

AUTORITA' GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO, Adunanza del 25/03/2004. – Codici deontologici associazioni di categoria agenti immobiliari.

La Guardia di Finanza segnalava all'Autorità garante della concorrenza e del mercato che i codici deontologici delle tre maggiori associazioni di categoria degli agenti immobiliari contenevano disposizioni che indicavano di fatto tariffe minime delle provvigioni spettanti agli iscritti per i vari servizi resi.

L'art. 1755 C.c. stabilisce che il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per l'effetto del suo intervento. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di Usi, sono determinate dal giudice secondo equità.

Gli Usi costituiscono fonti terziarie e non scritte del diritto (dopo le leggi ed i regolamenti), scaturenti dal generale, uniforme, costante e comune comportamento degli individui tenuto per un prolungato lasso di tempo. Essi acquisiscono efficacia se vi fanno esplicito rinvio le fonti primarie o secondarie negli ambiti da queste regolate; nei settori non disciplinati da leggi o regolamenti gli Usi assurgono a fonti autonome con efficacia vincolante. In materia di intermediazione immobiliare essi hanno la funzione di orientare il giudice per l'adozione di provvedimenti secondo equità in mancanza di accordo tra le parti sulla misura della provvigione spettante all'agente immobiliare.

Le Camere di Commercio Industria Artigianato Agricoltura hanno il compito di raccogliere, accertare e revisionare gli Usi e le Consuetudini commerciali esistenti nelle Province di rispettiva competenza ed in mancanza di accordo tra le parti circa la quantificazione della provvigione, assumono efficacia le percentuali contenute nella Raccolta provinciale degli Usi e Consuetudini vigente. La misura della provvigione è comunemente stabilita in percentuale e ciò fa sì che non vi sia una corrispondenza tra l'onorario ed il lavoro sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo realmente profuso dall'agente: ad esempio in periodi di tempo di prezzi crescenti degli immobili, le spettanze mediatorie, a parità di servizi resi, aumentano.

Il contenuto dei tre codici deontologici tende ad eliminare o quantomeno limitare soverchiamente la libera concorrenza tra gli iscritti nel procacciamento della clientela.

I codici deontologici sanciscono infatti che la misura della provvigione pattuita non deve essere inferiore a quanto contenuto nella Raccolta provinciale degli Usi e Consuetudini tenuta dalla Camera di Commercio di territoriale appartenenza. Queste previsioni, che di fatto hanno distorto la portata degli usi come fonte del diritto, sono atte a restringere la libera concorrenza tra gli operatori del settore e pertanto costituiscono violazione particolarmente grave della normativa antitrust e tendono a pregiudicare gli interessi dei consumatori.

G. B.