

18 gennaio 2006 0:00

LA MULTIPROPRIETA'

di [Rita Sabelli](#)

Ultimo aggiornamento 22/6/2011 con il nuovo Codice del turismo (D.lgs.79/2011)

Il nuovo codice del turismo (D.lgs.79/2011), entrato in vigore il 21/6/2011, ha recepito la Direttiva 2008/122/CE di riforma delle norme che disciplinano la multiproprieta', modificando il codice del consumo (d.lgs.206/2005) negli articoli dal 69 all'81bis.

Il codice del consumo, a sua volta, aveva abrogato ed assorbito il d.lgs.427/1998 emesso in attuazione della Direttiva 94/47/CE, ora abrogata.

La nuova normativa e' nata dall'esigenza di regolarizzare meglio il mercato della multiproprieta', che negli ultimi anni si e' sviluppato con l'introduzione di nuovi prodotti per vacanze di tipo simile, fino ad oggi non regolarizzati adeguatamente con le dovute tutele per il consumatore.

Da qui una nuova normativa che amplia il concetto di multiproprieta' e vi affianca altre forme contrattuali, come i contratti di vacanza a lungo termine, i contratti di rivendita e i contratti di scambio.

Indice scheda

[FORME CONTRATTUALI POSSIBILI](#)

[IL CONTRATTO DI RIVENDITA](#)

[PUBBLICITA' E INFORMAZIONI PRECONTRATTUALI](#)

[IL CONTRATTO](#)

[OBBLIGO DI FIDEIUSSIONE](#)

[DIRITTO DI RECESSO](#)

[CONTESTAZIONI, CONCILIAZIONE E \(eventuale\) CAUSA](#)

[RIFERIMENTI NORMATIVI](#)

[FORME CONTRATTUALI POSSIBILI](#)

Contratto di multiproprieta'

Fino all'entrata in vigore del codice del turismo la multiproprieta' era disciplinata dalla legge italiana come una particolare forma di condivisione della proprieta' di un determinato immobile da parte di piu' soggetti, proprietari "a turno" per un periodo di tempo prestabilito.

La Direttiva 2008/122/CE ha obbligato i paesi europei a disciplinare il concetto in modo piu' ampio, includendovi contratti con i quali si acquistano, oltre alla proprieta', diritti di godimento "minori", come tipicamente l'uso e l'abitazione (di un bene mobile o immobile) ai fini turistici e sempre comunque per periodi predefiniti.

La nuova definizione di multiproprieta' e' quindi piu' generica: "un contratto di durata superiore ad un anno (compresi rinnovi taciti e proroghe) tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o piu' alloggi per il pernottamento per piu' di un periodo di occupazione".

Solo nei casi in cui il contratto riguardi l'acquisto della proprieta' (condivisa, a turno, con altri) alla stesura dello stesso seguira' la firma di un rogito notarile.

Il nuovo codice introduce anche nuove forme contrattuali:

Contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine

E' per legge "un contratto di durata superiore a un anno (compresi rinnovi taciti o proroghe) ai sensi del quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi.

Per questi contratti il pagamento e' a scadenze periodiche, a rate annuali di ugual valore, secondo un piano concordato. Non puo' essere previsto ne' richiesto un pagamento diverso. Possono essere applicati adeguamenti riferiti a sistemi di indicizzazione (all'indice dei prezzi, per esempio).

Il venditore deve inviare una richiesta scritta di pagamento almeno 14 giorni prima di ciascuna scadenza. A partire dal secondo pagamento rateale il consumatore può recedere dal contratto senza dover pagare alcuna penale, inviando una comunicazione scritta da inviare entro 15 giorni dalla richiesta di pagamento inviata dal venditore per ciascuna rata.

E' fatto salvo il diritto di recesso nei 14 giorni successivi alla stipula. Per approfondimenti si veda più avanti.

Contratto di scambio

E' un contratto abbinabile a quello di multiproprietà con il quale i soggetti possono scambiarsi temporaneamente i diritti acquisti col proprio contratto, per esempio l'uso per determinati periodi di un alloggio.

E' per legge "un contratto ai sensi del quale un consumatore partecipa a titolo oneroso a 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".

[IL CONTRATTO DI RIVENDITA](#)

Il codice del turismo ha regolarizzato anche i contratti con i quali un professionista assiste a pagamento un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per vacanze di lungo termine.

Questo tipo di contratto deve rispettare le stesse norme dei contratti di multiproprietà in termini di pubblicità, informazione preventiva (con consegna di prospetti predefiniti, vedi sotto), contenuto minimo del contratto, recesso, etc.

In particolare, per questo tipo di contratti e' vietata qualsiasi forma di versamento di denaro prima che la vendita abbia effettivamente luogo, a qualsiasi titolo (acconto, prestazione di garanzie, accantonamento sotto forma di deposito bancario, oneri vari)

[PUBBLICITA' E INFORMAZIONI PRECONTRATTUALI](#)

Chi offre le multiproprietà e/o gli altri contratti turistici visti sopra nell'ambito di un'attività di promozione comunque organizzata, deve chiaramente indicare nei propri inviti all'acquisto lo scopo commerciale di tale attività.

Una multiproprietà o un prodotto per le vacanze a lungo termine NON può in nessun caso essere pubblicizzato come "investimento".

Durante l'evento di promozione devono anche essere fornite, o comunque rese disponibili, informazioni minime sul contenuto del contratto, prima che lo stesso venga eventualmente firmato. Ciò attraverso la consegna gratuita di un prospetto i cui contenuti sono fissati dalla legge.

Più precisamente:

- prospetto contenuto nell'allegato II-bis del Codice del consumo, per i contratti di multiproprietà;
- prospetto contenuto nell'allegato II-ter del Codice del consumo, per i contratti relativi ad un prodotto per le vacanze a lungo termine;
- prospetto contenuto nell'allegato II-quater del Codice del consumo per i contratti di rivendita;
- prospetto contenuto nell'allegato II-quinquies del Codice del consumo per i contratti di scambio.

I prospetti, completi delle informazioni scritte da fornire, si trovano in calce al Codice del consumo aggiornato: clicca qui (<http://www.aduc.it/generale/files/allegati/codiceconsumo.pdf>)

Le informazioni contenute nei prospetti precontrattuali diventano parte integrante del contratto e non possono essere variate a meno che non vi sia un accordo esplicito tra le parti oppure vi siano motivi eccezionali ed imprevedibili, indipendenti dalla volontà del venditore, con conseguenze inevitabili.

In ogni caso le modifiche vanno comunicate per iscritto al consumatore PRIMA della eventuale conclusione del contratto.

[IL CONTRATTO](#)

Deve sempre essere redatto per iscritto, a pena di nullità, su carta o altro supporto durevole, e al consumatore devono essere consegnate una o più copie.

Va redatto in lingua italiana e in una delle lingue dello Stato europeo dove il consumatore risiede (o è cittadino), a sua scelta. Se riguarda una multiproprietà su un bene immobile specifico occorre anche una traduzione nella lingua del paese ove questo si trova.

Contenuto minimo del contratto:

- identità, luogo di residenza e firma di ciascuna delle parti;
- data e luogo di conclusione del contratto;
- informazioni sul diritto di recesso e sul divieto di versare acconti nel periodo utile per il recesso, con clausole firmate a parte;
- eventuale fideiussione obbligatoria (vedi sotto).

Ulteriori informazioni contenute nei prospetti obbligatori precontrattuali che costituiscono parte integrante del contratto:

- breve descrizione del prodotto (ad esempio descrizione del bene immobile);
- natura e contenuto esatti del diritto o dei diritti;
- indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la sua durata;
- data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto. Se il contratto riguarda un bene immobile specifico in costruzione, data in cui l'alloggio e i servizi/le strutture saranno completati/disponibili;
- prezzo che il consumatore deve corrispondere per l'acquisizione del diritto o dei diritti;
- breve descrizione dei costi supplementari obbligatori imposti dal contratto; tipo di costi e indicazione degli importi (ad esempio quote annuali, altre quote ricorrenti, prelievi speciali, imposte locali);
etc.etc. (per i dettagli si vedano i prospetti descritti nel paragrafo precedente, il cui contenuto cambia a seconda del tipo di contratto).

Il contratto contiene un formulario separato con tutte le informazioni sul recesso e su come redigere la lettera di recesso. Copia di questo prospetto si trova all'allegato II-sexies del Codice del consumo: clicca qui (<http://www.aduc.it/generale/files/allegati/codiceconsumo.pdf>)

OBBLIGO DI FIDEIUSSIONE

Il venditore che non sia una società di capitali (snc o spa) o che abbia un capitale inferiore a 5,5 milioni di euro e che non possieda sedi (legale o secondarie) in Italia, è obbligato a prestare una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto.

L'obbligo c'è, in tutti i casi, anche quando l'immobile oggetto del contratto di multiproprietà è in costruzione, a garanzia dell'ultimazione dei lavori.

La fideiussione va citata sul contratto a pena di nullità. Al consumatore non può inoltre essere impedito, nel caso debba ottenere rimborsi, di rivolgersi indifferentemente al venditore o al fideiussore (non può quindi essergli imposta l'escussione del venditore).

DIRITTO DI RECESSO

Il consumatore può recedere dal contratto entro 14 giorni di calendario calcolati:

- dal giorno della sottoscrizione del contratto definitivo o di quello preliminare;
- dal giorno in cui il consumatore riceve il contratto definitivo o quello preliminare, se ciò avviene successivamente.

Occorre esercitare il recesso per iscritto, mediante comunicazione che assicuri la prova di spedizione inviata all'indirizzo indicato sul contratto o, in mancanza, al venditore.

Nel redigere la lettera di recesso è possibile utilizzare la formula contenuta nel formulario separato sul diritto di recesso (vedi allegato II-sexies del Codice del Consumo).

A nostro avviso è sempre consigliabile inviare la lettera per raccomandata a/r.

Se un contratto di multiproprieta' viene offerto contestualmente ad un contratto di scambio, ai due contratti di applica un unico periodo di recesso.

Il recesso puo' essere esercitato fino ad un anno e quattordici giorni, calcolato a partire dalle date suddette, se non risulta consegnato per iscritto il formulario separato sul diritto di recesso (vedi allegato II-sexies del Codice del Consumo (<http://www.aduc.it/generale/files/allegati/codiceconsumo.pdf>)). Se il formulario viene consegnato entro un anno dalle date suddette il termine per recedere decorre dal giorno della sua consegna.

Puo' invece essere esercitato fino a tre mesi e quattordici giorni, calcolato a partire dalle date suddette, se non risultano consegnati per iscritto i formulari precontrattuali. Se i prospetti vengono consegnati entro tre mesi dalle date suddette il termine per recedere decorre dal giorno della loro consegna.

Al consumatore che esercita il recesso non e' addebitabile alcuna spesa ne' penalita', nemmeno relativi al servizio eventualmente usufruito prima del recesso.

Il recesso correttamente esercitato vale anche:

- per tutti i contratti accessori (e di scambio) eventualmente collegati a quello principale;
- per il contratto di finanziamento eventualmente collegato a quello principale (dal quale si puo' comunque recedere separatamente, entro lo stesso termine di 14 giorni dalla stipula, anche se la sottoscrizione e' avvenuta nella sede della finanziaria o del venditore del pacchetto, vedi art.125-ter del TUB, d.lgs.385/93).

Attenzione! Durante il periodo utile per esercitare il recesso non sono dovuti versamenti di denaro a qualsiasi titolo (acconti, prestazioni di garanzie, accantonamento sottoforma di deposito bancario, oneri vari, etc.). Questo divieto vale per i contratti di multiproprieta', per quelli relativi a prodotti per le vacanze a lungo termine e per i contratti di scambio.

Per i contratti di rivendita, come gia' detto, i suddetti versamenti sono vietati finche' la vendita non abbia effettivamente luogo.

CONTESTAZIONI, CONCILIAZIONE E (eventuale) CAUSA

Al venditore possono essere contestate violazioni della legge e del contratto, tramite invio di una raccomandata a/r di messa in mora.

Nel caso di mancata o insoddisfacente risposta, il passo successivo possibile e' il tentativo di conciliazione, fattibile davanti al giudice di pace o presso uno degli organismi iscritti nell'elenco dei mediatori tenuto presso il Ministero della Giustizia, tra i quali le camere di commercio, ai sensi di quanto previsto dal D.lgs. 28/2010.

E' possibile anche attivare forme di conciliazione dette "paritetiche", frutto di accordi tra imprese turistiche e alcune associazioni di consumatori.

Ricordiamo, in proposito, che in questo ambito il tentativo di conciliazione NON e' obbligatorio a meno che il contratto non lo preveda espressamente, con una clausola -controfirmata dal consumatore- che potrebbe eventualmente indicare anche l'organismo a cui rivolgersi.

In mancanza di una clausola del genere, la persona che intende procedere dopo un reclamo rimasto inascoltato o insoddisfatto puo' scegliere se tentare comunque la conciliazione o andare direttamente in causa, dal giudice di pace se il valore della contesa non supera i 5000 euro.

E' competente il giudice del luogo di residenza o domicilio del consumatore, anche qualora sul contratto si applicassero giurisdizioni diverse (articolo 1469 codice civile e art.78 codice del consumo).

In particolare, se la legge applicabile fosse quella di un paese extracomunitario ma il bene immobile oggetto del contratto si trovasse nel territorio italiano o comunque dell'UE, al consumatore dovrebbe essere garantito il rispetto della legge italiana, che ha carattere imperativo. Stessa cosa se il contratto, non riguardante un immobile, fosse stipulato con un venditore che svolge la propria attivita' in Italia o comunque nell'UE.

Nessuna tutela secondo la legge italiana invece per i contratti che riguardano immobili posti fuori dal territorio UE, per i quali vige esclusivamente la legge specificata nel contratto (che potrebbe non prevedere il recesso o altre

garanzie).

Del mancato rispetto della legge puo' essere anche fatta segnalazione alla polizia amministrativa che puo', dopo accertamenti, comminare sanzioni o addirittura sospendere l'attivita' dell'impresa venditrice.

Schede di approfondimento:

- La messa in mora: clicca qui (http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora_8675.php)
- La conciliazione in camera di commercio: clicca qui (http://sosonline.aduc.it/scheda/conciliazione+camera+commercio_11797.php)
- Il giudice di pace (conciliazione e causa): clicca qui (http://sosonline.aduc.it/scheda/giudice+pace_15959.php)

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Codice del Consumo (d.lgs.206/2005) Titolo IV Capo I, articoli dal 69 all'81bis, cosi' come modificati dal
- D.lgs.79/2011 di recepimento della Direttiva 2008/122/CE