richiedere alla Commissione il rilascio di un parere.

La richiesta dovrà essere indirizzata al Presidente della Commissione presso la Camera di Commercio tramite raccomandata con avviso di ricevimento o mediante consegna a mano.

La richiesta dovrà contenere:

- indicazione del nome, cognome, denominazione o ragione sociale, residenza, domicilio o sede del soggetto richiedente o del suo eventuale rappresentante;
- l'identificazione del professionista o dell'associazione dei professionisti che usa il formulario oggetto della segnalazione;
- l'indicazione dell'interesse diretto ad effettuare la verifica.

Alla richiesta dovranno essere allegati:

- copia del formulario per il quale si richiede il parere;
- copia di tutta la documentazione accessoria e/o collegata utile per l'analisi delle condizioni contrattuali;
- fotocopia del documento di identità del richiedente;
- attestazione di versamento della somma di Euro 25,00 sul c/c postale n.11254281 intestato alla Camera di commercio del Verbano Cusio Ossola; in alternativa il versamento potrà essere effettuato in contanti direttamente presso l'Ufficio.

La Commissione, verificata la completezza della segnalazione, valutata la possibilità di procedere al controllo dei formulari, visti gli elementi di fatto e diritto in suo possesso, ne dà sollecita comunicazione al professionista o all'associazione di professionisti coinvolti.

La Commissione nei successivi 30 gg., trasmette al professionista o all'associazione di professionisti coinvolti una valutazione dei profili di vessatorietà eventualmente riscontrati, invitandolo a presentare motivate controdeduzioni entro 15 giorni dalla ricezione. Entro i 15 gg. successivi alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione esprime il parere richiesto, tenuto conto delle eventuali controdeduzioni ricevute, e lo trasmette alle parti interessate. E' fatta comunque salva la facoltà di richiedere l'inibitoria, ai sensi dell'art.1469 sexies, comma 2° del Codice Civile. I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificate esigenze istruttorie.

8. CERTIFICAZIONE DI QUALITA'

Il professionista che ai sensi di cui all'articolo 6 del presente Regolamento abbia presentato formale richiesta di controllo di tutti i formulari utilizzati nell'ambito della propria attività, per i quali non risultino presenti, a giudizio della Commissione, profili di vessatorietà, sia a seguito di parere positivo sia a seguito di adeguamento all'invito di modificazione delle clausole ritenute vessatorie, sarà legittimato, ove ne faccia formale richiesta, ad avvalersi del marchio " Clara Condicio" rilasciato dalla Camera di commercio. Alla richiesta presentata ai sensi del comma immediatamente precedente dovrà essere allegata l'attestazione di versamento della somma di Euro 100,00 sul c/c postale n. 11254281 intestato alla Camera di commercio del Verbano Cusio Ossola; in alternativa il versamento potrà essere effettuato in contanti direttamente presso l'ufficio.

A tal fine la Commissione al momento del rilascio del parere di non sussistenza di profili di vessatorietà, restituirà unitamente al parere stesso una copia dei formulari presentati con una formula di certificazione in calce, attestante l'esame compiuto ed il relativo parere.

Un campione dei formulari analizzati e ritenuti "trasparenti", verrà reso disponibile in forma anonima attraverso la pubblicazione sul sito internet della Camera di commercio. L'utilizzo del marchio da parte degli aventi diritto sarà regolamentato da una apposito disciplinare. L'utilizzo improprio, ingannevole ovvero non autorizzato del marchio comporterà automaticamente il divieto di utilizzo dello stesso; la Camera di commercio si riserva inoltre di attivare eventuali azioni legali.

Codice Civile: Articoli 1469/bis e seguenti

Art. 1469-bis.(Clausole vessatorie nel contratto tra professionista e consumatore)

Nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista, si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto. In relazione al contratto di cui al primo comma, il consumatore è la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta. Il professionista è la persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che, nel quadro della sua attività imprenditoriale o professionale, utilizza il contratto di cui al primo comma. Si presumono vessatorie fino a prova contraria le clausole che hanno per oggetto o per effetto di:

- 1) escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista;
- 2) escludere o limitare le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista;
- 3) escludere o limitare l'opponibilità da parte del consumatore della compensazione di un debito nei confronti del professionista con un credito vantato nei confronti di quest'ultimo;
- 4) prevedere un impegno definitivo del consumatore mentre l'esecuzione della prestazione del professionista è subordinata ad una condizione il cui adempimento dipende unicamente dalla sua volontà;
- 5) consentire al professionista di trattenere una somma di denaro versata dal consumatore se quest'ultimo non conclude il contratto e ne recede, senza prevedere il diritto del consumatore di esigere dal professionista il doppio della somma corrisposta se è quest'ultimo a non concludere il contratto oppure a recedere;
- 6) imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo;
- 7) riconoscere al solo professionista e non anche al consumatore la facoltà di recedere dal contratto, nonché consentire al professionista di trattenere anche solo in parte la somma versata dal consumatore a titolo di corrispettivo per prestazioni non ancora adempiute, quando sia il professionista a recedere dal contratto;
- 8) consentire al professionista di recedere da contratti a tempo indeterminato senza un ragionevole preavviso, tranne nel caso di giusta causa;
- 9) stabilire un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione;
- 10) prevedere l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto;
- 11) consentire al professionista di modificare unilateralmente le clausole del contratto, ovvero le caratteristiche del prodotto o del servizio da fornire, senza un giustificato motivo indicato nel contratto stesso;
- 12) stabilire che il prezzo dei beni o dei servizi sia determinato al momento della consegna o della prestazione;
- 13) consentire al professionista di aumentare il prezzo del bene o del servizio senza che il consumatore possa recedere se il prezzo finale è eccessivamente elevato rispetto a quello originariamente convenuto;
- 14) riservare al professionista il potere di accertare la conformità del bene venduto o

del servizio prestato a quello previsto nel contratto o conferirgli il diritto esclusivo d'interpretare una clausola qualsiasi del contratto;

15) limitare la responsabilità del professionista rispetto alle obbligazioni derivanti dai contratti stipulati in suo nome dai mandatari o subordinare l'adempimento delle suddette obbligazioni al rispetto di particolari formalità;

16) limitare o escludere l'opponibilità dell'eccezione d'inadempimento da parte del consumatore;

17) consentire al professionista di sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, anche nel caso di preventivo consenso del consumatore, qualora risulti diminuita la tutela dei diritti di quest'ultimo;

18) sancire a carico del consumatore decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni, deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, limitazioni all'allegazione di prove, inversioni o modificazioni dell'onere della prova, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi;

19) stabilire come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore;

20) prevedere l'alienazione di un diritto o l'assunzione di un obbligo come subordinati ad una condizione sospensiva dipendente dalla mera volontà del professionista a fronte di un'obbligazione immediatamente efficace del consumatore. E' fatto salvo il disposto dell'art. 1355.

Se il contratto ha ad oggetto la prestazione di servizi finanziari a tempo indeterminato il professionista può, in deroga ai numeri 8) e 11) del terzo comma:

1) recedere, qualora vi sia un giustificato motivo, senza preavviso, dandone immediata comunicazione al consumatore;

2) modificare, qualora sussista un giustificato motivo, le condizioni del contratto, preavvisando entro un congruo termine il consumatore, che ha diritto di recedere dal contratto. Se il contratto ha ad oggetto la prestazione di servizi finanziari il professionista può modificare, senza preavviso, sempreché vi sia un giustificato motivo in deroga ai numeri 12) e 13) del terzo comma, il tasso di interesse o l'importo di qualunque altro onere relativo alla prestazione finanziaria originariamente convenuti, dandone immediata comunicazione al consumatore che ha diritto di recedere dal contratto. I numeri 8), 11), 12) e 13) del terzo comma non si applicano ai contratti aventi ad oggetto valori mobiliari, strumenti finanziari ed altri prodotti o servizi il cui prezzo è collegato alle fluttuazioni di un corso e di un indice di borsa o di un tasso di mercato finanziario non controllato dal professionista, nonché la compravendita di valuta estera, di assegni di viaggio o di vaglia postali internazionali emessi in valuta estera. I numeri 12) e 13) del terzo comma non si applicano alle clausole di indicizzazione dei prezzi, ove consentite dalla legge, a condizione che le modalità di variazione siano espressamente descritte.

Art. 1469-ter. (Accertamento della vessatorietà delle clausole)

La vessatorietà di una clausola è valutata tenendo conto della natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione ed alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende.

La valutazione del carattere vessatorio della clausola non attiene alla determinazione dell'oggetto del contratto, né all'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile. Non sono vessatorie le clausole che riproducono disposizioni di legge ovvero che siano

riproduttive di disposizioni o attuative di principi contenuti in convenzioni internazionali delle quali siano parti contraenti tutti gli Stati membri dell'Unione europea o l'Unione europea. Non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale.

Nel contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, incombe sul professionista l'onere di provare che le clausole, o gli elementi di clausola, malgrado siano dal medesimo unilateralmente predisposti, siano stati oggetto di specifica trattativa con il consumatore.

Art. 1469-quater. (Forma e interpretazione)

Nel caso di contratti di cui tutte le clausole o talune clausole siano proposte al consumatore per iscritto, tali clausole devono sempre essere redatte in modo chiaro e comprensibile. In caso di dubbio sul senso di una clausola, prevale l'interpretazione più favorevole al consumatore.

La disposizione di cui al secondo comma non si applica nei casi di cui all'art. 1469 sexies.

Art. 1469-quinquies. (Inefficacia)

Le clausole considerate vessatorie ai sensi degli articoli 1469-bis e 1469-ter sono inefficaci mentre il contratto rimane efficace per il resto.

Sono inefficaci le clausole che, quantunque oggetto di trattativa, abbiano per oggetto o per effetto di:

- 1) escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista;
 - 2) escludere o limitare le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista;
 - 3) prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.
- L'inefficacia opera soltanto a vantaggio del consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Il venditore ha diritto di regresso nei confronti del fornitore per i danni che ha subito in conseguenza della declaratoria d'inefficacia delle clausole dichiarate abusive. E' inefficace ogni clausola contrattuale che, prevedendo l'applicabilità al contratto di una legislazione di un Paese extracomunitario, abbia l'effetto di privare il consumatore della protezione assicurata dal presente capo, laddove il contratto presenti un collegamento più stretto con il territorio di uno Stato membro dell'Unione europea.

Art. 1469-sexies. (Azione inibitoria)

Le associazioni rappresentative dei consumatori e dei professionisti e le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, possono convenire in giudizio il professionista o l'associazione di professionisti che utilizzano condizioni generali di contratto e richiedere al giudice competente che inibisca l'uso delle condizioni di cui sia accertata l'abusività ai sensi del presente capo.

L'inibitoria può essere concessa, quando ricorrono giusti motivi di urgenza, ai sensi degli articoli 669-bis e seguenti del codice di procedura civile.

Il giudice può ordinare che il provvedimento sia pubblicato in uno o più giornali, di cui uno almeno a diffusione nazionale.

INDICE

Presentazione **pag. 1-2**

Parte Prima **pag. 3-12**

Il rapporto di mediazione

- Il modello del codice civile

- La Legge 39/89 ed il DM 452/90

- La mediazione immobiliare nella prassi: aspetti essenziali (Il rapporto tra il mediatore e le parti; Le clausole più frequenti; La prestazione del mediatore; Il diritto alla provvigione; Il rapporto tra le parti: come si giunge alla conclusione dell'affare).

Parte Seconda **pag. 13-18**

La normativa sulle clausole vessatorie introdotta dalla L. 52/96 (A quali soggetti si applica; Cosa sono le clausole vessatorie; Le conseguenze della vessatorietà; L'azione inibitoria)

Parte Terza **pag. 19-23**

I profili di vessatorietà dei moduli utilizzati dai mediatori immobiliari (Clausola di irrevocabilità; Clausola di esclusiva; Clausola penale; Clausola che impone al venditore l'accettazione della proposta; Clausole che esonerano il mediatore da responsabilità; Clausola arbitrale; Clausola che prevede in caso di controversia un foro diverso da quello di residenza o domicilio elettivo del consumatore; Clausola con la quale il consumatore dichiara che determinate clausole sono state oggetto di trattativa).

Appendice **pag. 24-31**

Regolamento per l'istituzione ed il funzionamento presso la Camera di commercio del Verbano Cusio Ossola di una Commissione di controllo sulla presenza di clausole inique nei contratti.

Codice Civile: Articoli 1469 bis e seguenti.