

La mediazione per controversie sui contratti di multiproprietà e per quelli relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine (art. 69 del codice del consumo)

Autore: Visconti Gianfranco

In: Diritto civile e commerciale

§ 1) Le tipologie di contratti previste dall'articolo 69 del Codice del consumo (Decreto Legislativo n° 206/2005).

La storia della disciplina legislativa della multiproprietà nell'ordinamento italiano inizia col Decreto Legislativo n° 427 del 1998 che recepì 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 **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 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).

La normativa in questione è stata quindi rinnovata, a livello comunitario, dalla Direttiva CE n° 122 del 2008, che ha ampliato l'ambito della sua applicazione dai soli **contratti di acquisto di una multiproprietà** a quelli "**relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, ai contratti di rivendita e di scambio**". I contratti di rivendita e di scambio a cui pure si applicano queste norme hanno ad oggetto i diritti di godimento a tempo parziale acquisiti con un contratto di multiproprietà ed i diritti acquisiti coi contratti relativi alle vacanze di lungo termine, che esamineremo tra poco.

La Direttiva CE 122/2008 (che ha abrogato la Direttiva CE 47/1994) è stata recepita nell'ordinamento italiano attraverso l'art. 2 del Decreto Legislativo n° 79 del 2011 che ha sostituito gli articoli da 69 ad 81 del Dlgs 206/2005, il Codice del consumo, con gli attuali articoli da 69 ad 81-bis.

I contratti a cui si applica la disciplina contenuta negli artt. da 69 ad 81-bis del Dlgs 206/2005 sono i seguenti (art. 69, 1° comma, lettere da a a d):

1.

i **contratti di multiproprietà** che sono quelli, di durata superiore ad un anno, in base ai quali un consumatore, cioè una persona fisica che non acquista per motivi inerenti alla attività lavorativa, professionale od imprenditoriale eventualmente svolta, "acquisisce a titolo oneroso il **diritto di godimento su uno o più alloggi** per il pernottamento **per più di un periodo di occupazione**".

Il testo precedente dell'art. 69, riteniamo in modo più chiaro, definiva il contratto di multiproprietà (che doveva avere una durata di almeno tre anni) come quello in 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";

1.

i **contratti relativi a un prodotto per le vacanze di lungo termine** che sono quelli, di durata superiore ad un anno, in base ai quali un consumatore "acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente od unitamente al viaggio o ad altri servizi". Con questi contratti si può vendere, praticamente, soltanto un

soggiorno od anche un viaggio organizzato come oggi definito dall'art. 34 del "Codice del turismo" (cioè la combinazione di almeno due o di più di due servizi turistici, principalmente il viaggio, cioè il trasporto di persone, più il soggiorno, più altri servizi turistici) contenuto nell'Allegato I del Dlgs 79/2011, da ripetersi per più di un anno (ed anche più volte nello stesso anno), senza che vi sia l'acquisto, da parte del consumatore - acquirente, di un diritto di godimento su un bene immobile per un periodo di tempo limitato come avviene nel contratto di multiproprietà;

2.

i **contratti di rivendita** che sono quelli, di qualsiasi durata, con cui "un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto (in realtà, come abbiamo visto a punto precedente, di un servizio o dell'acquisizione di un diritto) per le vacanze di lungo termine". Per "**operatore**" si deve intendere il "**professionista**" definito dalla lettera c) dell'art. 3 del Dlgs 206/2005 come "la persona, fisica o giuridica, che opera nell'ambito della sua attività imprenditoriale o professionale (quindi un'impresa od un libero professionista), ovvero un suo intermediario (agente, rappresentante, ecc.)";

3.

i **contratti di scambio** che sono quelli, di qualsiasi durata, con cui "un consumatore partecipa a titolo oneroso ad un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà (in primo luogo il pernottamento in un alloggio)".

Ai contratti di multiproprietà ed a quelli relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine (cioè quelle ripetute nel tempo) possono essere collegati dei **contratti accessori** con cui il consumatore che li ha sottoscritti acquista dei **servizi connessi** (per esempio, di ristorazione, di pratica sportiva, quelli di uno

stabilimento balneare, ecc.) a quelli acquisiti coi contratti principali e che sono forniti dall'operatore (intendendo per tale l'impresa, turistica od immobiliare che sia, non l'intermediario) con cui li ha stipulati oppure da un terzo sulla base di un accordo, cioè di un contratto, fra il terzo e l'operatore.

Infine, segnaliamo che **per tutti questi contratti la legge prevede la forma scritta a pena di nullità** (art. 72, 1° comma: questa disposizione, che parla genericamente di "contratto", vale, secondo noi, anche per i contratti accessori).

§ 2) L'accesso alla giustizia ed alle procedure stragiudiziali di composizione delle controversie che hanno per oggetto questi contratti.

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 del consumatore**, se ubicati nel territorio dello Stato italiano (2° comma). Quindi, per i consumatori residenti od almeno domiciliati negli altri Stati membri dell'Unione Europea, la competenza è dei giudici di questi altri Stati e lo stesso vale per i consumatori residenti o domiciliati in paesi extracomunitari.

Oltre a ricorrere al giudice civile ordinario i consumatori, sempre per le **controversie** derivanti dall'applicazione di questo Capo del Dlgs 206/2005, possono utilizzare gli **strumenti di tutela previsti dagli artt. 27, 139, 140 e 141-bis** sempre del Codice del consumo (art. 79).

L'art. 27 del Dlgs 206/2005 disciplina la tutela amministrativa contro le pratiche commerciali scorrette esercitata dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato o "Autorità Antitrust".

Gli artt. 139 e 140 sempre del Dlgs 206/2005 riguardano la legittimazione ad agire, cioè a promuovere un processo davanti al giudice civile a tutela degli interessi collettivi dei consumatori, delle associazioni degli

stessi consumatori rappresentative a livello nazionale inserite nell'elenco di cui all'art. 137 dello stesso Decreto, tenuto presso il Ministero delle Attività Produttive e di attivare, prima del ricorso al giudice, la procedura di conciliazione stragiudiziale (oggi di mediazione) prevista dall'art. 2, 2° comma, lettera g), della Legge n° 580 del 1993 (la Legge sull'ordinamento delle Camere di Commercio così come modificata dal Decreto Legislativo n° 23 del 2010), dinanzi alla Camera di Commercio competente ai sensi dell'art. 63 del Dlgs 206/2005 od agli altri organismi di composizione stragiudiziale delle controversie (oggi di mediazione, ai sensi del Decreto Legislativo n° 28 del 2010).

L'art. 141-bis del Codice del consumo, infine, disciplina l'azione di classe (o class action), cioè l'azione collettiva risarcitoria che tutela in modo unitario i diritti e gli interessi di una pluralità consumatori danneggiati da un comportamento dell'impresa.

Il 2° comma dell'art. 80 prevede che per la risoluzione delle controversie riguardanti i contratti definiti dall'art. 69 del Dlgs 206/2005, compresi i contratti accessori, entrambe le parti possono ricorrere alla procedura stragiudiziale della **mediazione** finalizzata alla conciliazione disciplinata dal Decreto Legislativo n° 28 del 2010 ed alle altre procedure di negoziazione volontaria e paritetica previste dal comma 2° dell'art. 2 di questo Decreto.

Il preventivo esperimento della procedura di mediazione prima di promuovere una azione davanti al giudice civile ordinario è **obbligatorio** per la parte che ha questo obbiettivo, ai sensi del comma 1° dell'art. 5 del Dlgs 28/2010, **quando la controversia** riguardante uno di questi contratti **ha per oggetto un diritto reale**. Ciò può succedere per i contratti di multiproprietà, di rivendita e di scambio, ma non per quelli relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine in cui può essere compreso il diritto di alloggiare in una struttura ricettiva ma non un diritto di godimento su un bene immobile finalizzato all'alloggio nello stesso che caratterizza, come abbiamo visto, il contratto di multiproprietà.

Se, invece, il contratto ha per oggetto un **diritto di obbligazione** avente ad oggetto il godimento su un bene immobile, allora esso è assimilabile alla **locazione** (definita dall'art. 1571 del Codice Civile come la concessione temporanea del godimento di una cosa mobile o immobile verso un determinato corrispettivo)

che è anch'essa **una delle materie per cui è obbligatorio il preventivo esperimento della procedura di mediazione** prima di promuovere una azione davanti al giudice civile ordinario ai sensi del 1° comma dell'art. 5 del Dlgs 28/2010.

Per le controversie riguardanti i contratti definiti dall'art. 69 del Dlgs 206/2005 a cui non si applica il 1° comma dell'art. 5 del Dlgs 28/2010 sulla mediazione obbligatoria (essenzialmente a quelle sui contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, ma anche ai contratti di rivendita ed ai contratti accessori), dato che questi contratti sono qualificabili pressoché sempre come contratti di fornitura di servizi turistici si applica ad essi il 1° comma dell'art. 67 dell'Allegato I del Decreto Legislativo n° 79 del 2011, il "Codice della normativa statale in materia di turismo" o "Codice del turismo", che ha previsto un caso di **mediazione obbligatoria se l'esperimento di essa è previsto da una clausola di un contratto di fornitura di servizi turistici** (per esempio, il contratto relativo ad un prodotto per le vacanze di lungo termine o ad un contratto ad esso accessorio, ecc.). Questo contratto deve avere **forma scritta** (requisito richiesto dalla legge per i contratti definiti dall'art. 69 del Dlgs 206/2005) e la **clausola di mediazione** delle controversie che da esso possono derivare deve essere **specificamente approvata per iscritto** dal consumatore - turista, come avviene per le clausole contrattuali vessatorie previste dal 2° comma dell'art. 1341 c.c. In questo caso, il procedimento di mediazione costituisce, per il 1° comma dell'art. 67 del Codice del turismo, "condizione di procedibilità della domanda giudiziale o arbitrale", quindi il preventivo esperimento di esso è obbligatorio per la parte che voglia promuovere una azione davanti al giudice civile ordinario.

Il 2° comma dell'art. 67 citato è, infine, una norma piuttosto confusa e sostanzialmente inutile che prevede che resta salva la facoltà del consumatore di ricorrere, in caso di controversia derivante da un contratto di fornitura di un servizio turistico, ad altre procedure di negoziazione volontaria o paritetica oppure alla procedura di conciliazione (oggi di mediazione) innanzi alle commissioni conciliative delle Camere di Commercio istituite ai sensi dell'art. 2, comma 2°, lettera g) della Legge n° 580 del 1993.

Segnaliamo che questa regola sulla competenza del giudice è molto più favorevole per il consumatore di quella dell'art. 19 del Codice di Procedura Civile che si applica alle controversie che nascono dai contratti

di acquisto dei pacchetti turistici o viaggi organizzati definiti dall'art. 34 del Codice del turismo (Allegato I del Decreto Legislativo n° 79 del 2011) per i quali il giudice territorialmente competente è quello della sede legale o della sede effettiva dell'organizzatore o del venditore del viaggio (su tale argomento rimandiamo al Paragrafo 3 della Sezione I di questo Capitolo).

<https://www.diritto.it/la-mediazione-per-controversie-sui-contratti-di-multiproprieta-e-per-quelli-relativi-ai-prodotti-per-le-vacanze-di-lungo-termini-art-69-del-codice-del-consumo/>