

NOTE ESPLICATIVE ALLEGATE AL CONTRATTO TIPO: INCARICO DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Le presenti note sono redatte allo scopo di fornire alcuni elementi utili ad una migliore comprensione del testo e sono rivolte, in particolare, alle associazioni che vorranno diffondere lo schema contrattuale ai loro aderenti. Non sono destinate, pertanto, ad essere allegate ai singoli contratti conclusi.

Nota alla descrizione del soggetto che conferisce l'incarico. E' necessario, al fine di un corretto adempimento dell'incarico e dell'obbligo di informazione alle parti, che al mediatore venga esibita la documentazione comprovante il potere di disporre dell'immobile da parte del venditore, in particolare nei casi di successione ereditaria, comunione tra eredi, comunione tra coniugi, proprietà, procura a vendere.

Nota all'art. 3 Il contratto preliminare si perfeziona nel momento in cui chi ha sottoscritto la proposta d'acquisto ha conoscenza dell'accettazione da parte del venditore. Potranno prevedersi, come è prassi, eventuali successive trascrizioni o integrazioni della proposta accettata, ma l'effetto obbligatorio tra le parti, che le vincola alla stipulazione del contratto definitivo con effetto traslativo della proprietà dell'immobile, sorge in relazione al modulo contenente la proposta d'acquisto. Alla conclusione del preliminare, come noto, matura il diritto alla provvigione a favore del mediatore, che si prescrive in un anno, come stabilisce l'art. 2950 c.c.. Si noti che il mediatore ha diritto al compenso in tutti i casi in cui il contratto si conclude per effetto del suo intervento, tra soggetti che egli ha messo in relazione, anche successivamente alla scadenza dell'incarico. Si precisa in proposito che non è stabilito alcun limite temporale oltre il quale il mediatore non possa vantare il diritto al compenso, sarà necessario, tuttavia, fornire la prova del nesso tra la conclusione del contratto e la precedente attività mediatoria. Si precisa che in tali ipotesi la decorrenza del termine di prescrizione si considera sospesa e ricomincia a decorrere dalla conoscenza da parte del mediatore dell'avvenuta conclusione del contratto.

Nota all'art. 6 La somma consegnata al momento della sottoscrizione della proposta ha funzione di deposito fiduciario, destinato a dimostrare la serietà delle trattative, e deve essere restituita in caso di mancata accettazione. Successivamente alla conoscenza dell'accettazione e, quindi, alla conclusione del contratto, invece, quella stessa somma, sola o in aggiunta ad altra secondo le pattuizioni, assume la funzione di caparra confirmatoria, disciplinata dall'art. 1385 c.c..

Nota all'art. 9 La clausola di esclusiva vieta al consumatore di concludere il contratto direttamente o mediante altro mediatore e comporta, pertanto, una restrizione della libertà contrattuale con i terzi: integra quindi una delle clausole che si presumono vessatorie ai sensi dell'art. 1469 bis, c.3, n.18. Per questo motivo, ricordando che la presunzione di vessatorietà è superata dalla dimostrazione che la clausola stessa è stata oggetto di trattativa tra le parti, è importante che al consumatore vengano prospettate con chiarezza le due alternative, specificando anche, esaurientemente, le conseguenze della scelta effettuata.

Nota all'art. 11 Le penali indicate sono liberamente negoziabili e modificabili dalle parti. Nel caso A), è opportuna una penale con una percentuale più bassa in quanto si tratta di ipotesi in cui l'Agenzia non ha ancora svolto un'attività tale da giustificare una penale troppo alta, mentre nel caso B) è opportuno prevedere una penale con percentuale più alta in quanto si tratta di ipotesi in cui l'Agenzia ha già svolto un'attività consistente, tutto ciò nel rispetto della normativa vigente che considera vessatoria la clausola penale d'importo manifestamente eccessivo (ex art. 1469 bis, comma 2, n. 6, c.c.).

Si precisa che l'eventuale rifiuto da parte del venditore di accettare una proposta conforme alle richieste ma proveniente da persona di cui sia nota l'insolvenza oppure lo stato d'incapacità non deve considerarsi inadempimento e non comporta l'applicazione della penale. Qualora tale stato di insolvenza o di incapacità, inoltre, fosse già noto al mediatore, troverebbe applicazione la sanzione amministrativa prevista dall'art. 1764 c.c..