

Anno XLV - 28 febbraio 2001

Consulente

IMMOBILIARE

648

www.consulenteimmobiliare.ilsole24ore.com

I M M O B I L I

MODELLI CONTRATTUALI

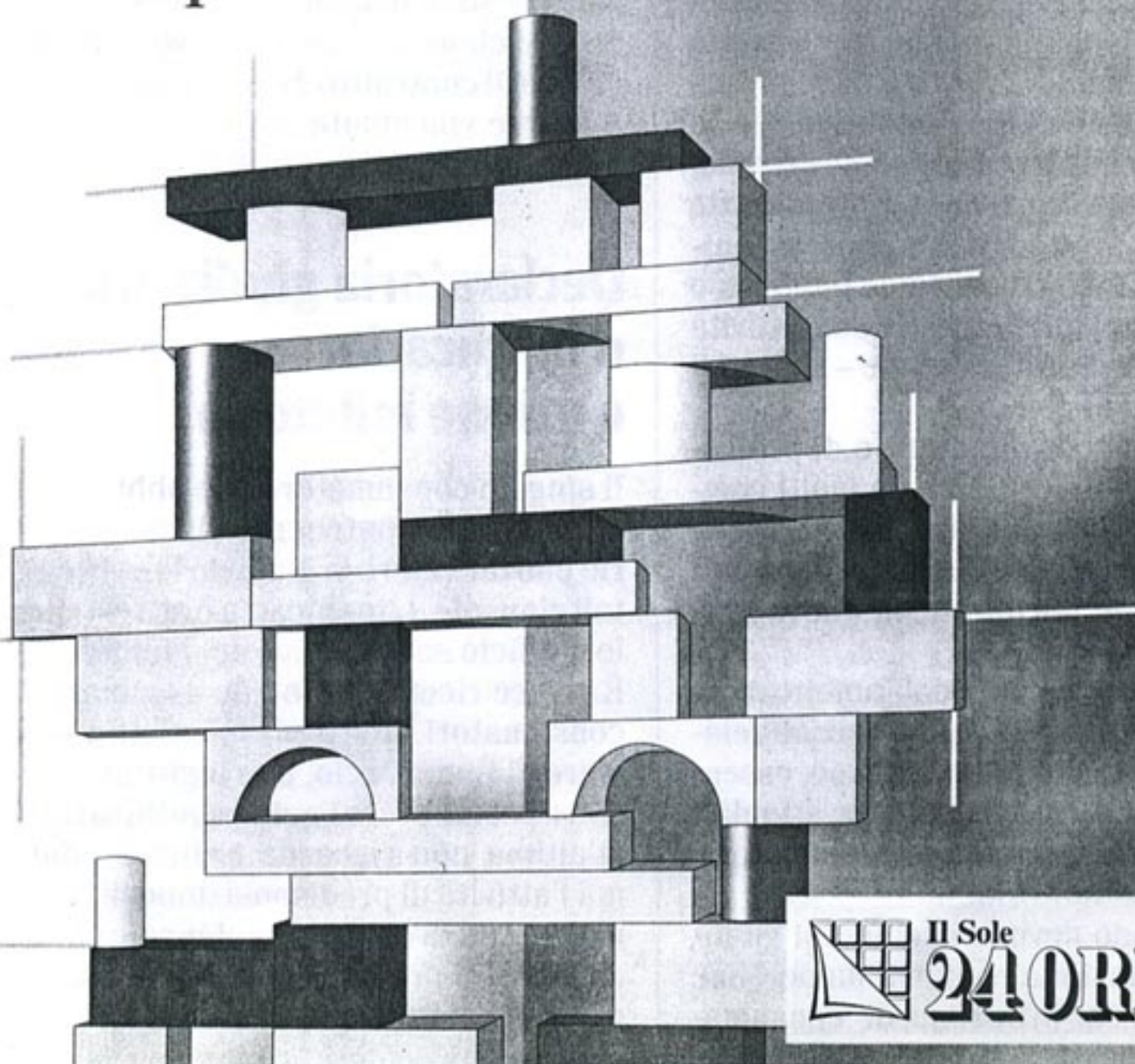
**Incarico
di mediazione
e proposta
d'acquisto**

E D I L I Z I A

SICUREZZA NEL CANTIERE

**Il coordinatore
per l'esecuzione**

linee guida
del Consiglio nazionale geometri



Il Sole
24 ORE

Daniele Mammani
e Mauro Danielli

FIMAA Italia

Modelli: incarico di mediazione e proposta d'acquisto/locazione

L'entrata in vigore della legge 52 del 6 febbraio 1996 [→C196-968] – inserendo nel libro IV, titolo secondo del codice civile un nuovo capo, il XIV-bis, intitolato «Dei contratti del consumatore» formato da cinque articoli (dal 1469-bis al 1469-sexies), sulle cosiddette clausole vessatorie – ha determinato la necessità di procedere a una revisione della modulistica in uso ai mediatori al fine di adeguare i contenuti della stessa ai nuovi precetti normativi. In questo contesto legislativo la Federazione italiana mediatori agenti d'affari ha predisposto una nuova modulistica standard (utile sia per l'acquisto sia per la locazione) adeguandola alle nuove disposizioni di legge. Il risultato che pubblichiamo è anche il frutto di un costante e continuo dialogo tra la FIMAA e le CCIAA.

■ La nuova normativa trova applicazione a tutti i contratti conclusi tra il consumatore e il professionista, che hanno per oggetto «la cessione di beni e la prestazione di servizi», intendendosi come **consumatore** la persona fisica che agisca per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta, e come **professionista** la persona fisica o giuridica pubblica o privata che – nel quadro della sua attività imprenditoriale o professionale – utilizzi il contratto di cui al comma 1.

Le definizioni di consumatore e di professionista sono state criticate da molti commentatori per ragioni sia di forma sia di sostanza, facendo esse sorgere consistenti dubbi sulla reale portata della nuova normativa.

Deve ritenersi che esulino dall'ambito della presente legge tutti i modelli negoziali relativi alla vendita e acquisto d'aziende, essendo indubbio che tali contratti sono stipulati in vista e in funzione dello svolgimento di un'attività imprenditoriale.

Allo stesso modo devono escludersi gli incarichi di mediazione conferiti da persone giuridiche dato che la nozione di "consuma-

tore" fa esplicito e chiaro riferimento alle sole persone fisiche.

Solo le clausole vessatorie sono inefficaci, mentre il contratto che le contiene continua a essere vincolante per le parti (principio della validità del contratto).

Declaratoria giudiziaria d'inefficacia e azione inibitoria

Il singolo consumatore che abbia concluso un contratto contenente clausole vessatorie può far valere in giudizio l'**inefficacia** di tali clausole. L'inefficacia è altresì rilevabile d'ufficio su iniziativa del giudice.

È invece riconosciuta alle associazioni dei consumatori, dei professionisti e alle Camere di Commercio, una legittimazione attiva a promuovere l'**azione inibitoria**. Quest'ultima non riguarda i singoli contratti, ma l'attività di predisposizione di condizioni generali di contratto (clausole standard) da parte di professionisti o associazioni di professionisti.