

Immobili Nel mirino Re/Max, Gabetti, Prelios, **Frimm** e Building Case

Antitrust, troppi vantaggi alle agenzie

Meno vincoli a chi deve vendere casa

Esclusiva, tacito rinnovo, penali eccessive. Ci sono troppe clausole vessatorie nei contratti immobiliari. Un provvedimento dell'Antitrust pubblicato ieri nel bollettino dell'Authority è destinato a cambiare i rapporti nei contratti di mediazioni nella vendita o nelle locazioni. L'Autorità garante della concorrenza e del mercato, che si è mossa su segnalazione delle associazioni dei consumatori, ha bollato come «vessatorie» alcune clausole contenute nei moduli dei contratti di alcune tra le più importanti agenzie di real estate del nostro Paese, Gabetti (compresi i marchi «Sant'Andrea» e «Sant'Andrea luxury houses»), Prelios, **Frimm**, Re/Max e Building Case. Altre tre società immobiliari sono state oggetto di un provvedimento analogo e la decisione sarà notificata a breve.

A finire nel mirino dell'Autorità sono stati alcuni articoli dei contratti di incarico alle agenzie: esclusività del mandato, durata dell'incarico, tacito rinnovo, termini e modalità di irrevocabilità delle proposte. In alcune fattispecie contrattuali l'Autorità presieduta da Giovanni Pitruzzella ha individuato le clausole vessatorie, quelle condizioni in cui «il consumatore si trova in una situazione di inferiorità rispetto al professionista per quanto riguarda sia il potere nelle trattative che il livello di informazione, situazione questa che lo induce ad aderire alle condizioni predisposte senza poter incidere sul contenuto delle stesse». In particolare, l'Antitrust ha individuato tre situazioni critiche. In alcuni contratti l'esclusiva era descritta in modo stringato e non faceva capire a chi aveva sottoscritto l'incarico che stava limitando anche il suo diritto a vendere direttamente. In pratica, non è ovvio che l'esclusiva vale anche nei confronti del proprietario. In secondo luogo, in

caso di violazione dell'esclusiva è vessatorio indicare una penale pari o prossima all'intera provvigione. Infine, è stato ritenuto vessatorio il rinnovo tacito dell'incarico con esclusiva: il consumatore deve avere la possibilità di scegliere anche per la cessazione dell'incarico. L'esclusiva non può essere concessa per un tempo illimitato.

In tutte queste decisioni l'Antitrust ha richiamato quanto ribadito dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea in recenti pronunce è cioè che le clausole devono essere sempre redatte in maniera chiara e comprensibile. L'Autorità ha anche precisato che il foro per eventuali controversie giudiziarie deve essere quello di residenza del consumatore e non quello della società immobiliare. L'Authority ha obbligato i big del settore a modificare la modulistica e a pubblicare sui siti aziendali il testo del provvedimento, pena una sanzione fino a 50 mila euro.

Intanto qualche luce si apre sulle ombre del mercato immobiliare. Secondo Standard & Poor's, quest'anno il calo dei prezzi delle case dovrebbe rallentare al 2%, dopo il tonfo del 15% registrato a partire dal marzo del 2008. Questo ipotizzando «un modesto rafforzamento dell'economia». Per S&P, i prezzi dovrebbero «aumentare gradualmente» dell'1% nel 2015 e del 2% nel 2016. «Il mercato sta mostrando alcuni segnali di stabilizzazione», con i prezzi che nel primo trimestre sono calati soltanto dello 0,7% sui tre mesi precedenti e del 4,6% su anno. Le compravendite sono cresciute del 4,1% in un anno, toccando quota 403 mila a marzo.

Fausta Chiesa

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I prezzi

Secondo Standard & Poor's quest'anno il prezzo delle abitazioni dovrebbe scendere del 2%

