Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Le clausole vessatorie nei contratti immobiliari

Situazione al
08/2021

Il 22 febbraio 1996 è entrata in vigore la legge n. 52. Questa legge regola le cosiddette "clausole vessatorie", quelle condizioni contrattuali che vengono poste nell'interesse prevalente di una delle parti (quella che redige il contratto).

Banche e assicurazioni hanno abusato per anni delle clausole vessatorie, facilmente riconoscibili in quanto elencate alla fine dei contratti dove viene richiesta una seconda firma.

Con la legge 52/96 molte di queste clausole sono diventate illegittime e pertanto le banche e le assicurazioni hanno dovuto cambiare i moduli dei loro contratti.

Ma anche nel settore immobiliare queste clausole sono adoperate, specialmente dalle imprese costruttrici o dalle agenzie immobiliari al momento della stipula dei preliminari di compravendita.

E' interesse di chi compra casa rifiutare di apporre ulteriori firme per clausole contrattuali sfavorevoli anche se oggi esiste una maggiore tutela grazie a questa legge.

Esempi di clausole vessatorie che riguardano i contratti immobiliari, espressamente vietate dalla nuova legge:

- limitazione della responsabilità del costruttore per i danni provocati;

- limitare le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista o del costruttore;

- escludere o limitare l'opponibilità da parte del consumatore alla compensazione di un debito nei confronti dell'impresa o del professionista;

- prevedere un impegno definitivo del consumatore, mentre l' esecuzione della prestazione dell'impresa o del professionista dipende esclusivamente dalla sua volontà;

- consentire all'impresa o al professionista di trattenere una somma di denaro versata dal consumatore se quest'ultimo non conclude il contratto, senza prevedere il diritto del consumatore di esigere il doppio della somma versata nel caso sia l'impresa o il professionista a non concludere il contratto;

- imporre al consumatore risarcimenti eccessivi in caso di inadempimento o ritardo dell'adempimento;

- stabilire che il prezzo di beni o servizi sia determinato al momento della consegna;

- consentire di aumentare il prezzo senza che il consumatore possa recedere se il prezzo finale è eccessivamente elevato rispetto a quello convenuto;

- stabilire come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza del consumatore;

- limitare la responsabilità dell'impresa o del professionista rispetto alle obbligazioni derivanti dal contratto **(esempio non rispondere dei danni provocati dalla ritardata consegna dell'immobile; clausola ancora molto usata dalle imprese di costruzione)**