

Altroconsumo - Associazione Indipendente di Consumatori

11/02/2015 | News release

Immobildream bacchettata dall'Antitrust. Ecco a cosa stare attenti nei contratti immobiliari

distributed by noodls on 11/02/2015 12:32

L'Antitrust ha bacchettato anche l'agenzia immobiliare Immobildream S.p.A per le clausole presenti nei suoi contratti, soprattutto quelli di compravendita di case in costruzione o ancora da costruire. Tra le condizioni nell'occhio del Garante, ad esempio, ci sono le eccessive penali nei confronti del cliente, gli incarichi in esclusiva e soprattutto l'impossibilità di recedere dal contratto in caso in cui il prezzo dell'immobile aumenti eccessivamente. Ma Immobildream non è l'unica agenzia ad avere clausole penalizzanti per il consumatore: solo qualche mese fa l'Antitrust aveva preso provvedimenti anche nei confronti di altre otto agenzie immobiliari: Gabetti, Prelios, Frimm, Re/Max, Building Case, Stima Gest, Gruppo Toscano, I.R.I. divisione immobili.

Come difendersi: occhio alle clausole

L'incarico di mediazione è il modulo col quale il cliente incarica l'agenzia di trovare una controparte interessata a concludere la vendita o l'affitto. Spesso questi accordi limitano la libertà del cliente, acquirente o venditore che sia, soprattutto se concessi in esclusiva, poiché impediscono al consumatore di rivolgersi ad altri professionisti e complicano i rapporti prevedendo penali nel caso in cui il cliente intenda recedere. Ecco perché è importante stare attenti quando si firma qualcosa; per qualsiasi dubbio, se sei socio, ricordati che puoi sempre contattare la nostra **consulenza giuridica** allo 026961550 per avere delucidazioni e suggerimenti prima di sottoscrivere un contratto con la tua agenzia immobiliare.

A cosa prestare attenzione

In generale, comunque, quando si firmano questi moduli bisogna stare attenti che non vi siano previsioni svantaggiose. Ad esempio:

- anche se non concesso in esclusiva, il contratto potrebbe prevedere un rimborso spese, a favore dell'agenzia, nel caso in cui il cliente riuscisse a vendere l'immobile per proprio conto;
- in caso di esclusiva il proprietario che riesce a vendere per conto proprio l'immobile dovrà pagare la provvigione o una penale all'agenzia;
- l'incarico di mediazione si rinnova automaticamente alla scadenza se non viene revocato con una lettera raccomandata;
- il venditore non può revocare l'incarico prima della scadenza. In alcuni casi è prevista una penale in caso di revoca (attenzione, in tal caso l'importo deve essere proporzionato rispetto all'attività svolta dall'agente. Nessuna penale se la revoca è dovuta all'inadempimento dell'agenzia);
- se alla scadenza del mandato il proprietario vende l'immobile ad una persona segnalata dall'agenzia, dovrà corrispondere la provvigione.

Alcuni contratti, inoltre, prevedono che il proprietario non possa rifiutare le proposte presentate dall'agenzia se queste sono conformi all'accordo preso, per questo motivo è fondamentale precisare per iscritto le condizioni basilari: prezzo, modi e tempi per il pagamento, data limite entro la quale stipulare il rogito notarile e qualsiasi altra circostanza si ritenga importante.

Offerte d'acquisto bloccate

Per quanto riguarda, invece, la proposta di acquisto si tratta di un impegno unilaterale ad acquistare l'immobile, offrendo un certo prezzo. Il cliente che vuole acquistare fa una proposta e si impegna a tener ferma l'offerta versando una certa somma, mentre il mediatore non indica un termine entro cui è tenuto a comunicare la proposta alla parte venditrice. In tal modo il mediatore può attendere di ricevere offerte migliori sulle quali lucrare una provvigione più alta e l'acquirente resta bloccato perdendo altre occasioni. Ovviamente tale clausola è tanto più svantaggiosa quanto più è lungo il termine in cui l'offerta rimane bloccata.

Smartlinks | [Altroconsumo - Associazione Indipendente di Consumatori](#) | [Commercio](#) | [Immobiliare](#) | [Comunicati business](#) | [Contratti](#) | [Associazioni, organizzazioni non governative e organismi di rappresentanza](#)