

## Decreto legislativo 9/11/1998 n. 427

**Autore:** Redazione

### Definizioni

[1. Ai fini del presente decreto si intende per:

- a) "contratto": uno o più contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana;
- b) "venditore": la persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto; al venditore è equiparato ai fini dell'applicazione del presente decreto colui che, a qualsiasi titolo, promuove la costituzione, il trasferimento o la promessa di trasferimento del diritto oggetto del contratto;
- c) "acquirente": la persona fisica, che non agisce nell'ambito della sua attività professionale, in favore della quale si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto;
- d) "bene immobile": un immobile, anche con destinazione alberghiera, o parte di esso, per uso abitazione e per uso alberghiero o per uso turistico-ricettivo, su cui verte il diritto oggetto del contratto.] (2)(1)

-----

(1) Lettera sostituita dall'art. 4, L. 29/3/01, n. 135.

(2) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

### Documento informativo

[1. Il venditore è tenuto a consegnare ad ogni persona che richiede 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 occorre soddisfare;
- b) l'identità ed il domicilio del venditore, con specificazione della sua qualità giuridica, l'identità ed il domicilio del proprietario;
- c) se l'immobile è determinato:
  - 1) la descrizione dell'immobile e la sua ubicazione;
  - 2) 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;

d) se l'immobile è in costruzione:

1) 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 la quale è 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;

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 che l'acquirente dovrà versare per l'esercizio del diritto oggetto del contratto; 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;

i) 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 delle spese 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;

l) le modalità per ottenere ulteriori informazioni.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche quando il venditore offre al pubblico un diritto che attribuisce il godimento su uno o più beni immobili sulla base di liste, elenchi, cataloghi o altre forme di comunicazione. In questo caso il documento informativo deve essere consegnato per ciascuno dei beni immobili oggetto dell'offerta.

3. Il venditore non può apportare modifiche agli elementi del documento di cui al comma 1, a meno che le stesse non siano dovute a circostanze indipendenti dalla sua volontà; in tal caso le modifiche devono essere comunicate alla parte interessata prima della conclusione del contratto ed inserite nello stesso. Tuttavia, dopo la consegna del documento informativo, le parti possono accordarsi per modificare il documento stesso.

4. Il documento di cui al comma 1 deve essere redatto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede la persona interessata oppure, a scelta di quest'ultima, nella lingua o in una delle lingue dello Stato di cui la persona stessa è cittadina, purché si tratti di lingue ufficiali dell'Unione europea.] (1)

-----

(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

## Requisiti del contratto

[1. Il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullità; esso è redatto nella lingua italiana e tradotto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente oppure, a scelta di quest'ultimo, nella lingua o in una delle lingue dello Stato di cui egli è cittadino, purché si tratti di lingue ufficiali dell'Unione europea.

2. Il contratto contiene, oltre a tutti gli elementi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere da a) a i), i seguenti ulteriori elementi:

a) l'identità ed il domicilio dell'acquirente;

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

c) la previsione di una clausola in cui si afferma 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 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;

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

3. Il venditore deve fornire all'acquirente la traduzione del contratto nella lingua dello Stato membro in cui è situato il bene immobile, purché si tratti di una delle lingue ufficiali dell'Unione europea.] (1)

-----

(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

## Obblighi specifici del venditore

[1. Il venditore utilizza il termine "multiproprietà" nel documento informativo, nel contratto e nella pubblicità commerciale relativa al bene immobile soltanto quando il diritto oggetto del contratto è un diritto reale.

2. La pubblicità commerciale relativa al bene immobile deve fare riferimento alla possibilità di ottenere il documento informativo, indicando il luogo in cui lo stesso viene consegnato.] (1)

-----

(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

## Diritto di recesso

[1. Entro dieci giorni dalla conclusione del contratto l'acquirente può recedere dallo stesso senza indicare le ragioni del recesso. 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.

2. Se il contratto non contiene uno degli elementi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b), c), d), n. 1), h), i), ed all'articolo 3, comma 2, lettere b) e d), e non contiene la data di cui all'articolo 3, comma 2, lettera e), 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.

3. Se entro tre mesi dalla conclusione del contratto sono comunicati gli elementi di cui al comma 2, l'acquirente può esercitare il diritto di recesso alle condizioni di cui al comma 1, ed il termine di dieci giorni decorre dalla data di ricezione della comunicazione degli elementi stessi.

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 decorre dal giorno successivo alla scadenza dei tre mesi dalla conclusione del contratto.

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. Essa può essere inviata, entro lo stesso termine, anche mediante telegramma, telex e fac-simile, a condizione che sia confermata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro le 48 ore successive.] (1)

-----  
(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

#### Divieto di acconti

[1. E' fatto divieto al venditore di esigere o ricevere dall'acquirente il versamento di somme di danaro a titolo di anticipo, di acconto o di caparra, fino alla scadenza dei termini concessi per l'esercizio del diritto di recesso di cui all'articolo 5.] (1)

-----

(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

#### Obbligo della fidejussione (1)

[1. Il venditore non avente la forma giuridica di società di capitali ovvero con un capitale sociale versato inferiore a lire 10 miliardi e non avente sede legale e sedi secondarie nel territorio dello Stato è obbligato a prestare fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto.

2. Il venditore è in ogni caso obbligato a prestare fidejussione bancaria o assicurativa allorquando l'immobile oggetto del contratto sia in corso di costruzione, a garanzia dell'ultimazione dei lavori.

3. Delle fidejussioni deve farsi espressa menzione nel contratto a pena di nullità.

4. Le garanzie di cui ai commi 1 e 2 non possono imporre all'acquirente la preventiva escussione del venditore.

-----

(1) Articolo sostituito dall'art. 4, L. 29/03/2001, n. 135.

(2) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

#### Risoluzione del contratto di concessione di credito

[1. Il contratto di concessione di credito erogato dal venditore o da un terzo in base ad un accordo tra questi ed il venditore, sottoscritto dall'acquirente per il pagamento del prezzo o di una parte di esso, si risolve di diritto, senza il pagamento di alcuna penale, qualora l'acquirente abbia esercitato il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 5.] (1)

-----

(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

## Nullità di clausole contrattuali o patti aggiunti

[1. Sono nulli le clausole contrattuali o i patti aggiunti di rinuncia dell'acquirente ai diritti previsti dal presente decreto legislativo o di limitazione delle responsabilità previste a carico del venditore.] (1)

-----

(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

## Competenza territoriale inderogabile

[1. Per le controversie derivanti dall'applicazione del presente decreto legislativo la competenza territoriale inderogabile è del giudice del luogo di residenza o di domicilio dell'acquirente, se ubicati nel territorio dello Stato.] (1)

-----

(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

## Diritti dell'acquirente nel caso di applicazione di legge straniera

[1. Ove le parti abbiano scelto di applicare al contratto una legislazione diversa da quella italiana, all'acquirente devono comunque essere riconosciute le condizioni di tutela previste dal presente decreto legislativo, allorquando l'immobile oggetto del contratto sia situato nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea.] (1) (2)

-----

(1) Articolo sostituito dall'art. 10, L. 01/03/2002, n. 39.

(2) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206. (1)

## Sanzioni

[1. Salvo che il fatto costituisca reato, il venditore che contravviene alle norme di cui agli articoli 2, comma 1, lettera a), b), c), n. 1), d), e n. 3), e), f), g), h), i), comma 3, 4 e 6 è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 euro a 3.000 euro. (1)

2. Si applica 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 disposizioni di cui al comma 1.

3. Ai fini dell'accertamento dell'infrazione e dell'applicazione della sanzione si applica l'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 15 gennaio 1992, n. 50 .] (1)

-----

(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

Entrata in vigore

[1. Il presente decreto legislativo entra in vigore sessanta giorni dopo la sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana. Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.] (1)

-----

(1) Articolo abrogato dall'art. 146, DLGS 6/9/2005, n. 206.

<https://www.diritto.it/normativa/decreto-legislativo-9111998-n-427/>