

La tutela dell'acquirente di multiproprietà: gli articoli 69 - 81 del codice del consumo (decreto legislativo n. 206 del 2005)

Autore: Visconti Gianfranco

In: Diritto civile e commerciale

§ 1) L'ambito di applicazione della disciplina e l'individuazione delle parti del rapporto.

Il Decreto Legislativo n° 427 del 1998 attuò nell'ordinamento italiano la Direttiva CE n° 47 del 1994 concernente i "contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili", vale a dire le c.d. "multiproprietà" immobiliari.

La disciplina da esso dettata è stata poi assorbita, con minime variazioni, negli articoli da 69 ad 81 del Testo Unico delle Leggi di tutela del consumatore denominato “Codice del consumo” emanato col Decreto Legislativo n° 206 del 2005 e che formano il Capo I, intitolato ai “contratti relativi all’acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili”, del Titolo IV della Parte III di questo atto legislativo, che ha contestualmente abrogato il Dlgs 427/1998 (all’art. 146, 1° comma, lettera g).

L’articolo 69 del Dlgs 206/2005 stabilisce che la disciplina che esso detta si applica ai contratti, che possono essere uno o più di uno fra le stesse parti, della durata di almeno tre anni, con cui “verso il pagamento di un prezzo globale si costituisce (ex novo), si trasferisce (un diritto già esistente) o si promette di costituire o trasferire (con un contratto preliminare, quindi non solo con un definitivo) un diritto reale (quasi sempre la proprietà) o un altro diritto (quindi di obbligazione) avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile nell’anno non inferiore ad una settimana”. Il diritto che si costituisce o trasferisce può essere, in teoria, anche di obbligazione, per esempio, se l’immobile è detenuto dall’impresa venditrice in leasing, cioè in locazione finanziaria, od in locazione normale, anche se questi sono casi rari in pratica, perché il cliente non può pagare un canone di affitto annuo, ma deve pagare “un prezzo globale” per l’acquisto del diritto.

L’art. 72 ribadisce il concetto stabilendo che “il venditore utilizza (cioè può e deve utilizzare) il termine multiproprietà nel documento informativo, nel contratto e nella pubblicità commerciale solo quando il

diritto oggetto del contratto è un diritto reale (di solito, quindi, la proprietà per un periodo dell'anno determinato o determinabile non inferiore alla settimana per almeno tre anni consecutivi, come stabilisce l'art. 1°).

Sempre l'art. 69, definisce "venditore" la persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attività professionale, cioè imprenditoriale (e, pertanto, il venditore deve essere un'impresa), costituisce, trasferisce o promette di costituire o trasferire il diritto oggetto del contratto. Ad esso è equiparato colui che, a qualsiasi titolo (per es., di agente o rappresentante) promuove la stipulazione di questo tipo di contratto. Lo "acquirente" del diritto oggetto del contratto, invece, può essere solo una persona fisica che non agisce nell'ambito della sua attività professionale e, pertanto, non può essere un'impresa. Infine, il "bene immobile" su cui verte il diritto oggetto del contratto, può avere una destinazione d'uso di civile abitazione od anche turistico ricettiva (la c.d. "multiproprietà alberghiera", in cui l'oggetto del contratto è la proprietà a tempo parziale delle unità abitative di un albergo, di un villaggio turistico, di un residence, ecc.).

§ 2) Il diritto di informazione dell'acquirente e gli elementi del contratto.

La tutela dell'acquirente di un diritto reale (quasi sempre) o di godimento (caso più raro) a tempo parziale di uno o più beni immobili è impostata, come la maggior parte dei casi di tutela del consumatore di derivazione comunitaria (si veda, per esempio, la disciplina dei "contratti a distanza" riportata negli artt. da 50 a 67 del Dlgs 206/2005) sui due strumenti classici del **diritto di informazione** e del **diritto di recesso**. Cominciamo dal primo.

Il **diritto di informazione** dell'acquirente di questo tipo di diritti su beni immobili è stabilito dall'art. 70 del Dlgs 206/2005 che, al primo comma, prevede che "il venditore è tenuto a consegnare ad ogni persona che chiede informazioni sul bene immobile un **documento informativo** in cui sono indicati con precisione i seguenti elementi:

- a) 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; se tali ultime condizioni sono soddisfatte o, in caso contrario, quali (e, di conseguenza, in che modo) occorre soddisfare;
- b) l'identità ed il domicilio del venditore, con specificazione della sua qualità (cioè forma) giuridica,

l'identità ed il domicilio (del proprietario, che può, come abbiamo detto prima, non essere il venditore che quindi trasferisce un diritto obbligatorio di godimento di un immobile);

c) se l'immobile e' determinato:

1) la descrizione dell'immobile e la sua ubicazione;

2) (se l'immobile è ubicato in Italia) gli estremi della concessione edilizia (attuale permesso di costruire) 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 (nel paese di ubicazione);

d) se l'immobile e' in costruzione:

1) (se è ubicato in Italia) gli estremi della concessione edilizia 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 nonché lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dell'immobile e la data entro cui e' prevedibile il completamento degli stessi;

2) lo stato di avanzamento dei lavori relativi ai servizi, quali il collegamento alla rete di distribuzione di gas, elettricità, acqua e telefono;

3) in caso di mancato completamento dell'immobile, le garanzie relative al rimborso dei pagamenti già effettuati e le modalità di applicazione di queste garanzie (vi rientra anche la fideiussione bancaria od assicurativa di cui all'art. 76 che deve coprire il danno per l'inadempimento del contratto da parte del venditore, ai sensi degli articoli 1218 e seguenti del Codice Civile);

e) i servizi comuni ai quali l'acquirente ha o avrà accesso, quali luce, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti, e le relative condizioni di utilizzazione;

f) le strutture comuni alle quali l'acquirente ha o avrà accesso, quali piscina, sauna, ed altre, e le relative condizioni di utilizzazione;

g) le norme applicabili in materia di manutenzione e riparazione dell'immobile, nonché in materia di amministrazione e gestione dello stesso;

h) il prezzo (globale), comprensivo di IVA, che l'acquirente dovrà versare per l'esercizio del diritto oggetto del contratto; la stima dell'importo delle spese (annuali), 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 delle eventuali spese di trascrizione del contratto;

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

l) le modalità per ottenere ulteriori informazioni.”

La stessa disposizione ora esposta si applica quando il venditore offre al pubblico un diritto di questo tipo “sulla base di cataloghi, liste, elenchi (di immobili) o di altre forme di comunicazione”. “In questo caso il documento informativo deve essere consegnato (su richiesta del potenziale cliente) per ciascuno dei beni immobili oggetto dell’offerta” (art. 70, comma 2).

Il venditore non può apportare modifiche al documento informativo, a meno che le stesse non siano dovute a cause indipendenti dalla sua volontà (forza maggiore, provvedimenti dell’autorità, ecc.). In tal caso le modifiche devono essere comunicate alla parte interessata prima della conclusione del contratto ed inserite per iscritto nello stesso. Inoltre, dopo la consegna del documento informativo, le parti possono accordarsi per modificarlo sempre per iscritto.

Questa è un'applicazione della regola dell'articolo 1342 del Codice Civile sulla prevalenza delle clausole aggiunte per iscritto dalle parti su quelle stampate, anche se non cancellate, sui moduli o formulari di contratto, in quanto, a norma dell'art. 71 del Dlgs 206/2005, del **contratto** in esame fanno parte tutti gli elementi del documento informativo di cui all'art. 70, comma 1°, lettere da a) ad i).

Oltre a questi elementi, il contratto, che deve essere redatto per iscritto a pena di nullità, deve contenere (art. 71, comma 2):

a)

l'identità e il domicilio dell'acquirente;

b)

il periodo di tempo durante il quale e la data a partire dalla quale l'acquirente può esercitare il diritto oggetto del contratto;

c)

la previsione di una clausola che affermi che l'acquisto non comporta per l'acquirente altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli stabiliti nel contratto;

d)

la possibilità o meno di partecipare ad un sistema di scambio o di vendita del diritto oggetto del contratto (elemento tipico dei circuiti di multiproprietà), nonché i costi di detto sistema organizzato dal venditore o da un terzo designato da questi nel contratto;

e)

la data ed il luogo in cui il contratto è firmato da ciascuna delle parti.

Se il bene immobile è situato in un paese dell'Unione Europea diverso da quello in cui viene stipulato il contratto, il venditore deve fornire all'acquirente la traduzione del contratto nella lingua di questo Stato membro (art. 71, comma 3).

La pubblicità commerciale relativa al bene immobile deve fare riferimento alla possibilità di ottenere il documento informativo di cui all'art. 2, indicando il luogo dove esso viene consegnato (art. 72, comma 2).

Infine, detto documento deve essere redatto nella lingua dello Stato membro dell'Unione Europea in cui risiede la persona interessata (il potenziale acquirente), oppure, a scelta di quest'ultima, nella lingua dello Stato membro di cui è cittadina (art. 70, comma 4).

§ 3) Il diritto di recesso dell'acquirente dal contratto.

Passando al **diritto di recesso** dal contratto riconosciuto dal Decreto Legislativo n° 206 del 2005 all'acquirente di un diritto di godimento ripartito (cioè a tempo parziale) di un bene immobile, l'articolo 73 di questo Decreto prevede che "entro dieci giorni dalla conclusione del contratto l'acquirente può recedere dallo stesso senza indicare le ragioni del recesso". In tal caso egli non è tenuto a pagare alcuna penalità e deve rimborsare al venditore solo le spese da questi 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 necessariamente prima dello scadere del periodo di recesso (art. 73, comma 1°).

Se il contratto non contiene uno degli elementi di cui all'art. 70, comma 1°, lettere a), b), c), d) solo n. 1), h), i) ed all'art. 71, comma 2, lettere b), d), e) (la data ed il luogo di stipulazione), l'acquirente può recedere entro tre mesi dalla conclusione dello stesso senza alcuna penalità o rimborso (art. 73, comma 2). La norma è, di fatto, una sanzione alla mancata fornitura di queste informazioni da parte del venditore.

Se entro tre mesi dalla conclusione del contratto sono comunicati gli elementi di cui al comma 2 dell'art. 73, l'acquirente può recedere alle condizioni di cui al 1° comma dello stesso articolo ed il termine di dieci giorni decorre dalla data di ricezione degli elementi stessi (art. 73, comma 3). Per avere la certezza di questa data il venditore dovrà inviare la comunicazione con raccomandata A.R., telegramma, telex, fax o posta elettronica certificata.

Se l'acquirente non esercita il diritto di recesso di cui al comma 3 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° nel termine di dieci giorni dalla scadenza dei tre mesi dalla conclusione del contratto (art. 73, comma 4).

Il diritto di recesso si esercita inviando entro il termine previsto una comunicazione sottoscritta dall'acquirente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento (A.R.), telegramma, telex, fax o con un messaggio di posta elettronica certificata (PEC, disciplinata dal DPR n° 68 del 2005) alla persona (fisica o giuridica, se impresa) indicata nel contratto o, in mancanza, al venditore od, ancora in mancanza anche di questo, alla persona ad esso equiparata dall'art. 69 con cui l'acquirente ha concluso il contratto (rappresentante) od ha trattato (agente). L'invio della comunicazione di recesso con mezzi diversi dalla lettera raccomandata A.R. o dal messaggio di posta elettronica certificata (PEC, in tutto e per tutto equiparata giuridicamente alla raccomandata A.R. cartacea) va confermata con lettera raccomandata A.R., cartacea od elettronica, entro le 48 ore successive (art. 73, comma 5).

L'art. 74 vieta, inoltre, al venditore di esigere o ricevere dall'acquirente il versamento di somme di denaro a titolo di anticipo, acconto o caparra, fino alla scadenza dei termini concessi dall'art. 73 a quest'ultimo per l'esercizio del diritto di recesso.

Per tutto quanto non specificamente disposto da questa disciplina particolare il diritto di recesso dell'acquirente dal contratto è regolato dagli artt. da 64 a 67 del Dlgs 206/2005.

§ 4) Le altre tutele per l'acquirente.

Altre tutele per l'acquirente sono dettate dall'art. 76 che obbliga il venditore non avente la forma giuridica di società di capitali ovvero con un capitale versato inferiore a 5.164.569 Euro (pari a dieci miliardi delle vecchie Lire) e non avente sede legale o sedi secondarie nel territorio dello Stato a prestare una fideiussione bancaria od assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto[1] (l'art. 7 del Dlgs 427/1998 la prevedeva solo a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione del bene immobile[2]). Della fideiussione si deve fare menzione nel contratto a pena di nullità dello stesso ed essa

non può imporre all'acquirente la preventiva escussione del venditore. Ciò significa che in caso di inadempimento contrattuale da parte di quest'ultimo, l'acquirente può agire direttamente verso la Banca o la Compagnia di Assicurazioni che ha concesso la garanzia.

Se all'acquirente è stato concesso un credito (mutuo, finanziamento per credito al consumo, ecc.) da parte del venditore o da parte di un terzo (Banca, Società Finanziaria, ecc.), sulla base di un accordo fra questo ed il venditore, per il pagamento del prezzo relativo all'acquisto del diritto di godimento ripartito su un bene immobile, il contratto di concessione di credito si risolve di diritto, senza il pagamento di alcuna penale, qualora l'acquirente abbia esercitato il diritto di recesso nei termini ed alle condizioni dell'art. 73 (art. 77).

Sono nulle le clausole contrattuali o i patti aggiunti di rinuncia da parte dell'acquirente ai diritti previsti dagli artt. da 69 ad 81 (che formano il Capo I del Titolo IV della Parte III) del Dlgs 206/2005 o di limitazione delle responsabilità previste a carico del venditore (art. 78). Sono, queste, delle tipologie particolari di "clausole vessatorie".

Per le controversie derivanti dall'applicazione di questo Capo del Dlgs 206/2005 la competenza territoriale inderogabile è quella del giudice del luogo di residenza o di domicilio dell'acquirente, se ubicati nel territorio dello Stato italiano (art. 79). Riteniamo che, in forza del tenore della Direttiva CE n. 47 del 1994 da cui questa norma deriva, essa possa estendersi anche ai cittadini residenti od almeno domiciliati negli altri Stati membri dell'Unione Europea, portando alla competenza inderogabile dei giudici di questi altri Stati, mentre forti dubbi vi sono sulla sua estensibilità agli acquirenti non residenti o domiciliati in uno Stato membro dell'UE.

L'art. 80 prevede poi che se le parti hanno deciso di applicare al contratto una legislazione diversa da quella italiana, all'acquirente devono essere riconosciute le tutele previste da questo Capo del Dlgs 206/2005 se l'immobile è ubicato nel territorio di uno Stato membro dell'Unione Europea.

Infine, l'art. 81 prevede che, salvo che il fatto non costituisca reato, il venditore che contravviene alle norme di cui all'art. 70, comma 1°, lettere d) n. 2 e 3, e), f), g), all'art. 71, comma 3, ed agli artt. 72, 74 e 78, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 3000 Euro. Si applica, inoltre, la sanzione amministrativa accessoria della sospensione dall'esercizio dell'attività da quindici giorni a tre mesi al venditore che abbia commesso una ripetuta violazione delle norme citate. L'accertamento dell'infrazione e

l'applicazione della sanzione sono effettuati ai sensi della Legge n. 689 del 1981 (che disciplina le sanzioni amministrative) dagli organi della Polizia Giudiziaria o da quelli della Polizia Amministrativa[3] che hanno anche l'obbligo di presentare un rapporto su di esse alla Camera di Commercio della provincia in cui vi è la sede legale o la residenza del venditore (art. 62, comma 3, Dlgs 206/2005)

Gianfranco Visconti

Consulente di direzione aziendale

Esperto di marketing turistico

[1] A nostro avviso sarebbe stato preferibile, per la piena garanzia dei consumatori che stipulano contratti di questo tipo, generalizzare l'obbligo di fideiussione del venditore, in quanto anche le imprese venditrici di maggiori dimensioni non sono esenti dal rischio di fallimento o, quanto meno, di inadempimento contrattuale.

[2] Caso per il quale oggi si applica la disciplina dettata dal Decreto Legislativo n° 122 del 2005 sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.

[3] Municipale o Provinciale.

<https://www.diritto.it/la-tutela-dell-acquirente-di-multiproprieta-gli-articoli-69-81-del-codice-del-consumo-dal-decreto-legislativo-n-206-del-2005/>