

Istruzioni per la compilazione dei contratti-tipo

1. Il modello è utilizzabile da persone fisiche e società per la compravendita di beni immobili (fabbricati, terreni, ...). Si consiglia di annullare con un tratto di penna le parti che non vengono compilate.
2. Nel caso di scelta tra due alternative (esclusiva/non esclusiva oppure libero/gravato da...) è opportuno cancellare (ad esempio barrando con un semplice tratto di penna) la soluzione scartata e completare viceversa quella adottata.
3. In ogni caso è indispensabile completare le parti relative a:
 - dati identificativi delle parti e del bene oggetto della vendita
 - misura della provvigione per il mediatore
 - misura delle eventuali penali
4. La penale non può superare l'ammontare della provvigione pattuita con la singola parte. Tenuto conto degli Usi della provincia di Genova, la Camera di Commercio ha Individuato che la misura massima della penale non potrà comunque superare l'ammontare della provvigione pattuita con la singola parte.
La Camera di Commercio autorizza all'uso del presente modello purché le percentuali indicate come penali a carico dell'utente non superino tale limite.
5. I modelli prevedono sia l'eventualità che le parti, successivamente allo scambio proposta / accettazione, stipulino un preliminare di vendita (o compromesso) sia che passino direttamente all'atto notarile. In entrambi i casi si richiama l'attenzione degli utilizzatori sull'opportunità di chiarire con precisione quale delle due soluzioni abbiano pattuito.
6. Eventuali altre integrazioni potranno essere apportate per concorde volontà delle parti; in questo caso le clausole aggiunte al modulo prevalgono su quelle del formulario qualora siano incompatibili (vedi art. 1342 C.C.). A tal fine è stato previsto uno spazio bianco (denominato "condizioni particolari"), che consente alle parti di personalizzare di volta in volta il modulo integrandolo con pattuizioni particolari. Anche in questo caso si consiglia di annullare lo spazio non utilizzato.
7. Il ricorso alla conciliazione è stato previsto per dare la possibilità alle parti di risolvere in via rapida ed economica eventuali controversie utilizzando le strutture operanti presso la Camera di Commercio. La clausola è facoltativa ed è quindi necessaria una esplicita manifestazione di volontà in tal senso. Per questo è stata mantenuta la cosiddetta "doppia firma" in calce ai modelli, relativamente a questa e ad altre clausole sulle quali è utile richiamare l'attenzione delle parti.
8. Un'ultima novità significativa è data dall'acquisizione del consenso secondo la legge 31 dicembre 1996, n. 675. Trattandosi di dati che potrebbero considerarsi acquisiti nell'ambito di un'attività pre-contrattuale, non è ad oggi chiaro se siano indispensabili la notifica al Garante per la protezione dei dati personali e la raccolta del consenso. In attesa di un consolidamento dei pareri sul problema (e della risposta del Garante ad un preciso quesito formulato dalle associazioni di categoria), si è ritenuto opportuno prevedere una clausola di raccolta del consenso, per tutelare sia il mediatore che i clienti e richiamare l'attenzione dei contraenti sulla delicatezza del problema.