



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI MILANO

PARERE

LA CONFORMITA'
DEI MODELLI CONTRATTUALI
DELLA F.I.A.I.P.

ALLA NORMATIVA
SULLE
CLAUSOLE VESSATORIE



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI MILANO

Parere sulla conformità dei formulari contrattuali
della F.I.A.I.P. alla nuova disciplina delle clausole vessatorie
di cui agli artt. 1469 bis e ss. c.c.

- Alla F.I.A.I.P.
(Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)
- Alla Commissione Provinciale per la tenuta del Ruolo dei Mediatori

e, p.c.

- All'Associazione Consumatori e Utenti
- All'Associazione Italiana Difesa Consumatori e Ambiente
- Al Comitato Difesa Consumatori

Nello scorso mese di ottobre la Federazione in epigrafe ha trasmesso all'Unità di Regolazione del Mercato della C.C.I.A.A. di Milano copia della modulistica da essa predisposta in collaborazione con la Confedilizia e "le più rappresentative Associazioni dei consumatori" (senza peraltro averle indicate nominativamente), al fine di ottenere un parere sulla conformità di detta modulistica alla nuova disciplina delle clausole vessatorie di cui agli artt. 1469 bis e ss. c.c..

Analoga richiesta è pervenuta anche dal Presidente della Commissione Provinciale per la tenuta dei Mediatori della C.C.I.A.A. di Milano, presso la quale i formulari in oggetto sono stati depositati in ottemperanza al disposto dell'art. 5, comma 4 della legge n. 39 del 1989.

Il presente parere, formulato sulla base di un'istruttoria svolta da un'apposita Commissione di giuristi esperti della materia, è stato preceduto dall'audizione dei rappresentanti della FIAIP, e di quelli delle associazioni di consumatori che avevano richiesto di essere ascoltati: Comitato Difesa Consumatori, Adiconsum, Associazione Consumatori ed Utenti.

* * * *

Prima di esporre il parere formulato sono opportune alcune premesse.

Le attribuzioni delle Camere di commercio nella materia de qua derivano sia dalla norma contenuta nel nuovo art. 1469 sexies c.c., che conferisce anche ad esse la legittimazione attiva a proporre l'azione inibitoria dell'uso di condizioni generali di contratto vessatorie, sia da quella contemplata dall'art. 2, comma 4, lett. c) della legge n. 580 del 1993, che facoltizza le Camere di commercio a istituire "forme di controllo sulla presenza di clausole inique inserite nei contratti".

L'art. 1469 sexies c.c. si applica esclusivamente ai contratti conclusi tra "consumatori" e "professionisti"; per consumatore deve intendersi "la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta"; mentre professionista "è la persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che, nel quadro della sua attività imprenditoriale o professionale, utilizza il contratto".

L'attività di controllo della Camera di commercio di Milano si conforma allo spirito oltre che alla lettera delle nuove normative, il cui intento è garantire la trasparenza e la correttezza del mercato. E' oggetto di particolare attenzione la libertà contrattuale del consumatore, nel presupposto che tutelando quest'ultima si realizza una più vera e libera concorrenza, a vantaggio del sistema delle imprese e dell'intera economia.

* * * *

I formulari FIAIP depositati hanno ad oggetto diverse tipologie contrattuali:

- 1) incarico di vendita;
- 2) incarico di acquisto;
- 3) incarico di locazione (locatore);
- 4) incarico di locazione (conduttore);
- 5) proposta di acquisto immobiliare;
- 6) proposta di locazione;
- 7) mandato di locazione stagionale;
- 8) contratto di locazione uso vacanze.

I primi due modelli sono relativi alle compravendite immobiliari e concernono gli incarichi di

mediazione conferiti, rispettivamente, dall'aspirante venditore e dall'aspirante compratore.

Il terzo e il quarto modello, invece, sono relativi alle locazioni immobiliari e hanno ad oggetto gli incarichi mediatori conferiti dal locatore e dal conduttore in fieri.

Giova sottolineare sin da ora che il contenuto dell'incarico di mediazione per la vendita di un immobile (modello n. 1) è perfettamente speculare a quello dell'incarico conferito dall'aspirante locatore (modello n. 3).

Analoga sottolineatura va fatta in relazione ai contenuti degli incarichi di mediazione conferiti dai soggetti che intendono acquistare o condurre in locazione un immobile (modelli nn. 2 e 4).

Sicché le osservazioni concernenti i primi due modelli andranno automaticamente estese, rispettivamente, ai modelli nn. 3 e 4.

Il modello n. 5 va letto in collegamento con il modello n. 1 in quanto ha ad oggetto la "proposta di acquisto" che il mediatore incaricato di vendere un immobile fa sottoscrivere ai potenziali acquirenti.

Analogo collegamento deve farsi, alternativamente, con l'incarico di mediazione per l'acquisto (modello n. 2) ove è previsto, infatti, che l'aspirante acquirente sottoscriva una "proposta di acquisto" dell'immobile che intende comprare al fine di favorire la conclusione del contratto.

In ogni caso detta proposta, una volta sottoscritta per accettazione anche dal venditore, dà luogo alla conclusione di un preliminare di vendita (che può essere "debole" o "forte", a seconda di quale delle due alternative previste dalla clausola n. 4 venga in concreto adottata).

Ciò che rileva ai nostri fini, comunque, è che il formulario in esame è volto a regolare esclusivamente i rapporti tra venditore e compratore e fuoriesce, pertanto, dall'ambito di applicazione della normativa di cui agli artt. 1469 bis e ss. c.c. (come già precisato tale normativa ha infatti ad oggetto non la generalità dei rapporti contrattuali, ma solo quelli che si instaurano tra un "professionista" e un "consumatore").

A conclusioni identiche deve giungersi in relazione alla "proposta di locazione" di cui al modello n. 6, che infatti disciplina esclusivamente i rapporti tra locatore e conduttore.

Giova precisare, comunque, che la "proposta di locazione" va letta in collegamento o con l'incarico di mediazione conferito dall'aspirante locatore (modello n. 3) o con quello conferito dall'aspirante conduttore (modello n. 4).

Profili di peculiarità presenta poi lo schema contrattuale delineato nel modello n. 7: si tratta infatti non di un incarico di mediazione, ma di un "mandato a titolo oneroso" con cui il cliente affida al mediatore il compito di reperire dei soggetti interessati alla stipulazione di un contratto di locazione immobiliare volto a soddisfare le esigenze abitative connesse al periodo delle vacanze.

Quest'ultimo contratto è contemplato dal modello n. 8. Esso, al pari dei modelli nn. 5 e 6, regola esclusivamente i rapporti tra le parti intermedie, sicché si pone al di fuori del campo della nostra indagine.

In definitiva, oggetto di esame in questa sede saranno:

- a) l'incarico di mediazione per la vendita di un immobile disciplinato nel modello n. 1 (tenendo presente che le osservazioni che si faranno a tal proposito sono riferibili anche all'incarico di mediazione per la locazione immobiliare conferito dal locatore, di cui al modello n. 3);
- b) l'incarico di mediazione per l'acquisto di un immobile disciplinato nel modello n. 2 (tenendo presente che i rilievi che si effettueranno vanno estesi all'incarico di mediazione per la locazione immobiliare conferito dal conduttore, di cui al modello n. 4);
- c) il mandato a titolo oneroso regolato nel modello n. 7, avente ad oggetto, come si è visto, la locazione di immobili per il periodo delle vacanze.

L'INCARICO MEDIATORIO CONFERITO DAL VENDITORE.

Per effetto del combinato disposto delle clausole nn. 3 e 4 l'incarico in oggetto presenta le caratteristiche dell'irrevocabilità e dell'esclusività. Ciò vuol dire in primo luogo che l'aspirante venditore non può recedere dal contratto concluso con il mediatore e, in secondo luogo, che durante il periodo di efficacia di tale contratto egli non può attivarsi altrimenti al fine di addivenire alla vendita dell'immobile.

La clausola di esclusiva pattuita a favore del mediatore deve senz'altro presumersi vessatoria ai sensi del n. 18 dell'elenco contenuto nell'art. 1469 bis, comma 3 c.c. (d'ora in poi, più semplicemente, l'elenco). Infatti, non può seriamente dubitarsi che l'esclusiva comporti una restrizione della libertà contrattuale del cliente, non potendo quest'ultimo concludere in proprio la vendita né, tanto meno, incaricare un altro mediatore.

Per quanto riguarda l'espressa irrevocabilità dell'incarico da parte del cliente viene in conto il n. 7 dell'elenco, nella parte in cui esso stabilisce la presunta vessatorietà delle clausole che riconoscono "al solo professionista e non anche al consumatore la facoltà di recedere dal contratto".

I rilievi svolti portano ad affermare la vessatorietà sia della clausola di esclusiva sia della clausola di irrevocabilità, che si pongono in contrasto con i principi - già presenti nell'ordinamento e rafforzati dalle norme di origine comunitaria - di libera concorrenza tra professionisti e di tutela della buona fede nei rapporti con i consumatori.

E' noto, peraltro, che la presunzione di vessatorietà derivante dalla inclusione di una clausola nell'elenco non è assoluta e può essere superata nel caso in cui vi sia trattativa individuale e comunque un sostanziale equilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto per le parti.

Sotto questo profilo assume rilievo la previsione in base alla quale il mediatore è tenuto a promuovere la vendita dell'immobile "servendosi dell' intera propria organizzazione" ed è altresì obbligato a "pubblicizzare la disponibilità di vendita dell'immobile a mezzo di pubblicazioni di settore e/o quotidiani, o con altri mezzi pubblicitari".

In una prospettiva sostanziale si pone anche la clausola n. 7, con la quale il mediatore si fa carico di tutte le spese conseguenti all'espletamento delle attività che si è impegnato a compiere.

Bisogna, tuttavia, sottolineare l'assoluta insufficienza di tali clausole a riequilibrare l'assetto contrattuale complessivo: soltanto una combinazione più forte di obblighi controbilanciati a carico del mediatore e in particolare una specificazione del contenuto degli stessi che consenta di apprezzarne preventivamente e con sufficiente precisione la quantificazione del sacrificio economico che essi impongono al mediatore, potrebbe porre di nuovo in discussione il giudizio di vessatorietà già espresso. Le soluzioni, al riguardo, possono essere numerose e la loro individuazione è rimessa all'autonomia delle parti contrattuali.

La clausola n. 10 è relativa al "compenso dell' agente".

Salta subito agli occhi che nel regolamento negoziale predisposto sub a) il sorgere del diritto del mediatore alla provvigione non è collegato alla conclusione dell'affare tra le parti intermedie (secondo la previsione dell'art. 1755, comma 1 c.c.), bensì al semplice reperimento di una proposta d'acquisto conforme all'incarico ricevuto, indipendentemente dal buon fine o meno della messa in contatto delle parti così realizzata.

Il meccanismo illustrato potrebbe far ritenere che nella specie si tratti di un tipo negoziale diverso da quello della mediazione. La dottrina e la giurisprudenza prevalenti ritengono infatti che la correlazione tra conclusione dell'affare e provvigione integri un elemento qualificante della mediazione, in assenza del quale (cosa che avviene appunto nel caso in cui le parti individuino il compenso del mediatore quale ricompensa per la sola attività esercitata) dovrebbe configurarsi un contratto di diversa natura (cfr., in questo senso, A. Baldassari, I contratti di distribuzione: agenzia, mediazione, concessione di vendita, franchising, in I contratti del commercio, dell'industria e del mercato finanziario, Trattato diretto da F. Galgano, Torino, Utet, 1995, III, 2120 ss.).

Secondo il prof. Alessio Zaccaria, consulente della FIAIP, questa è una prassi negoziale rinvenibile nel diritto privato tedesco.

Peraltro, anche nella prospettiva della atipicità del contratto qualche perplessità sorge in relazione alla incondizionata operatività del meccanismo delineato nella clausola in esame, per effetto della quale l'obbligo del cliente di corrispondere la provvigione sussiste pure nell'ipotesi in cui la mancata accettazione della proposta d'acquisto procuratagli dal mediatore debba considerarsi oggettivamente giustificata, malgrado la conformità della proposta stessa all'incarico conferito (ciò che accade, ad esempio, nel caso di notoria insolvibilità dell'acquirente reperito dal mediatore).

Un'ulteriore riflessione impone il seguente interrogativo: che senso ha l'esclusività dell'incarico (alla quale oltretutto si collega una gravosa penale) se poi il mediatore è comunque "garantito" dalla clausola in base alla quale il diritto alla provvigione sorge per il solo effetto del reperimento di una proposta di acquisto corrispondente alle condizioni indicate nell'incarico?

In altre parole: il mediatore che procura una proposta conforme all'incarico acquista per ciò solo il diritto ad ottenere la relativa provvigione e non è pertanto in alcun modo danneggiato da un'eventuale vendita diretta del cliente o dal fatto che questi abbia conferito incarico analogo ad altro mediatore.

In questa prospettiva l'esclusiva e la penale conseguente alla sua violazione appaiono concretare un ingiustificato aggravio della complessiva posizione negoziale del cliente.

Giova puntualizzare, inoltre, che i rilievi sopra svolti lasciano impregiudicata la possibilità che il mediatore si ponga al riparo da qualsiasi eventuale contestazione negoziando specificamente la clausola di esclusiva, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1469 ter, comma 4 c.c..

A tal fine sarebbe però necessario procedere alla redazione, volta per volta, di una "condizione speciale" aggiuntiva rispetto al modello standard, non utilizzando per tale "condizione speciale" alcun modulo prestampato.

Qualche perplessità nasce, infine, anche in relazione alle clausole di cui ai nn. 11 e 13.

La prima di dette clausole è una "clausola penale". Dalla sua lettura emerge immediatamente che in realtà si tratta di due penali del tutto distinte:

- 1) per la violazione dell'obbligo di fornire la documentazione relativa all'immobile o di quello di far visitare l'immobile stesso ai potenziali acquirenti il cliente deve corrispondere al mediatore una penale pari alla metà del compenso spettantegli;
- 2) per la violazione dell'esclusiva il cliente è tenuto a versare al mediatore una penale pari al doppio di tale compenso.

E' chiaro che è soprattutto quest'ultima previsione a destare sospetti di vessatorietà ai sensi del n. 6 dell'elenco. Tale norma prende infatti in considerazione le clausole che impongono "al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo".

La clausola n. 13, invece, è diretta a regolare la risoluzione delle eventuali controversie che dovessero nascere dall'esecuzione dell'incarico mediatorio. A tal fine essa prevede che dette controversie siano devolute o all'autorità giudiziaria ordinaria o ad organi conciliativi-arbitrali.

Si rammenta, a questo proposito, che le clausole compromissorie (e tale deve qualificarsi quella contenuta nella seconda parte della clausola n. 13) si presumono vessatorie ai sensi del n. 18 dell'elenco, che contempla, infatti, le clausole che sanciscono "a carico del consumatore ... deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria".

Si tratta di stabilire, quindi, se la previsione dell'alternativa sopra descritta sia o meno sufficiente a configurare quella "trattativa individuale" che esclude la vessatorietà della clausola ex art. 1469 ter, comma 4 c.c.; trattativa che, non si dimentichi, deve essere provata dal professionista ai sensi dell'art. 1469 ter, comma 5 c.c..

Il dubbio sopra enunciato sarebbe invece del tutto fugato nell'ipotesi, che riteniamo preferibile, in cui il mediatore effettuasse una negoziazione specifica della clausola compromissoria provvedendo alla redazione, volta per volta, di una "condizione speciale" aggiuntiva rispetto al modello standard e non utilizzando per tale "condizione speciale" alcun modulo prestampato.

E' poi necessaria un'ulteriore notazione. La clausola compromissoria sub n. 13 prevede una precisa sequenza: conciliazione, arbitrato presso la locale Camera Arbitrale, arbitrato irrituale secondo equità.

Giova anzitutto precisare che il rapporto tra il secondo e il terzo termine della riportata sequenza pare essere un rapporto di "sussidiarietà": ciò significa che in caso di esistenza della Camera Arbitrale nella provincia di residenza del consumatore le parti sono obbligate a rivolgersi ad essa e, quindi, a fare riferimento al relativo regolamento di procedura, mentre in caso contrario la soluzione della controversia viene devoluta a un arbitrato irrituale secondo equità.

Quest'ultimo è affidato a un collegio di tre membri, di cui uno nominato dal cliente, uno nominato dal mediatore e il terzo, con funzioni di presidente, nominato "dalla Confedilizia o da una delle Associazioni dei Consumatori che hanno approvato il seguente (rectius, presente) modulo, scelta dal Venditore".

Non si capisce se la "scelta del Venditore" vada riferita alle sole associazioni dei consumatori (come

farebbe presumere la formulazione letterale della clausola) o anche alla Confedilizia (come appare preferibile, dato che altrimenti il criterio di nomina del presidente del collegio rimarrebbe del tutto indeterminato, non essendo in alcun modo indicato se alla sua nomina debba procedere la Confedilizia o l'associazione scelta dal cliente). Si suggerisce pertanto di riformulare la clausola n. 13 aggiungendo una "a" davanti al sostantivo "scelta".

In ogni caso, il generale principio di indipendenza ed equidistanza dalle parti cui anche gli organi arbitrali devono conformarsi, fa nascere numerosi e seri dubbi in ordine alla compatibilità con siffatto principio delle modalità di nomina del presidente del collegio delineate nella clausola di cui si discute.

L'INCARICO MEDIATORIO CONFERITO DAL COMPRATORE

Dalla lettura del modello contrattuale in oggetto emerge chiaramente che l'incarico mediatorio ivi contemplato ha ad oggetto non un immobile genericamente rispondente a certi requisiti (metratura complessiva, numero dei locali, zona di ubicazione, ecc.), bensì un immobile determinato, specificamente individuato anche con riferimento ai relativi dati catastali.

Ciò fa presumere che in relazione a detto immobile il mediatore abbia già in precedenza acquisito un incarico di mediazione per la vendita, essendo altrimenti inspiegabile che un soggetto intenzionato a comprare un determinato immobile si rivolga a un mediatore invece che direttamente al proprietario dell'immobile medesimo.

Fatta questa precisazione, si può rilevare che l'unica clausola che presenta profili di contrarietà alla nuova disciplina delle clausole vessatorie è la clausola compromissoria contenuta nel n. 9. Possono integralmente richiamarsi, a questo proposito, le osservazioni effettuate con riferimento alla clausola n. 13 dell'incarico di mediazione per la vendita.

IL MANDATO PER LA LOCAZIONE STAGIONALE DI IMMOBILI.

Il formulario in oggetto presenta contemporaneamente i caratteri della mediazione e del mandato ad amministrare. Da un lato, infatti, il cliente "incarica" il mediatore di reperire soggetti disposti a prendere in locazione l'immobile per il periodo delle vacanze; dall'altro gli "conferisce mandato" con rappresentanza avente ad oggetto la conclusione con i soggetti reperiti dei contratti di locazione di cui tratta, specificando che "l'Agente potrà liberamente articolare il contenuto del contratto di locazione, sempre avendo, però, quale primario punto di riferimento l'interesse del Mandante".

Appare evidente che in questo modo viene meno la nota più caratteristica della mediazione e cioè la

posizione di terzietà del mediatore rispetto alle parti messe in contatto.

Esaurite queste premesse di ordine generale, occorre rilevare che l'incarico conferito dal cliente è irrevocabile ed esclusivo. A fronte di esso il mediatore si impegna a "promuovere, a sue spese, la locazione dell'immobile, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza del professionista, servendosi dell'intera propria organizzazione, e, in particolare, a pubblicizzare la disponibilità per locazione dell'immobile tramite idonei mezzi pubblicitari".

Sulla congruità di una regolamentazione negoziale siffatta può richiamarsi quanto esposto trattando dell'incarico di mediazione per la vendita. Analogo richiamo va fatto anche in relazione alla clausola compromissoria contemplata nella parte finale del formulario.

Esaminiamone invece i tratti peculiari.

Anzitutto si deve rilevare che il reperimento dei possibili conduttori può essere effettuato sia direttamente dal mediatore sia "tramite altri intermediari". Quest'ultima previsione potrebbe presentare profili di contrasto con il n. 17 dell'elenco, in base al quale si presumono vessatorie le clausole che consentono "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".

Degna di particolare attenzione è poi la clausola n. 4 della "Disciplina dell'incarico". Detta clausola stabilisce in via generale che "l'Agenzia potrà svolgere, anche in nome del Mandante, tutte le attività necessarie, od anche solo opportune per la conclusione di contratti di locazione e la gestione dei rapporti che da essi derivano, secondo quanto previsto dagli artt. 3 e 5 Legge 3 febbraio 1989, n. 39 e dall'art. 1761 cod. civ."

Giova precisare che il richiamo agli artt. 3 e 5 della legge n. 39 del 1989 appare a dir poco equivoco, visto che le norme in essi contenute regolano dei profili pubblicistici di cui non si riesce a intravedere la rilevanza; mentre quello all'art. 1761 c.c. deve riferirsi, giusta la formulazione letterale della norma, alla sola fase della gestione (*rectius*, esecuzione) dei rapporti di locazione già in essere. Sicché la conclusione dei relativi contratti in nome e per conto del cliente non può che essere ricondotta alla disciplina del mandato con rappresentanza.

La clausola in esame contiene poi una serie di pattuizioni specifiche, alcune delle quali pare opportuno riportare letteralmente:

"a) l'Agente potrà fare eseguire a spese del Mandante, già a partire da oggi, per tutta la durata del presente atto, e non soltanto nell'arco dei periodi indicati in premessa, tutte le attività necessarie

per la manutenzione dell'immobile in buono stato locativo. Una speciale autorizzazione del Mandante sarà necessaria per le sole attività di costo superiore a £ ..., e anche da questa autorizzazione si potrà comunque prescindere qualora risulti impossibile prendere tempestivamente contatto con il Mandante, e si possa presumere che egli avrebbe comunque dato la sua autorizzazione;

- b) l'Agente potrà fare eseguire a spese del Mandante tutte le attività di pulizia che riterrà opportune;
- c) l'Agente, ove lo riterrà opportuno, potrà stipulare, in favore e a spese del Mandante, una polizza di assicurazione contro il rischio di perimento o danneggiamento dell'immobile per qualsivoglia causa;

.....

- f) l'Agente provvederà a incassare dai conduttori i corrispettivi delle locazioni, rilasciando quietanza; i corrispettivi riscossi saranno trattenuti dall'Agenzia a titolo di deposito fiduciario gratuito e, detratte le spese sostenute per conto del Mandante, saranno versati al Mandante medesimo entro e non oltre il ...".

Le prime tre clausole; pur non rientrando direttamente in alcuna delle tipologie negoziali elencate nell'art. 1469 bis, comma 3 c.c., appaiono difficilmente conciliabili con la ratio desumibile dalle norme contenute nei nn. 10, 11 e 12 dell'elenco; ratio individuabile nell'esigenza di porre il consumatore al riparo da "sorprese" successive alla stipulazione del contratto.

Ne deriva che sarebbe forse opportuno integrare le pattuizioni sub b) e c) con la previsione di un limite massimo di spesa per superare il quale occorra una specifica autorizzazione del cliente; e la clausola sub a) subordinando la facoltà del mediatore di prescindere dalla autorizzazione del cliente, oltre che alla impossibilità di comunicare e alla presunzione di consenso, alla indifferibilità delle attività di manutenzione da compiere.

Nella clausola sub f), poi, la previsione della diretta detrazione delle spese sostenute dal mediatore per conto del cliente andrebbe integrata specificando che detta detrazione è possibile solo per le spese debitamente documentate.

Infine, due ulteriori notazioni.

Tra le premesse si legge che il cliente "è titolare del potere di concedere in locazione" l'immobile. Ai fini di una migliore trasparenza sia dei rapporti tra cliente e mediatore sia dei rapporti tra locatore e conduttore sarebbe forse meglio indicare espressamente il titolo giuridico (proprietà, usufrutto, mandato, ecc.) che costituisce la fonte del predetto "potere". In secondo luogo, è assolutamente oscuro

il richiamo ad alcune clausole contrattuali effettuato ai fini della loro specifica sottoscrizione ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.. Ciò, oltre a essere incompatibile con la ratio sottesa alla norma contenuta nel n. 10 dell'elenco, contrasta con i più elementari principi di buona fede contrattuale: non può sfuggire, infatti, che in questo modo il cliente sottoscrive specificamente delle clausole la cui individuazione è a dir poco problematica.

Tutto ciò premesso si deve prendere atto della tempestiva volontà della FIAIP di adeguare la propria contrattualistica alle nuove norme di origine comunitaria, e della disponibilità - già ampiamente manifestata in sede di audizione - a tenere in debito conto le indicazioni di questa Camera: una tale circostanza non può che essere valutata positivamente.

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento, l'occasione è gradita per inviare i più cordiali saluti.

Milano, 17/03/1997

Il Segretario Generale
(Pier Daniele Melegari)