



COMUNICATO STAMPA n. 21/25

Lussemburgo, 27 febbraio 2025

Sentenza della Corte nella causa C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE e a.

Servizi di intermediazione immobiliare: il diritto dell'Unione non osta all'imposizione di un tetto massimo per le provvigioni delle agenzie immobiliari in misura pari al 4 % del prezzo di vendita o di locazione

Una misura siffatta deve nondimeno essere proporzionata in rapporto ai legittimi obiettivi che essa mira a raggiungere

La Corte costituzionale slovena esamina la costituzionalità della legge sui servizi di intermediazione immobiliare.

Tale legge limita la provvigione applicata per detti servizi in caso di acquisto, di vendita o di locazione di un bene immobile. Per quanto riguarda l'acquisto o la vendita, la provvigione non può eccedere il 4 % del prezzo contrattuale ¹. Quanto alla locazione, il tetto massimo è pari al 4 % dell'importo risultante dalla moltiplicazione del canone di locazione mensile per il numero di mesi per i quali l'immobile viene locato ². Un contratto di intermediazione che contravvenga alla suddetta limitazione delle provvigioni è considerato nullo.

Dubitando della conformità di tale misura al diritto dell'Unione ³, la Corte costituzionale slovena ha adito la Corte di giustizia. I suoi dubbi si riferiscono alla fissazione di un tetto massimo applicata ai servizi di intermediazione relativi ad un edificio residenziale unifamiliare, ad un appartamento o ad un'unità abitativa, acquistati o presi in locazione da una persona fisica.

Nella sua sentenza, la Corte ricorda che una misura come quella prevista dalla legge slovena può essere ammessa se: i) non è discriminatoria, ii) è giustificata da un motivo imperativo di interesse generale e iii) è proporzionata.

La limitazione delle provvigioni non sembra discriminatoria, in quanto si applica indipendentemente dal luogo della sede della società immobiliare interessata.

Quanto alla giustificazione, **la fissazione di un tetto massimo appare idonea a promuovere l'accessibilità di alloggi adeguati a prezzi ragionevoli**, dato che l'importo della provvigione è probabilmente ripercosso sul prezzo di vendita o sul canone di locazione. Ciò è particolarmente importante nei confronti delle persone vulnerabili, ossia i giovani, gli studenti, nonché le persone anziane. Tale misura può anche contribuire alla **protezione dei consumatori rafforzando la trasparenza dei prezzi e impedendo l'applicazione di tariffe eccessive**.

Spetterà alla Corte costituzionale slovena verificare se la limitazione delle provvigioni sia necessaria per raggiungere gli obiettivi sopra menzionati e se non vi siano misure meno restrittive che permettano di ottenere il medesimo Stato. A questo proposito, essa sarà tenuta ad esaminare, tra l'altro, se il legislatore nazionale avrebbe potuto mettere in atto una misura specificamente mirata sui consumatori vulnerabili e se il compenso per i servizi di intermediazione immobiliare permetta alle società che li forniscono di coprire le proprie spese e di realizzare un utile ragionevole.

IMPORTANTE: Il rinvio pregiudiziale consente ai giudici degli Stati membri, nell'ambito di una controversia della quale sono investiti, di interpellare la Corte in merito all'interpretazione del diritto dell'Unione o alla validità di un atto dell'Unione. La Corte non risolve la controversia nazionale. Spetta al giudice nazionale risolvere la causa conformemente alla decisione della Corte. Tale decisione vincola egualmente gli altri giudici nazionali ai quali venga sottoposto un problema simile.

Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione che non impegna la Corte di giustizia.

Il [testo integrale ed, eventualmente, la sintesi](#) della sentenza sono pubblicati sul sito CURIA il giorno della pronuncia.

Contatto stampa: Sofia Riesino ☎(+352) 4303 2088.

Immagini della pronuncia della sentenza sono disponibili su «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106

Restate in contatto!



¹ La fissazione di un tetto massimo non si applica qualora il valore contrattuale dell'immobile sia inferiore a EUR 10 000.

² In ogni caso, la provvigione non può eccedere l'importo di un canone di locazione mensile né essere inferiore a EUR 150.

³ Segnatamente, la [direttiva 2006/123/CE](#) del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno.