

CV59 - PRELIOS-CONTRATTI SETTORE IMMOBILIARE

Provvedimento n. 24996

L'AUTORITÀ GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO

NELLA SUA ADUNANZA del 25 giugno 2014;

SENTITO il Relatore Dottor Salvatore Rebecchini;

VISTA la Parte III, Titolo I del Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, recante “*Codice del Consumo*” e successive modificazioni (di seguito, Codice del Consumo);

VISTO il “*Regolamento sulle procedure istruttorie in materia di pubblicità ingannevole e comparativa, pratiche commerciali scorrette, clausole vessatorie*” (di seguito, Regolamento), adottato dall’Autorità con delibera dell’8 agosto 2012, pubblicato nella G.U. n. 200 del 28 agosto 2012;

VISTI gli atti del procedimento;

CONSIDERATO quanto segue:

I. LE PARTI

1. Prelios Agency S.p.A. (di seguito, Prelios), in qualità di professionista, ai sensi dell’art.3 del Codice del Consumo.

2. Altroconsumo, associazione indipendente di consumatori - iscritta nell’elenco delle associazioni di consumatori e degli utenti ai sensi dell’art.137 del Codice del Consumo, membro del Consiglio Nazionale Consumatori e Utenti - in qualità di interveniente ai sensi dell’articolo 10 del Regolamento.

II. LE CLAUSOLE OGGETTO DI VALUTAZIONE

3. Le clausole oggetto di istruttoria sono contenute nei moduli contrattuali predisposti da Prelios e impiegati dagli affiliati per l’attività di intermediazione immobiliare limitatamente ai rapporti contrattuali tra l’impresa e i clienti consumatori. Tali contratti hanno ad oggetto:

- i) il conferimento dell’incarico di mediazione per la vendita o la locazione di immobili;
- ii) la formulazione della proposta irrevocabile d’acquisto o di locazione.

4. In particolare, riguardo ai moduli contrattuali per il conferimento dell’incarico di mediazione costituiscono oggetto di valutazione, ai sensi degli articoli 33 e seguenti del Codice del Consumo, le clausole di seguito trascritte:

a) “**5) Durata dell’incarico** – *Il presente incarico di mediazione ha durata dal... al... compreso. Alla scadenza del suddetto termine, l’incarico (...) □ si rinnoverà tacitamente per uguale durata e soltanto per una sola volta, salvo disdetta da comunicarsi all’altra parte (...) almeno □ 15 giorni (per l’incarico di durata fino ad un trimestre), □ 30 giorni (per l’incarico di durata fino a un semestre), □ 45 giorni (per l’incarico di durata fino ad un anno) prima della scadenza*” - “**10) Incarico non in esclusiva o in esclusiva** – *Il presente incarico di mediazione viene conferito: (...) B) in esclusiva (...).*

b) “**11) Clausola Penale e Corrispettivo** – *11.1 (...) Il Proprietario dovrà corrispondere all’Agente immobiliare una penale pari al 60% della provvigione pattuita nei seguenti casi: a) impossibilità di dare esecuzione all’incarico per causa imputabile al Proprietario (ad es. per aver impedito le visite all’immobile (...)).*” - “**11.2. In caso di mancata accettazione da parte del Proprietario, per**

causa imputabile allo stesso, di una proposta di acquisto raccolta in conformità al presente incarico, il Proprietario sarà tenuto a corrispondere all'agente Immobiliare a titolo di remunerazione per l'attività svolta, un corrispettivo pari al 50% (cinquanta per cento) della provvigione oltre ad IVA.”.

5. Le clausole sopra trascritte hanno identica formulazione sia nei contratti per il conferimento dell'incarico di vendita, sia in quelli per il conferimento dell'incarico di locazione, ravvisandosi in esse solo una diversità di soggetti (“Venditore” o “Locatore”) e di oggetto (“vendita” o “locazione”). Pertanto, le contestazioni mosse alle clausole contenute nel modulo per il conferimento dell'incarico di vendita sono da intendersi estese anche alle corrispondenti clausole del modulo per l'incarico di locazione.

6. Con riferimento al modulo contrattuale per la formulazione della proposta irrevocabile di acquisto o locazione, costituisce oggetto del presente procedimento la seguente clausola:

a) **irrevocabilità della proposta:** “7) **Termine di irrevocabilità della Proposta – Accettazione – Non accettazione ed effetti** - La presente proposta di acquisto è irrevocabile da oggi per 7 giorni / 15 giorni e, pertanto, fino al..... compreso, e diverrà priva di ogni effetto in caso di mancata tempestiva comunicazione, entro il predetto termine, al Proponente dell'accettazione della proposta stessa da parte del Proprietario. L'accettazione della proposta da parte del Proprietario sarà comunicata dall'Agente Immobiliare al Proponente presso il domicilio eletto, tramite telegramma, lettera raccomandata A.R. o telefax. (...)”.

6. Tali clausole possono avere per oggetto o per effetto quello di:

- limitare la libertà contrattuale del consumatore in ragione del rinnovo tacito dell'incarico unitamente al patto di esclusiva per un tempo indefinito;
- prevedere un termine per la disdetta troppo anticipato rispetto alla scadenza;
- sancire a carico del consumatore limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni o restrizioni alla libertà contrattuale senza fare salva l'ipotesi in cui il fatto impeditivo all'esecuzione dell'incarico o il rifiuto di accettare una proposta d'acquisto siano dovuti a giustificato motivo;
- limitare la libertà contrattuale del consumatore in ragione della previsione dell'irrevocabilità della proposta senza indicare il termine entro cui il mediatore è tenuto a comunicare la proposta di acquisto al promissario venditore.

III. LE RISULTANZE ISTRUTTORIE

a) *L'iter del procedimento*

a.1) **Attività preistruttoria e avvio del procedimento**

7. Sulla base delle informazioni acquisite d'ufficio ai fini dell'applicazione dell'articolo 37 *bis* del Codice del Consumo e, in particolare, considerate le informazioni e la documentazione contrattuale fornite da Prelios rispettivamente in data 23 novembre 2012 e 17 dicembre 2013¹ - in risposta alla richiesta di informazioni preistruttoria, inviata dall'Autorità l'8 novembre 2012 e in data 12 novembre 2013² - il 31 gennaio 2014 è stato avviato il procedimento *CV59 Prelios - Contratti settore immobiliare* nei confronti della società Prelios Agency S.p.A.

8. Nella comunicazione di avvio del procedimento è stato rappresentato a Prelios che le clausole inserite nei contratti per il conferimento dell'incarico di mediazione immobiliare – trascritte al punto II del presente provvedimento - in sé o in collegamento tra loro e tenuto conto delle altre

¹ Cfr. documenti n. 2 e n.4 in atti.

² Docc.1 e 3.

clausole contrattuali, avrebbero potuto essere vessatorie ai sensi degli articoli 33 e seguenti del Codice del Consumo.

a.2) Il procedimento

9. Contestualmente alla comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del Regolamento, sono state richieste a Prelios una serie di informazioni tra cui l'indicazione di elementi di prova atti a superare la presunzione di vessatorietà ai sensi dell'articolo 33, comma 2, lettere i) e t) del Codice del Consumo.

10. Informata l'Autorità nella sua adunanza del 29 gennaio 2014, ai sensi dell'art. 21, comma 6 del Regolamento, è stata disposta la consultazione di cui all'articolo 37 *bis*, comma 1 del Codice del Consumo, pubblicando per trenta giorni sul sito istituzionale dell'Autorità (www.agcm.it) un comunicato e le clausole contrattuali oggetto di contestazione. Alla consultazione hanno partecipato, inviando ciascuna i propri contributi, le associazioni di consumatori Unione Nazionale Consumatori³ e Codacons⁴ nonché l'ente rappresentativo della categoria dei mediatori in affari Associazione di Agenti e Mediatori d'Affari (ANAMA)⁵.

11. Il 28 febbraio 2014 Prelios ha inviato la propria memoria.

12. In data 11 marzo 2014 è pervenuta l'istanza di partecipazione al procedimento di Altroconsumo⁶, ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento. L'istanza è stata accolta in data 19 marzo 2014 dandone comunicazione alla parte.

13. Il 27 marzo 2014 Altroconsumo⁷, nella qualità di parte, ha inviato le proprie considerazioni sulle clausole impiegate da Prelios nell'attività di intermediazione immobiliare. In particolare l'Associazione ha rilevato che i termini per la disdetta previsti per l'incarico di mediazione sarebbero eccessivamente anticipati rispetto alla corrispondente durata dell'incarico. Inoltre Altroconsumo ha rilevato che l'importo della penale per violazione del patto di esclusiva andrebbe parametrata alle diverse prestazioni che il mediatore deve impegnarsi a fornire per giustificare la limitazione alla libertà contrattuale del consumatore; circostanza, questa, che non ricorrerebbe nel caso di specie in quanto le prestazioni del mediatore indicate nel patto di esclusiva "*dovrebbero far parte delle modalità di adempimento corretto della prestazione e non essere essi stessi oggetto della prestazione*", residuando così a carico di questi la mera promozione dell'immobile e l'accompagnamento dei potenziali clienti: obblighi che non sarebbero così onerosi da "*meritare una penale*". Secondo Altroconsumo sarebbero vessatorie anche le clausole che prevedono l'applicazione della penale per impedimento a far visitare l'immobile e per mancata accettazione di una proposta conforme all'incarico in quanto limitative della facoltà del consumatore di opporre eccezioni e darebbero per scontata la correttezza della prestazione del mediatore, senza contemplare l'ipotesi in cui ricorra una giusta causa per non adempiere.

14. Il 24 aprile 2014, presso gli uffici dell'Autorità, si è tenuta l'audizione⁸ dei rappresentanti di Prelios ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del Regolamento.

15. Il 9 maggio 2014 è pervenuta una memoria di Prelios nella quale l'impresa ha manifestato la volontà di modificare le clausole oggetto di istruttoria, sottoponendo all'Autorità il nuovo testo delle stesse.

³ Doc. 9.

⁴ Doc. 10.

⁵ Doc. 8.

⁶ Docc. 12 e 13.

⁷ Doc. 17.

⁸ Doc. 21.

16. Il 12 maggio 2014 è stata comunicata alle Parti la data di conclusione della fase istruttoria ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del Regolamento.

b) *Gli esiti della consultazione sul sito internet dell'Autorità*

17. In data 7 febbraio 2014, ha partecipato alla consultazione l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari (ANAMA). In particolare, l'Associazione non ha formulato specifiche osservazioni sulle clausole impiegate da Prelios nell'attività di intermediazione immobiliare bensì rilievi di carattere generale. In particolare, in merito alle disposizioni sui patti di esclusiva e irrevocabilità ANAMA ha affermato che non sarebbero vessatorie in quanto rappresenterebbero una "legittima salvaguardia" del professionista che non effettuerebbe alcun investimento se non si potesse tutelare da ingiustificati recessi, prima del termine, da parte del conferente. Esse, inoltre, tutelerebbero anche l'acquirente in quanto l'immobile sarebbe posto sul mercato in maniera più trasparente da parte di un "*unico interlocutore professionale*". ANAMA ha altresì riportato che l'attività di mediazione comporterebbe notevoli investimenti che, in ragione dell'alea comunque insita nell'attività, solo in minima parte sarebbero recuperati; ragione, questa, che legittimerebbe l'inserimento nel contratto di penali per inadempimento del consumatore dovendo essere considerate vessatorie solo laddove siano di entità manifestamente eccessiva.

18. Nell'ambito della consultazione *online*, in data 21 febbraio 2014, è pervenuto il contributo alla consultazione di Unione Nazionale Consumatori. In particolare l'Associazione di consumatori, rispetto alla clausola sulla durata dell'incarico e il termine per la disdetta, ha argomentato nel senso della vessatorietà poiché l'esclusiva sarebbe posta a carico del solo consumatore e il termine per la disdetta sarebbe fissato unilateralmente dall'agente immobiliare. Con riferimento alla pattuizione dell'obbligo di pagare all'agente immobiliare una penale in caso di rifiuto, l'associazione ha rilevato che si tratterebbe di una penale "non manifesta" e comunque di natura vessatoria in quanto il contratto non contemplerebbe analoga disposizione, riferibile all'agente, per mancata vendita dell'immobile nel periodo concordato. In merito alla clausola disciplinante l'irrevocabilità della proposta, Unione Nazionale Consumatori ha rilevato che il contratto lascerebbe alla discrezionalità dell'agente la determinazione della tempistica.

19. In data 27 febbraio 2014, sempre nell'ambito della consultazione, il Codacons ha inviato il proprio contributo nel quale ha dichiarato che il termine per la disdetta risulterebbe troppo anticipato "*rispetto al termine del rinnovo del contratto e in proporzione alla durata dell'incarico*". Con riferimento alla clausola penale l'associazione ne ha rilevato la vessatorietà in quanto non troverebbe valida giustificazione nel "*presunto rimborso delle spese sostenute dall'agente per il compimento della sua attività*". Circa i termini di irrevocabilità della proposta previsti nel contratto, il Codacons ha rilevato che la durata dell'irrevocabilità dovrebbe essere liberamente stabilita dal proponente e che sarebbe necessario prevedere anche la proposta semplice.

c) *Le argomentazioni svolte da Prelios e gli elementi forniti dal professionista nel corso del procedimento*

20. Con memoria del 28 febbraio 2014 Prelios ha fornito le informazioni richieste evidenziando la non vessatorietà delle clausole contestate nella comunicazione di avvio del procedimento.

21. In merito alla clausola sul rinnovo tacito in mancanza di disdetta, Prelios ha evidenziato la non vessatorietà di tale previsione posto che: i) il consumatore può optare per la cessazione dell'incarico alla scadenza ovvero per il suo tacito rinnovo alle condizioni originariamente stabilite; ii) le parti possono determinare la durata dell'incarico, non essendo questa prestabilita nel contratto; iii) la clausola in esclusiva, unita al tacito rinnovo, costituirebbe un'opportunità per lo

stesso consumatore di concludere l'affare; iv) i modelli contrattuali consentirebbero il recesso del consumatore senza penali, in caso di giustificato motivo. Con riferimento ai termini contrattualmente previsti per la disdetta, Prelios ha rilevato che sarebbero stati individuati sia in considerazione del tempo medio per la conclusione di un'operazione immobiliare, individuato dagli studi di settore in circa nove mesi, sia in considerazione del tempo da mettere a disposizione del consumatore per l'invio della disdetta.

22. Per quanto riguarda la clausola penale Prelios ha argomentato nel senso della non vessatorietà poiché: i) la previsione della “*causa imputabile*” per il pagamento della penale o del corrispettivo non escluderebbe di per sé il giustificato motivo e quindi la possibilità per il consumatore di opporre la relativa eccezione; ii) l'operatività della penale sarebbe collegata alla violazione, almeno a titolo di colpa, dei principi della correttezza e della buona fede contrattuale; iii) l'elencazione delle ipotesi imputabili al conferente l'incarico non farebbero venire meno, se sussistente, il giustificato motivo che potrà essere opposto dal consumatore senza alcuna limitazione; iv) la circostanza che nel modello contrattuale vi siano spazi in bianco consentirebbe al consumatore di introdurre, nella stessa clausola, le ulteriori condizioni ritenute determinanti per la conclusione del contratto.

23. Per quanto concerne la clausola disciplinante il termine di irrevocabilità della proposta, Prelios ha rilevato che la mancata previsione del termine entro cui il mediatore deve comunicare la proposta di acquisto al venditore non determinerebbe uno squilibrio contrattuale in quanto: i) non sarebbe a priori esclusa la possibilità che sia lo stesso consumatore a veicolare direttamente la sua proposta al venditore/locatore e, comunque, l'indicazione del nominativo del venditore nel contratto consentirebbe al consumatore di informarsi, direttamente presso di lui, circa l'avvenuta comunicazione della proposta da parte del mediatore; ii) il mediatore non avrebbe l'interesse a trattenere la proposta di acquisto/locazione raccolta ma, al contrario, quello di trasmetterla tempestivamente al venditore/locatore al fine di percepire la provvigione, nei termini previsti; iii) nel modello per il conferimento dell'incarico di mediazione – da intendersi “collegato” al modello per la proposta irrevocabile - vi sarebbero disposizioni (rispettivamente le clausole 11.1.1 e 10.1.1) che porrebbero a carico del mediatore il pagamento di una penale per mancata trasmissione delle proposte raccolte ai conferenti l'incarico.

24. Successivamente all'audizione, con memoria del 9 maggio 2014, Prelios ha manifestato la volontà di modificare le clausole sottoponendo all'Autorità il testo delle nuove previsioni. In particolare, rispetto alla clausola di cui al punto 5) dell'incarico di mediazione, rubricata “*Durata dell'incarico*”, nella nuova clausola Prelios ha previsto che se l'incarico è conferito in esclusiva, esso cesserà ad ogni effetto, senza oneri per il proprietario incaricante; ove sia conferito non in esclusiva il consumatore, in sede di sottoscrizione del contratto, può scegliere tra la cessazione alla scadenza e il tacito rinnovo alle medesime condizioni originariamente pattuite⁹. Inoltre, con riferimento al preavviso per la disdetta, l'impresa ha ridotto alla metà i termini originariamente previsti portandoli, per incarichi di durata fino a un trimestre, a sette giorni; per quelli di durata

⁹ La nuova clausola recita: “**5) Durata dell'incarico**

Il presente incarico di mediazione ha durata dalalcompreso .

Alla scadenza del suddetto termine, l'incarico, se in esclusiva, cesserà ad ogni effetto, senza oneri per il Proprietario Alla scadenza del suddetto termine, l'incarico, se non in esclusiva:

si risolverà ad ogni effetto, senza oneri per il Proprietario;

si rinnoverà tacitamente per uguale durata alle medesime condizioni, ivi comprese quelle di cui al successivo punto 11, e soltanto per una sola volta, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte con lettera Raccomandata A.R. ovvero a mani almeno 7 giorni (per l'incarico di durata fino ad un trimestre), 14 giorni (per l'incarico di durata fino ad un semestre), 22 giorni (per l'incarico di durata fino ad un anno) prima della scadenza.”.

fino a un semestre, a quattordici giorni; per quelli di durata fino a un anno, a ventidue giorni¹⁰. Con riferimento alla clausola di cui al punto 11), rubricata “*Clausola Penale e Corrispettivo*” Prelios ha precisato che l’impossibilità di svolgere l’incarico di mediazione, nel caso in cui il consumatore impedisca le visite all’immobile oggetto del contratto, può essere sanzionata con penale solo ove tale condotta sia ripetuta (dunque, non occasionale) e comunque fatto salvo il giustificato motivo¹¹.

25. Rispetto alla proposta irrevocabile d’acquisto, nella nuova clausola Prelios ha prospettato la modifica della clausola di cui al punto 7) del contratto, rubricata “*Termine di irrevocabilità della Proposta – Accettazione – Non accettazione ed effetti*” prevedendo l’obbligo a carico dell’agente immobiliare di trasmettere al promittente venditore la proposta d’acquisto formulata dal promissario acquirente, entro un giorno lavorativo¹².

III. VALUTAZIONI CONCLUSIVE

26. Preliminarmente ed in via generale si osserva che, come ribadito dalla Corte di Giustizia dell’Unione Europea in recenti pronunce¹³, il sistema di tutela del consumatore in materia di clausole abusive/vessatorie istituito dalla direttiva 93/13/CEE – il cui recepimento è attualmente contenuto negli articoli 33 e seguenti del Codice del Consumo - è fondato sul presupposto che “*il consumatore si trovi 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*”.

27. Le clausole indicate al punto II del presente provvedimento presentano profili di vessatorietà ai sensi della disciplina di cui agli articoli 33 e ss. del Codice del Consumo. In sede di avvio del procedimento è stato rappresentato a Prelios che, per le clausole riconducibili all’elenco di cui all’articolo 33, comma 2, del Codice del Consumo, è prevista una presunzione legale di

¹⁰ Cfr. clausola trascritta alla nota precedente.

¹¹ La nuova clausola recita: “**II) Clausola Penale e Corrispettivo**

II.1. Il Proprietario dovrà corrispondere all’Agente Immobiliare una penale pari al..... % (..... per cento) della provvigione pattuita nel caso vendita effettuata durante la vigenza dell’incarico in violazione dell’obbligo di esclusiva [punto 10, lettera b],se l’esclusiva è stata concessa.

Il Proprietario dovrà corrispondere all’ Agente Immobiliare una penale pari al 60 % (sessanta per cento) della provvigione pattuita nei seguenti casi:

a) impossibilità di dare esecuzione all’incarico per causa imputabile al Proprietario (ad es. per aver impedito ripetutamente le visite all’immobile, non aver consegnato le chiavi in caso di immobile libero, ovvero per sussistenza originaria o sopravvenuta di elementi o circostanze non comunicate o comunicate erroneamente dal Proprietario che impediscano la conclusione dell’affare quali, ad es. quelle relative all’aspetto dell’urbanistica/edilizia e o catastale dell’immobile) e fatto salvo il caso di giustificato motivo;

b) recesso dell’incarico prima della sua naturale scadenza, salvo che il recesso non sia determinato da giustificati motivi.

II.1.1. L’ Agente Immobiliare dovrà corrispondere al Proprietario una penale pari alla provvigione pattuita nel caso di rinuncia all’incarico prima della sua scadenza e in caso di mancata comunicazione al Proprietario di proposte di acquisto effettuate in forma scritta e raccolte dallo stesso Agente Immobiliare.

II.2. In caso di mancata accettazione da parte del Proprietario, per causa imputabile allo stesso, fatto salvo il caso di giustificato motivo, di una proposta di acquisto raccolta in conformità al presente incarico, il Proprietario sarà tenuto a corrispondere all’Agente Immobiliare a titolo di remunerazione per l’attività svolta, un corrispettivo pari al 50 % (cinquanta per cento) della provvigione pattuita oltre ad IVA.”.

¹² La nuova clausola recita: “**7) Termine di irrevocabilità della Proposta - Accettazione – Non accettazione ed effetti**

La presente proposta di acquisto è irrevocabile da oggi per 7 giorni / 15 giorni e, pertanto, fino al compreso, e diverrà priva di ogni effetto in caso di mancata tempestiva comunicazione, entro il predetto termine, al Proponente dell’accettazione della proposta stessa da parte del Proprietario. L’Agente Immobiliare, a tal fine, trasmetterà entro un giorno lavorativo da oggi la presente proposta di acquisto al Proprietario.(...).”

¹³ In proposito si vedano Corte di Giustizia, sentenza 30 maggio 2013 in causa C-488/11 (cfr. pt.31); sentenza 14 giugno 2012 in causa C-618/10, sentenza 21 febbraio 2013 in causa C-472/11. Tale principio risulta da ultimo ripreso e confermato dalla sentenza 30 aprile 2014, in causa C-26/13 (cfr. pt. 39 e 72).

vessatorietà con contestuale richiamo dell'onere di fornire elementi tali da costituire prova contraria di detta presunzione.

28. Di seguito si procede alla valutazione dei singoli profili di vessatorietà per ciascuna disposizione contrattuale rilevante, valutando anche le modifiche delle clausole che Prelios intende attuare, secondo quanto rappresentato nel corso del procedimento e, in particolare, nella memoria del 9 maggio 2014. Circa i tempi di implementazione delle modifiche proposte si evidenzia che Prelios ha dichiarato che le nuove clausole, salve diverse determinazioni dell'Autorità, sarebbero state implementate ove ritenute non vessatorie, provvedendo al deposito dei nuovi contratti presso gli organi amministrativi competenti.

A. Clausola relativa al rinnovo tacito del contratto per un uguale periodo unitamente al patto di esclusiva

29. Le disposizioni di cui ai punti 5) e 10) dell'incarico di mediazione, rubricate rispettivamente "Durata dell'incarico" e "Incarico non in esclusiva o in esclusiva", prevedono la possibilità che il contratto si rinnovi tacitamente per un uguale periodo nel caso in cui sia stato originariamente conferito in esclusiva.

30. Nel corso dell'audizione e nelle sue memorie difensive Prelios ha sottolineato che le previsioni contrattuali in esame non sarebbero vessatorie potendo il consumatore determinare la durata dell'incarico e comunque scegliere tra il rinnovo tacito o la cessazione dello stesso alla scadenza. Inoltre l'impresa ha evidenziato che il patto di esclusiva, unitamente al tacito rinnovo, costituirebbero un'opportunità per lo stesso consumatore conferente l'incarico.

31. In proposito giova richiamare l'orientamento della Corte di Cassazione¹⁴ secondo cui è ammissibile - in ossequio al principio dell'autonomia contrattuale delle parti - l'inserimento del patto di esclusiva nei contratti di mediazione immobiliare atipica - nel cui ambito è riconducibile il contratto standard di Prelios - purché tale previsione sia contenuta entro "determinati limiti di tempo"¹⁵ avendo essa l'effetto di limitare la libertà contrattuale di chi conferisce l'incarico.

32. Nel caso di specie rileva la circostanza che la restrizione della libertà contrattuale che subisce il consumatore optando per il conferimento in esclusiva risulta attenuata dalla previsione, anch'essa opzionale, della possibilità che l'incarico cessi alla scadenza. La facoltà di scegliere - al momento del conferimento dell'incarico - tra il rinnovo tacito e la cessazione alla scadenza consente al consumatore di esercitare la propria autonomia negoziale, residuando tuttavia un profilo di scarsa trasparenza e comprensibilità rispetto alle conseguenze, sul piano giuridico, delle due opzioni.

33. Sul punto si richiama l'orientamento della Corte di Giustizia dell'Unione Europea¹⁶ secondo cui il criterio di chiarezza e trasparenza, cui necessariamente deve essere informata la redazione delle clausole contrattuali, è da intendersi in maniera estensiva: esso non opera solo sul piano meramente formale e lessicale ma anche su quello informativo nel senso che le clausole, in correlazione tra loro, devono consentire al consumatore di comprendere e valutare chiaramente le conseguenze che gli derivano dall'adesione al contratto.

¹⁴ In tal senso, *ex multis*, si vedano Corte di Cassazione 7273/2000; Cass. 1630/1998; Cass. 6384/1993).

¹⁵ Cfr. Corte di Cassazione, Sez. III civile, sentenza del 1 giugno 2000, n.7273.

¹⁶ Così Corte di Giustizia 30 aprile 2014, in causa C-26/13 citata: "L'obbligo di trasparenza delle clausole contrattuali posto dalla direttiva 93/13 non può quindi essere limitato unicamente al carattere comprensibile sui piani formale e grammaticale di queste ultime. (...) poiché il sistema di tutela istituito dalla direttiva 93/13 poggia sull'idea che il consumatore versi in una situazione di inferiorità nei confronti del professionista per quanto concerne, in particolare, il livello di informazione, siffatto obbligo di trasparenza deve essere inteso in maniera estensiva".

34. Alla luce delle considerazioni svolte le clausole sopra descritte, in ragione della loro formulazione non chiara e comprensibile, risultano contrarie alla previsione di cui all'articolo 35, comma 1, del Codice del Consumo.

35. Prelios ha prospettato la riformulazione della clausola precisando che, nell'ipotesi di incarico conferito in esclusiva, esso cesserà ad ogni effetto alla scadenza pattuita, senza oneri per il consumatore conferente; se conferito non in esclusiva, il consumatore può sempre optare per la sua cessazione alla scadenza ovvero per il tacito rinnovo precisando che, in quest'ultima evenienza, trovano applicazione tutte le condizioni originariamente pattuite, compresa la penale. In tal modo vengono espressamente indicati gli effetti giuridici conseguenti alla scelta del rinnovo tacito. Pertanto, verranno rimossi i profili di scarsa comprensibilità e trasparenza cosicché la nuova versione delle clausole in esame risulta conforme alle disposizioni di cui all'articolo 35, comma 1, del Codice del Consumo.

B. Clausola che stabilisce un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione

36. La clausola di cui al punto 5) dell'incarico di mediazione, rubricata "Durata dell'incarico", prevede termini per la disdetta pari a trenta giorni, per contratti di durata da quattro a sei mesi, e a quarantacinque giorni, per contratti di durata da sette mesi ad un anno. Tali termini di disdetta risultano troppo anticipati rispetto alla scadenza del contratto.

37. In proposito Prelios ha rilevato che la clausola non sarebbe vessatoria in quanto i termini per la disdetta oggetto di contestazione sarebbero stati stabiliti in ragione dei tempi di conclusione degli affari nel settore immobiliare e del tempo necessario al consumatore per l'invio della disdetta. Tali argomentazioni non risultano dirimenti.

38. Infatti, considerata la tipologia di prestazioni dovute dall'agente cui sia stato conferito un incarico di mediazione a vendere o a locare un bene immobile, l'indicazione - in un contratto standard - di termini di preavviso per la disdetta quali quelli oggetto di istruttoria risponde principalmente all'interesse del professionista di pianificare al meglio la propria attività e, soprattutto, di mantenere in vita l'incarico, rendendo più difficile la mobilità verso i professionisti concorrenti; dal lato del consumatore aderente, invece, un termine di un mese (per contratti da quattro a sei mesi) e di quarantacinque giorni (per contratti da sette mesi fino a un anno) comporta l'onere di attivarsi ben prima del predetto termine, non solo per comunicare la disdetta ma, prima ancora, per valutare la convenienza della prosecuzione del rapporto contrattuale in essere oltre la sua scadenza e, se del caso, per reperire altro agente cui affidare l'incarico, valutando le altre possibilità presenti sul mercato. Inoltre, nel contratto non si rinvergono previsioni che, laddove si sia verificato il rinnovo tacito per aver omesso di comunicare la disdetta nel termine ivi stabilito, diano al consumatore la possibilità di recedere con congruo preavviso successivamente al tacito rinnovo, senza penali¹⁷.

¹⁷ Nei provvedimenti adottati nell'ambito dei servizi di fornitura e di manutenzione degli ascensori (Provv. n. 24540 del 9 ottobre 2013 caso CV/6 Capozza - *Contratti di vendita e manutenzione ascensori*, in Boll. n. 43/2013; Provv. n. 24541 del 9 ottobre 2013, caso CV/44 Monti Servizi Ascensori - *contratti di vendita e manutenzione ascensori*, in Boll. n. 43/2013; Provv. n. 24542 del 9 ottobre 2013 CV/45 Schindler - *contratti di vendita e manutenzione ascensori*, in Boll. n. 43/2013; Provv. n. 24543 del 9 ottobre 2013, caso CV/46 M.I.A. - *contratti di vendita e manutenzione ascensori*, in Boll.n. 43/2013; Provv. n. 24544 del 9 ottobre 2013, caso CV/47 KONE - *Contratti di vendita e manutenzione ascensori*, in Boll.n. 43/2013; Provv. n. 24545 del 9 ottobre 2013, caso CV/48 CEAM - *Contratti di vendita e manutenzione ascensori*, in Boll.n. 43/2013; Provv. n. 24546 del 9 ottobre 2013, caso CV/49 Thyssenkrupp - *Contratti di vendita e manutenzione ascensori*, in Boll. n. 43/2013; Provv. n. 24547 del 9 ottobre 2013, caso CV/50 OTIS - *contratti di vendita e manutenzione ascensori*, in Boll. n. 43/2013), richiamando sul punto anche giurisprudenza di merito (cfr. Corte di Appello di Roma, Sez. II, sentenza del 7 maggio 2002, n.1780), l'Autorità ha considerato vessatorie ai sensi dell'articolo 33, comma 1 e 2, lettera i), del Codice del Consumo, le clausole che prevedevano un termine per comunicare la disdetta di 60 giorni prima della scadenza per i contratti di durata annuale e di 90 giorni per contratti di durata superiore ad un anno. Si vedano anche i provvedimenti

39. Alla luce delle predette considerazioni, la previsione contrattuale in esame integra una fattispecie di cui all'articolo 33, commi 1 e 2, lettera i) del Codice del Consumo, in quanto stabilisce un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare il tacito rinnovo.

40. Prelios ha prospettato una nuova versione della clausola in esame che rimuove i profili di vessatorietà contestati nel corso dell'istruttoria, avendo indicato termini sensibilmente più brevi per comunicare la disdetta da parte del consumatore, portandoli rispettivamente dagli originari trenta giorni a quattordici giorni, in relazione ai contratti di durata da quattro a sei mesi, e dagli iniziali quarantacinque giorni a ventidue giorni, con riferimento ai contratti di durata da sette mesi a un anno. Ciò posto, la nuova versione della clausola in esame non integra una fattispecie di vessatorietà ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettera i), del Codice del Consumo.

C. Clausole che limitano la libertà contrattuale del consumatore e la sua facoltà di opporre eccezioni e che impongono, per fatto impeditivo all'esecuzione dell'incarico o per mancata accettazione di una proposta conforme, il pagamento di penali senza fare salva l'ipotesi in cui ricorra giustificato motivo

41. La clausola di cui al punto 11) dell'incarico di mediazione, rubricata "*Clausola penale e Corrispettivo*", prevede l'applicazione di una penale per fatto impeditivo all'esecuzione dell'incarico imputabile al consumatore ovvero per rifiuto del consumatore ad accettare una proposta d'acquisto raccolta in conformità all'incarico. La disposizione appare limitativa della libertà contrattuale del consumatore aderente nonché della sua facoltà di opporre eccezioni al mediatore laddove non fa salva l'ipotesi in cui il fatto impeditivo opposto dal consumatore (es. alla visita dell'immobile) sia occasionale e il suo rifiuto a concludere l'affare sia dovuto a giustificato motivo, con ciò impedendo a questi di verificare la bontà dell'affare procacciato dal mediatore.

42. In merito alla clausola in esame Prelios ha argomentato nel senso della non vessatorietà sulla base del fatto che, in concreto, essa troverebbe applicazione solo nelle ipotesi in cui vi sia la violazione dei principi generali di correttezza e buona fede contrattuale. Tali argomentazioni difensive non possono essere condivise posto che, trattandosi di contratti standard, predisposti unilateralmente dalle imprese, nel contratto non si rinviene alcuna disposizione che faccia espressamente salvo il giustificato motivo.

43. In proposito rileva l'orientamento della giurisprudenza maggioritaria secondo cui il conferimento dell'incarico di mediazione immobiliare non determina in capo al committente/mandante la nascita di un obbligo a contrarre¹⁸.

44. Laddove ciò sia pattiziamente previsto, appare sbilanciata la clausola che non faccia comunque salva l'ipotesi di mancata conclusione dell'affare da parte del consumatore incaricante, basata su motivi obiettivamente giustificati, secondo il principio di buona fede.

45. Alla luce delle considerazioni svolte, la clausola in esame risulta vessatoria ai sensi dell'articolo 33, comma 2, lettera t) del Codice del Consumo in quanto limitativa della facoltà del consumatore di opporre eccezioni al mediatore, determinando così un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi scaturenti dal contratto.

46. Prelios ha comunicato una nuova formulazione delle clausole in esame prevedendo espressamente che il fatto impeditivo all'esecuzione dell'incarico debba essere non occasionale e

adottati il 5 giugno 2014 (CV/99 *Il Globo Vigilanza – Contratti settore della vigilanza privata*, CV/100 *Securpol Group - Contratti settore della vigilanza privata*, CV/101 *Sicuritalia - Contratti settore della vigilanza privata*).

¹⁸ Tale orientamento è stato da ultimo ribadito dalla Corte di Cassazione nella sentenza del 3 novembre 2010, n. 22537, a conferma di quanto già espresso nelle sentenze n.11389/1997, n.11244/2003 e n.5095/2006, nonché dalla Corte d'Appello di Roma, Sez. II, sentenza del 14 marzo 2013.

facendo salva l'ipotesi in cui ricorra un giustificato motivo per non accettare una proposta conforme alle condizioni stabilite nell'incarico di mediazione. Pertanto, le modifiche prospettate sono idonee a rimuovere i profili di vessatorietà oggetto di contestazione nella comunicazione di avvio del presente procedimento. Ciò posto, la nuova versione delle clausole in esame non integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, comma 2, lettera t) del Codice del Consumo.

D. Clausola che prevede l'irrevocabilità della proposta senza indicare il corrispondente obbligo del mediatore

47. La clausola di cui al punto 7) del contratto recante la proposta irrevocabile, rubricata "*Termine di irrevocabilità della proposta – Accettazione – Non accettazione ed effetti*", prevede l'irrevocabilità della proposta formulata dal consumatore promissario acquirente senza però indicare alcun termine entro cui il mediatore è tenuto a comunicarla alla parte venditrice/locatrice. Per tale motivo la disposizione risulta sbilanciata favore del mediatore in quanto, per un verso, ha l'effetto di frustrare la legittima aspettativa del promissario acquirente a che la sua proposta venga tempestivamente portata a conoscenza del venditore al fine di assicurarsi la conclusione dell'affare, prima dei terzi eventualmente interessati; per altro verso consente, di fatto, al mediatore di trattenere la proposta per un certo periodo di tempo, al fine di riceverne eventualmente altre a condizioni migliori e, in tal modo, di lucrare una provvigione più alta.

48. In proposito Prelios ha rilevato che non sussisterebbe il profilo di vessatorietà contestato in quanto il mediatore, una volta raccolta una proposta irrevocabile d'acquisto o locazione, avrebbe tutto l'interesse a trasmetterla tempestivamente e senza indugio al venditore/locatore onde chiudere l'affare e percepire, nei termini previsti, la provvigione convenuta. Tale argomentazione può essere condivisa solo ove la proposta di acquisto rispecchi il prezzo di vendita chiesto dal venditore incaricante; negli altri casi, basta rilevare il fatto che, essendo la provvigione del mediatore calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile, egli ha un interesse diretto a trattenere le proposte che offrano un prezzo più basso di quello chiesto dal venditore, in attesa di riceverne altre coincidenti o "vicine" al *quantum* richiesto dall'incaricante.

49. Alla luce delle considerazioni svolte, la clausola in esame risulta vessatoria ai sensi dell'articolo 33, comma 2, lettera t) del Codice del Consumo in quanto suscettibile di restringere la libertà contrattuale del consumatore aderente.

50. Prelios ha comunicato una nuova formulazione della clausola in esame prevedendo espressamente l'obbligo dell'agente immobiliare di trasmettere al venditore la proposta d'acquisto raccolta entro un giorno lavorativo. Pertanto, la modifica prospettata è idonea a rimuovere i profili di vessatorietà oggetto di contestazione nella comunicazione di avvio del presente procedimento. Ciò posto, la nuova versione della clausola in esame non integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, comma 2, lettera t), del Codice del Consumo.

RITENUTO che per le clausole oggetto della comunicazione di avvio del procedimento vige una presunzione legale di vessatorietà ex articolo 33, comma 2, del Codice del Consumo e che la Parte non ha fornito elementi pienamente sufficienti per superare tale presunzione;

RITENUTO, in particolare, sulla base delle considerazioni suesposte, che le clausole descritte al punto II del presente provvedimento, sono vessatorie ai sensi degli articoli 33, e seguenti del Codice del Consumo;

RITENUTO che è dovuta la pubblicazione di un estratto del presente provvedimento per informare compiutamente i consumatori della vessatorietà delle clausole oggetto della presente valutazione sul sito internet dell'Autorità e su quello di Prelios ai sensi dell'articolo 37 *bis*, comma 2, del

Codice del Consumo e dell'articolo 21, comma 8, del Regolamento; che appare congruo che la predetta pubblicazione sul sito di Prelios abbia la durata di venti giorni consecutivi; che non si ritengono, inoltre, sussistenti particolari elementi di fatto e di diritto per disporre ulteriori misure di informazione dei consumatori;

DELIBERA

a) che le clausole di cui ai punti 5) e 10) dell'incarico di mediazione a vendere o locare, rubricate rispettivamente "*Durata dell'incarico*" e "*Incarico non in esclusiva o in esclusiva*", descritte al punto II del presente provvedimento, sono in contrasto con l'articolo 35, comma 1, del Codice del Consumo per le ragioni e nei limiti esposti in motivazione;

b) che la clausola di cui al punto 5) dell'incarico di mediazione a vendere o locare, rubricata "*Durata dell'incarico*", descritta al punto II del presente provvedimento, nella parte in cui disciplina i termini per la disdetta integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettera i), del Codice del Consumo per le ragioni e nei limiti esposti in motivazione;

c) che la clausola di cui al punto 11) dell'incarico di mediazione a vendere e locare, rubricata "*Clausola penale e corrispettivo*", descritta al punto II del presente provvedimento, integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettera t), del Codice del Consumo per le ragioni e nei limiti esposti in motivazione;

d) che la clausola di cui al punto 7) del contratto recante la proposta irrevocabile, rubricata "*Termine di irrevocabilità della proposta – Accettazione – Non accettazione ed effetti*", descritta al punto II del presente provvedimento, integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettera t), del Codice del Consumo per le ragioni e nei limiti esposti in motivazione;

DISPONE

a) che Prelios Agency S.p.A. pubblichi, a sua cura e spese, un estratto del provvedimento ai sensi dell'articolo 37 *bis* del Codice del Consumo e dell'articolo 21, comma 8, del Regolamento, secondo le seguenti modalità:

- 1) il testo dell'estratto del provvedimento è quello riportato nell'allegato al presente provvedimento;
- 2) il testo dell'estratto del provvedimento dovrà essere pubblicato per venti giorni consecutivi sulla *home page* del sito internet di Prelios www.prelioagency.com con adeguata evidenza grafica, entro venti giorni dalla comunicazione dell'adozione del presente provvedimento;

b) che la pubblicazione del testo dell'estratto del provvedimento dovrà essere preceduta dalla comunicazione all'Autorità della data in cui la stessa avrà luogo e dovrà essere seguita, entro tre giorni, dall'invio all'Autorità di una copia del predetto estratto così come pubblicata sulla *home page* del sito di Prelios www.prelioagency.com;

c) la pubblicazione dovrà ricalcare in toto impostazione, struttura e aspetto dell'estratto allegato al presente provvedimento; le modalità di scrittura, di stampa e di diffusione non dovranno essere tali

da vanificare gli effetti della pubblicazione; in particolare, nella pagina del sito *internet* di pubblicazione dell'estratto, così come nelle restanti pagine, non dovranno essere riportati messaggi che si pongano in contrasto con il contenuto dell'estratto o che comunque tendano ad attenuarne la portata e il significato.

Ai sensi dell'articolo 37 bis, comma 2, del Codice del Consumo, in caso di inottemperanza l'Autorità applica una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 euro a 50.000 euro.

Avverso il presente provvedimento può essere presentato ricorso al TAR del Lazio, ai sensi dell'articolo 37 bis, comma 4, e dell'art. 135, comma 1, lettera b), del Codice del processo amministrativo (Decreto Legislativo 2 luglio 2010, n. 104), entro sessanta giorni dalla data di comunicazione dello stesso, fatti salvi i maggiori termini di cui all'art. 41, comma 5, del Codice del processo amministrativo, ovvero può essere proposto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi dell'art.8 del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 entro il termine di centoventi giorni dalla data di comunicazione del parere stesso.

Il presente provvedimento sarà comunicato ai soggetti interessati e pubblicato nel Bollettino dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

L'estratto del provvedimento è altresì pubblicato, entro venti giorni dalla comunicazione della sua adozione, in apposita sezione del sito *internet* istituzionale dell'Autorità.

IL SEGRETARIO GENERALE
Roberto Chieppa

IL PRESIDENTE
Giovanni Pitruzzella

CV59- PRELIOS - CONTRATTI SETTORE IMMOBILIARE

Allegato al provvedimento n.24996

Allegato al provvedimento dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato del 25 giugno 2014 in materia di tutela amministrativa contro le clausole vessatorie ex articolo 37 bis del Codice del Consumo.

[OMISSIS]

In data 31 gennaio 2014, è stato avviato il procedimento CV59- PRELIOS - CONTRATTI SETTORE IMMOBILIARE nei confronti della società Prelios Agency S.p.A. (di seguito Prelios).

[OMISSIS]

Le clausole oggetto di istruttoria sono contenute nei moduli contrattuali predisposti da Prelios Agency S.p.A. e impiegati dagli affiliati per l'attività di intermediazione immobiliare limitatamente ai rapporti contrattuali tra l'impresa e i clienti consumatori. Tali contratti hanno ad oggetto:

- i) il conferimento dell'incarico di mediazione per la vendita o la locazione di immobili;
- ii) la formulazione della proposta irrevocabile d'acquisto o di locazione.

In particolare, riguardo ai moduli contrattuali per il conferimento dell'incarico di mediazione costituiscono oggetto di valutazione, ai sensi degli articoli 33 e seguenti del Codice del Consumo, le clausole di seguito trascritte:

- a) "5) Durata dell'incarico – Il presente incarico di mediazione ha durata dal... al... compreso. Alla scadenza del suddetto termine, l'incarico (...) si rinnoverà tacitamente per uguale durata e soltanto per una sola volta, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte (...) almeno 15 giorni (per l'incarico di durata fino ad un trimestre), 30 giorni (per l'incarico di durata fino a un semestre), 45 giorni (per l'incarico di durata fino ad un anno) prima della scadenza" - "10) Incarico non in esclusiva o in esclusiva – Il presente incarico di mediazione viene conferito: (...) B) in esclusiva (...).
- b) "11) Clausola Penale e Corrispettivo – 11.1 (...) Il Proprietario dovrà corrispondere all'Agente immobiliare una penale pari al 60% della provvigione pattuita nei seguenti casi: a) impossibilità di dare esecuzione all'incarico per causa imputabile al Proprietario (ad es. per aver impedito le visite all'immobile (...)."- "11.2. In caso di mancata accettazione da parte del Proprietario, per causa imputabile allo stesso, di una proposta di acquisto raccolta in conformità al presente incarico, il Proprietario sarà tenuto a corrispondere all'agente Immobiliare a titolo di remunerazione per l'attività svolta, un corrispettivo pari al 50% (cinquanta per cento) della provvigione oltre ad IVA."

Le clausole sopra trascritte hanno identica formulazione sia nei contratti per il conferimento dell'incarico di vendita, sia in quelli per il conferimento dell'incarico di locazione, ravvisandosi in esse solo una diversità di soggetti ("Venditore" o "Locatore") e di oggetto ("vendita" o "locazione").

Con riferimento al modulo contrattuale per la formulazione della proposta irrevocabile di acquisto o locazione costituisce oggetto del presente procedimento la seguente clausola:

a) irrevocabilità della proposta: “7) Termine di irrevocabilità della Proposta – Accettazione – Non accettazione ed effetti - La presente proposta di acquisto è irrevocabile da oggi per 7 giorni / 15 giorni e, pertanto, fino al..... compreso, e diverrà priva di ogni effetto in caso di mancata tempestiva comunicazione, entro il predetto termine, al Proponente dell'accettazione della proposta stessa da parte del Proprietario. L'accettazione della proposta da parte del Proprietario sarà comunicata dall'Agente Immobiliare al Proponente presso il domicilio eletto, tramite telegramma, lettera raccomandata A.R. o telefax. (...)”

Tali clausole possono avere per oggetto o per effetto quello di:

- limitare la libertà contrattuale del consumatore in ragione del rinnovo tacito dell'incarico unitamente al patto di esclusiva per un tempo indefinito;
- prevedere un termine per la disdetta troppo anticipato rispetto alla scadenza;
- sancire a carico del consumatore limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni o restrizioni alla libertà contrattuale non essendo fatta salva l'ipotesi in cui il fatto impeditivo all'esecuzione dell'incarico o il rifiuto di accettare una proposta d'acquisto siano dovuti a giustificato motivo;
- limitare la libertà contrattuale del consumatore in ragione della previsione dell'irrevocabilità senza indicare il termine entro cui il mediatore è tenuto a comunicare la proposta di acquisto al promissario venditore.

[OMISSIS]

Di seguito si procede alla valutazione dei singoli profili di vessatorietà per ciascuna disposizione contrattuale rilevante, valutando anche le modifiche delle clausole che Prelios intende attuare, secondo quanto rappresentato nel corso del procedimento e, in particolare nella memoria del 9 maggio 2014. Circa i tempi di implementazione delle modifiche proposte si evidenzia che Prelios ha dichiarato che le nuove clausole, salve diverse determinazioni dell'Autorità, sarebbero state implementate ove ritenute non vessatorie, provvedendo al deposito dei nuovi contratti presso gli organi amministrativi competenti.

[OMISSIS]

RITENUTO, in particolare, sulla base delle considerazioni suesposte, che le clausole descritte al punto II del presente provvedimento, sono vessatorie ai sensi degli articoli 33 e seguenti del Codice del Consumo;

[OMISSIS]

DELIBERA

a) che le clausole di cui ai punti 5) e 10) dell'incarico di mediazione a vendere o locare, rubricate rispettivamente “Durata dell'incarico” e “Incarico non in esclusiva o in esclusiva”, descritte al punto II del presente provvedimento, sono in contrasto con l'articolo 35, comma 1, del Codice del Consumo per le ragioni e nei limiti esposti in motivazione;

b) che la clausola di cui al punto 5) dell'incarico di mediazione a vendere o locare, rubricata "Durata dell'incarico", descritta al punto II del presente provvedimento, nella parte in cui disciplina i termini per la disdetta integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettera i), del Codice del Consumo per le ragioni e nei limiti esposti in motivazione;

c) che la clausola di cui al punto 11) dell'incarico di mediazione a vendere e locare, rubricata "Clausola penale e corrispettivo", descritta al punto II del presente provvedimento, integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettera t), del Codice del Consumo per le ragioni e nei limiti esposti in motivazione;

d) che la clausola di cui al punto 7) del contratto recante la proposta irrevocabile, rubricata "Termine di irrevocabilità della proposta – Accettazione – Non accettazione ed effetti", descritta al punto II del presente provvedimento, integra una fattispecie di clausola vessatoria ai sensi dell'articolo 33, commi 1 e 2, lettera t), del Codice del Consumo per le ragioni e nei limiti esposti in motivazione;

[OMISSIS]
