

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



CODICE AL CONSUMO NOVITA' IN MATERIA DI CONTRATTI DI SERVIZI CON TACITO RINNOVO

(a cura della Segreteria FIMAA MiLoMB)

La Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2022, entrata in vigore il 31 dicembre 2023, contiene anche un articolo che tratta il tema dei contratti di servizi a tacito rinnovo (art. 14). La norma interviene sul **Codice del Consumo**, nell'ambito dedicato ai diritti dei consumatori nei contratti, inserendovi un nuovo articolo. Nello specifico viene previsto l'**art. 65 bis** rubricato "**Contratti di servizi a tacito rinnovo**" ai sensi del quale nei contratti di servizi stipulati a tempo determinato con clausola di rinnovo automatico, il professionista, **30 (trenta) giorni prima della scadenza del contratto**, è tenuto ad avvisare il consumatore della data entro cui può inviare formale disdetta. La comunicazione di cui sopra va inviata per iscritto, tramite sms o altra modalità telematica indicata dal consumatore, e **la sua mancanza consente al consumatore, sino alla successiva scadenza del contratto, di recedere in qualsiasi momento senza spese.**

Negli incarichi di mediazione che prevedono la clausola del tacito rinnovo deve esserci sempre, per il Consumatore, la possibilità di disdetta entro una certa scadenza, pena la vessatorietà del tacito rinnovo fine a se stesso. Anche nella nostra modulistica (incarico di mediazione per compravendita o locazione di immobile) vi è la clausola relativa alla DURATA DELL'INCARICO che prevede due opzioni: *1. il contratto si intenderà cessato a tutti gli effetti senza oneri e vincoli per il Consumatore; 2. il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo e per una sola volta, alle stesse condizioni dell'incarico originario, salvo disdetta pervenuta all'Agente Immobiliare a mezzo lettera raccomandata A.R., telefax o telegramma, almeno giorni prima della scadenza.*

Secondo quanto previsto dalla nuova norma, prima di tutto il mediatore ha l'onere di farsi precisare dal Consumatore con quale mezzo dovrà essere comunicato l'avviso di scadenza del contratto (tramite sms o altra modalità telematica, dice il testo). Quindi, il mediatore dovrà avvisare il Consumatore della scadenza del contratto – in forma scritta – con 30 giorni di anticipo. Questo termine, però, può andare in contraddizione con il termine che il Consumatore ha per dare disdetta di rinnovo (che, spesso, negli incarichi immobiliari è superiore ai 30 giorni) e vanifica il senso stesso del provvedimento.

Avrebbe avuto, infatti, molto più senso applicare il preavviso dei 30 giorni non alla scadenza del contratto ma al termine entro il quale il Consumatore deve manifestare il diniego di rinnovo.

Pertanto, in attesa che il legislatore fornisca chiarimenti in merito, in via prudenziale suggeriamo di procedere con l'invio di una comunicazione scritta da indirizzare al Consumatore entro 30 giorni dalla scadenza del termine di preavviso (es.: se in un incarico si indica che il Consumatore ha 45 giorni di tempo entro la scadenza del contratto per inviare comunicazione di diniego di tacito rinnovo, 30 giorni prima di questi 45 giorni il mediatore deve ricordare al Consumatore questa scadenza).

Poiché questo è solo uno dei tanti aspetti del Codice al Consumo che influiscono sulla operatività del mediatore, soprattutto in materia di incarichi di vendita o di locazione, a breve produrremo un vademecum riassuntivo di tutti gli articoli di interesse. Si coglie l'occasione per ricordare che il termine di diritto di recesso da contratti sottoscritti al di fuori dei locali commerciali del professionista è di 30 (trenta) giorni e che è in capo al mediatore di comunicare al cliente consumatore gli estremi di suddetto diritto e le modalità perché possa essere esercitato.