

DELIBERAZIONE N. 104 DEL 14.06.2012

OGGETTO: PROTOCOLLO D'INTESA PER LA PROMOZIONE DEI CONTRATTI TIPO ED IL CONTROLLO DELLE CLAUSOLE INIQUE. DETERMINAZIONI

Il Presidente relaziona sull'argomento ricordando che la Legge 29/12/1993 n. 580, nell'assegnare alle Camere di Commercio importanti compiti per la realizzazione di un mercato sempre più equilibrato e trasparente consentendo loro di svolgere numerose funzioni allo scopo di favorire una concorrenza corretta tra le imprese e tutelare in maniera sempre più adeguata i consumatori nell'interesse generale dell'economia, ha previsto, in particolare, all'articolo 2, comma 4, l'attribuzione delle funzioni in materia di predisposizione di contratti tipo e di rilevazione delle clausole inique inserite nei contratti conclusi con i consumatori.

Il sistema camerale, pertanto, ha posto in essere un Progetto "per la divulgazione a livello nazionale di contratti tipo e verifica sulla presenza delle clausole inique nei contratti per i consumatori" previsto dall'articolo 9, comma 4, del D.M. 2 marzo 2006 approvato dal Direttore Generale per l'Armonizzazione del Mercato e la Tutela dei consumatori del Ministero dello Sviluppo Economico, coordinato dall'Unione Italiana delle Camere di Commercio.

Attraverso tale Progetto nazionale si è inteso mettere a disposizione di tutti gli operatori economici (imprese, consumatori, professionisti e loro associazioni) il frutto del lavoro di diverse Camere di Commercio nell'intento di assicurare, in collaborazione con i rappresentanti dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato e del Ministero dello Sviluppo Economico, regole di trasparenza e di equità al mercato.

A tal fine la Camera di Commercio di Bari intende mettere a disposizione delle associazioni e degli ordini e collegi professionali i seguenti contratti tipo ed i seguenti pareri sulle clausole inique contenute nei modelli contrattuali standard elaborati dal Progetto nazionale sopraccitato e precisamente:

Contratti tipo

a. settore turismo e trasporti

1) albergo;

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

- 2) alloggio (Bed & Breakfast);
- 3) multiproprietà immobiliare;
- 4) trasporto marittimo di persone;
- 5) noleggio camper;
- 6) trasloco di arredi ed effetti personali;

b. settore artigianato

- 1) amministrazione condominiale;
- 2) lavori in materia di impianti elettrici condominiali;
- 3) manutenzione di impianto termico condominiale centralizzato di potenza superiore a 35 Kw;
- 4) manutenzione di impianto termico condominiale centralizzato con nomina del terzo responsabile;
- 5) manutenzione software;
- 6) sviluppo software;

c. settore commercio

- 1) affitto d'azienda;
- 2) cessione d'azienda;
- 3) cessione di ramo di azienda;
- 4) vendita on-line di beni di consumo;
- 5) subfornitura nelle attività produttive di lavorazioni;
- 6) subfornitura nelle attività produttive di prodotti;
- 7) subfornitura nelle attività produttive di servizi;
- 8) acquisto e somministrazione di volumi;
- 9) vendita di aggiornamenti di opere enciclopediche consegnate in omaggio;
- 10) vendita di elettrodomestici a domicilio;
- 11) distribuzione di mobili e beni d'arredamento;
- 12) contratto normativo di vendita di mobili e beni d'arredamento
- 13) vendita di mobili e beni d'arredamento;

d. settore edile

- 1) appalto di lavori privati;
- 2) preliminare di compravendita immobiliare;

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

3) preliminare di compravendita immobiliare di porzione di edificio da costruire;

4) locazione ad uso commerciale;

5) locazione ad uso abitativo "mercato libero 4 + 4";

e. settore servizi

1) contratto tipo e modulo di iscrizione a centri di estetica e benessere;

2) prestazione di servizi on line;

3) contratto tipo e modulo di iscrizione a scuole guida;

Pareri sulle clausole inique

a. settore commercio

contratti di vendita on-line;

b. settore finanziario

contratti di carte di credito al consumo tramite carte revolving;

c. settore servizi

1) contratti del settore dell'estetica e del benessere;

2) contratti di formazione;

3) contratti di scuola guida;

Codice di comportamento

a. settore edile

acquisto di immobili da costruire.

il Presidente invita, pertanto, la Giunta ad approvare l'allegato Protocollo di intesa.

LA GIUNTA

- Sentita la relazione del Presidente;
- Visto l'art. 2, comma 4 della L. 580/1993 e s.m.i.;
- Ritenuto opportuno deliberare in merito;
- Visto il parere favorevole dell'Avv. Vincenzo Pignataro, Dirigente del Settore Legale e Fede Pubblica, Statistica e Agricoltura;

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

- visto il parere favorevole reso dal Segretario Generale f.f. dott. Raffaele Vastano in merito alla legittimità del provvedimento;
- a voti unanimi espressi in termini di legge;

D E L I B E R A

- per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate, di approvare il Protocollo di intesa per la promozione dei contratti tipo ed il controllo delle clausole inique, che si allega alla presente delibera per formarne parte integrante ;
- di dare mandato al Presidente della Camera di Commercio, dott. Alessandro Ambrosi, per la sottoscrizione del suddetto protocollo.

IL SEGRETARIO GENERALE f.f.
(Dott. Raffaele Vastano)

IL PRESIDENTE
(Dott. Alessandro Ambrosi)

**PROTOCOLLO D'INTESA PER LA PROMOZIONE DEI CONTRATTI TIPO
ED IL CONTROLLO DELLE CLAUSOLE INIQUE**

PREMESSO CHE

- La legge n. 580 del 29 dicembre 1993 ha assegnato alle Camere di Commercio italiane importanti compiti per la realizzazione di un mercato sempre più equilibrato e trasparente.
- Questo riconoscimento ha consentito alle Camere di Commercio di svolgere numerose funzioni allo scopo di favorire una concorrenza corretta tra le imprese e tutelare in maniera sempre più adeguata i consumatori nell'interesse generale dell'economia.
- Tra queste funzioni, l'art. 2, comma 4, della legge n. 580 del 1993 ha previsto, in particolare: la predisposizione di contratti tipo e la rilevazione delle clausole inique inserite nei contratti conclusi con i consumatori.
- Le clausole inique o vessatorie sono quelle clausole che determinano, a sfavore del consumatore, uno squilibrio rilevante nei diritti e negli obblighi derivanti da un contratto.
- I contratti tipo sono strumenti a carattere preventivo che si predispongono per evitare l'insorgenza di problemi tra consumatori e imprese e che consentono di assicurare regole di trasparenza e di equità; questo è possibile grazie alla collaborazione delle Associazioni imprenditoriali e delle Associazioni dei consumatori che trovano nelle Camere una sede ideale per raggiungere un accordo.
- Grazie al loro ruolo di enti pubblici, indipendenti e imparziali, le Camere di Commercio da anni svolgono con competenza tali compiti, confermandosi veri e propri enti di regolazione del mercato, avvertendo, pertanto, la necessità di predisporre strumenti uniformi che potessero dare risposte concrete alle imprese ed ai consumatori di tutta Italia.

CONSIDERATO CHE

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

- Il sistema camerale – per merito della positiva esperienza raggiunta sino ad oggi – ha inteso dunque compiere un ulteriore salto di qualità, ponendo in essere un Progetto *“per la divulgazione a livello nazionale di contratti tipo e verifica sulla presenza delle clausole inique nei contratti per i consumatori”*, previsto all’art. 9 del Decreto della Direzione Generale per la Tutela del Consumatore del Ministero dello Sviluppo Economico, finanziato e approvato il 21 novembre 2006, finalizzato alla predisposizione e alla successiva divulgazione a livello nazionale, di pareri sulla presenza delle clausole inique contenute nei modelli contrattuali standard in uso nei principali settori economici e schemi contrattuali privi di clausole vessatorie.
- La elaborazione dei pareri sulla vessatorietà delle clausole nei contratti conclusi con i consumatori e la predisposizione dei contratti tipo, coordinata a livello nazionale dall’Unioncamere, è il frutto del lavoro di diverse Camere di Commercio ed il risultato di una concertazione sia a livello locale che nazionale con i principali rappresentanti delle categorie economiche interessate e delle associazioni dei consumatori.
- Si è inteso pertanto, da un lato, rendere più omogenei i risultati delle attività che le Camere di Commercio hanno svolto e continuano a svolgere nell’ambito della regolazione del mercato e, dall’altro, in relazione alle loro caratteristiche di flessibilità e agilità, renderli capaci di recepire eventuali specificità che dovessero pervenire dai contesti territoriali.
- Mediante il Progetto nazionale le Camere di Commercio italiane hanno inteso dunque mettere a disposizione di tutti gli operatori economici (imprese, consumatori, professionisti e loro Associazioni) il frutto della loro attività, nell’attività, nell’intento di assicurare, in collaborazione con i rappresentanti dell’Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato e del Ministero dello Sviluppo Economico, regole di trasparenza e di equità al mercato, per accrescere la competitività.
- I settori di intervento prescelti nella predisposizione di contratti-tipo e di controllo delle clausole-inique, tocca ambiti contrattuali estremamente differenti nei quali si persegue altresì lo scopo di deflazionare e prevenire il contenzioso tra professionisti e consumatori, anche mediante l’inserimento di clausole di risoluzione alternativa delle controversie.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

- La Commissione nazionale di coordinamento sui contratti-tipo e le clausole inique, la cui istituzione è stata prevista dalla Delibera del Comitato di Presidenza dell'Unioncamere del 5 dicembre 2006 n. 131, in attuazione del progetto di cui all'art. 9, comma 4, del decreto 2 marzo 2006, approvato dal Direttore Generale per l'Armonizzazione del Mercato e la Tutela dei consumatori del Ministero dello Sviluppo Economico il 21 novembre 2006 u.s., ha elaborato i contratti-tipo e i pareri sulle clausole inique riguardanti i settori economici del commercio, dell'artigianato, del trasporto, del turismo, dei servizi e dell'edilizia, con la partecipazione delle associazioni dei consumatori designati dal CNCU.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. La Camera di Commercio di Bari mette a disposizione delle Associazioni di categoria delle imprese, delle Associazioni dei consumatori e degli Ordini e Collegi professionali sottoscrittori del presente Protocollo d'intesa i contratti tipo ed i pareri sulle clausole inique contenute nei modelli contrattuali standard elaborati con il coordinamento dell'Unione delle Camere di Commercio e che si allegano al presente protocollo d'intesa per formarne parte integrante.
2. Le Associazioni di categoria delle imprese, le Associazioni dei consumatori e gli Ordini e Collegi professionali sottoscrittori del presente Protocollo d'intesa, ciascuno nell'ambito delle rispettive attività di competenza, si impegnano a promuovere iniziative finalizzate alla divulgazione ai propri iscritti dei contratti oggetto del protocollo medesimo allo scopo di deflazionare e prevenire il contenzioso tra professionisti e consumatori, anche mediante l'inserimento all'interno degli stessi di clausole di risoluzione alternativa alle controversie.
3. La Camera di Commercio di Bari si impegna a favorire la partecipazione delle Associazioni di categoria delle imprese, delle Associazioni dei consumatori e degli Ordini e Collegi professionali sottoscrittori del presente Protocollo d'intesa ai percorsi formativi attivati dal sistema camerale per la preparazione e l'aggiornamento dei propri iscritti sulle normative di rilievo nelle materie in questione.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

4. Il presente Protocollo d'intesa ha durata triennale a decorrere dalla data della sua sottoscrizione, salvo disdetta da comunicare mediante lettera raccomandata con preavviso di almeno 30 giorni, e potrà essere rinnovato previa volontà manifestata dalle parti.

Camera di Commercio di Bari

Enti sottoscrittori

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

CONTRATTO-TIPO
DI

ALBERGO

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

CONTRATTO DI ALBERGO

MODELLO A

**(SENZA VERSAMENTO DI CAPARRA, MA CON LA PREVISIONE DI PENALE DA
ADDEBITARE SU CARTA DI CREDITO DEL CLIENTE)**

Facendo seguito ai colloqui intercorsi, le confermiamo la disponibilità di camera/e al costo giornaliero di € per persona comprensivo di, per il periodo, per un costo totale di €

Per l'accettazione, la preghiamo di inviare via fax al n., o via e-mail all'indirizzo..... entro le ore del giorno, la presente proposta debitamente integrata e sottoscritta.

All'atto della ricezione, entro i suddetti termini, il contratto sarà concluso.

Il contratto è sottoposto alle seguenti condizioni:

1.

Diritto di recesso senza penale

Il cliente ha diritto di recedere dal contratto fino a giorno/giorni prima della data di arrivo prevista senza pagare alcuna penale. Il recesso deve essere comunicato all'albergo entro tale termine via fax o e-mail (al numero e/o all'indirizzo sopra indicato).

2.

Inadempimento del cliente

Nel caso di recesso del cliente dal contratto oltre il termine di cui al punto 1, o in caso di mancato arrivo alla data concordata, l'albergo è autorizzato ad addebitare a titolo di penale sulla carta di credito del cliente il% del costo totale del servizio di alloggio e dei servizi confermati, fatto salvo il maggior danno, la cui dimostrazione è in capo all'albergatore. In caso di partenza anticipata l'albergo ha diritto al pagamento dell'importo concordato per l'intero soggiorno, qualora non siano intervenuti diversi e successivi accordi con l'albergatore stesso, soprattutto in caso di forza maggiore.

3.

Inadempimento dell'albergo

Nel caso di impossibilità dell'albergatore a fornire i servizi confermati, l'albergo deve risarcire i danni provocati al cliente che non accetti di essere ricollocato presso una struttura ricettiva limitrofa di uguale o superiore categoria. In caso di ricollocamento le spese per il trasferimento ad altra struttura e l'eventuale differenza di prezzo della stessa sono a carico dell'albergo che non è stato in grado di fornire i servizi confermati.

4.

Ora di arrivo e di partenza

La camera d'albergo viene messa a disposizione del cliente dalle ore del giorno di arrivo, e deve essere lasciata libera dal cliente non più tardi delle ore del giorno di partenza.

5.

Clausola di composizione delle controversie

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

Per quanto non espressamente pattuito, il presente contratto è regolamentato dalle disposizioni del Codice Civile sui contratti in generale.

Ai sensi del Codice sulla privacy, la informiamo che il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato anche con mezzi informatici al solo fine di dare esecuzione al presente contratto. Per ulteriori informazioni potrà rivolgersi al Titolare del trattamento Sig.

.....

Data e firma del Titolare dell'Albergo _____

Il sottoscritto _____ residente in _____
via _____ Tel. _____ CF/PI _____
dichiara di accettare la proposta sopra riportata e autorizza l'Albergo
_____ ad addebitare sulla Carta di Credito n. _____ con
scadenza il _____ la somma di € _____ a titolo di penale nel
caso di inadempimento di cui al punto 2 delle condizioni generali di contratto.

Data e firma _____

Il sottoscritto, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. nonché degli artt. 33 e ss. del D.Lgs. n. 206/05 (Codice del Consumo), dichiara di accettare le condizioni contrattuali sopra riportate e particolarmente quelle contenute al punto 2 (inadempimento del cliente) e 4 (ora di arrivo e di partenza)

Data e firma _____

CONTRATTO DI ALBERGO

MODELLO B
(CON VERSAMENTO DI CAPARRA ADDEBITATA SU CARTA DI CREDITO)

Facendo seguito ai colloqui intercorsi, le confermiamo la disponibilità di camera/e al costo giornaliero di € per persona comprensivo di, per il periodo, per un costo totale di €

Per l'accettazione, la preghiamo di inviare via fax al n., o via e-mail all'indirizzo..... entro le ore del giorno, la presente proposta debitamente integrata e sottoscritta.

All'atto della ricezione, entro i suddetti termini, il contratto sarà concluso.

Il contratto è sottoposto alle seguenti condizioni:

1.

Caparra confirmatoria

All'atto della conclusione del contratto, il cliente è tenuto a versare il% del costo complessivo dei servizi confermati, a titolo di caparra confirmatoria.

2.

Inadempimento del cliente

In caso di recesso dal contratto da parte del cliente, o in caso di mancato arrivo senza preavviso entro (1), l'albergo tratterà l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria, fatto salvo il maggior danno, la cui dimostrazione è in capo all'albergatore. In caso di partenza anticipata l'albergo ha diritto al pagamento dell'importo concordato per l'intero soggiorno, qualora non siano intervenuti diversi e successivi accordi con l'albergatore stesso, soprattutto in caso di forza maggiore.

(1) Il periodo di preavviso deve essere individuato tenendo conto del periodo complessivo concordato in premessa.

3.

Inadempimento dell'albergo

Nel caso di impossibilità dell'albergatore a fornire i servizi di alloggio confermati, l'albergo deve restituire il doppio della caparra ricevuta, fatto salvo il maggior danno, qualora il cliente non accetti di essere ricollocato presso una struttura ricettiva limitrofa o di uguale o superiore categoria. In caso di ricollocamento le spese per il trasferimento ad altra struttura e l'eventuale differenza di prezzo della stessa sono a carico dell'albergo che non è stato in grado di fornire i servizi confermati.

4.

Ora di arrivo e di partenza

La camera d'albergo viene messa a disposizione del cliente dalle ore..... del giorno di arrivo, e deve essere lasciata libera dal cliente non più tardi delle ore del giorno di partenza.

5.

Clausola di composizione delle controversie

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di..... e risolte secondo il Regolamento di Conciliazione dalla stessa adottato.

Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

Per quanto non espressamente pattuito, il presente contratto è regolamentato dalle disposizioni del Codice Civile sui contratti in generale.

Ai sensi del Codice sulla privacy, la informiamo che il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato anche con mezzi informatici al solo fine di dare esecuzione al presente contratto. Per ulteriori informazioni potrà rivolgersi al Titolare del trattamento Sig.
.....

Data e firma del Titolare dell'Albergo _____

Il sottoscritto _____ residente in _____ via _____ tel. _____ CF/PI _____ dichiara di accettare la proposta sopra riportata e autorizza l'Albergo _____ ad addebitare sulla Carta di Credito n. _____ con scadenza il _____ la somma di € _____ a titolo di caparra confirmatoria. La caparra confirmatoria verrà trattenuta dall'Albergo nei casi previsti dal punto 2 delle condizioni generali di contratto sopra riportate.

Data e firma _____

Il sottoscritto, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. nonché degli artt. 33 e ss. del D.Lgs. n. 206/05 (Codice del Consumo), dichiara di accettare le condizioni contrattuali sopra riportate e particolarmente quelle contenute al punto 2 (inadempimento del cliente) e 4 (ora di arrivo e di partenza)

Data e firma _____

CONTRATTO DI ALBERGO

MODELLO C

(IPOTESI CON VERSAMENTO DI CAPARRA TRAMITE BONIFICO BANCARIO)

Facendo seguito ai colloqui intercorsi, le confermiamo la disponibilità di camera/e al costo giornaliero di € per persona comprensivo di, per il periodo, per un costo totale di €

Per l'accettazione, la preghiamo di inviare via fax al n., o via e-mail all'indirizzo..... entro le ore del giorno, la presente proposta debitamente integrata e sottoscritta, unitamente all'attestazione di bonifico bancario a nostro favore di €a titolo di caparra confirmatoria.

All'atto della ricezione, entro i suddetti termini, il contratto sarà concluso.

Le nostre coordinate bancarie sono le seguenti: Banca
Filiale/Agenzia ABI CAB C/C n.
.....Codice IBAN

Il contratto è sottoposto alle seguenti condizioni:

1.

Caparra confirmatoria

All'atto della conclusione del contratto, il cliente è tenuto a versare il % del costo complessivo dei servizi confermati a titolo di caparra confirmatoria.

2.

Inadempimento del cliente

In caso di recesso dal contratto da parte del cliente, o in caso di mancato arrivo senza preavviso entro (2), l'albergo tratterà l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria, fatto salvo il maggior danno. In caso di partenza anticipata l'albergo ha diritto al pagamento dell'importo concordato per l'intero soggiorno, qualora non siano intervenuti diversi e successivi accordi con l'albergatore stesso, soprattutto in caso di forza maggiore.

(2) Il periodo di preavviso deve essere individuato tenendo conto del periodo complessivo concordato in premessa.

3.

Inadempimento dell'albergo

Nel caso di impossibilità dell'albergatore a fornire i servizi di alloggio confermati, l'albergo deve restituire il doppio della caparra ricevuta, fatto salvo il maggior danno, qualora il cliente non accetti di essere ricollocato presso una struttura ricettiva limitrofa di uguale o superiore categoria. In caso di ricollocamento, le spese per il trasferimento ad altra struttura e l'eventuale differenza di prezzo della stessa sono a carico dell'albergo che non è stato in grado di fornire i servizi confermati.

4.

Ora di arrivo e di partenza

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

La camera d'albergo viene messa a disposizione del cliente dalle ore del giorno di arrivo, e deve essere lasciata libera dal cliente non più tardi delle ore del giorno di partenza.

5.

Clausola di composizione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di conciliazione della Camera di Commercio di e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato.

Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione le Parti potranno liberamente adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria competente presso il Foro del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, co. 2°, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

Per quanto non espressamente pattuito, il presente contratto è regolamentato dalle disposizioni del Codice Civile sui contratti in generale.

Ai sensi del Codice sulla privacy, la informiamo che il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato anche con mezzi informatici al solo fine di dare esecuzione al presente contratto. Per ulteriori informazioni potrà rivolgersi al Titolare del trattamento Sig.

Data e firma del Titolare dell'Albergo _____

Il sottoscritto _____ residente in _____
Via _____ tel. _____
CF/PI _____ dichiara di accettare la proposta sopra riportata e allega l'attestazione di versamento di € _____ a favore dell'Albergo a titolo di caparra confirmatoria. La caparra confirmatoria verrà trattenuta dall'Albergo nei casi previsti dal punto 2 delle condizioni generali di contratto sopra riportate.

Data e firma _____

Il sottoscritto, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. nonché degli artt. 33 e ss. del D.Lgs. n. 206/05 (Codice del Consumo), dichiara di accettare le condizioni contrattuali sopra riportate e particolarmente quelle contenute al punto 2 (inadempimento del cliente) e 4 (ora di arrivo e di partenza)

Data e firma _____

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

CONTRATTO-TIPO DI ALLOGGIO

BED & BREAKFAST

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC del
Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

BED & BREAKFAST CONTRATTO DI ALLOGGIO

Facendo seguito ai colloqui intercorsi, le confermiamo la disponibilità di camera/e al costo giornaliero di € per persona comprensivo di, per il periodo, per un costo totale di €

Per l'accettazione della prenotazione è richiesto all'Ospite di inviare accettazione dell'offerta della camera/Appartamento via fax o via email ai recapiti del B&B entro n..... giorni da oggi, unitamente all'attestazione di bonifico bancario a nostro favore della somma di cui al punto 1 successivo a titolo di caparra confirmatoria o all'assenso scritto all'addebito della Sua carta di credito per l'importo della caparra stessa.

All'atto della ricezione dell'accettazione da parte dell'Ospite, entro i suddetti termini, il contratto si ritiene concluso.

Il contratto potrà concludersi anche per via elettronica, inviando l'accettazione e l'attestazione all'indirizzo e-mail

Le nostre coordinate bancarie sono le seguenti:

Banca.....Filiale/Agenzia.....
ABI.....CAB.....C/C n.
Codice IBAN

Il contratto è sottoposto alle seguenti condizioni:

1.

Caparra confirmatoria

All'atto della conclusione del contratto, il cliente è tenuto a versare il% del costo complessivo dei servizi confermati a titolo di caparra confirmatoria.

2.

Inadempimento del cliente

In caso di recesso dal contratto da parte del cliente, o in caso di mancato arrivo senza preavviso entro (1), il B&B tratterrà l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria, fatto salvo il maggior danno, la cui dimostrazione è in capo al gestore.

(1) Il periodo di preavviso deve essere individuato tenendo conto del periodo complessivo concordato in premessa.

3.

Inadempimento del B&B

Nel caso di impossibilità del B&B a fornire i servizi di alloggio confermati, l'Impresa deve restituire il doppio della caparra ricevuta, fatto salvo il maggior danno, qualora il cliente non accetti di essere ricollocato presso una struttura ricettiva limitrofa di uguale o superiore categoria. In caso di ricollocamento, le spese per il trasferimento ad altra struttura e l'eventuale differenza di prezzo della stessa sono a carico del gestore dell'alloggio che non è stato in grado di fornire i servizi confermati.

4.

Ora di arrivo e di partenza

La camera o appartamento viene messo a disposizione del cliente dalle ore del giorno di arrivo, e deve essere lasciato libero dal cliente non più tardi delle ore del giorno di partenza.

5.

Rispetto servizi secondo classificazione

L'impresa garantisce servizi adeguati alla classificazione.

6.

Partenza anticipata del cliente

Alla partenza, il cliente sarà tenuto al pagamento del saldo per l'intero periodo pattuito inizialmente, qualora non siano intervenuti diversi e successivi patti, quindi anche per la parte di soggiorno non goduta per cause non imputabili al gestore.

Ai sensi dell'art. 1587 c.c. l'Ospite deve prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto.

7.

Clausola di composizione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

Per quanto non espressamente pattuito, il presente contratto è regolamentato dalle disposizioni del Codice Civile sui contratti in generale.

Ai sensi del Codice sulla privacy, la informiamo che il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato anche con mezzi informatici al solo fine di dare esecuzione al presente contratto. Per ulteriori informazioni potrà rivolgersi al Titolare del trattamento Sig.

Data e firma del Titolare/ Gestore

Il sottoscritto residente in via tel CF/PI dichiara di accettare la proposta sopra riportata e allega l'attestazione di versamento di € a favore del B&B a titolo di caparra confirmatoria. La caparra confirmatoria verrà trattenuta dall'Impresa nei casi previsti dal punto 2 delle condizioni generali di contratto sopra riportate.

Data e firma

Il sottoscritto, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. nonché degli artt. 33 e ss. del D.Lgs. n. 206/05 (Codice del Consumo), dichiara di accettare le condizioni contrattuali sopra riportate e particolarmente quelle contenute al punto 2 (inadempimento del cliente), 4 (ora di arrivo e di partenza) e 6 (partenza anticipata del cliente).

Firma

CONTRATTO-TIPO
DI
MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

NOTE PER LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il testo contrattuale predisposto è una scrittura privata di una vendita (o di promessa di vendita: cfr. art. 69 lett a) cod. cons.) relativa ad un Appartamento posto in un immobile già realizzato.

L'atto predisposto dovrà essere seguito dall'atto notarile (che - se si tratta di promessa di vendita - sarà anche l'atto definitivo):

Nel testo contrattuale sono stati inseriti tutti i requisiti del contratto previsti dall'art. 71 cod. cons., nonché gli elementi di cui all'art. 70 c. 1 lettere da a) ad i) (che dovranno essere integrati con riferimento ai singoli casi).

Si è previsto che l'oggetto del contratto sia - sulla base della fattispecie più diffusa - la comproprietà di un Appartamento (che non abbia una specifica destinazione turistico-ricettiva) con uso turnario.

Nel rispetto della normativa vigente (il D.Lgs 6.9.2005 n. 206 - codice del consumo - che ha riprodotto in materia le disposizioni del D.Lgs 9.11.1998 n. 427) il contratto dovrà essere preceduto/accompagnato:

a) **dal documento informativo** (di cui all'art. 70 cod. cons.)

nonché

b) **dal regolamento.**

A proposito di quest'ultimo, si tratterà del regolamento condominiale (se l'Appartamento oggetto del contratto fa parte di un Condominio) e (in ogni caso) dovrà trattarsi di un regolamento diretto a disciplinare l'amministrazione e le condizioni di utilizzazione dell'Appartamento (nonché dei servizi e delle eventuali strutture comuni: cfr. art. 70 c. 1 lett. e) ed f) cod. cons.) e le relative spese.

Si è inserita la clausola conciliativa, ma non quella compromissoria, dato che per tale clausola esiste la presunzione di vessatorietà ex art. 33 c. 2 lett. t) cod. cons. (salvo quanto previsto dall'art. 34 c. 1, 4 e 5 cod. cons.).

La disciplina della fideiussione (la cui obbligatorietà è prescritta a pena di nullità ex art. 76 c. 3 cod. cons.) esige, sia per l'an che per il quantum, una specifica predisposizione in funzione dei singoli rapporti contrattuali.

CONTRATTO/PROMESSA DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN MULTIPROPRIETÀ DI IMMOBILE GIÀ COSTRUITO

Tra

A (C.F.- P.IVA), con sede in, via, cap., ed in persona del proprio..... (di seguito A)

e

B (C.F.....) nato a, il, residente in, via, domiciliato in....., via, cap.(di seguito B)

Le "Parti" congiuntamente

PREMESSO

- a) che A è proprietaria nell'immobile (di seguito: l'Immobile) sito in, via.....,, censito al N.C.E.U., foglio....., particella di in un Appartamento così descritto:
- b) che l'Immobile è stato costruito in base al seguente titolo edilizio: nonché, per gli immobili situati all'estero, dei seguenti atti che specificano gli eventuali termini di durata del diritto venduto e che garantiscono la sua conformità alle prescrizioni vigenti in materia:
- c) che B avrà accesso ai servizi comuni - quali luce, acqua, manutenzione, raccolta rifiuti- alle seguenti condizioni di utilizzazione: (id. per l'accesso a strutture comuni quali piscina, sauna ed altre di cui all'art. 70 c. 1 lett. f);
- d) che in materia di manutenzione e riparazione dell'Appartamento, nonché in materia di amministrazione e gestione dello stesso si applicheranno le seguenti norme/si applicheranno, oltre alle norme condominiali, le norme del regolamento - firmato per approvazione - che viene allegato come parte integrante e sostanziale del presente atto;
- e) che A intende trasferire a B una quota di comproprietà dell'Appartamento avente ad oggetto il pieno godimento turnario dell'Appartamento stesso;
- f) che B intende acquistare la quota di comproprietà dell'Appartamento avente ad oggetto il pieno godimento turnario dell'Appartamento stesso nei termini e con le modalità in seguito descritte;
- g) che l'atto notarile di vendita dovrà essere stipulato entro il

con la presente scrittura privata (di seguito, il "Contratto") convengono e stipulano quanto segue:

1.

Oggetto del contratto

1.1 Premesse ed Allegati costituiscono parte integrante del Contratto.

1.2 A vende (promette di vendere) a B, che acquista (promette di acquistare), verso il corrispettivo di cui al successivo art. 3, la/le quota/e di comproprietà dell'Appartamento avente/i ad oggetto il pieno godimento dello stesso e delle parti comuni dell'Immobile in periodi dell'anno prestabiliti (di seguito il "Periodo") e di cui al successivo art. 2.

1.3 B ha il diritto di godere in modo esclusivo l'Appartamento acquistato e le parti comuni dell'Immobile per il Periodo e secondo le modalità descritte nel successivo art. 2 e nel regolamento - firmato per approvazione - di cui all'Allegato 3 (di seguito il "Regolamento").

2.

Termini e modalità di uso e godimento dell'Appartamento

2.1 B acquista (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo, B acquista) il diritto di comproprietà di cui all'art. 1 con godimento turnario dell'Appartamento per giorni all'anno e, precisamente, dalle oredel giorno del mese di alle ore del giorno del mese di, con inizio dall'anno in corso alla sottoscrizione del Contratto definitivo.

2.2. L'Appartamento viene compravenduto (promesso in vendita) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza e servitù; le Parti si danno reciprocamente atto che la proprietà acquistata (la proprietà oggetto della presente promessa di vendita) comprende il mobilio, le apparecchiature sanitarie e di cucina, le stoviglie e la biancheria e, più in generale, tutti i beni elencati nell'Allegato 2, che costituiscono la dotazione dell'Appartamento e che rimarranno ad esso legati anche nei successivi trasferimenti e sottoposti alla disciplina di cui al Regolamento.

2.3 B si impegna per tutto il Periodo ad utilizzare e mantenere l'Appartamento, il mobilio e tutti i beni accessori di cui al precedente articolo, nonché ad utilizzare e mantenere le parti comuni dell'Immobile, con la diligenza del buon padre di famiglia e secondo la loro specifica destinazione; B si impegna altresì a non apportare modifiche all'interno od all'esterno dell'Appartamento e dell'Immobile né a procedere autonomamente ad addizioni sugli stessi. B risponderà dei danni tutti cagionati all'Appartamento, al mobilio ed ai beni tutti di cui al precedente articolo, nonché alle parti comuni dell'Immobile, qualora gli stessi gli siano direttamente attribuibili ovvero attribuibili a terzi che avessero occupato l'Appartamento per sua autorizzazione.

3.

Corrispettivo e spese

3.1 Il prezzo per l'acquisto della quota di comproprietà dell'Appartamento oggetto del Contratto è convenuto tra le Parti in € (Euro.....\00=) di cui €per IVA, oltre le spese di trascrizione.

B si impegna a versare ad A:

a) un acconto di € che verrà richiesto da A dopo la scadenza dei termini per l'esercizio del diritto di recesso di cui al successivo art. 6;

b) il saldo alla stipulazione dell'atto notarile da stipularsi (come previsto nelle premesse sub g) entro il

I pagamenti dovranno essere effettuati mediante

3.2 L'importo pro-quota delle spese per l'utilizzazione dei servizi (e delle strutture) comuni e degli oneri relativi all'Appartamento, delle tasse e delle imposte, delle spese di gestione, manutenzione e riparazione dell'Immobile viene stimato - salvo conguaglio di cui al successivo comma - in € ai sensi dell'art. 70 c. 1 lett. h) D.Lgs. 6/9/2005 n. 206. Il suddetto importo verrà aggiornato di anno in anno (con l'eventuale conguaglio dovuto per l'anno precedente) ogni primo gennaio e corrisposto da B entro e non oltre il giorno di ciascun anno. Il mancato godimento del turno, per qualsiasi motivo, non comporta per B l'esonero dalle spese.

4.

Obbligo di fideiussione

Il presente contratto viene garantito mediante la seguente fideiussione:

5.

Oneri aggiuntivi

A dichiara che non vi sono altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli stabiliti nel Contratto.

6.

Recesso

6.1 B potrà recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 73 del D. Lgs 6.9.2005 n. 206, entro dieci giorni lavorativi dalla conclusione del contratto senza specificarne il motivo. In tale caso l'acquirente non è tenuto a pagare alcuna penalità e deve rimborsare al venditore solo le spese sostenute e documentate per la conclusione del contratto e di cui è fatta menzione nello stesso, purché si tratti di spese relative ad atti da espletare tassativamente prima dello scadere del periodo di recesso.

6.2 Se il contratto non contiene uno degli elementi di cui all'articolo 70, comma 1, lettere: a) (1), b) (2), c) (3), d numero 1) (4), h) (5) e i) (6), ed all'articolo 71, comma 2, lettere b) (7) e d) (8), e non contiene la data di cui all'articolo 71, comma 2, lettera e) (9), l'acquirente può recedere dallo stesso entro tre mesi dalla conclusione. In tale caso l'acquirente non è tenuto ad alcuna penalità né ad alcun rimborso.

6.3 Se entro tre mesi dalla conclusione del contratto sono comunicati gli elementi di cui al comma precedente, l'acquirente può esercitare il diritto di recesso alle condizioni di cui al comma 1, ed il termine di dieci giorni lavorativi decorre dalla data di ricezione della comunicazione degli elementi stessi.

6.4 Se l'acquirente non esercita il diritto di recesso di cui al comma 2, ed il venditore non effettua la comunicazione di cui al comma 3, l'acquirente può esercitare il diritto di recesso alle condizioni di cui al comma 1, ed il termine di dieci giorni lavorativi decorre dal giorno successivo alla scadenza dei tre mesi dalla conclusione del contratto.

6.5 Il diritto di recesso si esercita dandone comunicazione alla persona indicata nel contratto e, in mancanza, al venditore. La comunicazione deve essere sottoscritta dall'acquirente e deve essere inviata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine previsto all'indirizzo (indicare indirizzo completo). Essa può essere inviata, entro lo stesso termine, anche mediante telegramma allo medesimo indirizzo, o tramite telex/fax al numero, a condizione che sia confermata con lettera raccomandata al citato indirizzo con avviso di ricevimento entro le quarantotto ore successive.

(1) Il diritto oggetto del contratto, con specificazione della natura e delle condizioni di esercizio di tale diritto nello Stato in cui è situato l'immobile.

(2) L'identità ed il domicilio del venditore, con specificazione della sua qualità giuridica, l'identità ed il domicilio del proprietario.

(3) Se l'immobile è determinato: la descrizione dell'immobile e la sua ubicazione; gli estremi del permesso di costruire ovvero di altro titolo edilizio e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turistico- ricettiva e, per gli immobili situati all'estero, gli estremi degli atti che garantiscano la loro conformità alle prescrizioni vigenti in materia.

(4) Se l'immobile non è ancora determinato, gli estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turisti co- ricettiva e, per gli immobili situati all'estero, gli estremi degli atti che garantiscano la loro conformità alle prescrizioni vigenti in materia, nonché lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dell'immobile e la data entro la quale è prevedibile il completamento degli stessi.

(5) Il prezzo globale, comprensivo di IVA, che l'acquirente verserà quale corrispettivo; la stima dell'importo delle spese, a carico dell'acquirente, per l'utilizzazione dei servizi e delle strutture comuni e la base di calcolo dell'importo degli oneri connessi all'occupazione dell'immobile da parte dell'acquirente, delle tasse e imposte, delle spese amministrative accessorie per la gestione, la manutenzione e la riparazione, nonché le eventuali spese di trascrizione del contratto.

(6) Le informazioni circa il diritto di recesso dal contratto con l'indicazione degli elementi identificativi della persona alla quale deve essere comunicato il recesso stesso, precisando le modalità della comunicazione e l'importo complessivo delle spese, specificando quelle che l'acquirente in caso di recesso è tenuto a rimborsare; informazioni circa le modalità per risolvere il contratto di concessione di credito connesso al contratto, in caso di recesso.

(7) La durata del contratto ed il termine a partire dal quale il consumatore può esercitare il suo diritto di godimento.

(8) La possibilità o meno di partecipare ad un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i costi eventuali qualora il sistema di scambio ovvero di vendita sia organizzato dal venditore o da un terzo da questi designato nel contratto.

(9) La data ed il luogo di sottoscrizione del contratto.

7.

Divieto di acconti

E' fatto espresso divieto ad A di esigere o ricevere da parte di B il versamento di somme di denaro a titolo di acconto, anticipo o caparra, fino alla scadenza dei termini di cui al precedente art. 6.

8.

Sistema di scambio

Ai sensi dell'art. 71 c. 2 lett. d) cod. cons., le Parti concordemente stabiliscono che sussiste / non sussiste un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del Contratto. (10)

(10) Nell'ipotesi in cui si stabilisca un sistema di scambio o di vendita organizzato dal venditore o da un terzo, che deve essere designato in contratto dal venditore, si indicheranno gli eventuali costi.

9.

Modifiche e rinvio

9.1 Qualunque modifica del Contratto potrà avvenire solamente per atto scritto.

9.2 Per quanto non espressamente previsto e disciplinato nel Contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle norme di legge e/o di regolamento vigenti in materia.

10.

Spese di registro e tasse

Spese di registrazione e tasse al Contratto sono a carico di B.

11.

Risoluzione delle controversie

11.1. Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

11.2. Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D. lgs. n. 206/2005.

12.

Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

12.1 A tutela la riservatezza di B e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. **(11)**

12.2 I dati personali anagrafici e fiscali di B acquisiti direttamente e/o tramite terzi da A, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio la prestazione oggetto del contratto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003). **(12)**

12.3 Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è A, al quale B potrà indirizzare presso la sede, ogni richiesta. **(13)**

12.4 A si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse da B e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

12.5 I dati personali saranno comunicati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza dei dati stessi, solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

12.6 B, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente A.

12.7 In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

12.8 Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) di A (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita ad A responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

....., li.....

(A) _____ (B) _____

Ai sensi e per gli effetti di cui gli artt. 1341 e 1342 cod. civ., le parti dichiarano di avere letto ed esaminato le premesse tutte e le pattuizioni di cui gli artt. 1 (oggetto), 2 (termini e modalità di uso e godimento), 6 (recesso) e 12 (trattamento dati personali) del presente contratto e di approvarne specificamente il contenuto.

....., li

(A) _____ (B) _____

(11) Prescrizioni del Garante della privacy – art. 154, 1 c) del D.Lgs. 196/2003 – “Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili” del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(12) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(13) "Salvo che non sia stato nominato dal Fornitore un responsabile nella persona del Sig. _____".

Allegati

ALLEGATO 1 – Documento Informativo

ALLEGATO 2 – Planimetria Appartamento e elenco dotazioni

ALLEGATO 3 – Regolamento

Allegato 3 REGOLAMENTO

1) Il presente Regolamento disciplina l'amministrazione e le condizioni di utilizzo dell'Appartamento, dei servizi e delle strutture comuni nonché il riparto delle relative spese. Ai fini del presente Regolamento per multiproprietari si intendono le persone (fisiche/giuridiche) che hanno acquistato le quote di comproprietà dell'Appartamento. Ogni quota è considerata unitaria ed inscindibile anche in caso di intestazione a più persone. In tale ultimo caso è in facoltà degli intestatari di delegare la rappresentanza ad uno di questi. I multiproprietari hanno il diritto di godimento, pieno ed esclusivo dell'appartamento nonché – nel rispetto del regolamento condominiale- dei servizi e delle strutture comuni, per periodi settimanali predeterminati a ricorrenza rotativa, secondo scadenze predeterminate, in conformità alla tabella che viene allegata. Ogni modifica della regolamentazione turnaria dovrà essere approvata dall'Assemblea.

2) **Assemblea.** L'Assemblea è composta dai multiproprietari che vi partecipano in base alle rispettive quote. Ad ogni quota è attribuito un voto. L'Assemblea viene convocata dall'Amministratore –secondo le modalità da lui ritenute più opportune- almeno una volta all'anno per l'approvazione del rendiconto e del preventivo di spesa nonché per ogni altra decisione spettante ai multiproprietari, comprese la nomina dell'Amministratore e la determinazione del suo compenso. L'Assemblea è inoltre convocata su richiesta di un numero di multiproprietari rappresentantiquote e/o quando l'Amministratore lo ritenga necessario. L'Assemblea (prima / seconda convocazione) è validamente costituita con la presenza di multiproprietari che rappresentano quote e delibera a maggioranza dei multiproprietari che rappresentano quote presenti/votanti. L'Assemblea dispone anche la costituzione, a carico dei multiproprietari - in ragione delle rispettive quote- di un fondo comune da costituire annualmente sulla base del preventivo di spesa ed a copertura di eventuali spese straordinarie.

3) **Amministrazione.** L'Amministrazione dell'Appartamento è affidata ad un Amministratore che dura in carica un anno, con possibilità di rinnovo per uguale periodo. L'Amministratore per il primo periodo viene nominato da A; successivamente l'Amministratore è nominato dall'Assemblea. I compensi dell'Amministratore sono stabiliti dall'Assemblea.

4) **L'Amministratore** ha i seguenti poteri:

a) partecipa alle assemblee dei multiproprietari / del Condominio;

- b) cura le riparazioni e la manutenzione dell'Appartamento, dei beni accessori e pertinenziali e di ogni altro bene in dotazione dell'appartamento (curando la sostituzione di quelli consumati, deperiti o diventati inutilizzabili);
- c) disciplina e cura, nel rispetto delle decisioni dei multiproprietari, i servizi comuni nonché l'utilizzo delle strutture comuni cui i multiproprietari hanno accesso;
- d) provvede - con il fondo comune- alle spese relative all'Appartamento, ripartendole secondo le quote dei multiproprietari e provvede -sempre con il fondo comune - alle spese per i servizi e le strutture comuni, di cui alle precedenti lettere b) e c), ripartendole a carico dei multiproprietari sulla base della tabelle millesimali condominiali;
- e) cura il recupero delle spese nei confronti dei multiproprietari morosi;
- f) provvede alla stipulazione di idonea polizza assicurativa sia a garanzia dell'Appartamento che della responsabilità civile eventualmente derivante dall'utilizzo dell'Appartamento e dei servizi e delle strutture comuni.
- g) svolge ogni altra attività che ritenga necessaria per l'esercizio delle sue funzioni.

5) Condizioni di utilizzo dell'Appartamento.

- a) Ogni Appartamento è arredato e corredato con i beni mobili di cui all'allegato inventario.
- b) I multiproprietari non possono apportare autonomamente modifiche o migliorie all'Appartamento nè all'arredamento.
- c) I multiproprietari hanno diritto al godimento turnario dell'Appartamento. Ogni turno ha la durata di sette giorni.
- d) I multiproprietari hanno diritto di prendere in consegna l'Appartamento a partire dalle ore del giorno di inizio del periodo di godimento. L'Appartamento deve essere rilasciato alle ore del giorno di cessazione del turno.
- e) L'Appartamento non può essere occupato da un numero di persone superiore al numero dei letti/divani letto di cui esso è dotato.
- f) Il non uso dell'appartamento non esonera dall'obbligo del pagamento delle spese.
- g) E' organizzato un servizio di pulizia e di cambio della biancheria secondo le modalità e tempi stabiliti dall'Amministratore.
- h) Non è ammessa la rinuncia al servizio di pulizia.
- i) I multiproprietari dovranno comunque lasciare l'appartamento perfettamente in ordine, ripristinando le provviste consumate.
- l) Ciascun multiproprietario è responsabile dei danni cagionati nel proprio periodo di godimento.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Contratto-tipo
di

**TRASPORTO MARITTIMO
DI PERSONE**

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

PER IL TRASPORTO MARITTIMO DI PERSONE

INTRODUZIONE

La Commissione Contratti istituita presso la Camera di Commercio di Ancona nell'ambito del progetto per la divulgazione a livello nazionale di contratti tipo e verifica sulla presenza delle clausole inique nei contratti per i consumatori è stata incaricata della redazione del contratto tipo di trasporto marittimo di persone.

Nel predisporre il modello è sembrato utile alla Commissione far precedere brevi considerazioni di carattere generale che definissero i criteri ispiratori della propria attività rispetto ad una fattispecie le cui influenze giuridiche appaiono complesse.

In particolare si è posto alla Commissione il problema circa l'applicabilità del Decreto Legislativo n.206/2005 a fattispecie astrattamente regolamentate dal Codice della Navigazione, legislazione speciale previgente alla emanazione del complesso di norme di maggior tutela del consumatore / utente.

La giurisprudenza sul punto non appare risolutiva e soprattutto non risultano alla Commissione pronunce di legittimità successive all'adozione del Codice del Consumo.

Preliminarmente pertanto la Commissione ha dovuto porre in essere un'operazione interpretativa originale ed autonoma, fondando la propria scelta sulla portata fondamentale "ordinamentale" del D.Lgs. n. 206/2005 con il quale il legislatore ha inteso regolare tutti i rapporti tra consumatore e professionista nessuno escluso.

Si è trattato da parte della Commissione di riaffermare la portata generale del Codice del Consumo anche nella materia specifica.

La Commissione ha pertanto adottato tale linea di condotta consapevole del valore interpretativo proposto e perseguendo l'obiettivo di equilibrare gli interessi coinvolti nel contratto convinta della necessità di proporre un modello di documento che possa essere adottato senza timori dagli operatori commerciali interessati.

PREMESSE

Oggetto del contratto è la prestazione di trasporto, come disciplinata dagli artt. 396 e ss. cod. nav., che il vettore si impegna ad effettuare verso passeggeri, veicoli e bagagli al seguito alle seguenti condizioni generali di trasporto, che sono pubblicizzate ed a disposizione dell'utenza presso gli uffici della società, i Comandi di bordo, le biglietterie e le agenzie di viaggio, nonché nella custodia del biglietto di passaggio o voucher.

Con il termine "passeggero" si intende la persona fisica trasportata in base alle presenti condizioni generali per il trasporto di passeggeri, veicoli e bagagli.

Il passeggero è tenuto ad uniformarsi alle prescrizioni delle leggi italiane ed estere nonché ai regolamenti del vettore ed alle disposizioni del Comandante della nave. In particolare il passeggero, in ottemperanza al D. Lgs. n. 251 del 13/10/1999, a recepimento della Direttiva CEE 98/41 e alle normative relative all'applicazione del Codice ISPS (norme antiterroristiche), è tenuto a comunicare al vettore già in fase di prenotazione le proprie generalità intese come: nome, cognome, sesso, categoria di età (neonato, bambino, adulto), nonché eventuali informazioni relative alle proprie necessità di particolari cure e/o esigenze in situazioni di emergenza.

I dati personali raccolti ai sensi del presente contratto sono conservati solo per il tempo necessario ai fini del citato decreto e/o in ottemperanza a quanto disposto con il D. Lgs. n. 196/2003 (Legge Privacy).

Con il termine "vettore" o "società" si intende in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in, Via..... (P. Iva.....)

Art. 1

Biglietto di passaggio

Il passeggero deve essere munito di regolare biglietto di passaggio, che fa prova della conclusione del contratto per il viaggio indicato nel biglietto stesso e che deve indicare il luogo e la data di emissione, il luogo di partenza e quello di destinazione, la classe e il prezzo del passaggio, il nome e domicilio del vettore.

a) Cessione – Se il biglietto non indica il nome del passeggero, è cedibile fino a quando il passeggero non abbia iniziato il viaggio; se invece il biglietto indica anche il nome del passeggero, il diritto al trasporto è cedibile purché con l'espresso consenso del vettore.

b) Imbarco senza biglietto – Il passeggero che si imbarca privo di biglietto deve darne immediato avviso al Comandante o al Commissario di bordo; in caso di mancata segnalazione è tenuto a pagare il prezzo del biglietto eventualmente maggiorato del ...% (1) sino al porto verso cui è diretto o in cui sbarca. E' fatto salvo il diritto del vettore a chiedere il risarcimento del danno a norma di legge.

c) Smarrimento o furto – Lo smarrimento o il furto del biglietto deve essere immediatamente segnalato all'agenzia emittente o all'ufficio portuale o ad altro ufficio del vettore se la partenza non è ancora avvenuta; a un Ufficiale della nave se il fatto si verifica in corso di viaggio. In tali ipotesi verrà emesso un duplicato del biglietto, rilasciato senza spese per il viaggiatore.

d) Onere di custodia – Il passeggero che fosse trovato sprovvisto del biglietto, nel caso in cui questo sia nominativo, ha diritto alla verifica da parte del vettore della regolarità dell'emissione.

e) Prenotazione – Per le prenotazioni il passeggero deve indirizzarsi alle agenzie di viaggio, agli uffici della compagnia o agli uffici di imbarco; per ogni passaggio prenotato è dovuto un diritto di prenotazione pari a €; le prenotazioni possono essere effettuate anche via internet e in tal caso il diritto di prenotazione corrisponde a €

f) Biglietti a data aperta – I biglietti a data aperta hanno validità di un anno dalla data di emissione; non sono validi quali documenti di viaggio e devono essere convertiti in biglietti definitivi prima dell'imbarco, sempre a condizione che vi sia disponibilità di posti per la data prescelta.

(1) Sulla base delle tariffe espressamente indicate dalle singole compagnie.

Art. 2

Impedimento del passeggero

Se, prima della partenza, si verifica la morte del passeggero ovvero un suo impedimento a viaggiare per causa a lui non imputabile, il contratto è risolto.

Se l'evento riguarda uno dei congiunti e/o conviventi o degli addetti alla famiglia che dovevano viaggiare insieme, ciascuno dei passeggeri può chiedere la risoluzione del proprio contratto pagando, ai sensi dell'art. 400 Codice della Navigazione, il quarto del prezzo di passaggio, al netto del vitto se questo era stato compreso nel prezzo. Al vettore deve essere data notizia dell'impedimento prima della partenza, con qualsiasi mezzo che consenta l'attestazione di ricevimento; in mancanza di prova dell'avvenuta ricezione è dovuto l'intero prezzo di passaggio.

Art. 3

Rinuncia al viaggio da parte del passeggero

Se il passeggero rinuncia volontariamente alla partenza, qualora non si rientri nelle ipotesi di cui all'art. 2, avrà diritto al rimborso del prezzo del biglietto, con le seguenti

penali trattenute sul prezzo in base ai tempi entro i quali la rinuncia viene comunicata al vettore:

- fino a ... giorni/ore prima:(2).

(2) Resta nella facoltà delle parti determinare il contenuto della clausola contrattuale, la determinazione degli importi o l'eliminazione della penale.

Art. 4

Mancata partenza del passeggero

Il passeggero che al di fuori dell'impedimento e della rinuncia non si presenta a bordo nel tempo stabilito per la partenza, deve il prezzo di passaggio computato al netto del vitto, a meno che non ceda il diritto al trasporto ad altri a norma dell'art. 1 lett. a) del presente contratto.

Art. 5

Impedimento della nave

Se la partenza della nave è impedita per causa non imputabile al vettore, il contratto è risolto ed il vettore deve restituire al passeggero il prezzo versato per il biglietto.

Art. 6

Soppressione della partenza o mutamento di itinerario

Se il vettore sopprime la partenza della nave e il viaggio non può essere effettuato con altra nave dello stesso vettore, che parta successivamente, il contratto è risolto.

Qualora vi siano partenze successive di altre navi dello stesso vettore, il passeggero ha facoltà di effettuare il viaggio su una delle dette navi, ove ciò sia possibile, ovvero di risolvere il contratto.

Il passeggero ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto anche se il vettore muta l'itinerario con conseguente pregiudizio all'interesse del passeggero stesso. In tutti i casi sopra indicati, il passeggero ha altresì diritto al risarcimento dei danni.

Tuttavia se la soppressione o il mutamento ha luogo per un giustificato motivo, il risarcimento non può eccedere il doppio del prezzo netto di passaggio.

Art. 7

Ritardo della partenza

Se la partenza è ritardata, il passeggero ha diritto, durante il periodo del ritardo, all'alloggio e al vitto, quando questo sia stato previsto nel prezzo di "passaggio".

Se trattasi di viaggi di durata inferiore alle ore, dopo ... ore di ritardo il passeggero può chiedere la risoluzione del contratto (3).

La risoluzione va esercitata mediante dichiarazione scritta da presentare o inviare al vettore o presso la biglietteria.

Il passeggero che chiede la risoluzione del contratto avrà diritto al rimborso totale del biglietto. Se non si avvale di tale facoltà, il passeggero, scaduti i termini di cui al punto 7.2, non ha diritto a ricevere l'alloggio e il vitto a spese del vettore.

Se il ritardo nella partenza è dovuto a causa imputabile al vettore il passeggero ha inoltre diritto al risarcimento dei danni.

(3) Si consiglia un contenuto della clausola in senso nettamente migliorativo per il consumatore rispetto alla previsione di cui all'art. 404, comma 2, del Codice della Navigazione.

Art. 8

Interruzione del viaggio della nave

Se il viaggio della nave è interrotto per causa di forza maggiore, il prezzo di passaggio sarà dovuto dal passeggero solo in proporzione del tratto utilmente percorso. Tuttavia il

vettore ha diritto all'intero prezzo se, non appena possibile e comunque entro quarantotto ore dal venir meno della causa di forza maggiore, procura a sue spese al passeggero la prosecuzione del viaggio su nave di analoghe caratteristiche, fornendogli nell'intervallo l'alloggio e il vitto, se questo fu compreso nel prezzo.

Art. 9

Interruzione del viaggio del passeggero

Se il passeggero è costretto ad interrompere il viaggio per causa a lui non imputabile, il prezzo di passaggio è dovuto in proporzione del tratto utilmente percorso.

Se il viaggio è interrotto per fatto del passeggero, questi deve altresì, per la residua durata del viaggio, il prezzo di passaggio al netto di vitto e alloggio.

Art. 10

Operazioni di imbarco

Se il passeggero è in possesso di biglietto nominativo il tempo limite per presentarsi alle operazioni di imbarco è prima della partenza per i viaggi tra scali nazionali del passeggero senza auto al seguito; prima della partenza per il passeggero che viaggia per scali esteri; per i passeggeri con veicoli al seguito. In applicazione della normativa internazionale in tema di sicurezza (Codice ISPS) il passeggero senza auto al seguito deve presentarsi almeno prima della partenza della nave. Sono fatti salvi i termini derivanti da norme di polizia.

Art. 11

Imbarco e sbarco veicoli

I veicoli alimentati a gas liquido devono essere dichiarati all'atto della prenotazione e dell'imbarco.

Per motivi di ordine e sicurezza i sistemi di allarme e di antifurto elettrico devono essere disinseriti all'atto dell'imbarco, i veicoli andranno imbarcati secondo l'ordine disposto dal Comando di bordo, successivamente parcheggiati con il freno a mano tirato, la marcia innestata, i vetri, le portiere e il bagagliaio chiusi, le luci spente, le serrature chiuse.

Le lunghezze dei veicoli sono da considerarsi fuori tutto, compresi ganci traino, timoni o altro. Camper, roulotte, fuoristrada e tutti i veicoli di altezza superiore ai m. 2.20 da terra e/o di larghezza superiore a m. 1.85, pur non essendo soggetti ad alcun supplemento, devono essere segnalati all'atto della prenotazione.

Lo sbarco dei veicoli avviene a cura del passeggero.

Art. 12

Bambini e minori

I bambini fino a ... anni viaggiano gratis senza diritto al posto letto; è comunque necessaria la prenotazione con l'emissione di un biglietto a tariffa zero. In caso di diritto al posto letto i bambini fino a ... anni pagano una tariffa ridotta del 50%. I bambini fino a 12 anni non possono viaggiare soli, ma dovranno essere accompagnati da un passeggero maggiorenne munito di regolare biglietto. I minori che hanno compiuto 12 anni possono viaggiare anche non accompagnati. In caso di viaggio internazionale il minore dovrà essere munito di regolare documento per l'espatrio.

Art. 13

Animali

Salvo diversa prescrizione di legge, è consentito il trasporto di animali domestici, che devono essere muniti di biglietto secondo le tariffe in vigore e di regolare documento di vaccinazione.

Gli animali:

-.. sono /.. non sono ammessi sui ponti esterni della nave;
-di piccola taglia .. possono / .. non possono essere sistemati in apposite gabbie o este a cura del passeggero;
- possono essere alloggiati esclusivamente negli appositi ricoveri;
-.. sono /.. non sono accettati in cabina.
Sarà a carico, cura e responsabilità del passeggero accudire e mantenere gli animali domestici al seguito.

Art. 14

Responsabilità del vettore per inesecuzione del trasporto o per ritardo.

Il vettore è responsabile dei danni derivati al passeggero da ritardo o da mancata esecuzione del trasporto, se non prova che l'evento è derivato da causa a lui non imputabile.

Art. 15

Responsabilità del vettore per i danni alle persone.

Il vettore è responsabile per i sinistri che colpiscono la persona del passeggero, dipendenti da fatti verificatisi dall'inizio dell'imbarco fino al compimento dello sbarco, se non prova che l'evento è derivato da causa a lui non imputabile.

Il passeggero deve osservare oltre alle norme del contratto, della legge e dei regolamenti, anche quelle di comune prudenza al fine di evitare di mettere in pericolo la propria e l'altrui persona.

Art. 16

Trasporto del bagaglio non registrato

Nel prezzo di passaggio è compreso il corrispettivo del trasporto del bagaglio del passeggero nei seguenti limiti di peso e di volume:

-
-

L'eccedenza eventuale verrà tassata secondo le tariffe in vigore e comporterà l'applicazione dell'articolo successivo.

Oggetti di valore, preziosi o denaro, purché non abbiano natura ingombrante, possono essere gratuitamente depositati presso l'ufficio del Commissario, che ne curerà la custodia essendone responsabile.

I beni a seguito del passeggero sono custoditi dal passeggero stesso.

Art. 17

Trasporto di bagaglio registrato

Per il bagaglio eccedente i limiti previsti dall'articolo precedente il vettore, su richiesta del passeggero, è tenuto a compilare, in duplice esemplare, un bollettino con l'indicazione del luogo e della data di emissione, del luogo di partenza e di quello di destinazione, del proprio nome e domicilio, del numero e del peso dei colli, dell'eventuale valore dichiarato e del prezzo di trasporto. Un esemplare del bollettino firmato dal vettore è consegnato al passeggero.

Art. 18

Responsabilità del vettore per il bagaglio

Il vettore è responsabile, entro il limite di € 5.000,00 per la perdita e le avarie del bagaglio a mano quando il passeggero provi che le stesse sono state determinate da causa imputabile al vettore.

Il vettore è responsabile entro il limite di € 4.000,00 per la perdita e le avarie di bagaglio diverso da quello a mano che gli è stato consegnato chiuso o per la maggior cifra risultante dalla dichiarazione di valore, se non prova che la perdita o le avarie sono

derivate da causa a lui non imputabile. La perdita e le avarie per il bagaglio consegnato al vettore devono essere fatte constare, a pena di decadenza, al momento della riconsegna, se trattasi di perdita o di avarie apparenti, ovvero entro tre giorni, se trattasi di perdita o di avarie non apparenti (4).

(4) La Commissione ha scelto di inserire nella norma contrattuale un tetto massimo per il risarcimento, pur nella consapevolezza che il Codice della Navigazione non lo prevede. Tale scelta è stata dettata dal fatto che gli importi inseriti sono quelli previsti dalla Convenzione di Atene, che, sebbene non ratificata dall'Italia, è ispirata al rafforzamento della posizione del passeggero nei confronti del vettore. Le parti possono adottare l'alternativa offerta dal Codice della Navigazione, che prevede che "Il vettore è responsabile, entro il limite massimo di lire dodicimila per il chilogrammo o della maggior cifra risultante dalla dichiarazione di valore, della perdita e delle avarie del bagaglio, che gli è stato consegnato chiuso, se non prova che la perdita o le avarie sono derivate da causa a lui non imputabile".

Art. 19

Bagaglio non ritirato

Al termine del viaggio è onere del passeggero provvedere a ritirare il bagaglio prima di abbandonare l'unità. Il vettore può depositare in luogo idoneo il bagaglio non ritirato, dandone avviso al passeggero.

Art. 20

Responsabilità del vettore nel trasporto gratuito

Le disposizioni relative alla responsabilità del vettore e i limiti del risarcimento da questi dovuto, si applicano anche se il contratto di trasporto è a titolo gratuito.

Art. 21

Segnalazioni e reclami del passeggero - Assistenza Clienti

Il passeggero, ove rilevi carenze e/o irregolarità in merito al servizio reso dal vettore, può darne segnalazione al Comando della nave ed alla direzione della società. Il passeggero ha inoltre facoltà di annotare i suoi rilievi nel "Libro elogi e reclami" a disposizione a bordo dell'unità.

Per qualunque informazione e/o segnalazione e/o reclamo il passeggero può altresì entrare in contatto con il servizio assistenza clienti al numero di telefono....., fax..... o all'indirizzo di posta elettronica o al seguente indirizzo....., oltre che mediante accesso alla apposita pagina presente sul sito.....

Art. 22

Prescrizione

I diritti derivanti dal contratto di trasporto di persone e bagagli non registrati si prescrivono, ai sensi dell'art. 418 Codice della Navigazione, col decorso di sei mesi dall'arrivo a destinazione del passeggero o, in caso di mancato arrivo, dal giorno in cui il passeggero sarebbe dovuto arrivare.

I diritti derivanti dal trasporto di bagagli registrati si prescrivono col decorso di un anno dalla riconsegna dei bagagli o, in caso di perdita, dal giorno in cui questi avrebbero dovuto essere riconsegnati.

Nei trasporti che hanno inizio o termine fuori dall'Europa o dei paesi bagnati dal Mediterraneo, la prescrizione dei diritti indicati nei commi precedenti si compie con il decorso di un anno.

Art. 23

Composizione delle controversie

1. Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

2. Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

VADEMECUM PER IL PASSEGGERO CHE IMBARCA VEICOLI

- 1) Il passeggero che deve imbarcare veicoli alimentati a gas liquido deve dichiarare tale specifica circostanza all'atto della prenotazione e in ogni caso prima dell'imbarco.
- 2) Il passeggero che deve imbarcare il proprio veicolo deve presentarsi almeno prima della partenza.
- 3) Imbarco, sistemazione a bordo e sbarco del veicolo avvengono sempre a cura del passeggero.
- 4) L'ordine di imbarco e sbarco è dato da quanto statuito dal Comandante della nave o dai suoi subordinati.
- 5) Ciascun veicolo dovrà essere parcheggiato con portiere e serrature chiuse, con il freno a mano tirato, la prima marcia innestata, sistemi di allarme e antifurto disinseriti, luci spente.
- 6) Al momento dello sbarco sarà possibile accendere il motore del proprio veicolo solo quando esplicitamente consentito dal personale di bordo.
- 7) Le lunghezze dei veicoli sono da considerarsi fuori tutto, compresi ganci traino, timoni o altro. Camper, roulotte, fuoristrada e tutti i veicoli di altezza superiore ai m. 2.20 da terra e/o di larghezza superiore a m. 1.85, pur non essendo soggetti ad alcun supplemento, devono essere segnalati all'atto della prenotazione.

Contratto-tipo
Di
NOLEGGIO DI CAMPER

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO DI NOLEGGIO DI CAMPER

Tra

L'Impresa.....
Con sede legale in
Via n. cap.....
P.Iva C.F.....
Iscritta alla CCIAA di al n.
(in seguito indicata come locatore)

e

il Signor/ la Signora
nato a il residente in Via
..... n. Cap.
P.Iva C.F.....
(domiciliato in Via
n. Cap.)¹
(in seguito indicato/a/i come cliente locatario)

Si conviene e stipula il seguente contratto di noleggio di:

1. Oggetto del contratto.

1.1 Col presente contratto di noleggio il locatore concede in locazione al cliente locatario per il periodo concordato di cui all'art. 12.1 il veicolo di cui all'intestazione e più avanti meglio descritto alle condizioni di seguito specificate.

1.2 Concorre ad individuare l'oggetto del contratto e ne fa parte integrante la scheda di prenotazione. In tale scheda sono individuati:

- i caratteri essenziali del veicolo noleggiato;
- la durata del noleggio (la data di inizio e la data di termine), la data entro cui dovrà essere concluso il contratto, i soggetti autorizzati alla guida del veicolo;
- l'offerta commerciale resa pubblica del locatore dove vengono analiticamente indicati il corrispettivo, comprensivo degli oneri fiscali, gli oneri di viaggio, gli oneri assicurativi ed ogni altro costo, oltre il deposito cauzionale da versare.²

1.3 L'esecuzione del contratto è documentata dai due verbali di consegna e di riconsegna, che in prosieguo di tempo verranno allegati al presente testo. Il verbale di consegna ed il verbale di riconsegna possono essere contenuti in un solo documento.

Il verbale di consegna individua il veicolo oggetto del presente contratto attraverso il suo numero di targa e attesta la data e l'ora dalla quale il locatario ne assume la custodia. La consegna è disciplinata dal successivo art. 6.

Il verbale di riconsegna attesta la data e l'ora dalla quale cessa per il locatario l'obbligazione di custodia assunta con il contratto. La riconsegna è disciplinata dal successivo art. 7.

1.4 Tutti i documenti devono essere sottoscritti da entrambe le parti e devono essere redatti in almeno due originali, di cui uno deve essere consegnato al cliente locatario.

2. Conclusione del contratto.

2.1 La prenotazione è documentata dalla scheda indicata al precedente art. 1.2, nella quale è indicato il termine massimo entro cui il contratto deve essere concluso.

2.2 Il contratto si intende concluso alla data della sottoscrizione del presente modulo.

¹ Solo se differente dal luogo di residenza.

² Il locatore si impegna comunque ad illustrare adeguatamente il contenuto della polizza assicurativa.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

2.3 Al momento della conclusione del contratto il cliente locatario versa una somma pari al % (1) del corrispettivo pattuito con riferimento alle voci a) e c) del successivo art. 3.1.

3. Calcolo del corrispettivo.

3.1 Il corrispettivo della locazione risulta calcolato sulla base del listino dell'impresa locatrice, reso pubblico e vigente al momento della prenotazione; i prezzi che vi sono indicati sono comprensivi di IVA e di ogni altra imposta.

Il corrispettivo comprende le seguenti voci:

a) un importo giornaliero;

b) un importo chilometrico, calcolato sui chilometri percorsi dal cliente e risultanti dalla differenza tra il chilometraggio rilevato alla consegna del veicolo e quello rilevato alla riconsegna dello stesso;

4. Pagamento del corrispettivo.

4.1 Il cliente locatario si impegna a completare il pagamento delle somme relative alle voci contrassegnate con le lettere a) e c) dell'art. 3.1. almeno (2) giorni prima della sottoscrizione del verbale di consegna.

4.2 Il saldo, relativo alla voce contrassegnata con la lettera b) dell'art 3.1, verrà versato alla restituzione del veicolo contemporaneamente alla restituzione del deposito cauzionale di cui all'art. 5.

5. Deposito cauzionale.

5.1 Il cliente locatario si impegna a versare al momento del ritiro del veicolo un deposito cauzionale pari a a garanzia della restituzione del veicolo in buone condizioni.

5.2 Il locatore si impegna a restituire il deposito cauzionale alla riconsegna del veicolo, fatta salva l'esistenza di danni.

6. Consegna del veicolo.

6.1 La consegna del veicolo avverrà presso (luogo) in data.....entro le ore.....

6.2 Alla consegna del veicolo le parti sottoscriveranno il verbale di consegna dopo aver accertato che il veicolo è in buone condizioni d'uso.

6.3 Il locatore consegna il veicolo in corretto ordine di marcia, completo di tutti gli arredi ed i mobili interni, gli accessori e gli elettrodomestici necessari; questi devono essere conformi alla classe, categoria e livello del veicolo, anche secondo le sue caratteristiche costruttive. Il locatore consegna, inoltre, tutta la documentazione di legge, di cui il cliente locatario può prendere visione prima della sottoscrizione del verbale di consegna.

6.4 Il carburante è a carico del cliente. Il cliente dovrà sistematicamente verificare il livello dei fluidi e far effettuare gli eventuali rabbocchi.

6.5 Il cliente locatario deve dimostrare al più tardi entro la consegna del veicolo di avere tutte le autorizzazioni e possedere tutte le condizioni richieste dalla legge per poter condurre il veicolo e sottoscrivere tutti i documenti necessari, connessi e conseguenti al noleggio e alla conduzione.

Il locatore può richiederne copia.

7. Riconsegna del veicolo.

7.1 La riconsegna del veicolo avverrà presso (luogo).....in data.....entro le ore.....

7.2 Alla riconsegna del veicolo le parti sottoscrivono il verbale di riconsegna dopo aver accertato le condizioni d'uso del veicolo .

8. Responsabilità per la detenzione, custodia ed uso del veicolo.

8.1 A seguito della sottoscrizione del verbale di consegna il cliente locatario assume la responsabilità di

1 Indicare la percentuale in cifre e in lettere.

2 Indicare in lettere.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

custodia del veicolo, e risponde personalmente di tutte le infrazioni previste dal codice della strada elevate durante il periodo di locazione del veicolo.

8.2 Dallo stesso momento il cliente locatario si obbliga espressamente ad osservare tutte le norme di legge che regolano la circolazione, detenzione, custodia e cura dei veicoli, anche dei Paesi esteri visitati.

9. Sinistro, guasto, furto e perdita del veicolo.

9.1 In caso di guasto, sinistro, furto o perdita del veicolo, il cliente locatario deve dare immediatamente comunicazione dell'evento al locatore, e comunque non oltre ore dal fatto.

9.2 Il cliente locatario dovrà comunicare entro ore l'avvenuta riparazione o il ritrovamento del veicolo, se il viaggio è proseguito.

9.3 In ogni caso il cliente locatario dovrà, alla conclusione del suo viaggio o, al più tardi alla riconsegna del veicolo, fornire al locatore esauriente documentazione, anche ai fini fiscali e di legge, di quanto accaduto.

10. Recesso o rinuncia del cliente locatario.

10.1 Il cliente locatario può recedere dal contratto sottoscritto fino al giorno previsto per la consegna del veicolo con tempestiva comunicazione scritta al locatore versando le sottoelencate penalità:

- a) nel caso in cui il recesso avvenga prima del pagamento della somma di cui all'art. 4.1, il locatore tratterrà a titolo di penale la somma di cui all'art. 2.3.
- b) nel caso in cui il recesso avvenga successivamente al pagamento della somma di cui all'art. 4.1 ma entro .. giorni dalla consegna del veicolo, il locatore tratterrà a titolo di penale il...% delle somme già ricevute, restituendo al cliente locatario la parte eccedente.
- c) nel caso in cui, infine, il recesso avvenga successivamente al pagamento della somma di cui all'art. 4.1 ma entro le 24 ore precedenti la data prevista per la consegna del veicolo il locatore tratterrà a titolo di penale il...% delle somme già ricevute, restituendo al cliente locatario la parte eccedente.

Inoltre nel caso in cui il recesso avvenga nei giorni immediatamente precedenti il giorno previsto per la consegna del veicolo il cliente locatario dovrà comunque informarne al più presto il locatore con ogni mezzo.

10.2 Il cliente locatario può infine recedere dal contratto dopo la consegna del veicolo e prima del suo termine, riconsegnando il veicolo, che il locatore è tenuto a ricevere, salva la constatazione delle sue condizioni nel verbale di riconsegna e le operazioni conseguenti alla riconsegna.

In questo caso il locatore avrà diritto:

- l corrispettivo pattuito, riproporzionato al periodo di detenzione effettivo del veicolo da parte del cliente locatario di cui all'art. 3.1 ed ai chilometri percorsi; a
- una somma pari al ...% del corrispettivo pattuito a titolo di risarcimento del danno da mancato guadagno del locatore. a

11. Recesso del locatore.

11.1 Il locatore può recedere dal contratto sino alla consegna del veicolo inviando tempestiva comunicazione scritta alla residenza del cliente locatario. Il locatore dovrà restituire al cliente locatario le seguenti somme a titolo di penale:

- a) il doppio della somma versata ai sensi dell'art.2.3 nel caso in cui il recesso avvenga prima del versamento delle somme di cui all'art. 4.1;
- b) le somme già ricevute maggiorate del...% nel caso in cui il recesso avvenga successivamente al versamento delle somme di cui all'art. 4.1, ma entro ...giorni dalla data prevista per la consegna del veicolo;
- c) le somme già ricevute maggiorate del --- % nel caso in cui il recesso avvenga successivamente al versamento delle somme di cui all'art. 4.1, ma entro le 24 ore precedenti la data prevista per la consegna del veicolo.

Nel caso in cui il recesso avvenga nei giorni immediatamente precedenti il giorno previsto per la consegna del veicolo il locatore dovrà comunque informarne al più presto il cliente locatario con ogni mezzo.

11.2 Nello stesso tempo il locatore dovrà rimborsare al cliente locatario tutte le somme da questi ricevute a

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

titolo di deposito cauzionale o ad altro titolo.

12. Durata del noleggio.

12.1 La durata del noleggio è concordata per il seguente periodo:
dal.....al.....

12.2 L'eventuale prolungamento della durata del noleggio dovrà essere richiesto almeno ...giorni prima della sua scadenza.

12.3 Il prolungamento avverrà alle stesse condizioni precedenti solo se concordato tra le parti o a nuove condizioni espressamente concordate tra le parti applicando i listini prezzi vigenti al momento del nuovo accordo. In quest'ultimo caso la modifica delle precedenti condizioni deve risultare da atto scritto inviato anche via fax o tramite posta elettronica e confermato dalla controparte.

13. Inadempimento del cliente locatario.

13.1 Nel caso in cui il cliente locatario sia inadempiente alle sue obbligazioni contrattuali ed in particolare:

a) in caso non siano giunti a buon fine i pagamenti relativi di cui all'art 2.3 ed all'art. 5 (deposito cauzionale);

b) non versi le somme di cui all'art. 4.1;

c) non ritiri il veicolo nella data e nel luogo concordato

il locatore potrà risolvere il contratto inviando al cliente locatario inadempiente una lettera raccomandata r.r. In questo caso il locatore tratterà a titolo di penale il...% delle somme già ricevute, restituendo al cliente locatario la parte eccedente nonchè esigere il rimborso dei danni subiti e documentati.

14. Inadempimento del locatore.

14.1 Nel caso in cui il locatore sia inadempiente alle sue obbligazioni contrattuali ed in particolare:

a) non metta a disposizione nella data e nel luogo previsti il veicolo come concordato;

b) consegni un veicolo di categoria inferiore da quello pattuito

Il cliente locatario potrà risolvere il contratto e ottenere dal locatore la restituzione delle somme versate maggiorate di un importo pari al ...% del corrispettivo del noleggio, a titolo di penale nonchè esigere il rimborso dei danni subiti e documentati.

15. Risoluzione delle controversie.

15.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento dalla stessa adottato.

16. Foro competente.

16.1 Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

Data,

Firma del locatore

Firma del cliente locatario

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. il cliente dichiara di aver preso conoscenza e di accettare le clausole di cui agli articoli: 5) "Deposito cauzionale", 10) "Recesso o rinuncia del cliente locatario", 11) "Recesso del locatore", 13) "Inadempimento del cliente locatario", 14) "Inadempimento del locatore".

Data,

Firma del cliente locatario _____

INFORMATIVA SULLA RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

17. Trattamento dei dati del cliente locatario.

17.1 Con la sottoscrizione del presente contratto il cliente locatario dichiara di essere stato preventivamente ed espressamente informato che i dati da lui forniti:

- sono conservati negli archivi informatici e/o cartacei del locatore;
- sono utilizzati dallo stesso nonché da enti o società esterne e ad esso collegate per l'adempimento di obblighi di legge, contrattuali e fiscali, nonché per gli utilizzi di natura amministrativa, commerciale e promozionale derivante dall'attività esercitata.

Dichiara inoltre di aver preso atto che gli è riconosciuto il diritto di conoscenza, cancellazione, rettifica, aggiornamento, integrazione ed opposizione al trattamento dei dati stessi secondo quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003 e che per far valere i propri diritti potrà rivolgersi al responsabile del trattamento dei dati che è:

COGNOME..... NOME.....

VIA..... N.....

CITTA'..... (PR.....) CAP.....

Luogo e data

Firma del cliente locatario

Firma del locatore

CONSENSO INFORMATO

L'acquirente, acquisite le informazioni di cui all'articolo 13 del D.lgs. n. 196/03, dichiara di aver ricevuto e letto l'informativa di cui sopra e di essere stato adeguatamente informato sul suo contenuto.

Barrando le successive caselle, l'acquirente esprime liberamente il Suo consenso per l'utilizzazione dei Suoi dati per attività non strettamente collegate agli adempimenti contrattuali, ma utili per migliorare e far conoscere i nuovi servizi e beni offerti dal Locatore.

In particolare acconsente che i Suoi dati siano utilizzati per iniziative promozionali, annunci di nuovi prodotti, servizi e offerte:

(segnare con una crocetta):

SI

NO

Luogo e data

Cognome..... Nome

Firma del cliente locatario

Contratto-tipo
di
DI TRASLOCO
di arredi ed effetti personali
in ambito locale e nazionale

CONTRATTO PER SERVIZI DI TRASLOCO DI ARREDI ED EFFETTI PERSONALI IN AMBITO LOCALE E NAZIONALE

TRA

Il/La cliente Sig./Sig.ra
Residente in C.A.P.,
C.F., fax e-mail
..... e di seguito denominato "cliente",

E

L'Impresa di trasloco, di seguito denominata
"impresa", con sede legale in
indirizzo C.A.P.
Partita IVA iscritta alla C.C.I.A.A. di al numero
..... nella persona del Rappresentante legale Sig./Sig.ra
..... la quale allega certificato di iscrizione
Numero iscrizione Albo nazionale degli autotrasportatori in conto di terzi

PREMESSO CHE

A) il cliente/committente:

-ha specificato nell'allegato 1: i luoghi di destinazione e partenza nonché i relativi piani abitativi nei quali si trovano, se esiste ed è utilizzabile l'ascensore, se è disponibile un cortile interno dove svolgere le operazioni di carico e scarico, se ci sono balconi o finestre accessibili dalla strada, se esistono zone a traffico limitato gravanti sugli spazi che saranno adibiti al carico e allo scarico del materiale da traslocare;

-ha fornito una descrizione dei beni e degli oggetti che dovranno essere trasportati, segnalando, nell'allegato 1, quelli di particolare valore e quelli per i quali sono richieste particolari cautele nel trasporto;

-ha dichiarato di avere la disponibilità, a pieno titolo, dei beni da traslocare o, comunque, di avere acquisito le necessarie autorizzazioni;

-ha fornito all'impresa tutte le informazioni sui beni da traslocare riguardanti la sicurezza, soprattutto in relazione ad eventuali merci pericolose;

B) l'impresa:

-ha effettuato gratuitamente un sopralluogo per visionare di persona i beni e gli oggetti da traslocare;

-ha elaborato un preventivo per il servizio riportata nell'allegato basata sulla stima dei volumi visionati a seguito del sopralluogo, sulla logistica del trasloco, sulla tipologia delle merci da trasportare, sul tipo di imballaggio necessario eventualmente da effettuare, sul valore delle merci indicato dal cliente, sull'eventuale smontaggio e rimontaggio, e ogni altro servizio richiesto e descritto nell'allegato 1;

-ha dichiarato di essere / di non essere dotata¹ di copertura assicurativa per responsabilità vettoriale e responsabilità civile verso i terzi fino ad Euro presso secondo le condizioni che si allegano al presente contratto.

1 – Oggetto del contratto

1.1 La premessa ed il relativo allegato costituiscono parti integranti del presente contratto.

1.2 L'impresa si obbliga a fornire il servizio di trasloco da.....

a..... di tutto il materiale visionato durante il sopralluogo nonché di quello elencato nell'allegato 1, dietro pagamento del corrispettivo di cui

¹ È comunque auspicabile che l'impresa si doti di adeguata copertura assicurativa.

all'art. 3.

1.3 L'impresa si impegna ad effettuare il trasloco e a svolgere tutte le necessarie prestazioni accessorie e strumentali così come specificatamente descritto nel preventivo presentato e riportato come allegato 1:

1.4 Il servizio dovrà essere effettuato dall'impresa nel/nei giorno/i sotto la vigilanza del cliente, se questi ne fa richiesta².

2 – Prestazioni escluse dal servizio di trasloco

2.1 Le parti concordano che, nel servizio di trasloco:

non sono inclusi sono inclusi

interventi elettrici, idraulici ovvero su altre utenze come, a mero titolo di esempio, disattivazioni, scollegamenti e allacci, opere murarie, disinstallazione e installazione di apparecchiature di qualsiasi genere e tipo.

2.2 Fatti salvi diversi e specifici accordi scritti³, sono esclusi dal servizio le seguenti operazioni: rimontaggi di mensole, quadri, tende e accessori da parete, il fissaggio a parete di qualsiasi arredo o accessorio, il riempimento dei mobili con il loro contenuto e ogni altro intervento estraneo al servizio di trasloco.

2.3 L'affissione dei pensili di cucina è da considerarsi inclusa nel servizio esclusa dal servizio.

3 – Prezzo del servizio di trasloco e modalità di pagamento

3.1. Il prezzo totale del servizio, specificamente riportato nel preventivo di cui all'allegato 1, è convenuto in Euro

3.2 Il pagamento avverrà:

al momento dell'effettuazione del servizio;

il % del totale previsto all'accettazione del preventivo e il restante % al momento dell'effettuazione del servizio;

al momento dell'emissione della fattura.

3.3 Qualora, all'atto del carico, i volumi e le prestazioni preventivamente richieste dovessero risultare, per una causa imputabile al cliente, difformi dalla stima considerata dalle parti in una misura superiore al%, l'impresa si impegna ad aggiornare il preventivo e a precisare l'importo aggiuntivo specificandone i criteri di determinazione.

3.4 In caso di mancata accettazione da parte del cliente, quest'ultimo avrà la facoltà di recedere dal contratto e dovrà corrispondere una somma a titolo di rimborso delle spese documentate ed effettivamente sostenute dall'impresa, il cui importo non potrà superare il% del prezzo di cui al comma 1.

4 - Accessibilità

4.1 Nel caso in cui l'accessibilità di carico e scarico risultasse, per cause di forza maggiore, difforme da quella preventivamente valutata dalle parti, l'eventuale aggravio di spese documentato dall'impresa sarà a carico del cliente se superiore al.....%, precisando l'importo aggiuntivo specificandone i criteri di determinazione.

4.2 Salva l'ipotesi di recesso di cui all'art. 3.4, l'impresa si impegna a portare a termine il servizio nel più breve tempo possibile e comunque non oltre giorni dal giorno in cui era prevista l'esecuzione del servizio stesso.

5 - Cautele

² Si potrebbero rendere necessari più giorni per il trasloco soprattutto se è richiesto lo smontaggio e l'imballaggio del mobilio.

³ Le parti possono convenire, con apposito patto scritto da allegare al presente contratto, l'effettuazione da parte di incaricati della ditta delle attività escluse dal servizio di trasloco ai sensi del presente comma, a fronte del pagamento di un corrispettivo che deve essere previamente concordato.

5.1 Nel caso in cui il cliente non abbia segnalato, all'allegato 1, la presenza di oggetti o sostanze per il trasporto delle quali sono richieste particolari cautele che non potevano essere individuate dall'impresa secondo l'ordinaria diligenza professionale, l'impresa si intende sollevata da qualsiasi responsabilità mentre il cliente potrà essere chiamato a rispondere dei danni causati all'impresa medesima ovvero a terzi.

6 – Documento di consegna e contestazione dei danni

6.1 Al momento della riconsegna dei beni l'impresa ed il cliente redigono, congiuntamente, un rapporto di consegna.

6.2 Entro e non oltre otto⁴ giorni dalla riconsegna dei beni il cliente, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, dovrà contestare all'impresa qualsiasi perdita, danneggiamento o altra anomalia che non fosse stata riscontrata al momento della consegna.

7 – Limitazione di responsabilità per perdite e danni.

7.1 L'impresa è responsabile della perdita e dell'avaria delle cose consegnate per il trasloco, dal momento in cui le riceve al momento in cui le consegna, se non prova che la perdita e l'avaria sono derivate da caso fortuito, forza maggiore o dal loro imballaggio se quest'ultimo è stato effettuato dal cliente.

7.2 A seguito delle eventuali contestazioni di cui all'art 6, comma 6.2, il risarcimento dovuto dall'impresa è regolato dalle responsabilità vettoriali⁵; in caso di copertura assicurativa con formula "da domicilio a domicilio" varranno le clausole stabilite nel contratto di copertura assicurativa.

7.3 L'impresa non può avvalersi della limitazione della responsabilità prevista a suo favore dal comma precedente ove sia fornita la prova che la perdita o l'avaria dei beni sono stati determinati da dolo o colpa grave sua propria ovvero dei suoi dipendenti e preposti, ovvero di ogni altro soggetto di cui essa si sia avvalsa per l'esecuzione del trasporto, quando tali soggetti abbiano agito nell'esercizio delle loro funzioni.

7.4 Per i beni di particolare valore, l'impresa comunica al cliente di essere di non essere dotata di copertura assicurativa fino ai limiti di Euro⁶

8 – Patti modificativi ed integrativi

8.1 Ogni accordo modificativo od integrativo del presente contratto dovrà essere concluso in forma scritta, a pena di invalidità ai sensi dell'art. 1352 c.c.

9 – Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

10 – Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

10.1 L'Impresa di Trasloco tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30

⁴ O altro termine ritenuto congruo che va comunque determinato espressamente dalle parti alle conclusioni del contratto.

⁵ Si fa presente che l'art. 1696 del codice civile, riguardante il trasporto di cose, secondo il quale il risarcimento dovuto dall'impresa non può essere superiore ad un Euro per ogni chilogrammo di peso lordo di merce perduta o avariata, può essere derogato soltanto a favore del cliente. Il risarcimento, quindi, non potrà essere inferiore ad 1 Euro.

⁶ Nell'ipotesi di inesistenza ovvero di insufficiente copertura assicurativa, è consigliabile che il cliente provveda ad integrare stipulando per proprio conto, o tramite la stessa azienda di traslochi, una coperta assicurativa ulteriore.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

giugno 2003, n. 196⁷.

10.2 I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003)⁸.

10.3 Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Impresa di Trasloco, alla quale il cliente potrà indirizzare presso la sede, ogni richiesta.⁹

10.4 L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

10.5 I dati personali saranno comunicati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza dei dati stessi, solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

10.6 L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa.

10.7 In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

10.8 Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Allegato: 1) Scheda tecnica descrittiva del servizio e del suo prezzo

Luogo e data...../...../.....

Firma dell'impresa

Firma del committente

Il cliente dichiara di accettare e approvare specificatamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e 1342 c.c., le seguenti clausole: 3) "Prezzo del servizio di trasloco e modalità di pagamento", 4) "Accessibilità", 5) "Cautele", 6) "Documento di consegna e contestazione dei danni", 7) "Limitazione di responsabilità per perdite e danni", 9) "Risoluzione delle controversie", 10 "Tutela della riservatezza e trattamento dei dati"

Firma del committente

⁷ Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

⁸ Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2008, n. 142.

⁹ "Salvo che non sia stato nominato dall'impresa un responsabile nella persona del Sig. _____".

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Allegato 1 Scheda tecnica del servizio di trasloco comprensiva del preventivo di spesa

Allegata al "CONTRATTO PER SERVIZI DI TRASLOCO DI ARREDI ED EFFETTI PERSONALI
IN AMBITO LOCALE E NAZIONALE"

Nome ed indirizzo dell'Impresa di Trasloco

.....
.....

Nome del Cliente/Committente

Indirizzo

Telefono

Indirizzo per le notifiche

TRASLOCO DA _____ A _____

Partenza e piano abitativo	Indirizzo: Esistenza e utilizzabilità dell'ascensore <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No Cortile interno per le operazioni di carico e/o scarico <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No Balconi o finestre accessibili dalla strada <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No Esistenza di ZTL sugli spazi di carico/scarico <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	Controllato dal traslocatore <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
Difficoltà particolari di parcheggio o di carico/scarico	..... ..... .....	Controllato dal traslocatore <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
Arrivo e piano abitativo	Indirizzo: Esistenza e utilizzabilità dell'ascensore <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No Cortile interno per le operazioni di carico e/o scarico <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No Balconi o finestre accessibili dalla strada <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No Esistenza di ZTL sugli spazi di carico/scarico <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	Controllato dal traslocatore <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
Difficoltà particolari di parcheggio o di carico/scarico	..... ..... .....	Controllato dal traslocatore <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
Merce da ritirare ad indirizzo diverso da quello di partenza	..... .....
Metodo di trasporto:	Da:	A:
Metodo di trasporto:	Da:	A:
Vettore:	.....
Vettore:	.....
Articoli soggetti a particolari	.....

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

regolamentazioni o cautele nel trasporto	
Articoli che possono provocare danni al mobilio o all'equipaggiamento	
Oggetti d'arte	<input type="checkbox"/> Sì; <input type="checkbox"/> No Articoli e valore
Articoli di particolare valore	<input type="checkbox"/> Sì; <input type="checkbox"/> No Articoli e valore
Merce: <input type="checkbox"/> Volume stimato m ³ <input type="checkbox"/> Volume dichiarato m ³	
Date dei lavori:	.....
Servizi concordati: Fornitura materiali di imballaggio <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No Preparazione arredi con eventuali smontaggi: <input type="checkbox"/> Sì: <input type="checkbox"/> totale; <input type="checkbox"/> parziale; <input type="checkbox"/> No Preparazione contenuti mobili e suppellettili: <input type="checkbox"/> Sì: <input type="checkbox"/> totale; <input type="checkbox"/> parziale; <input type="checkbox"/> No Disimballo, montaggio e sistemazione del mobilio <input type="checkbox"/> Sì: <input type="checkbox"/> totale; <input type="checkbox"/> parziale; <input type="checkbox"/> No Impiego piattaforma elevatrice: <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No Permessi di accesso in aree private (a carico del committente): <input type="checkbox"/> Sì; <input type="checkbox"/> No Permessi Z.T.L. (a carico del traslocatore): <input type="checkbox"/> Sì; <input type="checkbox"/> No Autorizzazione O.S.P.: <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	
Eventuali ulteriori documenti allegati:	Altri documenti:
Eventuali altre condizioni e servizi richiesti	
Quotazione per il trasloco*	
Termini di pagamento	
Fatturare a:	
Il servizio di trasloco sopra definito è regolato dalle condizioni generali di "CONTRATTO PER SERVIZI DI TRASLOCO DI ARREDI ED EFFETTI PERSONALI IN AMBITO LOCALE E NAZIONALE" che sono allegare ed interamente richiamate.	
Firma dell'Impresa di Trasloco	Firma del cliente/committente o di un suo agente
.....

Luogo e data di emissione

CONTRATTO TIPO
di
AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

CONTRATTO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il condominiosito in via codice fiscale, nella persona del sig., delegato alla sottoscrizione del presente contratto, giusta delibera, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, adottata almeno a maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà dei millesimi degli appartenenti al condominio ex art. 1136, Il comma, c.c. dell'assemblea dei condomini del regolarmente convocata e riunita per la nomina del nuovo amministratore, previa presa visione dell'offerta economica,

Conferisce Mandato di Amministrazione Condominiale

al Sig.....con studio inVian.
C.F./P.Iva- tel. - fax e-mail..... per l'esercizio relativo all'anno

1. Durata dell'incarico.

L'amministratore dura in carica un anno dalla sottoscrizione del presente contratto.

Alla scadenza naturale del mandato, è facoltà dell'Assemblea la conferma dell'Amministratore.

In caso di revoca si conviene che l'amministratore continui ad esercitare i propri poteri finché non si provveda alla sostituzione con un altro incaricato.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore deve restituire tutta la documentazione contabile del condominio consegnando tempestivamente al nuovo nominato in modo diligente, trasparente e puntuale tutti i documenti relativi al condominio.

2. Revoca dell'incarico.

L'Amministratore può essere revocato dall'assemblea ai sensi dell'art. 1129 c.c.. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

3. Diligenza dell'Amministratore.

L'amministratore è tenuto a svolgere il proprio compito con la diligenza del buon padre di famiglia, nelle forme e nei modi di cui all'art. 1176 2° comma c.c., adempiendo agli obblighi previsti dalla legge, dal regolamento condominiale (ove approvato) e dal presente contratto.

4. Potere di rappresentanza dell'Amministratore.

Con l'accettazione del presente contratto, l'amministratore assume la rappresentanza del condominio per l'intera durata dell'incarico e pertanto risponde degli atti compiuti relativamente al condominio anche ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c.

5. Obblighi dell'Amministratore inerenti l'ordinaria amministrazione.

L'amministratore deve svolgere tutte le attività necessarie all'amministrazione ed alla gestione del condominio. Salvo delibera condominiale difforme in ordine alle proprie attribuzioni (art. 1130 c.c.), o quanto previsto nel regolamento condominiale (ove approvato), in particolare deve provvedere:

1. alla convocazione tempestiva delle assemblee, da inviarsi almeno 10 gg. prima della data della riunione, con raccomandata A.R. o mezzo equipollente, con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno;
2. alla redazione del preventivo delle spese ordinarie per la successiva gestione, alla ripartizione delle spese preventive pro quota, alla ripartizione del numero delle rate con le relative scadenze ed alla conseguente convocazione dell'assemblea ordinaria annuale per la loro approvazione;
3. a predisporre, alla chiusura dell'esercizio finanziario, con le modalità dello stato patrimoniale e del conto economico, il riparto consuntivo delle spese di gestione e la tabella di ripartizione con il calcolo dell'eventuale conguaglio tra le spese sostenute e gli acconti versati ed alla conseguente convocazione dell'assemblea ordinaria annuale per la loro approvazione;
4. a presenziare alle assemblee e, se richiesto, redigere i relativi processi verbali;

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

5. ad eseguire le deliberazioni assembleari, per le quali salvo che non vi siano ragioni di necessità e d'urgenza, attenderà che siano decorsi trenta giorni dalla comunicazione ai condomini, in modo tale da assicurarne l'esecutività definitiva;
6. a curare l'osservanza del regolamento condominiale (ove approvato);
7. ad inviare a tutti i condomini, assenti e presenti, tempestivamente e comunque entro dieci giorni dalle assemblee, copia dei verbali delle stesse;
8. alla tenuta e conservazione:
 - dei registri dell'Assemblea;
 - dei documenti fiscali della gestione in corso e delle gestioni precedenti;
 - del registro previsto dall'art. 1129, u.c., c.c.;
 - dei documenti contrattuali (es: contratti di assicurazione, di portierato, di pulizia scale, dei giardinieri, e degli altri fornitori del condominio);
 - della corrispondenza, e degli altri documenti del condominio come da regolamento condominiale (ove approvato).
9. alla messa a disposizione dei condomini che lo richiedano, previo appuntamento, dei documenti relativi al condominio e dei documenti giustificativi delle spese, nonché dell'estratto conto bancario o postale, con rilascio, se richiesto, di copia dei documenti anzidetti a spese dei singoli richiedenti;
10. all'apertura e gestione del c/c bancario o postale intestato esclusivamente al condominio contraente, su cui versare le somme necessarie al pagamento dei servizi comuni di competenza del condominio, i ratei condominiali ogni altra somma di competenza condominiale;
11. alla gestione e controllo di tutti i servizi relativi al condominio (portineria, pulizia scale, manutenzione ascensore ecc);
12. alla richiesta di preventivi a fornitori in regola con la tecnica e la normativa vigente e, conseguentemente, alla stipula dei contratti di appalto per lavori e servizi ordinari necessari al condominio a seguito di delibera dell'assemblea condominiale ed alla verifica del lavoro svolto;
13. al coordinamento dei lavori di ordinaria amministrazione;
14. alla verifica dei versamenti da parte dei condomini ed agli eventuali solleciti di pagamento verso i condomini morosi;

15. alla gestione dei rapporti tra il condominio e la Pubblica Amministrazione ed all'ottemperanza alle disposizioni della stessa;
16. all'adempimento degli obblighi fiscali ed amministrativi del condominio;
17. all'erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
18. ad agire nei confronti del condomino moroso per la riscossione dei contributi (artt.1123, 1130 lett. 3 c.c. e art 64 disp. att. c.c.) in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;
19. alla proposta all'assemblea della copertura assicurativa dell'edificio e compimento degli eventuali adeguamenti per la conseguente deliberazione assembleare;
20. a segnalare all'assemblea i vizi palesi delle deliberazioni che si stanno per adottare;
21. a segnalare prontamente all'assemblea eventuali danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune;
22. a promuovere le azioni possessorie e petitorie dirette ad ottenere l'osservanza della disciplina concordata dell'uso delle cose comuni;
23. a chiedere le misure cautelari volte a tutelare l'integrità delle cose comuni (come nel caso di domanda ex art. 700 c.p.c. per il passaggio su fondo finitimo per l'esecuzione di indifferibili lavori di manutenzione dei muri perimetrali del fabbricato);
24. ad agire in giudizio, ai sensi dell'art. 1669 c.c., previa delibera condominiale e per espresso mandato, nei confronti dell'appaltatore per far rimuovere i gravi difetti della costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale;
25. al compimento di ogni altra attività prevista dalle vigenti normative o comunque necessaria o utile per la gestione ordinaria dell'immobile e dei rapporti con i condomini.

6. Obblighi dell'Amministratore inerenti la straordinaria amministrazione.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Nei casi in cui si rilevi la necessità di lavori straordinari, e fatto salvo il comma II dell'art. 11, l'Amministratore provvede alla convocazione tempestiva dell'Assemblea secondo le modalità ed i termini di cui all'art. 5 comma 1, salvo i casi d'urgenza.

Provvede altresì:

1. a presenziare alle assemblee straordinarie e, se richiesto, redigere i relativi processi verbali;
2. alla richiesta di preventivi a fornitori in regola con la tecnica e la normativa vigente e, conseguentemente, alla stipula dei contratti di appalto per lavori e servizi straordinari necessari al condominio a seguito di delibera assembleare e su espresso mandato dell'assemblea ed alla verifica del lavoro svolto;
3. alla redazione del riparto preventivo delle spese straordinarie compresa la ripartizione pro quota, ed alla verifica dei versamenti da parte dei condomini;
4. alla gestione dei pagamenti ai fornitori ed al versamento di eventuali ritenute d'acconto;
5. alla redazione di riparto consuntivo delle spese straordinarie a conclusione dei lavori;
6. alla cura dei rapporti con la Pubblica Amministrazione (Comune, VVFF, ASL);
7. alla convocazione e presenza alle riunioni di eventuali commissioni speciali;
8. all'espletamento delle incombenze relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condomini (es.: IVA agevolata; riduzione IRPEF ecc...).

7. Ulteriori compiti.

Al di fuori delle ipotesi di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c. e salvo quanto stabilito nel presente contratto e nel regolamento condominiale (ove adottato), l'Amministratore può agire solo se previamente autorizzato dall'assemblea, come nel caso in cui sia necessario esercitare le azioni reali, ossia le azioni di rivendicazione, negatorie, di regolamento di confini, per apposizione di termini, previste dagli artt. 948-951 c.c. nonché per promuovere azione di risarcimento danni per deprezzamento di parti comuni dell'edificio, derivante da opere abusive eseguite da terzi.

Qualora lo stato in cui versano le cose comuni rappresenti un serio rischio e pericolo all'incolumità dei terzi e dei condomini stessi, in caso di mancata formazione della volontà assembleare o di impossibilità di riunire l'assemblea condominiale e per motivi di imminente necessità ed urgenza, l'Amministratore è legittimato ad agire autonomamente, salvo riferire nella prima assemblea.

8. Obbligo di gestione esclusiva e separata.

Nel caso in cui l'amministratore condominiale gestisca contemporaneamente altri condomini oltre a quello di cui al presente contratto, è fatto obbligo di predisporre una gestione amministrativa e contabile separata rispetto alle altre amministrazioni e/o autogestioni.

9. Esonero di Responsabilità

È fatta salva la possibilità dell'amministratore di rinunciare al mandato qualora il condominio deliberi di intraprendere azioni in pregiudizio ai terzi palesemente temerarie o contrarie alle leggi o ai regolamenti. Parimenti è legittimato a rinunciare al mandato ogni qualvolta vengano da lui pretesi comportamenti od azioni in contrasto con le regole di una corretta amministrazione e/o con la dignità ed onorabilità professionale.

Non è da ritenersi altresì responsabile l'amministratore per i danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune né deve ritenersi obbligato a promuovere azione giudiziaria contro detti condomini in mancanza di una espressa disposizione regolamentare o di una delibera assembleare.

L'amministratore, dovrà essere in ogni caso fornito autonomamente di adeguata copertura assicurativa per la responsabilità civile professionale.

10. Trattamento dei dati personali.

Nell'esercizio dell'attività professionale l'amministratore è tenuto al rigoroso rispetto del codice in materia di protezione dei dati personali (D.lgs. 30/6/2003, n. 196) ed alla conservazione, con ogni cura, dei documenti ricevuti e di quelli, che sono di proprietà del condominio, che abbia redatto o acquisito in ragione del suo incarico e che dovrà esibire

ogni qualvolta ne faccia richiesta un avente diritto e, comunque, consegnare al termine dell'incarico.

11. Compenso dell'Amministratore

Il compenso previsto per l'intera annualità di carica, relativamente alle sole attività di ordinaria amministrazione, è di euro____,___+ IVA + e/o oneri fiscali e previdenziali da ripartire in base ai millesimi di proprietà per unità immobiliare più accessori di legge. A detta somma va aggiunto il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate. Per attività di ordinaria amministrazione s'intendono tutte le operazioni indicate all'art. 5 del presente contratto.

In caso di esecuzione di opere di straordinaria manutenzione, ai sensi dell'art. 6 del presente contratto, l'assemblea condominiale delibera un ulteriore compenso calcolato in percentuale sull'importo della spesa straordinaria al netto dell'I.V.A.

Tale compenso non potrà essere superiore ad una percentuale pari al ___% iva ed oneri esclusi.

In caso di dimissioni, mancata conferma o revoca per inadempienza dell'art.1131 del Codice Civile, all'amministratore spettano il rimborso delle spese sostenute e le competenze in proporzione al periodo che va dall'inizio dell'esercizio finanziario fino il giorno del passaggio delle consegne.

Tutte le competenze ed i compensi indicati sono al netto di I.V.A ed eventuali oneri fiscali e previdenziali.

12. Clausola di risoluzione delle controversie.

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato in quanto compatibile con la normativa vigente in materia.

13. Applicazione

Il presente contratto è vincolante per i condomini residenti al momento della nomina e quelli futuri, subentranti sia nel contratto di compravendita delle unità immobiliari presenti nel fabbricato, che nei contratti di locazione.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Per quanto non viene regolato nelle disposizioni che precedono, il contratto è soggetto alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Luogo, data _____

Per l'assemblea (come da verbale allegato) _____

L'Amministratore _____

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Contratto-tipo
di

LAVORI IN MATERIA DI IMPIANTI ELETTRICI
CONDOMINIALI

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

CONTRATTO DI AFFIDAMENTO LAVORI IN MATERIA DI IMPIANTISTICA ELETTRICA RELATIVI AD IMMOBILI CIVILI DI PROPRIETA' CONDOMINIALE

(installazione, trasformazione, ampliamento e/o manutenzione)

TRA

Il Condominio (di seguito denominato "committente") dell'immobile sito in Via..... n.....Comune di cap Provincia di avente i seguenti dati catastali.....Codice Fiscale.....in persona dell'Amministratore pro tempore Sig.(ra) Nato/a a il Residente a in via..... n.....codice fiscale.....il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato condominio in esecuzione della delibera dell'Assemblea condominiale del.....

E

L'Impresa..... con sede legale in..... Via.....n.....cap..... P.Iva.....C.F..... Iscritta alla CCIAA dial n. al n. Albo Provinciale delle Imprese Artigiane.....Abilitata ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 37/2008 (o della L. 46/1990 in caso di aggiornamento non ancora inserito nella misura camerale) come da certificato allegato

PER

L'effettuazione delle opere di seguito descritte e meglio specificate negli allegati:

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LAVORI (1)

Installazione, consistenti in.....
.....
.....
.....
Con i materiali (specificare marca e modello).....
.....
.....
Trasformazione e/o Ampliamento.....

.....
.....
.....
Con materiali (specificare marca e modello).....
.....
.....
.....
manutenzione straordinaria
.....
.....
.....
.....
Con materiali (specificare marca e modello).....
.....
.....
.....

Si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1

Oggetto del contratto

1.1 Il committente affida all'impresa, che accetta, l'esecuzione delle opere di seguito descritte e meglio specificate negli allegati, che, sottoscritti dalle parti ed uniti al presente contratto, ne formano parte integrante:

Allegato 1:

Allegato 2.....

Allegato 3.....

Allegato 4.....

1.2 Per i lavori di manutenzione straordinaria specificati nell'allegato n. ... le parti concordano di adottare le Linee Guida contenute dalle Norme CEI 0-10 Guida alla manutenzione degli impianti elettrici.

Art. 2

Corrispettivo

2.1 Il prezzo per l'esecuzione dei lavori è convenuto in €.....

2.2 I costi della verifica a vista dello stato dell'edificio e del preventivo si intendono compresi nei costi di realizzazione delle opere.

Art. 3

Modalità di pagamento

3.1 Il committente si impegna a corrispondere all'impresa il prezzo pattuito secondo le seguenti modalità e termini di pagamento:

Acconto ad inizio lavori.....Euro.....;

Stato avanzamento lavori.....Euro.....(2)

Saldo a seguito della verifica finale di funzionamento e del rilascio della dichiarazione di conformità dell'opera di cui all'art. 6, Euro.....

(2) E' rimessa alla volontà delle parti la possibilità di prevedere un maggior numero di termini di pagamento corrispondenti a diversi stati di avanzamento dei lavori.

Art. 4 Termini

4.1 Acquisiti a cura del committente gli eventuali atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori, le parti concorderanno la data di effettivo inizio degli stessi, che comunque dovrà avvenire entro e non oltre.....

4.2 La fine dei lavori viene prevista a n. giorni/mesi.....dall'inizio degli stessi.

Art. 5 Penali

5.1 Nel caso in cui l'impresa ritardi la consegna dei lavori, salvo il caso fortuito o di forza maggiore, pagherà al committente una penale per ogni giorno di ritardo.

5.2 La suddetta penale è concordata in Euro.....

5.3 Il committente potrà dedurre, dalle somme a suo debito, quanto dovuto a titolo di penale, dandone comunicazione scritta all'impresa. Resta salvo, in ogni caso, il diritto del Committente al risarcimento degli eventuali danni ulteriori.

5.4 In caso di ritardato pagamento imputabile al committente sarà dovuta da quest'ultimo, per ogni giornata, una somma pari ad Euro , salvo quanto previsto dall'art. 33, lett. F D. lgs. 206/2005.(3)

(3) La Commissione ha stabilito di introdurre tale comma 5.4 in considerazione del fatto che le dinamiche di mercato vengono sovente rese patologiche da inadempienze di singoli condòmini che si riverberano sulla solvibilità dell'intero condominio.

Art. 6

Verifica finale di funzionamento e dichiarazione di conformità

6.1 Al termine dei lavori e dopo aver effettuato la verifica finale di funzionamento e comunque non oltre 20 giorni dalla fine degli stessi, l'impresa ,ai sensi dell'art. 7 del DM 37/08 e nei casi in cui ne ricade l'obbligo, rilascerà dichiarazione di conformità dell'opera, e provvederà, qualora ai sensi dell'art. 11 del DM 37/08 ne corrano le condizioni, a trasmetterne copia allo sportello unico per l'edilizia competente per territorio. Di tale dichiarazione faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché il progetto delle opere realizzate.

Art. 7

Obblighi dell'impresa

7.1 L'impresa si impegna:

a) ad eseguire i lavori a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali e componenti parimenti costruiti a regola d'arte, realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione tecnica vigente in materia;

b) a garantire l'esecuzione dei servizi in proprio, senza possibilità di ricorso al subappalto totale dei lavori, salva la possibilità di affidare a terzi l'esecuzione di parte delle opere, previa autorizzazione scritta del committente;

c) a svolgere attività di smontaggio delle attrezzature e sgombero delle aree interessate alla realizzazione delle opere entro e non oltregiorni dalla

data della consegna delle opere medesime, rimanendo a suo carico le spese necessarie per l'esecuzione delle attività di cui sopra;

d) ad attenersi, in favore dei propri dipendenti, alla scrupolosa osservanza di tutte le norme sulle assicurazioni sociali derivanti dalle leggi, dai contratti collettivi e dagli accordi integrativi di settore in vigore. A tal fine consegna il DURC (se previsto). (4)

(4) Il DURC, Documento Unico di Regolarità Contributiva, è l'attestazione dell'assolvimento, da parte dell'impresa, degli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di INPS, INAIL e Cassa Edile.

Art. 8

Obblighi del committente

8.1 Il committente è tenuto:

- a) ad affidare i lavori di installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione degli impianti di cui all'art. 1 del D.M. n. 37/2008 ad imprese abilitate;
- b) a rilasciare all'impresa tutte le informazioni, conosciute o conoscibili con la ordinaria diligenza, e la documentazione da questi richiesta per lo svolgimento dell'incarico;
- c) a segnalare la destinazione dei locali oggetto del presente contratto, in modo da consentire all'impresa la piena osservanza delle norme vigenti;
- d) ad acquisire gli atti amministrativi richiesti per l'inizio dei lavori, dandone comunicazione all'impresa;
- e) a concedere la disponibilità, all'impresa, degli spazi condominiali sui quali verranno eseguite le opere;
- f) a procedere al pagamento delle prestazioni eseguite, nei termini e nei modi fissati dagli articoli che precedono.

Art. 9

Variazioni

Eventuali varianti, modifiche o lavori aggiuntivi potranno essere effettuati solo previo accordo scritto fra le parti.

Art. 10

Recesso dal contratto

Ai sensi dell'art. 1671 del codice civile il committente può recedere dal contratto mediante lettera raccomandata A/R; tale recesso può avvenire anche dopo l'inizio dell'esecuzione dei lavori, purché si tenga indenne l'impresa delle spese sostenute e debitamente documentate, dei lavori già eseguiti e del mancato guadagno.

Art. 11

Clausola risolutiva espressa

In caso di ritardo di oltre giorni rispetto al termine convenuto di cui all'art. 4, comma 1, il contratto si intenderà risolto di diritto, previa dichiarazione del committente, inviata tramite raccomandata A.R., di volersi avvalere della presente clausola.

Art. 12

Garanzie

I lavori, le opere e i beni di cui al presente contratto sono garantiti per 2 anni a decorrere dalla consegna della dichiarazione di conformità di cui all'art. 6, secondo quanto previsto dalle vigenti leggi a tutela del consumatore. La garanzia non copre eventuali difetti causati da mancata manutenzione e controlli periodici necessari e dettati da normative tecniche.

Art. 13

Composizione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005 (5).

(5) Si suggerisce l'inserimento della presente clausola arbitrale di cui al Regolamento Unioncamere di Arbitrato Amministrato delle Camere di Commercio 2007: «2. Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di ... Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo (indicare: "secondo diritto" oppure "secondo equità") nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del codice di procedura civile», sempre con l'avvertenza che qualora il contratto veda quale parte un consumatore, tale clausola deve essere fatta oggetto di apposita trattativa tra le Parti, ai sensi dell'art. 34 quarto comma del D.Lgs. 206/2005 "Codice del consumo", per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell'art. 33, lett. t, del medesimo D.Lgs.

Art. 14

Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

L'Impresa tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (6).

I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003. (7)

Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Impresa, al quale il cliente potrà indirizzare (indicare modalità) presso la sede, ogni richiesta. (8)

L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

L'interessato, In relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa.

In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Luogo e data

Firma dell'impresa.....

Firma del committente.....

Il committente dichiara di accettare e approvare specificatamente, ai sensi e per gli affetti dell'art. 1341 e 1342 c.c., le seguenti clausole:

Art. 5 - Penali;

Art. 8 - Obblighi del Committente;

Art. 10 - Recesso dal contratto;

Art. 11 - Clausola risolutiva espressa.

Art. 14 - Tutela della riservatezza e trattamento dei dati.

Firma del committente

(6) Prescrizioni del Garante della privacy - art. 154, 1 c) del D.Lgs. 196/2003 - "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(7) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(8) "Salvo che non sia stato nominato dall'impresa un responsabile nella persona del Sig. _____".

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Contratto-tipo
di

MANUTENZIONE DI IMPIANTO TERMICO CONDOMINIALE
CENTRALIZZATO DI POTENZA SUPERIORE
A 35 KW

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

CONTRATTO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO DI POTENZA SUPERIORE A 35 KW (EX ART. 11 DPR 412/93)

TRA

Il Condominio (di seguito denominato "committente") dell'immobile sito in Via.....n.....Comune di..... cap
Provincia.....avente i seguenti dati catastali.....
Codice Fiscale.....
In persona dell'Amministratore pro tempore Sig.(ra)
Nato/a ail.....
Residente ain via.....n.....codice
fiscale.....il quale dichiara di agire in nome e per
conto del citato condominio in esecuzione della delibera dell'Assemblea condominiale
del.....

E

L'Impresadi seguito denominata "manutentore"
Con sede legale in.....
Via.....n.....cap.....
P.Iva.....C.F.....
Iscritta alla CCIAA dial n.
Al n. Albo Provinciale delle Imprese Artigiane.....

PER

L'effettuazione delle opere di seguito descritte e meglio specificate negli allegati:

Art. 1

Oggetto e scopo

1.1 Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, conformemente all'art.1, comma 1, lettera n) del DPR 412/93.

1.2 Scopo del contratto è quello di disciplinare l'erogazione, da parte del manutentore, del servizio di manutenzione della centrale termica necessario ad assicurare oltre che la sicurezza anche il raggiungimento ed il mantenimento del valore di temperatura in ogni unità immobiliare dell'edificio, nei limiti, modalità, periodo, durata e nei limiti di rendimento indicati agli articoli 4 e 11 del DPR 412/93.

Art. 2

Luogo e oggetto della fornitura

2.1 Il servizio di manutenzione viene prestato per l'impianto termico installato presso la struttura immobiliare ovvero edificio o insieme di edifici situato all'indirizzo di seguito riportato:

Comune.....
Località
Provincia.....
Via/Piazzan°
ubicato in zona climatica.....
di Gradi Giorno.....
di Proprietà di.....

ed Amministrata da.....
che si firma in calce.

2.2 L'impianto termico viene utilizzato per la produzione di acqua calda destinata al riscaldamento ambientale, durante il periodo o per le situazioni climatiche particolari in cui è consentito, previsto dal DPR 412/93, così come modificato dal D.lgs. n. 192/2005, e/o per la produzione centralizzata di acqua calda ad uso sanitario, durante tutto l'arco dell'anno e con valori di temperatura come previsto dal DPR 412/93, come modificato dal D.lgs. n. 192/2005.

2.3 Gli elementi costitutivi l'impianto termico, con le loro caratteristiche, nonché gli interventi di manutenzione e le verifiche periodiche previste dal DPR 412/93 come modificato dal D.lgs. n. 192/2005, dovranno essere trascritti sul Libretto di centrale dal manutentore.

2.4 L'Amministratore affida il servizio di manutenzione dell'impianto termico a:che si firma in calce, assumendosi le responsabilità ed oneri come indicato all'art. 34 della L. 10/91 ed all'art. 11 del DPR 412/93.

Art. 3

Obblighi del manutentore

3.1 Il manutentore dichiara, firmando il presente contratto sotto la sua responsabilità, di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 1, comma 1, lettera o) del DPR 412/93 e, in particolare, dell'abilitazione e dei requisiti previsti dagli artt. 3 e 4 del D.M. n. 37/2008.

3.2 Il possesso di quanto descritto al punto 3.1 consente al manutentore di assumere la manutenzione ordinaria e straordinaria e il controllo dell'impianto termico oggetto del contratto.

3.3 Il manutentore si impegna a:

a) fornire le prestazioni ed a svolgere i compiti di cui al successivo art. 4, per gli anni _____ a partire dalla data della firma del presente contratto;

b) fornire le proprie prestazioni soltanto su impianti termici che siano conformi alle vigenti normative UNI e CEI in materia di sicurezza, salvaguardia ambientale e risparmio energetico;

c) assumere in carico l'impianto termico per lo svolgimento delle attività di manutenzione di propria competenza accertandone la conformità alle vigenti normative applicabili all'impianto;

d) nel caso di impianto termico non conforme, a:

1) rilevare le condizioni di non conformità;

2) redigere un rapporto in cui vengono descritte le operazioni e gli interventi da fare per eliminare le difformità;

3) quantificare il costo economico per le attività di cui sopra, sottoponendolo al condominio;

4) svolgere i lavori in caso di assenso.

3.4 Il manutentore risponderà di ogni inadempienza derivante dagli obblighi gravanti su di lui, per tutto il periodo di validità del contratto, rimanendo comunque soggetto a tutte le sanzioni previste dalla normativa in vigore

Art. 4

Compiti del manutentore

4.1 Il manutentore svolgerà tutto il complesso delle operazioni che mantengono l'impianto adeguato al rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale, assicurando:

a) Manutenzione ordinaria dell'impianto termico, mediante le operazioni specificatamente previste dalle normative UNI e CEI e nei libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e componenti costituenti l'impianto termico, che possono essere

effettuati in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti e che comportino l'impiego di attrezzature e materiali di consumo e di uso corrente.

b) Manutenzione straordinaria dell'impianto termico, mediante gli interventi e le operazioni che si rendessero necessari, nel corso dell'esercizio, atti a condurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dalla normativa vigente e/o dal progetto mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione e sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto.

4.2 Il manutentore si impegna a ricondurre il rendimento di combustione del generatore di calore, e per tutta la durata del contratto, al valore di%, e comunque mai inferiore a quello stabilito dalla vigente normativa;

4.3 Il manutentore si impegna a compilare e firmare il libretto di centrale per la parte di propria competenza. La conservazione del libretto di impianto è affidata al proprietario o a chi avente titolo, che ne risponde della tenuta, salvo diversamente pattuito. Il manutentore si impegna altresì, a fine manutenzione, a compilare il rapporto di controllo tecnico ai sensi del D.Lgs n° 192/05 che dovrà essere redatto in accordo con il modello F allegato.

4.4 Il manutentore nel caso di interventi di manutenzione straordinaria sull'impianto termico, propone e/o assiste l'Amministratore nella scelta del materiale o componente idoneo a garantirgli il rispetto delle prestazioni contrattuali e delle conformità di legge, comprendendo anche la relativa installazione e l'eventuale fornitura.

4.5 Il manutentore si impegna ad effettuare almeno n° interventi l'anno di manutenzione ordinaria: all'inizio, durante, ed al termine della stagione di riscaldamento, più 1 (un) intervento su richiesta dell'Amministratore in caso di accensione dell'impianto fuori del periodo stabilito e per particolari condizioni climatiche.

4.6 Il manutentore, qualora venga richiesto il funzionamento dell'impianto termico anche in regime di attenuazione, dovrà verificare se lo stesso impianto possa essere condotto con tale regime, confrontando quanto previsto all'art. 9 del DPR 412/93 per tale evenienza e provvedendo ad informare l'Amministratore sulla fattibilità della richiesta e sugli eventuali costi da sostenere in caso di non fattibilità.

Art. 5

Obblighi del committente

5.1 Il committente si impegna a consegnare al manutentore il Libretto di centrale, compilato per la parte di sua competenza.

5.2 Il committente consente al manutentore il libero accesso all'edificio, particolarmente alla centrale termica, ed ai locali in cui siano presenti componenti dell'impianto termico, per lo svolgimento delle attività di sua competenza per tutta la durata del contratto, riservandosi di indicare specificamente le modalità di accesso.

5.3 Il committente informa il manutentore dell'esistenza di qualsiasi forma di assistenza per il proprio generatore di calore o dell'impianto termico, stipulata o in essere per garanzia, con l'installatore o il fornitore del generatore di calore.

5.4 Il committente, su richiesta dell'ente locale, provvede ogni due anni al pagamento della prestazione di verifica e controllo del corretto esercizio e manutenzione e del rispetto del limite di rendimento di combustione prescritto nel DPR 412/93, che viene effettuata dall'ente locale con proprio personale o personale esterno delegato.

5.5 L'amministratore trasferisce, in copia, al manutentore tutta la documentazione burocratica da cui risulti che l'impianto termico può essere messo in funzione nel rispetto della vigente normativa come:

-Certificato di Prevenzione Incendi o NOP rilasciato dai Vigili del Fuoco, qualora ne sussista l'obbligo;

-Libretto di omologazione ISPESL della centrale termica;

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

- Certificazione o Autodichiarazione della mancanza di amianto sui componenti dell'impianto termico;
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto (se realizzato dopo il 13 marzo 1990)

Art. 6 **Offerta economica**

6.1 Il corrispettivo per l'erogazione del servizio da parte del manutentore è così costituito:

a) -Manutenzione ordinaria

Euro.....

Ogni altro intervento su chiamata (1)

Euro

b) - Manutenzione straordinaria

Fornitura di materiali conforme al listino prezzi allegato con sconto del%

Prestazione di manodopera conforme al listino in vigore per operaio di livello

6.2 Nel corrispettivo della manutenzione ordinaria sono compresi i prezzi dei prodotti, componenti, riparazioni, revisioni, sostituzioni di parti.

6.3 Il pagamento delle prestazioni di manutenzione ordinaria viene fatto in 2 (due) rate annuali di uguale importo e scadenti il giorno __ / __ / ____ ed il giorno __ / __ / ____ di ogni anno di validità del contratto.

6.4 Il pagamento degli interventi di manutenzione straordinaria avverrà secondo le modalità di volta in volta stabilite dalle parti.

(1) Si consiglia di indicare la tempistica di intervento.

Art. 7 **Durata del contratto**

7.1 Il presente contratto ha una durata di(2)

oppure

7.1 Il presente contratto ha la durata di anni uno e si intende tacitamente rinnovato per un uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi almeno giorni prima della data di scadenza, a mezzo raccomandata A.R.

(2) Si consiglia una durata biennale, in modo da coprire la tempistica delle verifiche sull'impianto, aventi appunto una cadenza biennale.

Art. 8 **Prezzi dei materiali e quotazioni della manodopera**

8.1 I prezzi dei materiali e le quotazioni della manodopera sono fissi ed invariabili per un anno a partire dalla data di firma del contratto.

8.2 Ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera n), del D.lgs. n. 206/2005 nel caso in cui i prezzi e le quotazioni di cui al comma precedente risultino aumentati oltre il..... per cento rispetto a quelli iniziali, il committente può recedere dal contratto dandone comunicazione, tramite raccomandata RR, entro giorni dalla comunicazione degli intervenuti aumenti. Analoga facoltà di recesso è attribuita al manutentore.

Art. 9 **Composizione delle controversie**

9.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

9.2 Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005 (3).

(3) Si suggerisce l'inserimento della presente clausola arbitrale di cui al Regolamento Unioncamere di Arbitrato Amministrato delle Camere di Commercio 2007: «Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di ... Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo ... (indicare: "secondo diritto" oppure "secondo equità") nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del codice di procedura civile», sempre con l'avvertenza che qualora il contratto veda quale parte un consumatore, tale clausola deve essere fatta oggetto di apposita trattativa tra le Parti, ai sensi dell'art. 34 quarto comma del D.Lgs. 206/2005 "Codice del consumo", per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell'art. 33, lett. t, del medesimo D.Lgs.

Art. 10

Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

L'Impresa tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. (4)

I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003). (5)

Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Impresa, alla quale il cliente potrà indirizzare presso la sede, ogni richiesta. (6)

L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

I dati personali saranno comunicati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza dei dati stessi, solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa.

In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole

Art. 3 – Obblighi del manutentore

Art. 4 – Compiti del manutentore

Art. 5 – Obblighi del committente

Art. 7 – Durata del contratto e risoluzione

Art. 8 – Prezzi dei materiali e quotazioni della manodopera

Art. 11 - Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

IL COMMITTENTE

(4) Prescrizioni del Garante della privacy - art. 154, 1 c) del D.Lgs. 196/2003 - “Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili” del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(5) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali “Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese” del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(6) “Salvo che non sia stato nominato dall’impresa un responsabile nella persona del Sig. _____”.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Contratto-tipo

di

MANUTENZIONE DI IMPIANTO TERMICO CONDOMINIALE
CENTRALIZZATO CON NOMINA
DEL TERZO RESPONSABILE

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

CONTRATTO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO DI POTENZA SUPERIORE A 35 KW CON DELEGA DI RESPONSABILITÀ AD UN TERZO (EX ART. 11 DPR 412/93)

TRA

Il Condominio (di seguito denominato "committente") dell'immobile sito in Via..... n..... Comune di cap Provincia di avente i seguenti dati catastali.....Codice Fiscale.....
In persona dell'Amministratore pro tempore Sig.(ra)
Nato/a a il.....
Residente a in via..... n..... codice fiscale.....il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato condominio in esecuzione della delibera dell'Assemblea condominiale del.....

E

L'Impresa di seguito denominata "manutentore terzo responsabile" Con sede legale in.....
Via.....n.....cap.....
P.Iva.....C.F.....
Iscritta alla CCIAA di al n.
Al n. Albo Provinciale delle Imprese Artigiane.....

PER

L'effettuazione delle opere di seguito descritte e meglio specificate negli allegati:

Art. 1

Oggetto e scopo

1.1 Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle attività di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, conformemente all'art.1, comma 1, lettera n) del DPR 412/93.

1.2 Scopo del contratto è quello di disciplinare l'erogazione del servizio, da parte di un Terzo, comprendente l'esercizio e la manutenzione di un impianto termico necessari ad assicurare il raggiungimento ed il mantenimento del valore di temperatura in ogni unità immobiliare dell'edificio, nei limiti, modalità, periodo, durata e nei limiti di rendimento indicati agli articoli 4 e 11 del DPR 412/93.

Art. 2

Luogo e oggetto della fornitura

2.1 Il servizio di esercizio e manutenzione viene prestato per l'impianto termico installato presso la struttura immobiliare ovvero edificio o insieme di edifici situato all'indirizzo di seguito riportato:

Comune.....
Località
Provincia.....
Via/Piazzan°
ubicato in zona climatica.....
di Gradi Giorno.....
di Proprietà di.....

ed Amministrata da.....
che si firma in calce.

2.2 L'impianto termico viene utilizzato per la produzione di acqua calda destinata al riscaldamento ambientale, durante il periodo o per le situazioni climatiche particolari in cui è consentito, previsto dal DPR 412/93, così come modificato dal D.lgs. n. 192/2005, e/o per la produzione centralizzata di acqua calda ad uso sanitario, durante tutto l'arco dell'anno e con valori di temperatura come previsto dal DPR 412/93, come modificato dal D.lgs. n. 192/2005.

2.3 Gli elementi costitutivi l'impianto termico, con le loro caratteristiche, nonché gli interventi di manutenzione e le verifiche periodiche previste dal DPR 412/93, come modificato dal D.lgs. n. 192/2005, dovranno essere trascritti sul Libretto di centrale dal terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione.

2.4 L'Amministratore affida l'attività di esercizio e il servizio di manutenzione dell'impianto termico a.....che si firma in calce, quale soggetto terzo responsabile che assume le responsabilità ed oneri come indicato agli artt. 31 e 34 della L 10/91 ed all'art. 11 del DPR 412/93.

Art. 3

Obblighi del terzo responsabile

3.1 Il manutentore dichiara, firmando il presente contratto sotto la sua responsabilità, di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 1, comma 1, lettera o) del DPR 412/93 e, in particolare, dell'abilitazione e dei requisiti previsti dagli artt. 3 e 4 del D.M. n. 37/2008. Nel caso di impianti termici di potenzialità superiore a 350 kW- «...di possedere altresì i requisiti previsti dal D. P. R. 34/00, cioè l'attestazione SOA in categoria OS28, rilasciata da (allega certificato) o in alternativa la certificazione del sistema di qualità aziendale secondo le norme UNI EN ISO 9000, rilasciata da..... (allega certificato).

3.2 Il possesso di quanto descritto al punto 3.1 consente all'impresa di assumere il ruolo di terzo responsabile per le attività di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e il controllo dell'impianto termico oggetto del contratto.

3.3 Il terzo responsabile si impegna a fornire le prestazioni ed a svolgere i compiti di cui al successivo art. 4, a partire dalla data della firma del presente contratto.

3.4. Il terzo responsabile si impegna a:

a) fornire le prestazioni ed a svolgere i compiti di cui al successivo art. 4, per gli annia partire dalla data della firma del presente contratto;

b) fornire le proprie prestazioni soltanto su impianti termici che siano conformi alle vigenti normative UNI e CEI in materia di sicurezza, salvaguardia ambientale e risparmio energetico;

c) assumere in carico l'impianto termico per lo svolgimento delle attività di manutenzione di propria competenza accertandone la conformità alle vigenti normative applicabili all'impianto;

d) nel caso di impianto termico non conforme, a:

1) rilevare le condizioni di non conformità;

2) redigere un rapporto in cui vengono descritte le operazioni e gli interventi da fare per eliminare le difformità;

3) quantificare il costo economico per le attività di cui sopra, sottoponendolo al condominio;

4) svolgere i lavori in caso di assenso.

3.5. Il terzo responsabile risponderà di ogni inadempienza derivante dagli obblighi gravanti su di lui, per tutto il periodo di validità del contratto, rimanendo comunque soggetto a tutte le sanzioni previste dalla normativa in vigore.

Art. 4

Compiti del terzo responsabile

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

4.1 Il terzo responsabile si assume l'onere dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, svolgendo il complesso di operazioni che, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale, comportano l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente:

a) Esercizio dell'impianto termico, eseguendo le operazioni specificatamente previste nel DPR 412/93, così come modificato dal D.lgs. n. 192/2005, relativamente alla impostazione ed alla osservanza del periodo giornaliero di attivazione dell'impianto termico, al limite di durata giornaliera, al periodo annuale di esercizio, all'impostazione dei valori di temperatura del fluido termovettore, alla attivazione della centralina climatica, ed eseguendo le operazioni previste dalla normativa vigente per il controllo e la corretta conduzione dell'impianto termico relativamente all'accensione ed allo spegnimento del generatore di calore, misura e controllo del rendimento di combustione e sua regolazione, misura e controllo dei parametri termoidraulici quali temperatura, pressione, livello e quant'altro pertinente alla corretta conduzione.

b) Manutenzione ordinaria dell'impianto termico, eseguendo le operazioni specificatamente previste dalle normative UNI e CEI e nei libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e componenti costituenti l'impianto termico, che possono essere effettuati in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti e che comportino l'impiego di attrezzature e materiali di consumo e di uso corrente.

c) Manutenzione straordinaria dell'impianto termico, eseguendo gli interventi e le operazioni che si rendessero necessari, nel corso dell'esercizio, atti a condurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dalla normativa vigente e/o dal progetto mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione e sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto.

4.2 Il terzo responsabile si impegna a mantenere:

-il rendimento di combustione del generatore di calore, e per tutta la durata del contratto, al valore di%, e comunque mai inferiore a quello stabilito dalla vigente normativa;

-la temperatura media ambiente di ogni singolo alloggio, per le ore di erogazione del calore stabilite in accordo con l'assemblea dei condomini, ad un valore di 20° C + 2° C di oscillazione nei limiti minimi di temperatura esterna ammessi per la località e per il regime orario di funzionamento dell'impianto termico.

4.3 Il terzo responsabile si impegna a compilare e firmare il libretto di centrale per la parte di propria competenza. La conservazione del libretto di impianto è affidata al terzo responsabile, che ne risponde della tenuta, salvo diversamente pattuito.

4.4 Il terzo responsabile, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria sull'impianto termico, propone e/o assiste l'Amministratore nella scelta del materiale o componente idoneo a garantirgli il rispetto delle prestazioni contrattuali e delle conformità di legge, comprendendo anche la relativa installazione e l'eventuale fornitura. Nel caso in cui la manutenzione straordinaria o la sostituzione di parti e componenti presentassero costi particolarmente elevati il Terzo Responsabile richiederà preventivamente autorizzazione al Committente per il tramite dell'Amministratore.

4.5 Il terzo responsabile si impegna ad effettuare almeno n° interventi l'anno di manutenzione ordinaria: all'inizio, durante, ed al termine della stagione di riscaldamento più 1 (un) intervento su richiesta dell'Amministratore in caso di accensione dell'impianto fuori del periodo stabilito e per particolari condizioni climatiche.

4.6 Il terzo responsabile espone presso la centrale termica un idoneo cartello che riporti le indicazioni conformi a quanto disposto all'art. 9, comma 8 del DPR 412/93.

4.7 Il terzo responsabile, qualora venga richiesto il funzionamento dell'impianto termico anche in regime di attenuazione, dovrà verificare se lo stesso impianto possa essere condotto con tale regime confrontando quanto previsto all'art. 9 del DPR 412/93 per tale

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

evenienza e provvedendo ad informare l'Amministratore sulla fattibilità della richiesta e sugli eventuali costi da sostenere in caso di non fattibilità.

Art. 5

Obblighi del committente

5.1 Il committente si impegna a consegnare al Terzo Responsabile il Libretto di centrale, compilato per la parte di sua competenza.

5.2 Il committente, con la firma del presente contratto, consegna l'impianto termico al Terzo Responsabile nelle condizioni in cui si trova e si impegna a:

-consentire al medesimo ad effettuare, se del caso ovvero come risulta dal rapporto di presa in carico conseguente al verbale di consegna dell'impianto termico, tutte le operazioni di messa a norma dell'impianto stesso, conformemente alla normativa vigente, atte a garantire la sicurezza e la salvaguardia ambientale ed il risparmio di energia, salvo quelle che riguardano i casi descritti all'art. 9 del presente contratto, per i quali il committente rimane libero di decidere se affidarsi al terzo responsabile ovvero ad altre imprese;

-consegnare l'impianto termico conforme alla vigente normativa;

-presentare al terzo responsabile il certificato di conformità rilasciato secondo la Legge 46/90 e DPR 447/91.

5.3 Il committente consente al terzo responsabile il libero accesso all'edificio, particolarmente alla centrale termica, e nei locali in cui siano presenti componenti dell'impianto termico, per lo svolgimento delle attività di sua competenza per tutta la durata del presente contratto.

5.4 Il committente informa il terzo responsabile dell'esistenza di qualsiasi forma di assistenza per il proprio generatore di calore o dell'impianto termico, stipulata o in essere per garanzia, con l'installatore o il fornitore del generatore di calore.

In caso di sussistenza di quanto detto, il terzo responsabile diventa il soggetto destinatario della garanzia per gli aspetti di sua competenza, in quanto ne è contrattualmente responsabile.

5.5 Il committente, su richiesta dell'ente locale, provvede ogni due anni al pagamento della prestazione di verifica e controllo del corretto esercizio e manutenzione e del rispetto del limite di rendimento di combustione prescritto nel DPR 412/93, che viene effettuata dall'ente locale con proprio personale o personale esterno delegato.

5.6 Il committente deve comunicare al terzo responsabile l'avvenuto pagamento nonché la data e l'ora in cui verrà effettuato il controllo in quanto direttamente interessato quale soggetto sanzionabile.

5.7 Il committente trasferisce, in copia, al terzo responsabile tutta la documentazione burocratica da cui risulti che l'impianto termico può essere messo in funzione nel rispetto della vigente normativa come:

-Certificato di Prevenzione Incendi o NOP rilasciato dai Vigili del Fuoco, qualora ne sussista l'obbligo;

-Libretto di omologazione ISPEL della centrale termica;

-Certificazione o Autodichiarazione della mancanza di amianto sui componenti dell'impianto termico;

-Dichiarazione di Conformità dell'impianto (se realizzato dopo il 13 marzo 1990).

Art. 6

Offerta economica

6.1 Il corrispettivo per l'erogazione del servizio da parte del terzo responsabile è così costituito:

a) -Manutenzione ordinaria Euro..... Ogni altro intervento su chiamata (1) Euro
.....

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

b) - Manutenzione straordinaria: Fornitura di materiali conforme all'allegato listino prezzi già comprensivo dello sconto concordato tra le parti. Prestazione di manodopera conforme al listino in vigore per operaio di livello.

6.2 Nel corrispettivo della manutenzione ordinaria sono compresi nel prezzo: prodotti, componenti, riparazioni, revisioni, sostituzioni di parti.

6.3 Il pagamento delle prestazioni di manutenzione ordinaria viene fatto in 2 (due) rate annuali di uguale importo e scadenti il giorno __ / __ / ____ ed il giorno __ / __ / ____ di ogni anno di validità del contratto.

6.4 Il pagamento degli interventi di manutenzione straordinaria avverrà secondo le modalità di volta in volta stabilite dalle parti.

(1) Si consiglia di indicare la tempistica di intervento.

Art. 7

Durata del contratto

7.1 Il presente contratto ha una durata di (2)

oppure

7.1 Il presente contratto ha la durata di anni uno che si intende tacitamente rinnovato per un uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi almeno giorni prima della data di scadenza, a mezzo raccomandata A.R.

(2) Si consiglia una durata biennale, in modo da coprire la tempistica delle verifiche sull'impianto. Si sconsiglia, invece, un contratto di durata pluriennale tacitamente rinnovabile.

Art. 8

Prezzi dei materiali e quotazioni della manodopera

8.1 I prezzi dei materiali e le quotazioni della manodopera sono fissi ed invariabili per un anno a partire dalla data di firma del contratto.

8.2 Ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera n), del D.lgs. n. 206/2005 nel caso in cui i prezzi e le quotazioni di cui al comma precedente risultino aumentati oltre il.....% rispetto a quelli iniziali, il committente può recedere dal contratto dandone comunicazione, tramite raccomandata A.R., entro giorni dalla comunicazione degli intervenuti aumenti. Analoga facoltà di recesso è attribuita al manutentore.

Art. 9

Sostituzione del generatore di calore e ristrutturazione d'impianto

9.1 In caso di sostituzione del generatore di calore e/o di ristrutturazione/riqualificazione dell'impianto il terzo responsabile, su delega scritta del committente ed a carico di quest'ultimo, predispone la relazione tecnica ed il progetto, di cui al DM applicativo dell'art. 28 legge 10/91, nel rispetto da quanto richiesto dal DPR 412/93, così come modificato dal D.lgs. n. 192/2005.

9.2 Il Committente ha facoltà di affidare al terzo responsabile la sostituzione del generatore di calore o la ristrutturazione/riqualificazione dell'impianto termico. Ove, invece, affidi ad altri tale incarico, dandone immediata comunicazione al terzo responsabile, l'affidamento tiene luogo di recesso. In questo caso, il terzo responsabile, così esonerato da ogni responsabilità inerente l'impianto, comunicherà tempestivamente all'ente preposto la cessazione dall'incarico. Gli è comunque dovuta un'indennità pari alla metà degli importi ancora spettantigli per la manutenzione ordinaria.

Art. 10

Composizione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005 (3).

(3) Si suggerisce l'inserimento della presente clausola arbitrale di cui al Regolamento Unioncamere di Arbitrato Amministrato delle Camere di Commercio 2007: «Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di..... Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo (indicare: "secondo diritto" oppure "secondo equità") nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del codice di procedura civile», sempre con l'avvertenza che qualora il contratto veda quale parte un consumatore, tale clausola deve essere fatta oggetto di apposita trattativa tra le Parti, ai sensi dell'art. 34 quarto comma del D.Lgs. 206/2005 "Codice del consumo", per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell'art. 33, lett. t, del medesimo D.Lgs.

Art. 11

Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

L'Impresa tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. (4)

I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003. (5)

Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Impresa, alla quale il cliente potrà indirizzare presso la sede, ogni richiesta. (6)

L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

I dati personali saranno comunicati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza dei dati stessi, solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

L'interessato, In relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa.

In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

IL COMMITTENTE

IL TERZO RESPONSABILE

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole

Art. 3 – Obblighi del terzo responsabile

Art. 4 – Compiti del terzo responsabile

Art. 5 – Obblighi del committente

Art. 7 – Durata del contratto e risoluzione

Art. 8 – Prezzi dei materiali e quotazioni della manodopera

Art. 11 - Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

IL COMMITTENTE

(4) Prescrizioni del Garante della privacy – art. 154, 1 c) del D.Lgs. 196/2003 – “Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili” del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(5) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali “Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese” del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(6) “Salvo che non sia stato nominato dall’impresa un responsabile nella persona del Sig. _____”.

CONTRATTO TIPO

DI MANUTENZIONE SOFTWARE

Clausola tipo 1

Definizioni

L'Assistenza telefonica e/o online ha ad oggetto un servizio di call center di helpline via telefonica e/o telematica (via email o web form) dedicati, dalle ore 9.00 alle ore 19.00 di tutti i giorni feriali, al fine di offrire supporto al Cliente per il corretto ed efficiente utilizzo del Programma e la soluzione dei problemi operativi che possono emergere nell'utilizzo del Programma.

La Manutenzione Correttiva comprende gli interventi sul Programma effettuati dalla Software House al fine di correggere malfunzionamenti o errori del Programma (bug), sulla base dei test e delle segnalazioni ricevute dai Clienti.

La Manutenzione Adattativa comprende tutti gli interventi sul Programma effettuati dalla Software House volti a consentirne l'interfacciamento e l'interoperabilità con altri programmi per elaboratore, piattaforme software e sistemi operativi diversi rispetto a quelli previsti dal contratto di licenza, anche sulla base delle segnalazioni ricevute dai Clienti. Con il servizio di Manutenzione Adattativa, ad esempio, il Programma potrà essere modificato per consentirne l'utilizzo con versioni successive di sistemi operativi e l'interoperabilità con nuovi programmi per elaboratore.

La Manutenzione Evolutiva comprende tutti gli interventi sul Programma effettuati dalla Software House al fine di migliorarne il funzionamento e l'usabilità, aggiungere nuove funzioni e caratteristiche, adeguarlo all'evoluzione normativa e del contesto di riferimento e, di norma, viene fornita attraverso il rilascio di nuove versioni del Programma.

Il servizio di Assistenza Straordinaria consiste nell'effettuazione di interventi ad hoc presso il Cliente sulla base delle sue specifiche esigenze.

Clausola tipo 2

Oggetto del contratto

1. Il presente contratto ha ad oggetto la prestazione da parte della Software House a favore del Cliente del servizio di Assistenza e Manutenzione del Programma, a fronte del pagamento del Corrispettivo da parte del Cliente, secondo quanto stabilito dall'art. ____.

2. Il servizio di Assistenza e Manutenzione è riservato esclusivamente ai soggetti che sono titolari di una regolare licenza d'uso del Programma e consente al Cliente per tutta la durata del Contratto di usufruire di tutti gli aggiornamenti, le modifiche, i miglioramenti e le evoluzioni del Programma eventualmente sviluppate dalla Software House durante il periodo di durata del contratto, con le modalità previste dall'art. ____, nonché dei servizi di Assistenza, come di seguito precisato.

3. Il servizio di Assistenza e Manutenzione comprende le seguenti attività:

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

- Assistenza telefonica e online
- Manutenzione Correttiva
- Manutenzione Adattativa
- Manutenzione Evolutiva
- Assistenza Straordinaria

4. L'Assistenza telefonica e online è disponibile dalle ore 9.00 alle ore 19.00 di tutti i giorni feriali.

5. La Software House si impegna a fornire il servizio di Assistenza per mezzo di personale adeguatamente qualificato.

6. La software House si riserva di programmare gli interventi di Manutenzione Correttiva accorpandoli in un certo numero di rilasci nel corso dell'anno.

7. In ogni caso di aggiornamenti rilasciati nell'ambito dell'Attività di Manutenzione la Software House garantisce che siano compatibili con gli archivi generati o usati dalle versioni precedenti, oppure, in caso contrario, si impegna a fornire uno strumento di conversione automatico e completo al nuovo formato degli archivi precedenti.

8. Il Cliente ha la facoltà di segnalare alla Software House gli errori e i malfunzionamenti del Programma e la necessità di adattamenti ad altri programmi e sistemi operativi e qualsiasi miglioria del Programma che possa essere ritenuta utile. La Software House analizzerà le richieste ne valuterà la fattibilità nell'ambito dei servizi di Manutenzione oggetto del Contratto, con la diligenza media propria del settore. In ogni caso tutti i servizi di Manutenzione sono erogati sulla base delle correzioni, degli adattamenti e delle evoluzioni del Programma che la Software House deciderà di implementare sulla base della propria esclusiva discrezionalità e senza alcun obbligo circa periodicità, tempistiche, tipologia o numero di interventi da effettuare.

9. I servizi di Manutenzione saranno erogati attraverso le modalità che la Software House riterrà di volta in volta più opportune, come ad esempio l'invio di patch che il Cliente dovrà installare sul Programma, ovvero di nuove versioni del Programma che andranno a sostituire quella precedente. Salvo diversa indicazione della Software House, il Cliente è tenuto ad installare gli aggiornamenti e adeguare il Programma effettuando gli interventi e seguendo le istruzioni indicate dalla Software House, al fine di poter continuare ad usufruire regolarmente del servizio di Manutenzione.

10. Una versione del programma che risulti differente dalla versione licenziata per più del __ % del codice non sarà inclusa nella Manutenzione oggetto del presente contratto.

11. Nel caso di richiesta di intervento di Assistenza Straordinaria, la Software House si impegna a intervenire con un proprio incaricato entro ___ ore lavorative dal momento della richiesta del cliente. In ogni caso la Software House si impegna soltanto ad effettuare con la diligenza media propria del settore gli interventi a mezzo di personale adeguatamente qualificato, e non presta alcuna garanzia per quanto concerne i risultati di tali interventi.

Clausola tipo 3

Garanzia e limitazione responsabilità

Opzione A)

- 1.** Il software consegnato o comunque messo a disposizione del Cliente dalla Software House in esecuzione del Contratto di manutenzione è coperto dalla medesima garanzia e dalle medesime limitazioni previste dal Contratto di licenza d'uso (*ovvero: di sviluppo software*). Tale garanzia è unica ed esclusiva, sostituisce ogni altra garanzia di legge o pattizia, entro i limiti e salvo il rispetto di eventuali norme inderogabili di legge applicabili. Fatta eccezione per la suddetta garanzia, il software consegnato in esecuzione del contratto di manutenzione è fornito "così com'è" e tutti i rischi per l'utilizzo del medesimo rimangono in capo al Cliente. E' comunque esclusa qualsiasi garanzia di qualità o di idoneità per uno scopo particolare, di conformità a specifiche esigenze del Cliente tecniche, commerciali, industriali o di qualsiasi natura, diverse dalle specifiche tecniche di riferimento del software fornite dalla Software House.
- 2.** La Software House si impegna a fornire un servizio eseguito in conformità allo standard di diligenza media propria del settore, a regola d'arte, da personale adeguatamente qualificato.
- 3.** In ogni caso, fatti salvi i limiti inderogabili di legge nel caso di dolo o colpa grave, la Software House sarà responsabile per i danni di qualsiasi genere che dovessero essere sofferti dal Cliente in relazione alle prestazioni rese, inclusi i danni derivanti al Cliente da vizi originari o sopravvenuti dei prodotti, nei limiti di un importo complessivo non superiore al valore del canone annuale di manutenzione - oppure: non superiore al valore di n. ___ canoni annuali di manutenzione.

Clausola tipo 3

Garanzia e limitazione responsabilità

Opzione B)

- 1.** Con riferimento al software rilasciato in esecuzione del contratto di manutenzione, la Software House garantisce il Cliente contro vizi o difetti che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità del software all'uso descritto dal manuale d'uso che lo accompagna.
- 2.** La garanzia può essere fatta valere per tutto il periodo di durata del contratto di manutenzione e per i sei mesi successivi alla sua cessazione (*oppure: per un periodo di 12 mesi dal rilascio ufficiale del medesimo, a prescindere dal momento della sua installazione nelle apparecchiature del Cliente*) sempre che siano rispettate tutte le condizioni e le indicazioni per l'installazione e l'utilizzo.
- 3.** La denuncia di eventuali vizi o difetti che diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità del software all'uso indicato nel manuale d'uso deve essere fatta, a pena di decadenza, per iscritto, a mezzo raccomandata a/r o posta elettronica

certificata da inviarsi all'indirizzo della Software House indicato all'art. ___ del Contratto, entro e non oltre 8 giorni dalla scoperta.

4. Ove la Software House non intervenga entro il termine di ___ per eliminare i vizi e i difetti denunciati, il cliente potrà domandare a sua scelta la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo proporzionale alla gravità del difetto. In ogni caso la risoluzione è esclusa in caso di difetto di lieve entità.

5. La garanzia opera a condizione che il software non sia stato modificato, alterato o comunque utilizzato in maniera non conforme alle prescrizioni fornite dalla Software House. La garanzia è esclusa per danni causati da colpa o dolo del Cliente.

6. E' comunque esclusa qualsiasi garanzia di qualità o di idoneità per uno scopo particolare, di conformità a specifiche esigenze tecniche, commerciali, industriali o di qualsiasi natura, o a richieste del Cliente, che siano diverse da quanto descritto dal manuale d'uso che accompagna il Software.

7. La Software House si impegna a fornire un servizio eseguito in conformità allo standard di diligenza media propria del settore, a regola d'arte, da personale adeguatamente qualificato

8. Fatti salvi i limiti inderogabili di legge nel caso di dolo o colpa grave e negli altri casi previsti, e salva la diminuzione del prezzo corrisposto in applicazione della garanzia sopra menzionata, resta in ogni caso esclusa qualsiasi ulteriore responsabilità della Software House di qualsiasi natura, contrattuale o extracontrattuale, diretta o indiretta, per qualsiasi danno di qualsiasi genere che dovesse derivare dall'inadempimento del contratto di manutenzione, o che comunque sia ad esso connesso o ricollegabile.

Clausola tipo 4

Corrispettivo

a) Corrispettivo per Servizi di manutenzione Correttiva, Adattativa ed Evolutiva

1. Il corrispettivo per i Servizi di Manutenzione Correttiva, Adattativa ed Evolutiva è rappresentato da un canone annuale, da calcolarsi sulla base del listino prezzi vigente al momento della sottoscrizione del Contratto, di cui all'allegato A.

2. Il pagamento del corrispettivo per i Servizi di Manutenzione è anticipato e deve avvenire entro e non oltre ___ giorni dalla sottoscrizione del contratto a fronte della relativa fattura emessa dalla Software House, con le modalità ivi indicate.

3. Il diritto al canone annuale in capo alla Software House sorge a fronte della semplice stipula del Contratto e non è condizionato, in tutto o in parte, alla effettuazione di un numero minimo di Servizi di Manutenzione, né tanto meno alla effettiva installazione di tutti gli aggiornamenti, moduli e correzioni del software consegnati al Cliente in esecuzione del Contratto.

b) Corrispettivo per Servizi di Assistenza Straordinaria

1. Il corrispettivo per i servizi di Assistenza Straordinaria è calcolato sulla base del costo orario e delle modalità di rimborso spese indicate nell'allegato A del presente contratto.
2. Al termine di ciascun intervento di Assistenza Straordinaria la Software House provvederà a redigere e a comunicare al Cliente il resoconto dell'attività svolta, indicando le ore impiegate per lo svolgimento dell'attività. Il corrispettivo dovuto sarà determinato sulla base di tale rendiconto, che si intenderà tacitamente approvato dal Cliente ove questi non faccia pervenire alla Software House formale contestazione scritta relativa al rendiconto dell'attività svolta entro 5 giorni lavorativi successivi al suo ricevimento da parte del Cliente.
3. Eventuali ulteriori spese necessarie per l'effettuazione dell'intervento (quali, ad esempio, acquisizione di licenze software, installazione di apparati) dovranno essere preventivamente concordate e approvate per iscritto dal Cliente.
4. La Software House emette la relativa fattura non prima di 5 giorni lavorativi successivi al ricevimento del rendiconto da parte del Cliente, ove quest'ultimo non sollevi contestazioni come previsto dal precedente comma 3. In caso di contestazioni che ritenga non fondate, prima di emettere la fattura la Software House dovrà fare pervenire al Cliente una relazione scritta contenente le proprie controdeduzioni.
5. I pagamenti devono avvenire entro e non oltre ___ giorni dalla emissione delle fatture da parte della Software House.

c) Disposizioni generali sul corrispettivo; interessi di mora in caso di ritardato pagamento

1. Tutti i corrispettivi sono da intendersi, ove non diversamente indicato, al netto dell'IVA e inclusivi di tutte le altre imposte, le tasse e gli oneri di qualsiasi genere, presenti e futuri, inerenti a qualsiasi titolo al Contratto. [si può eventualmente aggiungere: Il canone annuale è stato determinato autonomamente dalla Software House, sulla base delle proprie valutazioni ed è da considerare fisso e invariabile, indipendentemente da qualsiasi imprevisto o eventualità, anche in deroga all'art. 1664 c.c.]
2. In caso di ritardo nei pagamenti rispetto alla scadenza pattuita, senza necessità di formale costituzione in mora il Cliente è tenuto dal giorno successivo alla scadenza del termine del pagamento a corrispondere gli interessi stabiliti dall'art. 5 del D.Lgs n. 231 del 9 ottobre 2002, pari al saggio di interesse stabilito semestralmente dalla Banca centrale europea di cui all'art. 5 del D.Lgs. 231/2002, pubblicato con comunicazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze sulla Gazzetta Ufficiale, maggiorato di 7 punti percentuali.

Clausola tipo 4

Mediazione

Le parti si impegnano a sottoporre tutte le controversie derivanti dal presente contratto ad un tentativo di mediazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di Bari, secondo il Regolamento di mediazione vigente al momento dell'avvio del tentativo di mediazione.

CONTRATTO TIPO
DI SVILUPPO SOFTWARE

Oggetto del contratto

1. Il Committente si impegna ad esplicitare al Fornitore le specifiche esigenze che intende soddisfare con il *software* da realizzare, ossia gli obiettivi che intende realizzare. A tal fine il Committente redige in collaborazione con il Fornitore un apposito documento, il **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, dal quale devono risultare tutte le informazioni utili affinché il Fornitore comprenda in dettaglio le sue necessità. Il *Documento dei Requisiti* deve illustrare:

- a) gli intendimenti ed obiettivi che il Committente vuole raggiungere con il realizzando *software*;
- b) i requisiti di prestazione che, per il Committente, il realizzando *software* dovrà soddisfare;
- c) il *software* di ambiente, i sistemi operativi, il *database management system* e qualunque *software* - non oggetto della fornitura - con il quale il realizzando *software* dovrà interagire;
- d) l'ambiente informatico e cioè l'*hardware* sul quale si dovrà procedere all'installazione e/o alla configurazione del realizzando *software*;
- e) il termine entro il quale il Committente ha necessità di ottenere il *software*.

Le parti, al momento della consegna del *Documento dei Requisiti*, si scambiano reciprocamente i rispettivi indirizzi di posta elettronica, da utilizzarsi quale mezzo di comunicazione tra le parti in tutti i casi in cui il contratto non preveda mezzi di comunicazione diversi dalla posta elettronica. Con lo stesso mezzo il ricevente è tenuto a dare riscontro al mittente dell'avvenuta ricezione della *mail*.

2. Il Fornitore si impegna ad assistere ed affiancare il Committente nella comprensione delle sue esigenze e nell'individuazione delle soluzioni più opportune per soddisfarle; si obbliga, inoltre, a mettere a disposizione del Committente il proprio *know-how* e le proprie competenze tecniche per la stesura del *Piano di Lavoro* (di cui al punto 3. che segue), sulla base degli obiettivi individuati nel *Documento dei Requisiti*.

3. A conclusione della fase preliminare il Fornitore consegna e illustra al Committente il *Piano di Lavoro* del realizzando *software*, nel quale sono precisati:

- a) i tempi e i costi di sviluppo del *software*;
- b) **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** del medesimo;
- c) la **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** da utilizzare nella verifica finale e in quelle intermedie;
- d) le risorse che il Committente dovrà mettere a disposizione del Fornitore nel corso dell'esecuzione del contratto.

Il Fornitore è tenuto a consegnare il *Piano di Lavoro* (su supporto cartaceo ed elettronico) al Committente entro e non oltre giorni/mesi dalla stipula del presente contratto.

4. Esaminato il *Piano di Lavoro* il Committente ha la facoltà di recedere dal contratto. Il recesso deve essere comunicato al Fornitore in forma scritta (con racc. a/r) e deve pervenire a quest'ultimo entro e non oltre ... giorni dal ricevimento del *Piano di Lavoro*. Qualora si avvalga della facoltà di recedere, il

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

Committente è tenuto a corrispondere al Fornitore una somma pari a euro e può trattenere il *Piano di Lavoro* consegnato e disporne a suo piacimento.

CLAUSOLA TIPO 2

Responsabilità del fornitore

1. Il Fornitore è responsabile della conformità del *software* realizzato alle specifiche tecniche e funzionali come precisate nel *Piano di Lavoro*.
2. Il Fornitore si impegna ad operare con professionalità nell'esecuzione della propria attività di sviluppo e a mettere a disposizione del Committente le proprie risorse umane e tecniche, garantendo la competenza nonché la professionalità propria e dei propri dipendenti e collaboratori.

CLAUSOLA TIPO 3

Rilascio versioni intermedie

Nell'ipotesi di rilascio di versione intermedie e/o parziali del *software* il Committente può procedere alla loro verifica ed è tenuto al pagamento di acconti secondo le modalità previste nel *Piano di Lavoro*. In ogni caso né le verifiche eseguite, né gli acconti corrisposti valgono quale accettazione del *software* già rilasciato.

CLAUSOLA TIPO 4

Variazioni dei tempi previsti nel Piano di Lavoro

1. Nel caso in cui l'attività di sviluppo del *software* non possa svolgersi e concludersi secondo i termini indicati nel *Piano di Lavoro* a causa di comprovate ed imprevedibili ragioni tecniche di carattere oggettivo, il Fornitore è tenuto a comunicare tempestivamente al Committente i motivi e l'entità del ritardo. L'entità del ritardo deve comunque essere congrua rispetto ai motivi addotti.
2. Il Committente ha diritto di recedere dal contratto nel caso in cui il ritardo annunciato dal Fornitore sia superiore a giorni.
3. Qualora il Committente non si avvalga della facoltà di recesso, le parti procedono alla riformulazione del *Piano di Lavoro*, concordando i nuovi termini di consegna da parte del Fornitore.

CLAUSOLA TIPO 5

Verifica finale

1. Il Fornitore è tenuto ad eseguire l'installazione e la configurazione del *software* sulle apparecchiature *hardware* del Committente affinché questi possa espletare le operazioni di verifica finale.
2. Il Committente ha l'obbligo di utilizzare, a tal fine, la Procedura di Accettazione di cui al *Piano di Lavoro* e di segnalare per iscritto con racc. a/r (o con PEC) al Fornitore, eventuali fallimenti di uno o più test della Procedura

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

BARI

entro ... giorni lavorativi dal completamento delle operazioni di installazione e configurazione eseguite per consentire la verifica. La segnalazione dei fallimenti riscontrati determina il mancato superamento della verifica e implica la mancata accettazione del *software*, salvo quanto previsto al punto 5. della presente clausola.

3. Trascorso il termine di cui al comma precedente senza che al Fornitore sia pervenuta alcuna contestazione da parte del Committente, il *software* si intende accettato ai sensi dell'art. 1665, comma 3, cod. civ. e il Fornitore matura il diritto al pagamento del corrispettivo.

4. Il Committente che ha accettato comportamenti del *software* difformi rispetto alla Procedura di Accettazione non potrà far valere per tale difformità la garanzia di cui alla clausola 9.

5. Il Committente ha la facoltà di "accettare con riserva" i malfunzionamenti del *software* che ritiene siano tali da non impedire l'accettazione finale ma che, tuttavia, esige siano corretti dal Fornitore secondo le modalità fissate nella clausola 9, "Garanzia (manutenzione)".

6. Nel caso di esito negativo della verifica, il Fornitore è tenuto ad eliminare i difetti riscontrati entro ... giorni lavorativi. Il Committente, ricevuto il *software*, procede ad una nuova verifica secondo le modalità di cui al punto 2. Il contratto si intenderà risolto di diritto qualora il *software* dovesse nuovamente presentare difetti, malfunzionamenti od errori, a seguito della segnalazione dei nuovi fallimenti, da parte del Committente, con le modalità e nei termini di cui al punto 2.

CLAUSOLA TIPO 6

Consegna

1. Il Fornitore si impegna a consegnare al Committente il *software* sviluppato secondo le modalità indicate nel *Piano di Lavoro*: in particolare egli è tenuto ad installare e configurare il *software* nelle apparecchiature *hardware* che si trovano presso il Committente, in modo che il *software* sia "pronto all'uso" entro il termine pattuito nel *Piano di Lavoro*.

2. Il Fornitore non è tenuto ad effettuare ulteriori configurazioni e/o installazioni rispetto a quelle iniziali, salvo che esse siano rese necessarie da difetti del *software* o da errori nelle operazioni iniziali.

3. Il Fornitore si obbliga altresì a consegnare, contestualmente al *software*, i manuali operativi per l'installazione, la configurazione e l'utilizzo del *software*, e la documentazione tecnica esplicativa relativa.

CLAUSOLA TIPO 7

Titolarità del codice sorgente

Ipotesi A

1. Il Fornitore si impegna a consegnare al Committente, oltre al *software* in forma di codice oggetto, anche il codice sorgente dell'applicazione e la relativa documentazione tecnica.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I
2. Il Committente consegue il diritto di modificare ed estendere il *software* secondo le proprie esigenze; inoltre il Committente acquisisce ogni diritto connesso allo sfruttamento commerciale del *software* sviluppato [oppure: della seguente parte del *software* ...].

3. Il Fornitore si impegna altresì a risarcire e tenere indenne il Committente da qualsivoglia azione che dovesse essere intrapresa da terzi in relazione a presunti diritti vantati sul *software*; nonché a intervenire nei giudizi civili e/o penali eventualmente promossi da terzi, anticipando spese e oneri che il Committente si trovasse a dover affrontare in relazione a detti giudizi.

Ipotesi B

1. Il Fornitore si impegna a consegnare al Committente, oltre al *software* in forma di codice oggetto, anche il codice sorgente dell'applicazione e la relativa documentazione tecnica.

2. Il Committente consegue il diritto di modificare ed estendere il *software* secondo le proprie esigenze, ma si impegna a non cedere a terzi il codice sorgente e la documentazione tecnica ad esso relativa, né nella versione ricevuta dal Fornitore, né in quelle successive eventualmente modificate e/o estese, assumendo l'obbligo di destinare il *software* consegnatogli dal Fornitore e le sue eventuali modifiche ed estensioni successive ad un mero uso interno.

3. Il Fornitore conserva in capo a sé ogni diritto connesso allo sfruttamento commerciale del *software* sviluppato e delle eventuali modifiche ed estensioni che svilupperà in autonomia.

4. Il Fornitore si impegna altresì a risarcire e tenere indenne il Committente da qualsivoglia azione che dovesse essere intrapresa da terzi in relazione a presunti diritti vantati sul *software*, nonché a intervenire nei giudizi civili e/o penali eventualmente promossi da terzi, anticipando spese e oneri che il Committente si trovasse a dover affrontare in relazione a detti giudizi.

Ipotesi C

1. Il Fornitore trasferisce al Committente il solo diritto di utilizzo del *software* in versione oggetto.

2. Il codice sorgente del *software* rimane nella esclusiva disponibilità del Fornitore. Quest'ultimo conserva in capo a sé la titolarità di ogni diritto connesso allo sfruttamento commerciale del *software* sviluppato.

Ipotesi C 1

1. Il Fornitore trasferisce al Committente il solo diritto di utilizzo del *software* in versione oggetto.

2. Il codice sorgente del *software* rimane nella esclusiva disponibilità del Fornitore. Quest'ultimo conserva in capo a sé la titolarità di ogni diritto connesso allo sfruttamento commerciale del *software* sviluppato; tuttavia il Fornitore si impegna a non cedere a terzi il *software*, sia sotto forma di sorgente, sia nella versione eseguibile, per mesi dalla sua consegna al Committente.

1. Il Fornitore trasferisce al cliente il solo diritto di utilizzo del programma in versione oggetto.
2. Il Fornitore rimane titolare esclusivo del codice sorgente, ma si impegna, a proprie spese, a depositarlo, unitamente alla relativa documentazione tecnica, presso, affinché quest'ultimo lo custodisca e lo consegni al Committente nelle ipotesi di fallimento o sottoposizione del Fornitore ad altra procedura concorsuale, nonché di cessazione dell'attività del medesimo.
3. Il terzo depositario si impegna a conservare il codice sorgente e la relativa documentazione tecnica per anni; al termine di questo periodo, egli provvederà alla distruzione materiale del codice stesso e della documentazione tecnica.

CLAUSOLA TIPO 8

Formazione

Il Fornitore, avvenuta l'accettazione del software da parte del Committente, provvede alla formazione del personale addetto all'utilizzo del software presso il Committente, con le seguenti modalità e tempi: eventuale rinvio ad un allegato).

CLAUSOLA TIPO 9

Garanzia (manutenzione)

1. Il Fornitore si impegna a garantire, per la durata di dall'accettazione del software, gli interventi di manutenzione e/o di modifica necessari al fine di eliminare le difformità del software sviluppato rispetto alle specifiche tecniche e funzionali concordate nel *Piano di Lavoro*. Egli, inoltre, si obbliga a eliminare i comportamenti del software che dovessero rivelarsi "non accettabili" a seguito della ripetizione della *Procedura di Accettazione* (indicata nel *Piano di Lavoro*), effettuata in occasione di una revisione del software.
2. L'intervento del personale tecnico del Fornitore volto alla constatazione dell'esistenza del problema segnalato dal Committente dovrà essere effettuato entro ore lavorative.
3. Le operazioni di manutenzione di cui al punto 1. devono concludersi in un termine congruo, avuto riguardo alla complessità del software, alla gravità del difetto e alle difficoltà di intervento. Tali operazioni sono svolte a spese del Fornitore ai sensi dell'art. 1668 cod. civ..
4. La revisione (o il patch) del software si intende accettata se non presenta più i difetti denunciati e se supera con esito positivo tutti i test previsti dalla *Procedura di Accettazione* di cui al *Piano di Lavoro*.
5. Tale revisione (o tale patch) del software, volta all'eliminazione dei difetti di cui al punto 8.1., non deve introdurre nuovi errori e/o difetti, né creare ulteriori malfunzionamenti; inoltre il Fornitore deve assicurare la conversione dei dati caricati con il vecchio formato in quello nuovo.

6. La manutenzione del software verrà effettuata mediante rilascio della nuova revisione, o del patch, in via telematica (da remoto): a tal fine, il Committente si obbliga sin d'ora ad autorizzare l'accesso da remoto da parte del Fornitore. Se la tipologia delle operazioni di manutenzione da effettuare non consentisse tale modalità, il Fornitore eseguirà gli interventi presso il Committente, mediante accesso diretto ai locali del medesimo e previo accordo sui tempi e sulle modalità di tale accesso.

7. La garanzia cui è tenuto il Fornitore ai sensi della presente clausola è esclusa in caso di uso del software non conforme alle istruzioni indicate nel manuale d'uso consegnato al Committente.

CLAUSOLA TIPO 10

Revisioni (e patch) del software

1. Il Fornitore si obbliga a comunicare tempestivamente al Committente l'eventuale fornitura di una nuova revisione (o di un patch) del *software* ad altri utilizzatori nei due anni successivi all'accettazione del *software*. In tal caso il Committente ha diritto di chiedere e di ottenere gratuitamente dal Fornitore tale nuova revisione (o patch) del *software*.

2. Il Fornitore si obbliga altresì, nei due anni dall'accettazione del *software* da parte del Committente, a comunicargli tempestivamente eventuali problemi di funzionamento riscontrati e segnalati da altri utilizzatori del medesimo *software*. Il Committente ha diritto, anche in questa ipotesi, a chiedere ed ottenere gratuitamente dal Fornitore la nuova revisione (o patch) del *software*, realizzata al fine di porre rimedio a detti problemi di funzionamento.

3. Nel caso in cui il Committente, nonostante le comunicazioni di cui ai punti 1. e 2., continui ad utilizzare il *software* consegnato in esecuzione del presente contratto senza chiedere la nuova revisione (o il *patch*), il Fornitore non sarà tenuto a rispondere degli eventuali danni che potranno verificarsi in capo al Committente a causa del protrarsi dell'uso della versione originaria.

CONTRATTI TIPO
D'AFFITTO
DI AZIENDA

CONTRATTO D'AFFITTO DI AZIENDA

Tra i signori:

Sig. A, di seguito **concedente**, nato a, il, codice fiscale, partita IVA, residente in, via, nella sua qualità di titolare della ditta individuale¹, con sede in, via, iscritto presso la C.C.I.A.A. di, al n. del Registro delle imprese;

Sig. B, di seguito **affittuario**, nato a, il, codice fiscale, partita IVA, residente in, via, coniugato in regime di, nella sua qualità di titolare della ditta individuale, con sede in, via, iscritto presso la C.C.I.A.A. di, al n. del Registro delle imprese;

PREMESSO

- che il Sig. A..... è proprietario dell'azienda commerciale sita in, via, con insegna,
- che i locali ove viene esercitata l'attività sono di proprietà di terzi e condotti in locazione, in forza di contratto, in data, registrato a in data al N. ... Atti Privati, scadenza il, con canone mensile di € e cauzione di €, versata in data
- che l'azienda utilizza per il deposito della merce il locale-magazzino sito in, via, di proprietà di, locato in forza di contratto del, registrato a in data Atti Privati, con scadenza il, canone mensile di € e cauzione di €, versata in data
- che il proprietario intende concedere in affitto l'azienda suddetta all'affittuario, che accetta;
- che le parti, ai fini del presente contratto, eleggono domicilio presso le residenze prima indicate;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Contenuto del contratto

¹ Oppure, ad esempio: La Società [.....] con sede in [.....], Via [.....], capitale sociale di Euro [.....], registrata presso il Registro delle imprese di [.....] al n. [.....], Codice fiscale e Partita IVA [.....] (in seguito denominata anche Concedente) rappresentata dal suo [.....] e legale rappresentante Sig. [.....], nato a [.....] il [.....], all'uopo domiciliato presso la sede della società.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. Obblighi dell'affittuario

L'affittuario, nell'assumere la conduzione dell'azienda di cui in premessa, si impegna al rispetto di tutte le norme di legge, regolamento e contratto volute dalle parti che disciplinano e regolano la conduzione dell'azienda, obbligandosi a tenere manlevato e indenne il concedente da qualunque spesa o danno dovesse derivare dalla loro inosservanza da parte dell'affittuario stesso.

3. Oggetto del contratto e patto di non concorrenza

Il sig. concede in affitto al sig., che accetta, l'azienda di cui in premessa che comprende i beni elencati nell'Allegato A) nonché l'avviamento, con esclusione di crediti e debiti, alle condizioni di seguito specificate.

Ai sensi dell'art. 2557 cod. civ. il concedente si impegna a non iniziare un'attività che possa essere concorrente con quella esercitata mediante l'azienda affittata con il presente contratto.

Allo stesso modo l'affittuario si impegna a non intraprendere un'attività concorrente con quella esercitata dal proprietario una volta sopraggiunta la scadenza, per qualsiasi motivo, del presente contratto, e a condizione che il medesimo riprenda effettivamente l'attività. Ciò vale per un periodo massimo di anni

Resta inteso che non si intendono concorrenti le attività esercitate dall'ex affittuario al di fuori della regione in cui ha sede l'azienda oggetto del presente contratto.

4. Durata e recesso

Il presente contratto avrà inizio il giorno e avrà la durata di anni

Sarà facoltà dell'affittuario, a partire da mesi prima della scadenza, recedere anticipatamente dal presente contratto di affitto d'azienda.

Il recesso potrà esercitarsi tramite comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A.R. da inviare, a pena di inefficacia, almeno mesi prima della data di recesso.

5. Sublocazione e cessione del contratto

Sono in ogni caso vietati il subaffitto dell'azienda e la cessione del presente contratto, salvo che il proprietario vi acconsenta per iscritto.

6. Canone di affitto e clausola di risoluzione espressa

Il corrispettivo annuale per l'affitto dell'azienda è convenuto e accettato in € (.....), da pagare in rate mensili anticipate di € ciascuna, entro il giorno di ciascun

mese². Il canone verrà aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale. L'affittuario si impegna a prestare idonea garanzia bancaria o assicurativa pari a un'annualità del canone di locazione, da prestare contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del corrispettivo pattuito per l'affitto d'azienda comporterà l'immediata risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

7. Obblighi del concedente e ripartizione delle spese accessorie

Il sig. dichiara di aver esaminato i locali e tutti i beni costituenti la dotazione dell'azienda affittata e di averli trovati perfettamente funzionanti ed in buono stato e adatti all'uso, così come visti e piaciuti.

Il concedente dichiara e garantisce che l'azienda è libera da pegni, gravami e diritti di terzi e, per quanto a sua conoscenza, non ha in corso controversie giudiziali di alcun genere, né alcun contenzioso fiscale ed amministrativo.

Il concedente garantisce il pieno e pacifico godimento dell'azienda affittata; in particolare si impegna a sollevare l'affittuario da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Sono inoltre a carico del concedente, fino alla data dell'affitto, tutte le spese relative agli esercizi di telefono, energia elettrica, acqua, per la cui fornitura l'affittuario dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome.

8. Autorizzazioni amministrative

Il concedente presta il proprio consenso affinché l'autorizzazione amministrativa sia temporaneamente intestata all'affittuario per la durata dell'affitto. In particolare si impegna a intervenire opportunamente e tempestivamente per apporre tutte le sottoscrizioni che si renderanno necessarie per il perfezionamento della voltura. Qualora questa non si realizzi per fatti ascrivibili al proprietario, il presente contratto si intenderà risolto di diritto.

L'affittuario si impegna sin d'ora ad adoperarsi gratuitamente al termine della gestione per la reintestazione delle autorizzazioni amministrative a nome del concedente, riconoscendone allo stesso la titolarità³.

9. Successione nei contratti

² Oppure «in rate trimestrali anticipate al 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio e 1 ottobre di ogni anno.»

³ Si rimette alle parti l'opportunità di introdurre a tutela dei diritti del concedente di cui al primo capoverso del punto 8 la possibilità di prevedere specifici strumenti di tutela, ad esempio: deposito cauzionale.

Fermo restando quanto concordato al punto seguente in relazione ai contratti di locazione, l'affittuario attesta di avere preso visione di tutti i contratti a oggi in essere e stipulati per l'esercizio dell'attività, allegati sub B) nei quali subentra, ad eccezione del contratto di stipulato con la Società

10. Canoni di locazioni e spese accessorie

I canoni di locazione e le spese accessorie relativi agli immobili di cui alle premesse saranno versati dall'affittuario direttamente al proprietario degli immobili medesimi. Il tutto nel pieno rispetto delle condizioni di cui ai contratti di locazione in essere, in relazione ai quali l'affittuario dichiara di avere ricevuto copia e di accettare, nei quali succede ai sensi degli artt. 2558 cod. civ. e 36 l. n. 392/1978, esonerando espressamente il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dal mancato adempimento e/o violazione degli obblighi a carico del conduttore.

La comunicazione al proprietario degli immobili di cui alla premessa, relativa all'intervenuto affitto di azienda, dovrà essere effettuata dal concedente.

11. Successione nei debiti e nei crediti

Tutti i crediti ed i debiti derivanti dalla gestione dell'azienda nel corso del presente affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico esclusivamente dell'affittuario.

12. Inventario dei beni

Le parti, sottoscrivendo l'inventario qui allegato sub A), si danno atto che all'inizio del contratto i macchinari, le attrezzature, gli impianti e i beni mobili in genere facenti parte dell'azienda affittata sono quelli che risultano dallo stesso.

Non sono presenti nel citato inventario, e così sono in ogni caso esclusi dal contratto di affitto d'azienda, i beni mobili registrati di proprietà del concedente.

L'affittuario dà atto che gli stessi sono tutti funzionanti e in buono stato di manutenzione, e si impegna a restituirli in tale stato, alla scadenza del contratto ovvero all'atto della sua eventuale risoluzione anticipata, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

13. Polizza assicurativa

L'affittuario si impegna a contrarre idonee polizze assicurative per la protezione dei beni aziendali. In particolare l'assicurazione dovrà essere stipulata contro i rischi di furto e incendio, per un valore assicurato iniziale non inferiore al valore (netto) contabile attribuito ai beni sulla scorta dell'inventario iniziale qui allegato sub A), pari complessivamente a €

14. Adeguamento del contratto e disciplina delle scorte di merci

È consentito l'adeguamento del contratto in funzione della progressiva perdita di valore dei beni, facendo sempre riferimento ai valori contabili.

Le parti precisano che le scorte di merci non rientrano nel novero dei beni oggetto di affitto, ma saranno cedute dal proprietario all'affittuario. La loro consistenza è accettata dall'affittuario mediante sottoscrizione dell'inventario specifico qui allegato sub C). Il prezzo di cessione è concordato in € e sarà corrisposto come segue: quanto a € entro il; quanto a € entro il; il saldo di € entro il

15. Tutela dei lavoratori

Ai sensi dell'art. 2112 cod. civ. l'affittuario assumerà i seguenti dipendenti (qualora nell'azienda vi siano lavoratori subordinati) e precisamente:

-, nato a, il, e residente in, via, assunto in data, con attuale qualifica di e retribuzione attuale di € mensili e TFR complessivamente a oggi maturato per €
-, nato a, il, e residente in, via, assunto in data, con attuale qualifica di e retribuzione attuale di € mensili e TFR complessivamente a oggi maturato per €

In caso di cessazione del rapporto di lavoro in corso di contratto, il trattamento di fine rapporto sarà corrisposto dal concedente e dall'affittuario in proporzione alla quota maturata dal lavoratore presso ciascuno dei predetti soggetti.

16. Riconsegna al concedente dei locali

Alla scadenza del contratto o in caso di sua anticipata risoluzione, quale ne sia la causa, l'affittuario dovrà riconsegnare al concedente, fatta salva diversa volontà di quest'ultimo, l'azienda completamente libera da persone o da cose anche interposte che non facciano parte dell'azienda affittata, in perfette condizioni salvo il normale deterioramento d'uso.

La riconsegna non potrà essere ritardata per alcun motivo o ragione, rinunciando sin d'ora l'affittuario ad opporre eccezioni di sorta, fermo restando ogni suo eventuale diritto da far valere in separata sede.

17. Obblighi dell'affittuario e ripartizione delle spese di manutenzione

L'affittuario si impegna a mantenere in uso i segni distintivi dell'imprenditore concedente, a non mutare destinazione all'azienda affittata ed a conservare l'efficienza dell'organizzazione della stessa; si impegna altresì ad assumere a proprio carico tutte le spese per le manutenzioni ordinarie mentre quelle straordinarie competeranno al concedente.

18. Divieto di modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni

È fatto divieto all'affittuario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati o alcuna modifica o intervento, anche di lieve importanza, senza il preventivo consenso scritto del concedente, il quale in difetto potrà pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuario, ovvero mantenere le nuove opere senza alcun intervento.

19. Diritto di prelazione

In caso di vendita dell'azienda il Concedente dovrà preferire l'Affittuario a parità di prezzo.

20. Dichiarazione di conformità

Il Concedente dichiara che con riferimento al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, corretto ed integrato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, nonché alle disposizioni di cui alla Delibera della Giunta Regionale della [...], n. [...], si allega al presente atto il prescritto Attestato di Qualificazione Energetica per quanto riguarda i beni immobili facenti parte del complesso aziendale e di seguito indicati [...].

21. Spese di registrazione

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dell'affittuario.

L'atto è soggetto ad IVA e quindi si chiede l'assoggettamento del presente atto a imposta di registro in misura fissa.

22. Clausola di risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato in quanto compatibile con la normativa vigente in materia.

Redatto in [...] copie originali, letto, confermato e sottoscritto.

[...luogo...] li [...data...]

IL CONCEDENTE/ PROPRIETARIO

L'AFFITTUARIO

CONTRATTI TIPO
di
CESSIONE DI
AZIENDA

CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA

Con la presente scrittura privata, che verrà conservata agli atti del Notaio autenticante, espressamente autorizzato a rilasciarne copie, tra le parti:

PARTE CEDENTE

- **Tizio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale

che dichiara di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di, numero REA, giusta i poteri allo stesso spettanti in forza dello statuto sociale vigente nonché in esecuzione della delibera dei soci in data, d'ora in poi anche **parte venditrice**;

oppure in caso di società in nome collettivo

- **Tizio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale

- **Caio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale

che dichiarano di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quali unici soci e legali rappresentanti della società:

"....." , con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di, numero REA, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d'ora in poi anche **parte venditrice**;

oppure in caso di società in accomandita semplice

- **Tizio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale

che dichiara di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di, numero REA, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d'ora in poi anche **parte venditrice**;

PARTE CESSIONARIA

- **Sempronio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale

che dichiara di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di, numero REA, giusta i poteri allo stesso spettanti in forza dello statuto sociale vigente nonché in esecuzione della delibera dei soci in data, d'ora in poi anche **parte acquirente**;

oppure in caso di società in nome collettivo

- **Sempronio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale

- **Mevio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale

che dichiarano di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quali unici soci e legali rappresentanti della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di, numero REA, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d'ora in poi anche **parte acquirente**;

oppure in caso di società in accomandita semplice

- **Sempronio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale

che dichiara di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di, numero REA, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d'ora in poi anche **parte acquirente**;

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

PREMESSO

- che la società venditrice è titolare e proprietaria dell'azienda avente ad oggetto l'attività di <specificare il tipo di attività svolta> denominata, corrente in, via, n., per il cui esercizio il Comune di ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- autorizzazione al commercio n. in data

- concessione per occupazione permanente di spazi ed aree pubbliche in data n.;

- oppure

esercitata giusta Comunicazione di Esercizi di Commercio al dettaglio di Vicinato presentata al Comune di in data protocollo e denuncia di inizio attività in data prot.;

- che la predetta attività viene esercitata nei locali di proprietà di terzi in forza di contratto di locazione registrato a il giorno al n. serie atti privati;

- che la società venditrice si è dichiarata disponibile alla cessione dell'azienda in oggetto;

- che la società acquirente è interessata all'acquisto della sopraccitata azienda commerciale;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Contenuto del contratto

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Oggetto del contratto

La società venditrice....., come sopra rappresentata, cede e vende alla società acquirente che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista l'azienda commerciale esercente l'attività di cui in premessa, corrente in, esercitata in forza dei provvedimenti citati in premessa e da intendersi integralmente richiamati.

Formano oggetto della presente cessione il mobilio, l'avviamento commerciale e le attrezzature tutte facenti parte dell'azienda compravenduta, il tutto come meglio risulta dall'inventario già redatto ed approvato e sottoscritto prima d'ora separatamente tra le parti.

- oppure in alternativa

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

La società venditrice, come sopra rappresentata cede e vende, con patto di riservato dominio ai sensi dell'articolo 1523 del codice civile, alla società acquirente che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista l'azienda commerciale esercente l'attività di cui in premessa, corrente in, esercitata in forza dei provvedimenti citati in premessa e da intendersi integralmente richiamati.

Formano oggetto della presente cessione il mobilio, l'avviamento commerciale e le attrezzature tutte facenti parte dell'azienda compravenduta, il tutto come meglio risulta dall'inventario già redatto ed approvato e sottoscritto prima d'ora separatamente tra le parti.

3. Prezzo, pagamento e consegna

Il prezzo convenuto dalle parti è di euro di cui:

- euro per attrezzature varie;
- euro per mobili e arredamento;
- euro a titolo di avviamento commerciale.

Detto prezzo è così regolato:

a) per quanto ad euro sono stati già prima d'ora pagati e pertanto con la firma apposta in calce al presente atto la parte venditrice, come rappresentata, rilascia, per detto e tanto importo, corrispondente quietanza alla parte acquirente;

b) per quanto all'importo ancora dovuto a saldo, pari ad euro, questo dovrà essere pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice in rate mensili anticipate di euro cadauna scadenti la prima a partire dal giorno e così via senza interruzione sino alla completa estinzione del debito.

Sul prezzo così dilazionato non matureranno interessi.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 1523 del Codice Civile (Patto di riservato dominio), il trasferimento della proprietà avverrà a favore del compratore solamente col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma quest'ultimo assume i rischi fin dal momento della consegna.

- *oppure in caso di pagamento dell'intero prezzo (no patto di riservato dominio)*

Detto prezzo è stato già integralmente prima d'ora versato dalla parte acquirente alla parte venditrice che, con la sottoscrizione del presente contratto, rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo.

c) La consegna ed il possesso dell'azienda commerciale e tutti gli effetti giuridici, fiscali ed economici della cessione decorreranno dalla data odierna, e pertanto, da detta

data tutti gli utili e gli oneri afferenti la gestione, in particolare i tributi di natura fiscale e di qualsiasi altra specie afferenti l'azienda ceduta, che maturino a titolo di proprietà, passano per fatti avvenuti da detta data in poi, a favore e a carico della Parte Acquirente.

4. Successione nei debiti e nei crediti

La cessione non comprende né i debiti né i crediti dell'azienda ceduta, i quali rimangono in capo alla parte venditrice, così pure le eventuali sopravvenienze attive o passive inerenti l'azienda ceduta, anche se manifestatesi successivamente alla data di cessione d'azienda, ma i cui presupposti si riferiscono al periodo precedente la vendita.

5. Obblighi e garanzie della parte venditrice

Le parti convengono che qualsiasi debito di natura fiscale e previdenziale, riguardanti la parte venditrice, che si manifestasse anche successivamente ma riferito al periodo di proprietà e gestione dell'azienda in capo alla parte venditrice, risulterà solo ed esclusivamente a carico della parte cedente venditrice, la quale si impegna, inoltre, a manlevare la parte acquirente da eventuali pretese che terzi possano avanzare verso la stessa¹.

La parte venditrice dichiara e garantisce alla parte acquirente che ognuna delle dichiarazioni che seguono è vera e fedele:

- a)** parte alienante è una società di diritto italiano regolarmente operante ed esistente;
- b)** essa non è né insolvente né è stata dichiarata fallita e non è stata proposta alcuna azione o richiesta tesa alla dichiarazione di fallimento o alla soggezione ad altra procedura concorsuale;
- c)** la parte alienante ha pieno diritto di proprietà su tutti i beni costituenti nel loro complesso l'azienda. Tali beni sono in buone condizioni, salvo il normale degrado d'uso, e sono stati oggetto di tutti i necessari e opportuni interventi di manutenzione e riparazione;
- d)** garantisce che sull'azienda in oggetto non grava alcun peso, vincolo o sequestro, onere, trascrizione pregiudizievole, né diritti di terzi in genere;
- e)** che alla data odierna non è pendente o minacciato alcun procedimento giudiziario o del lavoro né nei confronti della parte alienante, né in genere nei confronti dell'azienda o dei beni

¹ in caso di cessione con patto di riservato dominio inserire quanto segue, ove ne ricorra il caso.

Diversamente si rammenta di procedere alla relativa trascrizione: "Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1424 del codice civile, le parti dichiarano che non vi sono macchine per le quali effettuare la trascrizione della riserva della proprietà presso la Cancelleria del Tribunale".

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

quivi considerati e che potrebbe avere un impatto negativo sull'attività, le prospettive, gli affari o la situazione dell'azienda e sullo svolgimento delle operazioni quivi considerate;

f) che tutte le dichiarazioni fiscali e le comunicazioni che debbono essere presentate da parte alienante in relazione a tasse, diritti, imposte erariali, comunali, provinciali sono state tempestivamente presentate e tutti i tributi relativi sono stati pagati interamente alla scadenza e non sono dovuti nel futuro – per fatti noti a oggi - pagamenti, interessi, multe o penalità.

In particolare la parte alienante:

i) in relazione al disposto di cui all'art. 14 del D.Lgs. 472/97 garantisce l'insussistenza di sanzioni e di violazioni di carattere fiscale, dichiarandosi comunque edotta parte acquirente della relativa solidarietà tributaria;

ii) garantisce l'insussistenza, ai sensi dell'art. 33 del D.Lgs. 231/2001, di sanzioni pecuniarie per reati od illeciti amministrativi commessi nell'attività dell'azienda ceduta, dichiarandosi comunque edotta parte acquirente della relativa solidarietà;

g) che gli impianti in genere sono a norma di legge e che sono state rispettate tutte le norme relative alla legge 626/96, ora T.U. 81/2008.

In ogni caso costituirà condizione risolutiva del presente contratto il fatto che una o più dichiarazioni si rivelino false, inesatte o incomplete;

h) che non vi sono in corso rapporti con personale dipendente nei quali la parte acquirente debba subentrare ai sensi dell'art. 2112 del Codice Civile.

- oppure in alternativa

h) che attualmente nell'azienda è impiegato il personale di cui all'elenco che, sottoscritto dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera Detto personale proseguirà il rapporto con il cessionario che, salva loro disponibilità, si impegna a mantenere in essere i rapporti con tutti i dipendenti fino alla scadenza del contratto, ove a tempo determinato, ed in particolare con i dipendenti assunti a tempo indeterminato.

6. Autorizzazioni amministrative

Qualora il Comune di dovesse negare la voltura delle autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio dell'attività per colpa unica ed esclusiva della parte venditrice, il presente contratto si dovrà considerare risolto e parte venditrice dovrà restituire tutte le somme ricevute entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di diniego inviata dalle competenti Autorità.

7. Patto di non concorrenza

La parte Venditrice a tenore dell'art. 2557 del Codice Civile, dovrà astenersi per il periodo di anni² decorrenti dalla data odierna, ad iniziare una nuova impresa uguale, simile od affine a quella oggetto di contratto, che per oggetto, od altro sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta nell'ambito del Comune di, quartiere, né in proprio, né come socio, dirigente, dipendente o agente di società o ditte concorrenti.

Le Parti concordemente riconoscono che non è soggetto al divieto di concorrenza lo svolgimento da parte del Cedente dell'attività di

- *oppure in alternativa*

La parte acquirente, come sopra detta e rappresentata, esonera espressamente la parte venditrice dal divieto di concorrenza previsto dall'articolo 2557 del codice civile.

8. Subentro nel contratto di locazione

Comportando la compravendita dell'azienda anche la cessione del contratto di locazione in corso per il locale ove viene esercitata l'attività, la parte venditrice si impegna a dare al locatore, nei termini e con le formalità previste, e comunque nel più breve tempo possibile, la comunicazione di cui all'art.36 della legge 392/1978.

9. Legge applicabile

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto si fa riferimento alle norme del codice civile in materia di cessione di azienda ed alle leggi speciali in materia.

10. Spese di registrazione

Le spese di registrazione e redazione del presente contratto sono a carico della parte acquirente.

11. Clausola di risoluzione delle controversie

² Si ricorda che l'art. 2557 Codice Civile stabilisce che: "1. Chi aliena l'azienda deve astenersi, per il periodo di cinque anni dal trasferimento, dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta. – 2. Il patto di astenersi dalla concorrenza in limiti più ampi di quelli previsti dal comma precedente è valido, purché non impedisca ogni attività professionale dell'alienante. Esso non può eccedere la durata di cinque anni dal trasferimento. – 3. Se nel patto è indicata una durata maggiore o la durata non è stabilita, il divieto di concorrenza vale per il periodo di cinque anni dal trasferimento".

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato in quanto compatibile con la normativa vigente in materia.

Redatto in [.....] copie originali, letto, confermato e sottoscritto.

[...luogo...] li [...data...]

PARTE CEDENTE/VENDITRICE

PARTE CESSIONARIA/ACQUIRENTE

CONTRATTI TIPO
di
CESSIONE RAMO
DI AZIENDA

CONTRATTO DI CESSIONE RAMO DI AZIENDA

Con la presente scrittura privata, che verrà conservata agli atti del Notaio autentificante, espressamente autorizzato a rilasciarne copie, tra le parti:

PARTE CEDENTE

- **Tizio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale,

che dichiara di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di, numero REA, giusta i poteri allo stesso spettanti in forza dello statuto sociale vigente nonché in esecuzione della delibera dei soci in data, d'ora in poi anche **parte venditrice**;

oppure in caso di *società in nome collettivo*

- **Tizio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale,

- **Caio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale,

che dichiarano di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quali unici soci e legali rappresentanti della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di, numero REA, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d'ora in poi anche **parte venditrice**;

oppure in caso di *società in accomandita semplice*

- **Tizio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale,

che dichiara di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di, numero REA, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d'ora in poi anche **parte venditrice**;

PARTE CESSIONARIA

- **Sempronio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale,

che dichiara di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di, numero REA, giusta i poteri allo stesso spettanti in forza dello statuto sociale vigente nonché in esecuzione della delibera dei soci in data, d'ora in poi anche parte acquirente;

oppure in caso di società in nome collettivo

- **Sempronio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale,

- **Mevio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale,

che dichiarano di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quali unici soci e legali rappresentanti della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di, numero REA, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d'ora in poi anche parte acquirente;

oppure in caso di società in accomandita semplice

- **Sempronio**, nato a il giorno, residente a, codice fiscale,

che dichiara di agire ed intervenire al presente atto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante della società:

".....", con sede legale in, capitale sociale euro, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di, numero REA, giusta i poteri agli stessi spettanti in forza dei patti sociali vigenti, d'ora in poi anche parte acquirente;

PREMESSO

- che la società venditrice e' titolare e proprietaria del ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di <specificare il tipo di attività svolta> denominata, corrente in

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

....., via n., per il cui esercizio il Comune di ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- autorizzazione al commercio n. in data
- concessione per occupazione permanente di spazi ed aree pubbliche in data n.;

- *oppure*

esercitata giusta Comunicazione di Esercizi di Commercio al dettaglio di Vicinato presentata al Comune di in data protocollo e denuncia di inizio attività in data prot.;

- che la predetta attività viene esercitata nei locali di proprietà di terzi in forza di contratto di locazione registrato a il giorno al n. serie atti privati;
- che la società venditrice si è dichiarata disponibile alla cessione del ramo di azienda in oggetto;
- che la società acquirente è interessata all'acquisto del sopracitato ramo di azienda commerciale;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Contenuto del contratto

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Oggetto del contratto

La società venditrice, come sopra rappresentata, cede e vende alla società acquirente che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il ramo d'azienda commerciale esercente di cui in premessa, corrente in, esercitata in forza dei provvedimenti citati in premessa e da intendersi integralmente richiamati.

Formano oggetto della presente cessione il mobilio, gli impianti, l'avviamento commerciale e le attrezzature tutte facenti parte dell'azienda compravenduta, il tutto come meglio descritto nell'inventario che, sottoscritto dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

- *oppure in alternativa*

La società venditrice, come sopra rappresentata cede e vende, con patto di riservato dominio ai sensi dell'articolo 1523 del codice civile, alla società acquirente

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

..... che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il ramo di azienda commerciale esercente l'attività di cui in premessa, corrente in, esercitata in forza dei provvedimenti citati in premessa e da intendersi integralmente richiamati.

Formano oggetto della presente cessione il mobilio, l'avviamento commerciale e le attrezzature tutte facenti parte dell'azienda compravenduta, il tutto come meglio descritto nell'inventario che, sottoscritto dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

3. Prezzo, pagamento, consegna

Il prezzo convenuto dalle parti è di euro di cui:

- euro per attrezzature varie;
- euro per mobili e arredamento;
- euro..... a titolo di avviamento commerciale.

Detto prezzo è così regolato:

- a) per quanto ad euro sono stati già prima d'ora pagati e pertanto con la firma apposta in calce al presente atto la parte venditrice, come rappresentata, rilascia, per detto e tanto importo, corrispondente quietanza alla parte acquirente;
- b) per quanto all'importo ancora dovuto a saldo, pari ad euro, questo dovrà essere pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice in rate mensili anticipate di euro cadauna scadenti la prima a partire dal giorno e così via senza interruzione sino alla completa estinzione del debito.

Sul prezzo così dilazionato non matureranno interessi.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 1523 del Codice Civile (Patto di riservato dominio), il trasferimento della proprietà avverrà a favore del compratore solamente col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma quest'ultimo assume i rischi fin dal momento della consegna.

- oppure in caso di pagamento dell'intero prezzo (no patto di riservato dominio)

Detto prezzo è stato già integralmente prima d'ora versato dalla parte acquirente alla parte venditrice che, con la sottoscrizione del presente contratto, rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo.

c) La consegna ed il possesso del ramo di azienda commerciale e tutti gli effetti giuridici, fiscali ed economici della cessione decorreranno dalla data odierna, e pertanto, da detta data tutti gli utili e gli oneri afferenti la gestione, in particolare i tributi di natura fiscale

e di qualsiasi altra specie afferenti l'azienda ceduta, che maturino a titolo di proprietà, passano per fatti avvenuti da detta data in poi, a favore e a carico della Parte Acquirente.

4. Successione nei crediti e debiti

La cessione non comprende né i debiti né i crediti inerenti il ramo di azienda ceduto, i quali rimangono in capo alla parte venditrice, così pure le eventuali sopravvenienze attive o passive inerenti il ramo di azienda ceduto, anche se manifestatesi successivamente alla data di cessione, ma i cui presupposti si riferiscono al periodo precedente la vendita.

5. Obblighi e garanzie della parte venditrice

Le parti convengono che qualsiasi debito di natura fiscale, previdenziale, riguardanti la parte venditrice, che si manifestasse anche successivamente ma riferito al periodo di proprietà e gestione del ramo di azienda in capo alla parte venditrice, risulterà solo ed esclusivamente a carico della parte cedente venditrice, la quale si impegna, inoltre, a manlevare la parte acquirente da eventuali pretese che terzi possano avanzare verso la stessa¹.

La parte venditrice dichiara e garantisce alla parte acquirente che ognuna delle dichiarazioni che seguono è vera e fedele:

- a)** parte alienante è una società di diritto italiano regolarmente operante ed esistente;
- b)** essa non è né insolvente né è stata dichiarata fallita e non è stata proposta alcuna azione o richiesta tesa alla dichiarazione di fallimento o alla soggezione ad altra procedura concorsuale;
- c)** la parte alienante ha pieno diritto di proprietà su tutti i beni costituenti nel loro complesso il ramo di azienda. Tali beni sono in buone condizioni, salvo il normale degrado d'uso, e sono stati oggetto di tutti i necessari e opportuni interventi di manutenzione e riparazione;
- d)** garantisce che sul ramo di azienda in oggetto non grava alcun peso, vincolo o sequestro, onere, trascrizione pregiudizievole, né diritti di terzi in genere;
- e)** che alla data odierna non è pendente o minacciato alcun procedimento giudiziario o del lavoro né nei confronti della parte alienante, né in genere nei confronti del ramo di azienda o dei beni quivi considerati e che potrebbe avere un impatto negativo sull'attività, le prospettive,

¹ *In caso di cessione con patto di riservato dominio inserire quanto segue, ove ne ricorra il caso. Diversamente si rammenta di procedere alla relativa trascrizione: "Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1424 del codice civile, le parti dichiarano che non vi sono macchine per le quali effettuare la trascrizione della riserva della proprietà presso la Cancelleria del Tribunale".*

gli affari o la situazione del ramo di azienda e sullo svolgimento delle operazioni quivi considerate;

f) che tutte le dichiarazioni fiscali e le comunicazioni che debbono essere presentate da parte alienante in relazione a tasse, diritti, imposte erariali, comunali, provinciali sono state tempestivamente presentate e tutti i tributi relativi sono stati pagati interamente alla scadenza e non sono dovuti nel futuro – per fatti noti a oggi - pagamenti, interessi, multe o penalità.

In particolare la parte alienante:

i) in relazione al disposto di cui all'art. 14 del D.Lgs. 472/97 garantisce l'insussistenza di sanzioni e di violazioni di carattere fiscale, dichiarandosi comunque edotta parte acquirente della relativa solidarietà tributaria;

ii) garantisce l'insussistenza, ai sensi dell'art. 33 del D.Lgs. 231/2001, di sanzioni pecuniarie per reati od illeciti amministrativi commessi nell'attività del ramo di azienda ceduto, dichiarandosi comunque edotta parte acquirente della relativa solidarietà;

g) che gli impianti in genere sono a norma di legge e che sono state rispettate tutte le norme relative alla legge 626/96 ora T.U. 81/2008.

In ogni caso costituirà condizione risolutiva del presente contratto il fatto che una o più dichiarazioni si rivelino false, inesatte o incomplete;

h) che non vi sono in corso rapporti con personale dipendente nei quali la parte acquirente debba subentrare ai sensi dell'art. 2112 del Codice Civile.

- oppure in alternativa

h) che attualmente nel ramo di azienda è impiegato il personale di cui all'elenco che, sottoscritto dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera Detto personale proseguirà il rapporto con il cessionario che, salva loro disponibilità, si impegna a mantenere in essere i rapporti con tutti i dipendenti fino alla scadenza del contratto, ove a tempo determinato, ed in particolare con i dipendenti assunti a tempo indeterminato.

6. Autorizzazioni amministrative

Qualora il Comune di dovesse negare la voltura delle autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio dell'attività per colpa unica ed esclusiva della parte venditrice, il presente contratto si dovrà considerare risolto e parte venditrice dovrà restituire tutte le somme ricevute entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di diniego inviata dalle competenti Autorità.

7. Patto di non concorrenza

La parte Venditrice a tenore dell'art. 2557 del Codice Civile, dovrà astenersi per il periodo di [.....] anni² decorrenti dalla data odierna, ad iniziare una nuova impresa uguale, simile od affine a quella oggetto di contratto, che per oggetto, od altro sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta nell'ambito del Comune di, quartiere, né in proprio, né come socio, dirigente, dipendente o agente di società o ditte concorrenti .

Le Parti concordemente riconoscono che non è soggetto al divieto di concorrenza lo svolgimento da parte del Cedente dell'attività di [.....].

- *oppure in alternativa*

La parte acquirente, come sopra detta e rappresentata, esonera espressamente la parte venditrice dal divieto di concorrenza previsto dall'articolo 2557 del codice civile.

8. Subentro nel contratto di locazione

Comportando la compravendita del ramo di azienda anche la cessione del contratto di locazione in corso per il locale ove viene esercitata l'attività, la parte venditrice si impegna a dare al locatore, nei termini e con le formalità previste, e comunque nel più breve tempo possibile, la comunicazione di cui all'art.36 della legge 392/1978.

9. Spese di registrazione

Le spese di registrazione e redazione del presente contratto sono a carico della parte acquirente.

10. Clausola di risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di mediazione della Camera di Commercio di Bari risolte secondo il Regolamento da questa adottato in quanto compatibile con la normativa vigente in materia.

11. Legge applicabile

² Si ricorda che l'art. 2557 Codice Civile stabilisce che: "1. Chi aliena l'azienda deve astenersi, per il periodo di cinque anni dal trasferimento, dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta. – 2. Il patto di astenersi dalla concorrenza in limiti più ampi di quelli previsti dal comma precedente è valido, purché non impedisca ogni attività professionale dell'alienante. Esso non può eccedere la durata di cinque anni dal trasferimento. – 3. Se nel patto è indicata una durata maggiore o la durata non è stabilita, il divieto di concorrenza vale per il periodo di cinque anni dal trasferimento".

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto si fa riferimento alle norme del codice civile in materia di cessione di azienda ed alle leggi speciali in materia.

Redatto in [.....] copie originali, letto, confermato e sottoscritto.

[...luogo...] li [...data...]

PARTE CEDENTE/VENDITRICE

PARTE CESSIONARIA/ACQUIRENTE

Contratto tipo
di

VENDITA ON-LINE
DI BENI DI CONSUMO

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

CONTRATTO TIPO PER LA VENDITA ON-LINE DI BENI DI CONSUMO

L'Acquirente dichiara espressamente di compiere l'acquisto per fini estranei all'attività commerciale o professionale esercitata.

Identificazione del Fornitore

I beni oggetto delle presenti condizioni generali sono posti in vendita dalla _____ con sede/Filiale in _____, piazza/via _____ n. ____, iscritta presso la Camera di commercio di _____ al n. _____ del Registro delle imprese, codice fiscale n. _____ partita IVA n. _____ di seguito indicata come «Fornitore»,

1) DEFINIZIONI

1.1 Con l'espressione «contratto di vendita on line», s'intende il contratto di compravendita relativo ai beni mobili materiali del Fornitore, stipulato tra questi e l'Acquirente nell'ambito di un sistema di vendita a distanza tramite strumenti telematici, organizzato dal Fornitore.

1.2 Con l'espressione «Acquirente» si intende il consumatore persona fisica che compie l'acquisto, di cui al presente contratto, per scopi non riferibili all'attività commerciale o professionale eventualmente svolta.

1.3 Con l'espressione «Fornitore» si intendono il soggetto indicato in epigrafe ovvero il soggetto prestatore dei servizi di informazione.

2) OGGETTO DEL CONTRATTO

2.1 Con il presente contratto, rispettivamente, il Fornitore vende e l'Acquirente acquista a distanza tramite strumenti telematici i beni mobili materiali indicati ed offerti in vendita sul sito www.fornitore.com

2.2 I prodotti di cui al punto precedente sono illustrati nella pagina web: www.fornitore.com/catalogo.

3) MODALITÀ DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto tra il Fornitore e l'Acquirente si conclude esclusivamente attraverso la rete internet mediante l'accesso dell'Acquirente all'indirizzo www.fornitore.com, ove, seguendo le procedure indicate, l'Acquirente arriverà a formalizzare la proposta per l'acquisto dei beni il contratto per l'acquisto dei beni di cui al punto 1 del precedente articolo.

4) CONCLUSIONE ED EFFICACIA DEL CONTRATTO

4.1 Il contratto di acquisto si conclude mediante l'esatta compilazione del modulo di richiesta ed il consenso all'acquisto manifestato tramite l'adesione inviata on line ovvero con la compilazione del form/modulo allegato al catalogo elettronico on line all'indirizzo www.fornitore.com/ordini ed il successivo invio del form/modulo stesso, sempre previa visualizzazione di una pagina web di riepilogo dell'ordine, stampabile, nella quale sono riportati gli estremi dell'ordinante e dell'ordinazione, il prezzo del bene acquistato, le spese di spedizione e gli eventuali ulteriori oneri accessori, le modalità e i termini di pagamento, l'indirizzo ove il bene verrà consegnato, i tempi della consegna e l'esistenza del diritto di recesso.

4.2 Nel momento in cui il Fornitore riceve dall'Acquirente l'ordinazione provvede all'invio di una email di conferma oppure alla visualizzazione di una pagina web di conferma e

riepilogo dell'ordine, stampabile, nella quale siano anche riportati i dati richiamati nel punto precedente.

4.3 Il contratto non si considera perfezionato ed efficace fra le parti in difetto di quanto indicato al punto precedente.

5) MODALITÀ DI PAGAMENTO E RIMBORSO

5.1 Ogni pagamento da parte dell'Acquirente potrà avvenire unicamente per mezzo di uno dei metodi indicati nell'apposita pagina web dal Fornitore.

5.2 Ogni eventuale rimborso all'Acquirente verrà accreditato mediante una delle modalità proposte dal Fornitore e scelta dall'Acquirente, in modo tempestivo e, in caso di esercizio del diritto di recesso, così come disciplinato dalla clausola 13, punto 2 e seguenti del presente contratto, al massimo entro 30 gg. dalla data in cui il Fornitore è venuto a conoscenza del recesso stesso.

5.3 Tutte le comunicazioni relative ai pagamenti avvengono su una apposita linea del Fornitore protetta da sistema di cifratura. Il Fornitore garantisce la memorizzazione di queste informazioni con un ulteriore livello di cifratura di sicurezza e in ossequio di quanto previsto dalla vigente disciplina in materia di tutela dei dati personali.

6) TEMPI E MODALITÀ DELLA CONSEGNA

6.1 Il Fornitore provvederà a recapitare i prodotti selezionati ed ordinati, con le modalità scelte dall'Acquirente o indicate sul sito web al momento dell'offerta del bene, così come confermate nella email di cui al punto 4.2.

6.2 I tempi della spedizione possono variare dal giorno stesso dell'ordine ad un massimo di ___ giorni lavorativi dalla conferma dello stesso. Nel caso in cui il Fornitore non sia in grado di effettuare la spedizione entro detto termine ma, comunque, entro quello indicato al punto seguente, ne verrà dato tempestivo avviso tramite e-mail all'Acquirente.

6.3 Le modalità, i tempi e i costi di spedizione sono chiaramente indicati e ben evidenziati all'indirizzo www.fornitore.com/modalitàcostitempiordini.

7) PREZZI

7.1 Tutti i prezzi di vendita dei prodotti esposti ed indicati all'interno del sito Internet www.fornitore.com/catalogo, sono espressi in euro e costituiscono offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

7.2 I prezzi di vendita, di cui al punto precedente, sono comprensivi di IVA e di ogni eventuale altra imposta. I costi di spedizione e gli eventuali oneri accessori (es. sdoganamento), se presenti, pur non ricompresi nel prezzo di acquisto, devono essere indicati e calcolati nella procedura di acquisto prima dell'inoltro dell'ordine da parte dell'acquirente ed altresì contenuti nella pagina web di riepilogo dell'ordine effettuato.

7.3 I prezzi indicati in corrispondenza di ciascuno dei beni offerti al pubblico hanno validità fino alla data indicata nel catalogo.

8) DISPONIBILITÀ DEI PRODOTTI

8.1 Il Fornitore assicura tramite il sistema telematico utilizzato l'elaborazione ed evasione degli ordini senza ritardo. A tale scopo indica in tempo reale, nel proprio catalogo elettronico, il numero dei prodotti disponibili e quelli non disponibili, nonché i tempi di spedizione.

8.2 Qualora un ordine dovesse superare la quantità esistente nel magazzino, il Fornitore, tramite e-mail, renderà noto all'Acquirente se il bene non sia più prenotabile ovvero quali siano i tempi di attesa per ottenere il bene scelto, chiedendo se intende confermare l'ordine o meno.

8.3 Il sistema informatico del Fornitore conferma nel più breve tempo possibile l'avvenuta registrazione dell'ordine inoltrando all'utente una conferma per posta elettronica, ai sensi del punto 4.2.

9) LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ

9.1 Il Fornitore non assume alcuna responsabilità per disservizi imputabili a causa di forza maggiore, nel caso non riesca a dare esecuzione all'ordine nei tempi previsti dal contratto.

9.2 Il Fornitore non potrà ritenersi responsabile verso l'Acquirente, salvo il caso di dolo o colpa grave, per disservizi o malfunzionamenti connessi all'utilizzo della rete internet al di fuori del controllo proprio o di suoi sub-fornitori.

9.3 Il Fornitore non sarà inoltre responsabile in merito a danni, perdite e costi subiti dall'Acquirente a seguito della mancata esecuzione del contratto per cause a lui non imputabili, avendo l'Acquirente diritto soltanto alla restituzione integrale del prezzo corrisposto e degli eventuali oneri accessori sostenuti.

9.4 Il Fornitore non assume alcuna responsabilità per l'eventuale uso fraudolento ed illecito che possa essere fatto da parte di terzi, delle carte di credito, assegni ed altri mezzi di pagamento, all'atto del pagamento dei prodotti acquistati, qualora dimostri di aver adottato tutte le cautele possibili in base alla miglior scienza ed esperienza del momento ed in base alla ordinaria diligenza.

9.5 In nessun caso l'Acquirente potrà essere ritenuto responsabile per ritardi o disguidi nel pagamento qualora dimostri di aver eseguito il pagamento stesso nei tempi e modi indicati dal Fornitore.

10) RESPONSABILITÀ DA DIFETTO, PROVA DEL DANNO E DANNI RISARCIBILI: GLI OBBLIGHI DEL FORNITORE.

10.1 Ai sensi degli artt. 114 e ss. del Codice del consumo, il Fornitore è responsabile del danno cagionato da difetti del bene venduto qualora ometta di comunicare al danneggiato, entro il termine di tre mesi dalla richiesta, l'identità e il domicilio del produttore o della persona che gli ha fornito il bene.

10.2. La suddetta richiesta, da parte del danneggiato, deve essere fatta per iscritto e deve indicare il prodotto che ha cagionato il danno, il luogo e la data dell'acquisto; deve inoltre contenere l'offerta in visione del prodotto, se ancora esistente.

10.3 Il Fornitore non potrà essere ritenuto responsabile delle conseguenze derivate da un prodotto difettoso se il difetto è dovuto alla conformità del prodotto, a una norma giuridica imperativa o a un provvedimento vincolante, ovvero se lo stato delle conoscenze scientifiche e tecniche, al momento in cui il produttore ha messo in circolazione il prodotto, non permetteva ancora di considerare il prodotto come difettoso.

10.4 Nessun risarcimento sarà dovuto qualora il danneggiato sia stato consapevole del difetto del prodotto e del pericolo che ne derivava e nondimeno vi si sia volontariamente esposto.

10.5 In ogni caso il danneggiato dovrà provare il difetto, il danno, e la connessione causale tra difetto e danno.

10.6 Il danneggiato potrà chiedere il risarcimento dei danni cagionati dalla morte o da lesioni personali ovvero dalla distruzione o dal deterioramento di una cosa diversa dal prodotto difettoso, purché di tipo normalmente destinato all'uso o consumo privato e così principalmente utilizzata dal danneggiato.

10.7 Il danno a cose di cui all'art. 123 del Codice del consumo sarà, tuttavia, risarcibile solo nella misura che ecceda la somma di euro trecentottantasette (euro 387).

11) GARANZIE E MODALITÀ DI ASSISTENZA

11.1 Il Fornitore risponde per ogni eventuale difetto di conformità che si manifesti entro il termine di due anni dalla consegna del bene.

11.2 Ai fini del presente contratto si presume che i beni di consumo siano conformi al contratto se, ove pertinenti, coesistono le seguenti circostanze: a) sono idonei all'uso al

quale servono abitualmente beni dello stesso tipo; b) sono conformi alla descrizione fatta dal venditore e possiedono le qualità del bene che il venditore ha presentato al consumatore come campione o modello; c) presentano la qualità e le prestazioni abituali di un bene dello stesso tipo, che il consumatore può ragionevolmente aspettarsi, tenuto conto della natura del bene e, se del caso, delle dichiarazioni pubbliche sulle caratteristiche specifiche dei beni fatte al riguardo dal venditore, dal produttore o dal suo agente o rappresentante, in particolare nella pubblicità o sull'etichettatura; d) sono altresì idonei all'uso particolare voluto dal consumatore e che sia stato da questi portato a conoscenza del venditore al momento della conclusione del contratto e che il venditore abbia accettato anche per fatti concludenti.

11.3 L'Acquirente decade da ogni diritto qualora non denunci al venditore il difetto di conformità entro il termine di due mesi dalla data in cui il difetto è stato scoperto. La denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del difetto o lo ha occultato.

11.4 In ogni caso, salvo prova contraria, si presume che i difetti di conformità che si manifestano entro sei mesi dalla consegna del bene esistessero già a tale data, a meno che tale ipotesi sia incompatibile con la natura del bene o con la natura del difetto di conformità.

11.5 In caso di difetto di conformità, l'Acquirente potrà chiedere, alternativamente e senza spese, alle condizioni di seguito indicate, la riparazione o la sostituzione del bene acquistato, una riduzione del prezzo di acquisto o la risoluzione del presente contratto, a meno che la richiesta non risulti oggettivamente impossibile da soddisfare ovvero risulti per il Fornitore eccessivamente onerosa ai sensi dell'art. 130, comma 4, del Codice del Consumo.

11.6 La richiesta dovrà essere fatta pervenire in forma scritta, a mezzo Raccomandata A.R., al Fornitore, il quale indicherà la propria disponibilità a dar corso alla richiesta, ovvero le ragioni che gli impediscono di farlo, entro sette giorni lavorativi dal ricevimento. Nella stessa comunicazione, ove il Fornitore abbia accettato la richiesta dell'Acquirente, dovrà indicare le modalità di spedizione o restituzione del bene nonché il termine previsto per la restituzione o la sostituzione del bene difettoso.

11.7 Qualora la riparazione e la sostituzione siano impossibili o eccessivamente onerose, o il Fornitore non abbia provveduto alla riparazione o alla sostituzione del bene entro il termine di cui al punto precedente o, infine, la sostituzione o la riparazione precedentemente effettuata abbiano arrecato notevoli inconvenienti all'Acquirente, questi potrà chiedere, a sua scelta, una congrua riduzione del prezzo o la risoluzione del contratto. L'acquirente dovrà in tal caso far pervenire la propria richiesta al Fornitore, il quale indicherà la propria disponibilità a dar corso alla stessa, ovvero le ragioni che gli impediscono di farlo, entro sette giorni lavorativi dal ricevimento.

11.8 Nella stessa comunicazione, ove il Fornitore abbia accettato la richiesta dell'Acquirente, dovrà indicare la riduzione del prezzo proposta ovvero le modalità di restituzione del bene difettoso. Sarà in tali casi onere dell'Acquirente indicare le modalità per il riaccredito delle somme precedentemente pagate al Fornitore.

12) OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE

12.1 L'Acquirente si impegna a pagare il prezzo del bene acquistato nei tempi e modi indicati dal Contratto.

12.2 L'Acquirente si impegna, una volta conclusa la procedura d'acquisto on line, a provvedere alla stampa ed alla conservazione del presente contratto.

12.3 Le informazioni contenute in questo contratto sono state, peraltro, già visionate ed accettate dall'Acquirente, che ne dà atto, in quanto questo passaggio viene reso obbligatorio prima della conferma di acquisto.

13) DIRITTO DI RECESSO

13.1 L'Acquirente ha in ogni caso il diritto di recedere dal contratto stipulato, senza alcuna penalità e senza specificarne il motivo, entro il termine di 10 (dieci) giorni lavorativi, decorrente dal giorno del ricevimento del bene acquistato.

13.2 Nel caso in cui il professionista non abbia soddisfatto gli obblighi di informazione su esistenza, modalità e tempi di restituzione o di ritiro del bene in caso di esercizio del diritto di recesso di cui all'art. 52 del Codice del Consumo, il termine per l'esercizio del diritto di recesso è di 90 (novanta) giorni e decorre dal giorno del ricevimento dei beni da parte del consumatore.

13.3 Nel caso l'Acquirente decida di avvalersi del diritto di recesso, deve darne comunicazione al venditore a mezzo di raccomandata A.R. all'indirizzo _____ ovvero a mezzo fax al numero _____ o tramite posta elettronica all'e-mail _____@_____, purchè tali comunicazioni siano confermate dall'invio di raccomandata A.R. all'indirizzo _____ entro le 48 (quarantotto) ore successive. Farà fede fra le parti il timbro apposto dall'ufficio postale sulla ricevuta rilasciata. Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso l'invio della comunicazione potrà validamente essere sostituito dalla restituzione del bene acquistato, purchè nei medesimi termini. Farà fede fra le parti la data di consegna all'ufficio postale o allo spedizioniere.

13.4 La riconsegna del bene dovrà comunque avvenire al più tardi entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento del bene stesso. In ogni caso, per aversi diritto al rimborso pieno del prezzo pagato, il bene dovrà essere restituito integro e, comunque, in normale stato di conservazione.

13.5 L'Acquirente non può esercitare tale diritto di recesso per i contratti di acquisto di prodotti audiovisivi o di software informatici sigillati, che sono stati dal medesimo aperti, nonché beni confezionati su misura o chiaramente personalizzati o che, per loro natura, non possono essere rispediti o rischiano di deteriorarsi o alterarsi rapidamente, di fornitura di giornali, periodici e riviste, nonché beni il cui prezzo è legato a fluttuazioni dei tassi del mercato finanziario che il professionista non è in grado di controllare e in ogni altro caso previsto dall'art. 55 del Codice del Consumo.

13.6 Le sole spese dovute dal consumatore per l'esercizio del diritto di recesso a norma del presente articolo sono le spese dirette di restituzione del bene al Fornitore, salvo che il Fornitore non accetti di accollarsele.

13.7 Il Fornitore provvederà gratuitamente al rimborso dell'intero importo versato dall'Acquirente entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di recesso.

13.8 Con la ricezione della comunicazione con la quale l'Acquirente comunica l'esercizio del diritto di recesso, le parti del presente contratto sono sciolte dai reciproci obblighi, fatto salvo quanto previsto ai precedenti punti del presente articolo.

14) CAUSE DI RISOLUZIONE

14.1 Le obbligazioni di cui al punto 12.1, assunte dall'Acquirente, nonché la garanzia del buon fine del pagamento che l'Acquirente effettua con i mezzi di cui all'art. 5.1, ed altresì l'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Fornitore al punto 6, hanno carattere essenziale, cosicché per patto espresso, l'inadempimento di una soltanto di dette obbligazioni, ove non determinata da caso fortuito o forza maggiore, comporterà la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 c.c., senza necessità di pronuncia giudiziale.

15) TUTELA DELLA RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI DATI DELL'ACQUIRENTE

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

15.1 Il Fornitore tutela la privacy dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. (1)

15.2 I dati personali anagrafici e fiscali acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal Fornitore, titolare del trattamento, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento con la finalità di registrare l'ordine ed attivare nei suoi confronti le procedure per l'esecuzione del presente contratto e le relative necessarie comunicazioni, oltre all'adempimento degli eventuali obblighi di legge, nonché per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003). (2)

15.3 Il Fornitore si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dall'Acquirente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

15.4 I dati personali saranno comunicati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza dei dati stessi, solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

15.5 L'Acquirente gode dei diritti di cui all'art. 7 del D.L.vo 196/03 , e cioè:
del diritto di ottenere:

a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;

c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato. L'interessato ha inoltre il diritto di opporsi, in tutto o in parte:

i) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;

ii) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

15.6 La comunicazione dei propri dati personali da parte dell'Acquirente è condizione necessaria per la corretta e tempestiva esecuzione del presente contratto. In difetto, non potrà essere dato corso alla domanda dell'Acquirente stesso.

15.7 In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

15.8 Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è il Fornitore, al quale l'acquirente potrà indirizzare presso la sede aziendale, ogni richiesta. (3)

15.9 Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del Centro (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita al Centro responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

(1) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

(2) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(3) "Salvo che non sia stato nominato dal Fornitore un responsabile nella persona del Sig. _____".

16) MODALITA' DI ARCHIVIAZIONE DEL CONTRATTO

16.1 Ai sensi dell'art. 12 del D.L.vo 70/03, il Fornitore informa l'Acquirente che ogni ordine inviato viene conservato in forma digitale / cartacea sul server/presso la sede del Fornitore stesso secondo criteri di riservatezza e sicurezza.

17) COMUNICAZIONI E RECLAMI

17.1 Le comunicazioni scritte dirette al Fornitore e gli eventuali reclami saranno ritenute valide unicamente ove inviate al seguente indirizzo: _____, oppure trasmesse via fax al numero _____ ovvero inviate tramite e-mail al seguente indirizzo _____@_____. L'Acquirente indica nel modulo di registrazione la propria residenza o domicilio, il numero telefonico o l'indirizzo di posta elettronica al quale desidera siano inviate le comunicazioni del Fornitore.

18) COMPOSIZIONE DELLE CONTROVERSIE

18.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

18.2 Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005

19) LEGGE APPLICABILE E RINVIO

19.1 Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

19.2 Per quanto qui non espressamente disposto valgono le norme di legge applicabili ai rapporti e alle fattispecie previste nel presente contratto, ed in particolar modo l'art. 5 della Convenzione di Roma del 1980.

19.3 Ai sensi dell'art. 60 del D.L.vo 206/05, viene qui espressamente richiamata la disciplina contenuta nella Parte III, Titolo III, Capo I del D.L.vo 206/05.

20) CLAUSOLA FINALE

Il presente contratto abroga e sostituisce ogni accordo, intesa, negoziazione, scritta od orale, intervenuta in precedenza tra le parti e concernente l'oggetto di questo contratto.

A - NON ACCETTO LE CONDIZIONI SOPRA INDICATE

B - ACCETTO LE CONDIZIONI SOPRA INDICATE

**CONTRATTO TIPO DI SUBFORNITURA
NELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

SUBFORNITURA DI LAVORAZIONI

CONTRATTI TIPO DI SUBFORNITURA
NELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

MODELLO I

CONTRATTO PER LA SUBFORNITURA DI LAVORAZIONI

Con la presente scrittura privata, valevole ad ogni effetto di legge, il giorno del mese di dell'anno, in

TRA

..... (Ditta del Committente), con sede in, via, n.¹, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n. del Registro delle imprese, partita I.V.A. n., nella persona del suo titolare²....., di seguito indicata anche come "Committente", da una parte

E

..... (Ditta del Subfornitore), con sede in, via, n.³, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n. del Registro delle imprese, partita I.V.A. n., nella persona del suo titolare⁴, di seguito indicata anche come "Subfornitore", dall'altra parte

PREMESSO CHE

- il Committente esercita una impresa operante nel settore⁵;
- il Subfornitore esercita una impresa operante nel settore⁶;
- nello svolgimento della propria attività produttiva il Committente intende avvalersi dell'organizzazione imprenditoriale del Subfornitore;
- in particolare, il Committente intende affidare al Subfornitore la realizzazione di lavorazioni su prodotti semilavorati o su materie prime fornite dal Committente medesimo;
- il Subfornitore opererà utilizzando conoscenze tecniche e tecnologiche, modelli o prototipi appositamente forniti dal Committente, eseguendone le direttive;
- entrambe le parti intendono comunque sviluppare la cooperazione tra le rispettive imprese;
- il presente atto e i rapporti che ne deriveranno sono disciplinati dalle disposizioni dettate nella legge 18 giugno 1998, n. 192, nonché, se compatibili, dalle norme dettate negli art. 2222 e ss. c.c. in tema di contratto d'opera⁷

¹ Eventualmente aggiungere: "e domicilio in via, n.".

² Oppure: "nella persona del suo legale rappresentante pro tempore"; oppure: "rappresentata da, in virtù dei poteri conferitigli dal Consiglio di amministrazione con delibera in data"

³ Eventualmente aggiungere: "e domicilio in via, n.".

⁴ Oppure "legale rappresentante pro tempore"; oppure: "rappresentata da, in virtù dei poteri conferitigli dal Consiglio di amministrazione con delibera in data"

⁵ Specificare il settore produttivo (es. tessile, metalmeccanico, calzaturiero, ecc.).

⁶ Specificare il settore produttivo (es. tessile, metalmeccanico, calzaturiero, ecc.).

⁷ Oppure, se l'impresa del Subfornitore è di dimensioni medio-grandi: "negli artt. 1655 e ss. c. c., in tema di contratto d'appalto".

SI CONVIENE

1 - Premesse ed allegati

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto.

2 - Comunicazioni

1. Le comunicazioni riguardanti il presente contratto ed i conseguenti rapporti dovranno essere effettuate nella sede⁸ della parte destinataria, come in epigrafe indicata, in lingua italiana⁹ e in forma scritta, tramite consegna a mano o raccomandata con avviso di ricevimento¹⁰.

2. Ciascuna delle parti si obbliga a comunicare tempestivamente eventuali variazioni di sede¹¹.

3 - Obbligazioni del Subfornitore

1. Il Subfornitore si obbliga ad eseguire, a seguito della ricezione degli ordinativi di cui al punto 5, le seguenti lavorazioni:.....

.....¹² come meglio risulta dal documento denominato "Lavorazioni e corrispettivi", allegato al presente contratto con il n. 1 e controfirmato da entrambe le parti.

4 - Materiali forniti dal Committente

1. Per l'esecuzione della subfornitura il Committente fornirà al Subfornitore i seguenti semilavorati¹³:.....

2. La consegna dei materiali dovrà essere effettuata dal Committente entro il, presso

3. Il Subfornitore dovrà segnalare al Committente ogni difetto o vizio riconoscibile dei materiali stessi entro giorni dalla consegna. I difetti e i vizi non immediatamente riconoscibili dovranno essere segnalati entro giorni dalla scoperta. La tempestiva segnalazione esclude la responsabilità del Subfornitore per le conseguenze che i vizi o i difetti dei materiali possono avere sulla lavorazione¹⁴.

5 - Ordinativi e accettazioni

1. Gli ordinativi del Committente e le relative accettazioni del Subfornitore devono essere effettuati nella forma e con le modalità precisate nel punto 2, primo capoverso.

2. L'ordinativo si intende a tutti gli effetti perfezionato quando l'accettazione del Subfornitore perviene al Committente nelle forme e nei modi previsti nel punto 2, primo capoverso.

3. Ai sensi dell'art. 2, comma 2, l. 192/98, il Subfornitore può iniziare la produzione al ricevimento dell'ordinativo. In tal caso l'ordinativo si intende a tutti gli effetti accettato nel momento e nel luogo in cui ha inizio la lavorazione. Il Subfornitore è comunque tenuto a comunicare tempestivamente al Committente, sempre con le modalità previste nel punto 2, primo capoverso, l'inizio della esecuzione.

4. L'ordinativo deve indicare, anche mediante espresso rinvio alle clausole e agli allegati del presente contratto:

- i requisiti specifici della lavorazione;
- le quantità richieste;
- i termini e le modalità di esecuzione;

⁸ Oppure: "presso il domicilio".

⁹ Oppure: "in lingua".

¹⁰ Potranno essere utilizzati anche il fax, il telex o i mezzi telematici ed elettronici equiparati alla forma scritta a norma dell'art. 2, comma 1, l. n. 192/98 e dell'art. 4 D.P.R. n. 513/97.

¹¹ Oppure: "di domicilio".

¹² Indicare succintamente la lavorazione che dal Subfornitore deve essere eseguita.

¹³ Oppure: "le seguenti materie prime".

¹⁴ Clausole di analogo contenuto possono essere inserite quando il Committente fornisce al Subfornitore le attrezzature necessarie per l'esecuzione della subfornitura.

- il corrispettivo dovuto dal Committente;
- i termini e le modalità di pagamento.

6 - Programmazione

1. Gli ordinativi devono rispettare i limiti minimi e massimi previsti nel documento denominato "Programmazione", allegato con il n. 3 al presente contratto e controfirmato da entrambe le parti.
2. Il Subfornitore non è tenuto ad accettare ordinativi eccedenti i limiti massimi programmati.
3. Il Committente si obbliga a commettere al Subfornitore la realizzazione di una quantità di lavorazioni non inferiore ai limiti minimi.
4. Il mancato raggiungimento degli ordinativi minimi consentirà al Subfornitore di risolvere il presente contratto a norma dell'art. 1456 c.c., mediante comunicazione al Committente nelle modalità sopra previste nel punto 2, primo capoverso, salvo comunque il risarcimento del danno¹⁵.

7 - Termini di lavorazione e consegna

1. I termini per l'esecuzione delle lavorazioni e per la restituzione dei materiali lavorati saranno precisati nei singoli ordinativi e non potranno comunque essere inferiori a giorni dal ricevimento dell'ordinativo stesso da parte del Subfornitore¹⁶.
2. Il ritardo nella consegna che si protragga oltre i giorni dalla scadenza del termine produce la risoluzione prevista dall'art. 1457 c.c., a meno che il Committente, nei tre giorni ulteriormente successivi, non comunichi, nelle forme e con le modalità indicate nel punto 2, primo capoverso, di voler conservare il rapporto. E' fatto comunque salvo il diritto del Committente al risarcimento dei danni subiti per la ritardata esecuzione delle lavorazioni o per la risoluzione¹⁷.
3. Il Subfornitore non può essere considerato inadempiente e non è tenuto al risarcimento del danno se il ritardo nella consegna dipende dal terzo di cui il Subfornitore si serva per l'esecuzione della subfornitura su indicazione del Committente. Il Subfornitore è tenuto a segnalare tempestivamente al Committente le deficienze del terzo.

8 - Modalità di lavorazione

1. Le lavorazioni devono essere dal Subfornitore effettuate presso
2. Il Subfornitore si impegna a fornire al Committente o ai suoi collaboratori la seguente assistenza:
.....
3. Nella esecuzione della prestazione il Subfornitore dovrà attenersi alle modalità precisate nel documento denominato "Specifiche tecniche", allegato al presente contratto con il n. 2 e controfirmato da entrambe le parti. Il Subfornitore deve comunque osservare la normativa nazionale e internazionale in materia di sicurezza.
4. Il Committente può modificare le direttive tecniche descritte in allegato con le modalità previste nel punto 2, primo capoverso, salva l'adeguabilità del corrispettivo ai sensi del punto 14, secondo capoverso.

9 - Modalità di comunicazione dell'avvenuta esecuzione

1. La comunicazione dell'avvenuta esecuzione della lavorazione dovrà essere effettuata nelle forme e con le modalità previste nel punto 2, primo capoverso.

10 - Termini di verifica

1. La verifica della corretta esecuzione dovrà avvenire entro giorni dalla comunicazione della conclusione della lavorazione¹⁸.

¹⁵ Oppure: "Il Committente sarà tenuto al pagamento di una penale pari al ... % del corrispettivo delle lavorazioni non richieste".

¹⁶ Oppure: "e non potranno essere comunque inferiori ai termini indicati nell'allegato Programmazione".

¹⁷ Oppure: "Il Subfornitore è comunque tenuto, per ogni giorno di ritardo, al pagamento di una penale pari al ... % del corrispettivo delle lavorazioni non puntualmente eseguite. In caso di risoluzione, il Subfornitore deve versare una penale pari al ... % delle lavorazioni non effettuate."

¹⁸ Il termine per la verifica potrà essere più breve, ma non più lungo di quello fissato nel punto 15 per il pagamento del corrispettivo.

11 - Modalità di verifica e contestazioni

1. Il Committente è tenuto a verificare, in contraddittorio con il Subfornitore, la corretta esecuzione delle lavorazioni e la conformità alle specifiche tecniche in allegato.
2. Se la verifica si conclude senza contestazioni da parte del Committente o non viene effettuata, la prestazione del Subfornitore si considera accettata e resta esclusa ogni sua responsabilità per vizi, difetti o difformità palesi.
3. Qualora la verifica abbia esito negativo, il Committente dovrà formulare le proprie contestazioni mediante dichiarazione verbalizzata che indichi:
 - la lavorazione oggetto di contestazione;
 - i vizi, i difetti o le difformità riscontrate;
 - le unità interessate.
4. L'esito negativo della verifica, non contestato dal Subfornitore, comporta la proroga del termine di pagamento del corrispettivo sino a che il Subfornitore non abbia provveduto alla eliminazione dei vizi o difetti e non venga effettuata una verifica con esito positivo.
5. In caso di controversia ciascuna parte potrà attivare la procedura prevista nel punto 28.

12 - Contestazioni successive alla verifica

1. In caso di vizi, difetti e difformità che risultino occulte e non siano emerse nel corso della verifica, le contestazioni devono essere dal Committente effettuate, nelle forme e secondo le modalità indicate nel punto 2, primo capoverso, entro otto giorni dalla scoperta. Entro un anno dalla consegna deve comunque essere esercitata l'azione¹⁹.

13 - Eliminazione di vizi, difetti e difformità

1. Il Subfornitore dovrà provvedere alla eliminazione dei vizi, dei difetti o delle difformità nel più breve tempo possibile e comunque entro giorni dalla contestazione. E' fatto salvo il diritto del Committente al risarcimento dei danni subiti a causa del ritardo.

14 - Corrispettivi

1. I corrispettivi dovuti dal Committente sono precisati nell'allegato denominato "Lavorazioni e corrispettivi".
2. Qualora nel corso dell'esecuzione vengano apportate, secondo quanto previsto dal punto 25, varianti o modifiche nelle lavorazioni concordate, il Subfornitore potrà pretendere che il corrispettivo sia adeguato all'eventuale aumento dei costi di produzione. Se le parti non raggiungono un accordo sull'adeguamento del corrispettivo, potrà essere attivata la procedura di risoluzione delle controversie prevista dal punto 28.

15 - Termini di pagamento

1. Il pagamento delle singole commesse dovrà avvenire entro giorni²⁰ dalla consegna²¹.
2. Se il Committente eseguirà il pagamento prima della consegna, il corrispettivo sarà ridotto nella misura del

¹⁹ Tali termini risulteranno utilizzabili quando l'impresa subfornitrice sia di piccole dimensioni e al concreto rapporto sia applicabile la disciplina del contratto d'opera (e in particolare l'art. 2226 c.c.). Quando l'impresa del Subfornitore sia medio-grande la denuncia del committente dovrà essere effettuata "entro 60 giorni dalla scoperta e comunque non oltre due anni dalla consegna", secondo quanto previsto dall'art. 1669 c.c. in tema d'appalto.

²⁰ A norma dell'art. 3, comma 2, l. n. 192/98, il termine non può superare i 60 giorni. Termini più lunghi, comunque non superiori a 90 giorni, possono essere previsti da accordi interprofessionali nazionali per settori o comparti, stipulati presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato dalle Organizzazioni imprenditoriali nazionali dell'industria e dell'artigianato rappresentate nel CNEL. Termini di pagamento sino a 90 giorni possono essere parimenti introdotti da accordi locali stipulati presso le Camere di Commercio dalle Organizzazioni imprenditoriali con riferimento ad aree territoriali o a distretti industriali. In attesa di tali accordi, qualora le parti abbiano indicato il termine legale massimo di 60 giorni, potrà essere inserita la seguente clausola: "Su richiesta del committente il termine previsto dal comma precedente potrà essere sostituito da quello più lungo eventualmente consentito da futuri accordi interprofessionali".

²¹ Oppure: "dalla comunicazione della avvenuta esecuzione della prestazione".

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

....% per ogni giorno di anticipo.

3. In caso di ritardato pagamento del corrispettivo, al Subfornitore dovranno essere corrisposti, anche senza costituzione in mora del Committente, interessi annui pari al.....%²². Se il ritardo nel pagamento supererà i trenta giorni, il Committente sarà inoltre tenuto al versamento di una penale pari al 5% dell'importo non corrisposto. È fatto in ogni caso salvo il diritto del Subfornitore al risarcimento del danno ulteriore.

16 - Modalità di pagamento

1. Il corrispettivo dovrà essere dal Committente pagato mediante

17 - Fatturazione

1. La consegna²³ delle lavorazioni oggetto di ciascun ordinativo sarà accompagnata dalla fattura relativa.

2. La fatturazione relativa agli ordinativi evasi nell'arco della settimana potrà essere effettuata cumulativamente.

18 - Agevolazione I.V.A.

1. A norma dell'art. 74 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, come integrato dall'art. 8 l. n. 192/1998, il Subfornitore effettuerà il versamento dell'I.V.A. con cadenza trimestrale, senza applicazione di interessi.

19 - Diritti di privativa e proprietà industriale

1. Disegni, progetti, prototipi, documenti tecnici, prescrizioni e informazioni riservate, software e know-how che siano forniti da una parte all'altra per l'esecuzione della subfornitura rimangono di proprietà della parte che li ha forniti. La parte che li riceve non può utilizzarli per scopi diversi da quelli previsti nel presente contratto e non può trasmetterli a terzi o divulgarli, salvo il consenso dell'altra parte manifestato nei modi previsti nel punto 2, primo capoverso.

2. Il Committente, in quanto responsabile della progettazione e titolare delle tecnologie necessarie per l'esecuzione delle lavorazioni, assume ogni responsabilità ed onere derivanti da eventuali controversie promosse, anche contro il Subfornitore, da terzi che lamentino la violazione di diritti di privativa.

3. Le eventuali invenzioni o innovazioni che il Subfornitore realizzi nell'esecuzione del presente contratto, basandosi su informazioni progettuali e tecniche fornite dal Committente, saranno cedute a titolo oneroso al Committente stesso, su sua richiesta. Il corrispettivo dovrà essere congruo. La sua determinazione sarà rimessa all'autonomia delle parti, le quali dovranno tenere conto del contributo da ciascuna in concreto dato alla invenzione o alla innovazione. Se le parti non raggiungono un accordo sull'adeguamento del corrispettivo, potrà essere attivata la procedura di risoluzione delle controversie prevista dall'art. 28.

4. Il Subfornitore avrà la piena titolarità e disponibilità delle invenzioni e/o innovazioni realizzate senza l'utilizzazione di informazioni fornite dal Committente.

20 - Accesso e riservatezza del Committente

1. Il Committente può accedere ai locali ove il Subfornitore svolge la propria attività al fine di controllare le

²² A norma dell'art. 3, comma 2, l. n. 192/1998, come modificato dall'art. 10, comma 1, del decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, il tasso moratorio deve essere pari "al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di sette punti percentuali, salva la pattuizione tra le parti di interessi moratori in misura superiore e salva la prova del danno ulteriore. Il saggio di riferimento in vigore il primo giorno lavorativo della Banca Centrale Europea del semestre in questione si applica per i successivi sei mesi".

²³ Oppure: "La comunicazione dell'avvenuta esecuzione".

modalità di realizzazione della prestazione, lo stato di avanzamento delle lavorazioni e la corretta esecuzione delle commesse. La facoltà di accesso non può essere esercitata senza un preavviso di almeno tre giorni. La relativa comunicazione deve essere inviata al Subfornitore nelle modalità indicate nel punto 2, primo capoverso.

2. Il Committente dovrà mantenere la massima riservatezza riguardo alle informazioni relative ai processi di produzione, attrezzature e materiali del Subfornitore, delle quali dovesse venire a conoscenza durante gli accessi di cui al comma precedente e comunque in relazione alla subfornitura oggetto del presente contratto.

21 - Responsabilità del Subfornitore. Obbligo di riservatezza

1. Il Subfornitore risponde della qualità delle lavorazioni eseguite, nonché della conformità della prestazione alle prescrizioni del presente contratto e alle regole dell'arte.

2. Il Committente può far valere la responsabilità del Subfornitore solo previa contestazione dei vizi, dei difetti o delle difformità della lavorazione nei termini e con le modalità indicate nei punti 10, 11 e 12 del presente contratto.

3. Il Subfornitore non risponde dei vizi, dei difetti e delle difformità della lavorazione che derivino dalle specifiche tecniche²⁴ fornite dal Committente. Il Subfornitore è però tenuto a segnalare tempestivamente al Committente, nelle forme e con le modalità previste nel punto 2, primo capoverso, ogni eventuale carenza o vizio delle direttive²⁵ ricevute, che siano stati dal Subfornitore stesso riscontrati o che avrebbero potuto essere da lui rilevati con l'impiego di adeguata diligenza.

4. Il Subfornitore non risponde dei danni che il prodotto da lui lavorato rechi a terzi per vizi o difetti che non derivino dall'inesattezza del suo adempimento.

5. Il Committente o il Subfornitore che ricevano una domanda risarcitoria da parte di terzi, devono tempestivamente darne notizia all'altra parte nei modi previsti nel punto 2, primo capoverso.

6. Il Subfornitore dovrà mantenere la massima riservatezza riguardo alle informazioni relative ai processi di produzione, attrezzature e materiali del Committente, delle quali dovesse venire a conoscenza in relazione alla subfornitura oggetto del presente contratto.

22 - Forza maggiore

1. Quando il contratto non possa avere puntuale esecuzione per sopraggiunte cause di forza maggiore, l'esigibilità delle prestazioni di consegna resta sospesa sino alla cessazione dell'impedimento. Dalla effettiva consegna decorre il termine di pagamento previsto nel punto 15.

2. Possono costituire casi di forza maggiore i fatti non imputabili alle parti e non prevedibili con l'ordinaria diligenza che rendano impossibili le prestazioni di una o di entrambe le parti (per esempio guerre, rivoluzioni, sommosse, blocchi o restrizioni dei transiti commerciali, incendi, calamità naturali, scioperi, serrate, restrizioni dell'impiego di energia, mancanza generale di materie prime o di altri elementi essenziali per la produzione, ecc.).

3. La parte che si trovi nell'impossibilità di eseguire le proprie prestazioni per una causa di forza maggiore, deve comunicarlo all'altra, nelle forme previste nel punto 2, primo capoverso, entro tre giorni dal verificarsi dell'evento, indicando altresì la data in cui l'esecuzione del contratto potrà, presumibilmente, essere ripresa.

4. Qualora le cause di forza maggiore si protraggano per più di giorni, il contratto si intenderà risolto a norma dell'art. 1463 c.c.

23 - Eccessiva onerosità sopravvenuta

1. Qualora sopraggiungano fatti straordinari e imprevedibili, non imputabili ad alcuna delle parti, che rendano

²⁴ Eventualmente: "o dalle attrezzature".

²⁵ O "delle attrezzature".

eccessivamente onerosa la prestazione di una parte, anche per la diminuita utilità della controprestazione, si potrà procedere alla rinegoziazione del presente contratto. A tal fine, la parte sacrificata dovrà dare immediata comunicazione all'altra, invitandola alla trattativa e formulando una proposta idonea a ristabilire l'equilibrio delle prestazioni. Se nei giorni successivi le parti non raggiungono un accordo, il contratto si risolve. In caso di controversia ciascuna parte potrà attivare la procedura prevista nel punto 28.

24 - Cessione del contratto e subfornitura di secondo grado

1. Se il Subfornitore intenda cedere a terzi il presente contratto, deve darne preventiva comunicazione al Committente, osservando le modalità previste nel punto 2, primo capoverso. La cessione non può essere effettuata senza l'assenso del Committente, espresso sempre nelle forme previste nel punto 2, primo capoverso.
2. Anche senza il consenso del Committente, il Subfornitore può affidare a terzi le lavorazioni di cui al punto 3, purché in misura non superiore al%²⁶ del valore complessivo della subfornitura.
3. Qualora il Subfornitore intenda affidare a terzi l'esecuzione delle prestazioni per una quota maggiore del%²⁷ dovrà preventivamente chiedere ed ottenere l'autorizzazione del Committente, secondo le modalità indicate nel punto 2, primo capoverso.
4. In ogni caso il Subfornitore deve tempestivamente comunicare i nominativi dei soggetti ai quali abbia affidato in subfornitura l'esecuzione di una parte delle proprie prestazioni.
5. Il Subfornitore che affidi a terzi l'esecuzione di una parte delle prestazioni dovute non è liberato dagli obblighi e dalle responsabilità assunte nei confronti del Committente con il presente contratto. Il rapporto tra il Subfornitore principale e il Subfornitore secondario deve considerarsi di subfornitura ed è a tutti gli effetti disciplinato dalla l. n. 192/98²⁸.
6. La cessione del presente contratto senza il consenso del Committente o l'ulteriore affidamento della subfornitura in violazione del precedente terzo capoverso, saranno nulle e determineranno la risolubilità del medesimo presente contratto a norma dell'art. 1456 c.c. In tali casi, il Committente che voglia liberarsi dal rapporto dovrà comunicarlo al Subfornitore nelle forme indicate nel punto 2, primo capoverso, ed avrà comunque diritto al risarcimento dei danni.

25 - Modifiche

1. Il presente contratto potrà essere modificato con il consenso espresso dalle parti nelle forme prescritte nel punto 2, primo capoverso.
2. Sono nulli i patti attraverso cui una parte approfitti della propria forza economica per imporre all'altra condizioni ingiustificatamente gravose o discriminatorie, determinando comunque un rilevante squilibrio di diritti e di obblighi. L'abusività del comportamento di una parte deve essere valutata anche considerando la concreta possibilità dell'altra di reperire sul mercato alternative soddisfacenti.
3. Le eventuali proposte di modifica delle lavorazioni da eseguire devono contenere l'indicazione precisa delle variazioni derogatorie o integrative di quanto riportato nel presente contratto o negli allegati.
4. Il Subfornitore potrà rifiutare varianti o modifiche che gli vengano richieste senza adeguato preavviso o che comunque comportino, in concreto, un apprezzabile aggravamento del sacrificio necessario per l'esecuzione della prestazione. Il Subfornitore che accetti la modifica o la variante avrà diritto all'adeguamento del corrispettivo previsto dal punto 14.
5. Le disposizioni contenute nel comma precedente troveranno applicazione anche quando la variazione richiesta dal Committente riguardi le specifiche tecniche.

²⁶ Indicare una quota del 50% o superiore.

²⁷ Indicare la stessa percentuale fissata nel comma precedente.

²⁸ A norma dell'art. 4, ultimo comma, l. 192/98 i termini di pagamento previsti dalla subfornitura di secondo grado non potranno essere più lunghi di quelli fissati nel punto 15 del presente contratto.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

26 - Durata e rinnovo²⁹

1. Il presente contratto avrà la durata di anni³⁰, decorrenti dalla data di sottoscrizione.
2. Qualora non intervenga disdetta di uno dei contraenti almeno mesi prima della data di scadenza³¹, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni e per lo stesso numero di anni³². Il rinnovo tacito si determinerà ad ogni successiva scadenza, salva disdetta comunicata da una parte all'altra almeno mesi prima.
3. La disdetta deve sempre essere inviata mediante raccomandata con avviso di ricevimento³³.
4. La disdetta è nulla se concorre a realizzare l'abuso di dipendenza economica previsto dall'art. 9 l. n. 192/1998.

27 - Tracciabilità

1. Il Subfornitore si impegna a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge n. 136/2010.
2. Eventuali subcontratti dovranno contenere, a pena di nullità, apposita clausola con la quale il subcontraente assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge n. 136/2010.

28 - Risoluzione delle controversie

1. A norma dell'art. 10 l. n. 192/1998, Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato³⁴.
2. Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di
3. Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo diritto nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del codice di procedura civile³⁵.
4. Il lodo dovrà essere reso entro giorni³⁶ dalla data del verbale di mancata conciliazione.
5. Nel caso di mancato pagamento del prezzo, il Subfornitore potrà agire per ottenere ingiunzione di pagamento immediatamente e provvisoriamente esecutiva, ex artt. 3 l. n. 192/1998 e 633 ss. c.p.c..

29 - Disposizioni finali

1. Le spese di registrazione del presente contratto vengono poste a carico del
2. Gli effetti del presente contratto decorrono dal giorno

Letto, confermato e sottoscritto.

....., li.....

Il Committente

.....

Il Subfornitore

.....

²⁹ In alternativa, l'art. 26 può essere formulato nel seguente modo: 26 – Durata: «1. Il presente contratto è a tempo indeterminato. Ciascuna delle parti può recedere dal rapporto dandone comunicazione all'altra almeno mesi prima a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. - 2. Se concorre a realizzare l'abuso di dipendenza economica previsto dall'art. 9 l. n. 192/1998, il recesso è nullo».

³⁰ Oppure " di mesi....."

³¹ Si consiglia, a tutela di entrambe le parti, di indicare un numero di mesi non inferiore di un decimo della durata complessiva del rapporto.

³² Oppure: "mesi".

³³ Potranno essere utilizzati anche il fax, il telex o i mezzi telematici ed elettronici equiparati alla forma scritta a norma dell'art. 2, comma 1, l. n. 192/98 e dell'art. 4 D.P.R. n. 513/97.

³⁴ E' competente la Camera di Commercio presso cui ha sede il Subfornitore.

³⁵ E' competente la Camera di Commercio presso cui ha sede il Subfornitore o, in mancanza di Camera Arbitrale ivi istituita, la Camera Arbitrale istituita presso la diversa Camera di Commercio scelta dai contraenti.

³⁶ Massimo 60 giorni.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

A norma dell'art. 1341, comma 2, c.c. si approvano espressamente le clausole: 12 "Contestazioni successive alla verifica", 14 "Corrispettivi", 19 "Diritti di privativa e proprietà industriale", 21 "Responsabilità del Subfornitore", 22 "Forza maggiore", 23 "Eccessiva onerosità sopravvenuta", 24 "Cessione del contratto e subfornitura di secondo grado", 26 "Durata e rinnovo" e 28 "Risoluzione delle controversie".

Il Committente

.....

Il Subfornitore³⁷

.....

³⁷ La firma va apposta dalla parte che non ha predisposto il contratto

ALLEGATI

1. Lavorazioni e corrispettivi.

L'allegato contiene le indicazioni delle caratteristiche tecniche e funzionali dei servizi e delle lavorazioni, il corrispettivo unitario e le componenti di costo che concorrono alla sua formazione (costo delle materie prime, della manodopera, dell'energia, percentuali fisse, ecc.). Potrebbe esser qui disciplinato in dettaglio il meccanismo di revisione dei prezzi, a seguito di modifiche dei servizi da realizzare che comportino un incremento dei costi di realizzazione.

2. Specifiche tecniche.

L'allegato contiene tutte le informazioni di carattere tecnico, fornite dal Committente al Subfornitore per l'esecuzione delle lavorazioni. Può trattarsi di progetti esecutivi, modelli, prototipi, disegni, ecc. Devono essere precisate dimensioni, qualità, quantità, composizione, caratteristiche, gradi di finitura, tolleranze, variazioni ammissibili, qualora non risultanti dall'allegato "Lavorazioni e corrispettivi".

Può essere previsto il potere del Committente di modificare, con modalità e limiti determinati, le specifiche tecniche. I maggiori costi che il Subfornitore dovesse conseguentemente sostenere saranno posti a carico del Committente secondo criteri di calcolo consensualmente predeterminati dalle parti.

3. Programmazione.

L'allegato di cui al punto 6 contiene la determinazione dei quantitativi minimi e massimi delle lavorazioni da eseguire nei periodi di riferimento. Contiene anche l'indicazione dei tempi massimi per la consegna da parte del Committente, qualora i termini non siano precisati nel punto 7.

CONTRATTO TIPO DI SUBFORNITURA
NELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

SUBFORNITURA DI PRODOTTI

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

CONTRATTO PER LA SUBFORNITURA DI PRODOTTI

Con la presente scrittura privata, valevole ad ogni effetto di legge, il giorno del mese di dell'anno, in

TRA

..... (Ditta del Committente) con sede in, via, n.¹, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n. del Registro delle imprese, partita I.V.A. n., nella persona del suo titolare²....., di seguito indicata anche come "Committente", da una parte

E

..... (Ditta del Subfornitore), con sede in, via, n.³, iscritta presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di al n. del Registro delle imprese, partita I.V.A. n., nella persona del suo titolare⁴..... di seguito indicata anche come "Subfornitore", dall'altra parte

PREMESSO CHE

- il Committente esercita una impresa operante nel settore⁵;
- il Subfornitore esercita una impresa operante nel settore⁶;
- nello svolgimento della propria attività produttiva il Committente intende avvalersi dell'organizzazione imprenditoriale del Subfornitore;
- in particolare, il Committente intende affidare al Subfornitore la realizzazione di prodotti destinati ad essere⁷;
- il Subfornitore opererà utilizzando conoscenze tecniche e tecnologiche, modelli o prototipi appositamente forniti dal Committente, eseguendone le direttive;
- le parti intendono sviluppare la cooperazione tra le rispettive imprese;
- il presente atto e i rapporti che ne derivano sono disciplinati dalle disposizioni previste nella legge 18 giugno 1998, n. 192, nonché, se compatibili, dalle norme dettate negli art. 2222 e ss. c.c. in tema di contratto d'opera⁸.

SI CONVIENE

1 - Premesse ed allegati

¹ Eventualmente aggiungere: "e domicilio in via, n.".

² Oppure: "nella persona del legale rappresentante pro tempore"; oppure: "rappresentata da, in virtù dei poteri conferitigli dal Consiglio di amministrazione con delibera in data"

³ Eventualmente aggiungere: "e domicilio in via, n.".

⁴ Oppure: "nella persona del suo legale rappresentante pro tempore"; oppure: "rappresentata da, in virtù dei poteri conferitigli dal Consiglio di amministrazione con delibera in data"

⁵ Specificare il settore produttivo (es. tessile, metalmeccanico, calzaturiero, ecc.).

⁶ Specificare il settore produttivo (es. tessile, metalmeccanico, calzaturiero, ecc.).

⁷ Per esempio: "utilizzati quali componenti di un bene complesso" (art. 1, comma 1, l. 142/98).

⁸ Oppure, se l'impresa del Subfornitore è di dimensioni medio-grandi: "negli artt. 1655 e ss. c.c., in tema di contratto d'appalto". Qualora nel prodotto da realizzare la materia che il Subfornitore fornisce abbia rilievo prevalente sul lavoro del Subfornitore stesso, secondo una diffusa opinione può trovare applicazione, ove compatibile, la disciplina della compravendita (di cosa da costruire) e in particolare gli artt. 1470 e ss. c.c.

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto.

2 - Comunicazioni

1. Salva diversa ed espressa disposizione, tutte le comunicazioni riguardanti il presente contratto ed i conseguenti rapporti dovranno essere effettuate nella sede⁹ della parte destinataria, come in epigrafe indicata, in lingua italiana¹⁰ e in forma scritta, tramite consegna a mano o raccomandata con avviso di ricevimento¹¹.

2. Ciascuna delle parti è tenuta a comunicare tempestivamente eventuali variazioni di sede¹².

3 - Obbligazioni del Subfornitore

1. Il Subfornitore si obbliga a realizzare, nell'interesse del Committente e a seguito della ricezione degli ordinativi di cui al successivo punto 4, i seguenti prodotti¹³:

.....
come meglio risulta dal documento denominato "Prodotti e prezzi", allegato al presente contratto con il n. 1 e controfirmato da entrambe le parti.

2. Nella esecuzione della prestazione il Subfornitore dovrà attenersi alle direttive precisate nel documento denominato "Specifiche tecniche", allegato al presente contratto con il n. 2 e controfirmato da entrambe le parti.

3. Il Subfornitore è comunque tenuto ad osservare la normativa nazionale e internazionale in materia di sicurezza.

4. Il Committente può modificare le direttive tecniche descritte in allegato con le modalità previste dal punto 23, salvo l'adeguamento del prezzo ai sensi del punto 12, capoverso 2.

Art. 4 - Ordinativi e accettazioni

1. Gli ordinativi del Committente e le relative accettazioni del Subfornitore devono essere effettuate nella forma e con le modalità precisate nel punto 2, capoverso 1, del presente contratto.

2. L'ordinativo si intende a tutti gli effetti perfezionato quando l'accettazione del Subfornitore perviene alla sede¹⁴ del Committente.

3. Ai sensi dell'art. 2, comma 2, l. 192/98, il Subfornitore può iniziare la produzione al ricevimento dell'ordinativo. In tal caso l'ordinativo si intende a tutti gli effetti accettato nel momento e nel luogo in cui ha inizio la lavorazione. Il Subfornitore è comunque tenuto a comunicare tempestivamente al Committente, sempre con le modalità previste nel punto 2, capoverso 1, l'inizio dell'esecuzione.

4. L'ordinativo deve indicare, anche mediante specifico rinvio alle clausole e agli allegati del presente contratto:

- i requisiti del prodotto;
- le quantità richieste;
- i termini e le modalità di consegna;
- il prezzo;
- i termini e le modalità di pagamento.

5 - Programmazione. Quantitativi minimi e massimi

1. Gli ordinativi devono rispettare i limiti minimi e massimi previsti nel documento denominato "Programmazione", allegato al presente contratto con il n. 3 e firmato da entrambe le parti.

⁹ Oppure: "presso il domicilio".

¹⁰ Oppure: "in lingua".

¹¹ Potranno essere utilizzati anche il fax, il telex o i mezzi telematici ed elettronici equiparati alla forma scritta a norma dell'art. 2, comma 1, l. n. 192/98 e dell'art. 4 D.P.R. n. 513/97.

¹² Oppure: "di domicilio".

¹³ Indicare succintamente il bene che dal Subfornitore deve essere realizzato per l'esecuzione della subfornitura.

¹⁴ Oppure: "al domicilio".

2. Il Subfornitore non è tenuto ad accettare ordinativi eccedenti i limiti massimi programmati.
3. Il Committente si obbliga a commettere al Subfornitore la realizzazione di una quantità di prodotti non inferiore ai limiti minimi fissati nell'allegato.
4. Il mancato raggiungimento degli ordinativi minimi consentirà al Subfornitore di risolvere il presente contratto a norma dell'art. 1456 c.c., mediante comunicazione al Committente, secondo le modalità sopra previste nel punto 2, capoverso 1, della volontà risolutoria. È fatto, comunque, salvo il diritto del Subfornitore al risarcimento del danno¹⁵.

6 - Termini di consegna

1. I termini di consegna saranno precisati nei singoli ordinativi e non potranno comunque essere inferiori a giorni dal ricevimento dell'ordinativo stesso da parte del Subfornitore¹⁶.
2. Il ritardo nella consegna che si protragga oltre i giorni dalla scadenza del termine produce la risoluzione prevista dall'art. 1457 c.c., a meno che il Committente, nei tre giorni ulteriormente successivi, non comunichi, nelle forme e con le modalità indicate nel punto 2, capoverso 1, di voler conservare il rapporto. E' fatto comunque salvo il diritto del Committente stesso al risarcimento dei danni subiti a causa dell'esecuzione ritardata o della risoluzione¹⁷.
3. Il Subfornitore non può essere considerato inadempiente e non è tenuto al risarcimento del danno se il ritardo nella consegna dipende dal terzo di cui il Subfornitore si serva per l'esecuzione della subfornitura su indicazione del Committente. Il Subfornitore è però tenuto a segnalare tempestivamente al Committente le deficienze del terzo.

7 - Modalità di consegna

1. La consegna dei prodotti realizzati deve essere dal Subfornitore eseguita presso
.....
2. Il Subfornitore si impegna a fornire al Committente o ai suoi collaboratori la necessaria assistenza nel carico dei prodotti, mettendo a disposizione
3. Per collaboratori del Committente si intende, ai sensi del presente comma, anche il personale del vettore incaricato di prendere in consegna i prodotti.
4. La consegna determina il passaggio al Committente del rischio per il perimento e per i danni che i prodotti dovessero subire in conseguenza di fatti non imputabili al Subfornitore.

8 - Termini di collaudo

1. Il collaudo dei prodotti dovrà avvenire entro giorni dalla consegna¹⁸.

9 - Modalità di collaudo e contestazioni

1. Il collaudo consiste nella verifica, in contraddittorio con il Subfornitore, della corretta esecuzione della commessa e della conformità della prestazione alle specifiche tecniche fornite dal Committente.
2. Se il collaudo si conclude senza contestazioni da parte del Committente o non viene dallo stesso Committente effettuato, la prestazione del Subfornitore si considera accettata e resta esclusa ogni sua responsabilità per vizi, difetti o difformità palesi.
3. Qualora il collaudo abbia esito negativo, il Committente dovrà formulare le proprie contestazioni mediante dichiarazione verbalizzata che indichi:

¹⁵ Oppure: "Il Committente sarà tenuto al pagamento di una penale pari al ... % del corrispettivo dei prodotti non richiesti".

¹⁶ Oppure: "e non potranno essere comunque inferiori ai termini indicati nell'allegato Programmazione".

¹⁷ Oppure: "In caso di ritardo nell'esecuzione il Subfornitore è tenuto, per ogni giorno di ritardo, al pagamento di una penale pari al % del corrispettivo dei prodotti non puntualmente consegnati. In caso di risoluzione il Subfornitore è tenuto al pagamento di una penale pari al % del corrispettivo dei prodotti non consegnati".

¹⁸ Il termine per il collaudo potrà essere più breve, ma non più lungo di quello fissato nel punto 13 per il pagamento del prezzo.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

- la commessa oggetto di contestazione;
- i vizi, i difetti o le difformità riscontrate;
- le unità interessate.

4. L'esito negativo del collaudo, non contestato dal Subfornitore, comporta la proroga del termine di pagamento del prezzo sino a che il Subfornitore non abbia provveduto alla eliminazione dei vizi o difetti e non venga effettuato un collaudo con esito positivo. Resta comunque salvo il diritto del Committente al risarcimento del danno per il ritardo.

5. In caso di controversia ciascuna parte potrà attivare la procedura prevista dal punto 26.

10 - Contestazioni successive al collaudo

1. In caso di vizi, difetti e difformità che risultino occulte e non siano emerse nel corso del collaudo, le contestazioni devono essere effettuate dal Committente, nelle forme e secondo le modalità indicate nel punto 2, capoverso 1, entro otto giorni dalla scoperta. Entro un anno dalla consegna deve comunque essere esercitata l'azione¹⁹.

11 - Eliminazione di vizi, difetti e difformità

1. Il Subfornitore dovrà provvedere alla eliminazione dei vizi, dei difetti o delle difformità nel più breve tempo possibile e comunque entro giorni dalla contestazione. È fatto salvo il diritto del Committente al risarcimento dei danni subiti a causa del ritardo.

12 - Prezzo

1. I prezzi dovuti dal Committente sono stabiliti nell'allegato denominato "Prodotti e prezzi".
2. Qualora nel corso dell'esecuzione vengano apportate, su richiesta del Committente, varianti o modifiche nei prodotti da realizzare, il Subfornitore potrà pretendere che il prezzo venga adeguato all'eventuale aumento dei costi di produzione. Se le parti non raggiungono un accordo sull'adeguamento del prezzo, potrà essere attivata la procedura di conciliazione prevista dal punto 26.

13 - Termini di pagamento

1. Il pagamento delle singole commesse dovrà avvenire entro giorni²⁰ dalla consegna²¹.
2. Se il Committente eseguirà il pagamento prima della consegna, il prezzo sarà ridotto nella misura del% per ogni giorno di anticipo.
3. In caso di ritardato pagamento del prezzo, al Subfornitore dovranno essere corrisposti, anche senza costituzione in mora del Committente, interessi annui pari al...%²². Se il ritardo nel pagamento supererà i

¹⁹ Tali termini risulteranno utilizzabili quando l'impresa subfornitrice sia di piccole dimensioni e al concreto rapporto sia applicabile la disciplina del contratto d'opera (e in particolare l'art. 2226 c.c.). Quando l'impresa del Subfornitore sia medio-grande, la denuncia del committente dovrà essere effettuata "entro 60 giorni dalla scoperta e comunque non oltre due anni dalla consegna", secondo quanto previsto dall'art. 1669 c.c. in tema d'appalto. Indipendentemente dalle dimensioni dell'impresa subfornitrice, i termini indicati nel testo potranno essere applicati, a norma dell'art. 1495 c.c., se nel prodotto realizzato la materia utilizzata ha un valore maggiore del lavoro impiegato.

²⁰ A norma della art. 3, comma 2, l. n. 192/1998, il termine non può superare i 60 giorni. Termini più lunghi, comunque non superiori a 90 giorni, possono essere previsti da accordi interprofessionali nazionali per settori o comparti, stipulati presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato dalle Organizzazioni imprenditoriali nazionali dell'industria e dell'artigianato rappresentate nel CNEL. Termini di pagamento sino a 90 giorni possono essere parimenti introdotti da accordi locali stipulati presso le Camere di Commercio dalle Organizzazioni imprenditoriali con riferimento ad aree territoriali o a distretti industriali. In attesa di tali accordi, qualora le parti abbiano indicato il termine legale massimo di 60 giorni, potrà essere inserita la seguente clausola: "Su richiesta del committente il termine previsto dal comma precedente potrà essere sostituito da quello più lungo eventualmente consentito da futuri accordi interprofessionali".

²¹ Oppure: "dalla comunicazione della avvenuta esecuzione della prestazione".

²² A norma dell'art. 3, comma 2, l. n. 192/1998, come modificato dall'art. 10, comma 1, del decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, il tasso moratorio deve essere pari "al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di sette punti percentuali, salva la pattuizione tra le parti di interessi moratori in misura superiore e salva la prova del danno ulteriore. Il saggio di riferimento

trenta giorni, il Committente sarà inoltre tenuto al versamento di una penale pari al 5% dell'importo non corrisposto.

4. È fatto in ogni caso salvo il diritto del Subfornitore al risarcimento del danno ulteriore.

14 - Modalità di pagamento

1. Il prezzo dovrà essere dal Committente pagato mediante

15 - Fatturazione

1. La consegna dei prodotti oggetto di ciascun ordinativo sarà accompagnata dalla relativa fattura.

2. La fatturazione relativa agli ordinativi evasi nell'arco della settimana potrà essere effettuata cumulativamente.

16 - Agevolazioni I.V.A.

1. A norma dell'art. 74 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, come integrato dall'art. 8 l. n. 192/1998, il Subfornitore effettuerà il versamento I.V.A. con cadenza trimestrale, senza applicazione di interessi.

17 - Diritti di privativa e proprietà industriale

1. Disegni, progetti, prototipi, documenti tecnici, prescrizioni e informazioni riservate, software e know-how che siano forniti da una parte all'altra per l'esecuzione della subfornitura rimangono di proprietà della parte che li ha forniti. La parte che li riceve non può utilizzarli per scopi diversi da quelli previsti nel presente contratto e non può trasmetterli a terzi o divulgarli, salvo il consenso dell'altra parte manifestato nei modi previsti nel punto 2, capoverso 1.

2. Il Committente, in quanto responsabile della progettazione e titolare delle tecnologie necessarie per la realizzazione dei prodotti, assume ogni responsabilità ed onere derivanti da eventuali controversie promosse, anche contro il Subfornitore, da terzi che lamentino la violazione di diritti di privativa.

3. Le eventuali invenzioni o innovazioni che il Subfornitore realizzi o sviluppi nell'esecuzione del presente contratto, basandosi su informazioni progettuali e tecniche fornite dal Committente, saranno cedute a titolo oneroso al Committente stesso, su sua richiesta. Il corrispettivo dovrà essere congruo. La sua determinazione sarà rimessa all'autonomia delle parti, le quali dovranno tenere conto del contributo da ciascuna in concreto dato alla invenzione o alla innovazione. Se le parti non raggiungono un accordo sull'adeguamento del corrispettivo, potrà essere attivata la procedura di conciliazione prevista nel punto 26.

4. Il Subfornitore avrà la piena titolarità e disponibilità delle invenzioni e/o innovazioni realizzate senza l'utilizzazione di informazioni fornite dal Committente.

18 - Accesso e riservatezza del Committente

1. Il Committente può accedere ai locali ove il Subfornitore svolge la propria attività al fine di controllare le modalità di realizzazione della prestazione, lo stato di avanzamento delle lavorazioni e la corretta esecuzione delle commesse. La facoltà di accesso non può essere esercitata senza un preavviso di almeno tre giorni. La relativa comunicazione deve essere inviata al Subfornitore nelle modalità indicate nel punto 2, capoverso 1.

2. Il Committente dovrà mantenere la massima riservatezza riguardo alle informazioni relative ai processi di produzione, attrezzature e materiali del Subfornitore, delle quali dovesse venire a conoscenza durante gli accessi di cui al comma precedente e comunque in relazione alla subfornitura oggetto del presente contratto.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

19 - Responsabilità del Subfornitore. Obbligo di riservatezza

1. Il Subfornitore risponde della qualità delle lavorazioni da lui eseguite, nonché della conformità della prestazione alle prescrizioni del presente contratto e alle regole dell'arte.
2. Il Committente può far valere la responsabilità del Subfornitore solo previa contestazione dei vizi, dei difetti o delle difformità del prodotto nei termini e con le modalità indicate dai punti 8, 9 e 10 del presente contratto.
3. Il Subfornitore non risponde dei vizi, dei difetti e delle difformità del prodotto che derivino dalle specifiche tecniche²³ fornite dal Committente. Il Subfornitore è però tenuto a segnalare tempestivamente al Committente, nelle forme e con le modalità previste nel punto 2, capoverso 1, ogni eventuale carenza o vizio delle direttive²⁴ ricevute, che siano stati dal Subfornitore stesso riscontrati o che avrebbero potuto essere da lui rilevati con l'impiego di adeguata diligenza.
4. Il Subfornitore non risponde dei danni che il prodotto rechi a terzi per vizi o difetti che non derivino dall'inesattezza del suo adempimento.
5. Il Committente o il Subfornitore che ricevano una domanda risarcitoria da parte di terzi, devono tempestivamente darne notizia all'altra parte nei modi previsti nel punto 2, capoverso 1.
6. Il Subfornitore dovrà mantenere la massima riservatezza riguardo alle informazioni relative ai processi di produzione, attrezzature e materiali del Committente, delle quali dovesse venire a conoscenza in relazione alla subfornitura oggetto del presente contratto.

20 - Forza maggiore

1. Quando il contratto non possa avere puntuale esecuzione per sopraggiunte cause di forza maggiore, l'esigibilità delle prestazioni di consegna resta sospesa sino alla cessazione dell'impedimento. Dalla effettiva consegna decorre il termine di pagamento del prezzo previsto dal punto 13.
2. Possono costituire casi di forza maggiore i fatti non imputabili alle parti e non prevedibili con l'ordinaria diligenza che rendano impossibili le prestazioni di una o di entrambe le parti (per esempio guerre, rivoluzioni, sommosse, blocchi o restrizioni dei transiti commerciali, incendi, calamità naturali, scioperi, serrate, restrizioni dell'impiego di energia, mancanza generale di materie prime o di altri elementi essenziali per la produzione, ecc.).
3. La parte che si trovi nell'impossibilità di eseguire le proprie prestazioni per una causa di forza maggiore, deve comunicarlo all'altra, nelle forme previste nel punto 2, capoverso 1, entro tre giorni dal verificarsi dell'evento, indicando altresì la data in cui l'esecuzione del contratto potrà, presumibilmente, essere ripresa.
4. Qualora le cause di forza maggiore si protraggano per più di giorni, il contratto si intenderà risolto a norma dell'art. 1463 c.c.

21 - Eccessiva onerosità sopravvenuta

1. Qualora sopraggiungano fatti straordinari e imprevedibili, non imputabili ad alcuna delle parti, che rendano eccessivamente onerosa la prestazione di una parte, anche per la diminuita utilità della controprestazione, si potrà procedere alla rinegoziazione del presente contratto. A tal fine, la parte sacrificata dovrà dare immediata comunicazione all'altra, invitandola alla trattativa e formulando una proposta idonea a ristabilire l'equilibrio delle prestazioni. Se nei giorni successivi le parti non raggiungono un accordo, il contratto si risolve.
2. In caso di controversia ciascuna parte potrà attivare la procedura prevista nel punto 26.

22 - Cessione del contratto e subfornitura di secondo grado

1. Se il Subfornitore intenda cedere a terzi il presente contratto, deve darne preventiva comunicazione al Committente, osservando le modalità previste nel punto 2, capoverso 1. La cessione non può essere effettuata senza l'assenso del Committente, espresso sempre nelle forme previste nel punto 2, capoverso 1.

²³ Eventualmente: "o dalle attrezzature".

²⁴ Eventualmente: "o delle attrezzature".

2. Anche senza il consenso del Committente, il Subfornitore può affidare a terzi l'esecuzione delle lavorazioni di cui al punto 3, purché in misura non superiore al %²⁵ del valore complessivo della subfornitura.
3. Qualora il Subfornitore intenda affidare a terzi l'esecuzione delle prestazioni per una quota maggiore del%²⁶ dovrà preventivamente chiedere ed ottenere l'autorizzazione del Committente, secondo le modalità indicate nel punto 2, capoverso 1.
4. In ogni caso il Subfornitore deve tempestivamente comunicare i nominativi dei soggetti ai quali abbia affidato in subfornitura l'esecuzione di una parte delle proprie prestazioni.
5. Il Subfornitore che affidi a terzi l'esecuzione di una parte delle prestazioni dovute non è liberato dagli obblighi e dalle responsabilità assunte nei confronti del Committente con il presente contratto. Il rapporto tra il Subfornitore principale e il Subfornitore secondario deve considerarsi di subfornitura ed è a tutti gli effetti disciplinato dalla l. n. 192/1998²⁷.
6. La cessione del presente contratto senza il consenso del Committente o l'ulteriore affidamento della subfornitura in violazione del precedente capoverso 3, saranno nulle e determineranno la risolubilità del contratto a norma dell'art. 1456 c.c. In tali casi, il Committente che voglia liberarsi dal rapporto dovrà comunicarlo al Subfornitore nelle forme indicate nel punto 2, capoverso 1, ed avrà comunque diritto al risarcimento dei danni.

23 - Modifiche

1. Il presente contratto potrà essere modificato con il consenso espresso dalle parti nelle forme prescritte nel punto 2, capoverso 1.
2. Sono nulli i patti con cui una parte approfitti della propria forza economica per imporre all'altra condizioni ingiustificatamente gravose o discriminatorie o comunque un rilevante squilibrio di diritti e di obblighi. L'abusività del regolamento contrattuale deve essere valutata anche considerando la concreta possibilità della parte danneggiata di reperire sul mercato alternative soddisfacenti.
3. Le eventuali proposte di modifica dei prodotti da realizzare devono contenere l'indicazione precisa delle variazioni derogatorie o integrative delle indicazioni riportate negli allegati.
4. Il Subfornitore potrà rifiutare l'esecuzione di varianti o modifiche che gli vengano richieste senza un adeguato preavviso o che comunque comportino, in concreto, un apprezzabile aggravamento del sacrificio necessario per l'esecuzione della prestazione. Il Subfornitore che accetti la modifica o la variante avrà diritto all'adeguamento del prezzo previsto dal punto 13.
5. Le disposizioni contenute nel comma precedente troveranno applicazione anche quando la variazione richiesta dal Committente riguardi le specifiche tecniche.

24 - Durata e rinnovo²⁸

1. Il presente contratto avrà la durata di anni²⁹, decorrenti dalla data di sottoscrizione.
2. Qualora non intervenga disdetta di uno dei contraenti almeno mesi prima della data di scadenza³⁰, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni e per lo stesso numero di anni³¹. Il rinnovo tacito si determinerà ad ogni successiva scadenza, salva disdetta comunicata da una parte all'altra almeno mesi prima.

²⁵ Indicare una quota del 50% o superiore.

²⁶ Indicare la stessa percentuale fissata nel comma precedente.

²⁷ A norma dell'art. 4, ultimo comma, l. 192/98 i termini di pagamento previsti dalla subfornitura di secondo grado non potranno essere più lunghi di quelli fissati nel punto 13 del presente contratto.

²⁸ In alternativa, il punto 24 può essere formulato nel seguente modo:

24 - Durata «1. Il presente contratto è a tempo indeterminato. Ciascuna delle parti può recedere dal rapporto dandone comunicazione all'altra almeno mesi prima a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. - 2. La disdetta è nulla se concorre a realizzare l'abuso di dipendenza economica previsto dall'art. 9 l. n. 192/1998».

²⁹ Oppure "di mesi...."

³⁰ Si consiglia, a tutela di entrambe le parti, di indicare un numero di mesi non inferiore di un decimo della durata complessiva del rapporto.

³¹ Oppure: "mesi".

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

3. La disdetta deve sempre essere inviata mediante raccomandata con avviso di ricevimento³².
4. La disdetta è nulla se concorre a realizzare l'abuso di dipendenza economica previsto dall'art. 9 l. n. 192/1998.

25 - Tracciabilità

1. Il Subfornitore si impegna a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge n. 136/2010.
2. Eventuali subcontratti dovranno contenere, a pena di nullità, apposita clausola con la quale il subcontraente assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge n. 136/2010.

26 - Risoluzione delle controversie

1. A norma dell'art. 10 l. n. 192/1998, Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato³³.
2. Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di ...
3. Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo diritto nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del codice di procedura civile»³⁴.
4. Il lodo dovrà essere reso entro giorni³⁵ dalla data del verbale di mancata conciliazione.
5. Nel caso di mancato pagamento del prezzo, il Subfornitore potrà agire per ottenere ingiunzione di pagamento immediatamente e provvisoriamente esecutiva, ex artt. 3 l. n. 192/1998 e 633 ss. c.p.c..

27 - Disposizioni finali

1. Le spese di registrazione del presente contratto vengono poste a carico del
2. Gli effetti del presente contratto decorrono dal giorno

Letto, confermato e sottoscritto.

....., lì

Il Committente

.....

Il Subfornitore

.....

A norma dell'art. 1341, comma 2, c.c. si approvano espressamente le clausole: 10 "Contestazioni successive al collaudo", 12 "Prezzo", 17 "Diritti di privativa e proprietà industriale", 19 "Responsabilità del Subfornitore. Obbligo di riservatezza", 20 "Forza maggiore", 21 "Eccessiva onerosità sopravvenuta", 22 "Cessione del contratto e subfornitura di secondo grado", 23 "Modifiche", 24 "Durata e rinnovo", 26 "Risoluzione delle controversie".

Il Committente

.....

Il Subfornitore³⁶

.....

³² Potranno essere utilizzati anche il fax, il telex o i mezzi telematici ed elettronici equiparati alla forma scritta a norma dell'art. 2, comma 1, l. n. 192/98 e dell'art. 4 D.P.R. n. 513/97.

³³ E' competente la Camera di Commercio presso cui ha sede il Subfornitore.

³⁴ E' competente la Camera di Commercio presso cui ha sede il Subfornitore o, in mancanza di Camera Arbitrale ivi istituita, la Camera Arbitrale istituita presso la diversa Camera di Commercio scelta dai contraenti.

³⁵ Massimo 60 giorni.

³⁶ La firma va apposta dalla parte che non ha predisposto il contratto

ALLEGATI

1. Prodotti e prezzi.

L'allegato contiene l'indicazione delle caratteristiche tecniche e funzionali dei prodotti. L'allegato precisa il prezzo pattuito, indicando quello unitario e, qualora le parti lo reputino opportuno, le componenti di costo (materie prime, manodopera, energia, imballaggio, trasporto, percentuali fisse, tasse, ecc.). A norma dell'art. 2, comma 4, l. 192/98, il prezzo dovuto dal Committente deve essere determinato o determinabile in modo chiaro e preciso, così da escludere qualsiasi incertezza interpretativa. Parimenti devono risultare con chiarezza e precisione le caratteristiche del prodotto che al Subfornitore viene richiesto (art. 2, comma 5, l. 192/98).

Potrebbe esser qui disciplinato in dettaglio il meccanismo di revisione dei prezzi, a seguito di modifiche dei prodotti da realizzare che comportino un incremento dei costi di realizzazione.

2. Specifiche tecniche.

L'allegato contiene tutte le informazioni di carattere tecnico, fornite dal Committente al Subfornitore per la realizzazione del prodotto. Può trattarsi di progetti esecutivi, modelli, prototipi, disegni, ecc. Devono essere precisate dimensioni, qualità, quantità, composizione, caratteristiche, gradi di finitura, tolleranze, variazioni ammissibili, qualora non risultanti dall'allegato "Prodotti e prezzi".

Può essere previsto il potere del Committente di modificare, con modalità e limiti determinati, le specifiche tecniche. I maggiori costi che il Subfornitore dovesse conseguentemente sostenere saranno posti a carico del Committente secondo criteri di calcolo consensualmente predeterminati dalle parti.

3. Programmazione.

L'allegato di cui al punto 6 contiene la determinazione dei quantitativi minimi e massimi delle lavorazioni da eseguire nei periodi di riferimento. Contiene anche l'indicazione dei tempi massimi per la consegna da parte del Committente, qualora i termini non siano precisati nel punto 7.

**CONTRATTO TIPO DI SUBFORNITURA
NELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

SUBFORNITURA DI SERVIZI

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

CONTRATTO PER LA SUBFORNITURA DI SERVIZI

Con la presente scrittura privata, valevole ad ogni effetto di legge, il giorno del mese di dell'anno, in.....

TRA

..... (Ditta del Committente), con sede in, via n.¹, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n. del Registro delle imprese, partita I.V.A. n., nella persona del suo titolare²..... di seguito indicata anche come "Committente", da una parte

E

..... (Ditta del Subfornitore), con sede in via n.³, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n. del Registro delle imprese, partita I.V.A. n., nella persona del suo titolare⁴..... di seguito indicata anche come "Subfornitore", dall'altra parte

PREMESSO CHE

- il Committente esercita una impresa operante nel settore⁵;
- il Subfornitore esercita una impresa operante nel settore⁶;
- il Committente intende avvalersi dell'organizzazione imprenditoriale del Subfornitore;
- in particolare, il Committente intende affidare al Subfornitore la realizzazione di servizi inerenti o strumentali alla propria attività imprenditoriale;
- il Subfornitore opererà utilizzando conoscenze tecniche e tecnologiche, modelli o prototipi appositamente forniti dal Committente, eseguendone le direttive;
- entrambe le parti intendono comunque sviluppare la cooperazione tra le rispettive imprese;
- il presente atto e i rapporti che ne deriveranno sono disciplinati dalle disposizioni dettate nella legge 18 giugno 1998, n. 192, nonché, se compatibili, dalle norme dettate negli art. 2222 e ss. c.c. in tema di contratto d'opera⁷;

SI CONVIENE

1 - Premesse ed allegati

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto.

2 - Comunicazioni

1. Le comunicazioni riguardanti il presente contratto ed i conseguenti rapporti dovranno essere effettuate nella sede⁸ della parte destinataria, come in epigrafe indicata, in lingua italiana⁹ e in forma scritta, tramite consegna a mano o raccomandata con avviso di ricevimento¹⁰.

¹ Eventualmente aggiungere: "e domicilio in via, n.".

² Oppure "nella persona del suo legale rappresentante pro tempore"; oppure: "rappresentata da, in virtù dei poteri conferitigli dal Consiglio di amministrazione con delibera in data".

³ Eventualmente aggiungere: "e domicilio in via, n.".

⁴ Oppure "legale rappresentante pro tempore"; oppure: "rappresentata da, in virtù dei poteri conferitigli dal Consiglio di amministrazione con delibera in data".

⁵ Specificare il settore produttivo (es. tessile, metalmeccanico, calzaturiero, ecc.).

⁶ Specificare il settore produttivo (es. tessile, metalmeccanico, calzaturiero, ecc.).

⁷ Oppure, se l'impresa del Subfornitore è di dimensioni medio-grandi: "negli artt. 1655 e ss. c. c., in tema di contratto d'appalto".

⁸ Oppure: "presso il domicilio".

⁹ Oppure: "in lingua".

¹⁰ Potranno essere utilizzati anche il fax, il telex o i mezzi telematici ed elettronici equiparati alla forma scritta a norma dell'art. 2, comma 1, l. n. 192/98 e dell'art. 4 D.P.R. n. 513/97.

2. Ciascuna delle parti si obbliga a comunicare tempestivamente eventuali variazioni di sede¹¹.

3 - **Obbligazioni del Subfornitore**

1. Il Subfornitore si obbliga a prestare, a seguito della ricezione degli ordinativi di cui al punto 4, i seguenti servizi:¹² come meglio risulta dal documento denominato "Servizi e corrispettivi", allegato al presente contratto con il n. 1 e controfirmato da entrambe le parti.
2. Nella esecuzione della prestazione il Subfornitore dovrà attenersi alle modalità precisate nel documento denominato "Specifiche tecniche", allegato al presente contratto con il n. 2 e firmato da entrambe le parti, osservando comunque la normativa nazionale e internazionale in materia di sicurezza.
3. Il Committente può modificare le direttive tecniche descritte in allegato con le modalità previste dal punto 24, salva l'adeguabilità del prezzo ai sensi del punto 13, secondo capoverso.

4 - **Ordinativi e accettazioni**

1. Gli ordinativi del Committente e le relative accettazioni del Subfornitore devono essere effettuate nella forma e con le modalità precisate nel punto 2, capoverso 1.
2. L'ordinativo si intende a tutti gli effetti perfezionato quando l'accettazione del Subfornitore perviene al Committente.
3. Ai sensi dell'art. 2, comma 2, l. 192/98, il Subfornitore può iniziare la produzione al ricevimento dell'ordinativo. In tal caso l'ordinativo si intende a tutti gli effetti accettato nel momento e nel luogo in cui ha inizio la lavorazione. Il Subfornitore è comunque tenuto a comunicare tempestivamente al Committente, sempre con le modalità previste nel punto 2, capoverso 1, l'inizio della esecuzione.
4. L'ordinativo deve indicare, anche mediante espresso rinvio alle clausole e agli allegati del presente contratto:
 - i requisiti specifici del servizio;
 - le quantità richieste;
 - i termini e le modalità di esecuzione;
 - il corrispettivo dovuto dal Committente;
 - i termini e le modalità di pagamento.

5 - **Programmazione**

1. Gli ordinativi devono rispettare i limiti minimi e massimi previsti nel documento denominato "Programmazione", allegato con il n. 3 al presente contratto e controfirmato da entrambe le parti.
2. Il Subfornitore non è tenuto ad accettare ordinativi eccedenti i limiti massimi programmati.
3. Il Committente si obbliga a commettere al Subfornitore la realizzazione di una quantità di servizi non inferiore ai limiti minimi.
4. Il mancato raggiungimento degli ordinativi minimi consentirà al Subfornitore di risolvere il presente contratto a norma dell'art. 1456 c.c., mediante comunicazione al Committente nelle modalità sopra previste nel punto 2, capoverso 1. E' fatto comunque salvo il diritto del Subfornitore al risarcimento del danno¹³.

¹¹ Oppure: "di domicilio".

¹² Descrivere succintamente i servizi che il Subfornitore dovrà rendere. E' possibile che il Committente fornisca taluni dei beni necessari alla realizzazione del servizio. Sarà allora opportuno inserire un comma di questo tenore: "Per l'esecuzione della subfornitura il Committente fornirà al Subfornitore i seguenti materiali: La consegna dei materiali dovrà essere dal Committente effettuata entro giorni, presso Il Subfornitore dovrà segnalare al committente ogni difetto o vizio riconoscibile dei materiali stessi entro giorni dalla consegna. I difetti e i vizi non immediatamente riconoscibili dovranno essere segnalati entro giorni dalla scoperta. La tempestiva segnalazione esclude la responsabilità del Subfornitore per le conseguenze che i vizi o i difetti dei materiali possono avere sulla esecuzione della subfornitura". Clausole di analogo contenuto possono essere inserite quando il Committente debba fornire al Subfornitore le attrezzature necessarie per l'esecuzione della subfornitura.

¹³ Oppure: "Il Committente sarà tenuto al pagamento di una penale pari al ... % del corrispettivo dei servizi non richiesti".

6 - Termini di esecuzione

1. I termini per la prestazione dei servizi saranno precisati nei singoli ordinativi e non potranno comunque essere inferiori a giorni dal ricevimento dell'ordinativo stesso da parte del Subfornitore¹⁴.
2. Il ritardo nella consegna che si protragga oltre i giorni dalla scadenza del termine produce la risoluzione prevista dall'art. 1457 c.c., a meno che il Committente, nei tre giorni ulteriormente successivi, non comunichi, nelle forme e con le modalità indicate nel punto 2, capoverso 1, di voler conservare il rapporto, salvo comunque il diritto del Committente stesso al risarcimento dei danni subiti.
3. Il Subfornitore non può essere considerato inadempiente e non è tenuto al risarcimento del danno se il ritardo nella consegna dipende dal terzo di cui il Subfornitore si serve su indicazione del Committente. Il Subfornitore è però tenuto a segnalare tempestivamente al Committente le deficienze del terzo.

7 - Modalità di esecuzione

1. La prestazione del servizio deve essere dal Subfornitore effettuata presso
2. Il Subfornitore si impegna a fornire al Committente o ai suoi collaboratori la seguente assistenza:
.....

8 - Modalità di comunicazione dell'avvenuta esecuzione

1. La comunicazione dell'avvenuta esecuzione del servizio dovrà essere effettuata nelle forme e con le modalità previste nel punto 2, capoverso 1.

9 - Termini di verifica

1. La verifica della corretta esecuzione dovrà avvenire entro giorni dalla comunicazione dell'avvenuta prestazione del servizio¹⁵.

10 - Modalità di verifica e contestazioni

1. Il Committente è tenuto a verificare, in contraddittorio con il Subfornitore, la corretta esecuzione del servizio e la conformità della prestazione alle specifiche tecniche fornite dal Committente.
2. Se la verifica si conclude senza contestazioni da parte del Committente o non viene dallo stesso Committente effettuata, la prestazione del Subfornitore si considera accettata e resta esclusa ogni sua responsabilità per vizi, difetti o difformità palesi.
3. Qualora la verifica abbia esito negativo, il Committente dovrà formulare le proprie contestazioni mediante dichiarazione verbalizzata che indichi:
 - la commessa oggetto di contestazione;
 - i vizi, i difetti o le difformità riscontrate;
 - le unità interessate.
4. L'esito negativo della verifica, non contestato dal Subfornitore, comporta la proroga del termine di pagamento del prezzo sino a che il Subfornitore non abbia provveduto alla eliminazione dei vizi o difetti e non venga effettuata una verifica con esito positivo. Resta comunque salvo il diritto del Committente al risarcimento del danno per il ritardo.
5. In caso di controversia ciascuna parte potrà attivare la procedura prevista nel punto 27.

11 - Contestazioni successive alla verifica

¹⁴ Oppure: *e non potranno essere comunque inferiori a quelli indicati nell'allegato Programmazione*.

¹⁵ Il termine per il collaudo potrà essere più breve, ma non più lungo di quello fissato dal punto 14 per il pagamento del prezzo.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

1. In caso di vizi, difetti e difformità che risultino occulte e non siano emerse nel corso della verifica, le contestazioni devono essere effettuate dal Committente, nelle forme e secondo le modalità indicate nel punto 2, capoverso 1, entro otto giorni dalla scoperta. Entro un anno dalla consegna deve comunque essere esercitata l'azione¹⁶.

12 - Eliminazione di vizi, difetti e difformità

1. Il Subfornitore dovrà provvedere alla eliminazione dei vizi, dei difetti o delle difformità nel più breve tempo possibile e comunque entro giorni dalla contestazione. È fatto salvo il diritto del Committente al risarcimento dei danni subiti a causa del ritardo.

13 - Prezzo

1. I prezzi dovuti dal Committente sono stabiliti nel documento denominato "Servizi e corrispettivi", allegato al n. 1 del presente atto e controfirmato da entrambe le parti.
2. Qualora nel corso dell'esecuzione vengano apportate, su richiesta del Committente, varianti o modifiche nei prodotti da realizzare, il Subfornitore potrà pretendere che il prezzo venga adeguato all'eventuale aumento dei costi di produzione. Se le parti non raggiungono un accordo sull'adeguamento del prezzo, potrà essere attivata la procedura di conciliazione prevista nel punto 27.

14 - Termini di pagamento

1. Il pagamento delle singole commesse dovrà avvenire entro giorni¹⁷ dalla comunicazione della avvenuta esecuzione della prestazione.
2. Se il Committente eseguirà il pagamento prima della comunicazione di cui al comma precedente, il prezzo sarà ridotto nella misura del% per ogni giorno di anticipo.
3. In caso di ritardato pagamento del prezzo, al Subfornitore dovranno essere corrisposti, anche senza costituzione in mora del Committente, interessi annui pari al....%¹⁸. Se il ritardo nel pagamento supererà i trenta giorni, il Committente sarà inoltre tenuto al versamento di una penale pari al 5% dell'importo non corrisposto. È fatto in ogni caso salvo il diritto del Subfornitore al risarcimento del danno ulteriore.

15 - Modalità di pagamento

1. Il prezzo dovrà essere dal Committente pagato mediante

16 - Fatturazione

1. La consegna dei prodotti oggetto di ciascun ordinativo sarà accompagnata dalla relativa fattura.
2. La fatturazione relativa agli ordinativi evasi nell'arco della settimana potrà essere effettuata cumulativamente.

¹⁶ Tali termini risulteranno utilizzabili quando l'impresa subfornitrice sia di piccole dimensioni e al concreto rapporto sia applicabile la disciplina del contratto d'opera (in particolare l'art. 2226 c.c.). Quando l'impresa del Subfornitore sia medio-grande la denuncia del committente dovrà essere effettuata "entro 60 giorni dalla scoperta e comunque non oltre due anni dalla consegna", secondo quanto previsto dall'art. 1669 c.c. in tema d'appalto.

¹⁷ A norma dell'art. 3, comma 2, l. n. 192/1998, il termine non può superare i 60 giorni. Termini più lunghi, comunque non superiori a 90 giorni, possono essere previsti da accordi interprofessionali nazionali per settori o comparti, stipulati presso il Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato dalle Organizzazioni imprenditoriali nazionali dell'industria e dell'artigianato rappresentate nel CNEL. Termini di pagamento sino a 90 giorni possono essere parimenti introdotti da accordi locali stipulati presso le Camere di Commercio dalle Organizzazioni imprenditoriali con riferimento ad aree territoriali o a distretti industriali. In attesa di tali accordi, qualora le parti abbiano indicato il termine legale massimo di 60 giorni, potrà essere inserita la seguente clausola: "Su richiesta del Committente il termine previsto dal comma precedente potrà essere sostituito da quello più lungo eventualmente consentito da futuri accordi interprofessionali".

¹⁸ A norma dell'art. 3, comma 2, l. n. 192/1998, come modificato dall'art. 10, comma 1, del decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, il tasso moratorio deve essere pari "al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di sette punti percentuali, salva la pattuizione tra le parti di interessi moratori in misura superiore e salva la prova del danno ulteriore. Il saggio di riferimento in vigore il primo giorno lavorativo della Banca Centrale Europea del semestre in questione si applica per i successivi sei mesi".

17 - Agevolazioni I.V.A.

1. A norma dell'art. 74 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, come integrato dall'art. 8 l. n. 192/98, il Subfornitore effettuerà il versamento I.V.A. con cadenza trimestrale, senza applicazione di interessi.

18 - Diritti di privativa e proprietà industriale

1. Disegni, progetti, prototipi, documenti tecnici, prescrizioni e informazioni riservate, software e know-how che siano forniti da una parte all'altra per l'esecuzione della subfornitura rimangono di proprietà della parte che li ha forniti. La parte che li riceve non può utilizzarli per scopi diversi da quelli previsti nel presente contratto e non può trasmetterli a terzi o divulgarli, salvo il consenso dell'altra parte manifestato nei modi previsti nel punto 2, capoverso 1.

2. Il Committente, in quanto responsabile della progettazione e titolare delle tecnologie necessarie per la realizzazione dei prodotti, assume ogni responsabilità ed ogni onere derivante da eventuali controversie promosse, anche contro il Subfornitore, da terzi che lamentino la violazione di diritti di privativa.

3. Le eventuali invenzioni o innovazioni che il Subfornitore realizzi o sviluppi nell'esecuzione del presente contratto, basandosi su informazioni progettuali e tecniche fornite dal Committente, saranno cedute a titolo oneroso al Committente stesso, su sua richiesta. Il corrispettivo dovrà essere congruo e la sua determinazione sarà rimessa all'autonomia delle parti. Nel caso che le parti non raggiungano un accordo, potrà essere attivata la procedura di conciliazione prevista nel punto 27.

4. Il Subfornitore avrà la piena titolarità e disponibilità delle invenzioni e/o innovazioni realizzate senza l'utilizzazione di informazioni fornite dal Committente.

19 - Accesso e riservatezza del Committente

1. Il Committente può accedere ai locali ove il Subfornitore svolge la propria attività al fine di controllare le modalità di realizzazione della prestazione, lo stato di avanzamento delle lavorazioni e la corretta esecuzione delle commesse. La facoltà di accesso non può essere esercitata senza un preavviso di almeno tre giorni. La relativa comunicazione deve essere inviata al Subfornitore nelle modalità indicate nel punto 2, capoverso 1.

2. Il Committente dovrà mantenere la massima riservatezza riguardo alle informazioni relative ai processi di produzione, attrezzature e materiali del Subfornitore, delle quali dovesse venire a conoscenza durante gli accessi di cui al comma precedente o comunque in relazione alla subfornitura oggetto del presente contratto.

20 - Responsabilità del Subfornitore. Obbligo di riservatezza

1. Il Subfornitore risponde della qualità del servizio reso, nonché della conformità della prestazione alle prescrizioni del presente contratto e alle regole dell'arte.

2. Il Committente può far valere la responsabilità del Subfornitore solo previa contestazione dei vizi, dei difetti o delle difformità del servizio nei termini e con le modalità indicate dai punti 9, 10 e 11 del presente contratto.

3. Il Subfornitore non risponde dei vizi, dei difetti e delle difformità del servizio che derivino dalle specifiche tecniche¹⁹ fornite dal Committente. Il Subfornitore è però tenuto a segnalare tempestivamente al Committente, nelle forme e con le modalità previste nel punto 2, capoverso 1, ogni eventuale carenza o vizio delle direttive²⁰ ricevute, che siano stati dal Subfornitore stesso riscontrati o che avrebbero potuto essere da lui rilevati con l'impiego di adeguata diligenza.

4. Il Subfornitore non risponde dei danni che il prodotto rechi a terzi per vizi o difetti che non derivino dall'inesatto adempimento delle obbligazioni previste dal punto 3.

¹⁹ Eventualmente: "o dalle attrezzature"

²⁰ O: "delle attrezzature"

5. Il Committente o il Subfornitore che ricevano una domanda risarcitoria da parte di terzi, devono tempestivamente darne notizia all'altra parte nei modi previsti nel punto 2, capoverso 1.
6. Il Subfornitore dovrà mantenere la massima riservatezza riguardo alle informazioni relative ai processi di produzione, attrezzature e materiali del Committente, delle quali dovesse venire a conoscenza in relazione alla subfornitura oggetto del presente contratto.

21 - Forza maggiore

1. Quando il contratto non possa avere puntuale esecuzione per sopraggiunte cause di forza maggiore, l'esigibilità delle prestazioni resta sospesa sino alla cessazione dell'impedimento. Dalla comunicazione dell'avvenuta prestazione del servizio decorre il termine di pagamento del prezzo previsto dal punto 14.
2. Possono costituire casi di forza maggiore i fatti non imputabili alle parti e non prevedibili con l'ordinaria diligenza che rendano impossibili o eccessivamente onerose le prestazioni di una o di entrambe le parti (per esempio guerre, rivoluzioni, sommosse, blocchi o restrizioni dei transiti commerciali, incendi, calamità naturali, scioperi, serrate, restrizioni dell'impiego di energia, mancanza generale di materie prime o di altri elementi essenziali per la produzione, ecc.).
3. La parte che si trovi nell'impossibilità o nella estrema difficoltà di eseguire le proprie prestazioni per una causa di forza maggiore, deve comunicarlo all'altra, nelle forme previste nel punto 2, capoverso 1, entro tre giorni dal verificarsi dell'evento, indicando altresì la data in cui l'esecuzione del contratto potrà, presumibilmente, essere ripresa.
4. Qualora le cause di forza maggiore si protraggano per più di giorni, il contratto si intenderà risolto a norma dell'art. 1463 c.c.

22 - Eccessiva onerosità sopravvenuta

1. Qualora sopraggiungano fatti straordinari e imprevedibili, non imputabili ad alcuna delle parti, che rendano eccessivamente onerosa la prestazione di una parte, anche per la diminuita utilità della prestazione della controparte, si potrà procedere alla rinegoziazione del presente contratto. A tal fine, la parte sacrificata dovrà dare immediata comunicazione all'altra, invitandola alla trattativa e formulando una proposta idonea a ristabilire l'equilibrio delle prestazioni. Se nei giorni successivi le parti non raggiungono un accordo, il contratto si risolve. In caso di controversia ciascuna parte potrà attivare la procedura prevista dal punto 27.

23 - Cessione del contratto e subfornitura di secondo grado

1. Se il Subfornitore intenda cedere a terzi il presente contratto, deve darne preventiva comunicazione al Committente, osservando le modalità previste nel punto 2, capoverso 1. La cessione non può essere effettuata senza l'assenso del Committente, espresso sempre nelle forme previste nel punto 2, capoverso 1.
2. Anche senza il consenso del Committente, il Subfornitore può affidare a terzi la realizzazione dei prodotti di cui al punto 3, purché in misura non superiore al%²¹ del valore complessivo della subfornitura.
3. Qualora il Subfornitore intenda affidare a terzi l'esecuzione delle prestazioni per una quota maggiore del%²² dovrà preventivamente ottenere l'autorizzazione del Committente, secondo le modalità indicate nel punto 2, capoverso 1.
4. In ogni caso il Subfornitore deve tempestivamente comunicare i nominativi dei soggetti ai quali abbia affidato in subfornitura l'esecuzione di una parte delle proprie prestazioni.
5. Il Subfornitore che affidi a terzi l'esecuzione di una parte delle prestazioni dovute non è liberato dagli obblighi e dalle responsabilità assunte nei confronti del Committente con il presente contratto. Il rapporto tra il Subfornitore principale e il Subfornitore secondario deve considerarsi di subfornitura ed è a tutti gli effetti disciplinato dalla l. n. 192/98²³.
6. La cessione del presente contratto senza il consenso del Committente o l'ulteriore affidamento della

²¹ Indicare una quota del 50% o superiore.

²² Indicare la stessa percentuale fissata nel comma precedente.

²³ A norma dell'art. 4, ultimo comma, l. 192/98 i termini di pagamento previsti dalla subfornitura di secondo grado non potranno essere più lunghi di quelli fissati nell'art. 14 del presente contratto.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

subfornitura in violazione del precedente capoverso 3, saranno nulle e determineranno la risolubilità del medesimo presente contratto a norma dell'art. 1456 c.c. In tali casi, il Committente che voglia liberarsi dal rapporto dovrà comunicarlo al Subfornitore nelle forme indicate nel punto 2, capoverso 1, ed avrà comunque diritto al risarcimento dei danni.

24 - Modifiche

1. Il presente contratto potrà essere modificato con il consenso espresso dalle parti nelle forme prescritte nel punto 2, capoverso 1.
2. Sono nulli i patti attraverso cui una parte approfitti della propria forza economica per imporre all'altra condizioni ingiustificatamente gravose o discriminatorie, determinando comunque un rilevante squilibrio di diritti e di obblighi. L'abusività del comportamento di una parte deve essere valutata anche considerando la concreta possibilità dell'altra di reperire sul mercato alternative soddisfacenti.
3. Le eventuali proposte di modifica dei servizi devono contenere l'indicazione precisa delle variazioni derogatorie o integrative delle indicazioni riportate in allegato.
4. Il Subfornitore potrà rifiutare varianti o modifiche che gli vengano richieste senza adeguato preavviso o che comunque comportino, in concreto, un apprezzabile aggravamento del sacrificio necessario per l'esecuzione della prestazione. Il Subfornitore che accetti la modifica o la variante avrà diritto all'adeguamento del prezzo previsto dal punto 13.
5. Le disposizioni contenute nel comma precedente troveranno applicazione anche quando la variazione richiesta dal Committente riguardi le specifiche tecniche.

25 - Durata e rinnovo²⁴

1. Il presente contratto avrà la durata di anni²⁵, decorrenti dalla data di sottoscrizione.
2. Qualora non intervenga disdetta di uno dei contraenti almeno mesi prima della data di scadenza²⁶, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni e per lo stesso numero di anni²⁷. Il rinnovo tacito si determinerà ad ogni successiva scadenza, salva disdetta comunicata da una parte all'altra almeno mesi prima.
3. La disdetta deve sempre essere inviata mediante raccomandata con avviso di ricevimento²⁸.
4. La disdetta è nulla se concorre a realizzare l'abuso di dipendenza economica previsto dall'art. 9 l. n. 192/98.

26 - Tracciabilità

1. Il Subfornitore si impegna a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge n. 136/2010.
2. Eventuali subcontratti dovranno contenere, a pena di nullità, apposita clausola con la quale il subcontraente assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge n. 136/2010.

27 - Risoluzione delle controversie

1. A norma dell'art. 10 l. n. 192/1998, Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato²⁹.

²⁴ In alternativa, l'art. 25 può essere formulato nel seguente modo: 25 – Durata: «1. Il presente contratto è a tempo indeterminato. Ciascuna delle parti può recedere dal rapporto dandone comunicazione all'altra almeno mesi prima a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. - 2. Se concorre a realizzare l'abuso di dipendenza economica previsto dall'art. 9 l. n. 192/1998 il recesso è nullo».

²⁵ Oppure "mesi".

²⁶ Si consiglia, a tutela di entrambe le parti, di indicare un numero di mesi non inferiore di un decimo della durata complessiva del rapporto.

²⁷ Oppure: "mesi".

²⁸ Potranno essere utilizzati anche il fax, il telex o i mezzi telematici ed elettronici equiparati alla forma scritta a norma dell'art. 2, comma 1, l. n. 192/98 e dell'art. 4 D.P.R. n. 513/97.

²⁹ E' competente la Camera di Commercio presso cui ha sede il Subfornitore.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

2. Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di
3. Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo diritto nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del codice di procedura civile»³⁰.
4. Il lodo dovrà essere reso entro giorni³¹ dalla data del verbale di mancata conciliazione.
5. Nel caso di mancato pagamento del prezzo, il Subfornitore potrà agire per ottenere ingiunzione di pagamento immediatamente e provvisoriamente esecutiva, ex artt. 3 l. n. 192/1998 e 633 ss. c.p.c..

28 - Disposizioni finali

1. Le spese di registrazione del presente contratto vengono poste a carico del
2. Gli effetti del presente contratto decorrono dal giorno

Letto, confermato e sottoscritto.

....., li

Il Committente

.....

Il Subfornitore

.....

A norma dell'art. 1341, comma 2, c.c. si approvano espressamente le clausole: 11 "Contestazioni successive alla verifica", 13 "Prezzo", 18 "Diritti di privativa e proprietà industriale", 20 "Responsabilità del Subfornitore. Obbligo di riservatezza", 21 "Forza maggiore", 22 "Eccessiva onerosità sopravvenuta", 23 "Cessione del contratto e subfornitura di secondo grado", 25 "Durata e rinnovo", 27 "Risoluzione delle controversie".

Il Committente

.....

Il Subfornitore³²

.....

³⁰ E' competente la Camera di Commercio presso cui ha sede il Subfornitore o, in mancanza di Camera Arbitrale ivi istituita, la Camera Arbitrale istituita presso la diversa Camera di Commercio scelta dai contraenti.

³¹ Massimo 60 giorni.

³² La firma va apposta dalla parte che non ha predisposto il contratto

1. Servizi e corrispettivi.

L'allegato contiene le indicazioni delle caratteristiche tecniche e funzionali dei servizi e delle lavorazioni, il corrispettivo unitario e le componenti di costo che concorrono alla sua formazione (costo delle materie prime, della manodopera, dell'energia, percentuali fisse, ecc.). Potrebbe esser qui disciplinato in dettaglio il meccanismo di revisione dei prezzi, a seguito di modifiche dei servizi da realizzare che comportino un incremento dei costi di realizzazione.

2. Specifiche tecniche.

L'allegato contiene tutte le informazioni di carattere tecnico, fornite dal Committente al Subfornitore per la prestazione dei servizi. Può trattarsi di progetti esecutivi, modelli, prototipi, disegni, ecc. Devono essere precisate dimensioni, qualità, quantità, composizione, caratteristiche, gradi di finitura, tolleranze, variazioni ammissibili, qualora non risultanti dall'allegato "Servizi e corrispettivi".

Può essere previsto il potere del Committente di modificare, con modalità e limiti determinati, le specifiche tecniche. I maggiori costi che il Subfornitore dovesse conseguentemente sostenere saranno posti a carico del Committente secondo criteri di calcolo consensualmente predeterminati dalle parti.

3. Programmazione.

L'allegato di cui al punto 6 contiene la determinazione dei quantitativi minimi e massimi dei servizi da realizzare nei periodi di riferimento. Contiene anche l'indicazione dei tempi di erogazione, qualora i termini non siano precisati nel punto 7.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Contratto-tipo
di

ACQUISTO E SOMMINISTRAZIONE
DI VOLUMI

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

CONTRATTI - TIPO (MODELLO DI ADESIONE A CONTRATTO) DI DURATA CON INIZIALE ACQUISTO E SUCCESSIVA SOMMINISTRAZIONE PERIODICA DI VOLUMI

TIPO: SCELTA DEI PRODOTTI INTEGRALMENTE RIMESSA ALL'ADERENTE

Il presente contratto disciplina la fornitura periodica di volumi (di seguito "Libri") dall'Editore o Società Editrice (di seguito "Editore" - dati fiscali e reperibilità) all'aderente al Servizio (di seguito, Aderente), nella sua qualità di privato consumatore. Per attivare il Servizio è necessario compilare in ogni sua parte il modulo di adesione ed inviarlo via mail all'indirizzo o per fax al n. o per posta all'indirizzo; il Servizio è disciplinato dalle presenti condizioni generali di contratto. (1)

(1) Il presente contratto-tipo adotta, a fini meramente esemplificativi, la cadenza mensile, lasciando alle parti la scelta di ogni altra qualsiasi periodicità, es.: acquisto bimestrale, trimestrale, semestrale, ecc...

Art. 1. **Oggetto.**

1. Il Servizio ha ad oggetto la vendita di Libri nella quantità di ... al mese (o altra periodicità), per un corrispettivo fisso di euro..... mensili (o per un corrispettivo come indicato nel catalogo virtuale/cartaceo), per tutta la Durata del Servizio stesso e per i successivi eventuali Periodi di rinnovo ("Servizio base"), spese di spedizione incluse.
2. L'aderente potrà acquistare in ogni momento altri Libri, in aggiunta a quelli forniti in esecuzione del Servizio, pagando un prezzo aggiuntivo fisso di euro ciascuno (o il relativo prezzo indicato nel catalogo), spese di spedizione incluse ("Servizio aggiuntivo").
3. Tutti i libri forniti sono in edizione, del tutto uguali nei contenuti a quelli delle edizioni originarie.
4. Tutti i Libri offerti dall'Editore sono visionabili sul catalogo virtuale consultabile sul sito www.sitocatologo.it (2) (o sul catalogo cartaceo inviato al domicilio dell'aderente con periodicità

(2) Si consiglia di indicare l'effettiva disponibilità.

Art. 2. **Descrizione del Servizio**

1. I Libri saranno individuati secondo la lista denominata "Classifica delle Preferenze", che dovrà essere compilata ed aggiornata a cura dell'aderente secondo le modalità indicate al seguente articolo 3 ("Lista").
2. Per tutta la Durata del Servizio e per i successivi eventuali Periodi di rinnovo, ogni mese (o altra periodicità), l'Editore invierà il Libro (o altra quantità e periodicità) in cima alla "Classifica delle preferenze" dell'abbonato.
3. Nel caso in cui il Libro indicato non fosse in quel momento disponibile, l'Editore invierà il Libro seguente nell'ordine della "Classifica delle preferenze", previo avviso via mail all'indirizzo o per fax al n. o per posta all'indirizzo all'aderente indicando le ragioni del mancato invio del libro originariamente richiesto e i tempi entro i quali esso sarà disponibile.
4. L'Editore non invierà mai un Libro che non sia incluso in tale Lista.

5. Qualora uno o più libri presenti nella Lista cessino definitivamente di essere disponibili, verranno automaticamente cancellati dalla lista ed all'Aderente verrà inviata via mail all'indirizzo indicato in contratto (o altra modalità) una comunicazione esplicativa.
6. Ogni mese, (o altra periodicità) in occasione della spedizione del Libro, l'Editore addebiterà la cifra di euro.....(o il prezzo del volume scelto) sulla carta di credito che l'aderente ha fornito al momento dell'adesione al Servizio oppure invierà il prodotto in contrassegno (indicare eventuale costo aggiuntivo).

Art. 3.

Compilazione della Lista e acquisti aggiuntivi

1. Al fine di compilare la Lista, l'aderente potrà scegliere i Libri direttamente dall'indirizzo internet www.sitocatologo.it, nel catalogo virtuale/catalogo cartaceo.
2. La Lista dovrà essere compilata la prima volta contestualmente alla richiesta di adesione al Servizio e dovrà contenere sempre almeno un numero di Libri sufficiente per consentire la regolare esecuzione del Servizio Base, in numero di ritenuto comunque idoneo a garantire la facoltà di scelta dell'aderente.
3. Qualora l'Editore constati che lo stato della Lista non consenta una consegna nel Termine, invierà un avviso via mail all'indirizzo o per fax al n. o per posta all'indirizzo avvertendo l'aderente dell'anomalia ed invitandolo a provvedere al pronto adeguamento della Lista.
4. Qualora la Lista, nonostante l'avviso, non venga aggiornata dall'aderente in modo da consentire la consegna entro il Termine previsto, verrà applicata a carico dell'Aderente una penale di €, fatto salvo il diritto dell'Editore di risolvere il contratto per inadempimento.
5. L'aderente avrà la possibilità di modificare liberamente ed in ogni momento la composizione della Lista, fino alla mezzanotte di due giorni feriali prima della data prevista di spedizione.
6. L'Editore avrà cura di mantenere disponibile per la vendita un congruo numero di copie di ogni titolo in catalogo; la mancata disponibilità per oltre un mese di uno o più titoli in catalogo, salvo quanto disposto più sopra all'art. 2, comma 3, consentirà all'aderente il recesso immediato dal servizio, senza penali o rispetto degli obblighi minimi di acquisto, di cui all'art. 6.
7. Sarà inoltre in ogni momento possibile acquistare Libri aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal Servizio Base inviando appositi ordini di acquisto, regolarmente compilati, con l'avvertenza che - qualora la Lista risultasse vuota al momento della spedizione da parte dell'aderente di tali ordini di acquisto, essi - fino al massimo di ... al mese (o altra periodicità), per un massimo di ... Libri nel corso dell'intera Durata e di ciascun successivo Periodo di rinnovo, e sempre che il relativo ordine sia inoltrato in data idonea a consentire la consegna nel Termine previsto dal Servizio Base - saranno considerati richiesta di Libri in esecuzione del Servizio Base.
8. Se l'aderente ordina prodotti destinati solo ad un pubblico adulto, deve dichiarare di avere superato l'età minima richiesta per l'acquisto di quei prodotti.

Art. 4.

Conclusione del contratto

Non esiste alcun impegno tra l'aderente e l'Editore finché quest'ultimo non avrà inviato una e-mail (o altra comunicazione come da contratto) confermando la ricezione della richiesta di adesione al Servizio e la propria accettazione.

Art. 5.

Conferma scritta delle informazioni

Entro giorni dalla accettazione dell'Editore ai sensi del precedente articolo 4, l'aderente riceverà conferma scritta delle informazioni relative al contratto mediante un avviso via mail all'indirizzo o per fax al n. o per posta all'indirizzo indicato al momento dell'adesione.

Art. 6.

Durata e diritto di recesso

1. Il Servizio dura mesi/anno decorrenti dalla data della conclusione del contratto ai sensi dell'articolo 4 ("Durata").
2. Il contratto potrà essere rinnovato, per un uguale periodo di tempo, in qualsiasi momento precedente la scadenza, su richiesta dell'aderente.
3. In ogni caso, l'aderente avrà facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento – dunque anche nel corso della Durata e di uno dei Periodi di rinnovo – purché abbia acquistato almeno un Libro nel corso del periodo di riferimento.
4. Per cancellare l'adesione è sufficiente inviare una comunicazione via mail all'indirizzo o per fax al n. o per posta all'indirizzo con la scritta "Disdetta Abbonamento" nell'Oggetto, della cui ricezione l'Editore è tenuto a dare conferma.

Art. 7.

Esercizio del diritto di ripensamento

1. L'aderente ha 10 giorni lavorativi di tempo, decorrenti dalla data di conclusione del contratto di cui all'articolo 4 o di ricevimento da parte dell'Editore dell'ordine relativo ai singoli acquisti, per esercitare il diritto di ripensamento previsto dagli artt. 64 ss. D. Lgs. 206/2005 con riferimento rispettivamente all'adesione al Servizio ed ai singoli acquisti effettuati in esecuzione del Servizio.
2. Tale diritto potrà essere esercitato mediante invio di raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata a, Via, Città, cap. La comunicazione può essere inviata, entro lo stesso termine, anche via mail all'indirizzo o per fax al n., purchè confermata a mezzo raccomandata r.r. entro le 48 ore successive. La raccomandata si intende spedita in tempo utile se consegnata all'ufficio postale accettante entro il termine previsto.
3. In caso di mancato adempimento dell'Editore agli obblighi di informazione previsti a suo carico dalla normativa vigente, ed in particolare, quindi, in caso di mancato ottemperamento a quanto sopra previsto all'art. 5, il diritto di ripensamento potrà essere esercitato dall'aderente entro 90 giorni dalla data di conclusione del contratto di cui all'articolo 4, o di ricevimento da parte dell'Editore dell'ordine relativo ai singoli acquisti, ai sensi dell'art. 53 D. Lgs. 206/2005.
4. Nel caso in cui l'esercizio del diritto di ripensamento attenga ai singoli acquisti realizzati in esecuzione del Servizio, dovrà essere effettuata la spedizione in restituzione dei Libri resi, che dovranno presentarsi in buono stato di conservazione e non palesemente già utilizzati, con le modalità e secondo i termini di cui all'articolo 9.

Art. 8.

Risoluzione del contratto

L'Editore avrà facoltà di risolvere in qualsiasi momento il contratto nel caso di ripetuti errori o imprecisioni manifesti ed evidenti che riguardino i beni o gli ordini.

Art. 9.

Garanzia legale di conformità

1. Al Servizio si applica la garanzia legale prevista dagli artt. 128 e seguenti del D.Lgs. 6/9/2005 n. 206. In caso di difetto di conformità, così come definito dalla legge, l'Editore garantisce al compratore la sostituzione del volume o dei volumi nei quali è stato riscontrato il difetto, salvo il caso in cui tale sostituzione sia impossibile o eccessivamente onerosa (ad esempio perché il volume o i volumi da sostituire non siano più disponibili o non lo siano entro novanta giorni), ovvero garantire il rimborso di quanto pagato dall'aderente per il prodotto poi rivelatosi difettoso, ed il rimborso delle spese di spedizione, salva la risolvibilità del contratto secondo le norme di legge e salvo che l'Aderente, qualora i libri non siano sostituibili, abbia chiesto in alternativa la riduzione del prezzo.
2. Ogni eventuale difetto di conformità e ogni altro vizio deve essere denunciato all'Editore, nei termini previsti dall'art. 132 del D.Lgs. n. 206/2005 e comunque entro due mesi dalla scoperta, con comunicazione da inviare alla sede dell'Editore a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Con le stesse modalità il compratore potrà inviare reclami in qualsiasi momento. Non potranno essere ritenuti vizi o difetti i contenuti culturali delle opere.

Art. 10.

Restituzione dei volumi

1. I Libri resi in esecuzione dell'esercizio del diritto di ripensamento o in quanto danneggiati o difettosi, devono essere rispediti all'Editore (unitamente al modulo di reso fornito insieme ad essi, che indica i dati dell'Editore e l'indirizzo di spedizione, compilato in ogni sua parte), entro 15 giorni dall'esercizio del diritto di ripensamento o dalla denuncia di scoperta dei vizi. È vivamente consigliata la spedizione a mezzo posta raccomandata.
2. Le spese di spedizione sono a carico dell'aderente, tranne nel caso in cui abbia ricevuto Libri difettosi, danneggiati o errati, ovvero in caso di esercizio del diritto di ripensamento dovuto ad inadempimento dell'Editore di cui all'art. 7, comma 3.

Art. 11.

Consegna dei Libri

1. L'Editore consegnerà i Libri all'indirizzo indicato dall'aderente.
2. Tutti i tempi di consegna riferiti dall'Editore sono stime basate esclusivamente sulla disponibilità, sull'elaborazione normale dell'ordine e sui tempi di consegna dichiarati dai vettori.
3. Qualora la consegna non possa avvenire, anche per ragioni non dipendenti dalla volontà dell'Editore, entro i termini indicati, l'Editore ne darà tempestiva comunicazione all'aderente via mail all'indirizzo o per fax al n. o per posta all'indirizzo, indicando la diversa data di consegna prevista, la quale non potrà comunque essere posteriore di oltre 15 giorni rispetto a quella originariamente prevista, pena il diritto dell'aderente di recedere immediatamente dal Servizio, senza oneri e senza rispetto degli obblighi minimi di acquisto.
4. Qualora la consegna non avvenga entro i termini indicati per assenza o impedimento dell'Aderente, e questi ne faccia richiesta all'Editore via mail all'indirizzo o per fax al n. o per posta all'indirizzo o per telefono al n., l'Editore concorderà, ove possibile senza costi eccessivamente onerosi, con l'Aderente una diversa soluzione o data di consegna.
5. L'Editore può consegnare con più spedizioni i prodotti richiesti in un singolo ordine.

Art. 12.

Divieto di commercializzazione

1. L'aderente dichiara che qualunque Libro acquistato in esecuzione del Servizio è per uso privato non commerciale e garantisce che non sarà oggetto di rivendita.
2. L'Editore si riserva il diritto di risolvere il contratto in caso di inadempimento a tale impegno.

Art. 13.

Risoluzione delle controversie

1. Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.
2. Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

Art. 14.

Tutela della riservatezza e trattamento dei dati personali

1. L'Editore tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. (3)
2. I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Editore, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003). (4)
3. Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Editore, al quale il cliente potrà indirizzare (indicare modalità) (5) presso la sede, ogni richiesta. (6)
4. L'Editore si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.
5. I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
6. L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Editore.
7. In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
8. Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Editore (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Data e Luogo

Firma dell'aderente

L'aderente approva specificamente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e ss. c.c., le clausole 12 (divieto di commercializzazione), 14 (tutela della riservatezza e trattamento dei dati personali).

Firma dell'aderente

(3) Prescrizioni del Garante della privacy - art. 154, 1 c) del D.Lgs. 196/2003 - "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(4) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2007, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(5) Di seguito, si possono inserire tutti i trattamenti ed i soggetti che si ritengono opportuni; esempio: "Previo suo consenso, tutti i dati conferiti potranno essere trattati dalle medesime titolari anche per effettuare procedure statistiche di analisi, per l'invio di altre offerte e proposte commerciali e indagini di mercato. Essi potranno altresì essere comunicati ad altre aziende operanti nei settori editoriale, largo consumo e distribuzione, finanziario, assicurativo, automobilistico, dei servizi e ad organizzazioni umanitarie e benefiche le quali potranno adoperarli per le medesime finalità sopra illustrate".

(6) "Salvo che non sia stato nominato dall'impresa un responsabile nella persona del Sig. _____"

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Contratto-tipo
di

VENDITA DI AGGIORNAMENTI DI OPERE
ENCICLOPEDICHE CONSEGNATE
IN OMAGGIO

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

CONTRATTO TIPO RELATIVO ALLA VENDITA DI AGGIORNAMENTI DI OPERE ENCICLOPEDICHE CONSEGNATE IN OMAGGIO

Col presente contratto, redatto in duplice esemplare, di cui ciascuna delle parti dichiara di trattenere una copia, le parti intendono disciplinare la compravendita di opere editoriali (volumi di aggiornamento) in correlazione alla consegna in omaggio, a titolo completamente gratuito, delle opere editoriali di base che possono essere aggiornate. (1)

(1) Si ritiene adeguata alle esigenze di tutela dei Consumatori ed alle esigenze commerciali degli Editori anche la formulazione del testo contrattuale come fattispecie a formazione progressiva anziché a conclusione istantanea e si sono indicate, nel testo, fra parentesi quadre le modifiche da apportare in tale eventualità ed in carattere corsivo le parti da sostituire. Si desidera precisare, inoltre, che tale contratto-tipo si propone di regolamentare la sola tipologia dei rapporti caratterizzati da promozioni commerciali che prevedano la consegna di opere in omaggio al Consumatore, in tal modo maggiormente invogliato all'acquisto. Tale contratto-tipo non esaurisce, ovviamente, tutte le ipotesi di compravendita di opere enciclopediche, che ben possono essere vendute, anche con previsione di aggiornamenti successivi facoltativi e con pagamento rateale, secondo schemi contrattuali assai più semplici e già radicati nell'uso comune.

Il sottoscritto, residente a, Via n°, tel....., e.mail@.....it che dichiara di sottoscrivere il presente contratto in qualità di privato consumatore, su modulo predisposto dalla Ditta venditrice, conferisce alla Ditta con sede a, Via, n°, tel. e.mail, l'ordine di fornitura delle seguenti opere editoriali:

A - OPERE IN OMAGGIO:

- 1 - - N° Volumi - Edizioni
- 2 - - N° Volumi - Edizioni

B - La consegna delle predette opere in omaggio (consegna gratuita) è indissolubilmente legata all'acquisto DI ALMENO UNO degli AGGIORNAMENTI di seguito descritti, A SCELTA DEL COMPRATORE, restando inteso che in caso di mancata indicazione della/e collana/e da aggiornare, si intenderà scelta la prima in caso di aggiornamento di una sola collana:

- 1 - N. (numero totale) Volumi di aggiornamento - N. ... volumi all'anno
- 2 - N. (numero totale) Volumi di aggiornamento - N. ... volumi all'anno

Ciascun volume di aggiornamento sarà di regola composto approssimativamente di n. ... pagine e sarà rilegato in modo simile alle opere di base da aggiornare.

Il sottoscritto compratore intende aderire ad UNO SOLO dei programmi di aggiornamento sopra indicati, del costo complessivo, comprensivo di IVA e delle spese di spedizione, di €. A tal fine il sottoscritto compratore versa e/o si impegna a versare alla Ditta le seguenti somme:

€. contestualmente alla firma del presente contratto, a titolo di prenotazione e primo acconto prezzo;

€. in n° 00 (.....) uguali rate mensili di €. ciascuna, di cui la prima subito e le restanti 00 a partire dal dopo la consegna delle opere in omaggio.

DIRITTO DI RECESSO

Il compratore ha facoltà di esercitare, senza alcuna penalità e senza specificarne il motivo, il diritto di recesso entro e non oltre dieci giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del presente contratto [dalla ricezione della comunicazione di accettazione della presente proposta di contratto], mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure, entro lo stesso termine, con comunicazione inviata mediante telegramma, posta elettronica (e.mail), telex e telefax (n. °), purché confermata a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento entro le 48 ore successive, da inviarsi alla Ditta, Via, Cap., Città

In tale eventualità, il compratore sarà tenuto a restituire a propria cura e spese, in buono stato di conservazione, i prodotti eventualmente già ricevuti ed avrà diritto di ricevere in restituzione, senza alcun addebito, entro 30 giorni dal corretto esercizio del diritto di recesso, ogni somma eventualmente già versata a qualunque titolo.

Entro lo stesso termine di dieci giorni la Ditta avrà facoltà, a sua volta, di comunicare il proprio recesso dal contratto, con obbligo di restituire, senza alcuna penalità, ogni somma eventualmente già ricevuta a qualunque titolo.

In tal caso il contratto si intenderà come mai concluso.

La fornitura e consegna delle opere avrà luogo alle seguenti, ulteriori CONDIZIONI:

art. 1

Fornitura e consegna

La fornitura e consegna delle opere in omaggio (punto A) è inscindibilmente legata alla adesione ad uno o più programmi di abbonamento agli aggiornamenti (punti B). Nessun accordo verbale sarà ritenuto valido se non riportato nel presente contratto.

Art. 2

Diritti dell'acquirente

In qualsiasi momento l'acquirente avrà facoltà di sostituire la collana di aggiornamento prescelta con altra indicata al punto B), tramite comunicazione scritta. Come già precisato al punto B), qualora non siano indicate le collane da aggiornare, si intenderanno scelte: la prima del punto B) per l'aggiornamento di una collana o le prime due per l'aggiornamento di due collane.

Art. 3

Recesso e termini di consegna

Salvo l'esercizio del diritto di recesso, la Ditta, in qualità di fornitore, si obbliga ad eseguire la consegna delle opere in omaggio entro i trenta giorni successivi alla data del presente contratto. I volumi di aggiornamento verranno inviati, purché l'acquirente sia in pari con i pagamenti, con inizio da[indicare la data].

Art. 4

Eventuale indisponibilità delle opere in omaggio

In caso di indisponibilità delle opere, la cui consegna è prevista in omaggio, la Ditta ne darà comunicazione all'acquirente entro gli stessi termini previsti per la consegna e l'intero contratto si considererà risolto per responsabilità del fornitore, il quale sarà tenuto alla restituzione di tutte le somme fino allora ricevute dall'acquirente ed alla corresponsione, a titolo di penale, di una ulteriore somma pari all'importo ricevuto a titolo di prenotazione, escluso ogni ulteriore risarcimento.

Art. 5

Eventuale indisponibilità delle opere di aggiornamento

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

In caso di indisponibilità delle opere d'aggiornamento, la Ditta ne darà ugualmente comunicazione all'acquirente entro gli stessi termini previsti per la consegna. In tal caso l'acquirente potrà a sua scelta:

- a) restituire entro sessanta giorni tutte le opere fino a quel momento ricevute (in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso) a propria cura ed a spese del fornitore, il quale sarà tenuto a restituire all'acquirente entro i successivi trenta giorni tutte le somme fino allora rimesse oltre ad una congrua penale del% (.....in lettere.....), escluso ogni ulteriore risarcimento; oppure,
- b) comunicare di voler trattenere le opere sino allora ricevute senza alcun obbligo ulteriore per entrambe le parti. In caso di mancata comunicazione, si intenderà che l'acquirente voglia trattenere le opere ricevute. In tal caso le somme sino allora pagate rimarranno acquisite al venditore.

Art. 6

Mancato ritiro e sospensione delle consegne

In caso di mancato ritiro, da parte dell'acquirente, delle opere regolarmente speditegli dalla Ditta, questa potrà sospendere l'invio dei volumi successivi, dandone comunicazione scritta all'acquirente. Tali volumi resteranno comunque a disposizione di quest'ultimo, al quale verranno inviati prontamente a sua semplice richiesta.

Art. 7

Disdetta e penali

Salvo quanto previsto ai punti che precedono, le volontà manifestate con il presente contratto dovranno considerarsi irrevocabili. L'eventuale disdetta di una parte sarà valida solo se accettata dall'altra parte e comporterà, a carico della parte che avrà comunicato la disdetta, il pagamento di una penale, già ritenuta congrua e irriducibile, pari al % (...in lettere...) dell'importo complessivo previsto quale intero corrispettivo delle opere acquistate. In tal caso resteranno fermi gli effetti delle consegne e dei pagamenti in precedenza effettuati.

La penale qui indicata è comprensiva di ogni e qualsiasi risarcimento; pertanto, in caso di accordo sulla disdetta, nessuna delle parti potrà reclamare ulteriori danni oltre alla penale.

Art. 8

Variazione di domicilio

Ciascuna delle parti si impegna a comunicare all'altra ogni variazione di domicilio o di sede.

Art. 9

Garanzia

Al presente contratto si applica la garanzia legale prevista dagli articoli 128 e seguenti del D.Lgs. 6/9/2005 n. 206. In caso di difetto di conformità, così come definito dalla legge, la Ditta garantisce al compratore la sostituzione del volume o dei volumi nei quali è stato riscontrato il difetto, salvo il caso in cui tale sostituzione sia impossibile o eccessivamente onerosa (ad esempio perché il volume o i volumi da sostituire non siano più disponibili o non lo siano entro novanta giorni), ovvero la proporzionale riduzione del prezzo, salva la risolubilità del contratto secondo le norme di legge. Ogni eventuale difetto di conformità e ogni altro vizio deve essere denunciato alla Ditta, nei termini previsti dall'art. 132 del D.Lgs. n. 206/2005 e comunque entro due mesi dalla scoperta, con comunicazione da inviare alla sede della Ditta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Con le stesse modalità il compratore potrà inviare reclami in qualsiasi momento. Non potranno essere ritenuti vizi o difetti gli orientamenti e giudizi espressi nelle opere.

Art. 10

Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005

Art. 11

Tutela della riservatezza

L'Editore tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. (2)

I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Editore, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D. Lgs. N. 196/2003). (3)

Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Editore, al quale il cliente potrà indirizzare (indicare modalità) (4) presso la sede ogni richiesta. (5)

L'Editore si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Editore.

In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati.

La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Editore (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Data e Luogo

Firma dell'aderente

Approvazione specifica delle clausole:

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

1) Omaggio inscindibilmente legato all'acquisto degli aggiornamenti. 3) Termini di consegna, eventuale indisponibilità delle opere, mancato ritiro e sospensione delle consegne in caso di mancato ritiro da parte del consumatore. 8) Tutela della riservatezza e trattamento dei dati personali

Firma dell'aderente

(2) Prescrizioni del Garante della privacy - art. 154, 1 c) del D.Lgs. 196/2003 - "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(3) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2007, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(4) Di seguito, si possono inserire tutti i trattamenti ed i soggetti che si ritengono opportuni: esempio: "Previo suo consenso, tutti i dati conferiti potranno essere trattati dalle medesime titolari anche per effettuare statistiche di analisi, per l'invio di altre offerte e proposte commerciali e indagini di mercato. Essi potranno altresì essere comunicati ad altre aziende operanti nei settori editoriale, largo consumo e distribuzione, finanziario, assicurativo, automobilistico, dei servizi e ad organizzazioni umanitarie e benefiche le quali potranno adoperarli per le medesime finalità sopra illustrate".

(5) "Salvo che non sia stato nominato dall'impresa un responsabile nella persona del Sig.".

CONTRATTO TIPO
di
VENDITA DI ELETTRODOMESTICI
A DOMICILIO

CONTRATTO DI VENDITA DI ELETTRODOMESTICI A DOMICILIO

La Società , con sede legale in , partita IVA ed iscritta nel Registro delle Imprese di n. , iscrizione presso il R.E.A. n. in persona di , di seguito denominata "venditore"

E

il Signor , nato a , residente in via , n. ... , città di , CAP numero di telefono, fax, e-mail, di seguito denominato "compratore"

convengono e stipulano quanto segue

1. Oggetto della vendita

La Società vende al Signor , che accetta, l'elettrodomestico, marca , modello , cod. / rif.

Tutte le informazioni relative alla qualità, alle modalità di uso e ad ogni altra caratteristica del prodotto venduto sono illustrate nella scheda tecnica che si allega al presente contratto, a costituirne parte integrante e sostanziale.

Il prezzo di vendita è di € , comprensivo di I.V.A. e di ogni altra imposta, nonché delle spese di imballaggio, spedizione e consegna presso il domicilio del compratore o in altro luogo da questi indicato, purché in territorio italiano.

Il bene in oggetto è stato offerto in vendita dal Signor (*....cognome, nome, data e luogo di nascita, documento di identità n.*) il quale esibisce il tesserino di riconoscimento all'uopo rilasciato dal mandante venditore.

2. Termini e modalità di pagamento

Il pagamento del suddetto prezzo di vendita di € avverrà nel seguente modo:

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

(A) con versamento in una soluzione alla consegna della merce a mezzo contrassegno;

(B) con versamento di acconto, alla firma del contratto, pari ad €, a mezzo:

- danaro contante;
- assegno circolare o bancario, salvo buon fine;

(C) con versamento in unica soluzione a saldo del residuo pari ad € alla consegna a mezzo:

- danaro contante;
- assegno circolare o bancario, salvo buon fine;

(D) con versamento dilazionato, a mezzo di n. rate mensili consecutive di € ciascuna per il residuo saldo a partire dal (giorno/mese/anno), mediante bollettino postale in favore di

(E) con finanziamento concesso dalla società finanziaria, come da contratto di finanziamento che si allega in copia.

(F) Il professionista non potrà accettare, a titolo di corrispettivo, effetti cambiari che abbiano una scadenza inferiore ai quindici giorni dalla stipulazione del contratto e non potrà presentarli allo sconto prima di tale termine.

3. Decadenza dal beneficio del termine

In caso di pagamento del prezzo con versamento dilazionato, il mancato pagamento di n. rate mensili consecutive determina la decadenza del compratore dal beneficio del termine e il diritto del venditore di esigere il pagamento dell'intero saldo prezzo senza ulteriore dilazione.

4. Consegna

L'elettrodomestico come sopra acquistato sarà consegnato nel termine di¹ giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, presso il domicilio dello stesso compratore (o altro luogo, con esatta indicazione del recapito della persona incaricata del ritiro).

La consegna avverrà mediante affidamento al vettore postale, ovvero a primario spedizioniere per il recapito della merce al compratore il quale dovrà accertarsi dell'integrità della stessa.

Le spese di trasporto e di assicurazione sono a carico della parte venditrice, comprese quelle per la restituzione del bene danneggiato o non conforme all'ordinativo.

5. Garanzia di conformità

Il venditore è tenuto alla consegna di un prodotto conforme al contratto ed è responsabile, per la durata di due anni dalla consegna, per eventuali vizi o difetti di conformità, anche quando riguardanti la installazione del prodotto medesimo, se di competenza del venditore.

Eventuali difformità e vizi di conformità devono essere denunciati dal compratore nel termine di decadenza di due mesi dalla loro scoperta, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata presso la sede legale del venditore.

Il compratore ha diritto al ripristino, senza spese, della conformità dello stesso bene mediante riparazione o sostituzione, quando ciò non comporti notevoli inconvenienti per lo stesso compratore e salvo che il rimedio richiesto risulti oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso per il venditore, nel qual caso il compratore potrà avere diritto ad una riduzione del prezzo o alla risoluzione del presente contratto di vendita.

Il consumatore può chiedere, a sua scelta, una congrua riduzione del prezzo o la risoluzione del contratto anche nel caso in cui il venditore non abbia provveduto alla riparazione o alla sostituzione del bene entro congruo termine o nel caso in cui la sostituzione o la riparazione precedente effettuata ha arrecato notevoli inconvenienti al consumatore.

¹ Si consiglia un termine per la consegna non superiore a trenta giorni.

Il difetto di conformità di lieve entità, per il quale risulti impossibile o eccessivamente oneroso esperire i rimedi della riparazione o della sostituzione, non dà diritto alla risoluzione del presente contratto.

6. Diritto di recesso

Il compratore ha diritto di recedere senza alcuna penalità e senza specificarne il motivo entro il termine di dieci giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il diritto di recesso si esercita mediante l'invio, nel termine suddetto, di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale del venditore ovvero mediante telegramma, telex, posta elettronica e fax, a condizione che ne pervenga conferma con lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro le quarantotto ore successive.

7. Obblighi di restituzione

In caso di recesso, il compratore è tenuto alla restituzione dell'elettrodomestico dedotto in contratto, nel termine di dieci giorni dalla consegna da parte del venditore. A tali effetti, il bene si intende restituito al momento in cui ne è fatta consegna all'ufficio postale o allo spedizioniere.

La restituzione del bene in condizioni di sostanziale integrità ed in stato di normale conservazione costituisce condizione del valido esercizio del diritto di recesso da parte del compratore. A questi effetti, in via del tutto esemplificativa la integrità del prodotto è esclusa dal deterioramento derivante da cause estranee al trasporto ovvero dalla mancanza di taluni elementi integranti, accessori, cavi, libretto di istruzioni etc.

Restano a carico del compratore le sole spese dirette di restituzione del bene al mittente.

Il compratore ha a sua volta diritto al rimborso delle somme versate in esecuzione del presente contratto di vendita. Tali somme dovranno essere restituite nel minor tempo

possibile, ed in ogni caso entro² giorni dal momento in cui il venditore ha avuto conoscenza del recesso esercitato dal compratore.

8. Modifiche e patti aggiunti

Le parti convengono che qualsiasi patto diverso da quelli oggetto del presente contratto deve essere stipulato obbligatoriamente per iscritto.

Eventuali patti aggiuntivi avranno pertanto validità ed efficacia solo se scritti sull'originale e sulle copie del presente contratto e se sottoscritti a margine da entrambe le parti.

9. Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento dalla stessa adottato.

Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005

10. Informativa sul trattamento dei dati personali

La comunicazione dei propri dati personali da parte del compratore è condizione necessaria per la corretta e tempestiva esecuzione del presente contratto. Il rifiuto da parte del compratore di comunicare i propri dati personali pertanto legittima il venditore a non dare esecuzione al presente contratto.

I dati personali forniti dal compratore verranno conservati dal venditore, titolare del trattamento, per il periodo di tempo strettamente necessario alla esecuzione del presente contratto e non potranno essere in alcun modo divulgati a persone non autorizzate né impiegati per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti.

Il trattamento dei dati personali del compratore avrà luogo con modalità manuali e strumenti automatizzati, presso la sede del venditore dove i dati medesimi saranno curati

² Si consiglia un termine non superiore ai 30 giorni.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

da personale tecnico e amministrativo appositamente incaricato. Responsabile del trattamento è il dott. /Sig. (seguono dati anagrafici).

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7, D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, il compratore potrà comunque accedere ai propri dati, chiedendone l'aggiornamento, la rettifica e la cancellazione.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il compratore dichiara di essere stato correttamente informato sulla riservatezza dei suoi dati personali e ne consente espressamente il trattamento, ai fini indicati.

Luogo e data _____

(firma del venditore) _____

(firma del compratore) _____

Il compratore dichiara di aver ricevuto copia conforme all'originale del presente contratto di vendita, di aver preso visione della data di sottoscrizione e delle clausole sub n. 3 (Decadenza dal beneficio del termine), n. 5 (Garanzia di conformità), n. 7 (Obblighi di restituzione) e n. 8 (Modifiche e patti aggiunti).

Dichiara inoltre di essere stato informato sui termini e modalità di esercizio del diritto di recesso di cui all'art. 6 del presente contratto.

Luogo e data _____

(firma del compratore) _____

**SCHEMA DI CONTRATTO
DI DISTRIBUZIONE**

DI MOBILI E BENI DI ARREDAMENTO

**CONTRATTO DI DISTRIBUZIONE DI MOBILI
E BENI DI ARREDAMENTO**

PREMESSO CHE

- il presente contratto regola i rapporti di distribuzione tra
..... con sede legale in via
....., n., iscritta presso la Camera di Commercio di, al
n. del Registro delle imprese, C.F., P.IVA
....., nella persona del suo titolare (se ditta individuale)/legale
rappresentante (se società),, di seguito indicata come
"FORNITORE", e

....., con sede legale in via
....., n., iscritta presso la Camera di Commercio di, al n.
..... del Registro delle imprese, C.F., P.IVA
....., nella persona del suo titolare (se ditta individuale)/legale
rappresentante (se società),, di seguito indicata come
"RIVENDITORE"
- che tra le suddette parti è stato siglato un contratto normativo di vendita
che fa parte integrante del presente contratto e che si allega allo stesso come
Allegato A¹
- che, fatto salvo quanto previsto nel contratto normativo di vendita allegato,
le parti, sulla base delle indicazioni programmatiche tra le stesse esplicitate,
inerenti, tra l'altro, i rispettivi piani di sviluppo aziendale e di marketing,
concordano di disciplinare i rapporti commerciali tra le stesse secondo un preciso
accordo di distribuzione commerciale

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Dichiarazioni delle parti

- 1.1 Il fornitore dichiara di distribuire i prodotti oggetto del contratto nell'area
*(identificazione geografica dell'area servita che può rientrare nel territorio di interesse del
rivenditore)*
attraverso i seguenti canali *(identificazione anagrafica dei distributori, ivi compresi i
canali diretti quali showroom e outlet di proprietà)*
.....
- 1.2 Premesso che per contratti si intendono tutte le compravendite che hanno
per acquirente finale un soggetto economico che non sia rivenditore di
mobili al dettaglio o all'ingrosso, il fornitore comunica che per le forniture
rientranti in tale fattispecie utilizza i seguenti canali di vendita

¹ I due contratti devono avere la stessa durata.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

- 1.3 Il fornitore dichiara di effettuare non effettuare vendite on line.
- 1.4 Il rivenditore dichiara di avere in essere un rapporto commerciale con i seguenti ulteriori fornitori per la categoria di prodotti oggetto del contratto
- 1.5 Nell'ambito degli accordi di cui al comma precedente, il rivenditore dichiara, inoltre, di avere siglato un contratto di distribuzione con i seguenti fornitori e, tra questi, un accordo di spazio dedicato con i seguenti fornitori
- 1.6 Quanto dichiarato nei commi da 1.1 a 1.5 non potrà subire variazioni nel periodo di validità del contratto salvo quanto previsto al comma successivo.
- 1.7 Per i contratti di durata superiore a due anni, ciascuna parte si riserva comunque la facoltà, dopo il primo biennio, di modificare quanto rispettivamente dichiarato nei commi da 1.1 a 1.5, previa comunicazione per iscritto all'altra parte e approvazione esplicita di quest'ultima. In mancanza di approvazione, la ripartizione dell'onere per la parte non ancora ammortizzata degli investimenti di cui ai successivi articoli 2 e 3 avverrà pro-quota, in ragione del ... % in capo al fornitore e del ... % in capo al rivenditore.
- 1.8 In caso di modificazione del controllo societario, il fornitore e il rivenditore daranno immediata comunicazione all'altra parte.

2. Campionature e spazio espositivo

- 2.1 Sulla base delle peculiarità della zona servita e del proprio punto vendita, il rivenditore si impegna ad acquistare dal fornitore, a titolo di campionatura, prodotti oggetto del contratto per un valore medio annuo di Euro alle condizioni specificate nel contratto normativo di vendita allegato, *sub* articolo 2.5².
- 2.2 Il rivenditore si impegna non si impegna ad esporre i prodotti di cui al precedente comma in uno spazio all'uopo dedicato, di complessivi metri quadrati, escludendo la compresenza, in detto spazio, di prodotti in diretta concorrenza con quelli del fornitore³.

3. Spazio dedicato

- 3.1 Il presente articolo si applica solo nel caso in cui il rivenditore si assuma l'impegno di cui all'articolo 2.2.

² Si segnala che questo articolo dovrà essere applicato con attenzione per evitare che si presti ad essere una potenziale clausola di "monomarchismo" e rivisto annualmente. In particolare occorre prestare attenzione al valore medio annuo che si indica che non deve essere troppo elevato rispetto al budget riservato agli altri prodotti.

³ È necessario che lo spazio in mq di cui all'articolo non corrisponda ad una elevata percentuale di quello complessivamente a disposizione del distributore, ai fini del rispetto della disciplina che sanziona l'abuso di posizione dominante.

- 3.2 Nello spazio dedicato, il rivenditore espone la campionatura secondo modalità concordate con il fornitore, indicate nel progetto di cui all'allegato B del presente contratto, di cui ne costituisce parte integrante.
- 3.3 L'allestimento dello spazio dedicato sarà realizzato a carico del e ad opera di e comporterà un costo valutato in complessivi Euro così suddivisi:
- progettazione Euro
 - materiali Euro
 - manodopera Euro
 - prodotti di visual merchandising Euro
- 3.4 Nel periodo di validità del contratto, lo spazio verrà aggiornato a carico del e ad opera di almeno volte

4. Copertura degli investimenti

- 4.1 Gli investimenti esplicitati ai precedenti articoli 2 e 3 richiedono un periodo di ammortamento di anni e trovano copertura a fronte di acquisti (IVA esclusa) di prodotti oggetto del contratto per il primo anno, di Euro
- 4.2 Al raggiungimento degli obiettivi di acquisto di cui al comma precedente, e in considerazione dei risultati storici conseguiti, è concordata la seguente scala di sconto aggiuntivo, rispetto a quanto indicato nel contratto normativo di vendita allegato, *sub* articolo 2.4:
.....punti percentuali, al raggiungimento di Euro... di acquisti (IVA esclusa)
.....punti percentuali, al raggiungimento di Euro... di acquisti (IVA esclusa)⁴
- 4.3 Nel caso in cui la produzione dei beni oggetto del contratto venga interrotta o cessata prima della fine del periodo di ammortamento, la ripartizione dell'onere per la parte non ancora ammortizzata degli investimenti di cui agli articoli 2 e 3 avverrà pro-quota, in ragione del ... % in capo al fornitore e del ... % in capo al rivenditore⁵.

5. Azioni di co-marketing

- 5.1 Le parti concordano le seguenti azioni di co-marketing:
.....

Disposizioni finali

6. Durata del contratto

- 6.1 Il presente contratto ha durata di⁶ e non è tacitamente rinnovabile.

⁴ La clausola, che contiene l'ipotesi del "Target rebates", potrebbe presentare criticità qualora il rivenditore si trovi in posizione dominante sul mercato di riferimento.

⁵ La percentuale de qua dovrà essere oggetto di trattativa individuale; una indicazione precisa non può essere presente in un contratto tipo.

⁶ La durata del contratto non potrà essere inferiore al periodo di ammortamento di cui all'articolo 4.1

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

- 6.2 Si avrà come non scritta qualsiasi clausola inserita nella documentazione tra fornitore e rivenditore in contrasto con le disposizioni previste nel presente contratto, salvo i casi di deroga espressa concordata tra le parti per iscritto.
- 6.3 Il presente contratto cesserà di avere efficacia in caso di fallimento di una delle parti.

7. Risoluzione delle controversie

- 7.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento di dalla stessa adottato.
- 7.2 (OPZIONE A) Qualora il tentativo di mediazione fallisca, le parti si impegnano a deferire la controversia ad un arbitro unico, nominato di comune accordo dalle parti stesse o, in caso di mancato accordo, dalla Camera Arbitrale della Provincia nella quale ha la sede legale la parte che propone la domanda di arbitrato (secondo il cui Regolamento Arbitrale si svolgerà il procedimento)⁷. L'arbitrato sarà rituale, di diritto. Sede dell'arbitrato sarà la provincia ove ha la sede legale la parte che propone la domanda di arbitrato.

Oppure

(OPZIONE B) Qualora il tentativo di mediazione fallisca, le parti potranno liberamente adire l'Autorità giudiziaria ordinaria.

- 7.3 Per quanto non espressamente previsto e derogato dal presente contratto di fornitura valgono, per quanto applicabili, le norme del Codice Civile e le altre norme di legge applicabili.

IL FORNITORE

.....

IL RIVENDITORE

.....

⁷ In Italia esistono numerose **Camere Arbitrali** presso le Camere di Commercio. Si consiglia, comunque, l'esame preventivo dei **Regolamenti Arbitrali** delle stesse (i recapiti della Camere Arbitrali sono disponibili sul sito www.unioncamere.net → OSSERVATORIO CAMERALE → I Focus di approfondimento → Focus Arbitrato e Conciliazione, allegato 4)

**SCHEMA DI CONTRATTO
NORMATIVO DI VENDITA
DI MOBILI E BENI DI ARREDAMENTO**

**CONTRATTO NORMATIVO DI VENDITA DI MOBILI
E BENI DI ARREDAMENTO**

1. Oggetto

- 1.1 Il presente contratto ha per oggetto la disciplina dei futuri rapporti di fornitura dei prodotti illustrati nel materiale informativo allo stesso allegato, comprensivo di tutti gli strumenti funzionali alla realizzazione del processo di vendita, ivi compresi i cataloghi illustrativi dei prodotti normalmente in uso, il listino prezzi e le informazioni sulle caratteristiche tecnico-funzionali dei beni e sui termini di consegna entro cui il fornitore si impegna ad evadere gli ordini e le richieste di sostituzione e/o completamento.
- 1.2 Per l'intero suo periodo di validità, il contratto regolerà tutte le ordinazioni trasmesse dal rivenditore al fornitore.
- 1.3 Il contratto si conclude con la sottoscrizione da parte del fornitore e del rivenditore.

2. Determinazione del prezzo d'acquisto e del termine di pagamento

- 2.1 Il listino prezzi deve permettere al rivenditore una facile identificazione del prezzo d'acquisto dei beni oggetto della fornitura, al netto dell'imposta sul valore aggiunto (nel seguito definito "prezzo d'acquisto").
- 2.2 Qualora esista un listino prezzi al pubblico consigliato (comprensivo di IVA ai sensi dell'articolo 13, 1° comma, lettera a) del D.Lgs 6/9/2005 n. 206 - Codice del Consumo), il prezzo d'acquisto sarà definito da uno sconto globale percentuale applicabile all'imponibile di detto listino.
- 2.3 Sul listino prezzi di cui al comma precedente deve essere specificato, nella prima pagina, in modo ben visibile, che i prezzi sono comprensivi di IVA (diversamente, dovranno essere riportati sia i prezzi IVA esclusa che i prezzi IVA inclusa), mentre sono esclusi i servizi (progettazione, trasporto, montaggio, ecc).
- 2.4 Il prezzo d'acquisto da applicare alle singole ordinazioni a valere sul presente contratto e il termine di pagamento è calcolato sulla base del seguente schema (compilare i campi dello schema di riferimento):

Listino prezzi al pubblico (cd. listino consigliato)	Listino prezzi netto (cd. listino riservato)	Listino prezzi a punti ¹
Listino al pubblico (IVA compresa) 100,0%	Listino netto (imponibile) 100,0%	Coefficiente moltiplicatore d'acquisto
Imponibile 83,3% → 100,0%		
- sconto incondizionato -%	<i>sconti ulteriori:</i>	
<i>sconti ulteriori:</i> - sconto cassa -%	- sconto cassa -%	

¹ Si consiglia di adottare il listino a punti in quanto consente di gestire con maggiore facilità ed efficienza la determinazione del prezzo d'acquisto.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

- sconto quantità	-%	- sconto quantità	-%	
- altri sconti	-%	- altri sconti	-%	
+ addebiti	+%	+ addebiti	+%	
Termine pagamento f.m.	.....gg	Termine pagamento f.m.	.....gg	Termine pagam. f.m. ....gg

- 2.5 Nel caso di acquisti per campionature, si applica uno sconto aggiuntivo, rispetto a quanto indicato al precedente comma, di punti percentuali (un coefficiente moltiplicatore d'acquisto pari a, nel caso di listino a punti) e il termine di pagamento fine mese è di giorni.
- 2.6 Eventuali variazioni del prezzo d'acquisto e del termine di pagamento devono essere comunicate dal fornitore al rivenditore per iscritto con un preavviso di almeno gg (30-60gg).
- 2.7 Nel caso di variazioni del prezzo d'acquisto, la comunicazione di variazione dovrà essere accompagnata da etichette adesive, riportanti il logo del produttore e l'indicazione della variazione media in percentuale, e dovrà essere seguita dal nuovo listino appena possibile.

3. Ordini e conferme d'ordine

- 3.1 Il rivenditore, di volta in volta, a seconda delle proprie necessità, potrà emettere ordini, nei confronti del fornitore, indicanti quantità, prezzi e termini di consegna di ciascuna fornitura.
- 3.2 Il singolo ordine si intende accettato dal fornitore all'emissione della conferma d'ordine, che dovrà essere inviata al rivenditore entro giorni dal ricevimento dell'ordine, specificando il termine di consegna entro cui si impegna ad evadere l'ordine.
- 3.3 Nel caso in cui il prezzo d'acquisto della fornitura sia definito comprensivo di trasporto presso il magazzino del rivenditore, il termine di consegna di cui ai precedenti commi si intende a merce consegnata.
- 3.4 La conferma d'ordine è vincolante nei confronti sia del fornitore sia del rivenditore, che si impegnano ad eseguirla anche in ottemperanza a variazioni che si dovessero concordare durante la vita dell'ordine.
- 3.5 Eventuali richieste di variazione o annullamento dell'ordine devono essere comunicate per iscritto dal rivenditore entro giorni lavorativi dal ricevimento della conferma d'ordine.
- 3.6 Decorso il termine di cui al comma precedente, eventuali richieste di variazione o annullamento dell'ordine, potranno ancora essere inviate per iscritto al fornitore ma saranno sottoposte ad approvazione esplicita da parte di quest'ultimo. In caso di mancata approvazione, il fornitore si riserva la facoltà di richiedere l'adempimento integrale dell'ordine oppure il rimborso dei costi sostenuti sino a quel momento.

4 Scheda prodotto

- 4.1 È cura del fornitore redigere, secondo le indicazioni di cui al protocollo d'intesa Federmobili-Assarredo del 20/12/2001 per l'applicazione degli

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

articoli 6-12 del D.Lgs 6/9/2005 n. 206, le schede prodotto relative alle merci oggetto della fornitura.

- 4.2 La scheda prodotto deve accompagnare ogni prodotto consegnato al rivenditore.
- 4.3 Il rivenditore appone la scheda prodotto, in originale o in copia, sui prodotti esposti al pubblico (vetrina e show-room).
- 4.4 Ove il fornitore non provveda alla completa e regolare redazione della scheda prodotto di cui in premessa e/o non la trasmetta al rivenditore, sarà facoltà di quest'ultimo risolvere il contratto di fornitura, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 - clausola risolutiva espressa (o 1454 - diffida ad adempiere) c.c. e, in ogni caso, il fornitore terrà indenne il rivenditore da ogni sanzione amministrativa allo stesso eventualmente comminata in applicazione dell'art. 12 del del D.Lgs 6/9/2005 n. 206 ².
- 4.5 Ove il fornitore abbia provveduto alla completa e regolare redazione della scheda prodotto e alla sua trasmissione, ogni sanzione amministrativa comminata al rivenditore in applicazione dell'art. 12 del del D.Lgs del 6/9/2005 n. 206 resterà a carico di quest'ultimo.

5. Tempi di consegna

- 5.1 Eventuali ritardi di consegna, rispetto ai tempi indicati nella conferma d'ordine, con riferimento all'intera fornitura o ad una parte di essa, devono essere comunicati tempestivamente per iscritto dal fornitore al rivenditore e da quest'ultimo accettate.
- 5.2 Diversamente, e limitatamente ai casi in cui il rivenditore aderisca a richieste di consegna con penali di ritardo, il fornitore deve al rivenditore una penale pari al% del valore della fornitura per ogni mese di ritardo, salvo il risarcimento del danno ulteriore.
- 5.3 Il rivenditore si riserva comunque la facoltà di rifiutare la consegna tardiva.
- 5.4 La penale si computa con riferimento all'intero valore della fornitura anche in caso di consegna parziale che renda inutilizzabili i beni oggetto della fornitura.
- 5.5 Qualora il rivenditore chieda al fornitore di rinviare la consegna, il rivenditore dovrà sopportare le spese di immagazzinamento e di assicurazione della merce, qualora il rinvio superi i 30 giorni. Se il rinvio si prolunga oltre i 90 giorni, il rivenditore dovrà assumere l'onere della custodia presso terzi.

6. Trasporto e imballaggio

- 6.1 Nel caso in cui il prezzo d'acquisto della fornitura sia definito comprensivo di trasporto presso il magazzino del rivenditore, la merce viaggia sotto la piena responsabilità del fornitore.

² Quanto previsto dal comma 4.4 si applica anche nei casi in cui la scheda prodotto sia andata persa e il fornitore non abbia ottemperato alla richiesta di invio di duplicato da parte del rivenditore.

- 6.2 L'imballo, sempre da intendersi con oneri a carico del fornitore, dovrà essere conforme alle norme o alle specifiche d'ordine e realizzato in modo da garantire l'integrità dei materiali durante il carico, il trasporto e lo scarico presso la sede del rivenditore o, su esplicita richiesta, presso il domicilio del destinatario finale.
- 6.3 L'imballo deve riportare in modo visibile e chiaramente leggibile il riferimento dell'ordine e l'identificazione della merce.

7. Qualità e natura della consegna

- 7.1 All'atto dello scarico, il personale ricevente procederà alla verifica dell'integrità dell'imballo. In caso riscontrasse dei difetti nell'imballo, sarà sua cura annotarli sul documento di trasporto.
- 7.2 In caso di consegna parziale non prevista nell'ordine, o difforme da quella nello stesso prevista, l'ordine non si ritiene evaso, salvo diverso accordo.

8. Regresso

- 8.1 Il Rivenditore, il quale abbia consegnato al consumatore un bene che presenti un difetto di conformità, imputabile ad un'azione o ad un'omissione del Fornitore, ed abbia ottemperato alla richiesta con cui il consumatore abbia esercitato uno dei rimedi previsti dall'art. 130 del D.Lgs. 6/9/2005 n. 206, alla cui attuazione il Rivenditore sia tenuto per legge, può, entro un anno dal momento in cui abbia completato l'esecuzione delle prestazioni che su di lui incombono in seguito alla richiesta del consumatore, agire in rivalsa contro il Fornitore, al fine di essere tenuto indenne delle spese e dei costi sostenuti per soddisfare la richiesta del consumatore.
- 8.2 Il Fornitore, nel caso in cui cessi la produzione di un prodotto, deve mantenere scorte sufficienti a garantire la sostituzione o la riparazione, o comunque garantire la disponibilità di quanto necessario per almeno 26 mesi dalla data di uscita dalla produzione.
- 8.3 La presente clausola rimane operante anche in caso di cessazione degli effetti del contratto per scioglimento.

Disposizioni finali

9. Pagamenti

- 9.1 Il rivenditore si impegna a soddisfare le obbligazioni di pagamento nei termini concordati. Resta salvo il diritto del rivenditore di compensare le somme esigibili al fornitore con le eventuali somme dovute a sé medesimo, a qualsiasi titolo.
- 9.2 Nel caso di consegne parziali, il pagamento sarà dovuto solo all'ultima consegna parziale, salvo diverso accordo.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

10. Durata del contratto

- 10.1 Il presente contratto ha durata³ e non è tacitamente rinnovabile.
- 10.2 Si avrà come non scritta qualsiasi clausola inserita nella documentazione tra fornitore e rivenditore in contrasto con le disposizioni previste nel presente contratto, salvo i casi di deroga espressa concordata tra le parti per iscritto.
- 10.3 Il presente contratto cesserà di avere efficacia in caso di fallimento di una delle parti.

11. Risoluzione delle controversie

- 11.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento di dalla stessa adottato.
- 11.2 (OPZIONE A) Qualora il tentativo di mediazione fallisca, le parti si impegnano a deferire la controversia ad un arbitro unico, nominato di comune accordo dalle parti stesse o, in caso di mancato accordo, dalla Camera Arbitrale della Provincia nella quale ha la sede legale la parte che propone la domanda di arbitrato (secondo il cui Regolamento Arbitrale si svolgerà il procedimento)⁴. L'arbitrato sarà rituale, di diritto. Sede dell'arbitrato sarà la provincia ove ha la sede legale la parte che propone la domanda di arbitrato.

Oppure

(OPZIONE B) Qualora il tentativo di mediazione fallisca, le parti potranno liberamente adire l'Autorità giudiziaria ordinaria.

- 11.3 Per quanto non espressamente previsto e derogato dal presente contratto di fornitura valgono, per quanto applicabili, le norme del Codice Civile e le altre norme di legge applicabili.

IL FORNITORE

.....

IL RIVENDITORE

.....

³ Qualora il presente contratto sia correlato ad un contratto di distribuzione, i due contratti dovranno avere la stessa durata.

⁴ In Italia esistono numerose **Camere Arbitrali** presso le Camere di Commercio. Si consiglia, comunque, l'esame preventivo dei **Regolamenti Arbitrali** delle stesse (i recapiti della Camere Arbitrali sono disponibili sul sito www.unioncamere.net → OSSERVATORIO CAMERALE → I Focus di approfondimento → Focus Arbitrato e Conciliazione, allegato 4)

CONTRATTO TIPO
per
LA VENDITA DI MOBILI
E BENI DI ARREDAMENTO

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

CONTRATTO NUM. _____ **DEL** _____

FATTURA NO SI

P. IVA CLIENTE/C.F.
 SIG./RAG. SOC. TEL.
 CELLULARE.....INDIRIZZO
 CAPCITTA'
 LUOGO DI CONSEGNAPIANO SCALA
 CITTA'
 OPERATORE D'ACQUISTO..... VENDITORE
 MISURE: A CARICO DEL VENDITORE COMUNICATE DALL'ACQUIRENTE
 PRESENZA ALLEGATI (controfirmati): DISEGNI N. PAGINE DISTINTE N. PAGINE

SERVIZI		
DESCRIZIONE	SPECIFICHE	PREZZO(*)
PROGETTAZIONE		
TRASPORTO		
MONTAGGIO		
INTERVENTO AUTOSCALA		
LAVORI DI LABORATORIO-MODIFICHE		
ALTRO (installazione, opere murarie, idrauliche, etc.)		

BENI			
ARTICOLO	DESCRIZIONE	N.	PREZZO (*)

(*) Prezzi comprensivi di IVA salvo nel caso di fatturazione in cui sono indicati al netto di IVA	IMPORTO TOTALE (SERVIZI+BENI) IVA compresa (IVA esclusa in caso di fatturazione)		
	COMPILARE IN CASO DI FATTURAZIONE	IMPONIBILE	
		IVA	
		IMPORTO TOTALE IVA compresa	
	CAPARRA CONFIRMATORIA		
ACCONTO			
SALDO			

CONDIZIONI DI PAGAMENTO:.....

TERMINE DI CONSEGNA CONCORDATO:

OSSERVAZIONI:.....

DATA:

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE

.....

.....

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA DI MOBILI E BENI D'ARREDAMENTO

Premessa.

Questo contratto e le seguenti condizioni generali di vendita si conformano alle disposizioni in materia di vendita dei beni di consumo, a norma del D.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, nel proseguo identificato come Codice del Consumo.

1) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto si conclude con la sua sottoscrizione da parte del compratore e dell'impresa venditrice. Viene accompagnato, ove necessario, da distinte o disegni opportunamente controfirmati, a migliore definizione dei prodotti acquistati e costituenti parte integrante del presente contratto.

2) VARIAZIONI

Nel contratto devono essere indicati tutti i singoli elementi che compongono il bene e i servizi forniti. Eventuali richieste di variazione da parte dell'acquirente dovranno pervenire al venditore entro 8 giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione, e il venditore, previa verifica di fattibilità, potrà comunicare all'acquirente entro 8 giorni lavorativi l'accettazione della variazione.

3) CARATTERISTICHE TECNICHE

L'acquirente dichiara di avere preso visione delle caratteristiche tecnico – funzionali dei beni oggetto della fornitura ai sensi dell'art.6 del Codice del consumo ("Contenuto minimo delle informazioni").

4) CONFORMITA' AL CAMPIONE

Nel caso di vendita su campione, il bene compravenduto deve essere conforme al campione visionato dal compratore, così come stabilito dall'art.129, 2° comma, lett. b) del Codice del Consumo, tenendo comunque conto del fatto che, per i prodotti naturali (legno, pelle, cuoio, marmi, etc.), sono tollerate lievi differenze o distonie di colore rispetto al campione.

5) MISURE

Il venditore deve elaborare una piantina in cui siano riportate le misure dei locali di destinazione, da lui rilevate in precedenza, con la specificazione della collocazione degli impianti. Qualora le misure subissero modificazioni per interventi successivi alla loro rilevazione, esse dovranno essere immediatamente comunicate al venditore da parte del consumatore.

Il venditore è responsabile nel caso in cui abbia mal rilevato le misure o non abbia verificato le misure sottoposte alla sua approvazione, ovvero abbia mal indicato la collocazione degli impianti. Il compratore è responsabile nel caso in cui abbia dato misure inesatte o non abbia comunicato le variazioni, ovvero le abbia comunicate quando era troppo tardi per intervenire.

6) MONTAGGIO E INSTALLAZIONE

Nel servizio di montaggio del bene compravenduto è compreso esclusivamente l'assemblaggio delle sue singole parti; in esso non è, invece, compresa alcuna opera idraulica, elettrica o muraria e, in generale, non sono comprese le opere necessarie a rendere funzionante il bene, le quali sono invece comprese nel servizio di installazione.

L'installazione sarà eseguita a cura del venditore solo se tale servizio è previsto nel contratto. In questo caso l'acquirente, prima della consegna del bene, deve consentire al venditore l'accesso preliminare ai locali di destinazione per verificare la fattibilità delle opere necessarie all'installazione. Entro la data di consegna del bene, l'acquirente dovrà comunicare e, se possibile, rimuovere eventuali cause ostative o problemi che dovessero rendere difficoltosa o impossibile l'installazione.

7) PREZZO E SUE VARIAZIONI

Il prezzo della fornitura oggetto del presente contratto comprende il prezzo dei beni e dei servizi specificati nel contratto medesimo. Il prezzo dovrà essere modificato qualora si verifichino variazioni delle aliquote I.V.A., degli importi delle tasse governative e, comunque, imposte sulla vendita intervenute successivamente alla data di stipula del presente atto, che saranno in ogni caso tempestivamente comunicate all'acquirente da parte del venditore. L'eventuale fattura dovrà essere richiesta al momento della sottoscrizione del contratto.

8) CAPARRA CONFIRMATORIA E ACCONTO

Al momento della conclusione del contratto, l'acquirente dovrà versare al venditore una caparra confirmatoria non superiore al¹ % del valore della fornitura. Tale caparra è disciplinata dall'art.1385 c.c. e dalle altre disposizioni di legge attualmente vigenti in materia. Qualora le parti si accordino per il versamento iniziale di una somma superiore, la differenza rispetto al²% dovrà essere conteggiata come acconto.

9) CONSEGNA

La data di consegna del bene compravenduto viene concordata con precisione tra l'Ufficio consegne del venditore e l'acquirente. Contestualmente le parti determinano quale di esse debba eseguire la consegna e quale debba sostenere le relative spese.

In qualunque momento l'acquirente potrà ottenere informazioni sullo stato di avanzamento di esecuzione del contratto. L'acquirente si impegna a comunicare e, se possibile, rimuovere, eventuali cause ostative o problemi che dovessero rendere difficoltosa o impossibile la consegna del bene, qualora questa debba essere eseguita dal venditore. Qualora l'acquirente richieda al venditore una variazione del termine di consegna, dovrà effettuare la relativa richiesta per iscritto. La nuova data di consegna non modifica i termini di pagamento inizialmente concordati.

10) PENALE

In caso di ritardo del venditore, questi deve all'acquirente una penale pari al³% del valore del bene per ogni mese di ritardo, salvo il risarcimento del danno ulteriore. Qualora l'acquirente rifiuti ingiustificatamente la consegna del bene, egli deve comunque:

- a) Effettuare il pagamento secondo le condizioni previste dal contratto, esclusi i costi di trasporto, montaggio e installazione;
- b) sopportare le spese di immagazzinamento e di assicurazione della merce, qualora il ritardo superi i 30 giorni;
- c) dopo un ritardo superiore ai 90 giorni, assumere l'onere della custodia presso terzi..

11) ESCLUSIONI DI RESPONSABILITA'

Il venditore ed il compratore non rispondono del ritardo nella consegna, qualora questo sia dovuto a cause di forza maggiore o caso fortuito.

12) PAGAMENTO

Il pagamento del bene avverrà mediante il versamento dell'importo pattuito, dedotte le somme già versate a titolo di caparra confirmatoria o acconto, secondo le condizioni di pagamento riportate nel contratto. In caso di consegna ripartita in più soluzioni non prevista nel contratto, l'acquirente dovrà, per ognuna di esse, versare l'importo corrispondente al valore della merce consegnata. Nel caso in cui l'acquirente si serva, ai fini del pagamento, dei servizi di una società finanziaria, il rapporto tra l'acquirente e tale società non è oggetto di disciplina del presente contratto. Ai sensi dell'art. 125 del T.U. bancario, il venditore, tuttavia, dovrà informare il compratore nel caso in cui fra il venditore e la società finanziaria vi sia un accordo che attribuisca al finanziatore l'esclusiva per la concessione di credito ai clienti del venditore.

13) DIFETTI DI CONFORMITA'

All'atto della consegna l'acquirente deve controllare il bene ricevuto e rilasciare una dichiarazione che attesti che egli non ha riscontrato evidenti anomalie. Qualora l'acquirente riscontri difetti di conformità al contratto esistenti al momento della consegna deve darne comunicazione al venditore, entro il termine di 2 mesi dalla scoperta. Nel caso di non conformità, il pagamento del prezzo può essere sospeso in misura pari al valore degli elementi non conformi al contratto.

14) GARANZIA

Al contratto si applicano gli artt. 128-135 del Codice del Consumo. In caso di prodotti muniti di garanzia rilasciata direttamente dal produttore, il venditore si impegna a fornire all'acquirente i dati del recapito più vicino della rete di assistenza della società produttrice.

¹ La percentuale deve essere oggetto di trattativa individuale. Essa potrebbe indicativamente aggirarsi intorno al 30%.

² V. nota 1. Anche questa percentuale si potrebbe aggirare al 30%.

³ La percentuale, che deve essere oggetto di trattativa individuale, potrebbe indicativamente essere intorno al 5%.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

15) TUTELA DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dall'acquirente sono utilizzati ai fini dell'esecuzione del presente contratto, per tutta la durata dello stesso. L'interessato, secondo quanto previsto dalla normativa sulla tutela dei dati personali, può accedere ai propri dati, chiedendone la correzione, l'integrazione e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o il blocco.

16) RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento dalla stessa adottato.

(OPZIONE A)** 1. Qualora il tentativo di mediazione fallisca, le parti si impegnano a deferire la controversia ad un arbitro unico, nominato di comune accordo dalle parti stesse o, in caso di mancato accordo, dalla Camera Arbitrale della Provincia dove risiede il consumatore (secondo il cui Regolamento Arbitrale si svolgerà il procedimento). *** L'arbitrato sarà rituale, di diritto. Sede dell'arbitrato sarà

(OPZIONE B) Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE

** Il secondo comma di questo articolo può prevedere una clausola arbitrale solo se ciò è oggetto di specifiche trattative ad opera delle parti al fine di superare la vessatorietà della clausola ai sensi degli artt. 1469 bis e ss. c.c.

*** In Italia esistono numerose Camere Arbitrali presso le Camere di Commercio. Si consiglia, comunque, l'esame preventivo dei Regolamenti Arbitrali delle stesse (i recapiti della Camere Arbitrali sono disponibili sul sito www.unioncamere.net > OSSERVATORIO CAMERALE > I Focus di approfondimento > Focus Arbitrato e Conciliazione, allegato 4)

CONSENSO ALL'UTILIZZO DEI DATI PERSONALI

Nome.....

Cognome.....

Indirizzo.....

Città.....CAP.....

Tel.....fax.....

E-mail.....

accetta

non accetta

il trattamento dei dati personali forniti al venditore

Firma dell'interessato.....

COMUNICAZIONE IN BASE AL D. LGS. N. 196/2003 SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI PER RICHIESTE SCRITTE

Si informa che i dati personali forniti saranno oggetto di trattamento manuale o a mezzo di sistemi informatici, nel pieno rispetto del D. Lgs. n. 196/2003. Tali dati saranno utilizzati per creare una mailing list per veicolare specifiche iniziative del venditore a favore dell'acquirente. Il conferimento dei dati è facoltativo. Si informa che, ai sensi della normativa in oggetto, l'interessato ha diritto di avere conferma dell'esistenza dei dati che lo riguardano, di cancellarli se raccolti illecitamente, di rettificarli ed aggiornarli, di opporsi per motivi legittimi al trattamento effettuato al fine di informazione commerciale, invio di materiale pubblicitario, vendita diretta, compimento di ricerche di mercato e di comunicazione commerciale interattiva. Titolare dei diritti è il venditore.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

CURIA MERCATORUM

CENTRO DI MEDIAZIONE ED ARBITRATO

Associazione Riconosciuta

Contratto-tipo
di

APPALTO DI LAVORI PRIVATI

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

CONTRATTO – TIPO PER L'APPALTO DI LAVORI PRIVATI

Capitolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Tra (1)

.....
Committente(2)

e

.....
Appaltatore

premesso

- che il Committente ha la giuridica disponibilità ai fini del presente contratto, essendone(3), dell'immobile.....sito in.....censito al..... così di seguito descritto;
- che il Committente intende affidare all'Appaltatore lavori di.....;
- che l'Appaltatore dichiara di possedere le capacità tecniche e organizzative per eseguirli a regola d'arte;

(1) In questa prima parte dovranno essere inserite in modo completo le generalità dei contraenti comprensive di residenza, luogo e data di nascita, cod. fiscale per le persone fisiche; denominazione sociale, sede legale, n. iscrizione al Registro delle Imprese, capitale sociale versato, cod. fisc. e partita IVA, generalità del legale rappresentante per le persone giuridiche.

(2) Va sottolineato che nell'ipotesi in cui il Committente sia un consumatore la dichiarazione di residenza e domicilio verrà utilizzata per individuare la competenza dell'Autorità Giudiziaria in caso di controversia ai sensi e per gli effetti dell'art. 33, comma secondo, D. Lgs. 206/2005.

(3) Va specificato se si tratta di proprietà o altro titolo idoneo.

si conviene quanto segue

ART. 1.
OGGETTO E GARANZIE

1. Le premesse fanno parte integrante di questo accordo.
2. Il Committente affida all'Appaltatore l'esecuzione dei lavori descritti nella documentazione tecnico – amministrativa allegata a questo accordo come qui di seguito precisati e/o circoscritti.....(4)
3. Il Committente dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità sia in linea di diritto che di fatto del bene oggetto dell'intervento e pertanto di metterlo a disposizione dell'Appaltatore nei termini e modalità qui di seguito indicati.....(5).
4. L'Appaltatore dichiara e garantisce di essere a conoscenza dello stato attuale del bene, di aver esaminato la documentazione tecnico-amministrativa allegata (6) al presente contratto, di avere tutte le capacità tecnico-organizzative e economico-finanziarie necessarie per eseguire i lavori nel rispetto della vigente legislazione e della regolamentazione anche di natura tecnica riguardanti il settore.

(4) Devono essere indicati in questa sede tutti riferimenti del titolo abilitativo.

(5) La disposizione assume particolare rilevanza. Deve esserci un'effettiva verifica dello stato e della disponibilità delle aree. Spesso si verificano situazioni in cui è materialmente impossibile o assai disagiata e oneroso l'accesso al cantiere.

(6) Si veda anche quanto disposto dal successivo art. 5, comma 2, nell'ipotesi in cui non siano ancora stati rilasciati i titoli autorizzativi.

ART. 2
DOCUMENTI CONTRATTUALI E TECNICI DISCIPLINANTI L'APPALTO

1. L'appalto è disciplinato, oltre che dai patti contrattuali, dalla documentazione tecnico – amministrativa qui di seguito indicata, che è stata esaminata e accettata dalle parti (7):
- l'offerta dell'Appaltatore;
 - il computo metrico dei lavori;
 - gli elaborati grafici progettuali e illustrativi;
 - la relazione geologica, la relazione geotecnica, gli esiti delle indagini eventualmente eseguite;
 - gli elaborati tecnici esecutivi, strutturali e impiantistici (salvo integrazioni che il Committente si impegna a fornire entro la data di consegna dei lavori);
 - il programma dei lavori;
 - la documentazione attestante l'avvenuta caratterizzazione analitica delle rocce e terre da scavo interessate dai lavori fatta eseguire dal Committente;
 - copia delle denunce di inizio attività e/o permessi di costruire e ogni altra autorizzazione necessaria per l'esecuzione dei lavori;
 - il Piano di Sicurezza e Coordinamento comprensivo della stima dei costi per la sicurezza e il fascicolo tecnico contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dei lavoratori durante l'esecuzione dei lavori;
 - la dichiarazione del Committente in relazione all'aliquota IVA da applicare per i lavori oggetto dell'appalto;
 - il Capitolato Speciale d'Appalto;
 - il Piano Operativo di Sicurezza;
 -

(7) L'elenco indica la documentazione maggiormente utilizzata nella prassi che potrà essere integrata o circoscritta a seconda dei casi (potranno essere selezionate le caselle che interessano).

ART. 3
FORMA DELL'APPALTO

1. L'appalto si intende affidato e accettato a (8)
2. Nel caso di determinazione del prezzo "a corpo" sono compresi nel costo globale le forniture di materiali, le lavorazioni, i trasporti, i noleggi e quant'altro necessario per eseguire compiutamente i lavori. Non assumono pertanto rilevanza le quantità delle singole lavorazioni indicate nel progetto.
3. Nel caso di determinazione del prezzo "a misura" ad ogni categoria di lavori verranno applicati i costi indicati nell'offerta dell'appaltatore, secondo le modalità di misurazione previste nel successivo art. 25 del presente contratto.
4. In ogni caso, sia per appalti a corpo che per appalti a misura, i prezzi impiegati sono al netto degli oneri per la sicurezza che sono evidenziati separatamente, nella misura indicata al successivo art. 8, nella documentazione tecnico – amministrativa allegata.

(8) Va specificato se l'affidamento sia a corpo o a misura.

ART. 4
CESSIONE E SUBAPPALTO

1. E' vietata, a pena di risoluzione del contratto, la cessione anche parziale, sotto qualsiasi forma, del contratto d'appalto, salva l'approvazione del Committente il quale, in

quest'ultimo caso, potrà comunque dichiarare di non liberare il cedente da responsabilità.

2. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1656 c.c., il Committente autorizza sin d'ora il subappalto delle seguenti opere e lavori:.....(9)

3. Ulteriori subappalti di lavori, sia ad opera dell'Appaltatore che ad opera di un subappaltatore, dovranno essere specificatamente autorizzati per iscritto dal Committente. In mancanza dell'autorizzazione scritta del Committente il subappalto sarà considerato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., inadempimento grave in danno del Committente, il quale potrà agire per la risoluzione del contratto e per il risarcimento del danno.

4. L'Appaltatore è tenuto ad inserire nel contratto di subappalto una clausola con la quale viene esplicitamente esclusa qualsivoglia azione diretta del subappaltatore nei confronti del Committente.

5. Il Committente sarà in ogni caso autorizzato ad esercitare direttamente i controlli e le verifiche di cui all'art. 1662, primo comma c.c.; a tale fine l'Appaltatore si impegna ad ottenere l'espresso consenso del subappaltatore.

6. Il subappalto, ove autorizzato, rimarrà un rapporto obbligatorio interno tra Appaltatore e subappaltatore. L'appaltatore resta responsabile verso il Committente della regolarità delle opere, prestazioni e forniture subappaltate. In nessun caso il subappalto potrà essere opposto al Committente come motivo di giustificazione, causa e/o esimente di responsabilità per inadempienze, ritardi o non perfette realizzazioni delle opere appaltate.

7. In ogni caso l'autorizzazione al subappalto è condizionata all'inserimento nel contratto di subappalto delle disposizioni di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo.

(9) Le parti possono anche prevedere il divieto assoluto di subappalto, con conseguente responsabilità per risarcimento del danno in capo all'Appaltatore che contravvenga a tale divieto.

Capitolo II

OBBLIGHI E ONERI DELLE PARTI

ART. 5

OBBLIGHI E ONERI DEL COMMITTENTE

1. Sono a carico del Committente, oltre agli obblighi previsti in altre disposizioni del presente contratto:

a) l'integrazione, ove necessario, degli allegati progettuali, con un grado di affinamento tale da consentire all'Appaltatore l'immediata lettura degli elaborati e la cantierabilità dell'opera, con particolare riferimento alla tipologia, forma, qualità e dimensione di ogni elemento progettuale;

b) l'Imposta sul Valore Aggiunto sui corrispettivi d'appalto;

c) tutte le pratiche di carattere tecnico, amministrativo e i relativi oneri/costi, ivi compresi i costi economici e la sottoscrizione dei documenti necessari all'ottenimento di permessi e autorizzazioni connessi all'occupazione di suolo pubblico o di area condominiale o di terzi privati, necessari per l'installazione del cantiere. In relazione a ciò, l'Appaltatore dovrà avere cura di indicare tempestivamente al Committente la necessità di ottenere eventuali/particolari autorizzazioni al fine di poter iniziare e/o proseguire i lavori (10).

2. Nell'eventualità che, al momento della sottoscrizione del presente accordo, il Committente dichiari di non avere ancora ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per poter dare avvio ai lavori, egli sarà tenuto a procurarle e a darne immediata notizia all'Appaltatore entro un termine ragionevole e comunque non superiore a..... oltre il quale l'Appaltatore avrà la facoltà di recedere dal contratto

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

con comunicazione scritta da inviare al Committente a mezzo raccomandata A.R.. Inoltre, nell'ipotesi che l'obbligo non sia adempiuto per causa imputabile al Committente, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere all'Appaltatore una penale di €.....(11).

3. Nell'ipotesi che operino in cantiere soggetti estranei alle maestranze dell'Appaltatore, questi ultimi dovranno preventivamente coordinare la propria attività con l'Appaltatore per non creare ostacolo o pregiudizio all'attività dell'Appaltatore stesso e per non causare situazioni di pericolo o danno per l'Impresa appaltatrice. In ogni caso, i soggetti estranei alle maestranze dell'Appaltatore non potranno utilizzare attrezzature e servizi di cantiere dell'Appaltatore se non previa espressa autorizzazione, e previa determinazione delle modalità di utilizzo, da parte dell'Appaltatore.

(10) La disposizione prevede che vi sia una collaborazione tra l'Appaltatore e il Committente in merito alla necessità di ottenere particolari autorizzazioni di cui spesso il Committente, soprattutto nel caso in cui non venga nominato un Direttore dei Lavori, non è neppure a conoscenza (esempi: autorizzazioni per mantenimento in cantiere di serbatoi per conservazione del cemento, del gesso, della calce).

(11) Questa disposizione, nell'ipotesi in cui il contratto d'appalto veda quale parte un consumatore, dovrebbe essere oggetto di trattativa onde evitare che per la misura della penale, la clausola rischi di essere vessatoria ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. F del D. Lgs 206/2005.

ART. 6 OBBLIGHI E ONERI DELL'APPALTATORE

1. Sono ad esclusivo carico dell'Appaltatore, con espressa manleva per il Committente da ogni eventuale pretesa, domanda e/o responsabilità anche rispetto a fornitori o terzi, gli adempimenti e gli oneri connessi alla realizzazione dei lavori contrattualmente stabiliti, tra cui, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i seguenti:

a) l'esecuzione dei lavori oggetto del contratto, come specificati nel Capitolato Speciale d'Appalto, e l'adozione di tutte le cautele tecniche necessarie, anche nella predisposizione del cantiere;

b) salva diversa pattuizione contrattuale, tutti i materiali, la manodopera, i trasporti, i noli e quant'altro necessario per la compiuta esecuzione dei lavori inclusi gli oneri di personale e mezzi d'opera per i necessari tracciamenti e misurazioni;

c) l'elaborazione della contabilità in contraddittorio col Direttore Lavori (12);

d) l'assistenza al Collaudatore;

e) la predisposizione e il mantenimento del cantiere adeguatamente attrezzato, nonché la gestione in generale del cantiere stesso, dell'opera in costruzione e di tutti i materiali approvvigionati; l'installazione di baracche, uffici, spogliatoi, servizi igienici necessari al cantiere, conformemente alle prescrizioni del Piano di Sicurezza e Coordinamento;

f) la predisposizione del progetto per l'elevazione dei ponteggi, se richiesto dalle norme di legge; l'elevazione e il mantenimento dei ponteggi per tutta la durata dei lavori previsti dal contratto, il loro smontaggio ed asporto nonché la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna e/o di un sistema d'allarme finalizzati a scoraggiare i furti con l'utilizzo dei ponteggi stessi o ancora mediante.....(13);

g) le campionature necessarie sulla base delle indicazioni fornite dal Committente o da qualunque organo pubblico competente;

h) astenersi dall'accendere fuochi, seppellire o depositare i materiali di scarto e di risulta del cantiere; provvedere, esclusivamente in relazione ai propri lavori o a quelli affidati ai propri subappaltatori, all'accurata pulizia delle zone d'intervento, inclusi l'asporto, il trasporto e il conferimento di ogni materiale di risulta di cantiere presso gli impianti autorizzati di trattamento o smaltimento dei rifiuti assumendosi ogni onere e obbligo di legge; sono inclusi nel corrispettivo d'appalto tutti gli oneri economici incluse le spese di trasporto, trattamento e smaltimento dei rifiuti....., mentre restano a

carico del Committente gli oneri economici e le spese per il trasporto, trattamento e smaltimento dei rifiuti(14);

i) provvedere agli allacciamenti per il cantiere alla rete idrica e alla rete di energia elettrica sopportando i relativi costi, in osservanza delle norme del Codice della strada e delle indicazioni eventualmente fornite dall'Ente proprietario della strada.

2. L'Appaltatore si impegna altresì:

a) a rispettare le condizioni di cui al Piano di Sicurezza e Coordinamento redatto ai sensi dell'art. 100 del D. Lgs 81/2008;

b) a redigere e fornire il Piano Operativo di Sicurezza (POS) in concomitanza con il verbale di consegna dei lavori di cui all'art. 12, comma 4, del presente contratto;

c) a far esporre la tessera di riconoscimento a tutto il personale impiegato in cantiere;

d) a predisporre e mettere a disposizione il Giornale dei Lavori aggiornato ove saranno riportati dati, elementi ed eventi significativi inerenti i lavori in corso e utili per la gestione del contratto d'appalto. Detto Giornale sarà sottoposto al Direttore dei Lavori (15) ad ogni visita in Cantiere per presa visione e sottoscrizione con eventuali annotazioni;

e) a fornire adeguata assistenza tecnica al Committente e/o al Direttore dei Lavori per ogni chiarimento che si rendesse necessario per il controllo dei lavori e per la gestione del contratto;

f) a predisporre l'accesso e la recinzione del cantiere con modalità chiaramente visibili e individuabili;

g) a provvedere al servizio di guardiania del cantiere;

h) a provvedere ad ogni onere per collaudi e prove sia in corso d'opera che conclusivi (certificazioni, prove, ecc.);

i) a procurarsi e consegnare al Committente tutte le certificazioni tecniche e di conformità riguardanti i materiali usati e gli impianti nella costruzione;

j) a provvedere alla manutenzione e conservazione delle opere fino a consegna delle medesime.

(12) Cfr. nota 32 in relazione ai compiti e poteri affidati al Direttore dei Lavori.

(13) Le parti potranno prevedere a loro discrezione il tipo di sistema volto a scoraggiare i furti anche indicando modalità alternative rispetto a quelle suggerite.

(14) Le parti decideranno come disciplinare gli oneri economici per il trasporto e lo smaltimento e trattamento delle varie tipologie di rifiuti nel rispetto della normativa vigente.

(15) Cfr. nota 32.

ART. 7

PERSONALE E ONERI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI

1. L'Appaltatore dichiara di avere analizzato e valutato i rischi specifici esistenti nell'ambiente di lavoro in cui le maestranze saranno chiamate a prestare la loro attività, garantisce che impiegherà per la realizzazione dei lavori appaltati personale specializzato e si impegna a tenere indenne il Committente, salva la responsabilità di quest'ultimo nei casi previsti dalla legge, per qualsiasi infortunio che sul lavoro dovessero subire i propri dipendenti o quelli di eventuali subappaltatori; così pure l'Appaltatore garantisce di manlevare e tenere indenne il Committente da eventuali richieste di risarcimento del danno che lo stesso Appaltatore dovesse procurare a persone e/o cose.

2. L'Appaltatore dichiara e si impegna a osservare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assicurativa e sanitaria contenute in disposizioni di legge e contrattuali a favore dei propri dipendenti impegnandosi a fornire tutte le certificazioni concernenti obblighi previdenziali e assicurativi nei confronti delle maestranze al Committente al momento della consegna dei lavori di cui all'art. 12, comma 4. Si impegna inoltre a manlevare e tenere indenne il Committente, salva la responsabilità di quest'ultimo nei casi previsti dalla legge, da qualsiasi responsabilità in relazione

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

all'esecuzione dei lavori, ivi compresa quella derivante da sanzioni amministrative che dovessero essere irrogate per l'esecuzione dei lavori.

3. L'Appaltatore si impegna altresì a consegnare al Committente:

- il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
- il DURC;

- tutti gli altri documenti prescritti dalla normativa vigente in tema di sicurezza e in materia retributiva, assicurativa e previdenziale.

4. L'Appaltatore dichiara le seguenti posizioni previdenziali e assicurative:

I.N.P.S.:.....;

I.N.A.I.L.:.....;

CASSA EDILE:

R.C.T. / R.C.O n°Compagnia

Contratto Collettivo applicato:

5. L'Appaltatore dovrà procurarsi e mantenere valide e operative, a proprie spese, per tutta la durata dei lavori, polizze di assicurazione, stipulate con una primaria compagnia, a copertura dei seguenti rischi:

a) Responsabilità Civile verso i Terzi: con massimali minimi di €, €, € rispettivamente per sinistro / persona / cose e/o animali;

b) Responsabilità Civile verso i prestatori d'opera con massimali minimi di €....., €, rispettivamente per sinistro / persona;

c) Furto in conseguenza della presenza di ponteggi con massimale minimo di €.....

6. In caso di mutamento della Compagnia di Assicurazione l'Appaltatore dovrà darne tempestiva comunicazione al Committente a mezzo raccomandata A.R..

Capitolo III

CORRISPETTIVO E PAGAMENTI

ART. 8

CORRISPETTIVO DELL'APPALTO

1. L'importo complessivo dell'appalto ammonta a € (euro.....), (16) IVA esclusa di cui € costituiscono oneri per la sicurezza.

ART. 9

ADEGUAMENTO DEI PREZZI

1. I prezzi unitari e/o a corpo, concordati tra l'appaltatore e il committente, contenuti nell'offerta, sono da considerarsi fissi e invariabili fatta salva la disposizione dell'art. 1664 del codice civile (17).

2. Nel caso in cui si manifestino difficoltà di esecuzione derivanti da cause non previste dalle parti, l'Appaltatore è tenuto a darne pronta comunicazione scritta al Committente (18).

(16) Questa disposizione varia a seconda che l'appalto sia a corpo o a misura: nella prima ipotesi l'importo concordato sarà fisso e invariabile fatto salvo quanto previsto all'art. 9; nella seconda ipotesi, invece, l'importo sarà indicativo e potrà variare in ragione delle effettive quantità di lavori eseguiti.

(17) Art. 1664 c.c. " Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della manodopera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo. Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso".

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

(18) Le parti possono, in alternativa alla previsione contenuta all'articolo 9, disporre in questo senso:
"L'Appaltatore rinuncia espressamente all'equo compenso, previsto dall'art. 1664, secondo comma, c.c. per le eventuali difficoltà impreviste che dovessero sorgere nella realizzazione dell'opera".

ART. 10 PAGAMENTI

1. Il pagamento dei lavori eseguiti avverrà secondo le seguenti modalità e termini (19):.....

ART. 11 RITARDO NEI PAGAMENTI

1. Qualora il pagamento, anche parziale, dei lavori eseguiti non sia effettuato entro i termini stabiliti dall'art. 10 del presente contratto, spettano all'Appaltatore, a decorrere dalla scadenza di detti termini, gli interessi di mora, concordati tra le parti, nella misura pari al tasso del%. Qualora il ritardo nel pagamento superi i giorni, è data facoltà all'Appaltatore di sospendere i lavori, previa diffida da comunicare al Committente a mezzo lettera raccomandata A.R., contemplante un preavviso di almeno 15 giorni (20).

(19) Le parti possono concordare le modalità di pagamento in vari modi:

- pagamento a ratei prefissati: mediante n.....rate mensili, al netto delle eventuali ritenute, di singolo importo pari a €....., da corrispondersi entro il.....;
- pagamento per stati avanzamento lavori: mediante rate di acconto, al netto delle eventuali ritenute, corrispondenti allo stato avanzamento lavori ogni qual volta l'importo corrispondente avrà raggiunto l'ammontare minimo di € L'ammontare di ogni singola rata andrà corrisposto entro il Resta ferma la disposizione dell'art. 14 del presente contratto;
- pagamento in unica soluzione a saldo: in unica soluzione al termine dei lavori;
- altra forma di pagamento concordata tra le parti.

E' opportuno che venga indicata la Banca d'appoggio nel caso di pagamento a mezzo bonifico bancario.

(20) Questa disposizione, nell'ipotesi in cui il contratto d'appalto veda quale parte un consumatore, dovrebbe essere oggetto di trattativa onde evitare che per la misura degli interessi richiesti in caso di ritardo o per la misura del termine di preavviso per la sospensione dei lavori da parte dell'Appaltatore, la clausola non rischi di essere vessatoria ai sensi della art. 33, comma 2, D. Lgs. 206/2005.

Capitolo IV DURATA DEI LAVORI

ART. 12 TERMINI DI ESECUZIONE DEI LAVORI E PENALI

1. I lavori avranno inizio il, e comunque non oltre giorni dalla data, se successiva, in cui saranno state ottenute tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie per dare avvio ai lavori stessi, fermo restando quanto previsto all'art. 5, comma 2 del presente contratto, e saranno ultimati entro il Al riguardo si applica la disciplina di cui ai successivi artt. 13 e 14 del presente contratto.

2. Il Committente dovrà immettere l'Appaltatore nel possesso del terreno /fabbricato oggetto dell'intervento edilizio, consegnando le aree /i locali e quant'altro necessario per dare inizio ai lavori, disponibili e liberi da ogni impedimento, ostacolo, onere e quant'altro possa impedire o pregiudicare la normale esecuzione dei lavori, garantendo il libero e adeguato accesso.

3. La consegna dovrà essere fatta con un anticipo di almeno giorni rispetto al termine di inizio lavori di cui al primo comma.
4. La consegna, l'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno documentati con specifici verbali controfirmati dall'Appaltatore e dal Direttore dei Lavori (21).
5. Fermo restando il termine di ultimazione dei lavori di cui al primo comma, sono altresì previsti i seguenti termini intermedi nell'esecuzione delle opere (22)
.....
6. Per ogni giorno di ritardo sul termine di ultimazione dei lavori di cui al primo comma, che si considera essenziale, ovvero sui termini intermedi di cui al comma 5, l'Appaltatore, sempreché il ritardo sia a lui imputabile, è tenuto a corrispondere una penale giornaliera pari a € (euro). Il ritardo non sarà da considerarsi imputabile all'Appaltatore, e pertanto nessuna penale sarà da questi dovuta, nel caso in cui sia stato determinato da circostanze imprevedibili o da forza maggiore.
7. Resta ferma la facoltà per il Committente, nel caso di ritardi superiori agiorni, imputabili all'Appaltatore, di richiedere la immediata risoluzione del contratto a mezzo lettera raccomandata A.R. e il risarcimento dei danni effettivamente subiti a causa dell'inadempimento.
8. Per i giorni di anticipo sulle stesse date di ultimazione l'Appaltatore non avrà diritto a premi o compensi di sorta (23).
9. Se il termine di inizio delle opere di cui al primo comma non viene rispettato per fatto riconducibile al Committente, l'Appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo pari al ritardo, ovvero pari al diverso termine concordato tra le parti laddove sussistano ragioni eccezionali e documentate, a valere tanto per i termini intermedi di esecuzione delle opere quanto per il termine per l'ultimazione dei lavori, oltre al risarcimento dei danni.
10. Qualsiasi variazione aggiuntiva dei lavori comporterà sempre la concessione i un termine suppletivo relativamente ai termini intermedi e per l'ultimazione dei lavori stessi, da convenirsi tra le parti o, in mancanza, da determinarsi in base all'entità dei lavori aggiunti e proporzionalmente al termine stabilito per l'esecuzione dei lavori originariamente commissionati.

(21) Cfr. nota 32.

(22) Vanno riportati eventuali termini intermedi, concordati tra le parti, per l'ultimazione di singole parti o specifiche lavorazioni facenti parte dell'intervento complessivo oggetto dell'appalto.

(23) È possibile inserire un'alternativa a questa disposizione a discrezione delle parti prevedendo che: "Per ogni giorno di anticipo sulla data di ultimazione dei lavori indicata al comma 1, l'Appaltatore avrà diritto ad un premio pari a € (euro)".

ART. 13 GIORNI LAVORATIVI

1. Il Committente riconosce all'Appaltatore il diritto di tenere conto, nella programmazione dei lavori, dei periodi di sospensione per ferie estive (.....giorni lavorativi) e per ferie natalizie (..... giorni lavorativi) che si devono intendere già inclusi nel programma lavori redatto dall'Appaltatore.
2. Dal computo dei giorni utili saranno da escludere:
 - a. i giorni inerenti proroghe e/o sospensioni d'attività regolarmente concordate tra le Parti;
 - b. i giorni di sospensione dell'attività dell'Appaltatore dettata da necessità del Committente per verifiche e per maturare decisioni in merito ad eventuali lavori in variante e/o aggiuntivi;
 - c. i giorni di inattività causata dall'indisponibilità delle zone d'intervento;
 - d. i giorni di sciopero delle maestranze utilizzate dall'Appaltatore o dovuti ad altri impedimenti per cause di forza maggiore o imposti da Pubblica Autorità;

e. i giorni di sospensione dell'attività dell'Appaltatore giustificata inadempimento del Committente alle proprie obbligazioni contrattuali.

ART. 14
SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. I lavori devono essere sospesi, su iniziativa del Direttore dei Lavori (24), con dichiarazione scritta in apposito verbale, per cause di forza maggiore che possano portare pregiudizio alla regolare esecuzione dei lavori; in tal caso l'Appaltatore ha diritto ad un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori corrispondente ai giorni di sospensione o comunque in misura equa.

Per cause di forza maggiore s'intendono tutti quegli eventi indipendenti dalla volontà delle parti che impediscano totalmente o parzialmente i lavori. Sono considerate cause di forza maggiore: - a titolo esemplificativo e non esaustivo avverse condizioni atmosferiche, inondazioni, terremoti, frane, ritrovamenti archeologici, scioperi con esclusione di quelli a carattere aziendale.

2. Analogamente si procederà nel caso di sospensione dei lavori derivante da altre cause non imputabili all'Appaltatore o al Committente.

3. (25) Nei casi di cui al comma 1 e 2, ove la durata della sospensione o delle sospensioni, se più d'una, superi complessivamente il% del tempo contrattuale o complessivamente imesi, entrambe le parti potranno chiedere lo scioglimento del contratto. L'Appaltatore in tal caso avrà diritto alla corresponsione del compenso proporzionato al quantum delle opere eseguite, escluso ogni risarcimento del danno.

4. Nel caso in cui i lavori debbano essere sospesi per cause dipendenti dal Committente, l'Appaltatore, oltre alla corrispondente proroga dei termini di ultimazione, trascorso il% (26) del tempo contrattuale o complessivamente mesi avrà diritto al risarcimento dei danni subiti a seguito della sospensione (27).

5. Qualora la sospensione dei lavori per cause non imputabili all'Appaltatore si protragga oltre i 30 giorni consecutivi, l'Appaltatore ha diritto al pagamento del compenso per i lavori eseguiti sino alla data di inizio della sospensione stessa, ancorché a quel momento non sia stato raggiunto l'ammontare minimo, stabilito dall'art. 10 del presente contratto, per la liquidazione dello stato di avanzamento lavori (28).

6. Qualora la sospensione non sia totale, il Direttore dei Lavori (29), previo accordo con l'Appaltatore, stabilisce un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori.

7. Cessate le cause di sospensione, il Direttore dei Lavori (30) redige il verbale di ripresa dei lavori; sia il verbale di sospensione che quello di ripresa devono essere firmati sia dal Direttore Lavori sia dall'Appaltatore.

(24) Cfr. nota 32.

(25) Le parti potranno valutare se inserire nel contratto anche questa disposizione, che prevede la facoltà di scioglimento del contratto per ambedue le parti nel caso di sospensioni che perdurino per un certo tempo.

(26) Come in nota 25.

(27) Qualora il quantum del risarcimento sia prestabilito dalle Parti ed il Committente sia un consumatore, si deve tener presente che un importo manifestamente eccessivo dello stesso determinerebbe la vessatorietà della disposizione contrattuale ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. F, D.Lgs 206/2005. La disposizione, pertanto dovrebbe essere oggetto di specifica trattativa individuale tra le parti come previsto dall'art. 34 D. Lgs 206/2005.

(28) La seconda parte della disposizione si riferisce alla sola ipotesi in cui le Parti abbiano stabilito una modalità di pagamento secondo stati d'avanzamento lavori.

(29) Cfr. nota 32.

(30) Cfr. nota 32.

Capitolo V
RAPPRESENTANZA DELLE PARTI

ART. 15
DIREZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILI IN MATERIA DI SICUREZZA

1. Il Committente dichiara di avere affidato la Direzione dei Lavori a , con studio in (tel., fax, e-mail), iscritto nell'Albo dei/degli di , col n.
2. Il Committente dichiara altresì di avere incaricato a svolgere le funzioni di (31):
.....;
.....;
3. Il Committente riconosce e accetta l'operato del Direttore dei Lavori, quale suo rappresentante per tutto quanto attiene l'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto e per quant'altro previsto nel presente contratto (32).
4. Il Committente riconosce altresì, nei limiti delle rispettive competenze, l'operato delle altre figure indicate al comma 2 del presente articolo.
5. Le eventuali modificazioni agli incarichi evidenziati ai commi 1 e 2, che dovessero intervenire dopo la stipula del presente contratto, avranno efficacia nei confronti dell'Appaltatore solo se comunicate tempestivamente a quest'ultimo in forma scritta con raccomandata A.R..

(31) Dovranno essere inserite tutte le figure professionali che ricorrono nella realizzazione dell'appalto, a mero titolo esemplificativo si ricordano:

- il responsabile dei lavori ai sensi del D. Lgs 81/08;
- il coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
- il Direttore Lavori per le strutture;
- il Direttore Lavori per gli impianti;
- il Collaudatore per le strutture in corso d'opera;
- il Geologo;
- il Geotecnico;
-

(32) E' possibile inserire un'alternativa: "il Committente si riserva di riconoscere e accettare espressamente per iscritto le decisioni del Direttore dei Lavori per quanto attiene all'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto e per quant'altro previsto nel presente contratto che non abbia natura eminentemente tecnica". Il Committente potrà inoltre individuare in modo specifico i compiti del Direttore dei Lavori, delimitando compiutamente i poteri dello stesso anche in relazione alle diverse fasi dei lavori e al suo potere di rappresentanza del Committente.

ART. 16
POTERI E RESPONSABILITA' DEL DIRETTORE DEI LAVORI (33)

1. Il Direttore dei Lavori ha poteri di direzione e controllo tecnico - contabile dei lavori ai quali è preposto. Egli è interlocutore in via esclusiva dell'Appaltatore per gli aspetti tecnici del contratto e in particolare ha il compito:
 - a. di verificare la conformità dei lavori via via al progetto e alle autorizzazioni, nonché al contratto;
 - b. di verificare che l'Appaltatore utilizzi materiali idonei e accorgimenti tecnici e costruttivi tali da garantire un'esecuzione a regola d'arte;
 - c. di provvedere all'aggiornamento degli elaborati progettuali se impartisce direttive che si discostino dal progetto;
 - d. di provvedere ad ogni adempimento necessario per consentire la regolare esecuzione di eventuali variazioni e/o aggiunte in corso d'opera.

2. L'Appaltatore potrà sempre ottenere che gli ordini e le istruzioni impartite dal Direttore dei Lavori vengano comunicate in forma scritta, anche nei casi in cui la stessa non sia prevista come necessaria dal presente contratto.

3. L'Appaltatore è tenuto ad osservare gli ordini e le decisioni del Direttore dei Lavori.

4. È fatta salva la facoltà dell'Appaltatore di avanzare per iscritto le proprie osservazioni e richieste rispetto agli ordini del Direttore dei Lavori e di iscrivere riserve nella contabilità dei lavori nei modi e tempi previsti dal successivo art. 24 (34).

(33) Cfr. nota 32 in relazione ai poteri e compiti del Direttore dei Lavori di cui si dovrà tenere conto anche nella formulazione della presente disposizione contrattuale.

(34) Quest'ultimo comma troverà applicazione nella sola ipotesi in cui le parti intendano inserire nel presente accordo l'art. 24 che disciplina le riserve.

ART. 17

RESPONSABILE DEL CANTIERE

1. L'Appaltatore affida la responsabilità del cantiere adomiciliato in

2. L'Appaltatore rimane responsabile nei confronti del Committente dell'operato del Responsabile del Cantiere.

3. Al Responsabile del Cantiere competono:

a. l'organizzazione e la disciplina del cantiere;

b. la cura dell'osservanza delle disposizioni atte a evitare infortuni sul lavoro e danni a terzi.

ART. 18

PERSONE AUTORIZZATE A RISCOOTERE PAGAMENTI

1. L'Appaltatore autorizza a riscuotere, ricevere, quietanzare le somme a lui dovute in conto e a saldo le seguenti persone:

(35).....

(35) Vanno inserite le generalità dei soggetti, in modo che siano compiutamente identificabili, e le modalità di pagamento.

Capitolo VI

ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 19

RIMOZIONE E PROTEZIONE DI COSE DEL COMMITTENTE O DI TERZI

1. Il Committente deve provvedere, a propria cura e spese ed in tempo utile rispetto alla data di inizio dei lavori, a far rimuovere, ovvero a dotare di adeguata protezione, le cose, proprie o di terzi, poste nei luoghi interessati dai lavori, che possano intralciare l'esecuzione dei lavori stessi o che possano esserne danneggiate.

2. Nel caso in cui il Committente non provveda a quanto previsto nel comma precedente, l'Appaltatore con apposita comunicazione scritta fissa un termine non inferiore a giorni, decorsi inutilmente i quali può provvedere direttamente agli adempimenti di cui sopra addebitando le relative spese al Committente.

3. I ritardi provocati dall'esecuzione dei suddetti incumbenti preliminari danno all'Appaltatore il diritto a ottenere un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori.

4. In ogni caso l'Appaltatore non risponde dei danni causati a cose del Committente o di terzi dall'inadempimento del Committente stesso agli obblighi di cui al primo comma.

ART. 20

PRESTAZIONI IN ECONOMIA (36)

1. Il Committente si riserva la facoltà di far svolgere lavori in economia, intesi come prestazioni non ricomprese nell'oggetto del contratto quale risultante dalla disciplina dell'appalto e dagli elaborati progettuali allegati, stabilendo sin d'ora che l'importo degli stessi non potrà in ogni caso superare la percentuale del(37) del corrispettivo dell'appalto.

2. In particolare saranno contabilizzate in economia le prestazioni di manodopera, le forniture di materiali, i noleggi e i trasporti richiesti o riconosciuti come tali dal Direttore dei Lavori (38), quali ad esempio (39):

- opere che comportino particolari oneri non previste in contratto;
- modifiche ad opere già eseguite limitatamente a quelle non suscettibili di valutazione a misura;
- assistenza all'esecuzione di impianti e alla posa in opera di manufatti affidati dal Committente ad altri soggetti, se non espressamente previste nel Capitolato Speciale d'Appalto;
-

3. Le prestazioni di manodopera, le somministrazioni di materiali, noleggi e trasporti che il Direttore dei Lavori (40) avrà riconosciuto doversi contabilizzare in economia, saranno valutate per le quantità effettive e ai prezzi unitari del prezziario opere edili della Camera di Commercio di ovvero con le seguenti modalità.....

4. Le prestazioni in economia saranno contabilizzate e liquidate con le stesse modalità e termini previsti per i lavori oggetto dell'appalto, con esclusione dell'assoggettamento alle eventuali ritenute di garanzia di cui al successivo art. 28.

(36) Si fa presente che mentre nell'ipotesi di appalto a corpo le lavorazioni in economia sono quelle non comprese nell'oggetto del contratto come risultante dalla disciplina dell'appalto medesimo e dagli elaborati progettuali allegati al contratto stesso, ivi compreso il computo metrico dei lavori; nel contratto d'appalto a misura sono tali quelle che non sono individuate nella descrizione delle singole voci del lavoro. Si tratta conseguentemente di prestazioni ulteriori rispetto a quelle formalizzate dal contratto che il Committente, eventualmente tramite il Direttore dei Lavori, chiede di eseguire nel corso dell'esecuzione del rapporto contrattuale nel momento in cui se ne ravvisi la necessità e che, proprio perché non ricomprese nell'oggetto del contratto, devono trovare una propria forma di corrispettivo. Le parti potranno indicare nel contratto la percentuale dei lavori in economia consentiti.

(37) Indicare la percentuale determinata dalle parti.

(38) Cfr. nota 32.

(39) Le parti potranno spuntare le caselle di interesse e in alternativa indicare altre tipologie di lavorazioni da contabilizzare in economia.

(40) Cfr. nota 32.

ART. 21

VARIAZIONI E AGGIUNTE

1. Ferma l'applicabilità dell'art. 1660 c.c., il Committente, tramite il Direttore dei Lavori (41), ha il diritto di apportare variazioni ai lavori in progetto, ordinate per iscritto, purché siano contenute nei limiti del sesto di cui all'art. 1661, comma primo, del c.c., non importino notevoli modificazioni alla natura dell'opera o ai quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel presente contratto e sempreché sussistano le necessarie autorizzazioni amministrative, corrispondendo all'Appaltatore un compenso per i maggiori lavori eseguiti anche se il prezzo dell'appalto sia stato stabilito a corpo.

2. Le variazioni degli importi dei vari lavori in aumento o in diminuzione saranno ordinate esclusivamente dal Direttore dei Lavori (42) per iscritto e con congruo anticipo all'Appaltatore e, ove necessario, dovranno essere integrate da un accordo sui nuovi

prezzi che dovranno anche tenere conto degli oneri per la sicurezza. Entrambi i documenti dovranno essere controfirmati, per adesione e accettazione, dal Committente.

3. L'accordo sui prezzi relativi ai lavori in variante si dovrà basare sui costi della manodopera già concordati nell'offerta nonché sui costi degli eventuali materiali non previsti in contratto, ragguagliandoli, ove possibile, al costo delle lavorazioni consimili presenti in contratto.

4. L'Appaltatore non potrà apportare alle opere appaltate modifiche, aggiunte o soppressioni di qualsiasi natura o entità senza preventiva autorizzazione scritta del Committente, ai sensi dell'art. 1659, commi 1 e 2, c.c. (43). Per le variazioni e le aggiunte avrà diritto al compenso da concordarsi tra le parti con le modalità di cui al precedente terzo comma.

5. Il pagamento dei lavori eseguiti a titolo di variazioni e/o aggiunte avverrà con le medesime modalità e termini previsti dall'art. 10 del presente contratto per i pagamenti dei lavori principali, sommandosi ad essi.

6. Resta fermo quanto disposto dall'art. 12, comma 10, del presente contratto.

(41) Cfr. nota 32.

(42) Cfr. nota 32.

(43) Art. 1659 c.c.: "L'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate. L'autorizzazione si deve provare per iscritto".

ART. 22

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

1. Il Committente e/o il Responsabile dei Lavori verificano l'adempimento degli obblighi gravanti sul Coordinatore della Progettazione e sul Coordinatore per l'Esecuzione dei Lavori e provvedono alle altre attività in materia di sicurezza imposte loro dalla legge.

2. Il Coordinatore per l'Esecuzione dei Lavori, sulla base del Piano di Sicurezza, ai sensi di quanto disposto dall'art. 92 del D. Lgs. 81/2008, provvede a:

a. verificare l'applicazione, da parte dell'Appaltatore, dei subappaltatori e di ogni altro soggetto a qualunque titolo coinvolto nell'esecuzione dei lavori, delle disposizioni loro pertinenti contenute nel piano di Sicurezza e di Coordinamento e la corretta applicazione delle relative procedure di lavoro;

b. verificare l'idoneità del Piano Operativo di Sicurezza (POS), da considerare come piano complementare di dettaglio del Piano di Sicurezza e Coordinamento, assicurandone la coerenza con quest'ultimo, e adeguare il Piano di Sicurezza e Coordinamento e il fascicolo di cui all'art. 91, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 81/2008, in relazione all'evoluzione dei lavori e alle eventuali modifiche intervenute, valutando le proposte dell'Appaltatore e dei propri subappaltatori dirette a migliorare la sicurezza in cantiere, nonché verificare che gli anzidetti soggetti adeguino, se necessario, i rispettivi Piani Operativi di Sicurezza;

c. organizzare tra i datori di lavoro, ivi inclusi i lavoratori autonomi, la cooperazione e il coordinamento delle attività, nonché la loro reciproca informazione;

d. verificare l'attuazione di quanto previsto negli accordi tra le parti sociali, al fine di realizzare il coordinamento tra i rappresentanti della sicurezza finalizzato al miglioramento della sicurezza in cantiere;

e. segnalare al Committente o al Responsabile dei Lavori, previa contestazione scritta all'Appaltatore e ai subappaltatori, le inosservanze alle disposizioni di legge e alle prescrizioni del Piano di Sicurezza e Coordinamento, e in conseguenza proporre la sospensione dei lavori, l'allontanamento delle imprese o dei lavoratori autonomi dal cantiere, o la risoluzione del contratto;

f. sospendere le singole lavorazioni, in caso di pericolo grave e imminente fino alla verifica degli avvenuti adeguamenti effettuati dalle imprese interessate.

ART. 23 CONTABILITÀ DEI LAVORI

1. I documenti amministrativo - contabili che devono essere predisposti in contraddittorio tra il Direttore dei Lavori (44) e l'Appaltatore sono quelli di seguito indicati (45):

- libretto delle misure;
- registro di contabilità;
- stati avanzamento lavori, quando previsti;
- certificati di pagamento;
- Giornale dei Lavori;
- conto finale.

(44) Cfr. nota 32.

(45) Andranno selezionate le caselle che interessano in relazione all'entità e complessità dell'appalto.

ART. 24 CRITERI DI MISURAZIONE

1. La misurazione delle singole categorie di lavori eseguiti avverrà con i criteri stabiliti:
- a. nel Capitolato Speciale d'Appalto;
 - b. secondo le seguenti modalità.....

Capitolo VII VERIFICA DEI LAVORI

ART. 25 ACCERTAMENTI IN CORSO D'OPERA (46)

1. (47) In corso d'opera potranno essere effettuati sopralluoghi ed eseguiti collaudi parziali, su giustificata richiesta di una delle parti che se ne accollerà le spese, per accertare la natura e la qualità delle opere eseguite.

2. Al termine del sopralluogo sarà redatto un verbale di constatazione dello stato riscontrato, sottoscritto dall'Appaltatore o da un suo rappresentante e dal Direttore dei Lavori.

3. Qualora nel corso dei lavori si accerti che la loro esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite nel contratto, il Direttore dei Lavori può fissare un congruo termine entro il quale l'Appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine il Committente avrà facoltà di dichiarare per iscritto che il contratto è risolto, salvo il diritto al risarcimento del danno. In ogni caso la continuazione del rapporto contrattuale non pregiudica il diritto del Committente al risarcimento del danno.

(46) Le parti potranno valutare se inserire una ulteriore disposizione contrattuale, che precede la presente, in funzione del tipo di appalto oggetto del contratto stesso, tenendo conto di quanto indicato alla nota n. 32 in relazione ai compiti e poteri affidati al Direttore: "DOMANDE E RISERVE DELL'APPALTATORE"

1. Eventuali pretese di maggiori corrispettivi o di natura risarcitoria, cui l'Appaltatore ritiene di aver diritto dovranno essere iscritte nel registro di contabilità, a pena di decadenza, all'atto della firma immediatamente successiva all'insorgenza del fatto determinante il pregiudizio indicando con precisione le somme che lo stesso ritiene gli siano dovute e le relative ragioni.

2. Nel caso in cui l'Appaltatore sottoscriva gli atti dell'appalto con riserva, egli deve, nel termine di quindici giorni, a pena di decadenza, esplicitare le sue riserve relative allo stato avanzamento lavori formulando e sottoscrivendo nel registro di contabilità le corrispondenti domande di indennità, indicando con precisione le somme che ritiene gli siano dovute e le ragioni di ciascuna domanda.

3. Nel caso in cui, per causa non imputabile all'Appaltatore, il registro di contabilità non venga messo nella disponibilità di questi per gli adempimenti di cui al comma precedente, la riserva potrà essere esplicitata a mezzo di lettera raccomandata A.R. da inviare, nell'anzidetto termine di quindici giorni, al Committente e al Direttore dei Lavori.

4. In presenza di fatti che comportino per l'Appaltatore un pregiudizio tale da non esaurirsi immediatamente, e fino alla loro cessazione, le domande di cui ai commi 1 e 2 andranno ripetute all'atto delle successive sottoscrizioni del registro di contabilità al fine di aggiornare la quantificazione delle somme oggetto della pretesa inizialmente iscritta.

5. Le domande di cui ai commi 1 e 2 in ogni caso dovranno essere espressamente confermate nel conto finale, in caso contrario esse si intenderanno abbandonate.

6. Sulle domande avanzate dall'Appaltatore, il Direttore dei Lavori dovrà esporre nel registro le proprie motivate deduzioni entro i successivi quindici giorni, consentendone l'immediata cognizione all'Appaltatore. Il pagamento delle somme eventualmente offerte dal Committente e accettate dall'Appaltatore dovrà avvenire entro..... giorni da detta accettazione.

7. Valutate le domande dell'Appaltatore nel termine di cui al comma 6 ed espresse le proprie deduzioni, il Direttore dei Lavori convoca subito una riunione allo scopo di definire un accordo bonario con l'Appaltatore; ove non fosse possibile l'accordo durante lo svolgimento delle opere, la definizione delle riserve viene rimandata immediatamente dopo l'emissione del verbale di ultimazione lavori. In caso di mancato accordo si procederà alla soluzione delle controversie secondo quanto previsto dal presente contratto.

(47) Si confronti per questa disposizione la nota n. 32 in merito ai poteri e compiti del Direttore dei Lavori.

ART. 26

VERIFICA FINALE (48)

1. (49) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1665 c.c., oggetto della verifica finale è accertare, in contraddittorio tra il Direttore dei Lavori e/o il Committente (50) e l'Appaltatore, che l'esecuzione dei lavori sia avvenuta compiutamente e secondo le prescrizioni contrattuali.

2. Le operazioni di verifica dovranno essere completate entro giorni dalla data del verbale di ultimazione dei lavori di cui all'art. 12, comma 4, del presente contratto.

3. L'inizio delle operazioni di verifica verrà comunicato dal Direttore dei Lavori e/o dal Committente all'Appaltatore a mezzo di lettera raccomandata A.R. che dovrà pervenire allo stesso con almeno giorni di anticipo rispetto alla data di inizio. Osservate le formalità del preavviso, le operazioni di verifica finale potranno svolgersi anche in assenza dell'Appaltatore qualora sia garantita la presenza di almeno due testimoni.

4. Entro giorni dal termine delle operazioni di verifica verrà sottoscritto tra le parti il relativo verbale. Qualora l'esito della verifica finale risulti positivo, il verbale conterrà anche l'accettazione dei lavori senza riserve con contestuale consegna del bene.

5. Qualora dall'esito della verifica risulti necessario porre in essere ulteriori interventi per l'ultimazione dei lavori secondo le prescrizioni contrattuali, il verbale di cui al precedente comma 4 indicherà la natura di tali interventi e stabilirà il termine entro il quale gli stessi dovranno essere ultimati, nonché le modalità per la loro verifica.

6. Nell'ipotesi di accettazione dei lavori eseguiti con riserve per eventuali vizi o difetti riscontrati oppure di dichiarazione scritta di non accettazione, corredata dai motivi, il verbale di cui al comma 4 dovrà indicare gli interventi necessari per porre rimedio agli eventuali vizi e/o difetti riscontrati, entro un congruo termine.

7. Qualora il Direttore dei Lavori e/o il Committente, senza giustificati motivi, tralasci di procedere alle predette verifiche, ovvero non le porti a termine entro i termini ivi stabiliti, l'opera si considererà accettata.

8. Ove l'Appaltatore non provveda agli interventi convenuti ai precedenti commi 5 e 6 entro i termini concordati, è in facoltà del Direttore dei Lavori e/o del Committente assegnare un ulteriore termine a mezzo di raccomandata A.R., decorso il quale potrà far eseguire direttamente detti interventi, addebitandone i costi all'Appaltatore.

9. L'appaltatore si impegna a consegnare tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio del certificato di agibilità ivi comprese le dichiarazioni di conformità di cui all'art.

25, comma 1, lett. c del D.P.R. 380/2001 entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori oggetto del provvedimento amministrativo.

(48) Si precisa che è opportuno che la verifica finale dell'opera venga comunque effettuata prima della comunicazione al Comune di ultimazione lavori in relazione al titolo abilitativo rilasciato.

(49) Le parti possono stabilire che la verifica finale dell'opera venga svolta da un collaudatore incaricato dal Committente nell'ipotesi in cui i lavori assumano particolare complessità tecnica.

(50) Ai sensi dell'art. 1665 del c.c. la verifica dell'opera spetta al Committente. Molto spesso avviene tuttavia che il Committente deleghi al Direttore dei Lavori anche l'attività di verifica dell'opera.

Per tale motivo pertanto nella formulazione della disposizione contrattuale si è preferito indicare tanto il Direttore dei Lavori quanto il Committente. Il soggetto che poi in concreto effettuerà la verifica dell'opera dipenderà sostanzialmente dall'ampiezza dei poteri conferiti al Direttore dei Lavori dal Committente (sul punto cfr. anche nota 32).

Capitolo VIII **GARANZIE**

ART. 27 **GARANZIE DELL'APPALTATORE**

1. L'Appaltatore garantisce che tutte le opere descritte nei documenti allegati al presente contratto saranno compiutamente eseguite a regola d'arte, con l'impiego di materiali di qualità, di personale di adeguata specializzazione (51).
2. L'Appaltatore garantisce quanto eseguito nei limiti e entro i termini previsti dagli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.
3. A garanzia della completa e corretta esecuzione di tutte le obbligazioni assunte dall'Appaltatore con il contratto d'appalto, nel caso che il relativo prezzo venga regolato tramite ratei costanti o stati d'avanzamento lavori, in occasione dell'erogazione di ogni singola rata di acconto e fino all'accettazione dell'opera il Committente effettuerà sull'importo della stessa una ritenuta pari al% del relativo ammontare al netto di IVA.
4. L'ammontare complessivo delle ritenute effettuate ai sensi del comma precedente dovrà essere corrisposto all'Appaltatore entro 30 giorni dall'accettazione dei lavori di cui all'art. 27 del presente contratto.
5. Nessuna ritenuta sarà effettuata nel caso in cui la forma di pagamento prevista dalle parti preveda rate in scadenza oltre la data fissata per la verifica finale.
6. E' data facoltà all'Appaltatore di sostituire la garanzia di cui al comma 3 del presente articolo, con fideiussione bancaria o assicurativa (52) di ammontare pari alla percentuale ivi indicata, applicata all'importo complessivo dell'appalto. In tal caso, la fideiussione dovrà essere consegnata dall'Appaltatore prima dell'inizio dei lavori. Copia di detta fideiussione verrà consegnata al Committente e avrà durata fino al momento dell'accettazione delle opere del presente contratto.

(51) Nell'ipotesi che sia richiesto all'Appaltatore di eseguire lavorazioni su o con materiali forniti direttamente dal Committente, le parti possono prevedere che "l'Appaltatore è tenuto a garantire l'esecuzione a regola d'arte dei lavori eseguiti valutando preventivamente la qualità dei materiali forniti in contraddittorio con il Direttore dei Lavori/Committente comunicando per iscritto eventuali contestazioni".

(52) Potrà essere specificata un'eventuale preferenza o limitazione in ordine all'Istituto Bancario o Assicurativo che dovrà prestare la fideiussione.

ART. 28 **GARANZIE DEL COMMITTENTE**

1. A garanzia del pagamento all'Appaltatore del corrispettivo contrattuale il Committente fornisce le seguenti garanzie:

2. Il Committente dichiara che i lavori oggetto del contratto d'appalto sono finanziati (53).....

3. Nel caso che il finanziamento totale o parziale dei lavori dipenda da mutuo bancario, contestualmente alla stipula del presente contratto, dovrà essere consegnata all'Appaltatore copia della comunicazione di concessione del mutuo rilasciata dall'Istituto di credito prescelto. Successivamente, ma in ogni caso prima del raggiungimento di un importo in lavori eseguiti pari a €....., il Committente è tenuto a trasmettere all'Appaltatore copia del contratto di mutuo stipulato con l'Istituto di credito finanziatore.

(53) Riportare in alternativa:

-interamente con risorse proprie;

-interamente con ricorso a mutuo bancario;

- con risorse proprie per un ammontare pari a €, per la parte rimanente con ricorso a mutuo bancario;

-altre ipotesi.

Capitolo IX DISPOSIZIONI FINALI

ART. 29 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Nel caso di grave inadempimento dell'Appaltatore e nelle altre ipotesi espressamente previste nel presente contratto, dall'art. 1668 c.c. e da altre disposizioni legge, il Committente potrà chiedere la risoluzione in danno del contratto stesso, dandone comunicazione all'Appaltatore con lettera raccomandata A.R. con specificazione dei motivi allegando, altresì, apposita relazione tecnica nei casi di inadempimento dovuti a negligenza nell'esecuzione dei lavori.

2. Per grave inadempimento dell'Appaltatore si intende, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

a. l'esecuzione dei lavori in totale contrasto con le normali tecniche esecutive e/o in totale difformità dal contratto, per i quali non sia sufficiente un intervento di adattamento bensì sia necessario un rifacimento totale;

b. esecuzione di subappalti senza autorizzazione del Committente.

3. Nelle ipotesi di cui ai punti che precedono all'Appaltatore spetterà unicamente il pagamento dei lavori già eseguiti e dei materiali a pie' d'opera presenti, senza alcun onere aggiuntivo, fermo restando l'obbligo dell'Appaltatore di risarcire al Committente tutti i danni conseguenti alla risoluzione contrattuale.

ART. 30 RECESSO UNILATERALE DEL COMMITTENTE

1. Il Committente si riserva la facoltà, in accordo con il Direttore Lavori, di recedere unilateralmente dal contratto ai sensi dell'art. 1671 c.c. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata A.R., corrispondendo all'Appaltatore, oltre all'indennizzo per mancato guadagno, anche il compenso per i lavori eseguiti e le spese sostenute sino al momento del recesso.

ART. 31 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.
2. Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005 (54).

(54) Si suggerisce l'inserimento della presente clausola arbitrale di cui al Regolamento Unioncamere di Arbitrato Amministrato delle Camere di Commercio 2007: «2. Nel caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di ... Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo (indicare: "secondo diritto" oppure "secondo equità") nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del codice di procedura civile», sempre con l'avvertenza che qualora il contratto veda quale parte un consumatore, tale clausola deve essere fatta oggetto di apposita trattativa tra le Parti, ai sensi dell'art. 34 quarto comma del D.Lgs. 206/2005 "Codice del consumo", per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell'art. 33, lett. t, del medesimo D.Lgs.

ART. 32 REGISTRAZIONE

1. Il presente contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso. I costi dell'eventuale registrazione graveranno sulla parte che se ne avvalga.

ART. 33 PRIVACY

1. L'appaltatore tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. (55)
2. I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003). (56)
3. Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Impresa, al quale il cliente potrà indirizzare (indicare modalità) presso la sede, ogni richiesta. (57)
4. L'appaltatore si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.
5. I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
6. L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa.
7. In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

8. Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

(55) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(56) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(57) "Salvo che non sia stato nominato dall'impresa un responsabile nella persona del Sig.".

ART. 34 RINVIO

1. Per quanto non esplicitamente disposto nel presente contratto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e alle altre disposizioni di legge.

Firma del Committente

Firma dell'Appaltatore

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile si approvano le seguenti clausole; art. 4 (cessione e subappalto); art. 5 (obblighi e oneri del committente); art. 6 (obblighi e oneri dell'appaltatore); art. 7 (personale e oneri previdenziali e assicurativi); art. 11 (ritardo nei pagamenti); art. 12 (termini di esecuzione dei lavori e penali); art. 14 (sospensione dei lavori); art. 17 (responsabile del cantiere); art. 19 (rimozione e protezione di cose del committente o di terzi); art. 21 (variazioni e aggiunte); art. 25 (accertamenti in corso d'opera); art. 26 (verifica finale); art. 27 (garanzie dell'appaltatore), art. 28 (garanzie del committente); art. 29 (risoluzione del contratto); art. 30 (recesso unilaterale del Committente).

Firma del Committente

Firma dell'Appaltatore

_____, li _____

CONTRATTO TIPO
PRELIMINARE
DI COMPRAVENDITA
IMMOBILIARE

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, i signori:

- (Tizio) nato a il giorno, residente a, via n., codice fiscale, di stato civile, in prosieguo denominata anche "parte promittente venditrice";
- (Caio), nato a il giorno, residente a, via n., codice fiscale, di stato civile, in prosieguo denominato anche "parte promissaria acquirente",

convengono e stipulano quanto segue:

1) Oggetto del contratto

(Tizio) si obbliga a cedere e vendere a (Caio), che si obbliga ad acquistare per sè, persona, impresa o ente da nominare al momento della stipula del definitivo, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di, Via n., costituita da al piano, con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto in catasto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI

SEZIONE - FOGLIO

Mappale Subalterno, z.c., classe,, categoria, rendita catastale vani o superficie

CONFINI: Salvi i più precisi e come in fatto.

PLANIMETRIA: ad esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione le parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, dalle stesse controfirmata, si allega al presente atto sotto la lettera "....." e che le parti dichiarano e riconoscono essere conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI: nella promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

PROVENIENZA: dichiara la parte promittente venditrice che il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto è ad essa pervenuto come segue:

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

- atto di compravendita Notaio di in data <data> con il n.
di Repertorio, ivi registrato il giorno <data> al n. atti </pubblici/privati> e trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di in data <data> ai n.ri
.....;

<oppure> - successione </legittima/testamentaria> in morte di, nat</o/a> a
..... il giorno e decedut</o/a> a il giorno, di cui la dichiarazione
di successione registrata a il al n. vol. ed il
relativo certificato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di in
data ai n.ri

Per effetto del presente contratto, pertanto, la parte promittente venditrice rimane obbligata a
prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed a procurare alla parte
promissaria acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto¹.

2) Garanzie della parte promittente venditrice

La parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile de quo, l'agibilità, la
sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
(se ci sono formalità), ad eccezione della seguente formalità eseguita presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di

* ipoteca in data ai nn. a favore di "....." per un montante
ipotecario ad euro

Tale ipoteca dovrà risultare cancellata per la data del definitivo a cura e spese della parte
promittente venditrice.

È fatta in ogni caso rinuncia espressa ad ogni ipoteca legale.

L'immobile sopra descritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo, a
cura e spese della parte promittente venditrice, reso libero se risultassero ulteriori iscrizioni
ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, oltre ad essere nella piena disponibilità della parte
promittente venditrice.

L'immobile dovrà essere altresì libero da persone anche interposte.

oppure

L'immobile è oggetto di un contratto di locazione con scadenza il

¹ Si consiglia di procedere alla dichiarazione di nomina del terzo entro e non oltre il termine di 3 giorni, al
fine di evitare che il contratto sia considerato da parte dell'Agenzia delle Entrate come una "cessione di
contratto" e che non possa poi scomputarsi in sede di imposta da pagare al momento della stipulazione
del contratto definitivo l'imposta già pagata per la caparra confirmatoria e per l'acconto prezzo in caso di
registrazione del preliminare.

La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulla proprietà, nonché l'indisponibilità dell'immobile in capo alla parte promittente venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno "ipso iure" la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, e comprende ogni annesso e connesso, pertinenza, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c., come risulta dal Regolamento di condominio allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto., connesso, pertinenza, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti.

La parte promittente venditrice dichiara che non esistono pendenze condominiali per contributi ordinari e spese straordinarie, e che non esistono liti pendenti relative a questioni condominiali; a tal uopo si conviene che saranno a carico della parte promittente venditrice ogni spesa condominiale, derivante da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio fino alla data odierna.

Le parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi occulti che possano comprometterne il normale uso così come dichiarato dalla parte promittente venditrice.

La parte promittente venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.

Viene prestata fin d'ora garanzia di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, mentre la loro eventuale messa a norma secondo le disposizioni attualmente vigenti nel momento in cui sarà stipulato il contratto definitivo di compravendita saranno a carico di parte promissaria acquirente.

La parte promittente venditrice dichiara e garantisce che l'immobile oggetto del presente contratto è in regola con la vigente normativa energetica.

La parte promittente venditrice si impegna a consegnare alla parte promissaria acquirente, al momento dell'atto traslativo, l'attestato di certificazione energetica relativo all'immobile in oggetto prescritto dal D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

3) Dichiarazioni urbanistiche e di conformità amministrativa

1) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI ANTE 1 SETTEMBRE 1967: Per quanto possa occorrere, benché il presente contratto non abbia natura traslativa o costitutiva di diritti reali, LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE, DICHIARA, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, CHE LE OPERE DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGETTO SONO INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL GIORNO 1 SETTEMBRE 1967,

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

(ipotesi eventuale) e che successivamente il Comune di ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- concessione
- sanatoria

II) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI POST 1 SETTEMBRE 1967:

LA PARTE VENDITRICE, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, DICHIARA che il fabbricato di cui quanto in oggetto costituisce porzione è stato edificato in forza ed in conformità ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di

* </LICENZA EDILIZIA/CONCESSIONE EDILIZIA/PERMESSO DI COSTRUIRE> n. <numero concessione> in data <data> protocollo n.;

* variante in corso lavori n. <numero concessione> in data <data> protocollo n.;

* D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) in data <data> protocollo n.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con provvedimento in data <data> protocollo n. (inizio lavori in data <data> e fine lavori in data <data>).

Dichiara e garantisce da ultimo che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni e leggi successive e che pertanto l'immobile deve ritenersi conforme ed in regola con la normativa urbanistica ed edilizia.

4) Stipulazione dell'atto definitivo di compravendita

L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno a ministero di Notaio a scelta di parte promissaria acquirente (con preavviso da comunicarsi alla parte promittente venditrice almeno venti giorni prima della data stabilita per l'atto notarile) e contestualmente al rogito la parte promissaria acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile.

Le parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale.

La parte promittente venditrice si obbliga a produrre al Notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010 in G.U. n. 125 Serie generale del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n. 122 (in G.U. n. 176 - Suppl. Ord. 174/L del 30

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

luglio 2010) si impegna ad ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

5) Caparra e ripartizione delle spese dell'atto definitivo

Al momento della stipula del contratto notarile definitivo le somme versate a titolo di caparra confirmatoria saranno computate in conto prezzo dell'immobile.

Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della parte promissaria acquirente ad eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della parte promittente venditrice e salvo quanto altro per legge.

6) Prezzo e pagamento

Il prezzo della vendita viene convenuto ed accettato dalle parti nella somma di euro ed è regolato come segue:

- euro, a titolo di caparra confirmatoria - sono stati versati già prima d'ora dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice a mezzo degli assegni circolari infra citati e per detto e tanto importo la parte promittente venditrice rilascia corrispondente quietanza;

- euro, ancora dovuti a saldo, dovranno essere pagati a mezzo di assegni circolari/bonifico bancario e nel rispetto della normativa valutaria vigente contestualmente alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo di compravendita.

7) Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale

Per quanto occorrer possa, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 comma 22° del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 248/2006, LE PARTI, DICHIARANO:

A) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE: "che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., dell'Agenzia, con sede in, partita IVA, legale rappresentante signor, nato a il giorno, codice fiscale, iscritto/a al n. nella Sezione degli Agenti Immobiliari presso il Ruolo Mediatori della C.C.I.A.A. di.....ovvero, ai sensi del D.Lgs. n. 59/10 e della L. n. 122/10, al n.....del Registro Imprese/REA della Camera di Commercio di....., dal....., la quale ha percepito da parte di essa promittente venditrice a titolo di

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

provvigione e di rimborso spese la complessiva somma di euro, I.V.A. compresa, a mezzo di assegno bancario non trasferibile n. [...], emesso dalla banca [...], in data [...], tratto sul c/c n. [...], intestato a [...]; < inserire estremi assegno >;

B) LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE: "che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., dell'Agenzia, con sede in, partita IVA, legale rappresentante signor, nato a il giorno, codice fiscale, iscritto/a al n. nella Sezione degli Agenti Immobiliari presso il Ruolo Mediatori della C.C.I.A.A. di.....ovvero, ai sensi del D.Lgs. n. 59/10 e della L. n. 122/10, al n.....del Registro Imprese/REA della Camera di Commercio di....., dal....., la quale ha percepito da parte di essa promissaria acquirente a titolo di provvigione e di rimborso spese la complessiva somma di euro, I.V.A. compresa, a mezzo di assegno bancario non trasferibile n. [...], emesso dalla banca [...], in data [...], tratto sul c/c n. [...], intestato a [...]; < inserire estremi assegno >;

C) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE E LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE:
"che la caparra confirmatoria di cui sopra detto è stata regolata a mezzo di:
- assegno circolare non trasferibile n. [...], emesso dalla banca [...], in data [...], per l'importo di Euro [...], tratto sul c/c n. [...], intestato a [...]; < inserire estremi assegno >;

8) Clausola risolutiva espressa

Tutte le clausole, gli elementi, obblighi ed oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà ipso iure la risoluzione del contratto ex art. 1456 e seguenti C.C. dando luogo alle responsabilità conseguenti.

9) Ripartizione delle spese dell'atto preliminare di compravendita

In considerazione di quanto stabilito dalla normativa vigente in ordine alla solidarietà tributaria del mediatore per il pagamento delle imposte e tasse relative alla registrazione del presente contratto preliminare, le parti conferiscono mandato all'Agenzia, e per essa al suo legale rappresentante, affinché ne curi la registrazione per loro conto, versando alla stessa le relative somme che si quantificano in euro

Le spese del presente contratto inerenti e conseguenti sono a carico della parte promissaria acquirente, salvo solo quanto per legge diversamente stabilito.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

10) Clausola di risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato in quanto compatibile con la normativa vigente in materia.

11) Riservatezza dei dati personali

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto in oggetto.

LUOGO E DATA _____

LETTO, FIRMATO E SOTTOSCRITTO

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

Contratto-tipo
di

PRELIMINARE
DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE
DI PORZIONE DI EDIFICIO DA COSTRUIRE

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE DI PORZIONE DI EDIFICIO DA COSTRUIRE AI SENSI DEL D. LGS. 20 GIUGNO 2005 N. 122

Tra i sottoscritti signori:

_____ nato a _____ il _____ residente a _____ in _____ codice fiscale _____ domiciliato a _____ in _____, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione / Amministratore Delegato / procuratore / in nome e per conto della società _____ con sede in _____, via _____, capitale sociale interamente versato pari ad Euro _____ codice fiscale _____ e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____ a quanto infra autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data _____

(di seguito indicata anche: "Parte Promittente Venditrice")

e

_____ nato a _____ il _____ residente a _____ in _____ codice fiscale _____ domiciliato a _____ in _____, coniugato in comunione / separazione dei beni;

(di seguito indicata anche: "Parte Promissaria Acquirente"),
(e congiuntamente indicate anche: "Contraenti" o "Parti contraenti")

premesse che

- a) in forza di atto notarile Notaio _____ n. rep. _____, la Parte Promittente Venditrice è titolare del diritto di proprietà e/o di superficie sull'area su cui insisterà l'edificando Complesso, di cui si allega la planimetria sotto la lettera " _____", censita al Catasto Terreni di _____ come segue: foglio _____ mappale _____ reddito dominicale / agrario _____;
- b) la Parte Promittente Venditrice ha programmato / iniziato la costruzione di un complesso immobiliare (nel prosieguo definito anche il "Complesso") in Comune di _____ nella zona _____ via _____ consistente nella realizzazione di un fabbricato di _____ piani fuori terra, composto di circa _____ unità immobiliari e un comparto box al piano interrato;
- c) a tal fine, la Parte Promittente Venditrice ha presentato al Comune di _____ denuncia inizio attività in data _____ n. prot. _____ (Atti Municipali) o ha richiesto/ottenuto permesso di costruire in data _____ al n. _____ prot. _____ (Atti Municipali) per l'edificazione del Complesso in oggetto, come meglio descritto all'art. 2 del presente contratto; (1)
- d) in data _____ la Parte Promittente Venditrice ha stipulato con il Comune di _____ una convenzione urbanistica ove vengono stabiliti termini e modalità della costruzione del Complesso, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della Parte Promittente Venditrice, servitù ad uso pubblico, ecc.; (2)
- e) la Parte Promissaria Acquirente è interessata ad acquistare un'unità immobiliare con annessa cantina e box pertinenziali, facente parte del Complesso, che la Parte Promittente Venditrice è interessata a cedere e vendere alle seguenti condizioni.

(1) Si ritiene necessario citare sia gli estremi di un titolo autorizzativo sia per la costruzione sia per la ristrutturazione.

(2) Occorrerà elencare tutti i vincoli dalla stessa discendenti, quali ad esempio l'obbligo di cessione delle aree destinate a standards, le servitù ad uso pubblico, i divieti di destinazione o di alienazione; in particolare è importante elencare gli obblighi (qualificati obbligazioni propter rem) nei quali la Parte Promissaria Acquirente subentra.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1

Premesse ed Allegati

Le premesse e gli allegati, tutti siglati dalle parti, sono considerati parte integrante ed essenziale del presente contratto (di seguito il "Preliminare") e sua fonte di interpretazione ed hanno determinato il consenso dei Contraenti.

Art. 2

Oggetto

2.1 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a vendere alla Parte Promissaria Acquirente, che si obbliga ad acquistare (per sé o per persona da nominare al momento dell'atto definitivo di compravendita) (3), il diritto di proprietà (4) sulle seguenti unità immobiliari facenti parte del Complesso: appartamento sito in Comune di _____, via _____ scala ____ al piano _____ numero interno ____ con annesso vano di cantina al piano _____ numero interno ____ e box auto al piano ____ numero interno ____ e con la quota millesimale di comproprietà sugli enti e parti comuni del condominio che verranno definitivamente determinati al momento della redazione del regolamento condominiale e del contratto definitivo (5), il tutto meglio evidenziato nelle planimetrie allegate sotto la lettera "___", ove l'appartamento è evidenziato con colore "___", la cantina con colore "_____" e il box con colore "_____", il tutto non ancora censito al "Catasto fabbricati" in quanto in corso di costruzione.

2.2 Per una migliore descrizione delle unità immobiliari in oggetto, le Parti rinviando espressamente:

- alla planimetria rappresentativa della consistenza, della divisione interna dell'unità immobiliare, della superficie principale e delle superfici accessorie, così come risulterà alla data di ultimazione dei lavori, che viene allegata sub "___";
- al capitolato contenente le caratteristiche tecniche del complesso (ad esempio la struttura portante, le fondazioni, ecc.) e i materiali da utilizzare (ad esempio i materiali, gli impianti, gli infissi, le finiture ecc...), allegato sub "___";
- agli elaborati del progetto, allegati sub "___", alla Denuncia Inizio Attività / permesso di costruire, limitatamente alla rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, delle sue pertinenze esclusive e delle parti comuni condominiali, se esistenti.

2.3 La consistenza dell'immobile è calcolata come segue:

- superficie principale: ____
- superfici accessorie: ____
- superficie del solaio: ____
- superficie del terrazzo: ____
- superficie del box: ____
- superficie della cantina: ____
- superficie dei balconi: ____

(3) Per l'art. 1.1 lett. a) del D. Lgs. 122/2005 può essere nominato soltanto un parente di primo grado. In caso di scelta diversa, si è fuori dall'ambito di applicazione del citato decreto legislativo.

(4) Indicare la natura del diritto da trasferire (l'alternativa è tra diritti di proprietà o di superficie). Se trattasi di diritto di superficie occorrerà indicare anche la sua durata.

(5) Qualora si volesse provvedere alla trascrizione del contratto preliminare, in virtù di quanto previsto dall'art. 2645 bis comma 4 c. c., occorrerà indicare anche la quota del diritto di proprietà relativa all'intero edificio, espressa in millesimi, spettante alla Parte Promissaria Acquirente.

Art. 3

Termine per la stipulazione del contratto definitivo.

3.1 La stipulazione del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro il _____ (giorno/mese/anno).

3.2 La Parte Promittente Venditrice invierà alla Parte Promissaria Acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare il contratto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.

3.3 Il contratto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio _____ attualmente con sede e studio in _____, via _____.

3.4 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a procedere alla cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento gravante sull'immobile al frazionamento dell'ipoteca nel caso di accollo da parte della Parte Promissaria Acquirente di una quota del mutuo contratto dalla Parte Promittente Venditrice per l'intero complesso immobiliare.

3.5 In ogni caso, ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. 122/2005, il Notaio non può procedere alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipulazione, la Parte Promittente Venditrice non abbia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per procedere alla cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento gravante sull'immobile o al frazionamento dell'ipoteca a garanzia del mutuo accollato.

Art. 4

Prezzo e Modalità di pagamento

4.1. Il prezzo della compravendita è convenuto di comune accordo tra le Parti contraenti in Euro _____, oltre imposte di legge (6), da corrispondersi dalla Parte Promissaria Acquirente, secondo i termini e le modalità di seguito indicate:

a) quanto ad Euro _____ oltre imposte di legge, alla sottoscrizione del presente contratto preliminare di vendita a titolo di caparra confirmatoria tramite assegno bancario circolare o postale non trasferibile / versamenti diretti / o tramite bonifico bancario su conto corrente n. _____ intestato alla Parte Promittente Venditrice _____ (Banca _____, Agenzia _____), Codice IBAN _____, di cui la Parte Promittente Venditrice rilascia quietanza, salvo il buon fine dell'assegno;

b) quanto ad Euro _____ oltre imposte di legge, a titolo di acconto, che la Parte Promissaria Acquirente si obbliga a versare entro il _____ tramite assegno bancario non trasferibile / versamenti diretti / o tramite bonifico bancario su conto corrente n. _____ intestato alla Parte Promittente Venditrice _____ (Banca _____, Agenzia _____), Codice IBAN _____, di cui la Parte Promittente Venditrice rilascia quietanza, salvo il buon fine dell'assegno;

c) quanto al residuo importo di Euro _____ oltre ad IVA costituenti il saldo prezzo delle unità immobiliari in oggetto, verranno versate contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita, anche mediante finanziamento concesso da una Banca o potrà essere corrisposto mediante accollo della quota frazionata del mutuo originariamente acceso dalla Parte Promittente Venditrice. Tale importo residuo non rientra, ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 122/2005, nella fideiussione di cui al successivo art. 6 (7). Il prezzo è determinato a corpo e, ai fini dell'art. 1538 c.c., la misura dell'immobile è di mq. _____, calcolati secondo i criteri indicati all'art 2.

d) La Parte Promittente Venditrice s'impegna a consegnare alla Parte Promissaria Acquirente la ricevuta di versamento dell'assegno bancario/circolare/postale non trasferibile nonché la relativa fattura entro _____ giorni dal versamento sul conto corrente bancario di detto assegno (8).

4.2. Nel caso vi siano ritardi nell'effettuazione dei pagamenti sopra indicati la Parte Promissaria Acquirente sarà tenuta per ogni giorno di ritardo al pagamento di un interesse di mora pari al ____ % annuo, calcolato sulla somma ancora dovuta. (9)

4.3 Le Parti convengono che la Parte Promissaria Acquirente ha il diritto di sospendere il pagamento delle rate di prezzo qualora i lavori di costruzione dell'immobile siano sospesi o interrotti per inadempimento della Parte Promittente Venditrice o del costruttore che duri da oltre ____ giorni (10) e possa ragionevolmente prevedersi il verificarsi di una situazione di crisi della Parte Promittente Venditrice e/o dell'impresa principale costruttrice e/o delle ulteriori imprese appaltatrici (11).

La Parte Promissaria Acquirente dovrà contestare questa situazione e l'inadempimento della Parte Promittente Venditrice o del costruttore agli obblighi di puntuale realizzazione dell'immobile, alla Parte Promittente Venditrice con lettera raccomandata A/R da spedirsi presso la sede legale della stessa Parte Promittente Venditrice.

(6) Per quanto concerne il trattamento fiscale cui viene assoggettato il contratto preliminare, si fa notare che, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, il contratto preliminare è soggetto a registrazione e sconta un'imposta fissa pari a euro 168,00. Le somme versate a titolo di caparra confirmatoria scontano un'imposta di registro nella misura dello 0,50% sia se il contratto preliminare è soggetto ad IVA sia in caso contrario. Tale imposta di registro è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo. Sugli acconti prezzo, invece, è dovuta l'imposta di registro nella misura del 3%, solo se il contratto preliminare non è soggetto ad IVA. L'imposta di registro è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del definitivo.

(7) Qualora sia pattuito nel contratto preliminare che la consegna non avvenga contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo, ma in un momento antecedente, la Parte Promissaria Acquirente dovrà versare, contestualmente alla consegna, la parte di prezzo residua a titolo di saldo; in tal caso, la fideiussione da consegnare ai sensi dell'art. 6 dovrà ricomprendere anche il saldo prezzo.

(8) Si suggerisce un termine di 60 giorni.

(9) In relazione alla determinazione dell'importo dell'interesse di mora, le Parti sono tenute al rispetto delle disposizioni di legge (e, in particolare delle disposizioni della legge 108/1996, in materia di usura). Entro tale limite, i contraenti sono liberi di determinarne l'importo. La concreta misura degli interessi dipenderà dalle circostanze del caso concreto e, in particolare, dal rapporto intercorrente tra le Parti, dall'entità del corrispettivo pattuito, dalla forza contrattuale di ciascuno dei contraenti ecc.

(10) Si suggerisce un termine di 60 giorni.

(11) Si ricorda che, in base all'art. 1456 c.c.: "I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva".

Art. 5

Termine di ultimazione dei lavori - Consegna delle unità immobiliari

5.1. I lavori di costruzione del Complesso immobiliare saranno eseguiti direttamente dalla Parte Promittente Venditrice che potrà appaltare specifiche categorie di opere o fasi di lavorazioni alle seguenti imprese _____ della cui realizzazione rimarrà responsabile.

Oppure

I lavori di costruzione del Complesso immobiliare sono stati affidati in appalto all'impresa _____ con sede in _____ codice fiscale _____ e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____ con facoltà di subappaltare gli stessi / parte degli stessi e specifiche categorie di opere o fasi di lavorazioni, della cui realizzazione rimarrà comunque responsabile la Parte Promittente Venditrice.

5.2 La Parte Promittente Venditrice s'impegna a comunicare alla Parte Promissaria Acquirente gli estremi identificativi delle ulteriori imprese alle quali successivamente alla stipulazione del presente contratto dovesse eventualmente appaltare l'esecuzione di parti del realizzando complesso immobiliare.

5.3. I lavori dovranno essere ultimati entro il _____. La Parte Promittente Venditrice si impegna a comunicare per iscritto alla Parte Promissaria Acquirente, con congruo anticipo, l'ultimazione dei lavori di costruzione delle unità immobiliari in

oggetto, con allacciamento dei servizi alla rete pubblica e realizzazione degli impianti, e comunque idonee ad essere abitate.

5.4 La Parte Promittente Venditrice si obbliga a consegnare l'unità immobiliare entro _____ (tot. giorni dopo la data fissata al precedente punto 5.3), salvo cause di forza maggiore, provvedimenti dell'Autorità giudiziaria e/o amministrativa o comunque non imputabili alla Parte Promittente Venditrice.

5.5 Nel caso in cui vi siano ritardi nella consegna, la Parte Promittente Venditrice sarà tenuta, per ogni giorno di ritardo, al pagamento di un interesse di mora pari al ___ % annuo sulle somme già percepite, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

5.6 Le Parti contraenti convengono che dalla data di consegna delle unità immobiliari in oggetto sono a carico della Parte Promissaria Acquirente le spese di gestione e amministrazione del costituendo condominio e dei suoi servizi, nonché ogni imposta o tassa inerente all'unità immobiliare.

5.7 Dopo l'ultimazione dei lavori e prima della consegna nonché della stipulazione del contratto definitivo, saranno effettuati, su invito della Parte Promittente Venditrice, sopralluoghi presso l'unità immobiliare promessa in vendita, finalizzati alla verifica dello stato dell'immobile. Parte Promissaria Acquirente s'impegna sin d'ora a sottoscrivere, in tale sede, apposito verbale; dal momento della sottoscrizione del verbale decorreranno i termini previsti dall'art. 1667 c.c, mentre dalla sottoscrizione del contratto definitivo (o dalla consegna, se anteriore) decorreranno i termini relativi alle azioni per far valere i danni derivanti da vizi ex art. 1669 c.c.

5.8 La Parte Promittente Venditrice garantisce che all'atto della consegna sussisteranno i presupposti per il rilascio del certificato di agibilità di cui al D.P.R. 380/01 e contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo consegnerà copia della richiesta del suddetto certificato.

5.9 La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a ricevere la consegna dell'unità immobiliare, prendendo atto ed accettando che, trattandosi di immobile in corso di costruzione, al momento della consegna e della stipulazione del contratto definitivo saranno in corso di perfezionamento gli adempimenti richiesti per il rilascio del certificato di agibilità di cui al D.P.R. 380/01.

Art. 6

Fideiussione

6.1 La Parte Promittente Venditrice consegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente Preliminare, alla Parte Promissaria Acquirente, fideiussione rilasciata da _____ (vedi nota 12) - di cui all'art. 2 del D.Lgs. 122/2005 - che ne dà ricevuta con la firma del presente contratto, di importo pari a tutte le somme versate e da versare¹³ dalla Parte Promissoria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice prima della stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

6.2 La fideiussione è concessa a garanzia della restituzione delle predette somme per il caso in cui la Parte Promittente Venditrice incorra in un delle situazioni di crisi indicate nell'art. 3 del D. Lgs. 122/2005 e degli eventuali interessi legali sino ad allora maturati fino al momento in cui la predetta situazione di crisi si è verificata, e dunque nei seguenti casi:

- a) trascrizione del pignoramento relativo alle unità immobiliari oggetto del presente contratto;
- b) pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa della Parte Promittente Venditrice;
- c) presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo nei confronti della Parte Promittente Venditrice;
- d) pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria della Parte Promittente Venditrice.

6.3 La fideiussione, che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, avrà efficacia fino alla data di stipulazione del contratto definitivo di compravendita e potrà essere escussa alle condizioni di cui all'art. 3, comma 3, D.Lgs 122/2005 soltanto a decorrere dalla data in cui si è verificata una delle sopra elencate situazioni di crisi (14) e dovrà essere restituita dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

(12) A seconda dei casi si scriverà: il nome della banca o dell'impresa di assicurazione o dell'intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 T.U.B.

(13) Art 2 D. Lgs 122/2005: "All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediate della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque escluse le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia. Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicate al comma 1 consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa".

(14) La fideiussione può essere escussa a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera a) del presente articolo, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per l'ipotesi di cui alle lett. b), c) e d) del presente articolo, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

Art. 7

Garanzie

7.1. La Parte Promittente Venditrice si impegna ad eseguire, a regola d'arte, la costruzione del Complesso e delle unità immobiliari promesse in vendita, in conformità con i provvedimenti abilitativi comunali e con le modalità, le caratteristiche, gli impianti gli infissi e ogni altro materiale indicati nel capitolato di cui al precedente art. 2 o con altri del medesimo standard qualitativo previa comunicazione alla Parte Promissaria Acquirente.

7.2. Le unità immobiliari oggetto del presente contratto saranno compravendute a corpo con tutte le relative pertinenze, azioni e ragioni, usi e diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, che si rendessero funzionali alla costruzione del fabbricato e che, se saranno costituite nelle more della stipulazione del contratto definitivo, saranno comunicate alla Parte Promissaria Acquirente.

7.3 La Parte Promittente Venditrice dichiara (15) che l'unità immobiliare è gravata dalle seguenti ipoteche (16) _____ e trascrizioni (17) _____ e garantisce altresì che, al momento della stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita, le unità immobiliari medesime saranno libere da oneri o pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, ad eccezione dell'ipoteca iscritta in data presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di _____ a favore della Banca _____ per l'importo di euro _____, a garanzia del mutuo parzialmente accollato in conto prezzo che la Parte Promittente Venditrice si impegna a cancellare.

7.4 Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 122/2005, la Parte Promittente Venditrice da atto di avere sottoscritto e/o s'impegna a sottoscrivere polizza assicurativa indennitaria decennale postuma con la (nome Assicurazione se già scelta dalla Parte Promittente Venditrice) e si obbliga a consegnare la copia di competenza alla Parte Promissaria Acquirente, al momento della stipulazione del contratto definitivo, con efficacia a partire dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile e ai terzi cui sia tenuta ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale

oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione e comunque manifestatisi successivamente alla consegna dell'immobile ed alla stipulazione del contratto definitivo.

7.5. La Parte Promittente Venditrice garantisce altresì di non essere sottoposta a procedure concorsuali e di non trovarsi in condizioni tali da far legittimamente ritenere la sua assoggettabilità a dette procedure.

7.6 La Parte Promittente Venditrice si obbliga ad inviare alla Parte Promissaria Acquirente periodiche informazioni, con periodicità pari a _____, in forma scritta circa lo stato avanzamento lavori di costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto.

7.7 La Parte Promittente Venditrice si obbliga sin d'ora a consegnare, contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo notarile, alla Parte Promissaria Acquirente l'attestato di certificazione energetica in conformità alle disposizioni di cui al D. Lgs. 192/2005.

(15) La dichiarazione è eventuale: dev'essere inserita qualora vi siano ipoteche e trascrizioni gravanti sull'unità immobiliare.

(16) Occorre inserire i dati di iscrizione presso i RR.II., il creditore a favore del quale risulta iscritta l'ipoteca, il titolo sulla base del quale si è proceduto all'iscrizione, l'importo del credito garantito e dell'ipoteca iscritta.

(17) Occorre inserire i dati della trascrizione presso i RR.II., il soggetto a favore del quale la trascrizione risulta effettuata, il titolo sulla base del quale si è proceduto alla trascrizione, l'importo del credito per cui si procede (ad es. pignoramento), il contenuto della trascrizione ed i vincoli che ne derivano (ad es. in caso di servitù).

Art. 8

Regolamento di Condominio e Altre Pattuizioni

8.1 Il Complesso immobiliare sarà disciplinato dal Regolamento di Condominio il cui modello viene consegnato alla Parte Promissaria Acquirente - che ne rilascia ricevuta - sotto la lettera "___", che regolerà l'uso delle parti e servizi comuni dell'intero complesso condominiale e delle singole unità immobiliari.

8.2 La Parte Promittente Venditrice comunica alla Parte Promissaria Acquirente i criteri utilizzati per la formazione delle tabelle millesimali.

8.3 Le Parti contraenti convengono che la Parte Promissaria Acquirente è espressamente esonerata dal pagamento di tutte le spese relative alle quote di pertinenza delle unità immobiliari non ancora vendute dalla Parte Promittente Venditrice.

8.4 La Parte Promissaria Acquirente conferisce incarico alla Parte Promittente Venditrice con termine finale alla data di stipulazione del primo contratto definitivo di vendita di unità immobiliari del complesso/edificio che sarà costituito in condominio, di gestire direttamente o tramite suo mandatario sino alla convocazione della prima assemblea di condominio e comunque non oltre il primo esercizio, i beni, impianti e servizi che diventeranno comuni, impegnandosi sin d'ora al rimborso delle quote di spesa inerenti l'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

8.5 La Parte Promittente Venditrice dichiara che il presente contratto ed il conseguente contratto notarile definitivo sono soggetti ad IVA nella misura di legge.

8.6 Le spese, le imposte e le tasse del presente contratto, nella misura dovuta per legge, saranno a carico della Parte _____.(18)

8.7 La Parte Promittente Venditrice dichiara di essersi avvalsa del seguente mediatore _____.

8.8 La Parte Promissaria Acquirente dichiara di essersi avvalsa del seguente mediatore _____.

(18) E' in facoltà della Parte Promittente Venditrice richiedere sin d'ora il trattamento tributario previsto per l'acquisto della prima casa. In tal caso occorrerà inserire nel testo la seguente clausola: "A tal fine ai sensi della nota II bis) all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, le parti danno fin d'ora atto che il contratto notarile definitivo di vendita avrà ad oggetto il trasferimento di casa di

abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969. La Parte Promissaria Acquirente dichiara che al momento del contratto notarile definitivo:

a) risiederà nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto del presente atto; ovvero: dichiarerà di voler stabilire la propria residenza nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare in oggetto entro diciotto mesi dalla data del contratto notarile definitivo di acquisto; ovvero: svolgerà la propria attività nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto del presente atto; b) non sarà titolare esclusivo (se del caso: o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la porzione immobiliare che verrà acquistata con il contratto notarile definitivo; non sarà titolare, neppure per quote, (se del caso: anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata (se del caso: da lui stesso o dal coniuge) con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma I lettera c) della sopra citata nota II bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, quale modificata con Legge 28 dicembre 1995, n. 549".

Art. 9

Clausola Risolutiva Espresa

9.1 E' in diritto delle Parti contraenti risolvere, con comunicazione mediante lettera raccomandata a/r, telegramma o telefax, il presente Preliminare, ai sensi e per gli effetti di cui agli 1456 e 1385 c.c., al verificarsi anche di uno solo dei seguenti casi:

a) con riferimento alle obbligazioni della Parte Promissaria Acquirente:

- ritardo di ___ giorni da parte della nel pagamento di [due] rate consecutive del prezzo ovvero di una sola rata qualora questa sia eguale o superiore all'[ottava] parte del prezzo della compravendita;

b) con riferimento alle obbligazioni della Parte Promettente Venditrice:

- ritardo di ___ giorni rispetto alla data di ultimazione dei lavori, così come indicata all'articolo 5.3;
- ritardo di ___ giorni rispetto alla data di consegna delle unità immobiliari, così come indicata all'articolo 5.4;
- ritardo di ___ giorni rispetto alla data fissata al precedente art. 3 per la stipulazione del contratto definitivo.

Art. 10

Forma convenzionale

10.1 Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente Preliminare dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Art. 11.

Risoluzione delle controversie (19)

11.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato. (20)

11.2 Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005. (21)

Art. 12

Privacy e trattamento dei dati personali

12.1 L'Impresa tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. (22)

12.2 I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/ o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003). (23)

12.3 Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Impresa, al quale il cliente potrà indirizzare (indicare modalità) presso la sede, ogni richiesta. (24)

12.4 L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

12.5 I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

12.6 L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa.

12.7 In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

12.8 Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Si allegano al presente contratto:

- Planimetria dell'area
- Piantine rappresentative dell'unità immobiliare, delle pertinenze e delle parti comuni alla data di ultimazione lavori;
- Capitolato contenente le caratteristiche tecniche del complesso (ad esempio la struttura portante, le fondazioni, ecc. ...) e i materiali da utilizzare (ad esempio i materiali, gli impianti, gli infissi, le finiture ecc. ...);
- Elaborati del progetto in base al quale è stato presentato il permesso di costruire / d.i.a. limitatamente alla rappresentazione grafica dell'immobile;
- Fideiussione;
- Schema di regolamento condominiale.

Luogo, data

La Parte Promittente Venditrice

La Parte Promissaria Acquirente

(19) Sarebbe opportuno che nel testo della fideiussione e della polizza assicurativa (menzionate rispettivamente ai precedenti artt. 6 e 7) non siano previsti fori/eventuali clausole arbitrali difformi da quanto stabilito nel presente art. 11.

(20) Clausola di conciliazione standard Unioncamere.

(21) Si suggerisce l'inserimento della presente clausola arbitrale di cui al Regolamento Unioncamere di Arbitrato Amministrato delle Camere di Commercio 2007: «2. Nel caso di mancata riuscita del tentativo di

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

conciliazione, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di ... Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio e deciderà secondo (indicare: "secondo diritto" oppure "secondo equità") nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 ss. del codice di procedura civile», sempre con l'avvertenza che qualora il contratto veda quale parte un consumatore, tale clausola deve essere fatta oggetto di apposita trattativa tra le Parti, ai sensi dell'art. 34 quarto comma del D.Lgs. 206/2005 "Codice del consumo", per evitare che possa essere ritenuta vessatoria ai sensi dell'art. 33, lett. t, del medesimo D.Lgs.

(22) Prescrizioni del Garante della privacy – art. 154, 1 c) del D.Lgs. 196/2003 – "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(23) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(24) "Salvo che non sia stato nominato dall'impresa un responsabile nella persona del Sig. _____".

CONTRATTO TIPO
di
LOCAZIONE
AD USO COMMERCIALE

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese _____, in _____

il Sig./la Sig.ra¹ _____, nato/a a _____,
il _____, residente in _____ via _____,
C.F./ Partita IVA _____,
quale legale rappresentante di _____, con sede
in _____, C.F./ Partita IVA _____,
di seguito indicato come **locatore**, e

il Sig./la Sig.ra _____, nato/a a _____,
il _____, residente in _____ via _____,
C.F./ Partita IVA _____,
quale legale rappresentante di _____, con sede
in _____, C.F./ Partita IVA _____,
di seguito indicato come **conduttore**,

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

¹ Qualora una delle parti, o entrambe, siano società di persone o di capitale, la legge 88/2009, all'articolo 42, prevede che debbano essere indicate obbligatoriamente le seguenti informazioni:

- sede della società
- ufficio del Registro Imprese dove trovasi iscritta e relativo numero di iscrizione
- capitale effettivamente versato e quale risulta esistente dall'ultimo bilancio (società di capitali)
- stato di liquidazione in seguito allo scioglimento
- stato di unipersonalità (società di capitali)

Tutte le società che omettano o ritardino gli adempimenti previsti, incorreranno nella sanzione stabilita da un minimo di 206 euro ad un massimo di 2.065 euro - secondo la previsione dell'art. 2630 del codice civile - da porsi a carico di ciascun componente l'organo amministrativo.

Il contratto dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante della società.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Il locatore _____ concede in locazione al conduttore _____
_____, che a tale titolo accetta l'immobile sito in _____,
via _____ n. _____ piano _____
composto da _____ (*segue descrizione dell'immobile locato*)
con servizi e accessori, di una superficie complessiva di circa _____ identificato
con i seguenti

Dati catastali: foglio..... mappale..... subalterno..... cat.catastale
..... classe..... vani..... rendita Euro.....

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula
del presente contratto, dichiara:

–con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche
che _____

–con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti
che _____

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore
attestazione ACE rilasciata il _____.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni _____² con decorrenza dal
_____ e termine al _____. La locazione si
intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di _____
in _____³ qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno

² Legge n.392/78 (Art. 27): «1. La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate: industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili. – 2. La disposizione di cui al precedente comma si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo. – 3. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali».

³ Di nove anni in nove anni per gli immobili adibiti ad attività ricettive. Di sei anni in sei anni per le altre attività (si veda nota precedente).

_____ ⁴ mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno _____ ⁵ mesi prima della scadenza.⁶

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è di € _____ (in lettere _____), da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____ (in lettere _____), non oltre il _____ di ogni mese con le seguenti modalità: _____.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura di _____ ⁷.

4. ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 Legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere (*con rate mensili anticipate al locatore*) (*direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite*)⁸, salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

⁴ 18 mesi per gli immobili adibiti ad attività ricettive. 12 mesi per le altre attività.

⁵ 18 mesi per gli immobili adibiti ad attività ricettive. 12 mesi per le altre attività.

⁶ È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata. Legge n. 392/78 (Art.27)

⁷ Attualmente l'art. 32 della Legge 392/78 prevede che le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

⁸ Le parti in corsivo tra parentesi si intendono alternative: sbarrare la parte che non interessa.

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti.

Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, il premio per l'assicurazione dello stabile, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Detti oneri accessori verranno corrisposti alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.

5. INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di _____.

È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività:

- comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico;
- non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico

Il locatore:

- garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di _____
- NON garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di _____; le spese per rendere il locale idoneo sono a carico del (locatore) (conduttore)⁹

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di _____ sono a carico del (locatore) / (conduttore)¹⁰.

In ipotesi di vendita o nuova locazione, parte conduttrice ha diritto di prelazione.

6. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

⁹ Le parti in corsivo tra parentesi si intendono alternative: sbarrare la parte che non interessa.

¹⁰ Le parti in corsivo tra parentesi si intendono alternative: sbarrare la parte che non interessa.

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso (*se i locali facessero parte di un fabbricato in condominio: "dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, e di accettare le relative tabelle millesimali."*).

7. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore¹¹.

¹¹ Le parti possono anche convenire diversamente.

Esempio di clausola alternativa: «Il conduttore è, sin dalla data di sottoscrizione del presente contratto, autorizzato a compiere, a propria cura e spese, ogni opera e impianto necessarie al fine di ottenere dalle competenti autorità le autorizzazioni e i permessi legittimanti l'esercizio e la continuazione dell'attività commerciale (oppure artigianale etc.). Tali lavori dovranno, in ogni caso, essere preventivamente visti dal locatore ed essere conformi alla normativa edilizia, ai regolamenti comunali ed a ogni altra previsione vigente.

Al di fuori dei casi appena elencati, il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore, non può compiere addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare. Il conduttore ha diritto di rimuovere gli impianti dallo stesso installati con il consenso del locatore, qualora gli stessi siano asportabili e/rimovibili senza provocare danno all'immobile. I miglioramenti e le addizioni non asportabili, eventualmente autorizzati, saranno gratuitamente acquisiti dal locatore, senza che il conduttore possa pretendere alcun corrispettivo e/o indennità.

Resta salvo il diritto del locatore di pretendere, a cura e spese del conduttore il ripristino dello stato originario dell'unità immobiliare».

In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

8. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78¹².

9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10. DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. (A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una

¹² Resta nella disponibilità delle parti precisare che, «anche nel caso in cui la cessione del Contratto ovvero la sublocazione dell'Immobile sia stata autorizzata dal Locatore, come pure nell'ipotesi di cui all'art. 36 della L. 27 luglio 1978, n. 392, il Conduttore resterà obbligato in solido con il terzo subentrante per tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto».

apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile – *oppure contro i danni da incendio, furto, nonché per la responsabilità civile verso terzi, ivi compresi i propri prestatori di lavoro, e contro gli altri rischi accessori relativi all'Immobilabile e agli arredi, impianti, attrezzature e archivi collocati nell'Immobilabile*–. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.)¹³.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € _____ (in lettere _____) pari a _____ mensilità¹⁴, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

oppure

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista "a prima richiesta" per un importo di _____ (in lettere _____). La

¹³ La parte in corsivo tra parentesi si intende facoltativa.

¹⁴ Ai sensi dell'art. 11 della Legge 392/78, il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

fideiussione sarà valida sino al _____ (indicare un termine di almeno 30 giorni decorrenti dalla scadenza del contratto). Entro tale data le parti verificheranno lo stato dei locali e l'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

14. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

15. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Bari, iscritta nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia¹⁵.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

¹⁵ L'art. 5 del D. Lgs n. 28/2010, prevede il tentativo obbligatorio di mediazione quale condizione di procedibilità per l'azione giudiziaria in materia di locazioni.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Luogo, data _____, _____

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità del locatore) la n. 11 (responsabilità del conduttore), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (risoluzione espressa).

Il Locatore

Il Conduttore

Allegato A (facoltativo): planimetria dell'Immobile.

ALTRE CLAUSOLE UTILI:

Visite dell'Immobile

Le parti convengono che, nel caso in cui il Locatore intenda cedere l'immobile oppure nel caso in cui pervenga disdetta del contratto nelle forme convenzionalmente pattuite, il conduttore dovrà consentire, previo appuntamento, la visita dell'unità immobiliare al Locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti dell'Immobile di accedere all'unità immobiliare.

Condominio

Nel caso in cui l'Immobile sia posto in uno stabile nel quale sia costituito un condominio, il Conduttore è tenuto:

- a) ad osservare, e a far osservare ai propri dipendenti, collaboratori, fornitori, clienti, il regolamento del condominio;
- b) a pagare, secondo la ripartizione che ne farà il condominio, le spese condominiali relative all'Immobile e le spese per la manutenzione e le riparazioni ordinarie delle parti comuni. Tali spese condominiali verranno pagate unitamente agli Oneri Accessori. A tal proposito, il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare od omettere il pagamento delle spese condominiali (o degli Oneri Accessori) per inesattezze nella ripartizione delle stesse o per qualsiasi altra contestazione relativa al condominio, dovendo il Conduttore far valere ogni sua pretesa in un separato giudizio.

Modifiche e/o integrazioni del contratto

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, dovrà essere effettuata per iscritto e registrata.

Diritto applicabile

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Lingua

Il presente contratto è redatto in lingua italiana ed è corredato da una traduzione in lingua [.....]. In caso di discordanze tra il testo in lingua italiana e tale traduzione,

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

prevarrà il testo in lingua italiana.

RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE NORME RICHIAMATE NEL CONTRATTO

Legge 27 luglio 1978, n. 392

Art. 9 (*Oneri accessori*)

«1. Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. – 2. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. – 3. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. – 4. Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. – 5. La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi».

Art. 11 (*Deposito cauzionale*)

«Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno».

Art. 29 (*Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza*)

«Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:

- a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
- b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27, o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;
- c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;
- d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c).

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191), modificato dall'articolo 4-bis del decreto-

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'art. 5 della L. 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'art. 4-bis del D.L. 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella L. 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini di cui ai commi precedenti il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere.

Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente».

Art. 34 (*Indennità per la perdita dell'avviamento*)

«In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità.

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

Nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente la entità della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado, consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile».

Art. 36 (*Sublocazione e cessione del contratto di locazione*)

«Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione».

CONTRATTO TIPO
di
LOCAZIONE
AD USO ABITATIVO
“MERCATO LIBERO 4+4”

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
(con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge)

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO (4+4)

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
(con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge)

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese _____, in _____

il Sig./la Sig.ra¹ _____,
nato/a a _____ (____), il _____, residente in _____ via
_____, C.F. _____,
documento di riconoscimento _____ (tipo ed estremi) _____,
rilasciato da: _____ il: _____, di seguito indicato come
locatore, e

il Sig./la Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, residente in _____ via
_____, C.F. _____,
documento di riconoscimento _____ (tipo ed estremi) _____,
rilasciato da: _____ il: _____, di seguito indicato come
conduttore,

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono
quanto segue:

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore _____ concede in locazione al conduttore
_____, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa,
l'unità immobiliare sita in _____, via _____
n. civico _____ piano _____ scala _____ composto di n. vani _____
oltre cucina [se presente] e servizi, e dotata altresì [segue descrizione
dell'immobile locato] _____ e dei seguenti elementi accessori (cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)

¹ Qualora la parte sia società di persone o di capitale, la legge 88/2009, all'articolo 42,
prevede che debbano essere indicate obbligatoriamente le seguenti informazioni:

- sede della società
- ufficio del Registro Imprese dove trovasi iscritta e relativo numero di iscrizione
- capitale effettivamente versato e quale risulta esistente dall'ultimo bilancio (società di capitali)
- stato di liquidazione in seguito allo scioglimento
- stato di unipersonalità (società di capitali)

Tutte le società che omettano o ritardino gli adempimenti previsti, incorreranno nella
sanzione stabilita da un minimo di 206 euro ad un massimo di 2.065 euro - secondo la
previsione dell'art. 2630 del codice civile - da porsi a carico di ciascun componente l'organo
amministrativo.

Il contratto dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante della società.

_____ per una superficie complessiva di circa _____, non
ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti, e
identificato come segue:

Tabelle Millesimali

proprietà _____
riscaldamento _____
acqua _____
altre _____

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

Dati catastali: foglio..... mappale..... subalterno..... cat.catastale
..... classe..... vani..... rendita Euro.....

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della
stipula del presente contratto, dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed
urbanistiche che _____
- con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al
conduttore attestazione ACE rilasciata il _____.

**2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL
CONTRATTO**

La locazione ha la durata di anni², (*..in lettere..*) con decorrenza dal
_____ e scadenza il _____.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni,
per altri quattro anni salvo che il locatore non comunichi al conduttore disdetta
motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da
recapitarsi a mezzo lettera raccomandata AR – contenente la specificazione del
motivo invocato – almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza³.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di
rinnovo del contratto) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per
il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto,
comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A.R. da inviare
alla controparte almeno 6 (sei) prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata

² La durata minima è di 4 (quattro) anni.

³ Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza
e non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta
disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al
ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in
alternativa, a un risarcimento in misura pari a 36 (trentasei) mensilità dell'ultimo canone di
locazione.

entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a.r. di disdetta dariceversi almeno sei mesi prima della scadenza.

3. RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata A.R. al locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

4. CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone in annui €, (.....), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di €..... (.....) ciascuna entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti [ad esempio: tramite vaglia postale intestato al locatore, oppure tramite bonifico bancario, con valuta fissa, su conto corrente intestato al locatore], unitamente ad un acconto mensile di Euro [.....] per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal locatore o da un suo rappresentante.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale del canone o o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge n. 392/78, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, e darà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

5. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito non sarà / sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del ...⁴ della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

⁴ Consigliato nella misura massima del 75% in analogia a quanto previsto dal Decreto Ministeriale 30 dicembre 2002.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

La variazione ISTAT verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

6. ONERI ACCESSORI

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori.

Detti oneri accessori verranno corrisposti dal conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori"⁵, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento⁶.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

7. DEPOSITO CAUZIONALE.

Con il presente contratto, il conduttore, a garanzia delle obbligazioni tutte assunte col presente contratto, corrisponde al locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione, di € (.....), pari a mensilità (sino ad un massimo di 3 mensilità, ex art. 11, l. n. 392 del 1978)⁷ del canone di locazione determinato tra le parti.

⁵ La "Tabella oneri accessori" ove ritenuto opportuno potrà essere allegata direttamente al contratto e sottoscritta dalle parti.

⁶ Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, n. 85 - Supplemento Ordinario n. 59. Ove ritenuto opportuno la "Tabella oneri accessori" potrà essere allegata direttamente al contratto e sottoscritta dalle parti.

⁷ Fatto salvo il limite massimo di importo del deposito, pari a tre mensilità di canone, sarà in facoltà delle parti convenire, in sostituzione del deposito stesso, altra forma di garanzia.

È fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto.

[Il deposito cauzionale verrà versato su libretto di deposito bancario ove verranno accreditati gli interessi legali semplici che matureranno nel corso del rapporto].

Detto deposito cauzionale dovrà essere restituito al conduttore al termine della locazione dopo trenta giorni dalla regolare riconsegna dei locali una volta rilevata l'inesistenza di danni o di omesse riparazione a carico del conduttore, dopo l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto e l'eventuale conguaglio delle spese condominiali.

Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo.

Altre forme di garanzia:

8. DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi⁸:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

con divieto di cambio d'uso anche temporaneo, di cessione anche parziale del contratto⁹.

9. SUBLOCAZIONE

Il conduttore potrà (col consenso scritto del locatore) / non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

⁸ Il conduttore s'impegna a comunicare alla locatrice ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

Per le persone fisiche, occorre riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale, documento di riconoscimento (tipo ed estremi).

I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

⁹ Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

La Corte Costituzionale, con sentenza 7 aprile 1988, n. 404 (in G.U. 1a s.s. 13/04/1988, n. 15) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "dell'art. 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"), nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente more uxorio"; ha inoltre dichiarato "la illegittimità costituzionale dell'art. 6, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto"; ha inoltre dichiarato "la illegittimità costituzionale dell'art. 6, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale".

Ove il consenso di cui sopra sia dato, al conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al locatore) farà carico ogni obbligo stabilito dall'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla L. 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del D.L.vo 25 luglio 1998, n. 286.

Lo stesso conduttore dovrà trasmettere al locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

10. INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto e delle spese condominiali di cui all'art. 9 L.392/78 oltre il 5° giorno della scadenza stabilita nel precedente punto 4 del presente contratto e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Le parti pattuiscono che la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno di diritto la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

11. CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamento di sorta.

Il locatore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta¹⁰, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

12. ADDIZIONI E MIGLIORIE

Il conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del locatore fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione.

¹⁰ In sede di eventuale rinnovo, si consiglia una verifica del verbale di consegna dell'immobile allegato al contratto.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

□ In deroga agli artt. 1592, 1593 C.C., il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi indennità e/o pretesa per miglioramenti e addizioni da lui apportati, anche se eseguiti col consenso del locatore.

OPPURE

- Mantenere quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 del c.c.

13. MANUTENZIONI E ONERI DEL CONDUTTORE.

Il conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

A tal fine, il conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.

Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del locatore.

Saranno a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc.

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

14. RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Ipotesi A -impianto termico centralizzato-

Sono a carico del conduttore i costi sostenuti dal locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato.

Il conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento, esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente,

Il conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, di cui ai precedenti punti 4 e 6 del presente contratto, determinata secondo i criteri adottati dal locatore (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri).

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di

condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni¹¹.

OPPURE

Ipotesi B -impianto termico autonomo-

In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto – in sostituzione – una clausola del seguente tenore:

Il locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante, con il seguente rendimento

In tale stato, il conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del DPR n. 412/93.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato ed abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore.

Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà.

Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del conduttore e riconsegnato al locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte.

Tutti i costi che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, che per la manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento.

Resta inteso che saranno comunque a carico del conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

15. RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

¹¹ Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale ecc. anche secondaria ed accessoria.

È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi.

Il conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea

dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il consenso scritto del locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

16. INSTALLAZIONE ANTENNA TELEVISIVA

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo.

17. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le parti convengono che al locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno.

Sia in caso di messa in vendita dell'immobile che di fine locazione, il conduttore si obbliga a consentire, previo appuntamento, la visita dell'unità immobiliare al locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti dell'Immobile di accedere all'Immobile.

Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

18. DIRITTO DI PRELAZIONE

Il conduttore ha/non ha¹² diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392¹³.

¹² Cancellare l'ipotesi non prescelta.

19. ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti banca, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta, è posta per intero a carico del conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

20. CLAUSOLE ESSENZIALI E RISOLUZIONE

Le clausole 2) "Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto", 4) "Canone e pagamento", 5) "Aggiornamento e revisione del canone", 6) "Oneri accessori", 7) "Deposito cauzionale", 8) "Destinazione d'uso", 9) "Sublocazione", 10) "Inadempimento del conduttore", 11) "Consegna e riconsegna dei locali", 12) "Addizioni e migliorie", 13) "Manutenzioni e oneri del conduttore", 14) "Riscaldamento e condizionamento", 15) "Responsabilità", hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a semplice richiesta della parte interessata e senza necessità di costituzione in mora, salvo al locatore il risarcimento di eventuali danni.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che no sia imputabile né al conduttore né al locatore sarà tenuta a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del conduttore escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della loca locata.

21. RISERVATEZZA - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

¹³ Ai sensi dell'art. 1, comma 10, del D.M. emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti il 30 dicembre 2002 «È nella attribuzione esclusiva del proprietario dell'immobile, la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392».

22. DIRITTO APPLICABILE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del Condominio di cui il conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

23. MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

24. DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

25. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Bari, iscritta nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia¹⁵.

Allegato A (Tabella G - D.M. 30.12.2002)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui agli artt. 4) "Canone e pagamento", 5) "Aggiornamento e revisione del canone", 6) "Oneri accessori", 7) "Deposito cauzionale", 8) "Destinazione d'uso", 9) "Sublocazione", 10)

¹⁵ L'art. 5 del D. Lgs n. 28/2010, prevede il tentativo obbligatorio di mediazione quale condizione di procedibilità per l'azione giudiziaria in materia di locazioni.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

“Inadempimento del conduttore”, 11) “Consegna e riconsegna dei locali”, 12) “Addizioni e migliorie”, 13) “Manutenzioni e oneri del conduttore”, 14) “Riscaldamento e condizionamento”, 15) “Responsabilità”, 16) “Installazione antenna televisiva”, 17) “Accesso all’immobile”, 18) “Diritto di prelazione”, 19) “Oneri fiscali e di registrazione”, 20) “Clausole essenziali e risoluzione”, 21) “Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali”, 23) “Modifiche e/o integrazioni del contratto”, 24) “Domicilio”, 25) “Clausola di risoluzione delle controversie”, le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal “conduttore” stesso accettate ad ogni conseguente effetto, ed in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ALTRE CLAUSOLE UTILI:

Condominio

Nel caso in cui l'Immobile sia posto in uno stabile nel quale sia costituito un condominio, il conduttore è tenuto:

a) ad osservare, e a far osservare ai propri conviventi, collaboratori domestici e ospiti, integralmente le prescrizioni contenute nel regolamento di condominio, che gli viene consegnato contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, impegnandosi a rispettarle serbando un comportamento conforme alle norme del corretto vivere civile.;

b) a pagare, secondo la ripartizione che ne farà il condominio, le spese condominiali relative all'Immobile e le spese per la manutenzione e le riparazioni ordinarie delle parti comuni. Tali spese condominiali verranno pagate unitamente agli oneri accessori. A tal proposito, il conduttore non potrà in alcun modo ritardare od omettere il pagamento delle spese condominiali (o degli oneri accessori) per inesattezze nella ripartizione delle stesse o per qualsiasi altra contestazione relativa al condominio, dovendo il conduttore far valere ogni sua pretesa in un separato giudizio.

Quote ripartizione spese ed oneri

Il locatore dichiara di aver determinato la quota di partecipazione della porzione immobiliare locata e relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni nelle misure qui di seguito precisate, che il conduttore approva ed espressamente accetta in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali e)
b) spese ascensore f)
c) spese riscaldamento g)
d) spese condizionamento h)

Il locatore, in caso, esclusivamente, di interventi edilizi autorizzati, di variazioni catastali, di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle suddette spese, dandone tempestiva e motivata comunicazione al conduttore. Le nuove quote, così determinate, saranno applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello dell'intervenuta variazione.

Lingua

Il presente contratto è redatto in lingua italiana ed è corredato da una traduzione in lingua [.....]. In caso di discordanze tra il testo in lingua italiana e tale traduzione, prevarrà il testo in lingua italiana.

Divieti e veicoli

Nel caso in cui l'edificio fosse dotato di cancelli ad apertura automatica il conduttore si impegna per sé, familiari, conviventi e suo visitatori a non sostare nel raggio di azione del cancello, esonerando comunque il locatore da ogni responsabilità per danni a cose o persone.

Il conduttore prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nelle aree a cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta tali zone, salvo espressa autorizzazione del locatore.

Obbligo solidale

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono da essi assunti solidalmente.

Mancato rilascio

In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze legali, il conduttore che sia in mora nella restituzione dei locali per qualsivoglia motivo sarà tenuto a corrispondere al locatore una indennità a titolo di maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 c.c., pari all'ultimo canone mensile corrisposto, aumentato nella misura del 30% fino all'effettivo rilascio dei locali. Le parti convengono espressamente la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'art. 1382 c.c..

RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE NORME RICHIAMATE NEL CONTRATTO

Codice Civile

Art. 1456 "Clausola risolutiva espressa"

«I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. – 2. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto (1517) quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva».

Art. 1457 "Termine essenziale per una delle parti"

«1. Se il termine fissato per la prestazione di una delle parti deve considerarsi essenziale all'interesse dell'altra, questa, salvo patto o uso contrario, se vuole esigerne l'esecuzione nonostante la scadenza del termine, deve darne notizia all'altra parte entro tre giorni (2964). – 2. In mancanza, il contratto s'intende risolto di diritto anche se non è stata espressamente pattuita la risoluzione».

Art. 1590 "Restituzione della cosa locata"

«1. Il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

2. In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.

3. Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

4. Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.»

Art. 1592 "Miglioramenti"

«1. Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna. – 2. Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore».

Art. 1593 "Addizioni"

«Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Se le addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente».

Legge 27 luglio 1978, n. 392

Art. 3 (Disdetta del contratto da parte del locatore)

«1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere d) ed e), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia e' condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

3. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi».

Art. 5 (*Inadempimento del conduttore*)

«Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile».

Art. 6 (*Successione nel contratto*)

«1. In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi. – 2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. – 3. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto».

Art. 9 (*Oneri accessori*)

«1. Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. – 2. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. – 3. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. – 4. Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. – 5. La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi».

Art. 11 (*Deposito cauzionale*)

«Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno».

Art. 55 (*Termine per il pagamento dei canoni scaduti*)

«1. La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

2. Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

3. In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

4. La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

5. Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto».

D.L. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla L. 18 maggio 1978, n. 191)

Art. 12

«1. Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato. – 2. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, i soggetti di cui al primo comma hanno l'obbligo di provvedere alla comunicazione, all'autorità di pubblica sicurezza, di tutti i contratti, anche verbali, stipulati successivamente alla data del 30 giugno 1977 e in corso alla data di entrata in vigore del decreto-legge. – 3. La comunicazione di cui ai precedenti commi può essere effettuata anche a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Ai fini dell'osservanza dei termini vale la data della ricevuta postale. – 4. Nel caso di violazione delle disposizioni indicate nei commi precedenti si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 200 mila a lire tre milioni. La violazione è accertata dagli organi di polizia giudiziaria, nonché dai vigili urbani del comune ove si trova l'immobile. La sanzione è applicata dal sindaco ed i proventi sono devoluti al comune. Si applicano, per quanto non previsto, le disposizioni della legge 24 dicembre 1975, n. 706».

Il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 (in G.U. 13 maggio 2011, n. 110), convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 (in G.U. 12 luglio 2011, n. 160), ha disposto (con l'art. 5, comma 4) la modifica dell'art. 12: «Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191».

D.L.vo 25 luglio 1998, n. 286

Art. 7 (*Obblighi dell'ospitante e del datore di lavoro*)

«1. Chiunque, a qualsiasi titolo, da alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, [. . .] ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza. - 2. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospitata o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta. - 2-bis. Le violazioni delle disposizioni di cui al presente articolo sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 a 1.100 euro». [Testo in vigore dal: 1-1-2007]

N.B.: La legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005) ha stabilito che questa comunicazione non vada fatta più all'autorità di Pubblica Sicurezza, ma direttamente all'Agenzia delle Entrate in via telematica su apposito modulo fornito gratuitamente.

DPR n. 412/93

(attuativo dell'art. 4, quarto comma, della legge n. 10/91 sul risparmio energetico)

Art. 11 (*Esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi*)

«1. L'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono affidati al proprietario, definito come alla lettera j) dell'articolo 1, comma 1, o per esso ad un terzo, avente i requisiti definiti alla lettera o) dell'articolo 1, comma 1, che se ne assume la responsabilità. L'eventuale atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, che lo espone altresì alle sanzioni amministrative previste dal comma 5 dell'articolo 34 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, deve essere redatto in forma scritta e consegnato al proprietario. Il terzo eventualmente incaricato, non può delegare ad altri le responsabilità assunte, e può ricorrere solo occasionalmente al subappalto delle attività di sua competenza, fermo restando il rispetto della legge 5 marzo 1990 n. 46, per le attività di manutenzione straordinaria, e ferma restando la propria diretta responsabilità ai sensi degli articoli 1667 e seguenti del codice civile. Il ruolo di terzo responsabile di un impianto e' incompatibile con il ruolo di fornitore di energia per il medesimo impianto, a meno che la fornitura sia effettuata nell'ambito di un contratto servizio energia, [...]. - 2. Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra, per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario, nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche [...].»

CONTRATTO-TIPO
E
MODULO DI ISCRIZIONE
DEI

CENTRI ESTETICA E BENESSERE

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

CONTRATTO-TIPO CENTRO ESTETICA E BENESSERE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Articolo 1.

Contenuto del contratto.

1.1 Queste "Condizioni generali di contratto" costituiscono parte integrante del contratto di "iscrizione" stipulato dal Cliente con il Centro (DENOMINAZIONE), con sede in (INDIRIZZO).

1.2 Con la sottoscrizione del Contratto il Cliente esprime la sua accettazione:

- delle presenti Condizioni generali di contratto, redatte dal Centro;
- del Regolamento contenente le norme di gestione e di utilizzo dei locali e dei servizi a disposizione della clientela;
- dei prezzi applicati in modo indipendente dal Centro.

Articolo 2.

I Clienti di età inferiore ai 14 anni.

2.1 L'iscrizione dei minori di età inferiore ai 14 anni, che non intendono fruire dei programmi e attività dedicate esclusivamente ai minori di età per cui è prevista la presenza di un istruttore responsabile, esige la presenza di un genitore esercente la potestà; alternativamente il genitore può indicare al Centro il nome di un adulto iscritto, che espressamente dichiara di accettare gli oneri di vigilanza che possono derivare dalla nomina.

Articolo 3.

Iscrizione al Centro.

3.1 Ai fini dell'iscrizione, il Cliente deve compilare la proposta di iscrizione e fornire al Centro la fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale.

3.2 Il Cliente deve inoltre consegnare un certificato medico che attesti l'idoneità psicofisica all'esercizio delle attività ginnico-sportive non agonistiche che intenderebbe svolgere all'interno del Centro. Nel caso di patologie che impediscano o sconsiglino lo svolgimento di alcune attività, il certificato deve specificarle e il Cliente ha l'onere di informarne gli istruttori che guidano lo svolgimento dei suoi esercizi. (1)

3.3 In ogni caso, in presenza di attività e trattamenti che possono presentare particolari rischi ed effetti negativi per la salute del Cliente, il Centro deve segnalarli e sollecitare l'esibizione di un'apposita certificazione medica, che attesti la specifica idoneità fisica a svolgere l'attività e a sopportare il trattamento.

3.4 Il Centro deve comunicare al Cliente l'accettazione o il rifiuto della richiesta di iscrizione entro 10 giorni dalla ricezione della stessa. Il contratto è perfezionato quando il cliente viene a conoscenza dell'accettazione; da questo momento sorgono a carico delle parti le reciproche obbligazioni.

(1) Il presente comma dovrà essere personalizzato da ogni Centro alla luce della normativa regionale.

Articolo 4.

Prezzi e modalità di pagamento.

4.1 Il Centro può acconsentire a suddividere il pagamento in rate, di importo e numero variabile, da concordare con il cliente; le rate dovranno essere pagate anticipatamente.

4.2 Qualunque sia la formula di pagamento, il prezzo totale non può subire variazioni nell'arco di tempo di validità dell'iscrizione.

4.3 In ogni caso, qualora i pagamenti da parte del cliente non rispettino le scadenze pattuite, il Centro si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 1186 c.c., di richiedere il pagamento totale in un'unica soluzione.

Articolo 5.

Tessera di iscrizione e accesso ai locali del Centro.

5.1 Al perfezionamento del contratto il Centro consegna al Cliente una tessera comprovante la sua iscrizione. La tessera conferisce il diritto di accedere ai locali del Centro e di usufruire dei servizi generali aperti a tutti i clienti. La tessera non può essere rilasciata in assenza di certificazione medica.

5.2 Il modulo contrattuale sottoscritto dalle parti elenca in dettaglio le attività che il Cliente ha il diritto di svolgere senza oneri finanziari ulteriori ed aggiuntivi rispetto al costo dell'iscrizione.

5.3 La tessera è strettamente personale; non può essere prestata o ceduta all'infuori dell'ipotesi prevista al successivo capoverso.

5.4 Le parti possono concordare che il contratto di iscrizione sia cedibile dal Cliente a un soggetto terzo, previa documentazione della sua idoneità fisica e purché il Centro vi acconsenta.

Articolo 6.

Rinnovo dell'iscrizione al Centro.

6.1 La volontà di rinnovare il contratto deve essere espressa: le parti escludono la possibilità di una proroga automatica.

Articolo 7.

Accesso dei minori al Centro

7.1 I minorenni iscritti possono entrare da soli nei locali del Centro, alla condizione che abbiano compiuto 14 anni.

7.2 I minori che non hanno ancora compiuto 14 anni possono accedere al Centro solo se accompagnati da uno dei genitori o da un altro adulto che abbia espressamente accettato l'onere di vigilanza.

7.3 Ove il Centro offra programmi e attività dedicate esclusivamente ai minori di età, questi possono svolgerli anche senza la contestuale presenza di un adulto responsabile. In questo caso i minori vengono affidati ad un istruttore, che ne assume la responsabilità.

Articolo 8.

Uso delle attrezzature e assistenza.

8.1 Il Centro assicura la presenza di un istruttore responsabile in ogni locale e dota ciascuna attrezzatura di apposite avvertenze che illustrano le modalità di utilizzo ed esecuzione degli esercizi, in modo da informare gli utenti dei possibili rischi per la salute ed eventualmente segnalare la necessità di possedere una particolare preparazione fisica. In questo caso il personale addetto invita gli utenti a verificare, presso il proprio medico curante, la propria idoneità fisica ed a presentare specifica certificazione medica.

8.2 Il cliente è tenuto a leggere attentamente le informazioni speciali fornite dal Centro e ad attenersi alle sue raccomandazioni.

Articolo 9. Ospiti.

9.1 Nel Regolamento del Centro può essere previsto che il cliente abbia il diritto di condurre con sé ospiti, eventualmente dietro pagamento del corrispettivo fissato e pubblicizzato dal Centro. Il Regolamento ne precisa le modalità di ammissione (in quali strutture, in quale numero, con quale frequenze e in quali orari).

9.2 Gli ospiti non possono svolgere le attività fisiche che presentino particolari rischi.

9.3 In ogni caso, l'accesso dell'ospite è condizionata alla compilazione e sottoscrizione, da parte dello stesso, di un apposito modulo attestante la propria idoneità fisica allo svolgimento delle limitate attività alle quali sia ammesso e, da parte del Cliente, di una dichiarazione di assunzione di responsabilità verso il Centro e i terzi per la condotta dell'ospite.

9.4 Il cliente minore di anni 14 non può portare ospiti.

Articolo 10. Norme di condotta

10.1 Il Cliente deve osservare le norme di condotta stabilite dal Centro e affisse negli appositi spazi destinati alle comunicazioni. Deve in particolare:

- mostrare il dovuto rispetto per gli altri soci, per i loro ospiti e per gli addetti;
- non introdurre, distribuire o assumere nel Centro droghe o superalcolici;
- non utilizzare le strutture nel caso in cui sia affetto da infezioni o malattie contagiose o altri disturbi che comportino rischi per la salute e la sicurezza degli altri clienti.

Articolo 11. Istruttori

11.1 Il Centro garantisce ai Clienti, nei diversi locali e in tutte le strutture, l'assistenza di un istruttore che ha i seguenti compiti:

- fornire le necessarie indicazioni sull'uso delle attrezzature e sulle modalità di esecuzione degli esercizi;
- vigilare sull'efficienza e sicurezza degli impianti;
- sorvegliare l'attività svolta dai Clienti, con particolare attenzione ai minori, in modo che si attengano alle istruzioni fornite e non mettano in pericolo la salute e l'incolumità propria e di terzi.

Articolo 12. Servizi personalizzati.

12.1 Il Centro può offrire ai Clienti servizi accessori e fornirli con l'ausilio di soggetti esterni e giuridicamente autonomi dal Centro (ad esempio: manicure, parrucchiere, massaggi, bar, ristorante e simili). Queste prestazioni esulano dai diritti acquisti dal Cliente con l'iscrizione e sono regolate dalle norme contrattuali specificamente predisposte a tal scopo dal Centro. In tal caso il contratto può prevedere che la responsabilità per lo svolgimento di tali attività ricada in primo luogo sui soggetti che erogano il servizio e che la responsabilità del Centro sia limitata ai casi di dolo e colpa grave.

Articolo 13.
Modifica del regolamento e dei servizi.

13.1 Se il Centro decide di modificare, temporaneamente o permanentemente, il Regolamento di cui all'articolo 1, ha l'onere di informare tempestivamente i Clienti e di assicurarsi che ne siano venuti a conoscenza.

13.2 Ove le modifiche impediscano al Cliente, in considerazione della sua obiettiva e comprovata situazione soggettiva, di usufruire dei servizi oggetto del contratto, ha il diritto di recedere dal contratto e di esigere eventualmente la restituzione dei corrispettivi già versati e relativi al periodo di mancato godimento.

Articolo 14.
Sospensione dei servizi.

14.1 Se il Centro ha la necessità di sospendere l'erogazione del servizio dovrà offrire al Cliente la possibilità di estendere la propria iscrizione per un periodo pari a quello di mancato accesso ai locali, salva la possibilità di esercitare il diritto di recesso, come previsto dall'articolo 17.

14.2 Nel caso di sospensione del servizio il Centro dovrà darne tempestivo avviso ai Clienti (anche attraverso appositi spazi all'interno del Centro).

Articolo 15.
Sospensione dell'iscrizione da parte del Cliente.

15.1 Il Cliente impegnato da un'iscrizione almeno annuale può sospendere la frequenza e i relativi pagamenti per l'iscrizione al Centro, in caso di gravidanza, grave infortunio o malattia debitamente documentata; in ogni caso, il periodo di sospensione non può essere inferiore ad 1/3 del periodo di validità dell'abbonamento.

Articolo 16.
Risoluzione del contratto da parte del Cliente.

16.1 Il Cliente può risolvere il contratto ove, per cause di forza maggiore o eventi imprevedibili (malattia grave, infortuni e trasferimento definitivo in altra città), non sia più in condizioni di frequentare il Centro. In tal caso il Cliente, previa presentazione di idonea documentazione, non sarà tenuto a pagare i canoni relativi al periodo di mancato godimento del servizio.

Articolo 17.
Clausola risolutiva espressa

17.1 Il Centro può risolvere il contratto quando il Cliente:

- abbia arbitrariamente ceduto o imprestato la propria tessera a terzi;
- abbia violato le norme di condotta stabilite dal Centro, alla condizione che tali violazioni gli siano state formalmente contestate per iscritto;
- non abbia pagato uno dei canoni periodici previsti, ovvero il ritardo nel pagamento sia superiore a 30 giorni.

17.2 Il Cliente può risolvere il contratto quando il Centro sia rimasto chiuso per oltre ... giorni o più in un mese, anche non consecutivi.

17.3 Nei casi di risoluzione del contratto come previsti dagli articoli 16 e 17 il cliente avrà diritto alla restituzione delle somme già versate relativi ai periodi di mancato godimento.

Articolo 18.
Risoluzione delle controversie

18.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

18.2 Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

Articolo 19.
Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

19.1 Il Centro tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. (2)

19.2 I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal Centro, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003). (3)

19.3 Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è il Centro, al quale l'acquirente potrà indirizzare presso la sede, ogni richiesta. (4)

19.4 Il Centro si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

19.5 I dati personali saranno comunicati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza dei dati stessi, solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

19.6 L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il Centro.

19.7 In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

19.8 Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del Centro (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita al Centro responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

(2) Prescrizione del Garante della privacy - art. 154 1 c) del D. Lgs. 196/2003 "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(3) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(4) "Salvo che non sia stato nominato dal Fornitore un responsabile nella persona del Sig. _____".

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Data _____ Firma _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. il cliente dichiara di aver preso conoscenza e di accettare le clausole di cui agli artt. 13 - Modifica del Regolamento e dei servizi, 14 - Sospensione dei servizi, 17 - Clausola risolutiva espressa.

Data _____ Firma _____

MODULO DI ISCRIZIONE

IL CENTRO

Denominazione _____
Con sede in _____ indirizzo _____
Iscritto presso la Camera di Commercio di _____ P.I. _____
Tel _____ e-mail _____,
Rappresentato da: _____

IL CLIENTE

Nome _____ Cognome _____
Nata/o a _____ il _____ C.F. _____
Domicilio in _____ indirizzo _____
N. tel/cell _____ e-mail _____
Estremi documento _____

IN CASO DI MINORI DI ANNI 14

- Iscrizione effettuata da _____ in qualità di genitore esercente la potestà,
- La presenza del minore nel Centro sarà affiancata da _____ in qualità di:
 - genitore esercente la potestà
 - adulto indicato dal genitore (di cui si allega la dichiarazione prevista da art. 2 delle Condizioni generali di contratto)

CONVENGONO CHE

1) il Centro si impegna:

- a permettere l'accesso del Cliente nei propri locali al fine di:
Utilizzare le strutture e attrezzature:

Tutte

Quelle di seguito specificate:

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Frequentare i corsi e/o svolgere le attività fisiche di specificate (5)

nel periodo dal _____ al _____,
nei giorni _____,
nelle ore _____.

- a consegnare al Cliente la tessera nominativa comprovante l'iscrizione;
- a garantire la presenza di almeno un istruttore che sovrintenda allo svolgimento delle diverse attività;
- ad acconsentire che il Cliente conduca con sé fino a n. ____ ospiti, nei seguenti spazi del Centro _____ e nei seguenti periodi dell'anno _____.

(5) Ad esempio: acquagym, aerobica, ballo, gag, spinning, tone up.

2) il Cliente si impegna:

- a versare la somma di € _____ (_____) comprensiva di I.V.A. da pagarsi in
 - un'unica soluzione entro il _____
 - in rate da corrispondere entro il giorno 5 del primo mese del periodo interessato
 - mensili,
 - bimestrali,
 - trimestrali,
 - quadrimestrali,
 - semestrali.
- ad osservare le norme di condotta contenute nel Regolamento;
- a non cedere la propria tessera d'iscrizione, salvo specifico consenso del Centro;
- a consegnare il Certificato medico che attesti l'idoneità allo svolgimento dell'attività fisica prevista. (6)

(6) Il presente punto dovrà essere personalizzato da ogni Centro alla luce della normativa regionale.

3) Formano parte integrante del presente contratto, che il Cliente dichiara di aver ricevuto letto e accettato:

- le Condizioni generali di contratto redatte dal Centro;
- il Regolamento contenente le norme di gestione e di utilizzo dei locali e dei servizi a disposizione della clientela;
- i prezzi praticati dal Centro nel corso di validità dell'abbonamento
- eventualmente la dichiarazione richiesta dall'articolo 2, delle Condizioni generali di contratto.

Data

Firma del Cliente

Data

Firma del rappresentante del Centro

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. il cliente dichiara di aver preso conoscenza e di accettare le clausole delle Condizioni generali di contratto di cui agli artt. 13 - Modifica del Regolamento e dei servizi, 14 - Sospensione dei servizi, 17 - Clausola risolutiva espressa

Data _____

Firma _____

Contratto tipo
per la
PRESTAZIONE DI SERVIZI ON-LINE

CONTRATTO TIPO PER LA PRESTAZIONE DI SERVIZI ON-LINE

L'Acquirente dichiara espressamente di compiere l'acquisto per fini estranei all'attività imprenditoriale o professionale esercitata.

Identificazione del Fornitore

I servizi oggetto delle presenti condizioni generali sono posti in vendita dalla _____ con sede/Filiale in _____, piazza/via _____ n. _____, iscritta presso la Camera di commercio di _____ al n. _____ del Registro delle imprese, codice fiscale n. _____ partita IVA n. _____ di seguito indicata come «Fornitore»,

1) DEFINIZIONI

- 1.1 Con l'espressione «contratto di vendita *on line*», s'intende il contratto di compravendita relativo ai servizi prestati dal Fornitore, sia tramite tecniche di comunicazione a distanza sia senza l'ausilio di queste, stipulato tra il Fornitore stesso e l'Acquirente nell'ambito di un sistema di vendita a distanza tramite strumenti telematici, organizzato dal Fornitore.
- 1.2 Con l'espressione «Acquirente» si intende il consumatore persona fisica che compie l'acquisto, di cui al presente contratto, per scopi non riferibili all'attività commerciale o professionale eventualmente svolta.
- 1.3 Con l'espressione «Fornitore» si intendono il soggetto indicato in epigrafe ovvero il soggetto prestatore dei servizi di informazione.
- 1.4 Con l'espressione «tecniche di comunicazione a distanza» si intende qualunque mezzo che, senza la presenza fisica e simultanea del professionista e del consumatore, possa impiegarsi per la conclusione del contratto tra le dette parti.
- 1.5 Con l'espressione «servizio» si intende l'impegno a svolgere una qualsiasi prestazione in favore e/o per conto dell'Acquirente e che non si traduca nell'acquisto, fornitura o realizzazione di beni materiali allo stesso. La fornitura di eventuali beni strumentali alla prestazione del servizio stesso non ne modifica la natura, ai fini del presente contratto.

2) OGGETTO DEL CONTRATTO

2.1 Con il presente contratto, rispettivamente, il Fornitore vende e l'Acquirente acquista a distanza tramite strumenti telematici i servizi indicati ed offerti in vendita sul sito www.fornitore.com.

2.2 I servizi di cui al punto precedente sono illustrati nella pagina web: www.denominazionechefornitore.com/catalogo.

3) MODALITÀ DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

3.1 Il contratto tra il Fornitore e l'Acquirente si conclude esclusivamente mediante l'accesso dell'Acquirente all'indirizzo www.denominazionechefornitore.com, ove, seguendo le procedure indicate, l'Acquirente arriverà a formalizzare la proposta per l'acquisto dei servizi di cui al punto 1.1 del precedente articolo.

4) CONCLUSIONE ED EFFICACIA DEL CONTRATTO

4.1 Il contratto di acquisto si conclude mediante l'esatta compilazione del modulo di richiesta ed il consenso all'acquisto manifestato tramite l'adesione inviata *on line* ovvero con la compilazione del form/modulo allegato al catalogo elettronico *on line* all'indirizzo www.denominazionechefornitore.com/ordini ed il successivo invio del form/modulo stesso, sempre previa visualizzazione di una pagina web di riepilogo dell'ordine, stampabile, nella quale sono riportati gli estremi dell'ordinante e dell'ordinazione, il prezzo del servizio acquistato, gli eventuali ulteriori oneri accessori, le modalità e i termini di pagamento, i tempi per la prestazione del servizio e l'esistenza del diritto di recesso nonché il consenso al trattamento dei dati personali.

4.2 Nel momento in cui il Fornitore riceve dall'Acquirente l'ordinazione provvede all'invio di una e-mail di conferma oppure alla visualizzazione di una pagina web di conferma e riepilogo dell'ordine, stampabile, nella quale siano anche riportati i dati richiamati nel punto precedente.

4.3 Il contratto non si considera efficace fra le parti in difetto di quanto indicato al punto precedente.

5) MODALITA' DI PAGAMENTO E RIMBORSO

5.1 Ogni pagamento da parte dell'Acquirente potrà avvenire unicamente per mezzo di uno dei metodi indicati nell'apposita pagina web dal Fornitore.

5.2 Ogni eventuale rimborso all'Acquirente verrà accreditato mediante una delle modalità proposte dal Fornitore e scelta dall'Acquirente, in modo tempestivo e, in caso di esercizio del diritto di recesso, così come disciplinato dalla clausola 13, del presente contratto, al massimo entro 30 gg. dalla data in cui il Fornitore è venuto a conoscenza del recesso stesso.

5.3 Tutte le comunicazioni relative ai pagamenti avvengono su una apposita linea del Fornitore protetta da sistema di cifratura. Il Fornitore garantisce la memorizzazione di queste informazioni con un ulteriore livello di cifratura di sicurezza e in ossequio a quanto previsto dalla vigente disciplina in materia di tutela dei dati personali.

6) TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE

6.1 Il Fornitore provvederà a prestare il servizio all'Acquirente, con le modalità da questi scelte o indicate sul sito web al momento dell'offerta dello stesso, così come confermate nella e-mail di cui al punto 4.2.

6.2 La prestazione del servizio avrà inizio nel termine indicato sul proprio sito web dal Fornitore all'indirizzo e, comunque, non oltre i 30 (trenta) giorni lavorativi dall'invio della conferma dell'ordine stesso. Nel caso in cui il Fornitore non sia in grado di prestare il servizio nemmeno entro detto termine ne verrà dato tempestivo avviso tramite e-mail

all'Acquirente, con l'indicazione di quando il Fornitore prevede di poter dare inizio alla prestazione o le ragioni che rendono la prestazione stessa definitivamente impossibile. Qualora l'Acquirente non intenda accettare il nuovo termine o la prestazione sia divenuta impossibile, potrà chiedere il rimborso secondo i modi e i termini di cui al precedente punto 5.

6.3 Il contratto avrà la durata indicata nell'offerta e cesserà automaticamente allo scadere del termine, salvo che l'Acquirente abbia manifestato al Fornitore, per iscritto almeno __ giorni prima di detta scadenza, l'intenzione di rinnovare il contratto. In tal caso il contratto avrà eguale durata e cesserà alle medesime condizioni. Qualora non sia indicata la durata ciascuna delle parti potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento senza obbligo di fornire motivazioni, previo preavviso da darsi, per iscritto, almeno 30 (trenta) giorni prima. Si applicano, in tal caso, le disposizioni previste per l'ipotesi del recesso di cui al punto 13 per le restituzioni e i rimborsi.

7) PREZZI

7.1 L'offerta dei servizi proposti e illustrati all'interno del sito web www.fornitore.com, con i relativi prezzi e le presenti condizioni generali di contratto costituiscono ad ogni effetto offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

7.2 I prezzi dei servizi, di cui al punto precedente, sono comprensivi di IVA e di ogni eventuale altra imposta. Gli eventuali costi di utilizzazione delle tecniche di comunicazione a distanza impiegate per la prestazione del servizio, che siano sottoposte a tariffa diversa e/o superiore a quelle ordinariamente praticate per le medesime attività, se non ricompresi nel prezzo di acquisto sono indicati e calcolati nella procedura di acquisto prima dell'inoltro dell'ordine da parte dell'acquirente ed altresì contenuti nella pagina web di riepilogo dell'ordine effettuato.

7.3 I prezzi indicati in corrispondenza di ciascuno dei servizi offerti al pubblico hanno validità fino alla data indicata nel catalogo.

7.4 Qualora il Fornitore si trovi nella necessità inderogabile di modificare le condizioni di prestazioni del servizio o il prezzo dopo l'inizio della prestazione stessa, dovrà darne congruo preavviso all'Acquirente, il quale potrà liberamente scegliere se proseguire nel contratto alle nuove condizioni o recedere, senza costi aggiuntivi o penalità alcuna. La scelta dovrà essere comunicata per iscritto al Fornitore entro i successivi 10 giorni. Si applicano in tal caso le disposizioni previste dal punto 13 per il rimborso e le restituzioni

8) DISPONIBILITÀ DEL SERVIZIO

8.1 Il Fornitore assicura tramite il sistema telematico utilizzato l'elaborazione ed evasione degli ordini senza ritardo. A tale scopo indica in tempo reale, nel proprio catalogo elettronico, ove necessario e/o possibile, i tempi e le modalità di fornitura del servizio.

8.2 Qualora la richiesta di prestazione del servizio dovesse superare le effettive capacità/possibilità del Fornitore, questi, tramite e-mail, renderà noto all'Acquirente se il servizio sia sospeso, divenuto definitivamente non disponibile, ovvero quali siano i tempi di attesa per ottenere la prestazione del servizio stesso, chiedendo se intende confermare l'ordine o meno.

8.3 Il sistema informatico del Fornitore conferma nel più breve tempo possibile l'avvenuta

registrazione dell'ordine inoltrando all'utente una conferma per posta elettronica, ai sensi del punto 4.2

9) LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ

9.1 Il Fornitore non assume alcuna responsabilità per disservizi imputabili a sopravvenuta causa di forza maggiore, nel caso non riesca a dare esecuzione all'ordine nei tempi previsti dal contratto ovvero si venga a trovare nella condizione di non poter prestare il servizio in tutto o in parte come promesso.

9.2 Il Fornitore non potrà ritenersi responsabile verso l'Acquirente, salvo il caso di dolo o colpa grave, per disservizi o malfunzionamenti connessi all'utilizzo della rete internet al di fuori del controllo proprio o di suoi sub-fornitori.

9.3 Il Fornitore non sarà inoltre responsabile in merito a danni, perdite e costi subiti dall'Acquirente a seguito della mancata esecuzione del contratto per cause a lui non imputabili, avendo l'Acquirente diritto soltanto alla restituzione integrale del prezzo corrisposto e degli eventuali oneri accessori sostenuti.

9.4 Il Fornitore non assume alcuna responsabilità per l'eventuale uso fraudolento ed illecito che possa essere fatto da parte di terzi, delle carte di credito, assegni ed altri mezzi di pagamento, all'atto del pagamento dei servizi acquistati, qualora dimostri di aver adottato tutte le cautele possibili in base alla miglior scienza ed esperienza del momento ed in base alla ordinaria diligenza.

10) GARANZIE E MODALITÀ DI ASSISTENZA.

10.1 Il Fornitore risponde, al di fuori di quanto previsto dal precedente punto 9, unicamente della interruzione, sospensione o non conformità del servizio prestato rispetto alle caratteristiche illustrate al momento della proposta sul sito web

10.2 Ai fini di quanto previsto nei successivi numeri 10.3, 10.4, 10.5 e 10.6, l'Acquirente è tenuto a denunciare al venditore l'interruzione, la sospensione o il difetto di conformità entro il termine di¹ giorni dalla data in cui l'evento è stato conosciuto dall'Acquirente. La denuncia non è necessaria se il Fornitore ha riconosciuto l'esistenza del problema. L'Acquirente conserva, in ogni caso, il diritto di chiedere la risoluzione del contratto e di agire per il risarcimento degli eventuali danni subiti, purché abbia denunciato il vizio entro i termini di legge.

10.3 Qualora la sospensione, interruzione o non conformità del servizio prestato sussista, l'Acquirente potrà chiedere, alternativamente e senza spese, alle condizioni di seguito indicate, il ripristino del servizio acquistato o la prestazione di servizio equivalente, una riduzione del prezzo di acquisto o la risoluzione del presente contratto, a meno che la richiesta non risulti oggettivamente impossibile da soddisfare ovvero risulti per il Fornitore eccessivamente onerosa in rapporto al valore del servizio prestato.

10.4 La richiesta dovrà essere fatta pervenire in forma scritta, a mezzo Raccomandata A.R., al Fornitore, il quale indicherà la propria disponibilità a dar corso alla richiesta, ovvero le ragioni che gli impediscono di farlo, entro sette giorni lavorativi dal ricevimento. Nella stessa

¹ Si suggerisce un termine congruo, ad es: 20 giorni.

comunicazione, ove il Fornitore abbia accettato la richiesta dell'Acquirente, dovrà indicare le modalità e i tempi di ripristino del servizio o di attivazione del servizio equivalente ovvero la riduzione di prezzo praticata.

10.5 Qualora il ripristino del servizio o la sua sostituzione con altro equivalente siano impossibili o eccessivamente onerose, ovvero il Fornitore non abbia provveduto al ripristino o alla sostituzione del servizio con altro equivalente entro il termine di cui al punto precedente o, infine, la sostituzione precedentemente effettuata abbia arrecato notevoli inconvenienti all'Acquirente, questi potrà chiedere, a sua scelta, una congrua riduzione del prezzo oppure, sussistendone tutti i presupposti di legge, la risoluzione del contratto. L'acquirente dovrà in tal caso far pervenire la propria richiesta al Fornitore, il quale indicherà la propria disponibilità a dar corso alla stessa, ovvero le ragioni che gli impediscono di farlo, entro sette giorni lavorativi dal ricevimento.

10.6 Nella stessa comunicazione, ove il Fornitore abbia accettato la richiesta dell'Acquirente, dovrà indicare la riduzione del prezzo proposta o le modalità previste per il rimborso del prezzo del servizio. Sarà in tali casi onere dell'Acquirente indicare le modalità per il riaccredito delle somme precedentemente pagate al Fornitore.

11) OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE

11.1 L'Acquirente si impegna a pagare il prezzo del servizio acquistato nei tempi e modi indicati dal Contratto e a comunicare al Fornitore tutti i dati necessari a rendere possibile la corretta prestazione del servizio.

11.2 L'Acquirente si impegna, una volta conclusa la procedura d'acquisto *on line*, a provvedere alla stampa ed alla conservazione del presente contratto.

11.3 In nessun caso l'Acquirente potrà essere ritenuto responsabile per ritardi o disguidi nel pagamento qualora dimostri di aver eseguito il pagamento stesso nei tempi e modi indicati dal Fornitore.

11.4 Le informazioni contenute in questo contratto sono state, peraltro, già visionate ed accettate dall'Acquirente, che ne dà atto, in quanto questo passaggio viene reso obbligatorio prima della conferma di acquisto.

12) OBBLIGHI DEL FORNITORE

12.1 Fatto salvo quanto specificamente previsto a carico del fornitore nei precedenti punti, da intendersi qui espressamente richiamati, lo stesso si impegna a prestare il servizio con la massima diligenza, buona fede e correttezza.

12.2 In nessun caso il Fornitore potrà sospendere la prestazione del servizio se l'inadempimento dell'Acquirente è di lieve entità.

13) DIRITTO DI RECESSO

13.1 L'Acquirente ha in ogni caso il diritto di recedere dal contratto stipulato, senza alcuna penalità e senza specificarne il motivo, entro il termine di 10 (dieci) giorni lavorativi, decorrente dal giorno della conclusione del presente contratto. Il diritto di recesso viene meno qualora l'Acquirente abbia accettato che il Fornitore dia inizio immediato alla prestazione del

servizio o, comunque, prima che siano decorsi 10 (dieci) giorni dalla conclusione del contratto
13.2 Nel caso in cui il professionista non abbia soddisfatto gli obblighi di informazione di cui all'art. 52 comma 1, lettere f) e g) del Codice del Consumo e 53, il termine per l'esercizio del diritto di recesso, ove questo è previsto, diviene, rispettivamente, di 60 (sessanta) e di 90 (novanta) giorni e decorre dal giorno della conclusione del contratto.

13.3 Nel caso l'Acquirente decida di avvalersi del diritto di recesso, deve darne comunicazione al venditore a mezzo di raccomandata A.R. all'indirizzo _____ ovvero a mezzo fax al numero _____ o tramite posta elettronica all'e-mail _____@_____, purchè tali comunicazioni siano confermate dall'invio di raccomandata A.R. all'indirizzo _____ entro le 48 (quarantotto) ore successive. Farà fede fra le parti la data di consegna all'ufficio postale come risultante dai relativi timbri apposti sulle ricevute.

13.4 Per aversi diritto al rimborso pieno del prezzo pagato, l'Acquirente dovrà avere cessato dall'utilizzo del servizio dal momento stesso in cui ha espresso la volontà di avvalersi del diritto di recesso e dovrà restituire gli eventuali beni strumentali al servizio stesso, eventualmente ricevuti, integri e, comunque, in normale stato di conservazione.

13.5 L'Acquirente non può esercitare tale diritto di recesso per i contratti di acquisto di servizi di fornitura on line di giornali, periodici e riviste, nonché di servizi il cui prezzo è legato a fluttuazioni dei tassi del mercato finanziario che il professionista non è in grado di controllare. Il diritto di recesso, inoltre, non potrà essere esercitato nei confronti delle prestazioni che sono già state eseguite nonché in caso di scommesse e lotterie.

13.6 Le sole spese dovute dal consumatore per l'esercizio del diritto di recesso a norma del presente articolo sono le spese dirette di restituzione di eventuali beni strumentali forniti con il servizio, al Fornitore, salvo che il Fornitore non accetti di accollarsele.

13.7 Il Fornitore provvederà gratuitamente al rimborso dell'intero importo versato dall'Acquirente entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di recesso.

13.8 Con la ricezione della comunicazione con la quale l'Acquirente comunica l'esercizio del diritto di recesso, le parti del presente contratto sono sciolte dai reciproci obblighi, fatto salvo quanto previsto ai precedenti punti del presente articolo.

14) CAUSE DI RISOLUZIONE

14.1 Le obbligazioni di cui al punto 11.1, assunte dall'Acquirente, nonché la garanzia del buon fine del pagamento che l'Acquirente effettua con i mezzi di cui all'art. 5.1, ed altresì l'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Fornitore al punto 6, hanno carattere essenziale, cosicché per patto espresso, l'inadempimento di una soltanto di dette obbligazioni, ove non determinata da caso fortuito o forza maggiore, comporterà la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 c.c., senza necessità di pronuncia giudiziale.

15) TUTELA DELLA RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI DATI DELL'ACQUIRENTE

15.1 Il Fornitore tutela la privacy dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n.

196².

15.2 I dati personali anagrafici e fiscali acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal Fornitore, titolare del trattamento, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento con la finalità di registrare l'ordine ed attivare nei suoi confronti le procedure per l'esecuzione del presente contratto e le relative necessarie comunicazioni, oltre all'adempimento degli eventuali obblighi di legge, nonché per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003)³.

15.3 Il Fornitore si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dall'Acquirente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

15.4 I dati personali saranno comunicati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza dei dati stessi, solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

15.5 L'Acquirente gode dei diritti di cui all'art. 7 del D.L.vo 196/03 , e cioè:
del diritto di ottenere:

a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.
L'interessato ha inoltre il diritto di opporsi, in tutto o in parte:

i) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
ii) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

15.6 La comunicazione dei propri dati personali da parte dell'Acquirente è condizione necessaria per la corretta e tempestiva esecuzione del presente contratto. In difetto, non potrà essere dato corso alla domanda dell'Acquirente stesso.

15.7 In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

² Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

³ Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2008, n. 142.

15.8 Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è il Fornitore, al quale l'acquirente potrà indirizzare presso la sede aziendale, ogni richiesta⁴.

15.9 Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del Centro (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita al Centro responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

16) MODALITA' DI ARCHIVIAZIONE DEL CONTRATTO

16.1 Ai sensi dell'art. 12 del D.L.vo 70/03, il Fornitore informa l'Acquirente che ogni ordine inviato viene conservato in forma digitale / cartacea sul server/presso la sede del Fornitore stesso secondo criteri di riservatezza e sicurezza.

17) COMUNICAZIONI E RECLAMI

17.1 Le comunicazioni scritte dirette al Fornitore e gli eventuali reclami saranno ritenute valide unicamente ove inviate al seguente indirizzo: _____, oppure trasmesse via fax al numero _____ ovvero inviate tramite e-mail al seguente indirizzo _____@_____. L'Acquirente indica nel modulo di registrazione la propria residenza o domicilio, il numero telefonico o l'indirizzo di posta elettronica al quale desidera siano inviate le comunicazioni del Fornitore.

18) COMPOSIZIONE DELLE CONTROVERSIE

18.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento dalla stessa adottato.

18.2 Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005

19) CEDIBILITA'

Il presente contratto non è cedibile se non con l'espresso, preventivo consenso scritto della parte ceduta. La cessione avvenuta senza l'osservanza di quanto prescritto nel presente punto resterà ad ogni effetto inefficace fra le parti.

20) LEGGE APPLICABILE E RINVIO

20.1 Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

20.2 Per quanto qui non espressamente disposto valgono le norme di legge applicabili ai rapporti e alle fattispecie previste nel presente contratto, ed in particolar modo l'art. 5 della

⁴ "Salvo che non sia stato nominato dal Fornitore un responsabile nella persona del Sig. _____".

Convenzione di Roma del 1980.

20.3 Ai sensi dell'art. 60 del D.L.vo 206/05, viene qui espressamente richiamata la disciplina contenuta nella Parte III, Titolo III, Capo I del D.L.vo 206/05.

21) CLAUSOLA FINALE

Il presente contratto abroga e sostituisce ogni accordo, intesa, negoziazione, scritta od orale, intervenuta in precedenza tra le parti e concernente l'oggetto di questo contratto.

A - NON ACCETTO LE CONDIZIONI SOPRA INDICATE

B - ACCETTO LE CONDIZIONI SOPRA INDICATE

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Contratto-tipo
e
Modulo di iscrizione
di

SCUOLA GUIDA

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

(queste condizioni generali di contratto intendono sia regolare le posizioni giuridiche delle parti, sia informare il cliente sui contenuti delle norme che regolano il conseguimento delle patenti di guida)

Articolo 1.

Contenuto del contratto

1. Queste "Condizioni generali di contratto" costituiscono parte integrante del contratto di iscrizione per il conseguimento della patente di categoria (1), stipulato dal Cliente con l'Autoscuola (2), con sede in (3).
2. Con la sottoscrizione del Contratto il Cliente esprime la sua accettazione:
 - delle presenti Condizioni generali di contratto, adottate dall'Autoscuola;
 - dei prezzi praticati nel periodo di validità della quota di iscrizione, contenente il dettaglio dei servizi offerti dall'Autoscuola;
 - del Regolamento contenente le norme di gestione e di utilizzo dei locali e dei servizi a disposizione della clientela (4);
 - del modulo relativo al trattamento dei dati personali.

(1) Inserire la categoria della patente, secondo le indicazioni del Codice della strada.

(2) Inserire la denominazione dell'Autoscuola.

(3) Inserire la sede ufficiale dell'impresa.

(4) Solo se il Regolamento richiamato è esistente.

Articolo 2.

Informazioni

1. L'Autoscuola informa il Cliente, all'atto dell'iscrizione, sulle disposizioni di legge che regolano il conseguimento della patente di guida.
2. All'atto dell'iscrizione, l'Autoscuola valuta assieme al Cliente quale programma di insegnamento sia più appropriato al suo caso particolare, per consentirgli di acquisire le abilità necessarie a conseguire la patente e, in specie, quali difficoltà dovrà affrontare per l'esame di teoria e quante ore complessive di esercitazioni di guida saranno presumibilmente necessarie per superare la prova pratica. L'Autoscuola fa questa valutazione in considerazione dei dati attestati dal Cliente, fondandosi sulla propria competenza e sulle conoscenze acquisite nel corso della propria esperienza professionale, in modo da consentire al Cliente di decidere consapevolmente di concludere il contratto.
3. Resta fermo che questa comunicazione non ha l'effetto di vincolare l'Autoscuola al conseguimento del risultato voluto nei tempi ipotizzati. L'acquisizione della patente è, infatti, legata alla capacità di apprendimento del Cliente e al superamento delle prove d'esame, che all'atto dell'iscrizione sono elementi futuri e ignoti che non consentono una previsione certa.

Articolo 3.

Iscrizione all'Autoscuola

1. Ai fini dell'iscrizione, il Cliente deve compilare la relativa proposta e fornire all'Autoscuola la fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale.
2. Dal giorno in cui l'Autoscuola comunica al Cliente l'accettazione della richiesta di iscrizione il contratto si intende perfezionato e sorgono a carico delle parti le reciproche obbligazioni. Con il perfezionamento del contratto il Cliente acquisisce il diritto di accedere ai locali dell'Autoscuola e di usufruire dei servizi aperti a tutti i clienti.
3. Con il contratto di iscrizione il Cliente
 - a) acquista il diritto a una o più prestazioni tra quelle offerte dall'Autoscuola;

- b) si obbliga a pagarne il corrispettivo alle scadenze indicate nel contratto;
- c) si riserva, inoltre, il diritto ad acquistare, in progresso di tempo, le ulteriori prestazioni necessarie al conseguimento della patente indicata all'art. 1;
- d) si impegna a consegnare entro una data prestabilita i documenti necessari per lo svolgimento delle attività programmate nel contratto.

A sua volta, l'Autoscuola si impegna

- a) ad erogare a favore del Cliente le attività e i servizi concordati con il contratto di iscrizione;
- b) ad accettare le ulteriori richieste del Cliente, descritte alla precedente lett. c), purché avanzate nel corso di validità dell'iscrizione.

Articolo 4.

Prezzi e pagamenti.

1. I prezzi praticati dall'Autoscuola per le proprie prestazioni variano in ragione dei diversi tipi di corsi di insegnamento, a seconda della categoria della patente che si intende conseguire e dei servizi che vengono forniti. I prezzi sono pubblicizzati dall'Autoscuola e vengono specificati in ogni singolo contratto.
2. Ogni contratto indica le prestazioni che sono state acquistate e la data di scadenza dei singoli pagamenti.
3. Qualunque sia la formula di pagamento, i prezzi concordati per le prestazioni acquisite con il contratto di iscrizione non possono subire variazioni nell'arco di tempo a cui esso si riferisce.
4. Il corrispettivo per l'iscrizione all'autoscuola e per il corso di teoria è dovuto anche ove il Cliente non assista alle lezioni o non consegua la patente nel periodo di validità del foglio rosa. (5)
5. Le condizioni e i prezzi concordati all'atto della conclusione del contratto di iscrizione verranno applicati dall'Autoscuola anche a tutti gli eventuali successivi acquisti di ulteriori prestazioni, che il Cliente voglia effettuare nel periodo di validità del foglio rosa.
6. Nel caso in cui il Cliente non consegua la patente durante il periodo di validità del primo foglio rosa, la durata dell'iscrizione verrà estesa in modo da consentire l'ottenimento di un secondo foglio rosa, purché questo sia richiesto entro due mesi dalla scadenza del primo.

(5) Le parti possono altresì prevedere che il cliente sia tenuto a pagare il corrispettivo per la lezione di guida già fissato, nel caso non si presenti all'appuntamento, salvo caso fortuito o forza maggiore.

Articolo 5.

Conseguimento della patente

1. Ai sensi dell'art. 121 cod. strada, il conseguimento della patente di guida è condizionato al superamento di una prova di "verifica delle capacità e dei comportamenti" (prova di guida) e di una prova di "controllo delle cognizioni" (esame di teoria), oltre che dal soddisfacimento di specifiche norme mediche.
2. Gli esami sono effettuati da dipendenti della Direzione generale della M.C.T.C. (Motorizzazione Civile e dei Trasporti in Concessione), secondo direttive, modalità e programmi stabiliti con decreto del Ministro dei trasporti sulla base delle direttive della Comunità europea. Le prove d'esame sono pubbliche e si svolgono secondo cadenze predeterminate.
3. L'Autoscuola si impegna a comunicare le date delle prove d'esame in tempo utile per definire assieme al Cliente un programma di insegnamento che gli consenta di conseguire la patente durante la validità del foglio rosa.

Articolo 6.

Insegnanti e istruttori

1. L'Autoscuola si avvale della collaborazione di insegnanti e istruttori provvisti delle necessarie abilitazioni, secondo quanto dispone la legge.

Articolo 7.

Svolgimento dei corsi

1. Le modalità di svolgimento dei corsi sono disciplinate da disposizioni ministeriali; queste prescrivono che le lezioni teoriche siano di almeno 1 ora ciascuna e definiscono inoltre un numero minimo di ore per ciascun tipo di corso.

2. L'Autoscuola dichiara di applicare rigorosamente queste prescrizioni e pubblicizza l'entità oraria dei diversi corsi nella propria offerta commerciale, riassunta nel proprio listino dei prezzi.

3. Le disposizioni ministeriali prescrivono altresì che le esercitazioni pratiche devono essere di almeno 30 minuti ciascuna. Con riferimento alla determinazione del numero e delle ore delle lezioni di guida è disposto che la loro entità deve essere definita dal Titolare dell'Autoscuola e dall'Istruttore, i quali hanno per legge la responsabilità di valutare le capacità dei singoli allievi e di definire in modo personalizzato il programma di esercitazioni pratiche necessario per renderli capaci di affrontare la guida con sicurezza.

4. L'Autoscuola si impegna verso il Cliente a valutare, secondo scadenze temporali predefinite, i progressi del suo apprendimento e decidere assieme l'eventuale necessità di integrare il programma di esercitazioni definito all'atto dell'iscrizione. Sul prezzo da applicare a queste prestazioni integrative si rinvia al precedente art. 4.5.

Articolo 8.

Foglio rosa ed esami

1. L'autorizzazione ad esercitarsi alla guida (foglio rosa) può essere richiesta dal giorno seguente al compimento dell'età minima necessaria per il conseguimento della patente di guida richiesta. I limiti di validità del foglio rosa e le modalità di svolgimento degli esami sono disciplinati dalla legge.

2. Il foglio rosa è valido per sei mesi.

3. Le prove d'esame non possono essere sostenute prima che sia trascorso un mese dalla data del rilascio del foglio rosa e devono svolgersi entrambe entro il termine della sua validità. Solo dopo aver superato la prova di teoria si può sostenere la prova di guida.

4. L'Autoscuola si impegna a provvedere alla prenotazione degli esami per conto del cliente.

5. La legge prevede che tra una prova d'esame sostenuta con esito negativo e una successiva prova deve trascorrere almeno un mese. Nel limite della validità del foglio rosa è consentito ripetere, per una volta soltanto, una delle due prove d'esame.

6. Ove il candidato venga respinto per due volte di seguito il foglio rosa viene revocato; ma il candidato che abbia superato l'esame di teoria può richiedere un nuovo foglio rosa entro due mesi dalla sua scadenza e conservare l'esito favorevole della prova sostenuta.

7. Nel caso il cui il cliente, respinto per due volte, richieda un secondo foglio rosa, l'Autoscuola terrà buona la quota di iscrizione già versata, secondo quanto disposto dal precedente art. 4.6.

Articolo 9.

Condizioni di ammissione alle prove d'esame

1. La legge prescrive che il Candidato può presentarsi all'esame di guida quando l'Istruttore e il Titolare dell'Autoscuola valutano che egli ha raggiunto un'abilità

sufficiente per sostenere l'esame; analogo giudizio di ammissibilità deve essere espresso dall'insegnante prima dell'esame di teoria.

2. Il Cliente si impegna a versare all'Autoscuola le somme dovute per il corso di teoria prima del relativo esame; il suo inadempimento dà all'Autoscuola il diritto di sospendere il giudizio sulla sua idoneità a presentarsi alla prova.

3. Il cliente si impegna altresì a saldare il conto relativo alle esercitazioni di guida prima di presentarsi all'esame; il suo inadempimento dà all'Autoscuola il diritto di sospendere il giudizio sulla sua abilità alla guida.

Articolo 10.

Clausola di risoluzione delle controversie

1. Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di Mediazione della Camera di Commercio di Bari e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

2. Qualora le Parti intendano adire l'Autorità Giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

Articolo 11.

Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

1. L'autoscuola tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. (6)

2. I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'autoscuola, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003). (7)

3. Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'autoscuola, alla quale il cliente potrà indirizzare presso la sede, ogni richiesta. (8)

4. L'autoscuola si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

5. I dati personali saranno comunicati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza dei dati stessi, solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

6. L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'autoscuola.

7. In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

8. Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

potrà essere attribuita all'autoscuola responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Luogo _____

Data _____ Firma _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. il cliente dichiara di aver preso conoscenza e di accettare le clausole di cui agli artt. 4.4 - Prezzi e pagamento; 9.2, 9.3 - Ammissione alle prove d'esame; 11 - Tutela della riservatezza e trattamento dei dati.

Data _____ Firma _____

(6) Prescrizioni del Garante della privacy - art. 154, 1 c) del D.Lgs. 196/2003 - "Semplificazioni di taluni adempimenti in ambito pubblico e privato rispetto a trattamenti per finalità amministrative e contabili" del 19 giugno 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 1° luglio 2008, n. 152.

(7) Provvedimento generale del Garante per la protezione dei dati personali "Guida pratica di misure di semplificazione per le piccole e medie imprese" del 24 maggio 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 21 giugno 2007, n. 142.

(8) "Salvo che non sia stato nominato dall'impresa un responsabile nella persona del Sig. _____".

MODULO DI ISCRIZIONE

L'AUTOSCUOLA

Denominazione _____
con sede in _____
iscritta presso la Camera di commercio di _____
P.I. _____ tel. _____
e-mail _____, Rappresentata da: _____

IL CLIENTE

Nome _____ Cognome _____
Nata/o il _____ C.F. _____
Domicilio _____
N. tel/cell _____ e-mail _____
Estremi documento _____

CONVENGONO CHE

1) Con la stipula del presente contratto l'Autoscuola si impegna:

• a svolgere a suo favore le attività che il Cliente acquista con il presente contratto, come di seguito specificate, denominate e descritte nelle condizioni generali di contratto in base a quanto previsto nel proprio listino prezzi allegato al presente modulo:

- a. Iscrizione del Cliente nei propri registri (valevole da.....) (1)
b. _____ (2)
(la relativa attività sarà erogata a partire da (3)
c. _____ (2)
(la relativa attività sarà erogata a partire da (3)
d. _____ (2)
(la relativa attività sarà erogata a partire da (3)

• ad applicare le condizioni e i prezzi concordati in data odierna a tutti gli eventuali futuri accordi relativi all'acquisto di ulteriori prestazioni, che il Cliente voglia effettuare nel periodo di validità del foglio rosa;

• nel caso in cui il candidato non consegua la patente alla scadenza del foglio rosa, a ritenere valida la quota di iscrizione versata, ai fini del rilascio di un secondo foglio rosa, purché questo venga richiesto entro due mesi dalla scadenza del primo.

(1) Indicare le date o il periodo di validità in mesi [o giorni] specificando la decorrenza: ad es. "sei (dodici) mesi dalla data di rilascio del foglio rosa".

(2) Indicare i corsi e le prestazioni sulle quali le parti hanno raggiunto l'accordo e vengono acquistate nella data di sottoscrizione di questo modulo e il giorno a partire dal quale il cliente conta di avvalersene.

(3) Indicare la data o l'evento a partire dai quali il Cliente avrà diritto al servizio.

2) Con la stipula del presente contratto il Cliente si impegna:

• a versare all'Autoscuola le seguenti somme, comprensive di I.V.A., esattamente corrispondenti alle voci indicate nel precedente punto 1)

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

- a. per la quota di iscrizione (valevole dal al) €
(da pagarsi entro)
- b. _____ €
(da pagarsi entro)
- c. _____ €
(da pagarsi entro)

• a consegnare entro il giorno i documenti necessari per lo svolgimento delle attività programmate.

3) Sono parte integrante del presente contratto, che il Cliente dichiara di aver ricevuto in copia, letto e accettato

- le Condizioni generali di contratto adottate dall'Autoscuola;
- i seguenti prezzi praticati nel periodo di validità della quota di iscrizione:

Data

Firma del Cliente

Firma del rappresentante dell'Autoscuola

Parere
sulla vessatorietà delle clausole contenute
nei

**CONTRATTI DI VENDITA ON-LINE DI
BENI DI CONSUMO**

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

ISTRUZIONI

Quanto segue sono solo brevi riflessioni utili a spiegare come e perché il modello di contratto proposto da Unioncamere sia stato realizzato in questa forma e quali sue parti possano essere modificate senza rischio di incorrere in violazioni di norme inderogabili e quali, invece, no. Ovviamente, si dovrà tener conto del fatto che qualora una clausola sia ritenuta dal legislatore inderogabile "a pena di nullità o inefficacia" la sua introduzione nel contratto risulterà del tutto inutile giacché, al momento in cui si dovesse farvi ricorso, questa non potrebbe che essere dichiarata nulla e disapplicata dal giudice.

Al fine di rendere più facile l'utilizzo del contratto stesso, le clausole contenute nel contratto sono suddivise in due gruppi: quelle non modificabili, se non in meglio, da parte dell'utente e quelle, invece, liberamente modificabili.

Sono indicati, inoltre, alcuni suggerimenti da seguirsi nell'adattare il modello di contratto alle proprie esigenze specifiche.

CLAUSOLE NON MODIFICABILI O MODIFICABILI SOLO IN MEGLIO

LA GARANZIA PER DIFFORMITÀ
(Art. 11 contratto-tipo Unioncamere)

Uno dei problemi più frequenti è quello relativo a contestazioni su qualità o difetti dei beni venduti, problema che il legislatore ha inteso risolvere prima intervenendo sul codice civile, poi riunendo gli articoli del codice a questo dedicati all'interno del nuovo codice del consumo agli articoli 128-135.

La garanzia per difformità si applica a tutti i beni mobili ad esclusione di: energia elettrica, acqua e gas, a meno che non siano confezionati in recipienti (bottiglie, bombolette), beni venduti nell'ambito di un procedimento di vendita forzata.

Si applica sia nel caso in cui a vendere sia una persona fisica, sia che a vendere sia una persona giuridica (una società) e si applica anche alla vendita di beni usati, pur tenendo conto della precedente usura ed escludendo i difetti normalmente derivanti da tale uso.

Le condizioni di garanzia, stabilite nella misura minima dal codice del consumo e nella stessa misura riprodotte dalle clausole del contratto, possono essere modificate dall'utente SOLO in meglio: termini più lunghi, maggiori diritti o possibilità per il compratore.

Non è possibile, invece, riconoscere una tutela minore di quella legale (si veda quanto già individuato nell'articolato del contratto-tipo).

E' poi importante ricordare che gli obblighi di garanzia valgono anche per i difetti derivanti dall'assemblaggio del bene ove questo sia stato eseguito dal venditore o derivanti dalle istruzioni per il montaggio ove fornite.

Tutte le disposizioni relative alla garanzia per i difetti di conformità del bene sono imperative e qualsiasi patto con il consumatore che escluda o limiti i diritti riconosciuti dal Codice del Consumo è NULLO.

In questo caso la nullità può essere fatta valere solo dal consumatore oppure rilevata di ufficio, cioè di propria iniziativa, dallo stesso giudice. Non può essere invece invocata dal venditore.

L'unica possibilità di modifica ammessa riguarda la riduzione del periodo di garanzia, nel caso di beni usati, da due ad un anno.

Infine, si ricordi che le garanzie previste dal codice non possono nemmeno essere escluse o aggirate richiamandosi a normativa vigente in paesi extracomunitari.

GARANZIA PER PRODOTTI DIFETTOSI (Art. 10 contratto-tipo Unioncamere) Art. 114-127 Codice Consumo.

Queste disposizioni non devono essere confuse con quelle relative ai vizi di difformità e, dunque, nemmeno devono essere confuse fra loro le relative clausole che l'Utente troverà nel modello di contratto.

Questi articoli del codice del consumo sono infatti relativi alla tutela della sicurezza dei prodotti venduti e alla disciplina delle responsabilità di produttore e fornitore.

Il principio base è che la responsabilità per i danni derivanti da difetti nella sicurezza dei prodotti ricade in primo luogo sul produttore del bene, solo in seconda istanza sul fornitore (nel caso in cui quando il produttore non sia individuato ed il Fornitore ometta di comunicare al danneggiato, entro il termine di tre mesi dalla richiesta, l'identità e il domicilio del produttore o della persona che gli ha fornito il prodotto).

Ovviamente, niente impedisce che lo stesso soggetto possa essere contemporaneamente produttore e fornitore del bene.

Da notarsi che questo tipo di garanzia e responsabilità considera alla stregua di un bene anche l'elettricità, che dunque ricade sotto la stessa disciplina.

Nel contratto sono state riportate espressamente le limitazioni di responsabilità e di danno risarcibile previste nel codice del consumo, per cui solo queste potranno essere considerate applicabili.

Nuove e ulteriori limitazioni di responsabilità o, comunque, deroghe a quanto disposto dal codice sul punto sarebbero nulle ai sensi dell'art. 124 e dunque sarebbe inutile introdurle nel contratto.

Da considerare, poi, che le limitazioni di responsabilità di cui all'art. 118 riguardano in primo luogo il produttore e che il fornitore, come enunciato, fornendo i dati del produttore entro tre mesi dalla richiesta, resta estraneo ad ogni responsabilità, per cui teoricamente la relativa clausola del contratto potrebbe anche non essere inserita se l'Utente che intende utilizzare il contratto si qualifica come Fornitore. In realtà, per chiarezza e completezza è sicuramente utile lasciare nel contratto tali limitazioni espresse anche in quest'ultimo caso.

INFORMATIVA AL CONSUMATORE E DIRITTO DI RECESSO (Art. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, contratto-tipo Unioncamere)

Principi generali art. 5, 52 e 53 (contratti a distanza), 64 (casi di esclusione recesso) Codice Consumo; e art. 12 D.L.vo 70/03.

Una corretta informazione al consumatore che lo metta in grado di operare le proprie scelte e di acquistare con coscienza è uno dei principi fondamentali posti alla base di tutta la disciplina contenuta nel codice del consumo stesso (art. 5).

Si tenga presente che le informazioni devono essere fornite in modo chiaro e comprensibile relativamente al mezzo di vendita utilizzato.

E' dunque FONDAMENTALE che siano indicati (con il contratto o nel sito web) con chiarezza i numerosi elementi, elencati nell'art. 52:

- I dati di chi vende il bene: denominazione, sede legale, partita iva, numero di iscrizione alla camera di commercio, indirizzi, numeri di telefono;
- Le caratteristiche dei beni. Ciò può essere fatto mediante la predisposizione di un catalogo online nel quale è inserita (se possibile) un'immagine veritiera del bene, le sue caratteristiche, il prezzo, comprensivo di iva e altre eventuali tasse;
- Validità dell'offerta ("i prezzi indicati sono validi fino al..."). Anche questo può essere fatto direttamente tramite il medesimo sito web;
- Modalità e costi di spedizione o consegna, modalità di pagamento: indicate direttamente sul sito web;
- Esistenza del diritto di recesso;
- Modalità e tempi di restituzione e ritiro del bene in caso di esercizio del diritto di recesso;
- Durata minima del contratto qualora la fornitura di beni debba essere periodica.

Tutte le informazioni, se possibile, devono essere fornite in almeno due lingue (italiano e inglese).

Ai contratti stipulati tramite Internet, inoltre, il Codice del consumo richiede l'applicazione anche della disciplina specifica contenuta nel D.L.vo 70/03, in gran parte coincidente con quella del codice del consumo stesso ma contenente anche alcune indicazioni diverse e peculiari.

In base all'art. 12 D.L.vo 70/03 diviene importante che sul sito web o nel contratto siano spiegate con chiarezza e trasparenza le singole fasi attraverso cui si procede all'acquisto (lett. a) e il modo in cui è possibile effettuare correzioni dell'ordine predisposto (lett. c).

Questo avviene, di solito, mostrando una pagina che contiene quanto inserito nel form di ordinazione e chiedendo la conferma dell'ordine come mostrato.

Lo stesso art. 12 lett. b) richiede poi che si indichino il modo in cui il contratto concluso viene conservato (forma scritta, forma digitale, dove) e il modo in cui è possibile accedervi (tramite richiesta, accesso on line, ecc).

Se il venditore aderisce ad un particolare codice di condotta deve darne indicazione indicando in quale modo il consumatore può accedervi (lett. d).

Infine, occorre indicare gli strumenti per comporre eventuali controversie (lett. f).

Nel modello di contratto è predisposto il ricorso alla conciliazione amministrata dalla camera di commercio ed è consigliabile mantenere tale scelta.

Tutte queste informazioni devono essere fornite PRIMA che il consumatore effettui l'acquisto (art. 12, co. 1).

Un possibile suggerimento è di imporre che, prima di procedere nell'ordine, l'acquirente debba far scorrere in una finestra le condizioni generali del contratto e che, solo giunti alla fine del testo sia possibile procedere oltre, dopo aver "clickato" su un tasto del tipo "accetto".

E', inoltre, fondamentale e necessario che le condizioni generali del contratto siano poste a disposizione del consumatore, consentendone lo scaricamento o la stampa o entrambe le cose (art. 12, co. 3).

Un'altra possibilità è la stampa sul retro della ricevuta o della documentazione di spedizione.

Altre informazioni da fornirsi prima o al momento della conclusione del contratto, oltre a quelle circa l'esistenza del diritto di recesso e le garanzie, sono: il luogo ove

inviare eventuali reclami e le modalità di recesso ove i beni siano forniti periodicamente nell'ambito di un contratto di durata indeterminata o superiore ad un anno.

Il diritto di recesso è previsto dalla legge come obbligatorio per la vendita di beni e servizi a distanza (tramite Internet) e non può in alcun modo essere escluso o ignorato.

L'Utilizzatore del modello di contratto dovrà tener conto del fatto che, tuttavia, vi sono alcuni tipi di contratti e alcuni casi, espressamente previsti dal codice del consumo all'art. 55, in cui gli obblighi informativi, il termine massimo per soddisfare l'ordine e il diritto di recesso sono esclusi:

- contratti di fornitura di generi alimentari, di bevande o di altri beni per uso domestico di consumo corrente forniti al domicilio del consumatore, al suo luogo di residenza o al suo luogo di lavoro, da distributori che effettuano giri frequenti e regolari.

Il solo diritto di recesso (non, quindi, gli obblighi informativi) è escluso invece:

- per la fornitura di beni il cui prezzo è legato a fluttuazioni dei tassi del mercato finanziario che il professionista non è in grado di controllare;
- la fornitura di beni confezionati su misura o chiaramente personalizzati o che, per loro natura, non possono essere rispediti o rischiano di deteriorarsi o alterarsi rapidamente;
- la fornitura di prodotti audiovisivi o di software informatici sigillati, aperti dal consumatore;
- la fornitura di giornali, periodici e riviste.

Il modello di contratto disciplina le modalità di esercizio del diritto di recesso e gli adempimenti successivi in linea con quanto disposto dal Codice del consumo e non è, pertanto, consigliabile modificare tali clausole.

Il termine per l'esercizio del diritto di recesso viene conteggiato a partire dalla data di ricevimento oppure, se il consumatore non è stato informato del proprio diritto, dal momento in cui il consumatore è stato informato.

Si noti che le informazioni previste dall'art. 52 in questo caso possono essere date al consumatore entro tre mesi dalla conclusione del contratto.

Aldilà di tale termine si considera non adempiuto l'obbligo di informazione.

E' quindi importante, anche a tutela dell'Utilizzatore del modello di contratto, verificare sempre di aver fornito tutte le informazioni richieste dalla legge, seguendo quanto predisposto nel contratto stesso e nelle presenti istruzioni.

ADEMPIMENTO DELL'ORDINATIVO (Art. 6 contratto-tipo Unioncamere)

E' importante che l'utilizzatore del contratto ricordi che i termini relativi all'esecuzione dell'ordinazione indicati nel contratto tengono conto di quanto disposto dal Codice del consumo, che all'art. 54 fissa un termine massimo - pari a 30 giorni dal ricevimento dell'ordine - per soddisfare l'ordinazione.

Se il fornitore non è in grado di soddisfare l'ordine ricevuto, nello stesso termine deve informare il consumatore e rimborsargli la somma eventualmente già pagata.

SANZIONI

(Art. 13 contratto-tipo Unioncamere)

Occorre che l'Utilizzatore del modello di contratto consideri con attenzione la circostanza che il Codice del Consumo sanziona:

- chi non fornisce le informazioni al consumatore;
- chi ostacola l'esercizio del diritto di recesso da parte del consumatore, o fornisce, sul punto, informazioni erronee, incomplete o diverse da quanto previsto dalla legge;
- chi non rimborsa il consumatore che ha esercitato il recesso.

Le sanzioni sono di natura amministrativa e vanno da € 516 a 5160, ma l'importo può essere raddoppiata se la stessa violazione si verifica due volte nello stesso anno.

FORO

(Art. 18 contratto-tipo Unioncamere)

Un'altra clausola che non può assolutamente derogare a quanto disposto dalla disciplina del Codice del Consumo (Art. 63) è quella relativa alla competenza in caso di ricorso al giudice.

Il Giudice può essere solo quello del luogo di residenza o domicilio del consumatore.

NORME APPLICABILI

(Art. 19 contratto-tipo Unioncamere)

Il Codice del consumo contiene, al suo interno, una norma di chiusura che serve ad impedire che le disposizioni possano essere aggirate (art. 143):

- i diritti attribuiti al consumatore sono irrinunciabili. Ogni patto che tenti di limitarli o escluderli è nullo;
- Anche nel caso che il venditore faccia riferimento alla disciplina di altri stati, diversi da quello italiano, al consumatore restano comunque applicabili le condizioni minime di tutela garantite dalla normativa italiana (codice del consumo).

E' quindi inutile, se non addirittura controproducente, il rinvio a norme di altri stati o l'introduzione di "clausole particolari".

CLAUSOLE MODIFICABILI

Le clausole diverse da quelle che sono state sopra espressamente richiamate o commentate possono essere derogate dall'Utilizzatore del contratto. Si suggerisce, comunque, di effettuare modifiche che si pongano in maniera organica all'interno del contratto.

CONSIGLI UTILI.

- a) Oggetto del contratto (art. 2 contratto-tipo Unioncamere): al fine di dare al consumatore la garanzia di massima trasparenza e chiarezza, è consigliabile che l'indicazione dei beni posti in vendita avvenga in modo dettagliato, indicando per ciascuno le caratteristiche, il costo con e senza iva, la disponibilità.
- b) Per quanto riguarda la scelta del mezzo di pagamento (art. 5 contratto-tipo Unioncamere) si suggerisce il ricorso a modalità il più possibile sicure per chi

vende e per chi acquista. È, inoltre, fondamentale indicare in una apposita sezione del sito, da richiamarsi all'interno del contratto stesso, quali sono i mezzi di pagamento accettati dal fornitore e se vi siano costi aggiuntivi connessi all'uso di tali mezzi. È consigliabile, nel caso di pagamento con carta di credito, affidarsi ad intermediari conosciuti e sicuri (Verisign) ricordando, altresì, al compratore che in caso di frode l'art. 56 Codice del consumo prevede la possibilità di ottenere il rimborso da parte dell'Istituto emittente la carta di credito.

c) Anche il ricorso a carte prepagate e metodologie basate su intermediari affidabili, come da esempio Paypal, possono essere ottime scelte.

d) Si consiglia di predisporre nell'ambito del carrello elettronico un meccanismo di calcolo automatico delle spese di spedizione (art. 7 contratto-tipo Unioncamere), che evidenzii il totale complessivo, in relazione al singolo metodo di spedizione e luogo scelti dall'Acquirente, nonché in relazione al metodo di pagamento. È fortemente consigliabile inserire, all'interno delle condizioni generali, un link che rinvii l'acquirente alla pagine del sito dove sono indicate le diverse modalità di spedizione e i relativi costi nonché i tempi di spedizione.

e) Il fornitore deve indicare il termine entro cui si impegna ad elaborare la richiesta di acquisto ricevuta dall'acquirente (art. 8 contratto-tipo Unioncamere).

f) Si eviti, in ogni caso, di avventurarsi nella redazione di complesse clausole in linguaggio giuridicamente corretto ma di difficile comprensione, ricordando che su tutte le clausole vige un obbligo generale di chiarezza e trasparenza nonché di buona fede e lealtà verso il consumatore e che a volte è meglio evitare l'inserimento di clausole dal contenuto fortemente incerto o di difficile interpretazione.

ALCUNI CHIARIMENTI.

A) La doppia sottoscrizione.

Le condizioni generali di contratto che l'Utilizzatore del modello di contratto andrà a proporre al consumatore, in quanto predisposte unilateralmente possono ricadere sotto la regola della doppia sottoscrizione di cui all'art 1341 c.c. per cui si pone il problema di come far apporre l'eventuale doppia sottoscrizione all'Acquirente in sede di accettazione del contratto.

Si vede spesso, nei siti web di e-commerce, una clausola del tipo "Per espressa accettazione delle clausole....", seguita da un segno di spunta o richiedente la pressione di un tasto di accettazione.

Tuttavia, in realtà nessuno di questi sistemi è giuridicamente in grado di rappresentare una "doppia sottoscrizione".

L'unico metodo che avrebbe una effettiva valenza è rappresentato dal ricorso alla firma digitale della quale, invero, non risultano provvisti ad oggi la quasi totalità dei comuni acquirenti.

E' quindi lasciato alla libertà di chi utilizza il modello di contratto l'inserimento di una clausola di tale tipo e il ricorso a uno o più meccanismi di accettazione.

Vi è, comunque, da considerare che la doppia sottoscrizione è richiesta in casi specifici, fra cui deroghe alla competenza territoriale del giudice, rinuncia ad eccezioni da parte del sottoscrittore e limitazioni di responsabilità per il proponente, tutte ipotesi che trovano già una loro inderogabile disciplina nel codice del consumo, per cui poco o nulla aggiunge o toglie la mancanza di una

doppia sottoscrizione nel caso si rispettino le clausole del contratto-tipo Unioncamere che si limitano a dare fedele attuazione alle norme poste a tutela del consumatore e nell'interesse del mercato.

B) La privacy.

Per completezza si rileva che, relativamente alla Privacy, ai sensi dell'art. 24 del D.L.vo 196/03, il consenso al trattamento dei dati personali non occorre quando il trattamento dei dati stessi è necessario per adempiere al contratto.

Inoltre, il consenso in forma scritta sarebbe richiesto nel solo caso di dati sensibili, mentre negli altri casi il consenso potrebbe essere espresso anche in altre forme.

Ciò che invece resta fondamentale è l'informativa, così come predisposta nel modello di contratto.

Parere
sulla vessatorietà delle clausole contenute
nei
CONTRATTI DI CREDITO AL CONSUMO
TRAMITE CARTE REVOLVING

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

PARERE

**LE CLAUSOLE VESSATORIE NEI
CONTRATTI DI CREDITO TRAMITE CARTE REVOLVING**

1. Le carte revolving e il loro legame con i contratti di credito al consumo in genere

I contratti aventi ad oggetto l'emissione di carte di credito revolving sono interamente riconducibili al fenomeno del credito al consumo, del quale costituiscono una manifestazione caratterizzata dallo strumento utilizzazione della provvista.

Infatti, "si suole denominare contratto di credito rotativo o revolving la messa a disposizione, a titolo oneroso, di una linea di fido che una persona fisica può utilizzare totalmente o parzialmente, anche in tempi diversi, per l'acquisto di beni e servizi presso venditori convenzionati o per l'acquisizione di disponibilità monetaria. Il cliente ha la disponibilità di riutilizzo delle somme man mano che le stesse vengono reintegrate mediante il pagamento delle rate mensili concordate. Il contratto di credito relativo può essere connesso all'utilizzo di una carta di credito (1)".

La rilevazione di una situazione generalizzata di difficoltà economica fra i consumatori appare oggi un dato evidente e preoccupante, che ha colpito anche il ceto medio - alto, impegnato nel tentativo di conservare un livello qualitativo di vita non più compatibile con una fase di involuzione del mercato e con le maggiori uscite, che mutate condizioni di vita familiare hanno progressivamente generato.

Si è quindi posto in evidenza, quale fenomeno caratterizzante l'andamento attuale del mercato e sempre in crescita, il ricorso al credito, non più limitato ai tradizionali beni di investimento, come gli immobili, ma finalizzato anche alla acquisizione di beni semidurevoli o di servizi.

L'indebitamento delle famiglie per l'acquisto di generi di consumo, che fino ad un recente passato costituiva esperienza comune del mercato anglosassone e soprattutto nord americano, è oggi un fenomeno assai diffuso in Italia e mostra un andamento in costante aumento, come evidenzia il rapporto della Banca d'Italia 2007 e sottolineato, in sede di audizione dai rappresentanti delle Associazioni dei consumatori.

In particolare, si è passati da una fase in cui l'accesso al credito veniva utilizzato principalmente per l'acquisto dell'autovettura o degli arredi di casa e degli elettrodomestici, ad una fase in cui i finanziamenti vengono chiesti anche per l'acquisto dei generi di prima necessità, per "fare la spesa".

La situazione descritta non costituisce un'esperienza solo italiana, ma comune a diversi paesi della Comunità Europea, tanto che gli organi legislativi europei sono già intervenuti più volte sulla disciplina del credito al consumo, perseguendone l'armonizzazione in vista di una più intensa tutela dei consumatori (2).

Significativa sotto questo profilo è la relazione che la Commissione giuridica e per il mercato interno della Comunità Europea ha presentato già nel 2002 a supporto di una proposta di modifica alla direttiva "relativa all'armonizzazione delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri in materia di credito al consumo".

Sul punto, infatti, la Commissione rileva: «E' necessario innanzitutto osservare che la nozione di "credito al consumo" ha subito un'evoluzione spettacolare dal periodo in cui è stata concepita la legislazione in vigore.

Negli anni '60 e '70 si viveva in una "cash society", una "società del pagamento in contanti" nella quale il credito giocava un ruolo estremamente limitato e riservato essenzialmente a due prodotti, vale a dire il contratto di "vendita a rate" o di "noleggio vendita" che finanziava l'acquisto di beni mobili e il prestito classico sotto forma di

prestito personale. Oggi il credito è offerto ai consumatori attraverso una miriade di strumenti finanziari ed è divenuto il lubrificante della vita economica ... Pur rappresentando un volano per la crescita economica ed il benessere dei consumatori, il credito costituisce anche un rischio per i finanziatori, nonché un pericolo di insolvenza e di costi aggiuntivi per un numero crescente di consumatori».

Si aggiunga anche che il ricorso allargato al prestito sta creando il rapido formarsi di un numero sempre crescente di soggetti "sovraesposti", potenziali clienti di finanziatori discutibili, spesso legati all'ambiente degli usurai (3).

(1) Definizione tratta dalla Raccolta provinciale usi pubblicata dalla CCIAA Milano nel 2005.

(2) La nuova direttiva n. 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sul credito al consumo, in data 23 aprile 2008, è pubblicata sulla G.U.C.E. L 133 del 22 maggio 2008.

(3) Tale questione si rileva dal Rapporto della Banca d'Italia 2007 e dai lavori dell'Osservatorio Economia sana della CCIAA Milano.

2. Le pratiche di conclusione del contratto

Dall'esame dei formulari (4) emerge, nonostante qualche occasionale divergenza, la prevalenza del modello che vede il consumatore nel ruolo di proponente e l'emittente della carta in quello di accettante.

La Commissione, dunque, si è trovata a valutare i possibili profili di vessatorietà insiti nel rovesciamento a livello giuridico della posizione di fatto delle parti del rapporto, per cui il cliente/consumatore, da un lato, risulta portatore di una proposta vincolante, peraltro caratterizzata da articolate condizioni contrattuali che non ha, come è ovvio, contribuito ad elaborare; dall'altro, il professionista è, invece, investito del diritto potestativo di far sì che il contratto si concluda o non si concluda. A titolo preliminare va sottolineato che anche nel corso della presente indagine la Commissione si è confrontata con la tesi in diritto dei prestatori del servizio, secondo cui la configurazione della iniziativa del consumatore come proposta contrattuale sfuggirebbe ad una qualunque valutazione in termini di vessatorietà perché attinente ad una fase del rapporto (quella delle trattative pre-contrattuali) non assoggettata alle regole contenute negli articoli 33-37 Codice del consumo.

Vale la pena, quindi, ribadire anche in questa sede che, ad avviso della Commissione, la tesi non è persuasiva. Non si comprende, infatti, in base a quale ratio la collocazione del problema nell'ottica delle trattative pre-contrattuali, anziché in quella delle pattuizioni che disciplinano il contratto, possa giustificare l'esonero da una valutazione in termini di vessatorietà.

Notoriamente la fase precontrattuale è dominata dall'obbligo per le parti di osservare il principio di buona fede (artt. 1337-1338 c.c.); notoriamente il minimo comune denominatore delle pattuizioni che, se non specificamente negoziate, la legge considera abusive ai sensi degli artt. 3337 Codice del consumo è la contrarietà alla buona fede; notoriamente il precetto generale di buona fede, quando è evocato tout court dal legislatore all'interno di una fattispecie ad ampi contorni (quale è quella della fase di "contatto sociale" che precede la conclusione del contratto), deve essere riempito di un contenuto concreto grazie alla sensibilità dell'interprete guidata da considerazioni sistematiche. Pertanto, ad avviso della Commissione, debbono ritenersi pienamente assoggettabili al giudizio di vessatorietà (in quanto giudizio di buona fede, orientato da criteri legislativamente predeterminati) anche le clausole di cui si assuma una valenza puramente pre-contrattuale e non soltanto quelle espressive del contenuto dei diritti e degli obblighi scaturenti dal contratto già perfezionato.

Ciò detto, mentre altre fattispecie contrattuali esaminate in passato dalla Commissione sono risultate vessatorie nella loro impostazione ai sensi dell' art. 33, comma 2, lett. d) Codice del consumo, poiché la formazione del rapporto contrattuale avveniva a partire da un'opzione vincolante per il solo proponente/consumatore, i modelli contrattuali presi

ora in considerazione non sembrano presentare le medesime caratteristiche. E' certamente vero che, come detto, essi precisano che, una volta effettuata l'erogazione, la domanda di finanziamento non può più essere revocata. Tuttavia, la disposizione non crea un "impegno definitivo del consumatore mentre l'esecuzione della prestazione del professionista è subordinata ad una condizione il cui adempimento dipende unicamente dalla sua volontà" (art. 33, comma 2, lett. d) Codice del consumo), poiché è evidente che il presupposto della irrevocabilità della domanda nei contratti considerati sta proprio nel fatto che il professionista abbia già proceduto ad eseguire la propria prestazione.

Realisticamente, quindi, la previsione della irrevocabilità della domanda una volta avvenuta l'erogazione nulla rappresenta se non l'espressione – certamente pleonastica e forse potenzialmente fuorviante, ma sostanzialmente valida – del principio per cui la proposta è revocabile solo fino a quando il contratto non si sia concluso (art. 1328 c.c.). Il che, semmai, fa comprendere come, nonostante l'enunciazione di apertura, i moduli contrattuali in questione non subordinano necessariamente la conclusione del contratto alla ricezione dell'accettazione da parte del finanziatore, ma contengono un'implicita autorizzazione alla conclusione mediante esecuzione (fattispecie prevista in alcuni casi particolari, tra cui quello in cui sia la volontà del proponente ad autorizzarla, dall'art. 1327 c.c.).

In ogni caso, l'ipotesi di un'inversione dei ruoli, che collochi l'emittente della carta in quello di proponente ed il consumatore in quello di accettante – pur prospettata da alcune Associazioni di consumatori - appare incompatibile con la fondamentale esigenza che la concessione di un finanziamento sia subordinata alla preventiva valutazione del merito di credito del consumatore che lo richiede.

Nel corso dell'audizione delle Associazioni di consumatori è peraltro emerso un modus operandi – dalle stesse segnalato con allarme – che, pur non attenendo direttamente al tema delle clausole vessatorie, sembra presentare profili d'abuso: con una certa frequenza (peraltro non precisata), alcuni intermediari, in seguito alla concessione di finanziamenti al consumo, invierebbero al domicilio del cliente una carta "gratuita".

L'attivazione di questa carta comporterebbe la concessione di un prestito personale che, se non rimborsato entro due mesi, si trasformerebbe in un finanziamento revolving o, direttamente, la concessione di quest'ultimo tipo di fido; in entrambi i casi, la documentazione illustrativa sottacerebbe gli oneri ed i rischi del finanziamento mentre, per contro, esalterebbe le molteplici funzionalità della carta, inducendo la clientela ad accettare l'offerta senza averne maturato piena consapevolezza.

Pratiche di marketing così aggressive presentano indubbe insidie, peraltro comuni ad ogni contratto a distanza: la loro liceità è, ormai, subordinata all'osservanza delle disposizioni del d. lg. 19 agosto 2005, n. 190 (ora trasfuso nel Codice del consumo: art. 67-bis fino a -vicies bis), portante attuazione della Direttiva 2002/65/CE relativa alla commercializzazione a distanza di servizi finanziari ai consumatori, che richiedono la comunicazione al consumatore delle prescritte informazioni riguardo all'identità del fornitore, al tipo di servizio finanziario fornito, allo stesso contratto a distanza ed ai sistemi di tutela ed attribuiscono al consumatore varie altre protezioni, tra le quali è preminente il diritto di recesso, di regola nel termine di quattordici giorni dalla data di conclusione del contratto. Pertanto, la Commissione esprime l'auspicio che l'offerta a distanza di carte revolving sia adeguata alla generale disciplina della prestazione a distanza di servizi finanziari, rilevando peraltro che l'eventuale inosservanza potrà essere repressa sia attraverso gli ordinari rimedi individuali e successivi, sia attraverso l'azione inibitoria collettiva (v. art. 18 d. lgs. 190/2005, ora art. 67-novies decies del Codice del consumo).

Inoltre, la prassi appena descritta sembra costituire un esempio paradigmatico di pratica di commercio sleale ai sensi della direttiva 2005/29/CE relativa alle pratiche commerciali sleali tra imprese e consumatori nel mercato interno e che modifica la

direttiva 84/450/CEE del Consiglio e le direttive 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e il regolamento (CE) n. 2006/2004 del Parlamento europeo e del Consiglio, attuata in Italia con le leggi n. 145 e 146 del 2 agosto 2007.

(4) L'esame dei formulari utilizzati dalle società emittenti carte revolving è stato condotto dalla commissione costituita presso la Camera di commercio di Milano nell'autunno 2006.

3. Le clausole sui rapporti con i prestatori di beni e servizi

Nei contratti esaminati in quest'occasione si rinviene comunemente una clausola del seguente tenore (quella citata è tratta dal formulario di un intermediario bancario): «La banca è estranea ai rapporti contrattuali intercorrenti tra il cliente e gli esercenti convenzionati, inerenti ai beni o servizi ottenuti tramite utilizzo della carta. Pertanto, le eventuali controversie con gli esercenti non escludono né sospendono l'obbligo del cliente di effettuare il pagamento di quanto dovuto alla banca in base al contratto», di talché si ritiene opportuno valutare se la sua presenza nei formulari contrattuali determini un ingiustificato squilibrio contrattuale, soffermandosi su due aspetti:

- 1) L'estraneità dell'emittente ai rapporti contrattuali tra il titolare della carta e gli esercenti convenzionati ed altre clausole contestuali d'esonero da responsabilità (§ 3.1).
- 2) L'esonero da responsabilità per la mancata accettazione della carta di credito (§ 3.2).

3.1. L'estraneità dell'emittente ai rapporti contrattuali tra il titolare della carta e gli esercenti convenzionati ed altre clausole contestuali d'esonero da responsabilità

I formulari esaminati contengono generalmente una clausola, nella quale il titolare della carta riconosce l'estraneità dell'emittente ai suoi rapporti con gli esercizi convenzionati – in qualche formulario si dichiara altresì l'inesistenza di accordi che attribuiscono all'emittente l'esclusiva per la concessione di credito ai clienti del fornitore - con la conseguenza che egli non potrà opporgli alcuna eccezione riguardante quei rapporti, neppure dopo l'esecuzione dell'ordine di pagamento.

Nella stessa clausola si prevede anche l'irrevocabilità dell'ordine di pagamento impartito attraverso l'uso della carta, fermo restando pertanto l'obbligo del titolare di rifonderne l'importo all'emittente.

Frequentemente, la clausola contiene anche un totale esonero dell'emittente da responsabilità per il caso in cui la carta non sia accettata dagli esercenti convenzionati; è presente talora un ulteriore esonero da responsabilità per il mancato funzionamento delle apparecchiature elettroniche abilitate all'accettazione della carta.

Sembra che le clausole in questione mirino a soddisfare esigenze diverse: la dichiarazione che tra l'emittente della carta e gli esercenti convenzionati non sussista un rapporto di esclusiva appare funzionale a trasferire sul titolare della carta l'onere di provare, invece, l'effettiva esistenza di un rapporto onde poter agire nei confronti dell'emittente-finanziatore lamentando gli inadempimenti del fornitore, in applicazione dell'art. 125, c. 4, del t.u.b. ed oggi anche dell'art. 42 del Codice del consumo.

La difficoltà di questa prova, a causa dell'estraneità del consumatore agli accordi tra emittente ed esercizi convenzionati, appare evidente: la clausola, pertanto, sembra meritare censura ai sensi dell'art. 33, c. 2, lett. t) del Codice del consumo (5).

La clausola che riconosce l'estraneità dell'emittente ai rapporti del titolare della carta con gli esercizi convenzionati figura anche nei formulari di emittenti che ordinariamente non concedono credito: in effetti, benché la sua formulazione se ne discosti in qualche misura, essa sembra riprodurre la clausola 7 delle Condizioni generali per l'utilizzo di carta di credito predisposta dall'A.B.I., che – con maggiore correttezza terminologica – si esprime così: «Fatto salvo quanto previsto dall'art. 125, c. 4, del D. L.vo n. 385/93, ove applicabile, non possono essere opposte all'emittente le eccezioni relative al rapporto di compravendita intervenuto fra gli esercenti convenzionati ed il titolare concernenti le merci acquistate e/o i servizi ottenuti, incluse quelle relative a difetti delle merci, ritardo

nella consegna, ed altri analoghi eventi. Resta fermo pertanto l'obbligo del Titolare di onorare i relativi ordini di pagamento».

La sua funzione appare quella di scomporre l'operazione economica, posta in essere attraverso l'acquisto di beni o servizi ed il loro pagamento tramite carta di credito, in più rapporti indipendenti tra di loro, astraendo dal rapporto commerciale, che essa deve regolare, l'obbligazione dell'emittente di pagare al fornitore il prezzo. In questo modo, si assicura il regolare flusso delle operazioni finanziarie, sollevando l'intermediario finanziario dall'onere di accertare il fondamento della richiesta di pagamento, rivoltagli dall'esercente.

La maggiore liquidità del mercato, così conseguita, torna probabilmente a vantaggio degli stessi consumatori, intesi come categoria indifferenziata: ma non sembra dubbio che questo risultato utile comporti inefficienze nello scambio tra beni (e servizi) ed il danaro, che dovrebbe rappresentarne il corrispettivo, quando l'inadempimento del fornitore o la mancanza delle qualità promesse o attese frustrino l'interesse dei consumatori.

Le considerazioni appena accennate permettono di cogliere immediatamente il contrasto tra l'obiettivo, perseguito attraverso la clausola citata (e quella che esclude la revocabilità degli ordini di pagamento impartiti attraverso l'uso della carta), e l'ispirazione di fondo della disciplina a protezione dei consumatori, che si rivolge non già al singolo contratto, ma piuttosto all'operazione economica nel suo insieme, ancorché articolata in più contratti formalmente autonomi: l'art. 34 del Codice del consumo dispone, infatti, che «la vessatorietà di una clausola è valutata tenendo conto della natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione ed alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende».

Non sembra possibile, invero, negare il collegamento funzionale tra il contratto finanziario, mediante il quale l'emittente della carta assume l'obbligo di pagare il prezzo dei beni e servizi che il titolare acquisterà mediante il suo impiego, ed i vari contratti commerciali nei quali si sostanzia questo impiego: basti considerare che non avrebbero senso alcuno l'emissione della carta né la concessione di un'apertura di credito revolving, se le parti non prevedessero la stipulazione di quei contratti. Proprio questo collegamento funzionale, in definitiva, spiega la previsione di clausole siffatte, che mirano proprio ad interromperlo nel momento in cui l'ordine di pagamento diviene esigibile.

Non si deve dimenticare, inoltre, che la carta di credito è utilizzabile solo presso gli «esercenti convenzionati», cioè presso imprenditori commerciali che hanno stipulato con l'emittente un contratto, in forza del quale si sono obbligati a fornire beni o prestare servizi ai titolari delle carte senza chiedere loro alcun pagamento, a fronte dell'obbligazione dell'emittente di soddisfare il loro credito ex pretio (sia pure previa deduzione del disagio). L'esistenza di questi accordi è, innegabilmente, un presupposto dei contratti finanziari aventi ad oggetto l'emissione della carta di credito e la concessione del fido; in qualche misura, il titolare della carta è incoraggiato dall'intermediario finanziario a rivolgersi a costoro, per conseguire il vantaggio di acquistare a credito. La rete di operatori commerciali, disposti ad accettare la carta, è – in definitiva – creazione dello stesso intermediario che la emette.

La netta cesura tra contratto finanziario e contratto commerciale, cui mirano le clausole qui in esame, appare dunque contraddire l'affidamento nella serietà degli esercenti e porre il rischio di loro comportamenti opportunistici a carico del soggetto, che è stato indotto a contrattare con loro in virtù della loro appartenenza a quella rete. Benché non siano riconducibili direttamente ad alcuna delle clausole contemplate nella grey list contenuta nel comma 2 dell'art. 33 del Codice del consumo, appare corretto concludere che dalle clausole in esame deriva uno squilibrio significativo tra i diritti e gli obblighi dei

consumatori e quelli degli emittenti delle carte di credito, rilevante agli effetti del primo comma.

Nel corso dell'audizione e nelle osservazioni scritte successivamente presentate, Assofin ha proposto alcuni rilievi sulla materia, esprimendo innanzi tutto l'avviso che le clausole, che escludono qualsiasi responsabilità dell'emittente per comportamenti riferibili all'esercente non siano vessatorie, perché corrisponderebbero alla disciplina legislativa vigente: in particolare, l'estraneità dell'emittente alle controversie riguardanti il contratto commerciale deriverebbe dalla mancanza di un accordo di esclusiva, a norma dell'art. 42 del Codice del consumo; per altro verso, l'esistenza di un rapporto siffatto non sarebbe neppure ipotizzabile, date le caratteristiche del finanziamento effettuato mediante carta revolving.

Queste osservazioni non appaiono risolutive: da un lato, l'argomento fondato sull'art. 42 del Codice del consumo non è sufficiente a superare le considerazioni, sopra esposte, circa la vessatorietà della clausola che trasferisce sul titolare della carta l'onere di provare, invece, l'effettiva esistenza di un rapporto d'esclusiva. D'altro canto, l'affermazione che l'inopponibilità all'emittente delle eccezioni inerenti il contratto commerciale costituisce «il regime ordinario ai sensi dell'applicabile disciplina civilistica» - pure contenuta nel documento citato - si risolve in una petizione di principio, inidonea a contraddire le argomentazioni appena svolte in ordine alla vessatorietà di clausole, che interrompono il collegamento funzionale tra contratto finanziario e contratto commerciale.

Il ricordato collegamento funzionale - rilevante in via generale in virtù dell'art. 34 del Codice del consumo - è assunto a fondamento degli artt. 56 e 67 quater decies dello stesso Codice: nell'ipotesi d'inadempimento del fornitore a distanza di beni e servizi, di natura commerciale o finanziaria, come pure in quella di uso fraudolento della carta di pagamento, il consumatore ha diritto di ottenere dall'emittente il riaccredito del pagamento non dovuto. L'esplicita previsione legislativa di questo diritto, infatti, conferma la dipendenza o almeno il collegamento funzionale tra il contratto, che conduce all'emissione della carta di credito, ed i contratti - commerciali o finanziari - perfezionati con i fornitori di beni e servizi aderenti alla rete che fa capo all'emittente, ponendo a carico di quest'ultimo l'obbligo di restituire al cliente i pagamenti non dovuti.

(5) Non si potrebbe sostenere l'irrilevanza della clausola, invocando i principi generali sull'onere della prova, atteso che l'evoluzione della giurisprudenza di legittimità ha condotto ormai a distribuire l'onere in funzione della maggiore o minore prossimità del fatto da provare all'una o all'altra parte: è evidente che per l'intermediario finanziario la prova dell'inesistenza del rapporto di esclusiva è più agevole che non la prova della sua esistenza per il consumatore. In ogni caso, si deve ricordare che la Corte di Giustizia, con sentenza 4 ottobre 2007, C-429/05, ha riconosciuto la rilevanza d'ufficio dei presupposti per l'azione contro il finanziatore.

3.2. L'esonero da responsabilità per la mancata accettazione della carta di credito

Alla clausola appena esaminata si accompagnano spesso un totale esonero dell'emittente da responsabilità per il caso in cui la carta non sia accettata dagli esercenti convenzionati e, talora, un ulteriore esonero da responsabilità per il mancato funzionamento delle apparecchiature elettroniche abilitate all'accettazione della carta.

Neppure questi esoneri da responsabilità sono direttamente riconducibili ad alcuna delle clausole contemplate nella grey list contenuta nel comma 2 dell'art. 33 del Codice del consumo, ma sembrano ugualmente dare luogo ad uno squilibrio significativo nelle rispettive posizioni dell'emittente e del titolare della carta: in entrambi i casi, infatti, si verifica un'interruzione nella funzionalità del servizio prestato dall'intermediario finanziario, che non permette al titolare della carta di goderne benché - proprio in virtù delle clausole di esonero - egli resti tenuto al pagamento dell'intero corrispettivo.

Quest'interruzione nella funzionalità del servizio è riferibile, in entrambi i casi, all'intermediario finanziario: il rifiuto della carta costituisce una violazione degli impegni assunti nei suoi confronti dagli esercenti, violazione che l'intermediario finanziario può prevenire in modo efficiente mentre il titolare può solo subire; il rifiuto della carta da parte delle apparecchiature elettroniche abilitate alla sua accettazione, dovuto al loro mancato funzionamento, è conseguenza di un difetto nel sistema informatico utilizzato che, ancora una volta, può essere prevenuto in modo efficiente solo dall'intermediario finanziario o dal gestore del sistema, che il primo ha scelto quale suo collaboratore. La responsabilità dell'intermediario finanziario per questi eventi discende dalla regola generale dell'art. 1228 c.c., pacificamente applicabile anche quando il debitore si avvalga dell'opera di collaboratori estranei alla sua azienda; le clausole che la escludono senza ammettere una riduzione del corrispettivo sembrano, pertanto, determinare uno squilibrio significativo tra i diritti e le obbligazioni delle parti.

4. Le clausole attributive del ius variandi all'emittente della carta

Nei formulari riguardanti l'emissione di carte revolving le clausole, che prevedono la variazione unilaterale delle condizioni contrattuali, sono ricorrenti: appare, pertanto, opportuno soffermarsi su eventuali profili di vessatorietà di queste ultime tenendo presenti le recenti modifiche dell'art. 118 T.u.b.

4.1. Le clausole sull'esercizio del ius variandi unilaterale da parte dell'intermediario finanziario

Il tema della modifica unilaterale delle condizioni contrattuali è complesso e delicato ed ha suscitato ampi dibattiti. In passato, vale la pena sottolinearlo, non vi era unanimità in dottrina circa la validità di clausole del tenore di quelle qui considerate, che alcuni autori ritenevano incompatibili tout court con il nostro ordinamento giuridico. Oggi, in considerazione del fatto che in più occasioni il legislatore ha disciplinato le condizioni cui il potere unilaterale di modifica del contratto è subordinato (con la legge 1992/154 sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, con il D.Lgs. 1993/385 e poi con le norme a tutela dei consumatori) si è consolidata l'idea dell'ammissibilità di tali disposizioni (tra tutti, si veda NIGRO, *Disciplina di trasparenza delle operazioni bancarie e contenuto delle condizioni contrattuali: note esegetiche*, in *Diritto della banca e del mercato finanziario*, 1998, p. 511 e ss.), peraltro subordinandole ad alcuni limiti, espressione di altrettanti principi generali del nostro ordinamento: "...quello della determinatezza dell'oggetto della clausola, che non potrebbe riguardare genericamente l'intero disciplinare contrattuale, ma solo specifiche "porzioni" di esso; ...quello della iusta causa della modifica; ... quello della possibilità di recesso dell'altra parte" (ancora NIGRO, *op. cit.*, p. 527).

Nell'affrontare l'analisi delle clausole in questione, la Commissione muove da questa premessa di validità di principio delle disposizioni che consentono al finanziatore di modificare i termini del contratto di finanziamento, ma intende verificare, ovviamente alla luce della sua "guida" normativa rappresentata dagli artt. 33 - 37 Codice del consumo, il rispetto dei limiti sopra menzionati.

Anche nel più limitato ambito delle norme ora citate, il quadro giuridico di riferimento dei contratti relativi a operazioni di credito al consumo, in tema di ius variandi, è piuttosto articolato e comprende non solo le disposizioni delle lettere m) e o) dell'art. 33, ma anche i commi 4 e 5 del medesimo articolo. Sul presupposto che i contratti relativi alle operazioni di credito al consumo abbiano per oggetto la prestazione di servizi finanziari, infatti, la dottrina considera ad essi applicabili le disposizioni derogatorie alla disciplina generale del comma 2 dell'art. 33, contenute nei commi 4 e 5 del medesimo articolo.

L'argomento di questo parere – le “carte revolving” – rappresenta un caso particolare del genus credito al consumo, dal quale peraltro sembra distinguersi per la durata del rapporto contrattuale, di regola a tempo indeterminato; ciò nondimeno, alcune considerazioni possono essere svolte, essendo ispirate a principi comuni.

In primo luogo, la disciplina in tema di clausole abusive distingue tra le modalità e i limiti di esercizio unilaterale dello ius variandi a seconda che la variazione abbia per oggetto le condizioni economiche o le altre condizioni contrattuali, mentre tale distinzione scompare nel contesto dei contratti analizzati, rendendo generalmente poco agevole la verifica di quali siano i presupposti per l'uno o per l'altro tipo di variazione. Tali clausole, pertanto, non sembrano rispondere pienamente al principio di chiarezza e comprensibilità espresso dall'art. 35, comma 1.

Inoltre, in alcuni casi le clausole esaminate omettono di specificare che il ius variandi può essere esercitato solo in presenza di un giustificato motivo che, ad avviso della Commissione, dovrebbe invece essere specificato nel contratto.

Ancora, in tema di modifica delle condizioni normative – espressione con la quale si indicano convenzionalmente le disposizioni che non attengono agli elementi economici del contratto – quasi nessuno dei contratti oggetto di verifica esplicita i casi di giustificato motivo in presenza dei quali il professionista può procedere alla modifica unilaterale, donde un giudizio di vessatorietà delle clausole così configurate.

Le modificazioni apportate all'art. 118 T.u.b. dall'art. 10 della l. 248/2006, offrono, tuttavia, lo spunto per:

- a) ulteriori osservazioni a proposito della comunicazione al cliente delle variazioni contrattuali (§4.1.1);
- b) specificazioni di questioni già note, in particolare la disciplina del recesso indotto dalle variazioni in pejus apportate dall'intermediario (§4.1.2).

4.1.1. La comunicazione della variazione unilaterale

L'obbligo di comunicare espressamente al cliente qualunque modifica delle condizioni contrattuali – previsto dall'art. 118 T.u.b., come modificato dalla l. 248/2006 – impone naturalmente di adeguare le clausole (non particolarmente numerose) che fanno ancora riferimento alla comunicazione impersonale, a mezzo di Gazzetta Ufficiale.

Nella maggior parte delle condizioni generali di contratto esaminate la comunicazione delle variazioni contrattuali è regolata attraverso il rinvio alla legge: che alternativamente assume forma generica, “ai sensi di legge”, o specifica, “ai sensi di quanto previsto dal d. lg. 385/1993 e successive integrazioni e modifiche”.

L'alta diffusione di tali clausole mette in evidenza un problema di portata generale e cioè la possibile vessatorietà per difetto di trasparenza delle clausole, non riproduttive, ma che rinviano alla legge.

Da una lato, la clausola di rinvio alla legge è fondata su condivisibili ragioni di economicità. È evidente che l'indicazione analitica della disciplina legale imporrebbe all'intermediario di rinnovare e aggiornare periodicamente le condizioni generali di contratto, e ciò con un notevole incremento dei costi per l'intermediario stesso e, di riflesso, per il cliente.

D'altro canto, tale rinvio, in particolare quando generico (“ai sensi di legge”), suppone da parte del cliente non solo la conoscenza di un sistema sempre più articolato, ma anche una certa abilità a districarsi tra disposizioni non sempre chiare e sempre più frequentemente oggetto di aggiornamenti e modifiche.

Nel caso specifico, l'ago della bilancia – tra ragioni di economicità e ragioni di tutela sostanziale – pende tendenzialmente a favore di queste ultime, dal momento che la data della comunicazione da parte dell'intermediario rappresenta il dies a quo da cui decorre

il termine del cliente per potere esercitare il recesso “senza penalità e alle condizioni precedentemente praticate”.

Pertanto, come peraltro condiviso anche da ASSOFIN, per tutelare adeguatamente l'esercitabilità del recesso da parte del cliente è opportuno specificare nei contratti con quale mezzo e con quali modalità verrà comunicata la variazione delle condizioni contrattuali (ad es. lettera raccomandata; oppure in calce all'estratto conto).

Ai sensi del nuovo art. 118 T.u.b., l'intermediario deve comunicare preventivamente tanto le modificazioni sfavorevoli quanto quelle favorevoli. Tuttavia, solo nel caso in cui la variazione sia sfavorevole al cliente la mancata osservanza delle regole di comunicazione determina l'inefficacia della modificazione. Ciò significa, a contrario, che la variazione contrattuale favorevole, quand'anche in assoluto non comunicata, è comunque produttiva di effetti nei confronti del cliente.

In sede di audizione dei rappresentanti delle associazioni dei consumatori è stata segnalata la prassi di alzare l'affidamento concesso.

L'incremento del fido si colloca in una zona grigia tra condizioni favorevoli e condizioni sfavorevoli al cliente. Prima facie, sembra una modificazione favorevole (e quindi efficace quand'anche non comunicata o non comunicata secondo le modalità prescritte dalla legge). Nella prospettiva del cliente, tuttavia, l'importo originariamente affidato rappresenta la soglia del rischio accettato. Ad esempio, se il cliente smarrisce la carta e, magari anche colpevolmente, non si attiva per bloccarla è comunque legittimato a confidare nel fatto che la sua esposizione nei confronti dell'intermediario non superi il limite del credito originariamente accordato.

L'ineliminabile ambiguità della modificazione in oggetto, non inquadrabile né tra quelle favorevoli né tra quelle sfavorevoli, rende quantomeno opportuna la segnalazione, nelle condizioni generali di contratto, della facoltà dell'intermediario di incrementare l'affidamento e quindi la possibile esposizione debitoria.

4.1.2. La disciplina del recesso indotto dalle modificazioni unilaterali in pejus

La caratteristica del recesso “fisiologico” (a parità di condizioni contrattuali) è che il cliente può calibrare il momento in cui comunicare la decisione e quindi rientrare dall'esposizione. Non è quindi in assoluto vessatoria la clausola che imponga la restituzione del debito contestuale alla dichiarazione di recesso.

Nel recesso indotto da una modifica in pejus per il cliente cambiano radicalmente i termini della questione. E' infatti l'intermediario che mette il cliente di fronte alla scelta tra l'accettazione di nuove condizioni contrattuali e lo scioglimento del rapporto: la facoltà di scelta non deve chiaramente ridursi a una pura formalità.

Il problema va impostato su due piani tra loro connessi:

- a) la disciplina del Testo Unico Bancario e, in particolare, il nuovo art. 118 T.u.b.;
- b) la disciplina dei contratti tra professionista e consumatore e, in particolare, l'art. 33, comma 2, lett. h, prima parte (per il quale “si presumono vessatorie fino a prova contraria le clausole che hanno per oggetto o per effetto di ... riconoscere al professionista e non anche al consumatore la facoltà di recedere ...”).

Il testo dell'art. 118 T.u.b. non è per nulla cristallino, a maggior ragione oggi, dal momento che: i) l'esercizio del potere di modifica contrattuale viene singolarmente fatto oggetto di una proposta che può essere rifiutata tramite il recesso; ii) nonostante l'adozione della struttura proposta – tacita accettazione – , vi è un riferimento a un preavviso di 30 giorni per l'efficacia della proposta (o della variazione oggetto della proposta) non allineato con il termine di rifiuto che, invece, è di 60 giorni; iii) tra il trentesimo e il sessantesimo giorno c'è, quindi, un “zona franca” in cui non è chiaro se la proposta (o l'oggetto della proposta) sia produttiva di effetti inter partes.

In questo contesto, è discutibile se l'espressione di legge “condizioni precedentemente praticate” (art. 118 T.u.b.), in cui si realizza la tutela del recedente, includa anche il

mantenimento del beneficio della rateizzazione ovvero si riferisca esclusivamente alle condizioni contrattuali oggetto della variazione (come, di fatto, sembra l'opinione comune confermata anche da ASSOFIN in sede di audizione).

A prima vista, il riferimento "alle condizioni precedentemente praticate" sembrerebbe chiarire l'efficacia risolutiva ex tunc del rifiuto rispetto alle variazioni contrattuali oggetto della proposta. In questo modo, però, si ridurrebbe il dato normativo a un mero pleonaso per il recesso intervenuto tra il primo e il trentesimo giorno, lasso temporale in cui nessun effetto modificativo si è, in ogni caso, prodotto. D'altra parte, non se ne valorizzerebbe abbastanza il significato neppure per l'ipotesi del recesso intervenuto tra il trentunesimo e il sessantesimo giorno: non vi sarebbe, infatti, coerenza tra il potere di non approvare una proposta di modificazione e l'eventuale prospettiva di dovere subire le conseguenze delle variazioni oggetto di tale proposta. Detto altrimenti, nell'ottica del nuovo art. 118 T.u.b. l'inefficacia ex tunc delle variazioni in pejus sembra una conseguenza naturale derivante dalla struttura contrattuale proposta – approvazione (rectius: mancata approvazione) che, pertanto, non necessiterebbe di specificazioni.

L'alternativa logica è sostenere che l'espressione "alle condizioni precedentemente praticate" determini la sopravvivenza delle regole convenzionali (in particolare quelle stabilite per la restituzione del debito: cioè la rateizzazione) a dispetto delle regole legali di scioglimento del contratto. Anche quest'interpretazione presenta un punto debole non nella sua costruzione, ma nelle sue implicazioni: sui rapporti contrattuali di lunga durata (ad esempio, un mutuo ventennale) determina una compressione eccessiva (quasi un annullamento) del diritto dell'intermediario di modificare le condizioni contrattuali.

In definitiva, l'analisi testuale dell'art. 118 T.u.b. non porta a conclusioni sicure.

La ratio della norma è però chiara: consentire al cliente di sciogliersi da un contratto per non dover sopportare le nuove condizioni imposte dall'intermediario.

Tale ratio si rafforza ulteriormente nei rapporti tra professionista e consumatore, in cui è ancor più avvertita l'esigenza di tutelare la parte contrattuale debole. Passando così al secondo piano di analisi, nella prospettiva dell'art. 33, comma 2, lett. g) la corrispondenza tra il diritto di recedere del professionista e la facoltà di recesso del consumatore deve essere sempre sostanziale ed effettiva. Ciò significa che al diritto di modificare le condizioni generali di contratto deve corrispondere non solo il diritto di recesso, ma la possibilità effettiva di esercitare liberamente il recesso.

Un'interpretazione conforme a tale ratio, se non implica il mantenimento della rateizzazione, richiede comunque l'individuazione di un regime specialmente protettivo per il cliente (6).

In questa prospettiva, le clausole contenute nelle condizioni generali esaminate appaiono quasi tutte vessatorie. Tali clausole si distinguono in due categorie:

a) le clausole in cui la previsione della facoltà di recesso è accompagnata dalla sola espressione "senza penalità e con l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate in sede di liquidazione", che appaiono vessatorie ex art. 35, comma 1, per difetto di trasparenza, ed ex art. 33, comma 2, lett. g). L'accostamento tra il concetto di recesso e l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate nel cliente medio ingenera, infatti, il convincimento di potere senz'altro usufruire della rateizzazione; costringe il cliente più diligente a un complessa ricostruzione contrattuale, che potrebbe indurlo alla scelta di non recedere. Per risalire al regime applicabile l'unico riferimento è, infatti, la clausola che regola il recesso "fisiologico", a iniziativa del cliente, clausola i cui termini di restituzione sono calibrati su una situazione sostanzialmente diversa e, se applicati al recesso "indotto", risultano vessatori. D'altra parte, nel regime previgente alla l. 248/2006 il rinvio non avrebbe livellato la disciplina del recesso "fisiologico" a quella del recesso indotto dalle modifiche contrattuali. L'estinzione anticipata a discrezione del cliente avrebbe potuto comportare l'obbligo di corrispondere una commissione o una penalità (v § 8); il recesso "indotto" sarebbe stato, invece, senza spese e senza penalità

(nonché, “alle condizioni contrattuali precedentemente praticate”). Per evitare un’ingiustificata omologazione disciplinare tra fattispecie sostanzialmente diverse, un intervento integratore sulle clausole che regolano il recesso “indotto” è oggi diventata un’esigenza imprescindibile;

b) le clausole che non presentano sostanziali margini di opacità, ma che prevedono termini (mediamente oscillanti tra il rientro immediato e i 30 giorni) tali da vanificare l’esercitabilità del diritto di recesso e che pertanto sono vessatorie ai sensi dell’art. 33, comma 2, lett. g).

Nella prospettiva di rivedere l’impostazione di tali clausole, l’espresso mantenimento, in caso di esercizio del diritto di recesso, della rateizzazione originariamente concordata non solo escluderebbe ogni profilo di vessatorietà, ma rappresenterebbe anche una clausola competitiva a livello di mercato.

Le alternative a una scelta così radicale potrebbero essere: i) la revisione delle condizioni di rateizzazione attraverso un sostenibile (per il cliente) incremento della rata mensile; ii) la previsione di un termine di restituzione particolarmente favorevole per il cliente, che tenga anche conto dell’ipotesi in cui la modifica unilaterale in pejus intervenga subito dopo la stipulazione del contratto, momento in cui il cliente potrebbe aver utilizzato l’intero importo disponibile nella prospettiva di non doverlo restituire in termini brevi.

(6) Si ricorda che il Consiglio di Stato, in sede di parere sullo schema di decreto legislativo contenente il Codice del consumo” (sez. cons. per gli atti normativi, atto 11602/04 del 20 dicembre 2004) ha autorevolmente sottolineato che si è di fronte a «una disciplina sistematica di settore basata non su un concetto formale di eguaglianza delle parti come il codice civile, ma sull’esigenza di protezione speciale di questo soggetto [n.d.r.: il consumatore], qualificato come “parte debole” del rapporto con l’interlocutore professionale rispetto al quale si trova in una posizione di “asimmetria contrattuale”».

5. Le clausole di autorizzazione preventiva alla cessione del contratto: clausole sulla cessione del contratto o del credito

Clausole di autorizzazione preventiva alla cessione del contratto ricorrono nelle condizioni generali di diversi emittenti, seppure formulate diversamente.

Il preventivo consenso alla cessione del contratto o dei diritti da esso derivanti è una clausola presente in tutti i modelli analizzati.

Si presenta in tre declinazioni:

a) la clausola con cui il cliente acconsente preventivamente alla cessione dei crediti derivanti dal contratto;

b) la clausola con cui il cliente acconsente preventivamente e indiscriminatamente anche alla cessione del contratto;

c) la clausola che nel prevedere la cessione del contratto e/o dei diritti da esso derivanti aggiunge la formula mutuata dall’art. 33, comma 2, lett. s), cod. cons., “salvo che tale cessione non diminuisca la tutela dei diritti del titolare” o altra analoga.

La prima e più rara forma non crea questioni di vessatorietà (v. art. 1260 c.c.).

Nonostante la diversa estensione testuale, particolare attenzione deve riservarsi alle categorie b) e c) sono analoghe. La garanzia della tutela dei diritti del cliente senza specificazione di quali sono tali diritti e di come si attua tale garanzia si riduce, infatti, a un insignificante clausola di stile.

L’associazione di categoria ASSOFIN ha escluso la vessatorietà di tali clausole, osservando che di fatto anche le cessione del contratto si riduce a un mero trasferimento di posizioni creditorie, che, di per sé, non necessiterebbe neppure di consenso.

L’osservazione non tiene conto di due aspetti rilevanti.

Anzitutto, con il contratto l’intermediario assume l’obbligo di mantenere una somma a disposizione del cliente, non è quindi vero che la sua cessione comporta solo una cessione del credito.

In secondo luogo, come è stato già rilevato (v. § 2), il “contratto finanziario” è funzionalmente collegato al “contratto commerciale” con il quale gli esercenti si obbligano nei confronti dell’intermediario a prestare servizi a favore del possessore della carta.

La cessione del contratto a favore di un altro intermediario, non convenzionato con gli stessi esercenti, potrebbe, pertanto, pregiudicare l’utilizzabilità della carta in termini di ampiezza e di qualità.

I clienti non acquistano dai “contratti commerciali” il diritto al mantenimento delle convenzioni esistenti al momento dell’apertura di credito. Va, però, considerato che, di fatto, è probabile che il cliente opti per una carta revolving per la diffusione o per le qualità degli esercenti convenzionati. E’ quindi legittima, e va tutelata, l’aspettativa del cliente a non subire un’arbitraria modificazione della possibilità di utilizzo della carta.

Per come attualmente formulate le clausole di autorizzazione preventiva alla cessione del contratto (v. supra lett. b e c) vanno pertanto ritenute tutte vessatorie.

Nell’ottica di conservarle andranno specificate le modalità attraverso cui l’intermediario intende: i) garantire il mantenimento costante di una disponibilità da parte del cessionario; ii) tutelare la legittima aspettativa del cliente a non subire una drastica e arbitraria riduzione dell’ambito di utilizzabilità della carta.

6. Clausole attinenti alla responsabilità del coniuge/coobligato

Nelle condizioni generali di contratto riguardanti l’emissione di carte revolving alcuni formulari prevedono, accanto alla sottoscrizione del consumatore, anche quella di un coobbligato.

In generale, si constata la prassi dei finanziatori, tradotta in una espressa disposizione contrattuale, a richiedere il rilascio di una garanzia. Quando la garanzia non è di tipo reale, essa normalmente consiste nel rilascio di una fideiussione. La prassi è altresì di richiedere che ad obbligarsi quale garante sia il coniuge. Si riscontrano, peraltro, alcuni moduli nei quali è previsto che il coniuge del consumatore firmi il contratto non quale fideiussore, bensì in prima persona, come co-obbligato in veste di titolare del rapporto (anziché come responsabile sussidiario, seppure in solido) accanto al richiedente.

La Commissione non considera vessatorie in sé tali disposizioni contrattuali: rientra nella libera determinazione del professionista subordinare il rilascio del finanziamento ad una firma congiunta e nella altrettanto libera determinazione del consumatore di non ritenere accettabile tale condizione e cercare, eventualmente, un operatore disponibile a fornire il finanziamento a prescindere dal coinvolgimento del coniuge.

Al fine, però, dell’esercizio consapevole di tale libertà di determinazione da parte del consumatore, la Commissione ritiene essenziale che le condizioni generali di contratto esprimano con chiarezza le conseguenze di una firma congiunta o di un firma a titolo di fideiussione. Al contrario, la maggior parte dei moduli esaminati tacciono sul punto, esponendosi così ad una censura ai sensi del principio di trasparenza e correttezza, espresso dall’art. 35 Codice del consumo, comma 1. Inoltre, nella misura in cui, pur prevedendo il modulo di richiesta del finanziamento lo spazio per la firma del coniuge/coobligato, le condizioni generali di contratto non chiariscano i contenuti dell’impegno cui tale soggetto si sottopone, la clausola che prevede genericamente il rilascio di una fideiussione sembra porsi in contrasto con l’articolo 33 comma 2 lett. l) Codice del consumo che presume vessatorie fino a prova contraria le clausole che prevedono “l’estensione dell’adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto”.

Laddove, invece, una disciplina specifica è prevista nel testo del contratto, si constata di solito la presenza di una deroga espressa agli articoli 189 e 190 c.c. e, quindi, l’espressa rinuncia da parte del consumatore e del coniuge alla sussidiarietà e divisibilità della responsabilità dei rispettivi beni personali e dei beni della comunione. A questo

proposito, si segnala che, benché con scarsissima argomentazione giuridica e quindi in modo non del tutto comprensibile, una abbastanza recente decisione del Tribunale di Roma ha sancito la inefficacia, nell'ambito di un contratto bancario, della deroga all'art. 190 c.c., affermando che "la vessatorietà risulta dalla mancata negoziazione di una clausola che determina a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi contrattuali (rilevante ai sensi dell'art. art. 1469 bis, comma 1 e 3, n. 18 c.c.)" [oggi art. 33 Codice del consumo, comma 1 e comma 2, lett.t;] (Tribunale di Roma, 21 gennaio 2000, in La nuova giurisprudenza civile commentata, 2000, I, p. 473 e ss.).

7. La decadenza dal beneficio del termine e la risoluzione del contratto per inadempimento del consumatore

Sono piuttosto frequenti, nei formulari esaminati, clausole che permettono all'emittente/finanziatore di porre termine al rapporto, secondo una triplice tipologia:

- i) clausole che autorizzano il recesso unilaterale;
- ii) clausole che prevedono la decadenza del titolare dal beneficio del termine;
- iii) clausole che prevedono la risoluzione di diritto del contratto in caso d'inadempimento del titolare.

Le clausole che autorizzano il recesso, a loro volta, prevedono per lo più l'alternativa tra recesso per giustificato motivo, che pertanto non richiede il preavviso, e recesso senza giustificato motivo ma con preavviso; in alcuni testi si rinviene la previsione di eventi che giustificano il recesso.

Al riguardo è necessario ricordare che, secondo la disciplina protettiva dei consumatori, le clausole autorizzanti il recesso del professionista sono compatibili solo con i contratti a tempo indeterminato (art. 33, comma 2, lett. h e comma 3, lett. a, del Codice del consumo): solo pochi formulari dichiarano espressamente che il finanziamento è concesso a tempo indeterminato, mentre la maggior parte non prevede un termine finale per questo rapporto ma, unicamente, per la carta di credito che, normalmente, perde "validità" dopo due o tre anni dall'emissione. Del pari è comunemente prevista l'automatica sostituzione della carta scaduta con altra carta, sì che appare difficile configurare un rapporto a tempo determinato; ne consegue una valutazione favorevole - in questi limiti - delle clausole sul recesso dell'emittente.

Più complessa appare la valutazione delle altre clausole, che attribuiscono all'intermediario il potere di reagire a determinati eventi ponendo fine al rapporto, invocando la decadenza del consumatore dal beneficio del termine o la risoluzione per suo inadempimento (si tratta, nella seconda serie d'ipotesi, di esempi di clausole risolutive espresse ai sensi dell'art. 1456 c.c.). La decadenza dal beneficio del termine consegue di diritto ad eventi tipici, benché spetti al creditore la scelta se invocarla o assumere il maggiore rischio che da essi deriva: pertanto la clausola che espressamente attribuisce all'intermediario il potere d'invocare la decadenza, al ricorrere dei presupposti previsti dall'art. 1186 c.c., riproducendo una disposizione di legge, non può essere considerata vessatoria (art. 34, comma terzo, Codice del consumo).

La previsione di una clausola risolutiva espressa, benché costituisca esercizio di una facoltà compresa nell'autonomia negoziale, pure può alterare l'equilibrio contrattuale, perché attribuisce all'intermediario un potere di sciogliere unilateralmente il contratto al ricorrere di eventi, qualificati come inadempimento, senza sottoporne la valutazione al giudice. Questo rischio di alterazione dell'equilibrio contrattuale appare più grave quando la clausola contempla una molteplicità di eventi, come spesso avviene: si consideri, a mo' di esempio, la clausola - contenuta nelle condizioni generali di contratto di un importante intermediario finanziario - che indica come evento giustificativo della risoluzione la mancata osservanza degli obblighi previsti da ben sei clausole oltre al verificarsi delle ipotesi previste dall'art. 1186 c.c., almeno una delle quali non costituisce tecnicamente inadempimento.

Si è affermato che la clausola risolutiva espressa non può essere ricondotta tra quelle che sanciscono limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, perché il potere di chiedere la risoluzione del contratto spetta di diritto a ciascun contraente e la clausola si limiterebbe ad agevolare l'esercizio, attraverso un'anticipata valutazione dell'importanza dell'inadempimento ad opera delle stesse parti contraenti (Cass., 10 dicembre 1959, n. 3315): proprio questa sottrazione al giudice della valutazione dell'importanza dell'inadempimento è posta in rilievo da Cass., 16 maggio 1997, n. 4369, quale unico criterio di distinzione rispetto all'ordinaria azione di risoluzione per inadempimento.

La ratio della clausola risolutiva espressa appare, quindi, essere proprio quella di attribuire a determinati fatti d'inadempimento quell'importanza, che giustifica la risoluzione e che – di regola – dev'essere apprezzata dal giudice. Sembra, allora, evidente che la predeterminazione di quei fatti, attraverso la loro valutazione da parte del solo predisponente, anche se non impedisce al consumatore l'azione in giudizio per far accertare la scarsa importanza dell'inadempimento ascrittogli, si risolve senz'altro in uno squilibrio significativo a svantaggio del consumatore.

8. Le clausole penali

La penale nei contratti bancari tra professionista e consumatore è un argomento che impone anzitutto una specificazione di tipo definitorio.

Tecnicamente la penale è ex art. 1382 c.c. la clausola con cui le parti stabiliscono forfaitariamente la misura del risarcimento del danno in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento.

In senso atecnico e generale, l'espressione "penalità" ha uno spettro applicativo ampio, riferendosi ad ogni previsione sfavorevole a una delle parti collegata a una vicenda contrattuale. In primo luogo, tutte quelle imposizioni economiche che possono essere definite in termini di "accessori eventuali della penale": le spese per la costituzione in mora e di decadenza dal beneficio del termine e, in generale, tutti gli oneri economici connessi al recupero del credito. Nei contratti di durata rappresenta, poi, una penalità (nella richiamata accezione atecnica) il c.d. "costo del recesso" e, nel caso, in cui il recesso sia stato indotto da una modificazione in pejus, anche l'eventuale termine per la restituzione dell'utilizzato.

Per chiarezza espositiva di seguito verrà, però, adottata una distinzione di carattere non dogmatico, ma funzionale:

- a) tra penale e accessori della penale che, per quanto non riconducibili direttamente alla nozione di cui all'art. 1382 c.c., vanno comunque a comporre il "costo dell'inadempimento o del ritardo nell'adempimento" (§ 8.1);
- b) e altre penalità, con la precisazione che per le conseguenze del recesso indotto da modificazioni apportate dall'intermediario (c.d. ius variandi) si rinvia allo specifico paragrafo 4.1.2 (§ 8.2).

8.1. Il "costo dell'inadempimento"

Dalle condizioni generali di contratto esaminate emerge, anzitutto, un certa opacità nell'individuazione del costo per l'inadempimento, che si manifesta: da un lato, i) nella discrezionalità dell'intermediario nella fissazione della stessa penale; dall'altro, ii) nella complessa composizione dei fattori (interessi moratori e penali) che concorrono alla determinazione dell'importo dovuto dal cliente, specie, nel caso in cui il ritardo nel pagamento si tramuti in causa di risoluzione del contratto. A tal proposito, va segnalato che il difetto di trasparenza è stato ritenuto dalla giurisprudenza motivo di vessatorietà e, quindi, di inefficacia delle clausole non redatte in modo chiaro e comprensibile (così sul previgente art. 1469-quater [oggi art. 35 Codice del Consumo]: Trib. Roma, 21 gennaio 2000, in Corr. Giur., 2000, p. 496, confermata da App. Roma, 24 settembre

2002, in Contratti, 2003, p. 113; Trib. Firenze, 19 marzo 2005, in Giurisprudenza civile, 2005, p. 376).

i) Sotto il primo profilo, in alcune condizioni generali di contratto è prevista l'attribuzione all'intermediario di un ampio margine di discrezionalità nell'applicazione della penale e nella sua quantificazione. E' infatti abbastanza diffusa la clausola che sanziona il ritardo con l'applicazione di un interesse moratorio cui si aggiunge la facoltà dell'intermediario di applicare una penale commisurata fino al 30% dell'insoluto. La previsione di una penale a favore dell'intermediario in sé non è vessatoria, perché alla funzione di sgravio probatorio a favore del predisponente corrisponde un funzione "protettiva" per l'aderente, che può conoscere anticipatamente le conseguenze economiche del suo eventuale inadempimento e, di conseguenza, moderare il suo comportamento.

Ma il potere del predisponente di decidere arbitrariamente la misura della penale (e il se della penale) vanifica la funzione "protettiva" della clausola e la rende pertanto foriera di un notevole squilibrio contrattuale a danno del consumatore. Sotto altro profilo, peraltro, la soluzione della penale variabile appare un meccanismo elusivo del "divieto" (pena l'inefficacia) di imporre penali eccessive. Sono, pertanto, vessatorie e quindi inefficaci le clausole che, in aggiunta all'interesse moratorio, danno all'intermediario la facoltà di imporre un'ulteriore penale, senza specificare i criteri cui quest'ultimo si dovrà attenere nell'applicazione e nella quantificazione delle stessa.

ii) Per l'ipotesi in cui il ritardo del cliente nel pagamento si trasformi in causa di scioglimento del rapporto (o di decadenza dal beneficio del termine) in molte delle condizioni generali di contratto esaminate emerge una certa difficoltà nella composizione tra penale per il ritardo nell'adempimento e penale per l'inadempimento. Il panorama delle penali in senso stretto è piuttosto variegato. Le conseguenze del ritardo semplice vanno dall'applicazione di un interesse moratorio (individuato espressamente oppure come maggiorazione del tasso annuo nominale o dell'interesse corrispettivo) all'obbligo di pagamento di un importo percentuale calcolato sulla rata (che in alcuni casi si aggiunge all'applicazione di un interesse moratorio), fino alla previsione di una somma fissa. Analogo assortimento caratterizza l'individuazione delle conseguenze economiche successive alla risoluzione del contratto o alla decadenza dal beneficio del termine.

Il cliente, per quantificare ex ante il costo del suo inadempimento, dovrebbe anzitutto coordinare la clausola che regola il ritardo nell'adempimento con quella che disciplina le conseguenze della risoluzione del rapporto (e/o la decadenza dal beneficio del termine) e successivamente eseguire un calcolo complesso tra fattori non sempre perfettamente coordinati tra loro:

- le rate a scadere comprensive dell'interesse corrispettivo;
- le rate scadute maggiorate dell'interesse per il ritardo nell'adempimento, spesso indicato in termini di incremento percentuale del Tasso Annuo Nominale (ad. es. TAN + 2%);
- la penale determinata in percentuale sulle rate scadute per il ritardo nell'adempimento e quella determinata in percentuale sull'insoluto, voce quest'ultima che non è sempre chiaro se assorba la prima o a essa si aggiunga;
- l'interesse per il ritardo nella restituzione di quanto dovuto dopo lo scioglimento del rapporto.

L'art. 35, comma 1, Codice del consumo fa riferimento alla chiarezza e soprattutto alla comprensibilità delle clausole. "Comprensibilità" è un concetto relativo che va commisurato al target tipico. Quello delle carte di credito revolving (che nella sostanza sono dei contratti di apertura di credito tipicamente per importi molto modesti) è presumibile che sia sotto il livello consumatore medio.

Non è detto (ed è anzi discutibile) che questa forma di complessità contrattuale si traduca in un giudizio di vessatorietà per difetto di trasparenza. Si ritiene comunque opportuno che il raccordo tra quanto dovuto in caso di ritardo nell'adempimento e

quanto dovuto qualora il ritardo si tramuti in causa di scioglimento del rapporto sia esplicito. In altri termini, non basterebbe regolare le conseguenze del ritardo, da un lato, e quelle della risoluzione (o della decadenza dal beneficio del termine), dall'altro, ma andrebbero specificamente disciplinate anche le conseguenze dell'ipotesi in cui il ritardo protratto cagioni la risoluzione del contratto: nei limiti del possibile, attraverso un'esemplificazione.

A cavallo tra vessatorietà per difetto di trasparenza (art. 35, Codice consumo) e vessatorietà in senso sostanziale (per eccessività della penale, ai sensi dell' art. 33, comma 2, lett. f) Codice del Consumo si collocano i c.d. "accessori della penale".

A parte alcune rare eccezioni (su cui infra), si avverte che l'eccessività del "costo dell'inadempimento" non è la penale in senso tecnico, ma la composizione tra maggiorazione dell'interesse (o importi percentuali applicati al debito) e voci accessorie, per lo più riconducibili a spese la cui giustificazione causale crea qualche imbarazzo.

Sul piano della trasparenza, il dovere di chiarezza e comprensibilità imporrebbe di rendere facilmente preventivabile il costo complessivo dell'inadempimento. Sotto il profilo dell'eccessività, le spese connesse all'inadempimento spesso rappresentano un moltiplicatore esponenziale della penale.

Non è, infatti, raro che il sollecito telefonico sia commisurato in percentuale elevata sull'insoluto (fino al 10% in un modulo); che la raccomandata di costituzione in mora raggiunga anche i 50 € e così anche le spese per la comunicazione della decadenza dal beneficio. Ciò significa che su un debito di 1000 € è presumibile che l'accessorio della penale, non la penale, raggiunga i 200 € e , cioè, il 20% del debito.

Vanno pertanto ritenute vessatorie ex art. 35 e/o ex art. 33, comma 2, lett. f), tutte quelle penali in cui il costo dell'inadempimento risulta notevolmente incrementato attraverso l'applicazione di spese accessorie (che peraltro potrebbero essere singolarmente sindacate sotto il profilo della giusta causa dell'attribuzione patrimoniale). Infine, nella prospettiva ristretta dell'art. 33, comma 2, lett. f), che sanziona con l'inefficacia la penale eccessiva, le notazioni sono poche e di taglio più specifico.

Oltre alle rare penali in sé manifestamente eccessive (in particolare, in uno dei moduli esaminati, è prevista una penale fino al 30% delle rate scadute, cui si aggiunge un ulteriore importo fino all'8% delle rate a scadere, in caso di risoluzione o di decadenza dal beneficio del termine), va, in particolare, segnalata la clausola che coniuga nell'individuazione del quantum termini percentuali sul debito con importi fissi che segnano il valore minimo e il valore massimo dell'importo dovuto dal cliente. In uno dei moduli analizzati è, ad esempio, prevista una penale pari al 6% del debito, ma non inferiore a 80 € e non superiore a 240 €.

Nulla quaestio sulla previsione di un tetto massimo; presenta, invece, profili di vessatorietà sostanziale l'indicazione del minimo. Sui modesti importi che normalmente sono oggetto dell'affidamento o il minimo è "quasi simbolico" o rappresenta presumibilmente una percentuale elevata dell'insoluto ed è perciò eccessivo ex art. 33, comma 2, lett. f).

8.2. Le altre penalità in senso lato

Tra le "altre penalità" connesse all'inadempimento spicca per singolarità la clausola, prevista in un solo modulo fra quelli esaminati, di espressa deroga all'art. 1193 c.c. (imputazione di pagamento). Tale clausola, che suppone l'esistenza di più debiti tra l'intermediario e il cliente tutti divenuti esigibili e attribuisce al primo il potere di stabilire discrezionalmente a quali partite imputare i pagamenti del debitore (in espressa deroga alla disposizione di all'art. 1193 c.c.), solleva anzitutto un'alternativa di carattere ermeneutico.

Astrattamente sono ipotizzabili due interpretazioni: a) salva la facoltà del debitore di dichiarare quale debito o quale parte di debito intende soddisfare, in mancanza di tale

dichiarazione, spetta all'intermediario / creditore la facoltà di scegliere a cosa imputare il pagamento, anche in deroga ai criteri legali stabiliti dal secondo comma dell'art. 1193 c.c.; b) la volontà del debitore, quand'anche dichiarata, resta gerarchicamente sottomessa a quella diversa eventualmente espressa dal creditore.

La prima interpretazione non pone un problema di vessatorietà, essendo, in realtà, riprodottriva del regime legale. L'art. 1195 c.c. (per il quale "chi avendo più debiti, accetta una quietanza nella quale il creditore ha dichiarato di imputare il pagamento a uno di essi, non può pretendere un'imputazione diversa se non vi è stato dolo o sorpresa da parte del creditore") chiarisce, infatti, che il termine medio tra la prevalente dichiarazione del debitore e l'applicazione dei criteri di legali di imputazione è la volontà del creditore, espressa nella quietanza (v. anche Cass. 13 dicembre 2005, n. 27405, in Giust. Civ. Mass., 2005, fasc. 12: "In tema di imputazione del pagamento, quando il debitore non si avvalga della facoltà di dichiarare quale debito intenda soddisfare, la scelta, come desumibile dall'art. 1195 c.c., spetta al creditore, il quale, nello stesso documento di quietanza, può dichiarare di imputare il pagamento ad uno o più debiti determinati, subentrando i criteri legali di cui all'art. 1193 c.c., che hanno carattere suppletivo, solo quando né il debitore né il creditore abbiano effettuato l'imputazione").

Di converso, desta più perplessità sotto il profilo dell'equilibrio contrattuale tra diritti e obblighi ex art. 33, comma 1, Codice del Consumo. la seconda interpretazione, che determina la perdita di un diritto per il consumatore (la facoltà di dichiarare quale debito intende soddisfare), non compensata da alcuna limitazione dei diritti dell'intermediario.

D'altronde, la clausola parrebbe anche riconducibile all'ipotesi della grey list di cui all'art. 33, comma 2, sub lett. t), comportando una limitazione, sia pur circoscritta, della facoltà di opporre eccezioni. Il consumatore in ipotesi, privato della facoltà di dichiarare quale debito intende soddisfare, non potrebbe neppure eccepire il dolo o la sorpresa del creditore nell'imputazione di pagamento (art. 1195 c.c.).

La penale in senso lato per eccellenza, diffusa ancora in molte condizioni generali di contratto, è invece l'imposizione di commissioni e spese per l'esercizio del recesso su iniziativa del cliente (sul recesso indotto da modificazioni contrattuali v. infra § 4.1.2).

Il nuovo art. 118 T.u.b., come modificato dall'art. 10, u.c., l. 248/2006, oggi dispone che, nei contratti di durata, il cliente ha sempre la facoltà di recedere dal contratto "senza penalità e senza spese di chiusura". L'adeguamento legislativo impone, quindi, di espellere quelle clausole (o meglio, quelle parti di clausole) che ancora in alcuni casi (7) prevedono l'obbligo di pagamento di commissioni e spese per l'estinzione anticipata del finanziamento.

Sempre a proposito di spese / commissioni per il recesso, va segnalato che è usuale la clausola di rinnovo automatico della carta (da non confondere con il rapporto di apertura di credito che, invece è stipulato a tempo indeterminato) con cadenza da annuale a triennale, accompagnata dalla previsione per cui qualora, nell'esercizio del recesso, non sia stato rispettato il termine di preavviso rispetto alla scadenza della carta resta a carico del cliente il costo del rinnovo della stessa.

Alla luce del nuovo art. 118 T.u.b. si pone, quindi, il dubbio se gli intermediari possano ancora pretendere il pagamento del rinnovo della carta nel caso in cui non sia stato rispettato il termine di preavviso.

In effetti, non si tratta di una spesa riconducibile alla chiusura del conto e non è neppure sicuro se l'importo in oggetto sia una penalità o solo la rifusione di un costo sopportato dall'intermediario per la rinnovazione della carta. In questo senso si sono espressi i rappresentanti di ASSOFIN in sede di audizione, i quali hanno altresì specificato che, in particolare, si tratterebbe di una copertura di spese istruttorie. Se così fosse, tale imposizione economica dovrebbe ritenersi legittima, in quanto non compresa tra quelle indicate nell'art. 118 T.u.b., testo modificato dalla l. 248 /2006.

Nell'ipotesi in cui non si reputi necessaria l'eliminazione di un tale costo, va sottolineato che il giudizio di vessatorietà potrebbe comunque ricadere sull'eccessiva lunghezza del termine di preavviso, che raggiunge talvolta i due mesi per scadenze annuali (art. 33, comma 2, lett. i "si presumono vessatorie ... le clausole che hanno come oggetto o come effetto ... stabilire un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione"). Infine, l'estensione massima del concetto di penalità consente di includervi anche le conseguenze del furto e dello smarrimento della carta revolving.

In quasi tutti i formulari esaminati è presente una clausola che fa obbligo al titolare della carta di custodire la stessa ed il codice PIN in modo da prevenirne l'uso indebito da parte di terzi e pone a suo carico l'onere di avvertire immediatamente l'emittente in caso di smarrimento, furto, falsificazione o contraffazione. Nelle more tra l'evento denunciato e l'avviso all'emittente, le conseguenze dannose dell'uso illecito della carta restano a carico del titolare, con il limite di € 150.

Gli obblighi ed oneri posti a carico del consumatore assolvono un'evidente funzione preventiva dei danni che possono derivare dall'uso non autorizzato della carta di credito da parte di terzi: non vi è dubbio che l'impiego della normale diligenza nella custodia di carta e PIN non rappresenti un eccessivo onere per il titolare, di talché la clausola non meriterebbe una valutazione negativa, almeno in via generale. Per altro verso, la previsione che il consumatore sopporti il rischio di smarrimento, sottrazione o uso fraudolento della carta, nel limite di € 150, risponde alle Raccomandazioni 17 novembre 1988 e 30 luglio 1997 della Commissione Europea.

Ciò nondimeno, la clausola non può andare esente da censura: da un lato, le Raccomandazioni della Commissione non hanno la forza di legge necessaria perché la clausola che le riproduce si sottragga al controllo di vessatorietà; dall'altro, la clausola è in netta contraddizione con l'art. 56 del Codice del consumo e con l'art. 13 del d. lg. 19 agosto 2005, n. 190 [ora art. 67-quater decies cod. cons.], disposizioni che disciplinano il pagamento del prezzo di beni e servizi acquistati mediante contratti a distanza. Alla stregua delle due disposizioni citate, il consumatore che dimostri l'uso fraudolento della carta da parte del fornitore o di un terzo (ivi compreso il caso in cui l'uso fraudolento sia stato preceduto da furto o smarrimento) ha diritto al riaccredito della somma, da parte dell'emittente: trattandosi in entrambi i casi di disposizioni protettive del consumatore, espressamente dichiarate inderogabili, la clausola deve ritenersi nulla per violazione di norme imperative, perché non prevede l'integrale riaccredito delle somme indebitamente pagate nelle ipotesi di contratti a distanza.

A questo riguardo è necessario dare atto delle obiezioni espresse da Assofin nelle osservazioni scritte presentate successivamente all'audizione. In quel documento si afferma che la previsione della franchigia di € 150 non può considerarsi vessatoria perché riguarda esclusivamente gli utilizzi abusivi avvenuti prima del blocco della carta: si tratterebbe, in definitiva, di una disposizione protettiva del titolare, atteso che altrimenti si sarebbe legittimamente potuto prevedere l'addebito di tutte le spese anteriori al blocco.

Queste considerazioni non risultano in grado di superare i rilievi, sopra esposti, in ordine alla natura imperativa delle disposizioni disciplinanti il pagamento del prezzo di beni e servizi acquistati mediante contratti a distanza, che determina l'invalidità delle clausole contrarie, sia pure limitatamente a questi particolari settori.

9. Le clausole sulla legge applicabile ed il foro competente

In alcuni formulari si rinvencono clausole che prevedono l'applicazione della legge e della giurisdizione italiana, mentre in un caso si prevede l'applicazione della legge italiana e la competenza del foro nel quale il titolare della carta risiede o ha eletto domicilio; in nessun caso si danno esplicite clausole di deroga ai criteri di competenza per territorio.

Dunque non si rinvencono esempi di clausole ambigue – e pertanto poco trasparenti –; per altro verso, la scelta del diritto italiano quale *lex contractus* non incontra limiti nella legislazione protettiva dei consumatori, che vieta unicamente la scelta del diritto di uno stato extracomunitario quando questa abbia l'effetto di privare il consumatore della protezione offerta dal diritto italiano (art. 36, comma quinto, Codice del consumo).

Le clausole che assoggettano le controversie contrattuali alla giurisdizione italiana – senza peraltro derogare ai criteri di competenza per territorio – inducono invece qualche perplessità, atteso che impediscono al consumatore non residente in Italia di sottoporre le controversie contrattuali al giudice dello stato nel quale risiede: ne deriverebbe un'elusione della regola contenuta nell'art. 33, comma secondo, lett. u) del Codice del consumo. Si dovrebbe procedere, pertanto, alla loro revisione in modo da precisare che la giurisdizione italiana sussiste solo se il titolare della carta sia residente in Italia o abbia eletto domicilio nel territorio della Repubblica.

10. L'adesione a polizze assicurative

Nella modulistica esaminata è frequente la previsione della facoltà o, in alternativa, dell'obbligo del cliente di aderire a una polizza assicurativa.

In linea generale, la previsione di una copertura assicurativa, che sollevi il cliente dall'obbligo di pagare l'intermediario per gli eventi dedotti nella polizza, va sicuramente valutata positivamente; a maggior ragione, nei casi – riscontrati in alcuni moduli esaminati - in cui la copertura assicurativa venga offerta gratuitamente.

Va tuttavia osservato che il riferimento alla polizza assicurativa è talvolta contenuto solo nel modulo di finanziamento. Per ragioni di trasparenza e per non creare un "effetto sorpresa" al momento della sottoscrizione del contratto sarebbe opportuno riportare la facoltà o l'obbligo di aderire a polizze assicurative anche nelle condizioni generali e nel documento di sintesi.

Inoltre, sotto il profilo del collegamento contrattuale, nel modulo di richiesta di finanziamento, il cliente, aderendo alla polizza assicurativa, solitamente dichiara di aver preso atto delle condizioni generali di assicurazione, allegate integralmente oppure, di frequente, solo per estratto. L'allegazione integrale del testo esclude l'adesione del cliente a clausole non conoscibili e non pone quindi questioni di vessatorietà. Viceversa, l'allegazione per estratto potrebbe essere ritenuta vessatoria (o, meglio, nulla) qualora al cliente non fosse data la possibilità, prima della stipulazione del contratto, di consultare il testo integrale del contratto di assicurazione. Va peraltro ricordato che l'estensione dell'adesione a clausole di fatto non conoscibili è inclusa, non solo nella c.d. *grey list* (art. 33, comma 2, lett. l), ma anche nella c.d. *black list* (art. 36, comma 1, lett. c Codice del consumo.).

Su un diverso versante, infine, in alcuni dei moduli esaminati l'assicurazione viene definita attraverso il rischio, per lo più individuato nella vita, nel decesso, nell'invalidità totale permanente e/o nell'inabilità temporanea al lavoro etc. Tale circostanza potrebbe creare un equivoco, ingenerando nel cliente disattento l'idea di avere una copertura assicurativa che gli garantisca un ristoro ad ampio raggio per le vicende della vita; mentre, in realtà, si tratta di un contratto a oggetto circoscritto, che assicura il cliente solo per l'obbligazione nei confronti dell'intermediario.

Benché sia eccessivo censurare tali clausole per difetto di trasparenza ai sensi dell'art. 35, comma 1, cod. cons. sarebbe comunque opportuno che venisse messo in evidenza non tanto, o non soltanto, il rischio assicurato quanto l'oggetto dell'assicurazione (: il debito nei confronti dell'intermediario).

10.1. (segue): le clausole che escludono la maturazione d'interessi a favore del consumatore

Nelle condizioni generali di contratto utilizzate da alcuni intermediari, bancari o finanziari, è presente una clausola che le somme addebitate in conto corrente siano

produttive d'interessi a favore dell'intermediario quando ne sia convenuto il rimborso rateale; per contro, i saldi creditori che si determinassero non solo saranno infruttiferi, ma saranno altresì «portati a deconto di ulteriori somme dovute ... per successive utilizzazioni».

Intesa alla lettera, la clausola de qua sembrerebbe escludere che il versamento in conto di somme, eccedenti quelle addebitate, determini una disponibilità a favore del correntista, atteso che esse sarebbero trattenute in attesa di altre utilizzazioni del fido: si configurerebbe una sorta di vincolo in attesa di ulteriori addebiti.

In ogni caso, la disparità tra i diritti e gli obblighi delle parti sembra essere priva di giustificazione e contraddire l'equilibrio contrattuale.

10.2 (segue): le informazioni inerenti il trattamento dei dati personali.

Le richieste di emissione della carta di credito e di concessione del finanziamento contengono normalmente la dichiarazione di avere ricevuto e letto l'informativa ai sensi dell'art. 13 del d. lg. 30 giugno 2003, n. 196 (codice sulla protezione dei dati personali) e la dichiarazione di consenso, articolata in funzione dei diversi trattamenti previsti.

Si deve, peraltro, rilevare che i moduli di richiesta rivolti ad alcuni intermediari finanziari contengono l'informativa ai sensi della l. 31 dicembre 1996, n. 675, e l'espressione del consenso, formulata in termini meno specifici. Tra i documenti messi a disposizione da un altro importante intermediario, invece, alcuni si riferiscono correttamente alle disposizioni del d. lg. n. 196/2003 (così il Regolamento generale), mentre il documento di sintesi contiene ancora un'informativa ai sensi dell'art. 10 della l. n. 675/1996, pur menzionando il "codice" nella parte riproduttiva del Regolamento.

I documenti presi in considerazione non permettono al richiedente di ricevere tutte le informazioni sul trattamento dei dati personali e sui diritti che gli spettano, attesa la diversa e più ampia formulazione dell'art. 13 del d. lg. n. 196/2003 rispetto a quella dell'art. 10 della l. n. 675/1996; le dichiarazioni di consenso, non riguardando specificamente le diverse forme di trattamento e non facendo seguito all'informativa oggi richiesta, non garantiscono la validità del consenso espresso (art. 23 d. lg. n. 196/2003).

11. Trasparenza

Anche le condizioni generali di contratto analizzate in questa occasione presentano un problema ormai familiare: trattandosi di condizioni generali poste a tergo dei moduli di richiesta di attivazione del servizio, il carattere di stampa utilizzato è di dimensioni veramente ridotte, il che non facilita la lettura. Nel caso specifico, inoltre, incide sulla maggior o minor chiarezza delle condizioni generali di contratto il fatto che sia o meno a disposizione del consumatore una legenda contenente una analitica spiegazione dei termini tecnici o delle definizioni contrattuali, la cui adozione è sicuramente raccomandabile.

Infine, come già sottolineato nel corso del parere, la distinzione all'interno delle condizioni generali di contratto tra le diverse tipologie di rapporto di credito al consumo non è sempre ben articolata, con conseguente poca chiarezza, in taluni casi, circa le condizioni applicabili solo ad un tipo di rapporto, solo ad un altro o eventualmente comuni a tutti.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Parere
sulla vessatorietà delle clausole
contenute nei

**CONTRATTI DEL SETTORE
DELL'ESTETICA E DEL BENESSERE**

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

PARERE

SULLA VESSATORIETÀ DELLE CLAUSOLE CONTENUTE NEI CONTRATTI DEL SETTORE DELL'ESTETICA E DEL BENESSERE

SOMMARIO: Premessa. - **Parte I / I PICCOLI CENTRI ESTETICI:** 1. L'estetista. - 2. La dimensione del centro. - 3. I rapporti con il cliente. - 4. La responsabilità dell'operatore. - 5. Proposta di adozione di un "decalogo del centro". - **Parte II / I CENTRI (PALESTRE - CLUB - S.P.A.):** 1. Definizioni. - 2. Rapporti con il cliente/socio. - 3. La certificazione medica. - 4. Il diritto di accedere ai locali. - 5. Gli istruttori e i servizi personalizzati - 6. Lo svolgimento del rapporto. - 7. Sospensione e/o interruzione dell'attività del Centro. - 8. Responsabilità del Centro. - 9. Sottoscrizione delle clausole vessatorie ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. - 10. Clausole di deroga del foro competente. - 11. Informativa sulla privacy. - 12. Le Condizioni generali di contratto e il modulo proposti. - **Parte III / LE ATTIVITÀ PER IL DIMAGRIMENTO:** 1. Alcuni connotati caratteristici dell'attività. - 2. Aspetti critici. ALLEGATO A: DECALOGO DEL CENTRO.

Premessa

Il settore oggetto del presente parere abbraccia una realtà assai variegata, sia per la tipologia delle imprese coinvolte, sia per i tipi di servizio offerti.

Le imprese che operano nel settore del benessere sono più di 20 mila, con un giro di affari che va oltre i 10 miliardi di euro. L'andamento degli ultimi tre anni dimostra che la clientela dei centri benessere aumenta costantemente e raggiunge oramai circa 18 milioni di utenti.

Al fine di descrivere compiutamente i diversi settori e le differenti tipologie di imprese operanti sul mercato, il presente lavoro si suddivide in due parti: la prima è relativa ai piccoli centri estetici, la seconda riguarda i club, le palestre di media grandezza, i grandi centri benessere, le s.p.a. e centri termali. Le prestazioni offerte dalle diverse imprese si differenziano non solo per gli eterogenei caratteri delle strutture nelle quali essi esercitano la loro attività, ma soprattutto per il loro oggetto, che nel primo caso si limita a trattamenti sulla superficie del corpo con lo scopo di mantenerlo in buone condizioni e di proteggerne l'aspetto estetico, mentre nel secondo caso è costituito prevalentemente dall'organizzazione di attività motorie, volte alla tonificazione, al dimagrimento, allo sviluppo muscolare ed effettuate a corpo libero, oppure in sale attrezzate con macchine (es. bike, step, tapis roulant), vari attrezzi (manubri, bilancieri) e attrezzature (panche, spalliere, ecc.), o anche in acqua; quest'ultimo elemento è centrale per le s.p.a. (acronimo di salus per aquam). Dunque, il rapporto tra cliente e club, palestra, o s.p.a., si snoda tipicamente attraverso una prestazione che è destinata, per sua natura, a svolgersi in un arco di tempo prolungato, mentre la relazione con il centro estetico si esplica tendenzialmente in una prestazione che trova compimento in sé stessa, anche quando sia ripetuta nel tempo.

Infine, un'ultima parte di questo parere contiene brevi cenni sui caratteri delle attività finalizzate espressamente al dimagrimento, che posseggono caratteri distinti e speciali rispetto alla complessiva area del benessere e, non raramente, presentano importanti elementi di criticità.

Esulano, invece, dagli ambiti presi in considerazione, sia il settore medico sanitario volto ad interventi di chirurgia estetica, sia lo svolgimento delle attività concernenti l'esercizio degli sport e la relativa formazione, in quanto sottoposti, rispettivamente, all'applicazione di provvedimenti normativi speciali e ai controlli delle Autorità sanitarie e del C.O.N.I.

L'indagine della Commissione di Regolazione del Mercato è stata effettuata su una pluralità di testi contrattuali raccolti prevalentemente nella provincia di Torino, grazie

anche alla collaborazione degli stessi operatori del settore e delle associazioni di categoria. A questo proposito è opportuno sottolineare come la sola analisi dei moduli e delle condizioni generali di contratto non sia sufficiente a mettere in luce tutte le realtà economiche operanti nel settore; infatti, non tutte le imprese utilizzano contratti scritti né sentono l'esigenza di dare al rapporto con la propria clientela una veste giuridica di carattere formale. È stato, pertanto, necessario organizzare una serie di incontri con gli operatori professionali, nel corso dei quali si sono potuti raccogliere le notizie e i dati utili a ricostruire il rapporto fra le imprese che operano nel settore del benessere e i consumatori.

Parte I

I PICCOLI CENTRI ESTETICI

1. L'estetista

L'attività di estetista, data l'imponente espansione del settore, da quasi venti anni non è più considerata mestiere affine a quello di parrucchiere, bensì come fenomeno ben distinto, disciplinato da norme speciali. La legge regolatrice è del 1990 (1); il suo art. 1 stabilisce che l'attività di estetista comprende tutte le prestazioni e i trattamenti eseguiti sulla superficie del corpo umano con lo scopo esclusivo o prevalente di mantenerlo in buone condizioni, di proteggerne l'aspetto estetico, di snellire e modellare la figura, migliorandola attraverso l'eliminazione e l'attenuazione degli eventuali inestetismi. Tale attività può essere svolta con l'attuazione di tecniche manuali, oppure con l'utilizzazione degli apparecchi elettromeccanici per uso estetico. È prescritto, altresì, che sono escluse dall'attività di estetista "le prestazioni dirette in linea specifica ed esclusiva a finalità di carattere terapeutico".

La legge subordina lo svolgimento dell'attività di estetista al possesso della qualificazione professionale, che è sempre necessaria, anche quando l'attività venga effettuata a titolo gratuito e in qualunque luogo venga esercitata, sia esso pubblico o privato, sia destinato esclusivamente all'estetica ovvero sia uno spazio ricavato nell'ambito di palestre, imprese di vendita di cosmetici, di studi medici specializzati, centri di abbronzature e saune od in altre imprese affini. La l. 1/1990, per quanto riguarda le imprese individuali, richiede che la qualifica professionale e la successiva autorizzazione comunale debbano essere possedute dal titolare; con riferimento alle società e alle cooperative, prescrive che esse debbono essere possedute da "i soci ed i dipendenti che esercitano professionalmente l'attività di estetista".

La qualifica è necessaria anche per poter procedere all'iscrizione nell'Albo delle imprese artigiane.

L'art. 5 della l. 1/1990 ha inoltre previsto che, al fine di assicurare uno sviluppo del settore compatibile con le effettive esigenze del contesto sociale, le Regioni avrebbero dovuto emanare norme di programmazione dell'attività di estetista e dettare disposizioni ai Comuni per l'adozione di regolamenti coerenti con la legislazione nazionale. Le diverse Regioni hanno provveduto e i Comuni hanno definito le modalità di accertamento dei requisiti necessari per lo svolgimento dell'attività di estetista e, in particolare, sia i criteri per la distribuzione degli esercizi a livello territoriale, sia le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività (2). Il fatto che la regolazione del settore rientri, appunto, nella competenza del Comune comporta che il rilascio dell'autorizzazione amministrativa può presentare, nelle diverse sedi, elementi peculiari.

Tuttavia, deve essere segnalato che la materia è stata recentemente innovata dalla l. 2 aprile 2007, n. 40 (3), che all'art. 10.2 così prescrive: "Le attività di acconciatore di cui alle leggi 14 febbraio 1963, n. 161, e successive modificazioni, e 17 agosto 2005, n. 174, e l'attività di estetista di cui alla legge 4 gennaio 1990, n. 1, sono soggette alla sola

dichiarazione di inizio attività, da presentare allo sportello unico del comune, laddove esiste, o al comune territorialmente competente ai sensi della normativa vigente, e non possono essere subordinate al rispetto del criterio della distanza minima o di parametri numerici prestabiliti, riferiti alla presenza di altri soggetti svolgenti la medesima attività, e al rispetto dell'obbligo di chiusura infrasettimanale. Sono fatti salvi il possesso dei requisiti di qualificazione professionale, ove prescritti, e la conformità dei locali ai requisiti urbanistici ed igienico-sanitari". Ciò evidentemente, comporterà una revisione delle leggi regionali e l'adeguamento dei regolamenti comunali alla nuova disciplina. Infine, è utile ricordare che la Corte di Cassazione ha precisato che l'attività di estetista ha natura di attività imprenditoriale artigiana (4).

(1) L. 4 gennaio 1990, n. 1 - Disciplina dell'attività di estetista.

(2) Il T.A.R. Lombardia -Milano, 12 gennaio 2004, n. 3, ha ritenuto che, ai sensi dell'art. 1 l. 4 gennaio 1990 n. 1, "la messa a disposizione della clientela di lampade UVA è riconducibile all'attività di estetista, in quanto consiste in una qualsiasi prestazione o trattamento eseguito sulla superficie del corpo umano, non solo con tecniche manuali ma anche con apparecchi elettromeccanici per uso estetico, e richiede l'ottenimento di un'autorizzazione comunale rilasciata previa verifica della qualifica professionale degli addetti alle apparecchiature al fine di tutelare la salute e la sicurezza di coloro che si sottopongono al trattamento abbronzante"; la sentenza ha pertanto ritenuto che "la carenza di tale autorizzazione costituisca illecito amministrativo ed esponga chi lo commette all'ordine di sospensione dell'attività". Analogamente T.A.R. Veneto Venezia, sez. I, 18 agosto 1999, n. 1380.

(3) Si tratta del cosiddetto "secondo decreto Bersani", intitolato "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, recante misure urgenti per la tutela dei consumatori, la promozione della concorrenza, lo sviluppo di attività economiche e la nascita di nuove imprese".

(4) Cass., 19 marzo 1997, n. 2421.

2. La dimensione del Centro

L'estensione dei piccoli centri estetici non supera i 150 mq e il personale impegnato nell'attività è mediamente compreso tra 4 e 6 unità. Le prestazioni offerte vanno dai massaggi, alle lampade solari, alle saune, alla manicure e pedicure, alla pulizia della pelle, alla depilazione, al trucco e affini.

Sovente l'attività di estetica è svolta a fianco di un'attività di barbiere e parrucchiere (5), anche in forma di imprese esercitate nella medesima sede ovvero mediante la costituzione di una società. Va sottolineato che, nell'uno e nell'altro caso, la legge richiede il necessario possesso dei requisiti richiesti per lo svolgimento delle distinte attività: gli addetti che esercitano le diverse attività devono essere dotati dei titoli specificamente richiesti per il settore al quale sono applicati.

(5) L'ipotesi è prevista espressamente sia dall'art. 2.7 della l. 17 agosto 2005, n. 174 (Disciplina dell'attività di acconciatore), sia dall'art. 9 della precedente l. 4 gennaio 1990, n. 1 (Disciplina dell'attività di estetista).

3. I rapporti con il cliente

I piccoli centri estetici instaurano con i clienti un rapporto di carattere essenzialmente fiduciario, improntato all'assenza di qualsivoglia formalità. Ciò è tanto vero che si è riscontrata fra gli operatori la diffusa convinzione della "non contrattualità" del rapporto; questo viene instaurato attraverso accordi svolti sempre in forma orale e, secondo la percezione degli addetti, sarebbe regolato esclusivamente dalla pratica quotidiana e da regole di buona educazione e correttezza, condivise dai clienti perbene e conformi alle consuetudini osservate nell'intero settore.

La prassi dei piccoli centri estetici, in via generale, non usa prevedere finanziamenti né rateizzare i pagamenti. In concreto, secondo la testimonianza dei rappresentanti del settore, si contratta una prestazione alla cui esecuzione si procede istantaneamente, con assolvimento dell'obbligazione di pagarne il prezzo non appena questa sia stata effettuata.

Tuttavia, va segnalato che i centri estetici di piccola dimensione seguono diffusamente l'uso di vendere "pacchetti scontati", che comprendano più prestazioni della medesima natura (ad esempio: 10 massaggi drenanti più uno gratuito). In questo caso il pagamento del prezzo è, in genere, anticipato. Ma, proprio perché le politiche commerciali sono accentuatamente connotate da iniziative volte alla fidelizzazione della clientela e sono improntate ad un rapporto di reciproca fiducia, accade che l'offerta degli operatori non pretenda che il pagamento del "pacchetto" sia effettuato in un unico momento e nella sua totalità, ma spesso proponga la sua suddivisione in somme comunque versate anticipatamente, ma distribuite nel tempo.

4. La responsabilità dell'operatore

Dagli incontri con i rappresentanti di categoria e gli operatori dei piccoli centri estetici sono emersi alcuni punti di possibile criticità nei rapporti con la clientela. In particolare, come è già emerso dalle osservazioni che precedono, si è riscontrata una scarsa conoscenza della propria posizione giuridica e, in specie, della proprie responsabilità verso i clienti. Peraltro, si deve tener conto del dato positivo della bassa conflittualità del settore, probabilmente dovuta anche alla misurata entità dei prezzi e alla modesta consistenza delle prestazioni offerte, che anche nel caso dell'offerta di "pacchetti" non superano quasi mai i quattrocento euro.

In ogni caso, sembra opportuno richiamare l'attenzione degli operatori in particolare sui seguenti aspetti:

- responsabilità per custodia: fra gli operatori sussiste la convinzione secondo cui il centro estetico non sarebbe responsabile per lo smarrimento, il furto, il danneggiamento di oggetti o effetti personali come indumenti, borse, gioielli e valori dei clienti, da questi portati all'interno dei locali. Viceversa, date le modalità nelle quali si svolge la loro attività, è indiscutibile che si applichino le norme sulla responsabilità degli albergatori, secondo quanto disposto dall'art. 1786 c.c., pur se le piccole dimensioni possono condurre a valutare con rigore attenuato – in ragione dei criteri di ragionevolezza ed esigibilità – l'obbligazione di assicurare al cliente una prestazione di custodia effettuata secondo diligenza professionale (6).
- responsabilità per eventuali danni alla salute conseguenti all'esecuzione della prestazione: anche se è di comune percezione che alcune delle attività svolte nei centri estetici possono produrre effetti negativi per la salute (si pensi, ad esempio, all'esposizione alle lampade abbronzanti, ai tatuaggi e ai piercing), non sembra che gli operatori richiedano mai l'esibizione di specifica certificazione medica che attesti l'idoneità fisica del cliente a sopportare il trattamento. Nonostante non risulti l'esistenza di disposizioni di legge che prescrivano un preciso obbligo in tal senso, è opportuno che gli operatori abbiano coscienza della responsabilità che potrebbe essere loro addebitata, nel caso in cui un cliente risenta di un danno alla salute, ai sensi sia delle disposizioni sulla diligenza dell'adempimento, sia della disciplina generale sull'illecito aquiliano.

(6) Il Tribunale di Milano, 2 marzo 1998, ha ritenuto responsabile della sottrazione della pelliccia di una cliente il titolare dell'attività di parrucchiere, in quanto tale sottrazione era stata compiuta nel tempo necessario per il compimento del servizio e riposta in un apposito vano annesso a quello in cui veniva prestato il servizio. Di analogo contenuto la pronuncia della Corte di Cassazione del 27 febbraio 1984, n. 1389, che ha ravvisato la responsabilità del titolare di un negozio di parrucchiere nei confronti di una cliente la cui pelliccia, appesa al suo arrivo nel locale all'attaccapanni posto accanto all'ingresso, era stata sottratta da uno sconosciuto. Viceversa il Giudice di pace Catania, 28 aprile 1999, ha ritenuto che il titolare di una bottega di abbigliamento non potesse essere chiamato a rispondere del furto d'una borsetta lasciata imprudentemente nel camerino di prova da una cliente che se ne era liberata per indossare una gonna e aveva dimenticato di riprenderla.

5. Proposta di adozione di un "Decalogo del Centro"

Rilevati i caratteri accentuatamente fiduciosi e informali dell'attività svolta dai piccoli centri estetici, appare del tutto fuori luogo proporre l'adozione di un modello contrattuale. Di contro, si ritiene opportuno proporre agli operatori l'adozione di un documento che tracci una sorta di autodisciplina dell'attività del centro di estetica e configuri i momenti essenziali delle condizioni generali di contratto che essi possono, se lo ritengono opportuno, scegliere di adottare per regolare le relazioni professionali con la clientela; in sostanza, una sorta di "carta dei servizi" capace di rendere conoscibili e trasparenti le principali norme regolatrici del rapporto operatore/cliente. (vedi ALLEGATO A)

Parte II

I CENTRI (PALESTRE - CLUB - S.P.A.)

1. Definizioni

I Club sono complessi che mettono a disposizione degli associati spazi sportivi (come campi da tennis e piscine), sale equipaggiate con macchine (come bike, step, tapis roulant, cross), con vari attrezzi (come manubri e bilancieri) e con molteplici attrezzature (come panche, spalliere, ecc.), servizi (come vasche per l'idromassaggio, bagni turchi, trattamenti termali e saune), spazi accessori (ad esempio, parcheggi e aree verdi), aree ricreative (ad esempio, ristoranti e bar) e ulteriori servizi sussidiari (ad esempio, zone per intrattenimento bimbi).

L'estensione media dei Club va da mq. 513 a mq. 1.196, di cui almeno la metà sono destinati allo svolgimento dell'attività fisica al coperto.

Le Palestre sono stabilimenti costituiti da spazi attrezzati per lo svolgimento di attività fisiche di tipo ginnico, da svolgersi anche con l'impiego delle macchine e degli strumenti richiamati nel precedente capoverso, con l'ausilio o non di basi musicali. L'estensione delle Palestre arriva fino a mq. 513, di cui almeno mq. 326 sono destinati allo svolgimento dell'attività fisica al coperto, circa mq. 97 a spogliatoi e mq. 35 ad uffici. Il personale impegnato a diverso titolo va da ... a... unità.

Le S.P.A. sono imprese che operano per il benessere e la cura del corpo, offrendo servizi legati essenzialmente all'impiego dell'acqua e, dunque, innanzitutto trattamenti termali ma, contemporaneamente, anche un grande spettro di servizi, come massaggi, idromassaggi, sauna, bagni turchi ed altro, volti a garantire la salute e realizzare l'armonia del corpo e della mente. La loro denominazione rappresenta l'acronimo di salus per aquam o di sanitas per aquam (in latino: salute per mezzo dell'acqua) ed è probabilmente lo stesso che spiega le origini del nome della cittadina belga Spa, nota per le sue fonti termali già ai tempi dei romani. L'estensione delle S.P.A. supera i mq. 1.300. Il personale impegnato a diverso titolo va da ... a... unità.

Le strutture di cui ai precedenti capoversi devono essere distinte dai Centri Sportivi riconosciuti dal C.O.N.I., i quali svolgono un'attività sottoposta a norme diverse e speciali, in quanto volte a regolare le diverse discipline sportive e, dunque, di contenuto nettamente differente da quelle relative all'area del benessere. Date queste peculiarità, il settore esula dall'interesse del presente studio.

2. Rapporti con il cliente/socio

Il rapporto tra il Centro e il cliente è disegnato, nella generalità dei casi esaminati, come una sorta di affiliazione. Momento caratteristico è il rilascio di una tessera che svolge la funzione sociale di attestare l'appartenenza al gruppo - chiuso ed esclusivo - dei frequentatori del Centro e risponde alla pratica necessità di fungere da documento di legittimazione per l'ingresso nella struttura.

L'immagine della palestra e/o del centro come un corpo sociale è spesso rafforzata da alcuni servizi e offerte aggiuntive (ad esempio: il diritto ad usufruire di sconti in esercizi commerciali convenzionati o la proposta di viaggi organizzati), con cui si mira ad esaltare l'appartenenza al gruppo e a soddisfare l'esigenza del cliente di darsi un'identità positiva, che lo assimili a quella frazione di società che cura la propria forma e tiene alla salute del proprio corpo.

Peraltro, la lettura dei moduli di "iscrizione" e dei regolamenti diretti a dettare le regole di comportamento da tenersi all'interno della struttura e a disciplinare l'uso delle sale ed apparecchiature ginniche svela immediatamente come questi centri/club/palestre/s.p.a. non presentino in alcun caso i caratteri dell'associazione e, di conseguenza, non siano giuridicamente qualificabili in tal modo. L'analisi del rapporto che lega il cliente al Club rende manifesta l'assenza di una qualsiasi posizione che sia assimilabile a quelle di un "socio" e che possa attribuirgli un pur minimo potere di influire né sull'attività della palestra, né sulla gestione degli spazi destinati al relax e alla socializzazione o sulle iniziative di carattere ricreativo. Manca, inoltre, qualsivoglia parvenza di un organo rappresentativo del corpo sociale. Al contrario, i documenti presi in esame mettono in evidenza che Club e Palestre non perseguono uno scopo ideale, ma hanno una finalità di lucro e la natura giuridica di imprese commerciali (7).

I clienti, quando "si associano", acquistano semplicemente il diritto di entrare nella struttura, di utilizzarne i corredi e di esigere determinati servizi (8). La relazione negoziale socio/Centro nasce da "una domanda di iscrizione" che - secondo i principi generali della libertà contrattuale - il Centro ha il diritto di accettare o respingere, ad esempio in ragione della propria politica commerciale o dell'avvenuto raggiungimento del numero ottimale degli iscritti, o infine anche nel caso limite in cui sia in possesso di cattive informazioni su colui che si propone come cliente. Il rapporto che intercorre tra "iscritto" e Centro ha i caratteri di un contratto di scambio che prevede la messa a disposizione sia di locali e attrezzature, sia di prestazioni d'opera, contro il pagamento di un prezzo; questo viene pagato, spesso, nella forma di canone (mensile, bimestrale, annuale o altra scansione temporale) (9). Pertanto, presenta una serie di elementi peculiari che valgono a conferirgli un carattere proprio; si tratta di un contratto atipico, al quale si applicano così le norme del codice civile che dettano la disciplina generale del contratto, come le disposizioni speciali che regolano il contratto d'opera e le prestazioni di servizi, come anche - è utile ribadirlo - le disposizioni che disciplinano i rapporti tra gli operatori professionali e i consumatori/utenti, dettate dal Codice del consumo.

La stipulazione del contratto di "iscrizione" e il rilascio della tessera danno luogo a una posizione giuridica complessa, che presenta un contenuto variabile, in ragione dei caratteri della struttura e delle tipologie di servizi offerte alla clientela, oltre che delle esigenze del singolo "affiliato" (10). Il contratto individuale spesso richiama all'osservanza di un "regolamento", le cui disposizioni svolgono la funzione di integrare e completare il testo negoziale per tutti gli aspetti che non sono esplicitamente e diversamente disciplinati (11). I cosiddetti "regolamenti" coprono un vasto ambito che va dai principi di buona educazione alle norme igieniche sull'uso degli spogliatoi e degli attrezzi, alle regole sull'ingresso nei locali del Centro e sull'uso delle strutture.

(7) Conformi a questa valutazione le seguenti sentenze della Corte Suprema: Cass., 3 ottobre 2005, n. 19309, e Cass. 28 marzo 2003, n. 4690.

(8) Si deve segnalare come, in qualche raro caso, al descritto contratto di "iscrizione" al centro si affianchi la parallela presenza di un rapporto con un'Associazione Sportiva Dilettantistica (ADS) iscritta al C.O.N.I., il che sembra configurare la possibile e contemporanea sussistenza di una seconda situazione giuridica, la cui disciplina fa capo alle disposizioni del diritto sportivo. Tuttavia, questo dato non è capace di modificare la qualificazione giuridica del rapporto contrattuale che è qui oggetto di analisi, che mantiene integri i suoi caratteri.

(9) Si veda Cass., 3 ottobre 2005, n. 19309, ove si legge che "il versamento della quota mensile costituisce soltanto una modalità di pagamento dei servizi offerti dalla palestra e non già uno strumento di selezione volto a riservare i predetti servizi ad un limitato e scelto numero di utenti".

(10) Alcune volte il "socio" acquista semplicemente il diritto di accedere alla struttura per svolgere una specifica e singola attività, come ad esempi un corso di tennis o di ginnastica aerobica, altre volte può utilizzare tutte le strutture e tutti i servizi, altre volte ancora acuisce la facoltà di usufruire anche di strutture esterne. Quest'ultimo caso può verificarsi allorché il Centro interessato faccia parte di un circuito più ampio; si è riscontrato che i contratti prevedono, talvolta, il diritto del socio di accedere a tutti i Centri che vi appartengono ed, anche, il diritto di "trasferire gratuitamente in qualsiasi momento il suo abbonamento" ad uno di questi.

(11) Ad esempio, in uno dei contratti analizzati si legge: "Le modalità di fruizione del Club sono contenute nel Regolamento allegato"; in un altro, invece: "Ho preso visione ed approvo il Regolamento a tergo riportato, da intendersi parte integrante del presente contratto".

3. La certificazione medica

Tutti i contratti analizzati richiedono che i propri clienti presentino un certificato medico attestante l'idoneità fisica all'esercizio di attività sportiva non agonistica. Tuttavia alcuni operatori profilano l'ipotesi che il cliente possa, comunque, svolgere qualche attività anche in assenza di tale certificazione e si preoccupano di inserire nei moduli contrattuali una clausola che esonera il Centro da qualsiasi responsabilità per le eventuali conseguenze negative che dovessero conseguire. La Commissione crede che una pattuizione con questo contenuto debba essere considerata nulla. Né la possibilità di una dichiarazione di invalidità è positivamente evitata quando - come si legge in qualche modulo, evidentemente stilato da una mano più attenta - la responsabilità del Centro viene limitata ai casi di "comprovato dolo o colpa grave" (12). Se è vero, infatti, che la validità delle clausole che dispongono in merito alla responsabilità del debitore è condizionata dalla previsione dell'art. 1229 c.c., che sancisce la nullità dei patti che preventivamente la escludono o la limitano nei casi di dolo e colpa grave, è altresì indubbio che - in materia di contratti con i consumatori - le clausole con questo contenuto sono comunque viste con speciale disfavore dal legislatore. La disciplina dettata dal Codice del consumo - artt. 33.2, lett. a) e b), e 36.2, lett. a) e b) - le prevede espressamente tra le pattuizioni capaci di introdurre un significativo squilibrio tra le parti e, non solo detta una presunzione di vessatorietà, ma le condanna anche quando siano state oggetto di trattativa.

La materia è molto delicata. Ritiene la Commissione che risponda al interesse dei Centri non solo esigere la certificazione medica, ma anche impedire che, in sua assenza, il socio possa svolgere qualsiasi attività. È altresì importante che gli operatori siano coscienti del fatto che la prestazione alla quale si impegnano verso i clienti li chiama a rispondere della loro salute e sicurezza secondo un criterio di diligenza professionale. Questa lettura implica che la produzione di una certificazione medica attestante la generica idoneità fisica all'esercizio di attività sportiva non agonistica non libera dal dovere di vigilare, in ogni caso, sullo svolgimento delle diverse attività in modo da impedire che il singolo cliente possa risentirne effetti negativi, a causa dell'esecuzione scorretta degli esercizi, oppure di uno sforzo fisico incompatibile con le sue capacità; ne deriva, dunque, che l'interesse degli operatori è meglio tutelato ove si chiedi al cliente, eventualmente, una certificazione medica aggiuntiva, quando l'attività da lui prescelta richieda specifiche capacità e possa presentare rischi particolari oltre a quelli connessi ad una generica attività ginnica.

(12) Si allude ad una clausola di questo tenore: "La partecipazione del socio a tutte le attività o trattamenti disponibili presso il Centro in assenza o in presenza della certificazione avviene comunque a suo completo rischio e pericolo e il Centro non assume alcuna responsabilità per le conseguenze negative, fisiche e/o patrimoniali, che il socio dovesse subire a seguito del loro esercizio, ad eccezione dei casi di comprovato dolo o colpa grave del Centro".

4. Il diritto di accedere ai locali

Dal contratto scaturisce, in primo luogo, il diritto del cliente di avere accesso al Centro e di utilizzarne le strutture, sotto la supervisione di un istruttore.

È questo l'elemento unificante e distintivo dei contratti oggetto di analisi in questa sede. Ma è necessario chiarirne alcuni aspetti:

- 1) l'accesso al Centro può essere illimitato ed esteso all'intero orario di apertura, oppure limitato ad alcuni giorni della settimana e/o ad alcune fasce orarie;
- 2) può essere previsto il diritto del socio di servirsi di tutte le strutture, ovvero alcune di esse possono essere escluse, in quanto il Centro abbia regolato il loro utilizzo con ulteriori e diverse pattuizioni;
- 3) nella gran parte dei contratti analizzati, il Centro si riserva la possibilità di utilizzare l'intera struttura o una sua parte per scopi diversi (ad es. feste private, spettacoli): dunque, nel contratto è presente una clausola che attribuisce al gestore il potere di sottrarre i locali al loro normale impiego e di negarne occasionalmente la disponibilità al cliente. Si deve considerare che tale previsione negoziale – quando è presente – non definisce alcun limite temporale né, spesso, di spazio (13).

Aspetti critici. Le limitazioni segnalate ai punti 1) e 2) rappresentano momenti essenziali per la definizione della consistenza del servizio prestato e, dunque, delle obbligazioni assunte dal gestore verso il cliente: in sostanza, valgono a determinare l'oggetto del contratto. Tuttavia, esse raramente emergono dal modulo contrattuale sottoscritto dal cliente ma, più spesso, le si rintraccia negli allegati e, nella gran parte dei casi, nel cosiddetto "regolamento". Poiché questa prassi potrebbe inficiare, anche gravemente, la chiarezza e la comprensibilità del testo, la Commissione sottolinea l'interesse del Centro a che gli elementi centrali del contratto costituiti dall'oggetto e dal corrispettivo siano, invece, fortemente evidenziati; una prassi come questa vale a porre al riparo dalle prescrizioni dell'art. 34.2 cod. cons.

La limitazione segnalata al punto 3) può presentare anche più gravi tratti: una clausola con il contenuto descritto, infatti, pur quando non produce una totale sospensione del diritto di ingresso al Centro e di utilizzo delle strutture, dà luogo a una sua forte compressione e consegna il diritto del cliente di godere del servizio alla sola correttezza dell'operatore. Il gestore del Centro, in sostanza, si riserva il diritto di modulare le sue obbligazioni a seconda di eventuali sopravvenute esigenze di carattere commerciale e, al più, si impegna a darne generica comunicazione agli utenti con qualche giorno anticipo. Si tratta di una pattuizione che potrebbe essere ricondotta all'art. 33.2 cod. cons. lett. d), oppure lett. m) o, ancora, lett. v), ed essere giudicata vessatoria: la Commissione suggerisce pertanto di definire i limiti massimi di chiusura e contemporaneamente di offrire al cliente il recupero dei giorni persi.

(13) Ad esempio, in uno dei contratti analizzati si legge: "Nel corso del periodo convenuto può verificarsi una chiusura tecnica del Club e l'eventuale mancata utilizzazione degli impianti nel detto periodo è già stata considerata in diminuzione nel prezzo come sopra indicato. Non spetterà pertanto al Socio alcuna rivalsa". In un altro, invece: "Il Club si riserva il diritto di ospitare talvolta eventi privati negli spazi del Club. In tal caso, qualora si renda opportuno modificare orari e di apertura e/o chiusura del Club, oppure modificare i normali programmi, il Club avrà facoltà di farlo previa comunicazione ai Soci mediante affissione di apposito avviso nella bacheca del Club. Ogni comunicazione al Socio sarà validamente effettuata mediante l'affissione di messaggi nella bacheca del Club".

5. Gli istruttori e i servizi personalizzati

L'attività degli istruttori all'interno dei Centri è molto varia. Costoro, in primo luogo, sovrintendono all'utilizzo delle palestre e degli altri spazi destinati alle attività ginniche e sportive, alcune delle quali possono essere svolte solo in loro presenza e sotto la loro sorveglianza; quindi si occupano di tenere i corsi relativi alle diverse discipline sportive e svolgono un'attività di guida del cliente, consigliandogli le attività più appropriate, sulla base della sua forma fisica, del suo allenamento e del suo stato di salute. Nei Centri in cui vi è uno spazio dedicato a bambini e ragazzi, inoltre, gli istruttori svolgono spesso il compito di animare le loro attività e di vigilare sulla loro incolumità.

In sostanza, gli istruttori rappresentano uno degli elementi centrali per la corretta esecuzione delle obbligazioni assunte dall'operatore verso il cliente e su questi ausiliari fa perno la sicurezza delle attività che si svolgono nei centri.

Ma non basta. Deve infatti essere ricordata anche un'altra funzione tipicamente assolta con il ricorso all'opera dell'istruttore: al diritto di accedere ai locali e di poter fare conto sull'assistenza e la guida dell'ausiliario addetto alla specifica struttura, si somma, in quasi tutte le situazioni analizzate, la possibilità di godere di ulteriori servizi personalizzati; tra questi, spiccano le prestazioni rivolte ai singoli clienti, ai quali viene offerta l'opportunità di instaurare un rapporto individuale con un istruttore selezionato dal Centro. Tali servizi sono organizzati dal Centro con l'impiego di figure interne, ovvero con l'intervento di soggetti esterni e giuridicamente autonomi rispetto al operatore (14). Costoro, denominati *personal trainers*, sono soggetti qualificati che, valutato lo stato della forma fisica del cliente e delle sue esigenze individuali, costruiscono un programma specifico di allenamento e di mantenimento della forma fisica, in modo da conseguire il raggiungimento degli obiettivi prefissati. In questi casi, al contratto principale se ne accompagna un secondo, le cui sorti sono condizionate e strettamente dipendenti dal primo.

Si segnala che il rapporto negoziale del cliente con i *personal trainers*, nei moduli contrattuali analizzati viene costruito in modo che appaia totalmente autonomo dal Centro, fino a stabilire – in alcuni casi – che il corrispettivo per l'utilizzazione del servizio deve essere pagato direttamente nelle loro mani, senza intermediazione del Centro, e che i collaboratori esterni sono responsabili personalmente ed in via esclusiva per qualsiasi conseguenza pregiudizievole dovesse derivare al cliente per l'esercizio della loro attività.

Aspetti critici.

La situazione descritta vede operare all'interno della struttura soggetti legati al club/palestra/s.p.a. da un rapporto di collaborazione – presumibilmente da una sorta di contratto di appalto di servizi – la cui attività appare senz'altro riconducibile alla sfera di attività del Centro, in quanto da esso direttamente organizzata e presentata alla clientela come momento qualificato della sua offerta commerciale. Ciò comporta che il Centro, in quanto operatore professionale, è responsabile della corretta del servizio e non può sottrarsi all'applicazione degli artt. 1228 e 1229 c.c., se non nei limiti di legge. Dunque, la validità delle relative clausole è condizionata dalla previsione che sancisce la nullità dei patti che escludono o limitano preventivamente la responsabilità del debitore per dolo o per colpa grave. Si ricordi, infine, che la considerazione delle circostanze esistenti al momento della conclusione del contratto e del complessivo testo negoziale, come degli altri eventuali contratti collegati, può condurre ad un giudizio di vessatorietà di tutte le clausole che limitano e/o escludono la responsabilità del Centro per l'attività dei *personal trainers*, in quanto riconducibili alle previsioni di cui agli artt. 33.2 cod. cons., lett. a) e b) e 36.2 cod. cons., lett. a) e b).

Ne consegue l'opportunità di segnalare agli operatori che, ove si voglia conservare nei propri moduli contrattuali la previsione di una limitazione o di un esonero dalla responsabilità per il fatto degli istruttori ausiliari (*personal trainers*), è necessario almeno eccettuare, in modo espresso, dal suo ambito di operatività le ipotesi di dolo o colpa grave del Centro.

(14) Uno schema contrattuale volto a regolare il rapporto tra la palestra, nelle vesti di committente, e un altro soggetto nelle vesti di appaltatore, per lo svolgimento dell'attività di preparazione sportiva di terzi, è pubblicato in Contratto di addestramenti fisico in palestra, in I contratti, 2005, p. 842.

In qualche caso tra questi soggetti e il centro intercorre un rapporto di franchising. Accade, in particolare, laddove il centro sia parte di una più vasta organizzazione.

6. Lo svolgimento del rapporto

Il modello di cui all'Allegato B non ha previsto la possibilità di un rinnovo automatico del contratto. Tuttavia molti Centri prevedono questa ipotesi e, in verità, se l'iscrizione ha una durata particolarmente breve (da uno a tre mesi), non sembra possano esistere ostacoli a che il contratto possa prevedere, per una sola volta, il suo rinnovo tacito ed, anche, che ciò possa avvenire senza necessità di presentare un'ulteriore certificazione medica. Ma, ove le imprese vogliano inserire una clausola con questo contenuto è opportuno prevedere sia che il cliente possa agevolmente comunicare la disdetta al fine di evitare la rinnovazione del contratto, sia che la tacita proroga non dipenda dalla fissazione di un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza e (art. 33.2 cod. cons., lett. i); possibilmente si consiglia di prevedere che possa essere data fino a un solo giorno precedente alla scadenza del contratto.

Alcuni moduli contrattuali attribuiscono al Centro il potere di modificare, nel tempo, le modalità di erogazione del servizio. Altri si riservano tale facoltà e la combinano con il rinnovo automatico: la possibilità di una variazione delle condizioni contrattuali relative alla propria offerta commerciale è prevista nel modulo in una clausola secondo la quale, in caso di conferma del cosiddetto abbonamento, si applicheranno le nuove condizioni (15). Anche questa seconda previsione può essere presente nel contratto e non pone problemi particolari, purché, accanto alle condizioni richiamate nel paragrafo precedente, sia previsto, da un lato, che l'eventuale modificazione dei prezzi e della prestazione del servizio venga portata a conoscenza del Cliente tempestivamente e con tutti i possibili mezzi (ad es. comunicazione personale, pubblicizzazione mediante affissione negli appositi spazi), e dall'altro, che l'operatività delle nuove condizioni sia affiancata dal diritto di recedere dal contratto e/o di concordare con il Centro nuove modalità di erogazione del servizio.

Aspetti critici.

Differente da quella appena esposta è la situazione determinata dalle modificazioni del servizio che il Centro, in alcuni contratti, si riserva il diritto di adottare nel corso dell'esecuzione del contratto: ad esempio, la sostituzione degli insegnanti, la modificazione degli orari e altro (16). Evidentemente, alcuni di questi interventi possono rivestire primaria e decisiva importanza per il cliente e contribuire alla definizione degli stessi connotati essenziali delle prestazioni del Centro: conseguentemente, una loro modifica può alterarli fino a trasformare sostanzialmente l'oggetto del contratto e dell'obbligazione di servizio dell'operatore, così da non assicurare più la oggettiva conformità dello scambio al regolamento di interessi predisposto originariamente dalle parti. Possono essere tali, insomma, da costituire inconfutabile inadempimento ai sensi degli artt. 1218 e 1453 c.c. Oppure, il cambiamento può riguardare fattori che hanno rivestito una determinante influenza al fine di indurre il cliente ad iscriversi al Centro e ancora - da un punto di vista soggettivo restano cruciali (si pensi all'identità degli istruttori o agli orari di apertura). In questi casi la modificazione non potrebbe forse essere considerata inadempimento grave, ma non sarebbe comunque agevole qualificarlo di "scarsa importanza" ai sensi dell'art. 1455 c.c., che doverosamente impone una valutazione che abbia riguardo all'interesse dell'altra parte.

Pertanto, laddove l'operatore ritenga indispensabile l'inserimento nei propri moduli contrattuali di una o più clausole che gli consentano l'adozione unilaterale di modificazioni del servizio, lo si deve rendere edotto del possibile rischio di veder ricondotte tali pattuizioni alle ipotesi previste dall'art. 33. 2 cod. cons., lett. m) e lett. o). Anche in questo caso è opportuno suggerire fermamente il completamento di una tale previsione con il riconoscimento del diritto di recesso al socio che non apprezzi e non intenda accettare l'iniziativa unilaterale della controparte, né consentire alla revisione del contratto. È evidente, peraltro, che l'esercizio di tale recesso dovrà consentire il recupero delle somme già versate dal cliente all'operatore e relative ai servizi che non sono stati goduti e che non lo saranno in futuro.

Infine, è opportuno sconsigliare l'adozione delle formule che subordinano il diritto del cliente di sciogliersi dal contratto ai soli casi di "peggioramento sostanziale e grave" delle condizioni dell'abbonamento, in quanto generiche, poco trasparenti e foriere di probabili motivi di lite. In sostanza, il riconoscimento di un diritto di recesso condizionato alla gravità dell'inadempimento del Centro, magari accompagnato da una lista di esempi che il contratto definisce previamente "non gravi", può ricondurre alle ipotesi previste dall'art. 33. 2 cod. cons., lett. m) e lett. o), già richiamate nel paragrafo che precede (17).

(15) Ad esempio, in uno dei contratti analizzati si legge: "Il Club ha la facoltà di modificare le tariffe degli abbonamenti o di alcuni servizi o di prevedere che servizi precedentemente inclusi nel prezzo dell'abbonamento siano pagati a parte con costo aggiuntivo. Il Socio, il cui contratto si sia rinnovato automaticamente, sarà tenuto a corrispondere il prezzo aggiornato".

(16) Ad esempio, in uno dei contratti analizzati è inserita una clausola che riserva alla direzione il diritto di "modificare liberamente gli orari di apertura o di chiusura del Club, spostare gli orari dei corsi o ridurre le ore dedicate a ciascun corso e ciò senza alcun onere verso il Socio frequentatore". In un altro: "L'orario dei corsi, apertura e chiusura del Centro potrà per motivi organizzativi subire variazioni".

(17) In uno dei contratti analizzati appare una clausola del tipo descritto, ove dapprima si riconosce al cliente il diritto di recesso e, immediatamente dopo, se ne circoscrive l'area di esercizio in modo tale da privarlo della sua positiva funzione: "Il Club può avere la necessità di modificare temporaneamente o permanentemente le disposizioni del presente regolamento, al fine, tra gli altri, di garantire l'incolumità o la salute dei Soci, ovvero per ragioni operative. Tali modifiche verranno portate a conoscenza dei Soci nei modi più opportuni a seconda delle circostanze, tra le quali l'affissioni nei locali del Club. Nel caso in cui il Socio non concordi con le modifiche effettuate dal Club comportanti un peggioramento sostanziale e grave determinante delle condizioni del suo abbonamento, egli può cancellare o modificare il proprio abbonamento, in conformità con il successivo articolo. Non sono da considerarsi tali, a titolo di esempio, variazioni dell'orario e del tipo dei corsi, chiusura temporanea di parte del Club per motivi di manutenzione, manifestazione o altro".

7. Sospensione e/o interruzione dell'attività del Centro

Molti contratti prevedono una clausola che regola l'ipotesi di chiusura, temporanea o definitiva, del Centro.

Con riferimento alla prima ipotesi, una parte dei testi correttamente riconosce il diritto del socio di sciogliersi dal contratto e di pretendere la restituzione della somma di danaro corrispondente alla quota di abbonamento corrispondente al periodo non utilizzato; alternativamente, i centri che fanno parte di un più vasto circuito, propongono al cliente l'opportunità di optare, a sua scelta, per il trasferimento in altro Centro. La chiusura temporanea del Centro viene altre volte regolata da una clausola che individua una soluzione di compromesso tra le ragioni dell'operatore professionale e l'opposta esigenza del cliente/socio di godere del servizio al quale ha diritto. Si legge in qualche contratto che il mancato accesso alle strutture del centro e alla piscina, dovuto ad esigenze organizzative del Centro, dà diritto a recuperare il periodo di tempo non goduto e alla proroga del termine finale del proprio abbonamento per un periodo corrispondente a quello del mancato godimento; ma quasi sempre tale previsione concerne la sola ipotesi che la chiusura del centro ecceda una misura predeterminata (nel caso di specie i trenta giorni) (18).

Aspetti critici.

A proposito di clausole che presentano il contenuto appena descritto, si deve richiamare l'attenzione sul fatto che il mancato godimento del diritto ad usufruire del servizio, protratto fino ad un mese e senza la previsione di alcuna misura volta a riparare la compressione del diritto del cliente, non solo determina un sensibile sbilanciamento fra le posizioni delle parti del rapporto contrattuale ma si allontana - non ragionevolmente - dalle previsioni codicistiche che regolano ipotesi simili e che prevedono per la controparte il diritto di ottenere la riduzione del corrispettivo e, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto (19). Questo discostarsi dalla disciplina delle situazioni analoghe rappresenta un dato che tradizionalmente è stato considerato dalla

giurisprudenza come un indicatore di vessatorietà. Bisogna pertanto consigliare agli operatori di correggere le clausole che presentano un contenuto siffatto e di studiare, a vantaggio del cliente, gli opportuni accorgimenti compensativi del mancato godimento (20).

È opportuno, infine, segnalare che taluni contratti – un piccolo numero fra i tanti esaminati – includono clausole secondo le quali l'interruzione dell'attività o la sua sospensione, a qualunque causa dovute, non comportano per il cliente alcun rimborso: previsioni di questo genere portano ad uno squilibrio talmente pesante a svantaggio del consumatore da essere davvero sorprendenti (21).

Evidentemente, qui si è in presenza di una invalidità assoluta, che non può essere compensata in alcun modo.

Meno pesante, ma sempre di dubbia validità, è la clausola che prevede l'eventualità di un'interruzione dell'attività dovuta a cause di forza maggiore e/o non dipendenti dalla volontà del Centro e, ugualmente, stabilisce che il socio non ha comunque diritto ad alcun rimborso (22). Anche in questo caso si presenta un vistoso discostarsi dalle disposizioni codicistiche e, in particolare, dalla disciplina della risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione, che esonera l'operatore dal risarcimento dei danni e, tuttavia, prevede che egli proceda alla restituzione di quanto ha incassato per le prestazioni che non potrà erogare (art. 1463 c.c.)

Non si può dubitare che previsioni del genere di quelle descritte da ultimo, nel far gravare il rischio della cessazione dell'attività d'impresa interamente sulle spalle del cliente, determinano un grave e significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, tale da presentare un carattere vessatorio difficilmente compensabile da contrapposte clausole "buone" e vantaggiose per il consumatore. Pertanto, la Commissione ritiene che se ne debba proporre senza esitazioni la cancellazione.

(18) Ad esempio: "Nel caso in cui fosse necessario eseguire nel Club lavori di ristrutturazione permanente, riparazione, decorazione, migliorie, pulizie straordinarie, ovvero esercitarvi funzioni speciali o ricevimenti, comportanti la non utilizzabilità del Club per più di trenta giorni consecutivi, il Socio avrà diritto all'estensione del proprio abbonamento per un periodo pari al mancato utilizzo del Club".

(19) Si allude, in particolare, alla disciplina che il codice civile detta per il caso analogo del locatario privato del godimento del bene a causa di "riparazioni urgenti". L'art. 1583 stabilisce che, se "nel corso della locazione la cosa abbisogna di riparazioni che non possono differirsi fino al termine del contratto, il conduttore deve tollerarle anche quando importano privazione del godimento di parte della cosa locata". La sottolineatura del dettato di legge sul requisito della inevitabilità dell'intervento (riparazioni che "non possono differirsi") evidenzia anche l'eccezionalità della prevista compressione dei diritti del locatario, la cui posizione è regolata dal successivo art. 1584, che completa la disciplina regolando i diritti di questo soggetto in caso di riparazioni: "1. Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento. 2. Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto".

(20) Ad esempio, ove la sospensione del servizio sia motivata dall'impiego dei locali per funzioni speciali che impediscano il normale svolgimento del servizio (come ricevimenti, congressi, esposizioni e simili), il Centro potrebbe offrire al Cliente la possibilità di estendere la propria iscrizione per un periodo superiore a quello di mancata esecuzione della propria prestazione (es. pari al doppio), tenendo comunque presente l'opportunità di fare salva la possibilità di esercitare il diritto di recesso, come previsto dall'articolo 17 delle Condizioni generali di contratto, pubblicate in questo volume.

(21) Ad esempio, in uno dei contratti analizzati si legge: "L'eventuale interruzione dell'attività non comporta alcun rimborso o recupero" per altri esempi vedi la clausola riportata alla nota 10.

(22) Ad esempio: "Per motivi di forza maggiore e non dipendenti dalla volontà del Club, lo stesso può trasformare l'attività e/o cessarla. Nel caso di cui sopra nulla è dovuto per intero o in parte della quota versata dal socio al Club.

8. Responsabilità del Centro

In quasi tutti i contratti sono presenti clausole di esonero o limitazione della responsabilità del Centro per eventi dannosi che dovessero verificarsi durante l'esercizio dell'attività e pregiudicare gli interessi del cliente. L'area è vasta: comprende i danni alla persona e quelli alle cose; i soggetti coinvolti e astrattamente imputabili sono, oltre la stessa impresa erogatrice del servizio, i suoi dipendenti e/o i suoi ausiliari e i terzi.

Nell'intento di salvaguardare gli interessi dell'operatore professionale, alcuni modelli contengono una semplice e secca previsione di esonero totale da qualsiasi responsabilità, a vantaggio del Centro e dei suoi dipendenti, per qualsiasi danno, sia esso alla persona del "socio", sia alle cose di sua proprietà (23). In qualche caso, forse indotta da una precedente incresciosa esperienza, emerge la preoccupazione di dover rispondere per eventuali episodi di furto nelle aree pertinenziali (ad es. parcheggi adiacenti al Centro); ciò spinge l'estensore del testo contrattuale a precisare che l'esonero dalla responsabilità non ha limiti e valica lo spazio naturalmente coinvolto nell'attività svolta, per riconprendervi tutti gli episodi accaduti "tanto all'interno quanto all'esterno dei locali del Club" (24).

Talora, l'intendimento di cautelare il Centro si estende al di là di qualsiasi ragionevole limite, fino a prevedere l'esonero da responsabilità anche per i "furti o danneggiamenti" dei beni "depositati nelle cassette di sicurezza" messe a disposizione dei clienti (25).

Aspetti critici.

Occorre che i Centri abbiano consapevolezza che pattuizioni di esonero di una così vasta ampiezza non possono, né devono, essere inserite nei modelli contrattuali. Ancora una volta, queste clausole non servono ad una più efficace tutela degli interessi degli operatori e, al contrario, ne danneggiano l'immagine e li espongono ad azioni giudiziarie: è infatti indubbio sia che violano sia i principi generali espressi dalle disposizioni contenute negli artt. 1228 e 1229 c.c., già più volte richiamati, sia le disposizioni del Codice del consumo che prevedono la nullità di pieno diritto, pur quando siano state oggetto di trattativa, delle clausole che abbiano per oggetto o per effetto di escludere o limitare "la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista" e "le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista" (art. 33.2, lett. a) e lett. b), e art. 36.2, lett. a) e lett. b), cod. cons.).

L'importanza che le clausole sui danni alla persona e alle cose rivestono nei diversi moduli contrattuali e la particolare sensibilità degli operatori sui problemi che ne derivano, suggeriscono qualche ulteriore considerazione:

a) danni alla persona

La possibilità di un giudizio positivo è sempre esclusa quando le clausole di esonero riguardino un danno all'integrità fisica. Queste pattuizioni sono invalide da diversi punti di vista: perché adottate in violazione di una norma imperativa e/ o perché la loro causa è illecita in quanto mira a produrre un effetto contrario ai principi fondamentali e superiori dell'ordinamento. Il sistema giuridico prevede espressamente diverse ipotesi riconducibili a questo fondamento. Escludendo il richiamo delle ipotesi di reato che potrebbero configurarsi nei casi più gravi, sia sufficiente ricordare, a titolo di esempio, alcuni divieti volti alla tutela della salute e fondati sulla indisponibilità del bene che potrebbe essere leso dalla condotta negligente del debitore: nell'ambito del trasporto, il comma 2° dell'art. 1681 c.c. e gli artt. 415 e 498 c. nav., che dispongono la nullità delle clausole che limitano la responsabilità del vettore per i sinistri che colpiscano la persona del viaggiatore; nella disciplina della locazione l'art. 1580 c.c., che dichiara senza effetto il patto con il quale il conduttore abbia previamente rinunciato ad avvalersi della garanzia dovuta del locatore per i vizi del bene e a chiedere la risoluzione del contratto, quando essi "espongono a serio pericolo" la sua salute o quelle dei suoi familiari; in tema di responsabilità extracontrattuale, l'art. 124 cod. cons., che commina la nullità di

qualsiasi patto che escluda o limiti preventivamente la responsabilità del produttore verso il danneggiato per i danni cagionati da difetti del suo prodotto. La severità delle disposizioni richiamate, in conclusione, nasce da un principio fondamentale che non può in nessun caso essere attenuato da una previsione del contratto.

In concreto, dinanzi a uno specifico episodio, l'operatore professionale potrà liberarsi della responsabilità solamente fornendo la prova della propria totale estraneità, con la dimostrazione che l'evento dannoso è stato causato da una circostanza imprevedibile e inevitabile, avulsa dalla propria sfera di controllo, ovvero che è stato prodotto da un evento naturale a cui è stato impossibile far fronte, oppure è imputabile al fatto di un terzo del tutto estraneo alla propria organizzazione imprenditoriale (26).

In questa logica, si deve segnalare che anche le clausole che legano la responsabilità del Centro alla sussistenza di una sua "azione od omissione, dolosa o colposa" – se inserite in contratti con il consumatore, come lo sono quelli oggetto d'esame – possono ricadere nell'area delle clausole vessatorie ed essere giudicate nulle, in quanto alterano la disciplina di legge, in particolare quando attribuiscono al cliente l'onere di fornire la prova, che è particolarmente gravosa, della negligenza dell'impresa (27). Oppure, quando collegano a un comportamento doloso o colposo dell'impresa la responsabilità per la condotta illecita e dannosa tenuta dai dipendenti e dai collaboratori ausiliari nell'esercizio delle incombenze alle quali sono adibiti, in quanto in tal modo si modifica – a svantaggio del consumatore – la disciplina dettata dalla legge con il disposto sia dell'art. 1228 c.c., come dell'art. 2049 c.c., che fondano la responsabilità di "padroni e committenti" su criteri rigorosamente oggettivi (28).

b) danni alle cose

Il giudizio non può essere meno severo con riguardo alle clausole che mirano a elidere qualsiasi impegno di vigile attenzione del Centro sulle cose di proprietà dei clienti, soprattutto in considerazione del fatto che le attività che vi vengono svolte (nuoto, tennis, attività ginnica in palestra e simili) esigono naturalmente che i frequentatori si cambino d'abito e possano ragionevolmente contare sulla custodia dei propri effetti personali (29). La Commissione, anche in questo caso, ritiene che l'intento di alleviare la responsabilità del Centro non possa essere conseguito con tali strumenti, che si rivelano inopportuni e non rispondono ai suoi interessi.

Come si è già avuto occasione di segnalare a proposito dei piccoli centri estetici (30), è indiscusso che questi aspetti dell'attività di Club, S.P.A. e Palestre rientrano nell'area delle norme sulla responsabilità degli albergatori che, secondo quanto disposto dall'art. 1786 c.c., "si applicano anche agli imprenditori di case di cura, stabilimenti di pubblici spettacoli, stabilimenti balneari, pensioni, trattorie, carrozze letto e simili" e dunque – non sembra dubbio – anche alle strutture nelle quali si svolgono attività legate al benessere.

A tal proposito deve essere ricordato che la disciplina del deposito in albergo prevede la possibilità di un'attenuazione della responsabilità dell'impresa per le cose che il cliente porta con sé, ma non tollera alcuna limitazione per le cose sono state consegnate agli addetti (31). Infine si deve tener presente il dettato dell'art. 1785-quater c.c., ai sensi della quale "sono nulli i patti o le dichiarazioni tendenti ad escludere o a limitare preventivamente la responsabilità dell'albergatore".

Per di più, nel caso delle Palestre e dei Club, l'operatore non può fare conto sull'elemento delle "piccole dimensioni" dell'impresa, che in altre ipotesi, come per i piccoli centri estetici, potrebbe condurre il giudice a valutare con rigore attenuato – in ragione dei criteri di ragionevolezza ed esigibilità – la concreta capacità dell'impresa di garantire al cliente una prestazione di custodia da effettuarsi secondo il rigore della diligenza professionale.

In sintesi, è opportuno suggerire agli operatori di accertarsi che i moduli contrattuali impiegati ripetino senza eccezioni i limiti massimi dettati dalla legge con le disposizioni del codice civile già richiamate e con la speciale previsione dell'art. 1785 c.c., che esclude

la responsabilità dell'operatore solamente "quando il deterioramento, la distruzione o la sottrazione sono dovuti: 1) al cliente, alle persone che l'accompagnano, che sono al suo servizio o che gli rendono visita; 2) a forza maggiore; 3) alla natura della cosa". Le imprese potranno, inoltre, giovare del disposto dell'art. 1785-quinquies c.c., a mente del quale le disposizioni richiamate "non si applicano ai veicoli, alle cose lasciate negli stessi, né agli animali vivi".

(23) Ad esempio: "Il socio solleva il Club e/o i dipendenti da ogni responsabilità per danni alla sua persona o per perdita, smarrimento, furto o danno di cose di sua proprietà", o ancora "il socio, iscritto come sopra, solleva il Club e/o i dipendenti da ogni responsabilità per danni alla sua persona o perdita, smarrimento, furto o danno di cose di sua proprietà".

(24) Ad esempio: "Il Centro è espressamente esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per oggetti e/o valori smarriti, furti, danni a persone e/o cose che si dovessero verificare tanto all'interno quanto all'esterno dei locali del Club. In particolare il Centro non risponderà per eventuali furti o danneggiamenti che si dovessero verificare anche nell'ipotesi in cui i beni sottratti o danneggiati fossero stati dagli utenti depositati nelle cassette di sicurezza a disposizione degli stessi".

(25) V. la clausola riportata alla nota precedente.

(26) V. Cass. 15 febbraio 2003, n. 2312, che ha ritenuto non sussistere la responsabilità contrattuale del ristoratore in un caso in cui l'avventore di un ristorante aveva riportato danni alla persona a causa di una attività pericolosa svolta da alcuni clienti all'interno del locale (lancio di piatti a terra in occasione del Capodanno, a cui l'avventore rimasto ferito si era unito ed aveva partecipato, prima di rimanerne danneggiato).

(27) Può presentare tale carattere, in ragione del contenuto delle precisazioni esemplificative che seguono la clausola principale, una previsione come quella di seguito riportata a titolo di esempio, che pure si segnala tra quelle più rispettose delle prescrizioni di legge: "X è responsabile nei confronti del Socio e dei suoi ospiti per qualsiasi danno da costoro subito durante la permanenza nel Club che sia conseguenza di una azione od omissione dolosa o colposa di X.

X non è pertanto responsabile nei confronti del Socio, dei suoi ospiti e dei loro aventi causa per i danni derivanti: a. da un comportamento del Socio o dell'ospite contrario alle norme di legge, al presente regolamento o a qualsiasi altra disposizione di volta in volta regolante il rapporto tra X ed il Socio o tra X e l'ospite e portate a loro conoscenza con le opportune modalità; b. da un comportamento del Socio o dell'ospite contrario alle normali regole di prudenza richieste per l'esercizio delle attività praticate nel Club; c. da azioni od omissioni di terzi (a mero titolo di esempio, i personal trainers, l'impresa di pulizie, il personale addetto al reparto/bimbi, ecc.) salvo se dovute a dolo o colpa grave di X e, in tal caso, nei limiti della responsabilità attribuibile a X; d. da cause di forza maggiore al di là del ragionevole controllo di X".

(28) V. il punto c) della clausola riportata alla nota che precede.

(29) La Corte di Cassazione (sentenze 4 ottobre 1991, n. 10393, e 9 novembre 1987, n. 8268) ha esaminato un caso di sottrazione di un soprabito che era stato appeso ad un attaccapanni in una sala del ristorante e ne ha affermato la responsabilità ai sensi degli artt. 1786, 1783, 1784 c.c. In

particolare la sentenza ha affermato il principio secondo il quale la responsabilità sussiste per tutte le cose delle quali, pur se non gli sono consegnate in custodia, è opportuno che il cliente si liberi per il miglior godimento della prestazione (ad esempio: cappotto, cappello, ombrello), mentre restano sotto la diretta vigilanza del cliente tutte le altre cose che non costituiscono intralcio per la consumazione del pasto e della cui sottrazione il ristoratore non deve quindi rispondere. Parimenti Cass., 12 aprile 1978, n. 1740, ha ritenuto che la responsabilità dell'albergatore per le cose portate in albergo dai clienti si applichi anche al gestore di una sala da ballo provvista di "buffet".

(30) Si veda nella Parte I, paragrafo 4, e in particolare le pronunce citate in quella sede alla nota 6.

(31) Le disposizioni interessate sono dettate dagli artt. 1783 e 1784 c.c., di cui si ritiene opportuno riportare il testo per intero: *art. 1783 c.c. - Responsabilità per le cose portate in albergo.* "Gli albergatori sono responsabili di ogni deterioramento, distruzione o sottrazione delle cose portate dal cliente in albergo. Sono considerate cose portate in albergo: 1) le cose che vi si trovano durante il tempo nel quale il cliente dispone dell'alloggio; 2) le cose di cui l'albergatore, un membro della sua famiglia o un suo ausiliario assumono la custodia, fuori dell'albergo, durante il periodo di tempo in cui il cliente dispone dell'alloggio; 3) le cose di cui l'albergatore, un membro della sua famiglia o un suo ausiliario assumono la custodia sia nell'albergo, sia fuori dell'albergo, durante un periodo di tempo ragionevole, precedente o successivo a quello in cui il cliente dispone dell'alloggio. La responsabilità di cui al presente articolo è limitata al valore di quanto sia deteriorato, distrutto o sottratto, sino all'equivalente di cento volte il prezzo di locazione dell'alloggio per giornata". *art. 1784, c.c. - Responsabilità per le cose consegnate e obblighi dell'albergatore.* "La responsabilità dell'albergatore è illimitata: 1) quando le cose gli sono state consegnate in custodia; 2) quando ha rifiutato di ricevere in custodia cose che aveva l'obbligo di accettare. L'albergatore ha l'obbligo di accettare le cartevalori, il denaro contante e gli oggetti di valore; egli può rifiutarsi di riceverli soltanto se si tratti di oggetti pericolosi o che, tenuto conto della importanza e delle condizioni di gestione dell'albergo, abbiano valore

eccessivo o natura ingombrante. L'albergatore può esigere che la cosa consegnatagli sia contenuta in un involucro chiuso o sigillato".

9. Sottoscrizione delle clausole vessatorie ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.

L'art. 1341 c.c., al secondo comma, prescrive che, allorché il contratto contenga clausole che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, "limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria", tali clausole non hanno effetto se non sono "specificamente approvate per iscritto".

Questa prescrizione trova la sua ragione d'essere non già - o non solo - nel contenuto delle clausole, che possono operare alla sola condizione che siano lecite, bensì nel particolare procedimento di formazione della volontà che connota i contratti per adesione. Data la predisposizione unilaterale e la destinazione del contratto ad una serie indeterminata di rapporti negoziali, per le clausole il cui contenuto è ritenuto più gravoso per l'aderente, l'impresa deve ottenere l'approvazione scritta e specifica di ognuna di esse.

Sulle concrete modalità di tale approvazione scritta esiste un orientamento giurisprudenziale consolidato, del quale bisogna prendere atto. Alle singole clausole previste dal secondo comma dell'art. 1341 c.c. i moduli e le condizioni generali di contratto devono fare un riferimento che abbia separata collocazione da quella dell'insieme delle altre pattuizioni e le renda chiaramente individuabili: ciò può essere fatto anche in un'unica frase e sia pure per mezzo del solo richiamo del numero d'ordine o della lettera, ovvero dell'oggetto o del titolo. Di contro, non soddisfa il requisito della specifica approvazione la sottoscrizione di una clausola che richiama genericamente gli artt. 1341 e 1342 c.c. e in generale tutte le clausole del contratto, senza distinguere tra clausole vessatorie e non (32). La Corte di Cassazione ha giudicato non conforme alla legge il richiamo numerico di quattordici condizioni generali di contratto su un insieme di diciotto, in quanto inadeguato a mettere in chiara evidenza le proposizioni da approvare specificamente (33).

Aspetti critici.

I moduli analizzati non sempre rispettano queste prescrizioni e si espongono, dunque, a veder giudicare prive di effetti anche le clausole che potrebbero superare il controllo di vessatorietà ma che, in mancanza di una sottoscrizione regolare, sono destinate ad essere inefficaci. Alcuni moduli, pur contenendo diverse clausole "critiche", dimenticano del tutto la necessità della sottoscrizione separata; molti richiamano tutte o quasi tutte le clausole del contratto rendendo vana la finalità di attrarre l'attenzione del cliente (34); altri adottano soluzioni più fantasiose, ma ugualmente inefficaci (35).

Poiché si riscontra una importante serie di prassi improprie, la Commissione sottolinea la necessità di informare le imprese sulla funzione della sottoscrizione richiesta dall'art. 1341 c.c. e sulle corrette modalità da adottare.

(32) V. per tutte Cass., 9 dicembre 1997, n. 12455, e Cass., 12 giugno 1998, n. 5860.

(33) Cass., 10 gennaio 1996, n. 166.

(34) Ad esempio, in un modulo che contiene un testo composto da un totale di 10 clausole si legge "Dopo attenta lettura il Socio dichiara di conoscere e approvare specificatamente le clausole degli articolo 2-3-4-5-6-7-8-9 del su esteso contratto d'iscrizione".

(35) Un modulo, nella parte finale di un testo composto da 10 punti, inserisce una proposizione che si presenta così: "DA SCRIVERE DI PROPRIO PUGNO:<con espressa approvazione dei patti di cui agli Artt.1-2-3-4-5-6-7-8-9 10", a cui seguono due righe in bianco destinate allo scopo. In un altro si legge: "Ai sensi e agli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c. il cliente dichiara di aver letto ed accettato integralmente le condizioni generali sopra descritte e di approvare esplicitamente tutte le clausole citate" (non vi è alcuna specifica "citazione").

10. Clausole di deroga del foro competente

In questa materia, la formulazione più vastamente presente detta così: "Per qualsiasi controversia è competente l'autorità giudiziaria del luogo in cui è ubicato il Centro". Si può ipotizzare che, nella gran parte dei casi, il luogo indicato in questo modo coincida con quello dove è domiciliato il consumatore, il quale verosimilmente sceglie di iscriversi ad un centro sito nel medesimo luogo dove abita; dunque si può ritenere che una clausola come quella riportata, nella generalità delle situazioni, non sia capace di produrre alcun concreto problema.

Tuttavia, è comunque opportuno ricordare alle imprese che l'art. 33.2 cod. cons., alla lett. u), inserisce tra le clausole vessatorie quella che stabilisce come sede del foro competente sulle controversie una "località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore". Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (36) hanno stabilito trattarsi di "competenza territoriale esclusiva", ma derogabile sulla base di una trattativa individuale, la cui prova è - evidentemente - assai ardua, quando la clausola di deroga del foro sia inserita in un modello contrattuale previamente disposto dall'impresa, come è nei casi qui esaminati. Peraltro, poiché la medesima Corte ritiene che la disposizione citata abbia natura di norma processuale, occorre essere avvertiti che il suo disposto si applica a tutte "le cause iniziate dopo la sua entrata in vigore, anche se relative a controversie derivanti da contratti stipulati prima" e, dunque, anche a situazioni avviate prima dell'entrata in vigore delle disposizioni sui contratti dei consumatori. In definitiva, il suggerimento più opportuno è quello dell'abolizione delle clausole sul foro competente.

(36) Cass. 1 gennaio 2003, n. 14669.

11. Informativa sulla privacy e prestazione del consenso

Molti Centri inseriscono nella parte finale dei loro contratti sia l'informativa relativa al trattamento dei dati personali, sia la formula per il consenso al trattamento. Altri, in numero ridotto, adottano uno specifico modulo.

Anche su questa materia, a fianco di alcune previsioni più limpide e rispettose degli adempimenti richiesti dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196, se ne presentano alcune improprie e formulate in modo errato. In via generale, la lettura dei diversi modelli evidenzia ripetutamente alcuni problemi.

Il più diffuso nasce dalla prassi di sottoporre alla firma del cliente un modulo che non distingue le diverse tipologie di trattamento dei dati e, dunque, in concreto gli impedisce di consentire solo alle operazioni utili e necessarie per l'espletamento del servizio oggetto del contratto. Le previsioni delle quali si è riscontrato il più ampio impiego riguardano la comunicazione dei dati a terzi per i più diversi impieghi, spesso indicati genericamente come "finalità gestionali, statistiche, promozionali e commerciali", altre volte si fa riferimento allo scopo di "inviare materiale pubblicitario" e di "informare e aggiornare il socio su servizi e prodotti offerti dal Club", in alcuni casi si chiede il consenso a che i dati siano "resi accessibili ad intermediari bancari e finanziari per fini di controllo dei rischi connessi all'attività creditizia e finanziaria", ovvero "a società o persone fisiche incaricate del recupero crediti".

La Commissione ritiene opportuno ricordare agli operatori che il Garante per la protezione dei dati personali ha più volte raccomandato di non raccogliere un eccesso di notizie e di limitare il trattamento dei dati alle sole informazioni strettamente pertinenti alle finalità perseguite. Il Garante ha altresì condannato l'adozione dei modelli che contengano formulazioni troppo generiche, ampie e al tempo stesso complesse, che hanno l'effetto di confondere gli interessati e di ostacolare una serena manifestazione di volontà, mentre è necessario che l'informativa sia semplice nel linguaggio e nel contenuto, specifica e collegata in modo immediato al servizio o alla prestazione richiesta

dal cliente. Per rispettare tali direttive, la Commissione suggerisce l'adozione di un modulo che distingua la prestazione del consenso per le operazioni relative ai dati necessari ad eseguire il contratto, dall'autorizzazione dei trattamenti non strettamente connessi ai servizi richiesti contrattualmente (in riferimento, ad esempio, all'invio di materiale pubblicitario e, in genere, all'offerta di prodotti e servizi anche di società terze); in questo secondo caso il modulo dovrebbe altresì di chiarire che, in caso di denegata adesione, ciò non avrà riflessi negativi sul contratto medesimo. In sostanza: la formula di consenso, preceduta da una chiara e corretta informativa, dovrà essere precisa e ben articolata, con la previsione di specifiche opzioni per l'interessato; queste dovranno essere di tipo "positivo" e permettere di esprimere o di negare il consenso alle diverse operazioni. Si deve segnalare, infine, che qualche modulo contiene una generale autorizzazione del cliente all'utilizzo della propria immagine per fini di promozione commerciale, senza alcun limite temporale né alcuna indicazione sulla natura degli spazi nei quali tale utilizzo potrebbe avvenire (37). La Commissione ritiene che una tale clausola sia di assai dubbia validità e, comunque, del tutto inappropriata; nel rispetto delle indicazioni del Garante per la protezione dei dati personali se ne suggerisce la cancellazione.

(37) La clausola in oggetto è così formulata: "Autorizzo il Centro a utilizzare a titolo gratuito la mia immagine, in foto o filmati individuali o collettivi, anche successivamente alla scadenza dell'abbonamento, esclusivamente per fini promozionali stabiliti dal Centro. Rilascio sin d'ora ampia liberatoria a favore del centro per l'uso della mia immagine ai suddetti fini".

12. Le Condizioni generali di contratto e il modulo proposti

I documenti contrattuali devono pertanto fondarsi sulla scelta di semplificare, per quanto possibile, gli aspetti amministrativi della relazione fra Centri e Clienti, per promuoverne invece il carattere fiduciario: è convinzione della Commissione, infatti, che la gran parte dei problemi che possono ragionevolmente prospettarsi trovino quotidianamente soluzione, nella migliore prassi degli operatori, con la ricerca di una composizione bonaria che soddisfi così l'interesse a consolidare la propria reputazione presso il cliente, come le sue legittime aspettative.

Il modulo contrattuale deve contenere i soli elementi essenziali del contratto, in modo da determinare nel modo più chiaro le prestazioni alle quali le due parti si impegnano con la sottoscrizione. Per previsioni di maggiore dettaglio il modulo deve rinviare alle Condizioni generali di contratto e al Regolamento del Centro (ove questo ne sia dotato).

Le Condizioni generali di contratto ripropongono la regolazione delle materie più frequentemente presenti nei modelli che sono stati esaminati; ma, come era doveroso, sono stati esclusi tutti i possibili profili di vessatorietà e sono state curate con particolare attenzione la chiarezza e la comprensibilità del testo.

In particolare si segnalano i seguenti aspetti:

- è necessario il richiamo sin dai primi articoli dell'eventuale "Regolamento contenente le norme di gestione e di utilizzo dei locali e dei servizi a disposizione della clientela". Tale documento, che non può essere oggetto di una versione unica, uguale per tutti gli operatori, non deve riproporre profili di vessatorietà esclusi dal regolamento contrattuale.
- secondo la prassi prevalente deve essere possibile l'iscrizione di minori; va chiarito che resta ferma la facoltà dei singoli Centri di escludere questa possibilità;
- adeguatamente regolamentato deve essere il prerequisito della certificazione medica e l'onere di pretenderne la consegna, secondo le prassi migliori.

Parte III

LE ATTIVITÀ PER IL DIMAGRIMENTO

1. Alcuni connotati caratteristici dell'attività

Alcuni centri estetici si distinguono per il fatto di proporsi alla clientela come specializzati nelle attività volte a far dimagrire. Questo obiettivo, che viene assunto contrattualmente dall'operatore come un proprio preciso impegno negoziale, conferisce alla struttura caratteristiche proprie, ulteriori ed diverse da quelle che connotano la generalità dei centri estetici e il settore del benessere, i quali, caso mai, prospettano l'effetto del dimagrimento come esito secondario di un'attività volta al miglioramento del tono muscolare e della salute fisica. Il dato preminente – da segnalare con forza – è costituito dall'ambito dei potenziali clienti, che differisce da quello a cui si rivolgono gli altri Centri, in quanto qui vengono sollecitati prima di tutto coloro che hanno, o ritengono di avere, un problema di sovrappeso e cercano una risposta decisiva per risolverlo. I clienti che aderiscono all'offerta commerciale dei centri per il dimagrimento sono spinti dalle proprie imperfezioni fisiche e da un senso di inadeguatezza che, poiché provoca forti implicazioni emotive e psichiche, li rende particolarmente deboli e vulnerabili.

I trattamenti proposti sono i più diversi, dai massaggi ai bagni turchi, alle saune, al linfo-drenaggio, a bendaggi, all'utilizzo di macchinari e altro; questi, all'atto pratico, si accompagnano sempre ad indicazioni sulla dieta e sull'attività fisica, che vengono raccomandate e prescritte fin dalle prime sedute. Tale circostanza, però, non sempre emerge chiaramente dai messaggi pubblicitari diffusi dai centri dimagranti, nei quali sovente vengono utilizzate formule quali “senza ginnastica”, “senza fatica” e “senza stress”; queste espressioni, quando siano poste in primo piano, possono creare l'aspettativa che il risultato prospettato derivi esclusivamente dal trattamento estetico e favorire l'idea che il cliente, nello svolgimento del trattamento dimagrante, dovrà svolgere un ruolo del tutto passivo. L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato si è più volte occupata della pubblicità dei centri di dimagrimento e molte volte ha condannato – in quanto ingannevoli – i messaggi con i quali, contrariamente al vero, si lascia intendere che, grazie al metodo o alle apparecchiature adottati, sia possibile perdere peso con molta rapidità, senza bisogno di ricorrere a trattamenti dietetici o a programmi di attività fisica, e che anche i consumatori con seri problemi di sovrappeso possano facilmente raggiungere la forma fisica ideale, spesso rappresentata anche fotograficamente nelle pubblicità (38). In altri casi l'Autorità ha rilevato gli estremi dell'ingannevolezza nei messaggi pubblicitari che impiegavano una terminologia evocativa di prestazioni cliniche (39), capace di indurre in errore i destinatari in merito alla pretesa effettuazione di visite mediche nella sede del centro e alle indicazioni relative allo svolgimento di prestazioni sanitarie presso il centro.

I moduli contrattuali impiegati dai centri di dimagrimento analizzati dalla Commissione rispecchiano i medesimi caratteri messi in luce dai provvedimenti dell'Autorità antitrust. Gli elementi caratteristici dei modelli esaminati sono seguenti: in tutti è indicato il risultato di “perdita minima prevista”, che viene comunemente determinata in centimetri e/o in chilogrammi, mentre in una seconda parte viene descritto il programma dei trattamenti; molti prospettano il possibile intervento di una società finanziaria; alcuni operatori utilizzano una complicata modulistica che tende a raccogliere, spesso con l'impiego di vocaboli tipici del gergo clinico (40), una molteplicità di informazioni anche di carattere sanitario (41); solo qualcuno fa richiamo della necessità che il cliente consegna la consueta certificazione medica attestante l'idoneità fisica all'esercizio di attività sportiva non agonistica.

A questo impegno, invece, fanno sempre riferimento le Condizioni generali di contratto che, talvolta, qualificano il contenuto del certificato, richiedendo che venga specificamente attestata l'idoneità a svolgere i trattamenti programmati. Più frequentemente si è riscontrata la presenza di una clausola con la quale il cliente asserisce di essere stato informato dei trattamenti previsti e delle relative modalità di esecuzione e dichiara di essere in grado di svolgere tutto quanto è stato programmato (42). Vi si affianca l'abituale clausola di esonero da qualsiasi responsabilità della società fornitrice del servizio e, spesso, l'obbligo di adempiere al pagamento del corrispettivo comunque ed anche in caso di contraria certificazione medica.

Le condizioni generali di contratto relative a programmi di dimagrimento contengono solitamente un'ulteriore clausola - che assume un carattere tipizzante dei contratti di questo settore - con la quale viene stabilito un nesso tra il risultato promesso dall'operatore e il rispetto rigoroso, da parte del cliente, delle modalità indicate nel singolo programma dimagrante: in particolare, vi si legge che la "garanzia della perdita minima" opera solamente in ragione del regolare svolgimento della frequenza e della quantità delle sedute previste, accompagnato dall'impiego dei prodotti eventualmente definiti nello stesso programma dei trattamenti e attenendosi scrupolosamente alle disposizioni degli addetti.

(38) Fra i tanti interventi in materia di trattamenti e prodotti dimagranti, v. i provvedimenti n. 8123 del 2000, n. 8238 del 2000, n. 8315 del 2000, n. 8540 del 2000, n. 9012 del 2000, n. 10350 del 2002, n. 11062 del 2002.

(39) Nel provvedimento n. 10350 del 2002 l'Autorità rileva questo particolare aspetto di ingannevolezza in un volantino pubblicitario che prospettava un'attività di "anamnesi", svolta da una apposita "consulente" e costituita da un'indagine, propedeutica ad ogni trattamento estetico o dimagrante, volta ad individuare "le caratteristiche fisiche, [...] le carenze energetiche, [...] i punti deboli" dei soggetti che si rivolgono al centro di bellezza, sulla base della loro età, struttura fisica e abitudini di vita.

(40) Ad esempio, i dati relativi all'altezza e al peso vengono definiti "dati metabolici" e le informazioni sull'attività fisica svolta e sulla fascia oraria nella quale verrà frequentato il centro sono parte di un settore denominato "check livello fisico".

(41) Come, ad esempio, dati sul livello medio di insulina, sul "risultato del TSH", sull'eventuale presenza di "malattie endocrine", sulla glicemia e altro. La rilevazione di questi dati pone, evidentemente, anche tutti i delicati problemi che conseguono alla raccolta e al trattamento di dati sensibili.

(42) Nelle condizioni generali di contratto di un operatore così si legge: "La Cliente dichiara sotto la sua esclusiva responsabilità, essendone stata esaurientemente informata, di essere a piena conoscenza del contenuto e delle modalità relativi al programma di trattamenti prescelto, pertanto di essere in grado di eseguire quanto ivi previsto. In ogni caso, ferma restando l'efficacia vincolante del presente contratto dal momento della sua sottoscrizione, la Cliente si impegna a consegnare un certificato medico di idoneità all'effettuazione dei trattamenti programmati".

2. - Aspetti critici

L'attività descritta da un lato comporta l'accentuazione di alcuni dei problemi già illustrati con riferimento ai centri estetici, alle palestre e ai club e, dall'altro lato, presenta alcune questioni particolari, estranee a quel settore.

Una prima osservazione riguarda la cura della salute del cliente, giacché i programmi di dimagrimento - tanto più ove siano accompagnati dall'assunzione di specifici prodotti o dall'impiego di creme o simili - possono mettere in serio pericolo la condizione fisica. Dunque, mentre deve essere ancor più accentuato il dovere del Centro di pretendere le necessarie certificazioni mediche, assume un particolare ruolo la necessità di informare adeguatamente i clienti non solo sui rischi, ma anche sull'esigenza di consultare un medico per accertare il proprio effettivo stato di salute e le eventuali incompatibilità. Queste potrebbero manifestarsi in relazione sia al trattamento, sia all'assunzione di qualsiasi prodotto integrativo; di questi - vale la pena di sottolinearlo - il Centro deve fornire le avvertenze e stimolare a il Cliente a leggere quelle contenute sulle confezioni.

Inoltre, gli operatori devono essere coscienti del fatto che il dovere d'informazione gravante sul professionista che promette un preciso risultato ha un contenuto più ampio

rispetto alle prestazioni alle quali si impegnano Palestre e Club, quando prospettano un generale miglioramento del tono fisico: in altri termini, il programma di dimagrimento offerto deve essere capace di migliorare effettivamente l'aspetto fisico del cliente e deve ripercuotersi favorevolmente nella sua vita di relazione. Da questo punto di vista, il dovere di informazione va oltre gli eventuali pericoli determinati dal programma di dimagrimento ed investe le ragioni che possono rendere inutile la prestazione del Centro in rapporto al risultato sperato dal cliente: in particolare, nel rapporto fra cliente e operatore professionale questo dovere concerne anche la conseguibilità o meno del miglioramento estetico desiderato dal cliente per soddisfare le esigenze della sua vita di relazione e della sua salute (43).

Quest'ultimo punto può rivestire una particolare importanza. Un'informazione negligente da parte degli addetti; la prospettazione di risultati che, alla luce dell'esperienza e delle conoscenze scientifiche, devono ritenersi – quando non impossibili – almeno improbabili; la definizione di un programma di trattamenti che esiga uno sforzo eccedente le attitudini fisiche del cliente e tale che la competenza professionale di un operatore estetico mediamente diligente valuterebbe sproporzionato; l'omissione di informazioni che si inserisca in un comportamento che generi nel cliente una rappresentazione alterata della realtà, in modo da indurlo a concludere il contratto; se questi elementi sono ravvisabili nella condotta commerciale del centro di dimagrimento e sono tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe prestato il proprio consenso per la conclusione del contratto, si può configurare l'ipotesi prevista dall'art. 1439 c.c., che conduce all'annullabilità del contratto. Con tutto ciò si tenga conto anche del fatto che, nei casi più gravi, alcuni dei profili richiamati potrebbero assumere rilevanza penale.

Per concludere. La Commissione suggerisce che le imprese del settore, da un lato, facciano proprie le cautele che questo parere indica nella sua prima parte a tutti gli operatori e, d'altro lato, traggano dalle ultime osservazioni l'indicazione di agire secondo i canoni della più rigorosa correttezza professionale che, nella particolare area del dimagrimento, deve essere calibrata anche in ragione del coinvolgimento emozionale a cui è vistosamente esposta la potenziale clientela, resa tanto più vulnerabile perché motivata dalla ricerca di una risposta alle proprie imperfezioni fisiche e da un senso di inadeguatezza di fronte ai modelli sociali dominanti.

(43) Così la Corte di Cassazione descrive il dovere d'informazione del chirurgo estetico nei confronti di una paziente: Cass. 8 agosto 1985, n. 4394.

Parere
sulla vessatorietà delle clausole
contenute nei

CONTRATTI DI FORMAZIONE

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

I contratti di formazione

Premessa

Il presente lavoro si basa sull'esame di moduli di contratto (per lo più predisposti in forma di domanda di iscrizione) utilizzati da istituti che erogano corsi di formazione, alcuni dei quali già oggetto di pareri espressi da Commissioni istituite presso Camere di Commercio. Naturalmente nel testo si è tenuto conto anche di detti pareri.

Per una migliore conoscenza delle prassi commerciali e contrattuali in uso nel settore sono stati visitati i siti web creati da molti operatori. Ulteriori approfondimenti in questa direzione sono stati effettuati visitando il sito dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ed in particolare nell'archivio dei procedimenti per pubblicità ingannevole, all'interno del quale sono state rinvenute svariate pronunce emesse dall'Autorità nei confronti di enti attivi nel campo della formazione.

Inquadramento generale della materia

La ricerca affidata alla Camera di Commercio di Vicenza riguarda i corsi di formazione. Per meglio definire il campo di indagine occorre prima di tutto intendersi sul significato del termine "corsi di formazione" per poi chiarire in che senso questo termine viene assunto nella presente ricerca.

In via di prima approssimazione, la domanda nasce dal fatto che nel linguaggio corrente la parola "formazione" appare usualmente associato al termine "istruzione" come parte di un binomio i cui elementi sono però tra loro ben distinti, anche se concorrenti nella composizione di quel complesso di servizi che il mercato offre (vuoi come servizio pubblico vuoi per iniziativa dei privati) per permettere ai cittadini di acquisire le conoscenze e le competenze necessarie per un inserimento soddisfacente nel contesto sociale e nel mondo del lavoro. In questo senso mentre l'istruzione serve a dotare l'individuo di un bagaglio di conoscenze non direttamente collegate a specifici impieghi lavorativi, ma necessarie a costituire una base di partenza potenzialmente utile per la migliore espressione della persona nelle relazioni sociali, non solo di tipo lavorativo, la formazione ha invece lo scopo di orientare l'individuo nel mondo del lavoro e di prepararlo (attraverso interventi di qualificazione, specializzazione, aggiornamento) a specifiche attività lavorative e/o professionali. In parole povere, tra l'istruzione e la formazione esiste la stessa relazione ideale che corre tra il "sapere" e il "saper fare".

Sotto altro punto di vista, la formazione professionale è, al pari dell'istruzione, un servizio pubblico (rectius, di interesse pubblico: art. 2 Legge 21/12/1978 n.845), la cui finalità è quella di favorire l'occupazione, in stretto collegamento con le richieste che provengono dal mondo del lavoro. La sua funzione primaria è quella di permettere la transizione da una condizione di non lavoro ad una di lavoro, dotando chi percorre questa strada di strumenti idonei ad affrontare meglio e più in fretta il mercato del lavoro. Il sistema della formazione professionale si presenta come una realtà complessa in cui operano soggetti pubblici (Comunità Europea, Stato, Regioni, Comuni, Province, Università ecc.) e privati.

La materia è regolata, in via primaria, dalla Legge quadro del 1978 (la già citata Legge 21/12/1978 n.845), che definisce i principi ed i criteri generali per la programmazione, l'attuazione ed il finanziamento dell'attività pubblica nel settore, ma che non trascura di ricordare anche che l'esercizio delle attività di formazione professionale "è libero".

Sotto un ulteriore punto di vista, l'attenzione va spostata sul termine "corsi". Questo termine, infatti, per quanto apparentemente generico, non è privo di un significato tecnico giuridico. Nella tipologia delle istituzioni scolastiche, infatti, si definiscono "corsi" quelle istituzioni non statali che non hanno ordinamenti conformi a quelli delle scuole

statali, e che sono caratterizzate da fini, strutture, durata e orari "atipici" e da un organizzazione fondata su criteri di "libertà di gestione" (così la Circolare n. 214 del 18/9/1974 del Ministero della Pubblica Istruzione). Per essi il Ministero emana un provvedimento di "presa d'atto", che di per sé certifica soltanto l'idoneità dei locali (dal punto di vista igienico e della sicurezza) e l'idoneità (peraltro solo formale) della direzione, degli insegnanti e delle strutture didattiche, senza alcun controllo sulla qualità dell'insegnamento, che pertanto non permette il rilascio di alcun certificato o diploma con valore legale.

Per completezza va aggiunto che anche i soggetti privati che gestiscono corsi di formazione in regime di presa d'atto possono accedere a finanziamenti pubblici ed, in particolare, ai finanziamenti comunitari (Fondo Sociale Europeo: FSE) ottenendo il c.d. "accreditamento". Questo è l'atto con cui l'amministrazione pubblica competente riconosce ad un organismo pubblico o privato la possibilità di proporre e realizzare interventi di formazione professionale finanziati con risorse pubbliche. L'attuazione delle procedure di accreditamento è disciplinata dal decreto legislativo n.112/1998, che riserva allo Stato la competenza per la definizione dei requisiti minimi per l'accreditamento delle strutture che gestiscono la formazione professionale, devolvendo, al contempo, alle Regioni il compito di procedere in concreto (con possibilità di delega alle Province) alle attività di verifica e controllo sulla attività dei predetti organismi. La norma regolamentare relativa a tali procedure è data con Decreto del Ministero del Lavoro e previdenza sociale n.166/2001. L'ambito dell'accreditamento abbraccia attività di orientamento e di formazione vera e propria. Per attività di orientamento si intendono gli interventi di carattere informativo, formativo, consulenziale, finalizzati a promuovere l'auto-orientamento e a supportare la definizione di percorsi personali di formazione e lavoro e il sostegno all'inserimento occupazionale. Per attività di formazione si intendono gli interventi di prequalificazione, qualificazione, riqualificazione, specializzazione, aggiornamento realizzati con sistemi che utilizzano metodologie di vario genere (in presenza e/o a distanza). I soggetti interessati ad operare in regime di accreditamento devono disporre di risorse gestionali, logistiche ed umane, aver maturato livelli di efficacia ed efficienza in attività pregresse e mantenere interazioni con il sistema sociale e produttivo locale secondo predefiniti standard. E' ovvio che l'accreditamento, essendo rivolto a introdurre standard di qualità dei soggetti attuatori, secondo parametri oggettivi, per realizzare politiche pubbliche di sviluppo delle risorse umane, debba implicare un controllo più penetrante di quello insito nella mera presa d'atto, quanto meno perché i fondi pubblici destinati alla formazione professionale sono limitati e per assegnarli occorre operare una selezione di merito. In particolare, per poter essere accreditate le sedi operative devono garantire i requisiti relativi ai seguenti criteri: a) capacità gestionali e logistiche; b) situazione economica; c) competenze professionali; d) livelli di efficacia ed efficienza nelle attività precedentemente realizzate; e) interrelazioni maturate con il sistema sociale e produttivo presente sul territorio. Le sedi operative già in possesso del Sistema Qualità in conformità alla norma ISO 9001 e successive versioni o sistemi equipollenti riconosciuti a livello europeo potranno essere accreditate con una procedura accelerata. La certificazione, per consentire l'iter previsto, deve essere rilasciata, per ISO 9001, da organismi di certificazione dei Sistemi Qualità nell'area dei servizi formativi (settore 37 della classificazione EA) accreditati da SINCERT o da altri organismi equivalenti firmatari del MLA (Multilateral Agreement) in ambito EA (European Accreditation). Le modalità e l'organizzazione di tali controlli sono specificati dalle Regioni. La frequenza di corsi "accreditati", a differenza degli ordinari corsi operanti in regime di presa d'atto, permette di acquisire attestati di qualificazione utili ai fini della normativa sulla promozione dell'occupazione. Tali attestati, quindi, non sono privi di una valenza di diritto pubblico anche se non equiparabile a quella di veri e propri titoli di

studio o diplomi con valore legale. Va anche detto che l'accreditamento non comporta necessariamente la gratuità dei corsi.

Si tratta allora di stabilire se oggetto della ricerca debba essere l'intero settore della formazione professionale, comprensivo anche di quella erogata direttamente dalle istituzioni pubbliche, ovvero solo quella che si svolge come libero esercizio di attività imprenditoriale con o senza accreditamento. Essendo l'indagine volta ad un controllo delle tecniche contrattuali che vengono utilizzate nel rapporto tra operatori e utenti, sembra logico che la si debba concentrare nell'ambito dell'offerta privata, laddove, non esistendo vincoli di origine pubblicistica (salvo eventualmente quelli, peraltro assai tenui, connessi con il c.d. accreditamento, di cui si è detto), l'approccio al contratto e il perfezionamento dello stesso ricadono per intero sotto la disciplina privatistica nel cui ambito si collocano le tutele del consumatore.

Altrettanto pacifico parrebbe che dall'indagine debbano essere comunque escluse le scuole vere e proprie, ancorché private. La caratteristica di queste, infatti, è quella di avere (a differenza dei "corsi") ordinamenti didattici conformi a quelli delle corrispondenti scuole statali e di svolgere l'insegnamento nello stesso numero d'anni e con identico orario con la possibilità di operare, oltre che in regime di presa d'atto, anche in regime di riconoscimento legale o di pareggiamento. Il legame con i programmi stabiliti dalla legislazione scolastica conferisce ai contratti proposti dalle scuole private vere e proprie una trasparenza - quanto meno con riguardo all'oggetto del contratto - la cui insufficienza costituisce invece una delle pecche più ricorrenti nella modulistica predisposta dagli operatori che offrono corsi di formazione. E' proprio nella atipicità di quelli che - nella tipologia delle istituzioni scolastiche non statali - si definiscono propriamente "corsi" e nella libertà di gestione che li caratterizza che possono trovare spazio comportamenti non in linea con i principi fissati dal Codice del Consumo.

Limitata così l'indagine ai corsi in senso stretto, accreditati e non, resta ancora da stabilire se sia conveniente ed utile (in considerazione degli scopi che ci si propone) escludere dal nostro campo d'interesse quei corsi che, a rigore, ricadono più nell'ambito della istruzione che in quello della formazione professionale o che si mantengono, per così dire, a metà strada tra i due ambiti.

Non v'è dubbio che rientrano nel campo della formazione corsi, ad es., per d.j. o per animatori turistici. Per contro, corsi di recupero ovvero corsi di lingue straniere parrebbero appartenere piuttosto all'ambito della istruzione. Vi sono poi esempi che si collocano a cavallo tra le due realtà: ad es. corsi di preparazione all'esame di avvocato o a concorsi per impieghi pubblici, che per loro natura sarebbero volti a mettere a punto la preparazione del discente per facilitarli il superamento di esami o concorsi per l'abilitazione alla professione ovvero per l'accesso a posti di lavoro piuttosto che alla acquisizione delle competenze richieste per una qualificazione professionale.

Esaminando la modulistica utilizzata dagli operatori del settore ci si è però resi conto del fatto che le problematiche, dal punto di vista della tutela del consumatore, non variano a seconda che si tratti di corsi di formazione in senso stretto o di corsi che sarebbe più appropriato classificare nell'ambito della istruzione. I testi contrattuali predisposti dagli operatori dell'uno e dell'altro settore presentano sostanzialmente i medesimi aspetti di criticità e le differenze che si possono riscontrare tra i vari testi esaminati non dipendono dalla loro appartenenza all'uno o all'altro settore. Su mercato inoltre sono presenti molti operatori che forniscono sia l'uno che l'altro tipo di servizio.

Tenendo fermo, pertanto, che la ricerca non possa estendersi all'intero campo della istruzione e formazione sino a ricomprendere, ad es., i contratti delle scuole private vere e proprie, riteniamo che il riferimento ai corsi di formazione, contenuto nella lettera di incarico, debba interpretarsi in senso estensivo, sì da abbracciare l'intera offerta di corsi, accreditati o non accreditati, proveniente da operatori privati senza esclusione di quelli (come ad es. i corsi di recupero ovvero di lingue straniere o altro ancora) che, pur non

essendo orientati alla formazione vera e propria, hanno la caratteristica di essere offerti sul mercato con modalità non dissimili da quelle in uso per i corsi di formazione in senso stretto.

Le modalità di svolgimento dei corsi

Per completare il quadro descrittivo delineato nel precedente paragrafo, è bene fare un cenno anche alle modalità di svolgimento dei corsi e alle relative metodologie didattiche. Come di è detto, il settore è dominato, per definizione, da un'assoluta atipicità. Le modalità di svolgimento dei corsi possono pertanto essere le più varie. La realtà esaminata offre una gamma di offerte nella quale si possono, grosso modo, distinguere i seguenti modi di svolgimento dei corsi:

- lezioni c.d. frontali, cioè impartite da un docente in presenza degli allievi (il che implica la predisposizione di un calendario, con distribuzione di un monte ore in termini di ore/giorno, giorni/settimana per un numero x di mesi, nonché la messa a disposizione di locali adatti);
- stage, cioè concentrazione degli allievi presso una struttura ricettiva per un certo numero consecutivo di giorni con programmazione di una ciclo continuo (c.d. full immersion) di lezioni/conferenze per l'intera giornata;
- fad, cioè formazione a distanza, che può consistere in videoconferenze (in cui gli allievi sono divisi in gruppi, contemporaneamente presenti in diverse sedi messe a disposizione dall'organizzatore, mentre il docente impartisce la lezione da una di queste sedi o addirittura da un luogo che non coincide con nessuna di esse, con la possibilità però di una certa interattività), corsi on-line, cioè in collegamento con un sito web (in cui ogni singolo allievo si collega, nei momenti per lui più convenienti, con il sito dal quale può "scaricare" il materiale video o anche audio predisposto dall'organizzazione, con o senza possibilità di una certa interattività);
- studio a domicilio (su materiale didattico fornito dall'organizzazione, con possibilità di incontri, non previamente programmati, con tutors per verifiche dell'apprendimento e/o per chiarimenti).

A volte uno stesso corso si articola in moduli di diverso tipo.

L'esistenza di queste varie possibilità esigerebbe, nel momento della offerta (sia contrattuale che pubblicitaria) un'estrema chiarezza che invece assai spesso fa difetto. Come si vedrà, infatti, sotto questo profilo il materiale esaminato risulta spesso assai poco trasparente.

Anche le metodologie didattiche possono variare: com'è intuitivo, nel campo della formazione ha larga applicazione, accanto all'insegnamento tradizionale, impartito dal docente con l'ausilio di testi scritti, il metodo delle esercitazioni pratiche. All'interno di queste due tipologie esistono poi numerose varianti, quali lavori di gruppo, simulazioni di casi, discussioni partecipate ecc. ecc.

Sarebbe pertanto desiderabile che l'offerta degli operatori del settore contenesse delle informazioni adeguate anche a tale riguardo. Allo stato, tale informazione è spesso insufficiente (a volte a causa del deplorabile abuso di una terminologia da iniziati, per lo più in lingua inglese: ad es. role play, problem solving, brainstorming, project work) quando non del tutto mancante.

La regola della trasparenza: nella pubblicità

L'art. 35 CdC dispone: "Nel caso di contratti di cui tutte le clausole o talune clausole siano proposte al consumatore per iscritto, tali clausole devono sempre essere redatte in modo chiaro e comprensibile." Come si è appena accennato, la sensazione che più immediatamente coglie chi si dedichi ad un esame critico dei modelli contrattuali in uso nel settore è quella di un'assai scarsa trasparenza.

Il più delle volte questo difetto consiste in una insufficiente informazione in ordine ad alcuni elementi rilevanti del contratto, cosa che determina poca chiarezza. Più raro, ma non del tutto assente, è il problema della incomprendibilità della clausola.

Spesso la natura del prodotto offerto viene individuata con una terminologia che appare volta più a colpire l'immaginazione che a fornire informazioni: la insufficienza o addirittura totale assenza di informazione riguarda sia il profilo professionale, cioè le specifiche competenze alla cui acquisizione il corso dovrebbe servire (che non possono darsi sempre per scontate, soprattutto quando le si presenti con l'accattivante prospettiva dell'accesso a nuove professioni, per le quali è d'uso quasi esclusivamente la denominazione in lingua inglese, non accompagnata da sufficienti descrizioni dei rispettivi contenuti), sia i requisiti di accesso, cioè il livello minimo di istruzione richiesto per un'utile fruizione del corso (col rischio, quindi, per il discente di ricevere insegnamenti di cose già note o, viceversa, di sentire cose che presuppongono nozioni non previamente acquisite) sia le modalità di svolgimento dei corsi (di cui si è detto al paragrafo precedente), che spesso rimangono nel vago, al punto che talvolta l'allievo scopre solo dopo l'inizio del corso che questo non consiste in lezioni, ma soltanto nella fornitura di testi con possibilità di assistenza da parte di tutors per controlli periodici dell'apprendimento, affidato, in prima battuta, alla sola (e solitaria) attività del discente, sia, infine, il valore degli attestati di frequenza.

Questa tendenza, come è facile intuire, si coglie, ancor prima che nei testi contrattuali, nei lanci pubblicitari dei corsi offerti.

Ci si chiede, quindi, se la presente indagine non debba occuparsi in qualche modo anche del problema della pubblicità ingannevole, che come vedremo (e come è facile immaginare) tocca punti assai sensibili in questo settore.

Com'è noto il D.lgs n. 146 del 2007 ha sostituito gli artt. da 18 a 27 del Codice del Consumo e la pubblicità ingannevole, che nel testo originario del codice era una figura a sé, dotata di una propria definizione (data nel testo previgente dell'art. 20 lett.b CdC secondo cui pubblicità ingannevole era quella che "...in qualunque modo, compresa la sua presentazione sia idonea ad indurre in errore le persone...alle quali è rivolta o che essa raggiunge e che, a causa del suo carattere ingannevole, possa pregiudicare il loro comportamento economico..."), è ora una sottospecie di una categoria più vasta, designata col termine di "pratiche commerciali ingannevoli". La pubblicità, infatti, rientra ora nella categoria delle "pratiche commerciali tra professionisti e consumatori" (art. 18 lett. d CdC, nuovo testo) e la pubblicità ingannevole fa parte delle pratiche commerciali "scorrette", nel cui ambito il codice, nel testo novellato, distingue due tipologie, le pratiche ingannevoli e le pratiche aggressive (art. 20 CdC n. t.). Gli artt. 21, 22 e 23 CdC contengono ora una ricca esemplificazione di pratiche commerciali ingannevoli.

La nuova scelta sistematica del legislatore e il criterio marcatamente casistico adottato nella nuova disciplina della materia non impediscono peraltro di risalire ad un concetto generale di "pubblicità ingannevole" che sostanzialmente non si differenzia da quello contenuto nella definizione presente nel previgente testo dell'art. 20. Tanto più se si considera che l'art. 2 CdC, anch'esso novellato, riconosce ancora al consumatore il diritto "ad una corretta pubblicità" (oltre che, come aggiunto nel testo dall'intervento legislativo del 2007, a pratiche commerciali conformi a buona fede, correttezza e lealtà) e che il contenuto essenziale degli obblighi informativi cui ha diritto il consumatore è rimasto inalterato (e cioè, come statuisce l'art. 5 CdC: sicurezza, composizione e qualità dei prodotti e dei servizi, adeguatezza dell'informazione in rapporto alla tecnica di comunicazione impiegata, sua chiarezza e comprensibilità, tenuto conto delle modalità di conclusione del contratto o delle caratteristiche del settore, il tutto per assicurare la consapevolezza del consumatore).

Tutto ciò per dire che anche dopo l'intervento del legislatore del 2007 si può legittimamente parlare di pubblicità ingannevole come forma speciale del genus pratiche commerciali scorrette.

Tornando alla domanda posta in apertura, quella cioè relativa alla pertinenza del tema nell'ambito della presente ricerca, si può osservare, in primo luogo, che le camere di commercio sono sicuramente tra i soggetti legittimati a denunciare all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato le pratiche commerciali scorrette e quindi anche, più specificamente, i casi di pubblicità ingannevole. Tra i compiti d'istituto dell'ente camerale, e specificamente nell'ambito delle funzioni di regolazione del mercato, c'è quindi anche un potere/ dovere di intervento in materia di pubblicità ingannevole.

In secondo luogo, pur nella piena consapevolezza del diverso ambito in cui le norme applicabili in tema di pubblicità sono destinate ad operare, si può osservare che ciò non ne esclude a priori una possibile rilevanza, sia pur indiretta, in ambito strettamente contrattuale.

Non va dimenticato, a questo proposito, che alle norme prima ricordate in tema di informazione e pubblicità fa riscontro, sul piano contrattuale, il già ricordato art. 35 CdC che fissa una regola, quella della trasparenza, che riecheggia quelle prescrizioni. Né va trascurato di considerare che, ai sensi dell'art. 34 co. 2 del medesimo CdC, la regola per cui la valutazione del carattere vessatorio delle clausole non attiene alla determinazione dell'oggetto del contratto, né all'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, vale solo a condizione che "tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile" e cioè se il testo proposto dal professionista abbia superato, per così dire, il test di trasparenza alla stregua dei generali principi di corretta informazione di cui sopra.

In linea astratta non si può escludere che la capacità decettiva di una pubblicità ingannevole possa proiettare la sua ombra sul contenuto stesso del contratto proposto al consumatore sì da renderlo oscuro o ambiguo laddove la legge vuole che esso sia redatto "in modo chiaro e comprensibile". In definitiva, è proprio la pubblicità il canale attraverso il quale nella maggioranza dei casi si stabilisce il primo contatto tra gli operatori del settore e i consumatori, e anche se tra questo momento e quello della formazione del contratto non vi è un rapporto diretto (salvo che la comunicazione non abbia il carattere di vera e propria offerta al pubblico ex art.1336 c.c., come potrebbe essere, per fare un esempio riferibile al nostro campo d'indagine, un bando per l'ammissione ad un master universitario) e se perciò la capacità decettiva di una pubblicità ingannevole non può essere assunta automaticamente come fattore di invalidità del contratto, non si può neppure escludere che in concreto (con tutti i problemi di prova che ciò può comportare) la stessa possa costituire un utile elemento di giudizio ai fini della valutazione del quoziente di trasparenza del testo contrattuale.

In conclusione, se è vero che il controllo della pubblicità ingannevole si svolge sul piano del diritto amministrativo, piuttosto che su quello del diritto privato, non è detto per ciò solo che il tema non sia d'interesse della presente indagine. E ciò non solo perché la promozione di migliori tutele del consumatore su questo fronte (attraverso la denuncia dei casi di pubblicità ingannevole all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato) può tornare comunque utile anche al fine di prevenire il contenzioso contrattuale, ma soprattutto perché l'uso di tale scorretta pratica commerciale può avere qualche rilevanza anche nel contenzioso contrattuale. Tanto più che, nella materia dei contratti del consumatore, accanto all'azione individuale (nella quale pure potrebbe talvolta tornare utile, nei limiti accennati, un'indagine sul punto) esiste l'azione inibitoria di cui all'art. 37 CdC, nell'ambito della quale l'elemento della pubblicità ingannevole può più facilmente trovare spazio e rivelarsi utile sia ai fini della dimostrazione dell'abusività, per difetto di trasparenza, di determinate clausole sia ai fini di una più efficace azione di contrasto di tale fenomeno.

Per meglio chiarire il nostro pensiero, poichè in base all'art. 35 CdC le clausole predisposte dal professionista per iscritto devono essere sempre redatte in modo chiaro e comprensibile è del tutto ovvio che se fosse proprio la pubblicità diffusa dallo stesso professionista a rendere ambiguo il contenuto di qualche clausola, tale elemento, che nell'azione individuale potrebbe restare per così dire assorbito e neutralizzato in base al principio di prevalenza della interpretazione più favorevole al consumatore (art. 35 co.2 CdC), potrebbe invece giocare un ruolo decisivo nell'ambito dell'azione inibitoria di cui all'art.37. In questa, infatti, la regola della interpretazione "contra proferentem" non trova applicazione (art. 35 co. 3 CdC), per cui la clausola di cui fosse accertata la ambiguità deve essere sic et simpliciter eliminata. Proprio l'indicata relazione tra gli artt. 35 e 37 fa intendere come l'azione inibitoria sia stata inserita nel contesto della disciplina del contratto del consumatore non tanto per duplicare i mezzi processuali a tutela del consumatore quanto per realizzare una difesa, per così dire, avanzata (e potenziata) degli interessi dei consumatori in generale. Il legislatore in tal modo riconosce alla regola della trasparenza un valore assoluto. Attraverso l'azione inibitoria si vuole che siano espunte dai testi contrattuali predisposti dai professionisti, oltre che le clausole vessatorie in senso stretto, anche tutte quelle la cui abusività consista nel fatto di essere redatte in modo non chiaro e non comprensibile, e tra queste anche quelle che in una controversia individuale potrebbero essere fatte salve attraverso una interpretazione pro consumatore.

In definitiva, la pubblicità ingannevole può interessare sia come oggetto diretto di iniziative avanti all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato sia, nell'ambito dell'azione inibitoria ex art.37 CdC, come elemento di supporto ai fini del test di abusività.

Non ci si può nascondere, peraltro, che la ricaduta della pubblicità ingannevole sulla trasparenza del testo contrattuale non sempre può essere adeguatamente contrastata con lo strumento dell'azione inibitoria di cui all'art. 37 CdC. Con questa, infatti, si può ottenere che sia inibito l'uso di determinate clausole, non anche l'obbligo di inserimento di altre. E talvolta la pubblicità ingannevole è utilizzata proprio per indurre i potenziali clienti ad attribuire ai corsi reclamizzati qualità o utilità (ad es. accreditamento del corso ovvero possibilità di conseguire attraverso il corso un titolo dotato di valore legale) su cui il contratto è muto o reticente. E' evidente che in questo caso l'unico mezzo di contrasto è costituito dalla denuncia all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

Comunque sia, considerati gli scopi della presente ricerca, che dovrebbe far capo ad una serie di indicazioni su linee di comportamento da suggerire agli operatori del settore per determinare, nelle loro prassi, una svolta virtuosa, non è chi non veda come uno degli obiettivi di questa operazione debba essere quello di ottenere che la lettura del testo contrattuale consenta al potenziale cliente di conoscere (in positivo e in negativo) tutti gli elementi che qualificano il corso (con la duplice indicazione, ad es., corso accreditato - corso non accreditato, con relative caselle, una delle quali da annullare ai fini della individuazione dell'una o dell'altra ipotesi) e che in questa prospettiva la capacità decettiva della pubblicità ingannevole non può essere trascurata.

Di qui l'opportunità di uno sguardo anche su questo versante e in particolare su quelle pratiche che più facilmente possono inculcare nel consumatore, prima che questi abbia modo di leggere il testo contrattuale da sottoscrivere, false idee ed aspettative che, una volta formatesi, siano capaci di produrre un qualche indebolimento della capacità critica dello stesso di fronte a possibili reticenze od oscurità del testo propostogli.

Per quanto concerne il settore dei corsi di formazione, la pubblicità deve essere giudicata alla stregua dei parametri ricavabili dagli artt. 21 e 22 CdC: caratteristiche del corso, e specificamente natura e modalità di esecuzione dell'insegnamento, metodo della prestazione, idoneità allo scopo, descrizione, risultati che si possono ottenere attraverso la frequenza dei corsi, risultati e caratteristiche di prove e controlli effettuati, valore degli

eventuali attestati rilasciati alla fine dei corsi proposti, presenza o meno di accreditamento e, in caso positivo, indicazione degli estremi del relativo provvedimento. Senza mai dimenticare che i soggetti cui si rivolge questa pubblicità sono per lo più giovani desiderosi di trovare, attraverso l'iter formativo, la loro prima occasione di lavoro e cioè che l'oggetto del contratto non è un bene voluttuario ma uno strumento di realizzazione e promozione della persona su un fronte di valore primario, quale quello del lavoro.

Alla stregua di questi parametri molta pubblicità del settore, in gran parte diffusa attraverso la rete Internet, meriterebbe giudizi assai severi.

Talvolta compaiono formule quali "Formazione Professionale Riconosciuta" senza che segua alcuna indicazione esplicita del valore e della provenienza del supposto "riconoscimento". Come si è detto i corsi di formazione operano normalmente in regime di "presa d'atto" e non di "riconoscimento", per cui questo termine, ove anche usato in luogo di quello più appropriato di accreditamento, dovrebbe essere sempre accompagnato dall'indicazione degli estremi del relativo provvedimento e dell'autorità da cui esso promana o, altrimenti, totalmente evitato.

Altrove, nelle pagine home di alcuni siti della rete, si leggono espressioni quali "la nostra qualità è certificata" senza alcun riferimento alla fonte e all'oggetto della asserita certificazione o (come in qualche caso) con rinvio, a mezzo di apposito link, ad altra "schermata" in cui appaiono riferimenti a certificazioni (ad es. agibilità dei locali, nulla osta igienico sanitario, sicurezza dei luoghi di lavoro ecc.) che nulla hanno a che vedere con la qualità dell'insegnamento, che è quella a cui il destinatario della comunicazione è istintivamente portato a pensare. Simili comunicazioni, considerato l'atteggiamento mentale di chi le riceve, vanno considerate ingannevoli. Qualche volta si rinviene un riferimento alle certificazioni CSQ-ISO 9000 o 9001. Che significato possono avere dette certificazioni in rapporto agli interessi didattici dell'iscritto? La certificazione ISO 9001 riguarda la qualità dei beni o servizi prodotti dall'azienda solo in base a indici di qualità della gestione aziendale, non già in base ad indici di qualità didattica.

Naturalmente non c'è nulla di scorretto nell'esibizione di certificazioni di tal genere, che ai fini della scelta del consumatore costituiscono pur sempre utili referenze. Ma non si può non vedere come farle precedere (per lo più su un'altra "pagina" che è solitamente quella di apertura del sito) dalle parole "la nostra qualità è certificata" senza ulteriori specificazioni, isolando e decontestualizzando ad arte tale messaggio, può facilmente comunicare al destinatario la falsa idea che oggetto della vantata certificazione sia proprio la qualità didattica dell'insegnamento.

Nel sito di una scuola di specializzazione che organizza corsi di estetista, si promette il rilascio, a fine dei corsi, di "attestati legalmente riconosciuti" ovvero di "attestati validi a tutti gli effetti di legge". Anche queste espressioni appaiono fuorvianti. La legge n.1 del 1990 prevede che la qualifica professionale di estetista si consegue, dopo l'espletamento dell'obbligo scolastico, attraverso un esame teorico pratico al quale si può essere ammessi dopo un corso di formazione e di specializzazione (ovvero per altre vie che qui non interessano). Gli attestati rilasciati dagli istituti che organizzano i corsi di formazione e specializzazione possono, quindi, essere considerati "validi" tutt'al più ai fini dell'ammissione all'esame teorico pratico previsto dalla legge. Definirli "legalmente riconosciuti" o "validi a tutti gli effetti di legge" può generare la falsa idea di titoli di per sé abilitanti o comunque di per sé dotati di un autonomo valore legale. Nello stesso sito si afferma che la scuola organizza "corsi autorizzati" senza alcuna specificazione riguardo agli estremi di detto provvedimento se non l'indicazione dell'ente territoriale (nella specie una regione a statuto speciale) da cui l'atto promana, per cui non si può escludere che quella che viene denominata "autorizzazione" sia in realtà una mera "presa d'atto".

Tutte queste insufficienti o fuorvianti comunicazioni, se ed in quanto non completate o corrette in forma adeguata (e cioè "in modo chiaro e comprensibile") nei testi contrattuali, possono generare quel difetto di trasparenza, con riguardo alla determinazione dell'oggetto del contratto e all'adeguatezza del corrispettivo che, se presente, può attrarre anche tali elementi nella sfera del giudizio di vessatorietà o comunque in quella propria dell'intervento inibitorio di cui all'art. 37 CdC. In ogni caso, si tratta di fenomeni che proprio in una sede come questa, preordinata alla promozione di prassi commerciali virtuose, si dovrebbe studiare di neutralizzare attraverso la costruzione e diffusione di modelli contrattuali concepiti secondo criteri di completezza dell'informazione, che non lascino spazi a possibili inganni o equivoci. Tanto più questo occorre fare quando risulti, come presto vedremo, l'uso frequente di comunicazioni pubblicitarie non soltanto studiatamente incomplete o suggestive, ma addirittura non veritiere.

Un'interessante rassegna di casi del genere è reperibile nell'archivio dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

Un esempio eclatante è quello di un centro di formazione che è stato sanzionato per aver vantato come propria esclusiva, battezzandolo con la propria denominazione commerciale, un metodo didattico presentato come peculiare ("metodologia XX a garanzia di qualità") e particolarmente rinomato sul mercato (accreditando questo messaggio con la pubblicazione di false inserzioni di offerte di lavoro indirizzate specificamente a persone "formate" con quel metodo, come ad es. "Palestra cerca massaggiatore con preparazione XX"), salvo riconoscere, nel corso dell'istruttoria avanti all'Autorità, di non avere una precedente esperienza nel settore della formazione essendo un centro di nuova costituzione. Lo stesso centro è stato sanzionato per aver usato nella propria pubblicità le parole "docenti e strutture accreditate dalla Regione x", in parte prive di senso (in quanto non esiste un accreditamento dei docenti) in parte non veritiere (non avendo il centro de quo mai ottenuto alcun accreditamento di propri corsi) ed in ogni caso palesemente ingannevoli.

Evidentemente la pubblicazione delle false offerte di lavoro è un fatto che si consuma in un ambito del tutto estraneo al momento contrattuale vero e proprio, ed è pertanto perseguibile soltanto col mezzo della denuncia all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato. Ma il non veritiero riferimento all'accREDITAMENTO può avere una ricaduta sul contratto, se nel testo predisposto dal centro non risultasse precisato "in modo chiaro e comprensibile" (ad es. nel modo più sopra suggerito) che il corso non è accreditato.

Un altro caso ricavato dalla medesima fonte è quello di una associazione che organizza corsi per sommelier e li reclamizza presentandosi come l'unica associazione sul territorio nazionale in grado di rilasciare "la qualifica di sommelier", nel che è stato ravvisato un duplice contenuto ingannevole vuoi per la falsità della vantata esclusiva (essendo risultata l'esistenza di altre associazioni, anch'esse riconosciute, che organizzano corsi per sommelier di pari valore giuridico) vuoi per la ambiguità della espressione "qualifica di sommelier" che, unita al primo elemento, può far pensare ad un valore legale di tale qualifica, invece insussistente per la vigente legislazione nazionale. Anche in questo caso, per impedire che l'abuso del mezzo pubblicitario abbia effetto anche al momento del contratto, occorrerebbe che i testi contrattuali fossero opportunamente integrati mediante l'inserimento di un opportuno avvertimento circa il fatto che la qualifica di sommelier non ha, nella vigente legislazione nazionale, alcun valore legale. Prescindendo da questo esempio specifico e ragionando in termini più generali sarebbe sommamente auspicabile che la modulistica precisasse sempre, mediante l'inserimento di indicazioni alternative (col sistema delle caselle, come si è già proposto a proposito della presenza o meno del c.d. accREDITAMENTO), se l'attestato di fine corso ha o non ha un valore legale, e,

nel primo caso, se tale valore è riconosciuto a livello locale o nazionale, in modo che, su tutto questo, il contratto abbia sempre un contenuto espresso e univoco.

A questo proposito, assai interessante è in caso di un centro di formazione sanzionato per aver pubblicizzato corsi per terapisti della riabilitazione, dicendosi "autorizzato" dalla regione e promettendo il rilascio di un "titolo equipollente al diploma universitario di fisioterapista...", cosa non possibile dal momento che in base al D. lgs n. 502 del 1992, che ha disposto il riordino della disciplina in materia sanitaria, il fisioterapista è qualificato come "operatore sanitario in possesso di diploma universitario" e che un regime di equipollenza è stato previsto solo in via transitoria per i diplomi e attestati rilasciati in base alla precedente normativa e non anche, a regime, per quelli rilasciati in epoca successiva a seguito della frequenza di corsi professionali di livello regionale, che, se pur del tutto legittimi nel quadro delle attività di formazione professionale gestite dalle regioni, non per questo possono essere equiparati, quanto a tipologia di insegnamento, finalità dei corsi e valore dei titoli rilasciati, con quelli di livello universitario.

Anche l'abuso della denominazione di "Università" è stato frequentemente sanzionato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato. La denominazione "Università" è riservata per legge, ai sensi dell'art.10 co.1 del D.L. 1 ottobre 1973 n. 580 convertito con modificazioni in L. 30 novembre 1973 n. 766, alle università statali e a quelle non statali riconosciute per rilasciare titoli aventi valore legale. Allo stesso modo, i titoli di studio universitari sono soltanto quelli previsti per legge e possono essere conferiti, con le modalità e nei casi indicati dalla legge stessa, soltanto dalle istituzioni universitarie statali e non statali riconosciute. Un abuso di tale denominazione nei messaggi pubblicitari può creare aspettative non corrispondenti alla realtà da parte dei consumatori sulla natura giuridica dell'operatore, sulle caratteristiche dell'attività da esso svolta e, soprattutto, sul valore legale dei titoli conseguibili attraverso la frequenza dei corsi. In questi casi sarebbe auspicabile che l'uso della denominazione Università, quando legittimo, fosse accompagnato sempre dalla indicazione del provvedimento di riconoscimento, come pure che la modulistica contrattuale non fosse poi reticente sul valore degli attestati di fine corso e contenesse sempre indicazioni espresse e univoche in proposito, inserite nei modi sopra esemplificati.

La regola della trasparenza: nel contratto

Passando ora ai testi contrattuali esaminati, deve osservarsi come anche in questi la regola della trasparenza sia assai frequentemente disattesa e aggirata. Un tratto comune a molti contratti appare essere la scarsa, generica o addirittura nulla indicazione del contenuto specifico dei corsi proposti. Molto spesso il contratto è costituito da una scheda di adesione, recante indicazioni per lo più di ordine anagrafico, cui è allegata, o aggiunta in calce, una serie di clausole di natura contrattuale e/o regolamentare (solitamente qualificate come condizioni generali di contratto).

Raramente è presentata una articolata descrizione dei contenuti del corso vuoi con riguardo alle materie oggetto di insegnamento vuoi con riguardo alle modalità di svolgimento dei corsi e alle metodologie didattiche utilizzate, riducendosi la determinazione dell'oggetto del corso alla mera indicazione di un certo profilo professionale oppure, come si è osservato in un caso, alla scarna indicazione che oggetto del contratto sarà la "offerta di servizi didattici". Raramente viene presentato il programma del corso, con indicazione delle materie di insegnamento e del calendario delle lezioni ovvero con precisazione delle modalità di svolgimento dei corsi e delle metodologie didattiche utilizzate.

Più nello specifico, nei testi esaminati si segnala in primo luogo una prassi decisamente scorretta (e nondimeno abbastanza diffusa) consistente nel relegare il momento informativo al di fuori del contesto del documento che viene sottoscritto dalle parti, e ciò

mediante la predisposizione e l'inserimento di una dichiarazione con cui il cliente riconosce di aver ricevuto in un momento precedente ogni utile informazione riguardo all'oggetto del corso.

In un testo predisposto da una società che organizza corsi di "Visual Merchandiser" al punto 2 (oggetto del corso) si legge: "a) Il sottoscritto dichiara di aver preso accurata visione e di essere stato ampiamente edotto dei contenuti e delle caratteristiche del corso, avendo avuto una esauriente spiegazione dall'incaricato della... (segue la denominazione della società). b) Dichiara inoltre di aver preso parimenti visione delle modalità di organizzazione e di svolgimento del corso e specificatamente: - flessibilità di inizio corso; - variabilità degli orari e del luogo di frequenza del corso, per causa di forza maggiore o ragioni di opportunità a vantaggio degli allievi; variabilità della durata del corso...". Il fatto che l'aspirante allievo dichiari di "aver preso visione" dovrebbe far intendere che i contenuti e le caratteristiche del corso siano descritti in altro documento, ma nel documento che viene sottoscritto dalle parti non v'è nulla che dia la certezza dell'esistenza di un altro documento scritto che contenga quelle informazioni ed il fatto che lo stesso, se pur esistente, non sia sottoscritto dalle parti e neppure allegato priva l'allievo di ogni possibilità di difesa a fronte di possibili difformità della prestazione ricevuta rispetto a quella dovuta. Tra l'altro la denominazione usata ("Visual Merchandiser"), in assenza di una sua traduzione in lingua italiana, richiederebbe una puntuale descrizione dell'attività corrispondente. Nessuna informazioni relativa al personale docente viene data nel modulo.

In modo quasi identico nei testi predisposti da un'altra società che organizza corsi per "addetto pasticceria", per "assistenza all'infanzia", per "assistenza anziani" ed altri ancora, si legge "Il richiedente...dà atto...di avere preso accurata visione e di essere stato reso ampiamente edotto dei contenuti e delle caratteristiche del corso richiesto: in particolare del programma da svolgere, delle materie, dello svolgimento teorico e pratico dell'insegnamento, degli specifici obiettivi di formazione per l'inserimento nelle realtà lavorative connesse, il tutto come da materiale illustrativo esaminato ed esaurientemente spiegato dall'incaricato dell'istituto". Anche in questo caso l'aspirante allievo dichiara poi di aver preso visione "delle modalità di organizzazione e svolgimento del corso e specificatamente: flessibilità della data di inizio...variabilità degli orari per causa di forza maggiore o ragioni di opportunità a vantaggio degli allievi...variabilità della durata complessiva del corso ecc. ecc." In calce al modulo concernente il corso per "addetto pasticceria" compare un elenco di allegati consegnati al cliente e tra questi un documento, la cui denominazione ("presa visione per accettazione del programma del corso") autorizza più di qualche dubbio sul suo contenuto informativo (è il programma o solo la dichiarazione di presa visione per accettazione?). Il modulo concernente il corso per "assistenza anziani" sembrerebbe meglio corredato dal punto di vista informativo, visto che è accompagnato da un "diagramma" e da un "programma" del corso, peraltro piuttosto generici. Anche qui nessuna informazione relativa al personale docente.

Più correttamente il testo predisposto da una società che offre stages per "conduttrice televisiva" è corredato di un allegato che contiene la "Descrizione del servizio", ma anche in questo caso, dopo una premessa in cui si dichiara che il corso "è diretto" da una nota presentatrice televisiva (di cui si fa il nome), non si fornisce alcuna informazione sul personale docente.

Nel testo predisposto da una società che propone stages per "animazione/assistenza turistica" si risolve il problema con uno stratagemma tautologico ("Gli stages si articoleranno su lezioni in full immersion durante tutta la giornata alternando lezioni teoriche e pratiche, volte a fornire all'utente le conoscenze teorico/pratiche utili per l'esercizio della attività di animatore/assistente turistico presso strutture ricettive"). Nessuna notizia sul personale docente.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

Altro testo, predisposto da una società che organizza corsi per "consulente turistico", alla voce "programma di studio", riporta la dichiarazione del contraente "di aver preso visione del programma del corso...di essere a conoscenza delle sue modalità, delle materie insegnate, delle esercitazioni previste ed in genere delle tecniche e degli strumenti didattici" mentre in altra parte del documento si legge, alla voce "assistenza didattica", che "l'istituto mette a disposizione dell'iscritto, senza ulteriori oneri, il materiale didattico, i propri insegnanti e le aule nei tempi e modi previsti da ogni corso".

Sicché, considerato che in nessun luogo del documento si fa riferimento esplicito ad un ciclo di lezioni e che la sola indicazione, nel frontespizio, di un "luogo di frequenza" con indicazione peraltro dei soli giorni di sabato dalle ore 14,30 alle ore 18,30 (senza alcuna indicazione del monte ore totale) non esclude che quel luogo e quelle ore siano destinati alla sola "assistenza didattica", è legittimo il dubbio che il corso non si svolga attraverso vere e proprie lezioni, ma solo mediante fornitura di materiale didattico e incontri con tutors per chiarimenti, correzioni e verifiche. L'ambiguità del documento predisposto da questo operatore non può certamente essere sanata dalla dichiarazione del contraente riportata all'inizio. Anche qui nessuna informazione sul personale docente.

Il testo predisposto da una società che offre corsi di vario genere, tra cui un corso di "massaggio sportivo", presentati come "corsi propedeutici programmati per l'insegnamento a distanza" è più chiaro nella descrizione delle modalità di svolgimento dei corsi ("invio a mezzo posta o consegna al domicilio dell'allievo di materiale didattico...e correzione dei compiti inviati dall'allievo...ove i compiti siano previsti nel corso dell'insegnamento prescelto") ma altrettanto insoddisfacente per quanto riguarda il contenuto del piano di studio, che il contraente "dichiara di conoscere ed accettare", e riguardo al personale docente, cui non viene fatto alcun riferimento.

Una notissima società che si occupa soprattutto di corsi di recupero, nella "descrizione del servizio", indica la durata "massima" degli "incontri collettivi" e il numero "massimo" di incontri settimanali, senza indicare i minimi, per cui non si garantisce all'allievo il minimo di incontri e di durata degli stessi occorrente per le sue esigenze di apprendimento.

Nel testo predisposto da una società che offre corsi di "introduzione alla pubblicità" si parla genericamente di "dispense che verranno consegnate all'inizio dello stage" ma il testo stesso non dà poi una descrizione delle modalità di svolgimento dei corsi che assomigli anche lontanamente ad uno "stage", anzi fa intendere il contrario visto che in altra parte recita: "I corsi di formazione vengono tenuti di sabato per una durata minima di 4 mesi".

Altrettanto vaghe, se messe in relazione l'una con l'altra, le seguenti clausole: "L'iscritto si impegna a frequentare assiduamente il corso", "Dopo aver completato il corso di studio, al candidato verrà rilasciato l'attestato di frequenza...", "La Direzione favorisce tempi più lunghi per chi non dovesse superare il corso". Dal combinato disposto delle quali dovrebbe dedursi l'esistenza di un esame, di cui peraltro non si parla mai, per cui anche la promessa di "tempi più lunghi" sfuma in qualcosa di assolutamente indeterminato (tanto più che la parola "favorisce" sembra rimettere ogni decisione al riguardo alla insindacabile discrezionalità della Direzione). Anche in questo caso la scarsa chiarezza e comprensibilità del testo contrattuale attiene precipuamente alla "determinazione dell'oggetto del contratto".

Analogamente, in altre proposte contrattuali, si usano formule del tutto generiche con cui si assicura la messa a disposizione dell'allievo degli insegnanti e del materiale didattico "che la Direzione riterrà opportuno predisporre" oltre che la correzione dei compiti "eventualmente assegnati".

Altre volte la mancanza di chiarezza e comprensibilità attiene al corrispettivo. Ad es. si legge in un testo: "Si formula riserva di eventuali aumenti relativi alla quota di frequenza per svalutazioni del potere di acquisto della moneta" senza alcuna specificazione

riguardo alle modalità di indicizzazione; e subito dopo: "L'Istituto è autorizzato a richiedere un contributo spese, visto ed accettato alla firma del presente contratto, a coloro che sostengono esami di idoneità, maturità, qualifica, ammissione e integrazione". A parte l'intrinseca vessatorietà di simili clausole (di cui si dirà in seguito), ciò che qui si vuole sottolineare è la loro mancanza di chiarezza ai sensi sia dell'art. 35 che dell'art.34 co.2 CdC.

Analoghe riserve possono esprimersi sulla clausola "se durante l'anno scolastico venisse ordinata dalle autorità competenti l'aumento degli onorari ai professori, nella stessa misura l'istituto si riserva il diritto di aumentare la retta scolastica" che appare in altro testo, anch'essa censurabile sotto il profilo del difetto di trasparenza, oltre che (come si dirà più avanti) sotto quello della vessatorietà.

Nel modulo d'iscrizione predisposto da un centro di tecnologie aziendali si riconosce al contraente la facoltà di rateizzare il pagamento del corrispettivo convenuto "maggiorato di quanto previsto nel listino in vigore" senza che di questo listino esista traccia nel contratto o che in questo sia presente un qualsivoglia riferimento ad una diversa fonte di conoscenza. Anche in questo caso la clausola risulta viziata per difetto di chiarezza.

Il forte deficit di trasparenza rilevabile negli esempi appena fatti costituisce una insidia seria per il consumatore perchè determina un alto grado di casualità nella sua scelta. L'utente, nei casi citati, non è in grado di valutare la qualità e quindi l'utilità del corso che gli viene proposto e spesso non è neppure in grado di capire quali saranno le modalità di svolgimento del corso e, quindi, il tipo di impegno (anche di tempo) richiesto. E' ovvio che in queste condizioni gli è difficile anche valutare l'adeguatezza del corrispettivo quand'anche questo sia esattamente determinabile a priori (cosa che, come si è visto, non sempre accade).

Per evitare tutto questo occorrerebbe, in primo luogo, bandire dai testi contrattuali quelle formule di rinvio, sotto forma di dichiarazione di scienza del consumatore, che servono in definitiva ad escludere dal testo del contratto una serie di elementi che hanno riguardo proprio con la determinazione dell'oggetto del contratto stesso e segnatamente con la determinazione della prestazione del professionista, che in questo modo si presenta come un qualcosa di fluido e indefinito. Parimenti da bandire sono tutte le clausole con le quali gli operatori del settore si riservano di variare i programmi, le date e il numero delle lezioni ovvero di richiedere ulteriori esborsi di denaro all'allievo, senza predeterminare in modo chiaro e comprensibile le condizioni ed i limiti di esercizio di tali facoltà, costringendo così la controparte ad accettare, per così dire, "alla cieca" una serie di eventi futuri e incerti.

Sempre in tema di trasparenza va rilevato come sovente i testi contrattuali presentino indicazioni affatto generiche circa il rilascio, a fine corso, di un attestato di frequenza e, soprattutto, circa il suo valore. In alcuni casi si dichiara che l'attestato sarà valido "in conformità degli usi consentiti dalla legge vigente" o "dalle vigenti disposizioni governative". In alcuni casi si usa il termine "diploma" che fa pensare ad un vero e proprio titolo di studio, non conseguibile attraverso un semplice corso di formazione (salvo che non si tratti di formazione post universitaria), e che pertanto può ingenerare la falsa idea di un suo qualche valore legale, in realtà insussistente. Raramente si rinviene la precisazione (talvolta opportunamente evidenziata in neretto) che "l'attestato è atto di natura privata, senza riconoscimento da parte degli enti pubblici". Insomma, questa, che dovrebbe essere la regola, costituisce nella prassi corrente solo una rara eccezione.

In alcune proposte contrattuali viene prospettata un'alta probabilità o addirittura certezza di successivi sbocchi lavorativi, e ciò il più delle volte con espressioni dal contenuto obiettivamente ambiguo, come, ad es., quelle con cui si promette l'impegno a segnalare, una volta terminato il corso, i propri allievi a non precisati enti, o a segnalare "opportunità di colloqui di lavoro nei tempi e modi in cui provengono da istituti o aziende private"; oppure genericamente la "possibilità di occupazione"; od ancora a segnalare

l'allievo "ad agenzie del settore" o l'inserimento in non precisate mailing list o banche dati. Analogamente taluno prospetta la possibilità di ammissione degli allievi a non precisati tirocini "a partire dalla disponibilità delle Strutture" con locuzione generica e allusiva. Tutte queste formule andrebbero bandite dai testi contrattuali predisposti dagli operatori del settore. E' evidente che simili impegni, attesa la loro genericità, non sono neppure idonei a costituire vere e proprie obbligazioni a carico del professionista, tanto più quando ciò sia escluso in altre parti del contratto, in modo diretto o indiretto (come ad es. quando si precisi, in positivo, quali servizi e prestazioni siano comprese nel corrispettivo pagato dall'allievo). Ciò non toglie che la presenza di simili espressioni nel corpo del contratto può in concreto esercitare una forte suggestione atta ad ingenerare false aspettative nel contraente consumatore, che - non si dimentichi - è solitamente un giovane in cerca di prima occupazione, tendenzialmente portato a compiere le proprie scelte sulla base di tale legittima aspirazione. Come si vede a disattendere la regola della trasparenza non è solo la reticenza, ma qualche volta la ridondanza dei testi.

Nei formulari analizzati compare spesso una clausola qualificata come "garanzia di profitto", in base alla quale il discente acquisirebbe il diritto di frequentare gratuitamente altro corso analogo laddove "...non ottenesse un risultato soddisfacente...". Non viene però stabilito a priori nessun criterio oggettivo e procedurale in base al quale poter determinare il livello, soddisfacente o meno, dei risultati ottenuti dall'allievo. Va da sé che l'eccessiva indeterminatezza del contenuto di tale impegno, soprattutto in ordine alla possibilità in concreto di valutare l'offerta formativa, rende tale clausola di fatto priva di contenuto. Anche in questo caso, insomma, lo scopo sembra soltanto quello di creare nel contraente consumatore, attraverso l'uso suggestivo della parola "garanzia", la falsa sicurezza di un risultato utile. In questo esempio c'è qualcosa di troppo e qualcosa di troppo poco ed il risultato, ancora una volta, è un difetto di trasparenza.

Meglio sarebbe che clausole del genere, difficilmente emendabili, venissero radicalmente bandite.

Qualche volta si rinvengono clausole redatte in modo non comprensibile. Si legge ad es. in un testo contrattuale predisposto da una società che offre corsi di introduzione alla pubblicità: "Per contratti stipulati presso sedi commerciali della Soc. X, per cause di forza maggiore, il contratto potrà essere transato con il pagamento del 33% del totale importo entro 7gg dalla data dell'iscrizione". Il tenore della clausola è a dir poco ermetico e solo con grande sforzo la si può interpretare come previsione di una facoltà di recesso (peraltro onerosa) per causa di forza maggiore.

Parimenti carente sotto il profilo della comprensibilità la clausola che compare nel modulo di iscrizione predisposto da un istituto di moda che dopo avere disposto che "L'importo totale del corso deve essere pagato per intero anche se l'allievo/a non inizi o cessi la frequenza per qualsiasi causa..." prevede che "La clausola non ha effetto nel caso di alunno/a che frequenta la scuola dell'obbligo, iscritto al 1° anno del nostro istituto prima della conclusione dell'anno scolastico, che non venga promosso."

Le clausole

Passando all'esame della modulistica sotto il profilo della vessatorietà in senso stretto, va osservato che gli elementi di criticità che si colgono sono solo in parte specifici del settore.

Possono considerarsi problematiche specifiche del settore, oltre quelle attinenti la insufficiente informazione dell'utente sull'oggetto del contratto e sul valore legale degli attestati di fine corso, di cui ci si è già detto, se pure da un diverso punto di vista, nel paragrafo precedente, e le altre di cui si è detto nella stessa sede: le riserve di flessibilità e/o variabilità (assai frequenti nei testi esaminati) relativamente a date e luoghi di svolgimento dei corsi, che, se non bilanciate da una corrispondente facoltà di recesso

dell'allievo, possono entrare in conflitto con l'art.33 lett. m CdC; le riserve di annullamento del corso che potrebbero porsi in contrasto con l'art. 33 lett. d CdC; modalità di pagamento del corrispettivo che possano determinare un significativo squilibrio a carico del consumatore laddove questi possa trovarsi costretto a pagamenti non dovuti per azionare un diritto a rimborso (una sorta di solve et repete); riserve di variazione del corrispettivo non accompagnate dal riconoscimento di una corrispondente facoltà di recesso dell'allievo nei termini indicati dall'art. 33 lett. o CdC ; riserve di affidamento del servizio a terzi (v. art. 33 lett. s CdC).

Problematiche non specifiche del settore sono invece quelle relative a: qualificazione della domanda di iscrizione come proposta irrevocabile senza determinazione di un termine; clausola conciliativa obbligatoria; clausola compromissoria; foro competente; esclusione, elusione o limitazione della facoltà di recesso.

Fatta questa premessa, esaminiamo alcuni esempi.

Clausole vessatorie: casistica

Flessibilità dei corsi e variabilità del corrispettivo

Incidentalmente si è già fatto cenno a qualche clausola con cui si prevedono forme varie di "variabilità" e/o "flessibilità" dei corsi. Talvolta è prevista la "variabilità della durata del corso in relazione al completamento della formazione", normalmente realizzabile in un certo numero di ore "aumentabili o diminuibili in misura ragionevolmente proporzionata alla realizzazione dell'obiettivo formativo"; talora detta variabilità è messa in relazione al "numero di partecipanti al corso" ed è "concordabile al raggiungimento della completa conclusione del programma del corso". Altre volte il professionista si riserva "di effettuare variazioni di orari, se necessarie...". Oltre che sotto il profilo, già trattato, del difetto di trasparenza, e proprio per effetto di questo (e segnatamente per la indeterminabilità delle motivazioni indicate come possibile giustificazione di tale ius variandi) simili clausole sono censurabili anche sotto il profilo specifico della vessatorietà. E ciò in primo luogo per il significativo squilibrio di diritti e obblighi che esse creano in danno del consumatore (art. 33 co.1 CdC) e in secondo luogo per contrasto con l'art. 33 co.2 lett. m) CdC. laddove con esse si consente al professionista di modificare unilateralmente le caratteristiche del servizio senza un giustificato motivo indicato nel contratto.

Sempre in tema di indeterminatezza della prestazione dovuta dal professionista si segnala l'inserimento di clausole decisamente ambigue con riferimento al termine iniziale dell'esecuzione della prestazione del professionista. In molti casi infatti, l'istituto si riserva la facoltà di iniziare i corsi di studio entro sei, sette od anche dodici mesi dalla sottoscrizione del contratto: ciò rappresenta sicuramente un marcato squilibrio tra diritti ed obblighi derivanti dal contratto, in violazione del co.1 dell'art. 33 CdC.

In un caso l'ente promette l'attivazione del corso entro sette mesi dalla sottoscrizione al verificarsi però della condizione del raggiungimento "nel luogo prescelto di un numero sufficiente di iscrizioni" (peraltro nemmeno specificato); decorso tale termine, il contratto si intenderà risolto, sempreché, però, il consumatore provveda all'invio di raccomandata con la quale comunichi l'intenzione di avvalersi di tale facoltà. In difetto, il contratto rimane in vigore sino alla successiva (ed eventuale) comunicazione di inizio corsi. La vessatorietà di tale clausola va ricercata nel disposto delle lettere d) e v) del citato art.33 CdC, poiché una siffatta clausola consentirebbe al professionista di mantenere in vita, senza limite di sorta, l'obbligazione dedotta (condizione meramente potestativa).

In alcuni contratti è prevista la possibilità, riservata all'insindacabile valutazione dell'ente formatore, di affidare la gestione o la prosecuzione della gestione del corso stesso ad "analoghi istituti". Appare evidente che la assoluta indeterminatezza in ordine

ai criteri di scelta, all'identità dell'affidatario e alle caratteristiche dello stesso attribuiscono a tale clausola il carattere di vessatorietà, ex art.33 co 2 lett. s) CdC, per il quale si presumono tali (fino a prova contraria) le clausole che hanno per oggetto, o per effetto, di consentire al professionista di sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, anche nel caso di preventivo consenso del consumatore, qualora risulti diminuita la tutela dei diritti di quest'ultimo.

Si è già segnalato il caso, quasi paradossale, di un istituto che si riserva il diritto di modificare unilateralmente ed in misura proporzionale (ma senza determinazione alcuna), il prezzo finale del corso laddove imprecisate "autorità competenti" abbiano disposto l'aumento degli onorari dei docenti. La vessatorietà di tale clausola appare evidente alla luce del disposto dell'art. 33 co 2 lett. o) CdC che prevede tale declaratoria ove si stabilisca la possibilità per il professionista di aumentare il prezzo del bene o servizio, senza facoltà di recesso per il consumatore, anche se il prezzo stesso risulti eccessivamente elevato rispetto a quello iniziale.

Modalità di pagamento del corrispettivo

Solitamente il contraente effettua un primo pagamento a titolo di quota di iscrizione ed un secondo pagamento a titolo di corrispettivo o retta. Per quest'ultima è normalmente prevista la possibilità di pagamento rateale. In alcuni casi il testo predisposto dal professionista impone al contraente, per usufruire della rateizzazione, la sottoscrizione per accettazione di tratte. Questo sistema può generare un grave squilibrio in danno del consumatore perché le tratte possono essere cedute a terzi e, grazie alla loro astrattezza, possono essere efficacemente azionate nei confronti del debitore cambiario senza che questi possa sollevare eccezioni anche quando nel rapporto interno con l'ente formatore, in ipotesi di inadempimento di quest'ultimo, potrebbe legittimamente sospendere i pagamenti o addirittura pretendere il rimborso di quanto già versato.

La proposta irrevocabile

Anche in ordine alle modalità di perfezionamento del contratto è possibile ravvisare degli elementi di vessatorietà. La veste formale per lo più prescelta è quella della proposta irrevocabile da parte del consumatore: proposta che il professionista si riserva di accettare, più spesso, in termini ampi (centoventi giorni), decorsi i quali si prevede la facoltà di revoca del consumatore ma a fronte del pagamento di somme determinate "a titolo di copertura spese accessorie"; in tali ipotesi, talora, si riconosce il diritto alla restituzione delle somme già versate a titolo di iscrizione o garanzia (detratte però le "spese" di cui sopra) ma escludendosi un analogo diritto per il consumatore: clausola da considerarsi vessatoria alla luce del disposto della lett. e) del citato art. 33.

Talvolta la proposta di contratto del consumatore viene qualificata proposta irrevocabile senza che sia previsto un termine entro il quale la controparte debba comunicare l'accettazione: evidente in questo caso il conflitto con l'art.1329 CC che per risalente e costante giurisprudenza si risolve considerando in tal caso la proposta come proposta "pura e semplice" e pertanto revocabile a norma dell'art. 1328 CC. Diversamente da quanto altrove opinato, non sembra che sia invocabile in questo caso il disposto dell'art.33 co2 lett.d CdC, che parrebbe riferirsi a squilibri attinenti la fase dell'esecuzione del contratto piuttosto che al meccanismo di formazione del contratto.

Diritto di recesso

Un dato caratteristico di buona parte dei moduli contrattuali analizzati appare essere la presenza di una clausola relativa al diritto di recesso dal contratto. Si annota innanzitutto come di frequente si faccia confusione tra un diritto di recesso tout court (ex art. 1373 cod. civ.) e quello espressamente previsto dalla normativa sui contratti conclusi al di fuori dei locali commerciali, realizzando una sostanziale commistione tra i

due istituti; non è infrequente infatti trovare clausole relative al diritto di recedere che contengono elementi dell'uno e dell'altro: clausole cioè in cui è possibile recedere nel termine di "sette" giorni (termine evidentemente non aggiornato in base alla più recente normativa) dalla sottoscrizione del contratto a fronte, però, del pagamento di una sorta di penale, pari solitamente al costo dell'iscrizione (e ciò in aperta violazione del dettato dell'art. 67 co.4 CdC), con ciò escludendosi il diritto del consumatore a vedersi restituire integralmente quanto versato.

In tutti quei moduli contrattuali in cui invece è data facoltà al consumatore di esercitare un diritto di recesso ai sensi dell'art. 1373 cod. civ. e ss., è frequente reperire una clausola in base alla quale tale diritto prevede il pagamento di una sorta di penale esclusivamente a carico del consumatore, non prevedendosi un analogo diritto a suo favore nel caso che a recedere sia il professionista: la vessatorietà di tale clausola emerge in tutta evidenza alla luce del contenuto della lett. e) dell'art.33 co.2 CdC. In alcuni casi si è notato come sia previsto il solo diritto del consumatore a vedersi restituire, al più, la quota di iscrizione versata nell'ipotesi in cui l'Ente formatore non abbia dato inizio al corso pattuito nel termine previsto (in genere, peraltro, in termini molto ampi di 120 o 180 gg), oppure nell'ipotesi in cui l'Ente stesso, a suo insindacabile giudizio, non intenda dare inizio al predetto corso. Anche in questa ipotesi si configura un netto sbilanciamento tra diritti del consumatore e quelli del professionista.

In molti casi, per contratti conclusi al di fuori dei locali commerciali, la modulistica si discosta arbitrariamente dalla disciplina dettata dal CdC. Nel modulo di iscrizione predisposto da un istituto di moda si prevede che la facoltà di recesso possa essere esercitata "comunicando il proprio dissenso a mezzo telegramma entro il termine perentorio di giorni due dalla data di sottoscrizione del contratto confermato ulteriormente da una raccomandata A.R. da recapitare alla sede dell'istituto entro il termine perentorio di giorni sette dalla data di sottoscrizione del contratto". Che si tratti di clausola applicabile ai soli contratti conclusi al di fuori dei locali commerciali dell'istituto è reso palese dall'ulteriore precisazione "La presente clausola non ha validità se l'iscrizione è avvenuta di persona in una delle sedi della scuola". Ma il termine previsto per l'esercizio del diritto non è quello di legge né con riferimento alla disciplina vigente all'epoca (D.lgs n.50/1992: sette giorni) né con riferimento a quella contenuta nel CdC (dieci giorni). Per cui, dovendosi ritenere non soddisfatto l'obbligo di informazione di cui all'art. 47 CdC, il termine per l'esercizio del diritto di recesso diviene, ex art. 65 co 3 e 4 CdC, di sessanta giorni (come già previsto, nel sistema previgente, dal combinato disposto degli artt. 5 e 6 D.lgs 50/1992). Scattano inoltre le sanzioni di cui all'art.62 CdC.

Nel modulo d'iscrizione predisposto da un centro che organizza corsi di tecnologie aziendali è genericamente prevista la facoltà di recesso del contraente entro sette giorni dalla sottoscrizione dietro versamento "oltre alla quota di iscrizione, di un'ulteriore somma di pari importo". Nel testo non si precisa se tale facoltà è riconosciuta in via generale ovvero solo in caso di contratto concluso al di fuori dei locali commerciali del centro, ma poiché questi ultimi non ne sono esclusi è evidente che, almeno per questa parte, la clausola non è in linea con le prescrizioni del CdC vuoi per l'insufficienza del termine (sette giorni in luogo di dieci) vuoi per la prevista onerosità del recesso, tassativamente esclusa dall'art. 64 CdC. Anche in questo caso risulta non soddisfatto l'obbligo di informazione di cui all'art. 47 CdC con le conseguenze previste dagli artt. 62 e 65 co 3 e 4 CdC. Se poi la si ritenesse applicabile anche ai contratti conclusi nei locali dell'azienda, la clausola si porrebbe comunque in contrasto con l'art. 33 co 2 lett. e CdC.

Arbitrato e tentativo di conciliazione

Talvolta, nei contratti esaminati, compaiono delle clausole che prevedono che eventuali controversie devano essere devolute in arbitrato (rituale od irrituale). La tendenza della

giurisprudenza dominante è di considerare vessatoria ex art. 33, comma 2°, lett. (t, C.d.C. qualsiasi clausola compromissoria, senza distinzione tra arbitrato rituale e arbitrato irrituale. La norma citata, infatti, prevede che vadano considerate vessatorie in via presuntiva quelle clausole che sanciscono, a carico del consumatore, "decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni, deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, limitazioni all'adduzione di prove, inversioni o modificazioni nell'onere della prova, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi". Le clausole compromissorie dovrebbero dunque esser ricondotte alla previsione in oggetto, in quanto sarebbero idonee a stabilire "una deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria". Uno degli scopi del codice del consumo è quello di limitare e reprimere i frequenti tentativi del professionista di approfittare del proprio potere contrattuale, così da ridurre in capo al consumatore la possibilità di esercitare efficacemente i propri diritti.

Tale scopo viene perseguito anche attraverso il rafforzamento delle garanzie processuali fondamentali riconosciute ai consumatori stessi. E' dunque plausibile ritenere che le clausole compromissorie, ed il successivo arbitrato, possano rappresentare una sorta di limitazione di tali garanzie. Spesso, infatti, gli arbitrati comportano maggiori costi, sovente a fronte della modesta entità economica del contratto, così da indurre il consumatore a rinunciare all'esercizio della propria azione; si pensi alla maggiore discrezionalità concessa agli arbitri nell'amministrare il processo; si considerino poi le limitazioni imposte alle impugnazioni dei lodi, tali da pregiudicare la facoltà di controllo delle parti. Per il vero, però, diversa dovrebbe essere la situazione in presenza di clausole che affidano la risoluzione delle controversie a un arbitrato amministrato da parte delle Camere arbitrali delle Camere di Commercio, poiché, in questo caso, sembrerebbe esclusa la presunzione di vessatorietà posta dall'art. 33 C.d.C. e ciò sulla base del dettato dell'art. 141 C.d.C. Infatti, stando alla lettura del co. 4 del citato articolo, "non sono vessatorie le clausole inserite nei contratti dei consumatori aventi ad oggetto il ricorso ad organi che si conformano alle disposizioni di cui al presente articolo." Il precedente co.3 infatti fa esplicito riferimento ad organi di composizione extragiudiziale costituiti ai sensi dell'art. 4 della legge 29 dicembre 1993 n.580 (che attribuisce, appunto, alle Camere di Commercio la facoltà di costituire le predette camere arbitrali e le commissioni di controllo per le clausole inique). Ne consegue che tra gli organi di composizione extragiudiziale della lite a cui sarebbe possibile fare ricorso, senza incorrere nella presunzione di vessatorietà, rientrano appunto quelli costituiti ai sensi della legge citata.

Analogo discorso potrebbe poi farsi con riferimento a quelle clausole in cui si prevede che eventuali controversie sorte fra le parti contrattuali devano essere precedute da un tentativo di conciliazione obbligatorio, senza specificazione della natura e qualità di detto organo. Se è pur vero che l'art. 141 C.d.C. prevede la possibilità di inserire clausole che diano luogo a procedure di composizione extragiudiziale per la soluzione di controversie sorte fra consumatore e professionista, senza che tali clausole siano ritenute vessatorie, tale facoltà dovrebbe esser limitata a quelle procedure composte innanzi ad organi come individuati e approvati dal Ministero delle Attività Produttive (o costituiti ai sensi della legge 29 dicembre 1993 n.580, dalle Camere di commercio). Si segnala, per completezza, che solo in una materia è la normativa stessa a render obbligatorio tale tentativo di composizione stragiudiziale. Ci si riferisce alle controversie tra utenti e organismi di telecomunicazioni e comunicazioni elettroniche per le quali, in virtù della legge 31 luglio 1997 n.249 e della delibera CONS 173/07, è espressamente previsto che il ricorso in sede di giurisdizionale sia improcedibile sino a che non sia stato esperito il tentativo di conciliazione innanzi al Co.re.com. competente per territorio (art.3 delibera citata); in alternativa, detto tentativo di conciliazione può esperirsi avanti gli organi di risoluzione extragiudiziale delle controversie in materia di consumo di cui al successivo art. 13 co.1 di detta delibera, cioè istituiti ex art. 141 C.d.C. co 2 (di cui all'elenco approvato dal

Ministero delle Attività Produttive) o ex co. 3 (istituiti presso le Camere di Commercio), o di cui all'art 13 co.2 (cioè avanti organismi istituiti sulla base di accordi tra operatori e associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (come previste dall'art. 137 C.d.C.).

Foro competente

In relazione all'individuazione del foro competente la giurisprudenza afferma costantemente che nei contratti fra professionisti e consumatori il foro del consumatore è foro esclusivo che si pone, rispetto alla disciplina generale del codice di procedura civile, come foro speciale. Dovrebbe essere perciò comunemente noto agli operatori del settore che la competenza stabilita normativamente è quella della residenza del consumatore e che una eventuale clausola di deroga a tale competenza è considerata vessatoria (art. 33 lett. u CdC) e per ciò stesso inefficace laddove non ne risulti una espressa pattuizione con "trattativa individuale" (art.34 co 4 CdC), con onere della relativa prova a carico del professionista stesso (art. 34 co 5 CdC), semprechè non si sia in presenza di contratti stipulati al di fuori dei locali commerciali del professionista, per i quali la competenza territoriale del giudice del luogo di residenza o di domicilio del consumatore è inderogabile, ex art. 63 CdC.

Ciò nonostante la quasi totalità dei contratti presi in esame contiene la previsione del Foro esclusivo presso la sede dell'Ente formatore. In un caso la regola viene aggirata mediante inserimento, nel modulo tipo predisposto dal professionista, di una elezione di domicilio da parte dell'allievo presso la sede del professionista stesso con onere di comunicazione di eventuale successiva modifica a mezzo di raccomandata A/R e differimento dell'efficacia di tale comunicazione fino al quindicesimo giorno dal ricevimento della cartolina di ritorno. Anche in questo caso deve ritenersi che non si tratti d'altro che di una clausola derogatoria della competenza e che, pertanto, la sua validità sia condizionata alla prova di cui all'art. 34 co 4 e 5 CdC.

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura B A R I

Parere
sulla vessatorietà delle clausole
contenute nei

CONTRATTI DI SCUOLA GUIDA

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

I contratti fra le autoscuole e l'utenza

In questa sede si prendono in considerazione le "attività di educazione stradale, di istruzione e formazione dei conducenti di veicoli a motore" e, dunque, in primo luogo quelle volte al conseguimento di una patente di guida; sono invece escluse quelle relative allo svolgimento delle "pratiche necessarie per il conseguimento dell'idoneità alla guida e per il rilascio delle patenti", che pure sono solitamente svolte dalle autoscuole, ma pongono problemi differenti dalle prime e sono regolate da diverse discipline.

La definizione di un contratto-tipo per la disciplina della composita serie di prestazioni indirizzate al conseguimento di una patente di guida - di qualsiasi categoria - esige la preliminare considerazione di alcuni dati normativi.

Il codice del consumo e la disciplina speciale dell'attività delle autoscuole

Perché il contratto tipo sia condiviso dalle associazioni rappresentative dei consumatori e delle categorie professionali interessate e raggiunga lo scopo di prevenire e limitare le possibili controversie tra l'utenza e gli operatori professionali è necessario assumere come guida e punto di riferimento imprescindibile le disposizioni generali del codice del consumo sui contratti fra operatori professionali e consumatori.

Si deve muovere dalle norme ove si stabilisce che:

- devono considerarsi vessatorie le clausole che danno luogo ad uno squilibrio significativo fra le posizioni giuridiche delle parti (art. 33);
- per operare la relativa valutazione, occorre guardare alla situazione d'insieme nella quale si inserisce il singolo rapporto e, innanzitutto, alla natura del bene o del servizio oggetto del contratto, alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione e, quindi, alla complessiva operazione negoziale (art. 34).

Nel caso dei rapporti negoziali tra le autoscuole e gli utenti, poiché si tratta di un settore che presenta aspetti di rilievo anche pubblicitario ed è oggetto di una dettagliata disciplina speciale, è indispensabile avere presente come la legge e le disposizioni regolamentari configurano i caratteri delle posizioni giuridiche delle parti. Primaria importanza hanno il Codice della strada e il Decreto ministeriale 17/05/1995, n. 317 - Regolamento recante la disciplina dell'attività delle autoscuole, emanato dal Ministero dei Trasporti. A queste fonti si affiancano diversi decreti ministeriali e circolari applicative che contribuiscono a chiarirne i contenuti.

Le relazioni tra gli operatori e gli utenti volte al conseguimento delle patenti di guida si snodano secondo articolati processi che comprendono lezioni, esercitazioni ed esami, relativamente ai quali emerge e spicca il ruolo di supervisione e controllo che la legge affida alle autoscuole e ai suoi insegnanti ed istruttori. A tal fine rilevano le seguenti disposizioni:

- ai sensi dell'art. 121 cod. strada, la patente di guida si consegue superando una prova di "verifica delle capacità e dei comportamenti" ed una prova di "controllo delle cognizioni". Gli esami sono effettuati da dipendenti della Direzione generale della M.C.T.C. (Motorizzazione Civile e dei Trasporti in Concessione), secondo direttive, modalità e programmi stabiliti con decreto del Ministro dei trasporti sulla base delle direttive della Comunità europea. Le

prove d'esame sono pubbliche e si svolgono secondo scadenze predeterminate (1); a partire dal 1° gennaio 1995, la prova pratica di guida, con esclusione di quella per il conseguimento di patente di categoria A, va in ogni caso effettuata su veicoli muniti di doppi comandi. Quest'ultima disposizione evidentemente comporta che, seppure la fase dell'addestramento alla guida possa essere svolta senza il necessario ricorso a un'autoscuola, nella pratica, almeno in questa fase finale, tutti (o quasi) i candidati vi si debbano necessariamente rivolgere oppure debbono noleggiare un'autovettura con questi requisiti (2);

- il regolamento 317/1995 prevede che le autoscuole possano impartire diversi tipi di corsi di insegnamento, che sono detti "normali" e "speciali": i primi sono volti al conseguimento delle patenti di guida di categoria A, B, C, D, E, A speciale, B speciale, C speciale, D speciale; i secondi sono diretti sia a chi è già in possesso di una patente e vuole conseguire una seconda di diversa categoria, sia ai candidati che non abbiano conseguito l'idoneità in una prova d'esame o che siano stati respinti alla seconda prova definitiva o all'esame di revisione della patente. In seguito all'introduzione della patente a punti le autoscuole svolgono altresì i corsi per il recupero dei punti (3);
- il regolamento 317/1995 disciplina altresì le modalità di svolgimento dei corsi e prevede che le lezioni teoriche siano di almeno 1 ora ciascuna, mentre le esercitazioni pratiche devono essere di almeno 30 minuti ciascuna (4). Sulla durata l'art. 12 prescrive che il numero delle lezioni teoriche non sia inferiore ad un minimo stabilito per ognuno dei corsi indicati al punto precedente, mentre con riferimento alla determinazione del numero e delle ore delle lezioni di guida statuisce che "sono lasciate al giudizio dell'istruttore e del titolare dell'autoscuola i quali prima della presentazione all'esame devono dichiarare che l'allievo ha raggiunto un'abilità alla guida sufficiente per sostenere l'esame";
- l'insegnante per l'esame di teoria e l'istruttore per l'esame di guida sono investiti dal regolamento 317/1995 della funzione di valutare l'ammissibilità dei singoli candidati alle relative prove e sono tenuti ad esprimere un giudizio che deve essere annotato sulle apposite schede; queste fanno parte di una complessa documentazione a cui sono tenute tutte le autoscuole e che comprende anche il registro di iscrizione, il registro delle lezioni teoriche, il libro giornale per il rilascio di ricevute (5).

Come emerge dalle disposizioni testé richiamate, nel rapporto tra l'autoscuola e gli utenti del servizio, la situazione giuridica delle parti è sensibilmente squilibrata a favore della prima, la quale ha il potere - e allo stesso tempo il dovere - di valutare le capacità dei secondi al fine di assumere una serie di decisioni che influiscono sostanzialmente sull'oggetto delle reciproche prestazioni. Beninteso, si tratta di uno squilibrio che è motivato da esigenze di sicurezza e discende dalla natura del servizio svolto, giacché l'insegnamento - correlato com'è all'esercizio della valutazione e della selezione - ha, per il suo stesso carattere, una rilevante componente di autorità, che inevitabilmente pone il docente in una posizione di supremazia rispetto al discente.

Questa si manifesta, con particolare evidenza, laddove sono commessi in via esclusiva all'autoscuola i compiti, già menzionati, di:

- stabilire il numero e le ore delle esercitazioni di guida;

- ammettere o no il candidato al sostenimento della prova d'esame di teoria;
- ammettere o no il candidato al sostenimento della prova d'esame di guida.

Gli effetti che queste disposizioni hanno sul contratto possono tradursi, in pratica, nel deferire la determinazione del suo oggetto e delle reciproche obbligazioni delle parti alle operazioni di valutazione che saranno successivamente e progressivamente svolte dagli insegnanti e dagli istruttori. Questa considerazione suggerisce l'opportunità che i moduli predisposti dalle autoscuole siano confezionati in modo da osservare la massima trasparenza nell'indicazione di tutti i costi del servizio (compresi gli oneri relativi al rilascio dei necessari documenti) e che, per evitare eventuali ricadute negative sulla medesima validità del contratto, salvo ipotesi particolari, prevedano che all'atto della conclusione del contratto venga indicato almeno il numero minimo delle ore delle esercitazioni di guida. Del resto, questa sembra essere la prassi seguita dalla gran parte degli operatori, che tendono ad offrire pacchetti formativi differenziati e standardizzati comprensivi anche dei servizi relativi al rilascio della necessaria documentazione, senza escludere la possibilità di negoziare un servizio personalizzato.

Una tale condotta commerciale deve essere apprezzata e tuttavia, è notazione di carattere generale e vastamente condivisa dall'utenza che i momenti più frequentemente "critici", dal punto di vista sia economico sia giuridico, sono comunque quelli che riguardano la più precisa definizione del servizio, soprattutto con riferimento all'ammissione agli esami e all'acquisizione di ore supplementari per le esercitazioni teoriche e pratiche: qui è assolutamente necessario promuovere uno sforzo teso a fare sì che il consumatore, all'atto della stipulazione del contratto, venga messo in condizione di avere tutte le necessarie informazioni e così programmare l'entità del suo prevedibile impegno verso l'autoscuola.

Questa necessità è tanto più pregnante in considerazione della dispari posizione delle parti che può indurre il giudice, in caso di conflitto, ad una più severa valutazione delle condizioni di svolgimento del servizio e di determinazione del corrispettivo, soprattutto ove questi elementi non siano individuati in modo chiaro e comprensibile (6).

Pertanto, sembra senz'altro adeguato suggerire l'eliminazione delle voci relative a prestazioni di cui non sia nettamente indicata la natura, precisata la funzione e chiariti i contenuti positivi (7); allo stesso tempo, è opportuno che l'autoscuola preveda l'impegno di motivare gli eventuali giudizi di inammissibilità agli esami di teoria o di guida, accanto a quello di individuare consensualmente le misure necessarie per sortire successivamente un giudizio positivo.

(1) Le prove non possono essere sostenute prima che sia trascorso un mese dalla data del rilascio dell'autorizzazione per l'esercitazione di guida; tra una prova d'esame sostenuta con esito sfavorevole ed una successiva prova deve trascorrere almeno un mese.

(2) Sulle auto con doppi comandi e sul loro impiego è intervenuta una circolare del Ministero dei trasporti, datata 28 luglio 2005 (Prot. MOT3/3395/M310), che così ha stabilito: "detti veicoli possono essere presi in locazione esclusivamente il giorno degli esami. Non possono, viceversa, essere presi in locazione prima di tale giorno ed utilizzati per eventuali esercitazioni di guida perché, in tal caso si configurerebbe un'ipotesi di esercizio abusivo di attività di autoscuola, attività per la quale, com'è noto, occorre specifica autorizzazione da parte della provincia; si ribadisce pertanto che le imprese di autonoleggio che locano veicoli muniti di doppi comandi a candidati al conseguimento della patente di guida, non possono in alcun caso effettuare

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

esercitazioni o prove di guida, su detti veicoli, prima dello svolgimento della prova d'esame". Su questa circolare è intervenuta una segnalazione dell'Autorità Antitrust (decisione 14/06/2006, invio 19/06/2006, bollettino n. 22/2006). Ha ritenuto l'Autorità che la previsione del divieto di utilizzare autovetture con doppi comandi ai fini dell'esercitazione alla guida si pone "in aperta contraddizione con la ratio della disposizione contenuta nel Codice della strada" e, d'altro canto, "non appare conforme ai principi in materia di libera concorrenza" in quanto "stabilisce di fatto un ingiustificato vantaggio a favore delle autoscuole anche ai fini della mera esercitazione alla guida dei candidati privatisti, escludendo l'accesso a tale mercato da parte delle imprese di autonoleggio". Motiva l'Autorità che "l'attività in questione non appare propriamente riconducibile a quella tipica delle autoscuole, in quanto non viene offerto contestualmente alcun servizio di tipo teorico-didattico e di disbrigo delle pratiche amministrative inerenti al rilascio delle patenti, consistendo tale attività semplicemente nel noleggio dell'autovettura dotata di doppi comandi e nella prestazione di servizi professionali da parte di un istruttore qualificato"; il parere conclude che sarebbe "preferibile adottare una diversa impostazione, secondo la quale sia possibile offrire il servizio di autonoleggio anche nella fase antecedente all'esame di guida, per ampliare le possibilità di scelta degli aspiranti patentati, anche ai fini di un contenimento della spesa da parte degli stessi".

Non è stato possibile accertare quali determinazioni siano state assunte dalla Pubblica Amministrazione a seguito di questo intervento dell'Autorità, né se esse si siano tradotte in una nuova circolare o in un nuovo testo regolamentare. Tuttavia, nelle pagine web facenti capo al Ministero dei trasporti - Dipartimento Trasporti Terrestri e Trasporto Intermodale - Direzione generale Territoriale del Nord Est sono pubblicate nuove linee guida nelle quali così si legge (v. in www.sicurezzatrasporti.it/documentazione/patente_guida/esami_categoria_abcd.html): "Ai sensi dell'art.121 comma 9 del C.d.S. l'autoveicolo per la prova pratica di guida deve essere munito dei doppi comandi per il pedale del freno e della frizione (è vietata l'installazione dei doppi comandi su autoveicoli ad uso privato). L'autoveicolo può essere messo a disposizione da una Autoscuola autorizzata dalla Provincia di Venezia, oppure da una Società di locazione autoveicoli senza conducente. (...) L'accompagnatore per l'esame di guida dovrà essere in possesso di idonea patente di guida in corso di validità e rispettivamente, a seconda che il veicolo sia messo a disposizione da Autoscuola o da Società di locazione: del tesserino rilasciato dalla Provincia di Venezia per svolgere le funzioni di istruttore di guida; oppure dell'attestato di abilitazione per svolgere le funzioni di istruttore di guida". Dall'ultima frase, che esige l'assistenza di un accompagnatore qualificato, sembra potersi dedurre che la P.A. è nuovamente intervenuta sulla materia.

(3) La patente a punti è stata introdotta dal d. lgs. 15 gennaio 2002, n. 9. Su questa materia sono intervenuti diversi atti del Ministero dei Trasporti: il decreto del 29 luglio 2003, che stabilisce le modalità di svolgimento dei corsi (qualità dei locali, insegnanti, durata complessiva, ritmi di svolgimento, numero massimo dei componenti la "classe", programmi, registri, obblighi di frequenza, attestazioni finali e altro), e diverse circolari, l'ultima delle quali, oggi vigente, è la Circolare Prot. MOT3/4984/M350PaP del 16 dicembre 2003.

(4) L'art. 12 stabilisce che i corsi normali consistano in "almeno 20 ore di lezioni di teoria per la preparazione di candidati al conseguimento della patente di guida" sia per veicoli della categoria A e A speciale; sia B e B speciale; sia C, D, E, C speciale, D speciale. Invece i corsi speciali devono consistere in almeno 5 ore di lezioni di teoria per la preparazione di candidati al conseguimento della patente di guida di ogni categoria e almeno 10 ore per il conseguimento del certificato di abilitazione professionale (CAP).

(5) Il registro di iscrizione deve contenere la data di iscrizione, le generalità degli allievi, gli estremi delle autorizzazioni per esercitarsi alla guida, la data degli esami di teoria e di guida e il relativo esito; nel registro delle lezioni teoriche devono figurare il numero del registro di iscrizione e le generalità di ogni allievo che frequenta i corsi.

(6) L'art. 5 del codice del consumo prescrive a carico degli operatori un obbligo generale di informazione, a cui osservanza è commisurata ai connotati generali dell'ambito nel quale si svolge la loro attività: "Le informazioni al consumatore, da chiunque provengano, devono essere adeguate alla tecnica di comunicazione impiegata ed espresse in modo chiaro e comprensibile, tenuto anche conto delle modalità di conclusione del contratto o delle caratteristiche del settore, tali da assicurare la consapevolezza del consumatore".

L'esame dei moduli impiegati dalle autoscuole

I documenti raccolti dalla Camera di commercio di Cuneo non sono molti (tre in tutto); le Autoscuole assumono di non fare uso di contratti prestampati. A questa prassi farebbe eccezione la prassi di alcune di predisporre e fare compilare semplici moduli "di iscrizione"; ad essi, secondo le dichiarazioni rilasciate in occasione dei diversi incontri con le organizzazioni di categoria, non dovrebbe essere attribuita alcuna valenza negoziale. Come si vedrà questa valutazione non è convincente.

I moduli - pur nell'esiguità del loro numero - evidenziano l'esistenza di una prassi commerciale uniforme, salvo per qualche particolare per lo più trascurabile. La loro struttura è particolare. Il "modulo di iscrizione" è diviso in due parti, graficamente separate in modo netto, relative l'una alle dichiarazioni dell'autoscuola e la seconda del cliente, ognuna delle quali si chiude con la sottoscrizione del soggetto interessato. Il documento raccoglie due autonome e unilaterali dichiarazioni di volontà, di cui è opportuno richiamare brevemente i contenuti al fine di meglio intendere il significato dell'operazione negoziale oggetto di analisi e gli intendimenti perseguiti dagli operatori professionali.

L'autoscuola dichiara:

- l'entità delle tariffe relative a una serie di voci, di cui è evidenziato anche il tempo del pagamento (8). Nessun modulo illustra quali siano le prestazioni a cui l'autoscuola si impegna con riferimento alla singola somma e, in tutti i casi, le quote non sembrano riferirsi a quanto concretamente pattuito con il singolo cliente, ma alla propria generale offerta commerciale al pubblico;
- di assumere l'impegno di non alterare i propri prezzi per l'intera durata della validità del primo foglio rosa.

Il cliente dichiara

- di "essere a conoscenza e di accettare" una serie di prescrizioni dell'operatore: quelle relative alle quote dovute per il corso di teoria (9), quelle riguardanti l'eventuale disdetta delle lezioni di guida (10), quelle concernenti i poteri che la legge affida all'autoscuola per l'ammissione agli esami di guida e di teoria (11);
- di versare all'autoscuola, contestualmente alla firma del modulo, la somma X quale quota di iscrizione ai corsi didattici;
- che, come è "contrattualmente convenuto tra le parti", la somma Y, relativa alla frequenza del corso di teoria, deve essere versata prima del relativo esame;
- che, anche ove non usufruisca delle lezioni di teoria o "non pervenga ad alcun esito", si impegna a versare non oltre la scadenza del foglio rosa "tutte le prestazioni addebitate" (12).

Sembra a chi scrive che la qualificazione giuridica dei testi esaminati non lasci molti dubbi.

Sui contenuti. Le relazioni contrattuali si scandiscono in diverse fasi, la prima delle quali è avviata da una sorta di accordo/quadro, con il quale la scuola si impegna verso il cliente a offrire una serie di prestazioni a un prezzo predeterminato, per un periodo di tempo pari a quello di validità dell'autorizzazione per esercitarsi alla guida, che è di sei mesi. Con questo atto, dunque, vengono definite le condizioni alle quali le parti faranno riferimento per

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

la definizione dei successivi accordi con i quali il cliente acquisterà le prestazioni dell'autoscuola.

Queste, infatti, non sono tutte esattamente determinabili nel momento in cui il cliente decide di iscriversi all'autoscuola. Lo sono quelle che si possono acquisire con l'iscrizione al corso di lezioni di teoria, i cui caratteri e contenuti sono per lo più predefiniti, così come lo è la controprestazione in danaro richiesta al cliente: si pensi all'entità oraria del corso, ai tempi e ai luoghi di erogazione delle lezioni, al tipo e al numero delle esercitazioni, alla messa a disposizione di strumenti informatici, di test e altri materiali didattici, e così via. Allo stesso modo le parti possono accordarsi all'atto dell'iscrizione sull'acquisto di un pacchetto predefinito di esercitazioni pratiche e sul suo prezzo. Ma non è detto che la frequenza delle lezioni teoriche, così come lo svolgimento delle esercitazioni pratiche sia sufficiente a raggiungere l'obiettivo perseguito. Del resto, il conseguimento della patente non è l'oggetto dell'impegno delle autoscuole che, come tutti i soggetti che svolgono un'attività di insegnamento, si impegnano ad erogare prestazioni professionali idonee a fare apprendere conoscenze e conseguire competenze ma non alla produzione di questo risultato.

Dunque, le fasi successive all'accordo iniziale sono mutevoli, perché dipendono da elementi ancora ignoti e da accertarsi in futuro, come la capacità di apprendimento del cliente, l'ammissione alle prove d'esame e il loro superamento. Cosicché, anche ove l'autoscuola prospetti, all'atto del primo accordo, un percorso tipico che conduca senza incidenti al conseguimento della patente nel periodo di validità del foglio rosa, non possono invece determinarsi altro che in tempi successivi sia il momento del sostenimento dell'esame di teoria e la sua eventuale replica, sia il numero delle lezioni di guida necessarie al singolo cliente, sia il momento del sostenimento dell'esame di guida e, di nuovo, la sua eventuale reiterazione. Tutti momenti che potrebbero condurre, per l'una e l'altra parte, ad un sensibile mutamento delle relative prestazioni, la cui esatta determinazione richiede, ogni volta, un nuovo indispensabile accordo e la concorde manifestazione di volontà di entrambe.

Queste considerazioni conducono ad un suggerimento ovvio – che, del resto, è stato già anticipato dalle considerazioni svolte nella prima parte di questo parere: fare in modo che i documenti che l'autoscuola mette disposizione della clientela per descrivere la propria offerta commerciale contengano tutte le informazioni necessarie perché il cliente conosca sia l'assetto normativo che ne regola l'attività, sia le condizioni di contratto che ne definiscono le prestazioni.

A tal fine è opportuno che le autoscuole predispongano le proprie condizioni generali di contratto in un testo organico. Da un punto di vista giuridico questa soluzione non si discosta da quella già praticata: dalle dichiarazioni di volontà che il modulo attribuisce al cliente emerge con chiarezza, infatti, come gli impegni assunti debbano essere ricondotti alla predisposizione di condizioni di contratto interamente definite dall'autoscuola per una serie indeterminata di futuri rapporti contrattuali. Insomma, la lettura dei moduli rivela che si è di fronte a una fattispecie riconducibile alle previsioni generali dell'art. 1341 cod. civ. Ne discende un naturale suggerimento: fare in modo che le condizioni praticate siano esposte ordinatamente e che sia resa certa la loro giuridica efficacia, rendendole conoscibili alla clientela per mezzo di adeguati strumenti. Le soluzioni relative alla loro pubblicità possono essere le più diverse: ad esempio,

l'affissione in luogo visibile collocato nei locali della scuola e/o, meglio, la stampa e l'allegazione al modulo.

(8) Le voci a cui fanno riferimento i singoli moduli coincidono solo in parte. Tutti contengono quelle relative alla "quota di iscrizione ai corsi didattici", alla "quota di frequenza al corso teorico", all'importo dovuto per le singole lezioni di guida; alcuni fanno riferimento alla "quota esame di guida" e ad ulteriori quote dovute per "ogni ulteriore esame teorico" e per la "preparazione teorica supplementare", o - come si è già segnalato - per "prestazioni didattiche diverse".

(9) I moduli precisano che le relative quote "non sono restituibili e sono dovute interamente anche nel caso in cui il candidato non usufruisca della frequenza" oppure "il foglio rosa giunga alla scadenza senza alcun esito". Alcuni stabiliscono, inoltre, che "l'ammissione all'esame di teoria è subordinata della quota relativa", senza chiarirne il riferimento, mentre un modulo precisa che si tratta della "quota di frequenza".

(10) Nei moduli si legge che "l'eventuale disdetta della lezione di guida deve avvenire entro le 24 ore che la precedono (in caso contrario verrà addebitata)".

(11) I moduli subordinano l'ammissione agli esami al "parere insindacabile dell'insegnante di teoria e dell'istruttore di guida" e "al versamento della quota relativa"; un modulo riferisce questa condizione al solo esame di teoria e "al versamento della quota di frequenza".

(12) È consigliabile evitare espressioni come quella riportata fra virgolette nel testo che, a causa della sua genericità, non solo è priva di qualsiasi valenza giuridica ed è incapace di obbligare il cliente, ma anche espone l'autoscuola a una severa valutazione del complessivo oggetto contrattuale. Uno dei moduli contiene una clausola che, come questa, presenta aspetti che inducono a una valutazione di illiceità: quella che, in caso di inadempimento, riserva all'autoscuola il diritto di trattenere la patente conseguita dal cliente.

Modulo di iscrizione e condizioni generali di contratto

Date le considerazioni fin qui sviluppate la Camera di commercio di Cuneo propone di regolare i rapporti fra Autoscuola e Cliente con i modelli riportati in questo parere come allegati 1 (condizioni generali di contratto) e 2 (contratto di iscrizione). I criteri adottati per la loro redazione sono semplicemente riassumibili: muovendo dalle esigenze di tutela che emergono dalle clausole presenti nei moduli a disposizione, che si sono volute accogliere per intero, confezionare un modello che tenga conto degli impegni che la gran parte delle Autoscuole comunque assumono verso i loro allievi e mettere in evidenza la complessità del servizio svolto. Ancora più sinteticamente: il criterio adottato nella definizione delle condizioni generali di contratto è stato quello di valorizzare le migliori pratiche commerciali, traducendole in clausole contrattuali.

In quest'ottica si è accolta l'esigenza di impegnare il Cliente a:

- effettuare il pagamento delle prestazioni dell'Autoscuola secondo scadenze predefinite (v. art. 2 del contratto di iscrizione);
- pagare la quota dovuta per l'iscrizione all'Autoscuola e al corso di lezioni teoriche anche nell'eventualità in cui non ne usufruisca (v. art. 4.4 delle condizioni generali di contratto);
- riconoscere il diritto dell'Autoscuola di avvalersi della decadenza dal beneficio del termine prevista dall'art. 1186 cod. civ. nel caso in cui le scadenze pattuite non siano rispettate (v. art. 4.6 delle condizioni generali di contratto);
- riconoscere il diritto dell'Autoscuola ad avvalersi della disposizione dell'art. 1460 cod. civ. e sospendere il giudizio sull'idoneità, necessario per presentarsi alle prove d'esame, ove non sia stato pagato il saldo delle lezioni di teoria e delle esercitazioni pratiche (v. artt. 9.2 e 9.3 delle condizioni generali di contratto).

Per equilibrare le posizioni delle parti si sono previsti un insieme di impegni dell'Autoscuola. Si è tenuto conto, innanzitutto, della necessità di informare il cliente, già nella fase delle trattative, la disciplina di legge e delle funzioni attribuite alle Autoscuole, per proseguire nello svolgimento del rapporto con alcuni ulteriori momenti di confronto fra le parti e di comune valutazione sull'acquisizione delle competenze necessarie per superare gli esami. L'obiettivo è quello di evitare che siano vissuti come una sopraffazione, e siano invece compresi e condivisi dal Cliente sia l'eventuale rinvio dell'esame di teoria per completare le necessarie conoscenze, sia il protrarre le esercitazioni pratiche per acquisire più idonee capacità.

In particolare si è ritenuto di impegnare l'Autoscuola a:

- informare il cliente sulle disposizioni di legge che regolano il conseguimento della patente di guida (art. 2.1 delle condizioni generali di contratto);
- definire all'atto dell'iscrizione il programma di insegnamento che, secondo la propria competenza ed esperienza professionale, appare il più appropriato alla particolare situazione del singolo (art. 2.2 delle condizioni generali di contratto);
- valutare, secondo scansioni temporali predefinite, i progressi del suo apprendimento e decidere assieme l'eventuale necessità di integrare il programma di esercitazioni definito all'atto dell'iscrizione (art. 7.4 delle condizioni generali di contratto).

Ad esempio, la voce "prestazioni didattiche diverse", presente in alcuni moduli, appare formulata in termini così generici da apparire indeterminati. Ma anche la voce "quota di iscrizione ai corsi didattici" non ha un chiaro contenuto, soprattutto ove si consideri che sempre è prevista a fianco della "quota di frequenza al corso teorico" e all'importo relativo a "lezioni di guida".

Codice di condotta

ACQUISTO IMMOBILI DA COSTRUIRE

Realizzato in attuazione del Progetto di cui all'art. 9 Decreto DGAMTC
del Ministero dello Sviluppo Economico del 2 marzo 2006

CODICE DI CONDOTTA

per l'applicazione del D. Lgs. 20.6.2005 n. 122 (acquisto immobili di costruire)

INDICE

PARTE PRIMA

1. INTRODUZIONE
2. FINALITA' E PRINCIPI GENERALI
3. DEFINIZIONI
4. ANALISI DELLA NORMATIVA
 - 4.1 AMBITO E DEFINIZIONI
 - 4.2 CONTENUTO DEL CONTRATTO
 - 4.3 LA FIDEIUSSIONE
 - 4.4 L'ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE

PARTE SECONDA

MODALITA' DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO E OBBLIGHI DI COMPORTAMENTO

1. MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI INDICATE IN CONTRATTO
2. COMUNICAZIONI DA EFFETTUARE ALL'ACQUIRENTE
 - 2.1 INFORMAZIONI
 - 2.2 SOSPENSIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI
3. TERMINI DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE
4. MODALITÀ E TERMINI PER LA DENUNCIA DI EVENTUALI VIZI E/O DIFETTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
5. DISCIPLINA DELLE VARIANTI
6. DISCIPLINA FISCALE
7. TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

PARTE PRIMA

1. INTRODUZIONE

Il D. Lgs. 20.6.2005 n. 122, entrato in vigore il 21 luglio 2005, regola le vendite di immobili da costruire.

Il decreto introduce norme volte a contemperare gli interessi delle imprese costruttrici con l'esigenza di tutela della parte ritenuta più debole, l'acquirente.

A tutela dell'acquirente, sono state introdotte norme volte a garantire:

- una conclusione del contratto, il più possibile informata e consapevole;
- la restituzione di quanto pagato, nel caso in cui il contratto preliminare dovesse risolversi perché il costruttore/venditore incorre in una situazione di crisi;
- una tutela in caso di danni da rovina o gravi difetti (riconducibile alla garanzia ex art. 1669 cod. civ.).

Il Decreto, inoltre, garantisce all'acquirente un diritto di prelazione in caso di vendita all'incanto, prescrive la suddivisione del mutuo finanziario in quote e il frazionamento della garanzia ipotecaria, esclude la revocatoria fallimentare per immobili ad uso abitativo, se trasferiti a giusto prezzo e istituisce un fondo di solidarietà.

2. FINALITA' E PRINCIPI GENERALI

Il codice di autodisciplina persegue lo scopo di chiarire ed interpretare alcuni aspetti della nuova normativa in tema di acquisto di immobili da costruire e di individuare alcune modalità operative per dare una corretta e semplice esecuzione alle disposizioni contenute nel decreto legislativo, nel rispetto della ratio delle norme.

Ferma restando la libertà delle singole imprese, anche aderenti alle Associazioni che hanno partecipato alle trattative, volte a convenire le regole di cui al presente codice, di autodeterminarsi e di scegliere le strategie commerciali da adottare, il codice si propone di offrire interpretazioni, modalità operative e suggerimenti pratici, in attuazione delle norme di legge, per una rapida ed efficace soluzione delle contestazioni, per la soddisfazione dell'acquirente, nell'ottica della trasparenza e della chiarezza dei diritti e degli obblighi di ogni parte nella contrattazione e formazione degli accordi contrattuali nonché nel rispetto del principio di buona fede.

I principi su cui si fonda il presente codice rispondono all'interesse comune di predisporre linee guida, indicazioni e regole per i costruttori e gli acquirenti nell'interpretazione ed attuazione delle disposizioni di legge e delle garanzie previste a favore dell'acquirente.

Il codice si propone, inoltre, di offrire all'acquirente puntuali e complete informazioni per una conclusione del contratto il più possibile consapevole in riferimento al contenuto del contratto stesso, alle caratteristiche degli immobili, alla documentazione che ha diritto di ottenere dal costruttore/venditore, all'indicazione del prezzo e delle modalità di pagamento, alla fideiussione, all'assicurazione decennale sull'immobile e ad altri aspetti di dettaglio.

In particolare, ai lavori di formazione del presente codice, hanno partecipato, oltre ad associazioni rappresentative di consumatori, anche associazioni rappresentative di costruttori edili, di Istituti bancari e di compagnie assicuratrici, le quali si impegnano al rispetto dei criteri interpretativi e delle modalità operative individuate nel presente codice, al fine di dare attuazione alle disposizioni del D.Lgs 20 giugno 2005, n. 122.

Ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 146/2007, il presente Codice di autodisciplina, se adottato dalle associazioni di riferimento è vincolante e la violazione, da parte del costruttore/venditore, degli impegni in esso contenuti sarà considerata una pratica

ingannevole, con conseguente facoltà per il promissario acquirente di ottenere la tutela amministrativa e giurisdizionale prevista dall'art. 27 del predetto Decreto.

3. DEFINIZIONI

Si riportano qui di seguito i significati dei termini e delle definizioni, anche ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 122 del 2005, utilizzate nel presente documento:

- a) «acquirente»: la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa;
- b) «costruttore»: l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;
- c) «situazione di crisi»: la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato assoggettato ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa (per una definizione più specifica del concetto si rinvia al successivo punto 4.3);
- d) «immobili da costruire»: gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.
- e) «Parti»: I soggetti che hanno partecipato allo studio e alla definizione del contenuto del presente codice ed in particolare, FIMAA MILANO, ASSOEDILIZIA, CORCAB LOMBARDIA, ASCOTECO, ASSIMPREDIL ANCE, ALCAB ABI, ASSOCOND- CONAFI, CONFCOOPERATIVE ADICONSUM, ASSOEDILIZIA, Is. I.V.I., Is. I.V.I., ANIA, FEDERCONSUMATORI, CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI.

4. ANALISI DELLA NORMATIVA

4.1 AMBITO E DEFINIZIONI

1) Ambito di applicazione della norma

Il Decreto legislativo si riferisce ai contratti che hanno per effetto il trasferimento non immediato di proprietà (o di altro diritto reale di godimento) su di un immobile da costruire, in capo all'acquirente.

Si possono considerare ricompresi, tra i contratti preliminari o c.d. preparatori i seguenti:

- contratto preliminare di vendita;
- qualunque atto/contratto con il quale venga programmato il successivo trasferimento della proprietà o la costituzione di diritti reali su immobili da costruire con effetto vincolante per l'acquirente (a titolo esemplificativo, proposte di acquisto, quantomeno nel caso in cui vengano versati, contestualmente alla proposta, acconti o caparre;

opzione di vendita che impegnino l'acquirente a tener ferma una proposta di acquisto per un determinato periodo ecc. Risulta, invece, escluso il patto di prelazione non sorgendo da esso un obbligo in capo all'acquirente);

- atti di assegnazione di alloggio da parte di società cooperativa edilizia (più in generale, qualsiasi contratto, stipulato tra la cooperativa ed il socio persona fisica, finalizzato a far ottenere a quest'ultimo la proprietà o un diritto reale di godimento su un immobile da costruire; ovvero qualsiasi contratto stipulato tra la cooperativa ed un terzo non socio, purché persona fisica, avente le predette finalità).

Tra i contratti definitivi, si possono considerare ricompresi:

- vendite c.d. obbligatorie (vendita di cosa altrui, vendita generica, vendita alternativa, vendita di cosa futura e vendita sottoposta a termine iniziale). In queste ipotesi, il trasferimento della proprietà della cosa oggetto di compravendita non avviene, per volontà delle parti, contestualmente alla stipulazione del contratto ma in un momento successivo, al realizzarsi di un evento ulteriore (per esempio, nel caso di vendita di cosa generica, l'effetto traslativo si verificherà nel momento dell'individuazione della cosa, nella vendita di cosa futura, nel momento in cui la cosa viene ad esistenza);
- leasing (cfr. espresso riferimento contenuto nell'art. 1, b) del Decreto);
- contratto di permuta di terreno di proprietà dell'acquirente con un appartamento da edificare sul terreno stesso;
- vendita sottoposta a condizione sospensiva. In tal caso, il contratto di compravendita diverrà efficace e produrrà i propri effetti solo successivamente all'avverarsi della condizione (ad es. il rilascio, da parte della Pubblica Amministrazione competente, del permesso di costruire);

Si possono considerare esclusi i seguenti contratti:

- contratti produttivi in via immediata di effetti reali (ad es. contratto di compravendita immobiliare, anche laddove residuo, dopo la stipulazione, obbligazioni del venditore tali da non incidere sul rilascio del certificato di agibilità)
- contratto di compravendita di un immobile a rustico (se le Parti non prevedono una successiva attività edificatoria da parte del venditore)
- vendita di immobili per i quali non sia ancora stato richiesto il permesso di costruire. Infatti, il legislatore, a tutela dell'acquirente e nell'intento di contrastare l'abusivismo edilizio, ha prescritto l'applicabilità della normativa di protezione unicamente agli immobili per i quali sia stata richiesta la licenza di costruire.

In conformità alla tesi maggiormente rispettosa del dato testuale della norma, la disciplina in esame non si applica neppure agli acquisti a titolo originario.

2) Le Parti del Contratto

"Acquirente"

L'acquirente dev'essere una persona fisica. La disciplina di tutela contenuta nel decreto legislativo non si applica se l'acquirente è una società, un ente, in genere una persona giuridica.

Il Decreto legislativo non richiede espressamente che l'acquirente sia anche consumatore.

In assenza di espressa restrizione della legge potrebbe rientrare nella nozione di acquirente anche la persona fisica che agisce nell'esercizio dell'impresa o professione (depone in questo senso il riferimento al leasing).

Qualora il contratto abbia ad oggetto una casa di abitazione, l'acquirente sarà un consumatore (ovvero, secondo la definizione data dal Codice del Consumo all'art. 3, qualsiasi persona fisica che agisca per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta), e, dunque, con la disciplina del Decreto concorrerà anche la disciplina a tutela dei consumatori. In particolare, troveranno

applicazione le norme di cui agli artt. 33-38 in materia di clausole vessatorie (che hanno sostituito gli artt. 1469 bis e seguenti del codice civile).

Si consideri, poi, che in forza dell'art. 1.1 lett. a) del D.Lgs.122/05 il contratto può contenere una clausola per persona da nominare che attribuisca all'acquirente la facoltà di nominare un parente di primo grado.

Una scelta eventualmente diversa (nomina di un parente oltre il primo grado o di un soggetto non legato all'acquirente da vincoli di parentela), comunque possibile e pienamente legittima, comporterà, quale conseguenza, l'inoperatività della disciplina a tutela dell'acquirente prescritta dal Decreto e, in particolare, dell'obbligo per il costruttore di consegnare la fideiussione e la polizza assicurativa di cui agli artt. 2, 3 e 4.3.

All'autonomia delle parti non è comunque preclusa la facoltà di estendere le tutele previste dal Decreto anche oltre i limiti di legge, mediante apposite pattuizioni da inserire nel contratto.

Ricordiamo che la disciplina in esame si estende anche all'assegnazione o cessione in proprietà ad un socio o ad un terzo di alloggi o unità immobiliari da costruirsi per iniziativa di una cooperativa edilizia.

"Costruttore"

Si tratta di un venditore che costruisce o fa costruire.

Presupposto indispensabile è che si tratti di imprenditore, ovvero, secondo la definizione offerta dall'art. 2082 cod. civ. colui che "esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi".

E' costruttore:

- sia l'imprenditore che proceda direttamente all'edificazione (impresa edile);
- sia l'imprenditore che ceda o si obblighi a cedere le unità immobiliari, impegnandosi alla costruzione che, però, verrà realizzata da un terzo legato al venditore con un contratto (ad es. di appalto).

Ci si domanda, poi, se sia necessario che il costruttore sia lo stesso soggetto che ha richiesto il permesso di costruire. In altre parole, si prospetta la seguente alternativa: le norme a tutela dell'acquirente riguardano unicamente i contratti stipulati dall'imprenditore che hanno assunto l'iniziativa della costruzione richiedendo il relativo permesso di costruire ovvero le nuove disposizioni sono applicabili anche nel caso in cui il costruttore sia soggetto diverso rispetto a quello che ha richiesto il permesso di costruire.

Quest'ultima interpretazione è da preferire, vista la ratio di tutela della norma nei confronti dell'acquirente e vista, la comoda scappatoia elusiva che seguendo una diversa interpretazione porterebbe, ad esempio, ad escludere l'applicazione della disciplina di cui al Decreto nell'ipotesi in cui l'imprenditore edile, proprio nell'intento di eludere la disciplina di tutela, proceda alla cessione del terreno e del fabbricato in corso di costruzione ad una società immobiliare costituita ad hoc.

3) Situazione di crisi

Sul punto, si rinvia all'illustrazione contenuta nel successivo punto 4.3, relativo alle fideiussioni.

4) La nozione di immobili da costruire

Occorre che si tratti di immobili per cui sia stato richiesto il permesso di costruire al momento della conclusione del contratto. Al permesso di costruire è equiparato "ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo della costruzione" (ad es. DIA).

Si tratta dell'immobile che il costruttore costruirà o farà costruire. Come già rilevato la disciplina non si applica se il contratto non ha ad oggetto un facere (immobile non finito che il venditore non si obbliga ad ultimare direttamente o indirettamente).

Nonostante il Decreto non menzioni espressamente le ristrutturazioni, i restauri e i risanamenti conservativi (per la nozione si veda l'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), considerata la ragione giustificatrice della norma, in via di interpretazione si dovrebbe ritenere che tale normativa si applichi anche a simili interventi ogni qual volta il bene dedotto in contratto sia sostanzialmente diverso rispetto a quello esistente al momento della conclusione del contratto, oltre che agli interventi che comunque necessitino di rilascio di certificato di agibilità.

5) Applicabilità della disciplina (norma transitoria)

La disciplina prevista dagli artt. 2, 3 del Decreto (in tema di fideiussione) e (in tema di assicurazione) si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla sua data di entrata in vigore (21 luglio 2005).

4.2 CONTENUTO DEL CONTRATTO

L'art. 6 del Decreto prevede che il contratto preliminare (ed ogni altro contratto ad esso equiparato) debba contenere una serie di elementi minimi, oltre che essere corredato da alcuni documenti.

In particolare, si tratta dei seguenti elementi:

- a) indicazioni previste dagli artt. 2659, primo comma, n. 1 e 2826 cod. civ., ovvero cognome, nome, luogo, data di nascita e numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo; l'indicazione dell'immobile ipotecato;
- b) *descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo* - oggetto del contratto-. Si ritiene necessario descrivere come l'immobile verrà ultimato, e quindi in particolare la destinazione (ad esempio, abitativa), il tipo di edilizia (libera, convenzionata), la superficie dell'unità immobiliare, la composizione interna dell'unità immobiliare oggetto del contratto, con particolare riferimento alle caratteristiche ed al numero dei locali di cui l'unità stessa dovrà essere composta. Per una migliore descrizione dell'immobile si potrà fare riferimento agli elaborati grafici di progetto (ovvero alle piantine in scala), al capitolato contenente la descrizione delle caratteristiche dei materiali da utilizzare, da allegare al contratto. Il contratto dovrà, inoltre, contenere la descrizione delle pertinenze di uso esclusivo. Come precisato dai primi commentatori del Decreto, con una simile formulazione, il legislatore ha inteso riferirsi non solo alle pertinenze dell'immobile che saranno trasferite all'acquirente in proprietà esclusiva ma anche quelle di natura condominiale per le quali sia convenuto l'utilizzo esclusivo a favore dell'acquirente, in deroga all'art. 1102 cod. civ. (si tratta, ad esempio, della terrazza o del lastrico solare qualora risultino di uso esclusivo del proprietario dell'ultimo piano). Simili pertinenze si distinguono dalle parti comuni dell'edificio (ad es. il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, i cortili ecc.). Per quanto attiene al calcolo della superficie degli immobili, si rinvia a quanto previsto infra (parte seconda punto 1);
- c) *estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti*. La prescrizione in oggetto fa espresso riferimento ad atti d'obbligo e convenzioni la cui stipula è, molto spesso, necessaria e prodromica al rilascio del titolo abilitativo della costruzione, tra cui ad esempio le convenzioni di attuazione di un Piano di lottizzazione di iniziativa

privata o la convenzione di attuazione di un Piano di recupero. Inoltre, si deve fare menzione anche di tutti i vincoli discendenti da dette convenzioni. Di tali vincoli è richiesta una elencazione nel contratto stesso: non è quindi sufficiente indicare gli estremi della convenzione, ma occorre espressamente indicare, ad esempio, se vi siano divieti di alienazione e/o limitazioni nella facoltà di concedere in godimento gli immobili; vincoli di inedificabilità; obblighi di prelazione, vincoli nella determinazione del prezzo, requisiti soggettivi in capo agli acquirenti ed ai successivi aventi causa, in caso di rivendita; obblighi di manutenzione delle aree a verde; obblighi di destinazione delle unità immobiliari; obblighi e vincoli di carattere costruttivo, architettonico, estetico; vincoli a parcheggio; servitù di uso pubblico. In tali casi, occorre indicare in via sommaria il tipo di vincolo gravante sull'immobile, in modo che l'acquirente possa averne conoscenza e, ove lo ritenga, effettuare i necessari approfondimenti prima di sottoscrivere il contratto;

d) *caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti.* Al fine di assicurare alla parte acquirente la completa informazione di ciò che formerà oggetto del contratto definitivo di acquisto, è sufficiente una descrizione sintetica delle caratteristiche tecniche purché in grado di fornire idonea indicazione in ordine alla tipologia della costruzione e alle sue caratteristiche. Inoltre, i costruttori si impegnano a fornire informazioni scritte in merito ai materiali che verranno utilizzati per la realizzazione degli immobili. Se si reputa necessaria una più analitica descrizione di dette caratteristiche, si potrà rinviare a documenti separati da allegare al contratto (ad es. capitolati).

e) *termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione.* Il fondamento della suddetta previsione risiede nell'esigenza dell'acquirente di conoscere a priori quale sarà il tempo massimo di ultimazione della costruzione, mentre l'indicazione delle varie fasi di lavorazione non è obbligatoria (vista l'espressione utilizzata dal legislatore "eventualmente"). Al fine di garantire trasparenza e chiarezza dei diritti e degli obblighi di ogni parte, sarà, dunque, opportuno prevedere:

- il termine iniziale dei lavori;
- l'eventuale indicazione delle fasi delle lavorazioni (almeno di quelle più rilevanti);
- il termine di fine lavori;

A quest'ultimo proposito, per individuare il momento di ultimazione del fabbricato, rilevante ai fini della disciplina protettiva del decreto in oggetto, si potrà fare riferimento alle norme che disciplinano il rilascio del certificato di agibilità. Si considera ultimato l'immobile quando sussistono tutte le caratteristiche che consentono l'ottenimento del certificato di agibilità, ovvero:

- la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente;
- la richiesta di accatastamento dell'edificio;
- l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- dichiarazione di conformità degli impianti installati;
- il collaudo statico;
- il collaudo delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione attestante il risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

f) *indicazione del prezzo complessivo da corrisondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra;* le modalità di corresponsione del

prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento. Attraverso la suddetta norma si vuole tutelare il contraente informandolo dell'effettivo e complessivo ammontare del corrispettivo pattuito.

Vista la previsione normativa che obbliga all'indicazione del prezzo complessivo si ritengono, pertanto, non ammissibili i meccanismi di revisione del prezzo che rimandano la determinabilità dello stesso ad elementi esterni al contratto.

Occorre dunque quantificare nel contratto le somme complessive dovute dall'acquirente, senza che il venditore possa riservarsi la facoltà di ottenere il pagamento ulteriori spese a carico dell'acquirente non determinate ma determinabili solo in futuro (ad es. spese per l'accatastamento del fabbricato, per l'allacciamento degli impianti).

Eventuali successive variazioni del prezzo, anche giustificabili a fronte di varianti in corso d'opera, dovranno formare oggetto di un'integrazione espressa in forma scritta al precedente contratto preliminare sottoscritto tra le parti, rimanendo esclusa la legittimità di una pattuizione che attribuisca al costruttore o ad un terzo, il diritto di variazione unilaterale (per gli aspetti attinenti alla fideiussione, si rinvia al successivo art. 4.3).

Quanto alle modalità di pagamento, il legislatore prescrive determinate modalità di corresponsione del prezzo (bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicate dalla parte venditrice ed alla stessa intestati, o altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento).

Il legislatore intende in tal modo assicurare che tutti i pagamenti siano agevolmente dimostrabili, anche in considerazione del fatto che al momento dell'escussione della fideiussione la relativa richiesta dovrà essere accompagnata da "idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso" (art. 3, comma 4 del D. Lgs.)

Il pagamento mediante assegno bancario deve ritenersi ammesso e ricompreso nella formulazione di chiusura della norma: "altre forme che siano comunque in grado di assicurare prova certa dell'avvenuto pagamento".

Oltre che tramite le suddette modalità di pagamento del corrispettivo, questo potrà essere effettuato attraverso un finanziamento concesso da una banca, oppure tramite accollo del mutuo originariamente acceso dalla parte promettente venditrice e successivamente frazionato.

- g) *estremi della fideiussione di cui all'articolo 2 D. Lgs. 122/2005;*
- h) *eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;*
- i) *estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativi alla costruzione;*
- l) *eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi, affinché l'acquirente sia posto in condizione di valutare le capacità tecniche ed economiche dell'impresa che eseguirà i lavori. A tal fine non pare sufficiente una generica autorizzazione ad appaltare i lavori a terzi, dovendosi invece identificare tutte le imprese alle quali il costruttore intende affidare, anche successivamente, i lavori per la costruzione del fabbricato.*

* * * * *

Ammissibilità dell'indicazione degli elementi prescritti dall'art. 6 co. 1 del Decreto mediante rinvio a fonti esterne al contratto.

Ci si domanda se sia ammissibile procedere all'individuazione degli elementi prescritti dall'art. 6 del D.Lgs. 122 del 2005 mediante il rinvio a fonti esterne rispetto al contratto ed ai suoi allegati.

Considerato che le prescrizioni del Decreto ("devono contenere", "devono essere allegati") rispondono all'esigenza di assicurare una completa regolamentazione contrattuale a tutela dell'acquirente, con finalità di trasparenza e di determinatezza dell'oggetto del contratto, deve ritenersi che una simile facoltà sia inammissibile.

Per l'individuazione degli elementi richiesti dall'art. 6 del decreto, non è quindi consentito un rinvio, ad esempio, ad un capitolato, o agli elaborati progettuali, allegati al primo atto di vendita.

Secondo alcuni dei Commentatori la preclusione sarebbe limitata solo agli elementi essenziali.

Allegati (art. 6 co. 2 del Decreto)

Al contratto vanno allegati:

- il capitolato tecnico descrittivo dell'immobile (contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzare, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco di tutte le rifiniture e degli accessori convenuti tra le parti);
- gli elaborati progettuali (ossia il progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali).

Gli elaborati progettuali sono volti a consentire ai contraenti l'esatta individuazione dell'immobile da trasferire e del contesto generale nel quale lo stesso è collocato (se si tratta di edificio condominiale). A tal fine, riveste particolare importanza la rappresentazione grafica dell'immobile da trasferire, delle relative pertinenze e delle parti condominiali.

Più nel dettaglio, gli elaborati del progetto che, in forza dell'articolo in esame dovranno essere allegati al contratto, dovranno contenere i seguenti elementi:

- a) Indicazione della scala utilizzata;
- b) Chiara individuazione di ciascun vano attraverso una lettera alfabetica;
- c) Indicazione della lunghezza lineare di ciascun lato del muro perimetrale interno;
- d) Indicazione della misura della superficie interna lorda;
- e) Indicazione della misura della superficie esterna lorda;
- f) Indicazione della misura della superficie di ciascun vano.

Al fine di una maggiore chiarezza visiva, gli elementi di cui alle lettere a), b), c) dovranno essere inseriti nel disegno, mentre gli elementi di cui alle lettere d), e), f) dovranno essere indicati in una apposita tabella posta a margine della planimetria.

Poiché specifiche esigenze tecniche potranno portare, nel corso del progetto, alla modifica delle misure previste nell'elaborato allegato al contratto, si dovranno indicare anche le percentuali massime di tali variazioni.

Il capitolato tecnico, invece, dovrebbe consentire di valutare anche aspetti di dettaglio, facendo riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio da trasferire, delle relative pertinenze e delle parti condominiali.

Occorre tener presente che al momento della stipulazione del contratto preliminare non è possibile conoscere con chiarezza tutti gli aspetti di dettaglio della costruzione. Pertanto, si deve ritenere che ciò che è previsto nei suddetti elaborati non sia assolutamente vincolante per le parti, le quali potranno apportare varianti qualora lo riterranno opportuno.

4.3 FIDEIUSSIONE

Soggetti a cui richiedere il rilascio della fideiussione e momento del rilascio

All'atto della stipulazione del contratto ovvero in un momento precedente (art. 2.1), il costruttore è obbligato a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione.

L'art. 3.1 del Decreto prevede che la fideiussione debba essere rilasciata da una Banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 TUB.

Oggetto, importo e natura della fideiussione

La fideiussione deve garantire all'acquirente la restituzione delle somme versate, oltre agli interessi legali maturati, qualora il costruttore incorra in una situazione di crisi.

Più precisamente, la fideiussione deve essere di importo pari alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso o deve ancora riscuotere secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Restano, comunque, escluse le somme per le quali è pattuita l'erogazione da parte di un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

La fideiussione è concessa a garanzia della restituzione delle predette somme per il caso in cui la parte promittente venditrice incorra in una delle situazioni di crisi indicate nell'art. 3 (nonché degli eventuali interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione di crisi si è verificata), e dunque nei seguenti casi:

- a) trascrizione del pignoramento avente ad oggetto le unità immobiliari di cui al presente contratto;
- b) pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento (con la quale viene dichiarato il dissesto economico dell'azienda) o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa (particolare procedura concorsuale a carattere amministrativo, alla quale sono assoggettate determinate categorie di imprese – per lo più imprese pubbliche o private sottoposte al controllo pubblico per il rilievo economico e sociale della loro attività – procedura disposta nel caso di dissesto economico o per gravi irregolarità nella gestione o, infine, per violazione di norme di legge) della parte Promittente Venditrice;
- c) presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo (procedimento concorsuale proposto dallo stesso debitore insolvente, al fine di evitare le conseguenze maggiormente drastiche del fallimento) nei confronti della parte Promittente Venditrice;
- d) pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza (ovvero quello stato di dissesto economico nel quale si venga a trovare l'imprenditore, stato che si manifesta con inadempimenti o altri fatti esteriori, che dimostrano che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni), se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria della parte Promittente Venditrice (per amministrazione straordinaria si intende la procedura concorsuale della grande impresa commerciale insolvente, con finalità conservative del patrimonio produttivo, mediante prosecuzione, riattivazione o riconversione delle attività imprenditoriali).

La fideiussione potrà essere escussa alle condizioni di cui all'art. 3 comma 3 del Decreto, soltanto a decorrere dalla data in cui si è verificata una delle sopra elencate situazioni di crisi, a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera a), l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per l'ipotesi di cui alle predette lett. b), c) e d), il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

Il Decreto prescrive che l'efficacia della fideiussione cessi al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione. Tuttavia, com'è stato notato in dottrina (De Nova) per garantire un'effettiva tutela all'acquirente, sarà opportuno prevedere che la fideiussione non si estingua sino al momento della trascrizione dell'atto di trasferimento o quanto meno che essa possa essere escussa sino a tale momento.

Caratteristiche inderogabili della fideiussione.

In forza dell'art. 3.4 "la fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento".

Non è esclusa dal legislatore la possibilità che il garante sollevi eccezioni e dunque non si tratta di fideiussione a prima richiesta.

Rinunciabilità da parte dell'acquirente. Inidoneità di garanzie sostitutive.

Un patto tra venditore/costruttore ed acquirente avente ad oggetto l'esclusione dell'obbligo di rilascio della garanzia fideiussoria sarebbe da considerarsi nullo al pari di un'eventuale previa rinuncia dell'acquirente a ricevere la consegna della fideiussione.

Nel corso dei lavori preparatori erano state prese in considerazione garanzie alternative ad es. deposito delle somme presso terzi - notaio o banche), considerate però inidonee. Si deve ritenere che la fideiussione non possa essere sostituita con altre garanzie.

La sanzione per l'omesso rilascio e consegna della fideiussione

La sanzione prescritta dal legislatore per il mancato rilascio della fideiussione è la nullità relativa del contratto, che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente. La sanzione si estende anche al caso in cui la garanzia fideiussoria sia rilasciata per un importo inferiore rispetto a quello che dovrà pagare l'acquirente.

Secondo autorevole dottrina (De Nova) una simile nullità potrebbe essere sanata mediante rilascio tardivo della fideiussione.

Il beneficiario della fideiussione:

a) La clausola per persona da nominare. Il D. Lgs. 122/05 consente la nomina soltanto di un parente di primo grado. Ciò non significa precludere all'autonomia privata di effettuare una scelta eventualmente diversa, fermo restando che, in tal caso, però, esistono limiti all'applicazione a favore di quest'ultima delle norme di tutela. Pertanto, non dovrebbe operare, a favore della persona nominata, la fideiussione.

Si tenga, tuttavia, presente che se una simile limitazione viene utilizzata per eludere l'applicazione delle norme di tutela, si potrà incorrere nella sanzione della nullità del contratto per frode alla legge ex art. 1344 cod. civ. (si pensi ad es. al caso di stipulante persona giuridica e di successiva nomina di una persona fisica);

b) La cessione del contratto. Valgono, nella sostanza, le stesse conclusioni cui si è pervenuti sopra sub a);

c) Il contratto a favore di terzo. Valgono, nella sostanza, le stesse conclusioni cui si è pervenuti sopra sub a), anche se il caso in esame rappresenta certamente un'ipotesi poco frequente nella prassi.

Fideiussione e varianti al progetto originario

Frequente è l'ipotesi in cui il costruttore e l'acquirente convengano successivamente alla stipulazione del contratto preliminare, di realizzare varianti rispetto al progetto originario

per le quali l'acquirente sia tenuto al pagamento di ulteriori somme prima della stipulazione del contratto definitivo.

Secondo un'interpretazione letterale del Decreto, l'acquirente si troverebbe, di fronte ad una simile ipotesi, sprovvisto di tutela.

Un'interpretazione del Decreto che faccia leva sulla sua ratio di tutela dovrà, quindi, condurre, come già ipotizzato dai primi commentatori della normativa a considerare esistente un obbligo per il venditore di prestare fideiussione a garanzia di tali ulteriori pagamenti. In assenza, sarà ipotizzabile la nullità (relativa) del contratto modificativo (ossia di quello con cui i contraenti concordano l'esecuzione delle varianti).

4.4 L'ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto dell'assicurazione.

L'art. 4 del D.Lgs. n. 122 del 2005 prevede l'obbligo per il costruttore di contrarre e di consegnare all'acquirente, all'atto di trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa indennitaria decennale, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, al cui risarcimento sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto di costruzione, e, comunque, manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

La garanzia, quindi, ha ad oggetto i gravi difetti previsti dall'art. 1669 c.c. e non si estende ad altri vizi e difformità di minore entità. Possono essere considerati gravi quei difetti che menomano apprezzabilmente il normale godimento della cosa o impediscono che il bene fornisca la normale utilità propria della sua destinazione. Occorrerà valutare caso per caso se un vizio/difetto sia da considerarsi grave alla stregua di tali criteri e la soluzione potrà variare a seconda delle circostanze del caso concreto. In quest'ottica va letto anche l'elenco esemplificativo dei vizi contenuto al successivo punto 4 (seconda parte).

Tali vizi devono manifestarsi "successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione": la polizza garantirà, infatti, esclusivamente i vizi che si manifestino successivamente all'atto di trasferimento della proprietà. Il termine "indennitaria" sta a significare che l'acquirente è garantito dal verificarsi di un sinistro, indipendentemente dall'accertamento di una responsabilità del costruttore.

Con tale previsione normativa il legislatore ha voluto trasferire il rischio del perimento del bene su un soggetto (la compagnia di assicurazione) che garantisca una maggiore tutela dell'acquirente (parte debole del contratto) laddove si verificassero le situazioni di cui all'art. 1669 c.c. Detta tutela assicurativa, inoltre, a differenza di quella fideiussoria ex artt. 2 e 3, prescinde totalmente dal verificarsi di una situazione di crisi dell'impresa costruttrice.

Pertanto, il presupposto della polizza indennitaria è la conclusione di un contratto preliminare (o, comunque, di un atto ad effetti traslativi non immediati), mentre il momento in cui la polizza deve essere consegnata all'acquirente dal costruttore, è quello in cui avviene il trasferimento della proprietà, mediante stipula del contratto definitivo di compravendita. Infine, l'efficacia della polizza decorre dalla data dell'ultimazione dei lavori, che potrebbe essere anche successiva o precedente a quella del trasferimento della proprietà e, quindi, della consegna della polizza.

Il beneficiario dell'assicurazione

La polizza assicurativa deve essere stipulata "a beneficio dell'acquirente" (art. 4 del Decreto). Per "acquirente" si intende la persona fisica che contrae con il costruttore/venditore; vi rientra anche il parente di primo grado del promissario acquirente, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. In teoria si potrebbe sostenere che l'obbligo

assicurativo in esame (a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile di cui all'art. 1669 c.c., compresi anche eventuali danni cagionati a terzi) è disposto a solo beneficio dell'acquirente. I successivi subacquirenti, quindi, pur avendo azione nei confronti del costruttore ai sensi dell'art. 1669 c.c., non sarebbero obbligatoriamente garantiti da polizza assicurativa. Tuttavia, anche se la lettera della norma consente in astratto una simile interpretazione restrittiva, di fatto, la polizza assicurativa stipulata dal costruttore produrrà automaticamente effetti anche nei confronti degli eventuali successivi acquirenti dell'immobile nell'arco di dieci anni.

La polizza assicurativa deve avere ad oggetto l'intero fabbricato, e non può essere limitata alle singole unità immobiliari. Pertanto, è opportuno il rilascio di una polizza assicurativa, relativa all'intero fabbricato condominiale, che sia stipulata dal costruttore a beneficio di tutti gli acquirenti di unità immobiliari che costituiranno il fabbricato, che possa essere fatta valere anche in modo frazionato.

Clausola per persona da nominare

La previsione di una clausola per persona da nominare è compatibile con la normativa prevista dal D.Lgs. n. 122 del 2005 a tutela dell'acquirente, e, più specificamente, con le disposizioni in materia di polizza assicurativa nei limiti di seguito indicati.

Come già ricordato, la persona che assume le vesti di "acquirente" può programmare l'acquisto a favore di se stesso o, al massimo, di un parente di primo grado (art. 1 lett. a) del decreto), ma non a favore di altri soggetti.

Perciò, l'obbligo per il costruttore di contrarre e consegnare all'acquirente la polizza assicurativa non trova applicazione nel caso in cui la persona nominata non sia un parente di primo grado dello stipulante acquirente.

Cessione del contratto

L'acquirente che ha stipulato il contratto preliminare, o il contratto definitivo avente ad oggetto un immobile da costruire, potrebbe decidere di cedere il contratto ad un terzo in conformità all'art. 1406 e ss. c.c.

La polizza assicurativa non produrrà i propri effetti a seguito della cessione del contratto, nel caso in cui il cessionario non sia parente in primo grado dell'acquirente (cedente), salvo apposita clausola volta ad estendere pattiziamente gli effetti della polizza (cfr. quanto già osservato, a tale proposito, al precedente punto 4 - 4.1 - 2) Le Parti del contratto); nel caso in cui, invece, detto rapporto di parentela sussista, la polizza assicurativa sarà valida ed efficace, in considerazione del subingresso del cessionario nella medesima posizione giuridica di "acquirente" del cedente.

Contratto a favore di terzo

La nozione di "acquirente" contenuta nel Decreto consente di estendere l'applicazione della disciplina anche alla fattispecie in cui l'acquisto dell'immobile da costruire sia pattuito tra costruttore e acquirente a favore di un terzo ai sensi dell'art. 1411 c.c. A tal fine, è necessario che il contratto sia concluso da una persona fisica e che sia stato pattuito l'acquisto a favore di un proprio parente in primo grado. La polizza assicurativa dovrà essere stipulata a favore del terzo, che dovrà essere persona fisica e parente in primo grado dello stipulante (acquirente).

Mancata consegna della polizza - conseguenze

L'art. 4 del decreto statuisce espressamente che il costruttore è obbligato a consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, la polizza assicurativa. Tale previsione chiarisce pertanto che la consegna deve avvenire al momento della stipula del contratto definitivo. Posto che la disciplina in commento si applica ai negozi ad effetti reali differiti, la consegna della polizza assicurativa non avrà luogo al momento della conclusione del contratto preliminare, bensì nel momento, successivo, in cui la proprietà

verrà trasferita all'acquirente e, pertanto, nel momento in cui il fabbricato sarà stato edificato.

All'inadempimento dell'obbligazione di consegna della polizza consegue la responsabilità contrattuale del costruttore nei confronti dell'acquirente.

PARTE SECONDA

MODALITA' DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO E OBBLIGHI DI COMPORTAMENTO.

1 - MODALITÀ DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI INDICATE IN CONTRATTO

Per finalità di trasparenza, è buona norma che il costruttore/venditore renda note all'acquirente le modalità di misurazione delle superfici indicate in contratto, fermo restando l'impegno ad utilizzare criteri precisi di indicazione della superficie delle unità immobiliari oggetto di compravendita.

Quanto alla concreta individuazione dei criteri, visto che non risulta possibile indicare un criterio unico valido per tutte le ipotesi, nel contratto dovrà essere previsto il rinvio ad un allegato (da predisporre di volta in volta) ove vengono indicati tali criteri (ovvero tali criteri potranno essere inseriti nelle planimetrie da consegnarsi al promissario acquirente).

A titolo indicativo, si segnala che le tre tipologie utilizzate nella prassi sono le seguenti:

- 1) Superficie Esterna Lorda,
- 2) Superficie Interna Netta,
- 3) Superficie Interna Lorda.

1) La prima indica l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

2) La seconda l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano di pavimento.

3) La terza, invece, indica l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La Superficie Interna Lorda include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;

Non include

- lo spessore dei muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune.

La superficie commerciale è la misura che comprende la superficie principale e le superficie secondarie che rientrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei

contratti preliminari oppure tenuti presente mediante richiamo degli usi, laddove sussistono.

Quanto agli usi, si prende a riferimento la raccolta (non ancora definitiva) degli usi della CCIAA di Milano alla Provincia di Milano, relativamente alla compravendita degli appartamenti in condominio e delle ville o villette (anche a schiera).

La superficie principale è la superficie dei locali e dei vani componenti l'immobile; le superficie secondarie si suddividono in annesse (balcone, terrazze ecc.) e collegate (soffitte, cantine, sottotetti ecc.).

In caso di mancata indicazione da parte del venditore/costruttore del criterio seguito per il calcolo della superficie può farsi riferimento a quelli indicati dalle varie Camere di Commercio.

Si segnala che, per l'edilizia convenzionata, sussistono dei criteri specifici indicati negli atti tra Comune ed impresa costruttrice.

Esistono anche criteri catastali (uniformi in tutta Italia) che però, di regola, non sono tenuti in considerazione nella contrattualistica perché validi solo ai fini dell'imposizione fiscale.

2 - COMUNICAZIONI DA EFFETTUARE ALL'ACQUIRENTE

2.1 Informazioni

A maggior tutela dell'acquirente, è opportuno inserire nel contratto obblighi di informazione periodica a favore degli acquirenti, in forza dei quali vengano comunicati eventuali ritardi nell'avanzamento dei lavori (qualora si verificano) e le cause relative ovvero vengano riferite dichiarazioni della banca relative al pagamento degli interessi sui mutui erogati.

Si potrebbero anche ipotizzare comunicazioni relative al rispetto della normativa in tema di sicurezza sul lavoro, regolare pagamento dei fornitori, nonché eventuale esistenza di iscrizioni pregiudizievoli sul terreno.

Il venditore è, altresì, tenuto a comunicare eventuali variazioni riguardanti gli elementi indicati ai precedenti punti 4.2 lett. d) PARTE PRIMA (caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti) e lett. e) (termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione).

Anche eventuali varianti rispetto alla DIA e/o al permesso di costruire ovvero variazioni delle imprese appaltatrici che eseguiranno i lavori di edificazione andranno comunicati all'acquirente.

2.2 - Sospensione e interruzione dei lavori

Come detto, è opportuno che sia previsto l'obbligo del venditore di comunicare all'acquirente se si verificano ipotesi di interruzione e/o sospensione dei lavori e di fornire indicazione in ordine alle cause ed al tempo stimato per la ripresa dei lavori.

Nel caso in cui il venditore ometta di comunicare eventuali interruzioni e/o sospensioni di cui comunque l'acquirente venga a conoscenza ovvero rifiuti di fornire indicazioni in ordine alle cause ed ai tempi di ripresa dei lavori, l'acquirente potrà considerarsi legittimato ad interrompere i pagamenti.

L'interruzione dei pagamenti dovrà considerarsi comunque giustificata se l'interruzione/sospensione dei lavori si protragga per oltre 60 giorni.

3 - TERMINI DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Riguardo ai termini di consegna dell'immobile da indicarsi nel contratto, sono prospettabili le due diverse alternative indicate di seguito:

- a) Consegna anteriore alla data fissata per la stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita. In quest'ipotesi, anteriormente alla consegna normalmente saranno effettuati, su invito della parte promittente venditrice, sopralluoghi presso l'unità immobiliare promessa in vendita, finalizzati alla verifica dello stato dell'immobile.

In occasione di tali sopralluoghi, verrà redatto un verbale (verbale di preconsegna) contenente l'indicazione di eventuali vizi e/o difetti che parte promittente venditrice si impegnerà ad eliminare in un termine da convenire.

Contestualmente alla consegna, poi, Parte promissaria acquirente dovrà impegnarsi a sottoscrivere apposito verbale.

Il pagamento del saldo prezzo avverrà contestualmente alla consegna, salvo la somma eventualmente da versarsi mediante intervento di una Banca finanziatrice che verrà corrisposta contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo notarile.

- b) Consegna contestuale alla data fissata per la stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita.

Anteriormente alla data fissata per la stipulazione del contratto notarile definitivo, normalmente si svolgerà un sopralluogo finalizzato alla verifica dello stato dell'immobile nel quale verrà redatto un verbale (verbale di preconsegna) contenente l'indicazione di eventuali vizi e/o difetti che parte promittente venditrice dovrà impegnarsi ad eliminare nel termine di 15 giorni, salvo per quegli interventi che richiedano un periodo di tempo superiore.

In caso di mancata eliminazione del vizio, permarrà una responsabilità in capo al venditore/costruttore per la costruzione/trasferimento di un immobile viziato, a favore dell'acquirente, con conseguente diritto di quest'ultimo di far valere pretese risarcitorie o di altra natura (si veda il successivo punto 4).

Nell'ipotesi in esame (consegna contestuale alla stipulazione del contratto notarile definitivo), anche il pagamento del saldo prezzo avverrà contestualmente al momento della consegna e del trasferimento di proprietà.

4. MODALITÀ E TERMINI PER LA DENUNCIA DI EVENTUALI VIZI E/O DIFETTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Considerato l'oggetto dei contratti rientranti nell'ambito di applicazione del Decreto, considerate le pattuizioni contenute in tali contratti e la sostanziale omogeneità delle unità immobiliari alienate da una stessa società venditrice/costruttrice, che si differenziano tra loro solo nel caso in cui venga concordata con l'acquirente l'esecuzione di varianti significative, si ritiene che la tutela che il compratore può far valere in caso di vizi/difetti dell'alloggio, sia quella dettata dal codice civile in tema di compravendita (artt. 1490 ss. c.c.).

Il compratore è tutelato anche dalla garanzia per la rovina e difetti di cose immobili prevista dall'art. 1669 c.c. in relazione al contratto di appalto, ma ritenuta, per giurisprudenza unanime, avente natura extracontrattuale e, dunque, applicabile anche nel caso in esame. Secondo la giurisprudenza, dovrebbe, invece, rimanere esclusa la tutela offerta dall'art. 1667 c.c. (difformità e vizi dell'opera nell'appalto).

In forza delle norme in tema di garanzia per vizi nella vendita (1490 ss. c.c.), il compratore, può domandare, a sua scelta, la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo, oltre, in ogni caso, al risarcimento del danno.

In entrambe le ipotesi più sopra descritte - consegna dell'immobile anteriore alla stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita (precedente punto 3a) e consegna contestuale alla stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita (precedente punto 3b), i termini previsti dall'art. 1495 c.c. per la denuncia di eventuali difformità e/o vizi dell'immobile decorreranno dal momento della consegna (attestata dal verbale redatto in contraddittorio tra le Parti).

Le Parti potrebbero inserire nel contratto che le eventuali difformità o i vizi apparenti (per vizi apparenti si intendono quelli rilevabili attraverso un rapido e sommario esame degli immobili) dovranno essere denunciati entro un determinato termine decorrente dalla consegna (ad es. 15 gg., ovvero quel diverso termine eventualmente convenuto); soltanto ove si tratti di vizi non apparenti, il predetto termine decorrerà dalla scoperta.

L'azione contro il venditore per far valere vizi e/o difetti si prescrive entro un anno dalla consegna.

Se si tratta, invece, di rovina o di gravi difetti dell'immobile (cfr. art. 1669 c.c.), l'acquirente potrà ottenere dal costruttore il risarcimento del danno (ovvero, eventualmente, l'eliminazione dei vizi), salva la facoltà di domandare la risoluzione del contratto. I termini per far valere la garanzia decennale per vizi ex art. 1669 c.c. decorreranno dalla fine dei lavori. L'acquirente sarà tenuto ad effettuare la denuncia entro un anno dalla scoperta ed il suo diritto si prescriverà entro un anno dalla denuncia.

Risulta ovviamente impossibile procedere ad una ricognizione e classificazione di tutti i vizi/difetti che potrebbero manifestarsi in un immobile, anche perché la gravità degli stessi varia a seconda delle circostanze del caso concreto, tuttavia, a livello meramente indicativo ed esemplificativo, si può osservare quanto segue:

- a) in linea di principio, sono da considerarsi gravi, oltre ai vizi nella costruzione che incidano sulla struttura e funzionalità dell'opera (pericolo di cedimenti, rovina ecc.), anche i vizi costruttivi che menomano apprezzabilmente il normale godimento della cosa o impediscano che il bene fornisca la normale utilità propria della sua destinazione. Seguendo il criterio enunciato, rientrano in questa tipologia, secondo la giurisprudenza, infiltrazioni d'acqua piovana nell'alloggio, difetto d'impermeabilizzazione dell'edificio, mancata impermeabilizzazione delle pareti, caduta dell'intonaco e del rivestimento dei muri perimetrali che pregiudicano il normale godimento dell'appartamento, lesioni alla struttura in cemento armato o in legno, non conformità degli impianti di riscaldamento rispetto alla normativa vigente (che non consentano, ad esempio, il rispetto delle temperature stabilite dalla legge) ecc.
- b) di minore gravità risultano, invece, vizi o difetti quali, ad esempio, mancato funzionamento dell'impianto di condizionamento o dell'impianto elettrico, inferiorità/superiorità della superficie delle unità immobiliari rispetto a quanto indicato nel contratto preliminare e nei documenti allegati non superiore ad un ventesimo, crepe nelle pareti, rotture di piastrelle, sbeccatura del parquet, lesioni del piatto doccia, difetti della porta basculante del box, graffi su pavimenti e/o su serramenti. Occorrerà poi valutare, caso per caso, l'ipotesi di una distribuzione dei locali leggermente diversa rispetto alla descrizione che emerge dal contratto preliminare, al pari del mancato rilascio del certificato di agibilità.

Quanto ai rimedi di cui l'acquirente potrebbe avvalersi occorre distinguere.

In presenza di gravi vizi/difetti (cfr. precedente lett. a), il promissorio acquirente potrebbe rifiutarsi di ricevere la consegna e/o di stipulare il contratto definitivo notarile (se non ancora avvenuti), adducendo l'esistenza di vizi o difetti nell'immobile, oltre che richiedere un risarcimento del danno.

Se la stipulazione del contratto definitivo è già avvenuta, l'acquirente potrebbe far valere pretese volte ad ottenere la riduzione del prezzo in proporzione ai costi per l'eliminazione dei difetti, ovvero la risoluzione del contratto (sempre che sia ravvisabile un inadempimento grave del venditore), salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

Invece, in presenza di difetti non così gravi, la possibilità di rifiutare la consegna e/o la stipulazione del contratto definitivo da parte del promissorio acquirente dovrà essere valutata caso per caso e dovrà essere fondata su contestazioni ed eccezioni che siano tali

da giustificare il rifiuto medesimo. In ogni caso, il promissario acquirente avrà il diritto di ottenere il risarcimento del danno.

Affinché l'acquirente sia, quindi, consapevole delle iniziative e delle azioni che potrà intraprendere, occorre che valuti con attenzione la natura e la gravità dei vizi/difetti che dovessero eventualmente manifestarsi nell'immobile.

Infine, senza che ciò possa rilevare ai fini della disciplina dei vizi o difetti, nel contratto preliminare, potrà essere prevista la facoltà, per la Parte promittente venditrice, di completare le finiture e sistemazioni esterne dell'edificio anche in epoca successiva alla stipulazione del contratto definitivo, ma comunque non oltre il termine di validità del relativo permesso di costruire.

5 - DISCIPLINA DELLE VARIANTI

Anche se nessun riferimento specifico è contenuto nel Decreto in tema di varianti alle singole unità immobiliari o all'edificio nel corso dei lavori, pare opportuno dedicarvi attenzione.

Le varianti possono essere di due tipi:

a) varianti apportate dal costruttore al fabbricato ed alle unità immobiliari in corso di costruzione (quali, ad es. modifiche relative alle altezze, distanze anche tra unità immobiliari e/o dai confini) e alle unità immobiliari promesse in vendita rispetto a quanto indicato nelle planimetrie allegate al contratto preliminare e alla denuncia di inizio attività/permesso di costruire;

b) varianti richieste dal promissario acquirente.

Quanto alle prime (sub precedente lett. a), occorre ulteriormente distinguere a seconda che si tratti di i) varianti necessarie per esigenze di costruzione o per legge ovvero ii) varianti rispondenti ad esigenze commerciali contingenti.

Quanto all'ipotesi sub i), Parte promittente venditrice comunicherà preventivamente a parte promissaria acquirente le modifiche necessarie per esigenze di costruzione/per legge.

Quanto invece all'ipotesi sub ii), le modifiche rispondenti ad esigenze commerciali contingenti, se comportano varianti all'immobile promesso in vendita o se diminuiscono il suo valore, prestigio, funzionalità verranno comunicate dal venditore ovvero occorrerà l'autorizzazione da parte dell'acquirente (la scelta tra semplice comunicazione ovvero necessità di ottenere l'autorizzazione è rimessa agli accordi tra le parti).

L'autorizzazione non potrà essere negata qualora le variazioni risultino necessarie al fine di rispettare le esigenze costruttive e rispettino i limiti fissati dalla legge e in particolare dall'art. 1538 c.c.

E' fatta comunque salva la possibilità per il venditore di apportare varianti di dettaglio.

Quanto, invece, alle variazioni all'interno delle unità immobiliari a richiesta della parte promissaria acquirente (cfr. precedente lett. b), la loro realizzazione dovrà essere chiesta al venditore. Dette variazioni dovranno essere approvate e verranno realizzate dal venditore o da società da questa indicata e le relative spese saranno a totale carico della parte promissoria acquirente che corrisponderà la somma a tale titolo dovuta contestualmente alla stipulazione del contratto notarile definitivo.

Invece, qualora l'acquirente versi il corrispettivo per le varianti anteriormente alla stipulazione del contratto definitivo notarile, come già evidenziato al precedente punto 4.3, secondo un'interpretazione del Decreto che faccia leva sulla sua ratio (tutela dell'acquirente), dovrà condurre a considerare esistente un obbligo per il venditore di prestare fideiussione a garanzia di tali ulteriori pagamenti.

Sarà opportuno pattuire tra le Parti che la parte promissaria acquirente dichiari che la realizzazione di varianti a propria cura e spese successivamente alla data di stipulazione del contratto definitivo di compravendita fa venir meno la responsabilità del venditore in

Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura

B A R I

caso di mancato rilascio del certificato di agibilità ex artt. 24 e 25 del d.p.r. 380/2001, qualora le stesse influiscano sul positivo perfezionamento della procedura.

Occorrerà, altresì, stabilire che qualora l'acquirente richieda variazioni che comportino modifiche e successivamente sia inadempiente all'obbligo di acquistare l'immobile ovvero receda, sarà tenuto a corrispondere al venditore una somma corrispondente all'importo necessario per ripristinare l'originaria conformazione dell'unità immobiliare, fermo il diritto al risarcimento del danno eventualmente dovuto.

6. - DISCIPLINA FISCALE

Per quanto concerne il trattamento fiscale cui viene assoggettato il contratto preliminare, si fa notare che, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, il contratto preliminare è soggetto a registrazione e sconta un'imposta fissa pari ad euro 168,00.

Le somme versate a titolo di caparra confirmatoria scontano un'imposta di registro nella misura dello 0,50%, sia se il contratto preliminare è soggetto ad IVA sia in caso contrario. Tale imposta di registro è imputata all'imposta principale qualora sia dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Sugli acconti prezzo, invece, è dovuta l'imposta di registro nella misura del 3%, solo se il contratto preliminare non è soggetto ad IVA. L'imposta di registro è imputata all'imposta principale qualora sia dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Da segnalare che, se nel contratto preliminare (soggetto ad IVA) è prevista la clausola per persona da nominare, l'eventuale nomina effettuata entro un anno comporta per la società venditrice l'emissione di una nota di accredito per gli importi ricevuti dal contraente originario.

In base a quanto disposto dall'art. 26 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, c'è tempo un anno perché la società venditrice possa restituire al promissario acquirente che si era impegnato ad acquistare per sé o per persona da nominare, le somme già ricevute, comprensive di IVA. Trascorso un anno dall'effettuazione dell'operazione imponibile non è più possibile per la società venditrice ottenere il rimborso dell'IVA versata, con la conseguenza che potrà essere restituito esclusivamente l'imponibile.

7 - TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

In caso di controversie in tema di vendita di immobili in costruzione, il costruttore e l'acquirente potranno ricorrere alla conciliazione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura.

Qualora l'acquirente rivesta la qualità di consumatore, sarà competente la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia in cui risiede il consumatore. In caso contrario, la Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia in cui ha sede o residenza il soggetto istante.

Le parti firmatarie del presente accordo si impegnano a promuovere l'adesione al tentativo di conciliazione.

In caso di esito non positivo del tentativo di conciliazione, le parti potranno liberamente adire l'Autorità giudiziaria ordinaria, ovvero, a seguito di apposita trattativa, convenire che la soluzione di un'eventuale controversia sia deferita ad uno o più arbitri, ai sensi dell'art. 806 ss. c.p.c.

Le parti firmatarie del presente accordo si impegnano a promuovere altresì, in tale ultimo caso, il deferimento della controversia alla Camera Arbitrale della Provincia dove risiede il consumatore (secondo il cui Regolamento Arbitrale si svolgerà il procedimento). L'arbitrato sarà rituale, di diritto.