

00.421

**Iniziativa parlamentare  
Diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili.  
Protezione dei consumatori**

**Rapporto e avamprogetto della Commissione degli affari  
giuridici del Consiglio nazionale**

**Del 3 novembre 2003**

## **Compendio**

*Il presente avamprogetto di legge propone di trasporre nel diritto svizzero le disposizioni della "Direttiva 94/47/CE, del 26 ottobre 1994, concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili". Esso intende rafforzare la tutela dell'acquirente al momento della stipulazione del contratto, in particolare disciplinando nel dettaglio come dev'essere informato il consumatore prima della stipulazione del contratto.*

*La sottocommissione propone una normativa che si applichi indipendentemente dalla base giuridica (diritto contrattuale, diritto societario o diritti reali) sulla quale poggiano i diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. Così, oltre alla normativa prevista, saranno applicabili nel contempo le disposizioni relative ai contratti di comproprietà, ai contratti di locazione e ai contratti di vendita.*

*Conformemente alla direttiva, l'avamprogetto contiene una definizione del contratto. Esso determina quali informazioni devono essere date al consumatore prima della stipulazione del contratto, precisa la forma e il contenuto del contratto e le conseguenze della violazione di queste esigenze contenutistiche e formali. Inoltre, prevede un diritto di revoca, un divieto di versamento di acconti e la risoluzione di contratti di credito.*

# Rapporto

## 1 Situazione iniziale

### 1.1 Iniziativa parlamentare

Il 15 giugno 2000 il consigliere nazionale Nils de Dardel ha depositato un'iniziativa parlamentare che mira a una revisione del diritto svizzero che tuteli maggiormente gli acquirenti di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili, rifacendosi al diritto europeo.

Il 20 febbraio 2001 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale ha proceduto all'esame preliminare dell'iniziativa, proponendo con 11 voti contro 8 e 2 astensioni di darle seguito. Una minoranza ha proposto di non darle seguito. Il 20 settembre 2001 il Consiglio nazionale ha deciso con 95 voti contro 71<sup>1</sup> di dare seguito all'iniziativa.

Conformemente all'art. 21<sup>quater</sup> capoverso 1 della legge sui rapporti fra i Consigli (LRC; RS 171.11), il Consiglio nazionale ha incaricato la sua Commissione degli affari giuridici di elaborare un progetto di atto legislativo.

### 1.2 Lavori della Commissione

Il 28 ottobre 2002 la Commissione ha incaricato una sottocommissione di esaminare quali misure occorre adottare alla luce del diritto europeo e dove andrebbe inserita questa normativa nel diritto svizzero. La sottocommissione, formata da cinque membri (Hanspeter Seiler, presidente; Fabio Abate; Nils de Dardel; Erwin Jutzet; Hubert Lauper), si è riunita il 20 gennaio, il 5 maggio, il 4 luglio e il 22 settembre 2003 e ha elaborato un avamprogetto all'indirizzo della Commissione, che l'ha adottato all'unanimità il 3 novembre 2003.

Nei suoi lavori la Commissione ha usufruito della collaborazione del Dipartimento federale di giustizia e polizia, conformemente all'articolo 21<sup>quater</sup> capoverso 2 LRC.

### 1.3 Diritti di godimento a tempo parziale di immobili nel diritto svizzero

Nel suo rapporto del 31 maggio 2000<sup>2</sup> in risposta a un postulato del Consiglio degli Stati dell'8 dicembre 1998 (98.3488 Po. Frick. Commercio nel campo turistico, con diritto di domicilio temporaneo. Protezione contro pratiche equivoche), il Consiglio federale ha fornito una panoramica sulla situazione giuridica svizzera riguardo al "time-sharing", ovvero i diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili<sup>3</sup>. Nel riassumere il diritto vigente, la sottocommissione si rifà al suddetto rapporto.

---

<sup>1</sup> Boll. Uff. CN 20.09.2001

<sup>2</sup> Il rapporto può essere consultato al seguente indirizzo Internet:  
[www.ofj.admin.ch/themen/e-commerce/frick-d.pdf](http://www.ofj.admin.ch/themen/e-commerce/frick-d.pdf)

<sup>3</sup> Di seguito, questa locuzione verrà utilizzata come corrispettivo in italiano "di time-sharing". È stata anche inserita nella direttiva europea e nell'ordinanza sull'indicazione dei prezzi (art. 10 cpv. 1 lett. s; RS 942.211).

Per godimento a tempo parziale di beni immobili si intende che un immobile può essere utilizzato ogni anno durante un determinato periodo, più o meno lungo, il che consente un'utilizzazione scaglionata del medesimo immobile da parte di più persone. Questa nozione è utilizzata in pratica soltanto se l'immobile funge da abitazione e soprattutto da abitazione di vacanza.

### **1.3.1 Diritto privato**

La cessione a tempo parziale dell'utilizzazione dell'immobile può basarsi sul diritto contrattuale, sul diritto societario o su diritti reali. Qualunque sia il fondamento giuridico, l'alienazione e l'acquisizione di questi diritti di godimento poggiano su un contratto di vendita. Si applicano quindi in questo caso le disposizioni del Codice delle obbligazioni (art. 165 e 184 segg.). Trattandosi della cessione di diritti di godimento a tempo parziale inerenti al diritto contrattuale o a quello societario, il contratto di vendita non richiede alcuna forma speciale (art. 165 cpv. 2 e 184 cpv. 1 in relazione con l'art. 11 CO). Per i diritti di godimento a tempo parziale inerenti ai diritti reali è per contro richiesto un atto pubblico (art. 216 CO). Al commercio di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili si applica anche la legge federale contro la concorrenza sleale (LCSI; RS 241). Soprattutto l'articolo 3 (Metodi sleali di pubblicità e di vendita e altri comportamenti illeciti) e l'articolo 8 (Utilizzazione di condizioni commerciali abusive) offrono una tutela contro le prassi commerciali sleali o abusive. Le violazioni dell'articolo 3 LCSI sono passibili di sanzioni penali (art. 23 LCSI). L'articolo 10 capoverso 1 lettera s dell'ordinanza sull'indicazione dei prezzi (OIP; RS 942.211) obbliga a indicare in franchi svizzeri il prezzo effettivamente da pagare per i diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili.

### **1.3.2 Diritto internazionale privato**

La Convenzione del 16 settembre 1988 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (Convenzione di Lugano; RS 0.275.11) e la legge federale del 18 dicembre 1987 sul diritto internazionale privato (LDIP; RS 291) stabiliscono quale giudice è competente in caso di controversia internazionale in materia di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. Nel rapporto del Consiglio federale in risposta al postulato Frick si trova una panoramica sulle relative disposizioni del diritto internazionale privato.

### **1.4 Diritto dell'Unione europea**

Ai diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili si applica principalmente la direttiva 94/47/CE, del 26 ottobre 1994<sup>4</sup>, concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili (di seguito: la direttiva). Si applicano poi le direttive in

---

<sup>4</sup> Gazzetta ufficiale n. L 280 del 29 ottobre 1994, pag. 83 segg.

materia di tutela dei consumatori, in particolare la direttiva 93/13/CEE concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, la direttiva 84/450/CEE relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative degli Stati Membri in materia di pubblicità ingannevole, la direttiva 97/55/CE che modifica la direttiva 84/450/CEE, la direttiva 98/27/CE relativa a provvedimenti inibitori a tutela degli interessi dei consumatori direttiva 98/27/CE e la direttiva 85/577/CEE per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali.

La direttiva 94/47/CE contempla tutte le forme di diritti di godimento a tempo parziale. Prescrive che il contratto deve essere stipulato per iscritto ed elenca nel dettaglio gli obblighi di informazione del venditore nei confronti dell'acquirente (art. 3 e 4 e allegato). All'acquirente è accordato il diritto di recedere dal contratto entro dieci giorni civili; questo termine può essere prolungato per tre mesi al massimo se il venditore non ha adempiuto i suoi obblighi di informazione contrattuali (art. 5). Durante il periodo di esercizio del diritto di recesso è vietato il versamento di acconti (art. 6). Per finire, il recesso dal contratto risolve qualsiasi contratto di credito stipulato in base a un accordo tra il venditore (nel diritto svizzero "l'offerente") e un terzo (art. 7).

La direttiva prevede norme minime. Gli Stati membri possono prevedere più ampie disposizioni nel proprio diritto nazionale.

#### **1.4.1 Evoluzione futura**

L'Unione europea ha di recente concluso una valutazione secondo la quale<sup>5</sup> le misure di tutela previste dalla direttiva del 1994 non hanno risolto tutti i problemi connessi ai diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. La Commissione europea cerca perciò una soluzione<sup>6</sup>, e più precisamente in rapporto con l'adozione di una direttiva quadro sulla lealtà delle transazioni commerciali e mediante l'autoregolamentazione e una cooperazione sistematica con i venditori di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. Una revisione della direttiva nel senso del consolidamento delle misure già previste riguardo alla stipulazione del contratto (estensione del campo d'applicazione, rafforzamento dell'obbligo di informazione, prolungamento del termine di recesso) e l'adempimento del contratto, così come la

---

5 Cfr. il rapporto della Commissione europea del 1999 e la risoluzione del Parlamento europeo sul controllo della politica comunitaria nell'ambito della tutela degli acquirenti di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili (direttiva 94/47/CE) (2000/2208 (INI)) del 4 luglio 2002 (A5/2002/215), adottata in seguito a suddetto rapporto e fondata sul rapporto del 3 giugno 2002 della sua Commissione per il diritto e il mercato interno sul controllo della politica comunitaria nell'ambito della tutela degli acquirenti di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili (direttiva 94/47/CE), A5-0215/2002 def..

6 Questo secondo le informazioni della Commissione europea, che si basa sul parere del Commissario della Commissione europea per la salute e la tutela dei consumatori all'attenzione del Parlamento europeo.

Commissione intendeva originariamente e come il Parlamento europeo preferiva,<sup>7</sup> verranno ora considerate solamente nel caso in cui le nuove misure dovessero rivelarsi inefficaci. È così riconosciuta la necessità di rafforzare la tutela che la direttiva offre agli acquirenti di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili; non è però ancora chiaramente definito il modo per raggiungere questo obiettivo.

Una revisione della direttiva non dovrebbe tuttavia avere luogo in un prossimo futuro.

### **1.5 Esigenza di rafforzare la tutela dei consumatori nel diritto svizzero**

Nel dare seguito all'iniziativa parlamentare, il Consiglio nazionale ha riconosciuto l'importanza che assume nel nostro Paese il godimento a tempo parziale di immobili e ha ritenuto necessario tutelare meglio gli acquirenti di simili diritti di godimento.

Dal rapporto del Consiglio federale del 31 maggio 2000 risulta che per la Svizzera il godimento a tempo parziale di immobili è importante. Può trattarsi sia di immobili situati in Svizzera sia di immobili situati all'estero. Spesso i contratti in Svizzera sono stipulati con società ivi domiciliate. Questo godimento a tempo parziale di appartamenti di vacanza trova una diffusione sempre maggiore. Così la società «Hotel- und Apparthaus Immobilien AG» (Hapimag), con sede a Zugo, nel suo rendiconto annuo 2002 segnala 135'113 partner (rispetto ai 122'400 del rendiconto annuo 1998), ossia persone che possiedono un'azione Hapimag o un passaporto vacanze. Questa società dispone di 5299 appartamenti (circa 4400 nel 1998) suddivisi fra 61 immobili (48 nel 1998) in 18 Paesi (15 nel 1998).

È risaputo che taluni offerenti di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili non operano con serietà e, utilizzando metodi commerciali equivoci, inducono le persone in questione a stipulare un contratto. Così, ad esempio, vengono offerti buoni per una settimana di vacanze da ritirare in un luogo ben preciso. In altri casi, le persone vengono interpellate là dove stanno trascorrendo le vacanze da agenti che, approfittando del clima vacanziero, tentano di convincerle dei vantaggi del time-sharing, senza informare sulle conseguenze di questo genere di contratti, ad esempio sulle spese di gestione degli immobili o sui loro diritti. Quando in seguito si rendono conto di essere state imbrogiate è troppo tardi, non avendo alcun diritto di revoca. Spesso sono reticenti a rendere pubblica la loro esperienza adendo i tribunali. Diversi servizi giornalistici mostrano che in questo settore continuano a esservi abusi<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Cfr. il rapporto della Commissione, pagg. 21-24; comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale e al Comitato delle regioni – Strategia della politica dei consumatori 2002-2006 (COM/2002/0208 def.), GU n. 137 C del 08/06/2002, pag. 2 segg., pag. 0016, che annunciava la revisione della direttiva per il 2003; la risoluzione del Parlamento europeo, considerando H, n. 1 e 2.

<sup>8</sup> Vedi ad es. Saldo n. 8 del 24 aprile 2002; K-Tipp n. 10 del 15 maggio 2002; Beobachter.ch n. 4/00 e 11/02

## **2 Grandi linee del progetto**

### **2.1 Sistematica della nuova normativa**

Conformemente alla direttiva, la Commissione propone una normativa nell'ambito del diritto dei consumatori. Le disposizioni proposte riguardano così il diritto contrattuale. Sono ipotizzabili due tipi di norme: una relativa al momento della stipulazione del contratto e che mira a garantire che l'acquirente possa decidere conoscendo appieno lo stato delle cose; l'altra relativa al momento successivo alla stipulazione del contratto e che mira a garantire che l'offerente fornisca una prestazione ineccepibile nei confronti dell'acquirente. Rifacendosi alla direttiva, la Commissione propone una normativa che si riferisca alla stipulazione del contratto.

La Commissione propone una normativa che venga applicata indipendentemente dalla natura giuridica dei diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili e dalla qualifica del contratto. In tal modo è possibile applicare parallelamente a essa le disposizioni relative ai contratti di comproprietà, ai contratti di locazione e ai contratti di vendita. Da questa angolazione, la normativa porta i tratti delle disposizioni generali del Codice delle obbligazioni e la Commissione propone di integrarla subito dopo l'articolo 40a segg. sui contratti a domicilio o contratti analoghi.

Certamente dal profilo contenutistico e strutturale (definizione, forma e contenuto del contratto) le nuove disposizioni corrispondono al disciplinamento di un nuovo tipo di contratto, che come tale dovrebbe trovare posto nella parte speciale del Codice delle obbligazioni. Questa soluzione contraddirebbe però l'obiettivo di non limitarsi a una forma giuridica particolare dei diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. L'integrazione del nuovo disciplinamento nella parte speciale del Codice delle obbligazioni avrebbe quale conseguenza che le nuove disposizioni dovrebbero riallacciarsi a un tipo di contratto esistente (ad esempio vendita o locazione), escludendo nel contempo l'applicabilità del disciplinamento concernente questo tipo di contratto e accettando nel contempo l'applicabilità delle disposizioni concernenti altri tipi di contratto.

Conformemente alla direttiva, l'avamprogetto contiene una definizione del contratto. Esso determina quali informazioni devono essere date al consumatore prima della stipulazione del contratto, precisa la forma e il contenuto del contratto e le conseguenze della violazione di queste esigenze contenutistiche e formali. Inoltre, prevede un diritto di revoca, un divieto di versamento di acconti e la risoluzione di contratti di credito.

### **2.2 Diritto internazionale privato**

La Commissione ha analizzato diversi scenari relativi al diritto contrattuale al fine di chiarire se in quell'ambito sia opportuno un disciplinamento speciale. Per le controversie inerenti ai diritti reali immobiliari, la competenza e il diritto applicabile sono di regola quelli del luogo in cui è situato l'immobile. Le controversie inerenti al diritto societario non rivestono un ruolo importante in quanto la sottocommissione ha deciso di disciplinare soprattutto l'acquisizione di diritti di godimento a tempo

parziale che si qualifica di diritto contrattuale. In caso di simili controversie il foro e il diritto applicabile sono di regola quelli del luogo in cui ha sede la società.

L'applicazione delle disposizioni generali del diritto internazionale privato garantisce già al consumatore un foro svizzero. Nella maggior parte dei casi viene applicato il diritto internazionale della Convenzione di Lugano (RS 0.275.11). Nel settore rimanente, i presupposti per l'applicazione del foro dei consumatori (art. 120 LDIP; RS 291) seguono ampiamente il diritto europeo vigente (Regolamento di Bruxelles<sup>9</sup> e Convenzione di Lugano). Nei confronti del diritto europeo il consumatore svizzero è svantaggiato nel senso che secondo l'articolo 15 del Regolamento di Bruxelles è sufficiente che le attività commerciali o professionali del fornitore siano dirette verso lo Stato in cui è domiciliato il consumatore affinché questi possa beneficiare di un foro in detto Stato. Viceversa, il consumatore svizzero è meglio protetto rispetto al Regolamento di Bruxelles nel senso che può intentare causa in Svizzera anche senza suddetto presupposto se ha stipulato il contratto all'estero ed è stato indotto dal fornitore a recarsi all'estero per farlo (art. 120 cpv. 1 lett. c LDIP).

Per quanto entrino in linea di conto cause intentate da fornitori contro consumatori svizzeri all'estero, la LDIP non ha alcuna influenza sulla competenza dei tribunali esteri. Un disciplinamento speciale non avrebbe alcun senso a tal proposito.

Dal profilo del diritto applicabile vale tutto sommato lo stesso. Dinnanzi ai tribunali svizzeri si applica nella maggior parte dei casi il diritto svizzero. Le eccezioni a tale principio corrispondono a un consenso internazionale. Questo vale anzitutto per il diritto societario e i diritti reali immobiliari. Ma anche i presupposti di applicazione del diritto contrattuale svizzero conformemente all'articolo 120 LDIP concordano con quelli dell'articolo 5 della Convenzione di Roma, in vigore negli Stati dell'UE. Inoltre, l'articolo 9 della direttiva prevede che gli Stati membri devono far beneficiare l'acquirente della tutela accordata dalla direttiva indipendentemente dalla legislazione applicabile se l'immobile è situato in uno Stato membro. Un corrispettivo disciplinamento nella LDIP non è, per sua stessa natura, possibile. Se però sono interessati un immobile o una società in Svizzera, nella maggior parte dei casi si applica il diritto svizzero (art. 99, 120 e 154 LDIP).

Per quanto entri in linea di conto il diritto applicabile dinnanzi ai tribunali esteri, è determinante il diritto internazionale privato ivi applicabile. Nella maggior parte dei casi, esso è contenuto nella summenzionata Convenzione di Roma, in pochi casi nella rispettiva legge nazionale in materia di diritto internazionale privato. Un disciplinamento in tal senso nella LDIP svizzera non avrebbe alcun senso.

La Commissione giunge alla conclusione che non sono necessari disciplinamenti specifici nel diritto internazionale privato.

### **2.3 Nessuna disposizione sulla lingua del contratto**

Secondo la direttiva (art. 4, 2° trattino), il consumatore ha diritto a che tutti i documenti siano redatti nella lingua del Paese in cui risiede o del Paese di cui è

---

<sup>9</sup> Regolamento (CE) n. 44/2001 del Consiglio, del 22 dicembre 2000, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, GU L 012 del 16 gennaio 2001 pag. 1 segg.

cittadino. Gli Stati membri possono inoltre in ogni caso imporre una traduzione nella propria lingua nazionale o nella lingua del Paese in cui è situato il bene immobile. Lo scopo è chiaro: in considerazione del carattere internazionale dei diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili, occorre fare in modo che il contratto venga redatto in una lingua comprensibile al consumatore.

L'avamprogetto non contiene alcuna disposizione che disciplini in quale lingua debba essere redatto un contratto. Il diritto contrattuale svizzero non contempla alcuna disposizione di questo tipo. Ciò vale anche per i contratti stipulati con i consumatori. Determinanti sono le disposizioni generali del diritto contrattuale. Per i requisiti della forma scritta – conformemente alla loro funzione (protezione dalle decisioni non ponderate, determinazione del contenuto) – occorre che il contratto sia redatto in una lingua che le parti capiscono, senza che debba necessariamente trattarsi di una lingua nazionale o della lingua del Paese di residenza.<sup>10</sup> Chi rilascia una dichiarazione di volontà deve tra l'altro sincerarsi in buona fede che il destinatario la capisca<sup>11</sup>. Soltanto il promotore che poteva supporre in buona fede che la controparte capiva la lingua contrattuale non rischia di sopportare le conseguenze della mancata comprensione da parte di quest'ultima. Riguardo alla buona fede del promotore possono essere posti severi requisiti; si tratta in effetti di una persona di esperienza alla quale la legge impone un particolare obbligo di informazione.

L'obiettivo cui mira la direttiva può così essere raggiunto mediante l'applicazione delle regole generali al singolo caso. Tale soluzione è sicuramente meno prevedibile di un disciplinamento formale. Consente però soluzioni che tengono conto delle particolarità del singolo caso e risparmia al promotore inutili spese di traduzione.

## **2.4 Obbligo di autorizzazione**

La Commissione ha esaminato la questione se il commercio con i diritti di godimento a tempo parziale debba sottostare a un obbligo di autorizzazione. Pur riconoscendo che un obbligo di autorizzazione può impedire gli abusi, vi ha rinunciato non considerandolo proporzionato. Una procedura di autorizzazione efficace necessiterebbe di infrastrutture importanti e care. La sua portata sarebbe inoltre limitata dal carattere internazionale dei diritti di godimento a tempo parziale.

La Commissione preferisce in una prima fase concentrarsi sull'integrazione nel diritto svizzero delle norme della direttiva, che non prevede un simile obbligo di autorizzazione

---

<sup>10</sup> BK-SCHMIDLIN / KRAMER, N 5 ad Allgemeine Erläuterungen zu Art. 12-15 CO; ZK-SCHÖNENBERGER / JÄGGI, N 12 ad art. 13 CO, N 18 ad art. 14-15 CO.

<sup>11</sup> ZK-SCHÖNENBERGER / JÄGGI, N 417 ad art. 1 CO.

### **3 Commento alle singole disposizioni**

#### **3.1 Codice delle obbligazioni**

*Titolo marginale prima dell'articolo 40 g (nuovo) :*

*1. Godimento a tempo parziale di immobili*

Riguardo alla sistematica, v. numero 2.1 sopra.

*Art. 40g            Oggetto e campo d'applicazione*

Il capoverso 1 definisce il contratto di base che costituisce o trasferisce il diritto. La definizione non dice esplicitamente che l'immobile e il periodo di godimento devono essere determinati o determinabili, ma non esclude tuttavia nessuna delle due possibilità. Non sono state riprese le limitazioni temporali della direttiva (periodo di godimento minimo di una settimana, contratto della durata di almeno tre anni) perché non si giustificano e rendono più facile eludere la legge. Non è stata neppure ripresa la limitazione dell'immobile per uso di abitazione, poiché è sufficiente il presupposto del godimento a fini privati previsto nella definizione di consumatore. Con la locuzione "contro remunerazione" viene esclusa la limitazione a una particolare forma di pagamento (prezzo totale o versamenti periodici).

Il capoverso 2 lettera a estende il campo d'applicazione della legge ai contratti con i quali un consumatore, titolare di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili, aliena tali diritti a un altro consumatore, il che succede spesso attraverso una società di rivendita (cfr. sotto).

Secondo il capoverso 2 lettera b, nella legge rientrano i contratti di servizio aventi per oggetto la permuta o l'alienazione di simili diritti di godimento a tempo parziale. La direttiva si limita ai contratti che prevedono la costituzione o il trasferimento di diritti di godimento a tempo parziale. Dal suo campo d'applicazione sono quindi esclusi in particolare i contratti di adesione alle borse di scambio o i contratti di mediazione per i quali una società di rivendita si impegna a trovare una persona che acquisisca i diritti di godimento a tempo parziale di un consumatore intenzionato a venderli. La ragione di questa esclusione risiede nel fatto che in questi contratti il consumatore non acquisisce diritti, bensì li aliena. I contratti non corrispondono perciò al genere e al tipo di contratto definito nel capoverso 1. Anche questi contratti non sono però senza rischi per il consumatore. Nella pratica giocano un ruolo importante; sono connessi al contratto principale senza dipenderne completamente. L'adesione alle società di permuta avviene di regola alla conclusione del contratto con il promotore. Questi ha così la possibilità di informare il consumatore sulla partecipazione a una società di permuta. Il diritto di revoca deve riferirsi anche al contratto con la società di permuta. A tale scopo, anche questo contratto deve rientrare nel campo d'applicazione del nuovo disciplinamento. Le società di rivendita non operano sempre attraverso il promotore<sup>12</sup>, e i diritti di

---

<sup>12</sup> La pagina della "Organisation du temps partiel en Europe (OTE)", [http://www.ote-info.com/fr/medianews/body\\_holiday\\_chain2.html](http://www.ote-info.com/fr/medianews/body_holiday_chain2.html) mostra come funziona il timesharing.

godimento a tempo parziale possono essere alienati anche anni dopo la loro acquisizione. È giustificato quindi includere anche questi contratti di alienazione.

*Art. 40h*

*Forma e contenuto del contratto*

La Commissione riprende l'esigenza della forma scritta qualificata prevista dalla direttiva (cpv. 1). In questo modo si rende attento il consumatore sugli obblighi derivanti dal contratto. Le importanti obbligazioni finanziarie che contrae il consumatore e i rischi applicati ai metodi di vendita nel settore dei diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili giustificano un simile formalismo.

Il contratto deve contenere gli elementi previsti quali informazioni precontrattuali nella LCSl (cfr. n. 3.2). Con questo sistema, ripreso dalla direttiva, si ottiene che l'informazione precontrattuale fornita al consumatore venga confermata nel contratto scritto. Il disciplinamento proposto diverge dalla direttiva in due punti: l'identità e il domicilio del proprietario sono utili al consumatore quali informazioni precontrattuali, ma non occorre che compaiano nel contratto. Lo stesso vale per le questioni in relazione con la persona con la quale tratta il consumatore, alle quali si può rispondere secondo gli articoli 32 segg. CO senza che debbano obbligatoriamente essere menzionate nel contratto.

Vengono aggiunti i seguenti elementi che sono prescritti anche nella direttiva:

- Periodo entro il quale il consumatore può esercitare il diritto, durata del contratto e data d'inizio dell'esercizio del diritto: gli elementi possono variare da contratto a contratto e sono noti solamente al momento della conclusione.
- Esclusione di oneri e spese accessorie non menzionati espressamente nel contratto: non si tratta di un'informazione, bensì di una disposizione contrattuale che vieta qualsiasi clausola di revisione che consenta al venditore di introdurre unilateralmente nuove spese accessorie. È per contro possibile aumentare gli oneri e le spese accessorie previsti nel contratto.
- Data e luogo della firma del contratto: questa indicazione non ha alcuna influenza sul termine di revoca, che inizia a decorrere con la consegna della copia del contratto. È però utile nell'ottica delle circostanze della conclusione del contratto.

In vista di un eventuale esercizio del diritto di revoca, il capoverso 2 prevede che il consumatore riceva una copia scritta e datata del contratto.

Il capoverso 3 disciplina le sanzioni in caso di non osservanza delle prescrizioni sulla forma. In caso di non osservanza della forma scritta il contratto è nullo (art. 11 cpv. 2 CO). La mancanza di indicazioni nel contratto, per contro, non sempre comporta la nullità, che interviene soltanto se ne mancano talune ben precise. Si tratta in particolare dell'identità e del domicilio delle parti (lett. a), del contenuto preciso dei diritti di godimento a tempo parziale (lett. b), delle informazioni riguardanti i beni immobili in costruzione (lett. f), del prezzo per l'esercizio dei diritti di godimento a tempo parziale e degli oneri a carico del consumatore (lett. i, j), del sistema di permuta o di alienazione (lett. k), del diritto di regresso (lett. l) e della data e del luogo delle firma del contratto (lett. m). Considerate le diverse persone (rappresentante, proprietario, promotore ecc.) con le quali può avere a che

fare il consumatore, l'identità e il domicilio delle parti sono particolarmente importanti in materia di diritti di godimento a tempo parziale. Altrettanto importante è il contenuto concreto del diritto, perché nella pratica vi sono diverse forme giuridiche. Anche le indicazioni riguardanti i beni immobili in costruzione, il prezzo e gli oneri nonché i sistemi di permuta o di alienazione hanno un'importanza particolare. Gli abusi constatati riguardano spesso proprio questi punti. L'informazione sul diritto di revoca si rivela parimenti essenziale affinché il consumatore possa esercitarlo. Per finire, la data e il luogo della firma del contratto hanno varie funzioni importanti: prova, determinazione della fine del contratto, data dell'informazione precontrattuale.

Le rimanenti indicazioni riguardano la descrizione delle prestazioni offerte (lett. d, e, g, h). La loro mancanza non ha per effetto la nullità del contratto. Il consumatore potrà liberarsi dal contratto solamente se sono adempiuti i presupposti più restrittivi di un vizio della volontà (art. 23 segg. CO).

La sanzione prevista per questo gruppo di informazioni concerne soltanto la clausola contrattuale mancante e dipende dal contenuto dell'indicazione richiesta. Queste informazioni (lett. d, e, g, h) riguardano la descrizione delle prestazioni offerte. Se nel contratto mancano le relative indicazioni, esso è completato secondo quanto il consumatore poteva aspettarsi in buona fede, senza tenere conto della volontà del promotore. Se per esempio manca l'indicazione dei servizi comuni (acqua, elettricità ecc.), il consumatore può sostanzialmente attendersi che vi siano acqua ed elettricità. E se il promotore ha parlato di un bene immobile "al mare" e la sua ubicazione non è descritta in dettaglio nel contratto, il consumatore non può supporre che esso si trovi a due ore dal mare.

Secondo il capoverso 4, i contratti sulla permuta o sull'alienazione devono contenere solamente le indicazioni di cui alle lettere a, l, m nonché il prezzo e i costi delle prestazioni offerte.

#### *Art. 40i Diritto di revoca*

Il diritto di revoca è una delle più importanti misure di protezione della direttiva (art. 5).<sup>13</sup> Il consumatore doverosamente informato deve disporre di un termine di riflessione durante il quale può liberarsi dalle obbligazioni assunte. La direttiva prevede un termine di dieci giorni; diversi Stati membri prevedono un termine di 14 giorni.<sup>14</sup>

La direttiva prevede che il termine inizi a decorrere dalla firma del contratto, salvo che nel contratto manchino indicazioni prescritte imperativamente. In un caso del genere, il termine inizia a decorrere soltanto nel momento in cui vengono fornite le informazioni mancanti (art. 5 cpv. 1 2° trattino). In nessun caso il termine può superare tre mesi e dieci giorni (art. 5 cpv. 1 3° trattino).

---

<sup>13</sup> La direttiva parla di "risoluzione del contratto" e di "diritto di recesso". Queste espressioni non hanno tuttavia alcun significato tecnico preciso. Le conseguenze del recesso vengono determinate dalle legislazioni nazionali.

<sup>14</sup> Cfr. il rapporto della Commissione, pag. 13.

Il consumatore che revoca il contratto deve risarcire soltanto i costi legati alla stipulazione del contratto o alla revoca. Questa limitazione rende impossibile minare le fondamenta del diritto di revoca. Se il contratto non contiene tutte le indicazioni prescritte, il promotore non può far valere nessuna pretesa di risarcimento dei costi, poiché in questo caso il consumatore non avrà avuto la possibilità di decidere conoscendo la situazione.

Nel capoverso 1 la Commissione riprende il diritto di revoca quale principale misura di protezione del consumatore. Viene proposto il termine più lungo di 14 giorni. Ciò è giustificato, dato che si tratta di un negozio giuridico complesso e che il consumatore spesso stipula il contratto durante le vacanze per poi esaminarlo più attentamente solamente una volta tornato a casa.

L'avamprogetto diverge dalla direttiva per il fatto che fa decorrere il termine dalla ricezione di una copia scritta del contratto (cpv. 2). Il consumatore dispone così di un documento che può esaminare. Si è inoltre rinunciato a fissare un termine massimo per l'esercizio del diritto di revoca; a tal proposito dovrebbe bastare il divieto dell'abuso del diritto. Il diritto svizzero [art. 40e cpv. 2 del codice delle obbligazioni (CO; RS 220); art. 16 cpv. 2 della legge federale sul credito al consumo (LCC; RS 221.214.1)] contempla già questo sistema, più severo di quello della direttiva. In questo modo si impedisce che un promotore scorretto non informi il consumatore sul diritto di revoca e attenda finché è scaduto il termine massimo.

Il capoverso 3 disciplina le conseguenze della revoca. La prima frase prevede così l'applicazione dell'articolo 40f CO, che interviene nei contratti a domicilio nonché nei crediti al consumo per finanziare l'acquisto di merci o servizi (art. 16 cpv. 3 LCC). Il consumatore dovrà versare un nolo adeguato per l'uso della cosa (art. 40f cpv. 2 CO), nolo che il giudice determinerà secondo il diritto e l'equità tenendo conto delle obbligazioni adempiute dal promotore.<sup>15</sup> Il consumatore dovrà rimborsare al promotore anche le spese e le anticipazioni derivanti dai servizi forniti (art. 40f cpv. 3 CO). Non deve però nessun'altra indennità (art. 40f cpv. 4 CO). Il secondo periodo esclude il risarcimento dei costi causati dalla stipulazione del contratto o dalla revoca.<sup>16</sup> Al riguardo, l'avamprogetto si spinge oltre la direttiva europea .

#### *Art. 40j                      Versamento di acconti*

Questa disposizione riprende l'articolo 6 della direttiva. Si tratta di una misura necessaria se il diritto di revoca non deve rimanere lettera morta. Il consumatore che ha già pagato il prezzo al promotore potrebbe in effetti avere difficoltà a farsi restituire l'importo versato, e per questo motivo potrebbe rinunciare all'esercizio del diritto di revoca. La direttiva affida agli Stati membri il compito di sanzionare la

---

<sup>15</sup> Messaggio del Consiglio federale del 7 maggio 1986 concernente una legge federale sul promovimento dell'informazione ai consumatori e una legge federale che modifica il Codice delle obbligazioni (Delle cause delle obbligazioni), FF 1986 II 231 segg., 260.

<sup>16</sup> Questi costi non fanno parte delle spese e anticipazioni di cui all'articolo 40f capoverso 3 CO, il che tuttavia non è chiaro; cfr. messaggio (nota 17), pag. 403, dove si parla di una "parte dei costi generali".

violazione del divieto di versare acconti. La maggior parte di essi ha previsto una multa.<sup>17</sup>

La disposizione viene parimenti integrata nella LCSL (art. 3a cpv. 3), il che comporta l'applicabilità della norma penale dell'articolo 23 LCSL.

#### *Art. 40k Risoluzione di contratti di credito*

Questa disposizione riprende in parte l'articolo 7 della direttiva. Essa comporta che il consumatore che revoca il contratto relativo all'acquisizione di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili non è più legato al contratto che è servito a finanziare l'acquisizione.

Non è disciplinato il caso in cui il promotore finanzia lui stesso l'acquisizione di diritti di godimento a tempo parziale. Per lui vale in effetti già il divieto di accettare acconti prima dello scadere del termine di revoca. È quindi praticamente escluso che il promotore dia al consumatore denaro prima dello spirare di questo termine per poi chiedergli in seguito di restituirglielo. In caso di revoca del contratto d'acquisizione il contratto di credito rimane formalmente valido, ma di fatto diventa senza oggetto. La situazione è differente se è coinvolto un terzo. In questo caso il denaro potrebbe essere versato al consumatore prima dello scadere del termine di revoca; occorre perciò prevedere che la revoca del contratto d'acquisizione possa essere opposta al terzo.

Secondo l'articolo 16 della LCC, esiste un diritto di revoca per i crediti al consumo. Il termine è tuttavia di sette giorni e la consegna dell'esemplare scritto del contratto con la quale decorre il termine non avviene necessariamente il medesimo giorno per entrambi i contratti.

Secondo l'articolo 21 capoverso 1 LCC, il consumatore può opporre al creditore le eccezioni che può opporre al fornitore di beni o servizi. Si tratta però soltanto delle eccezioni per esecuzione viziata del contratto (art. 21 cpv. 1 lett. c LCC) e non dell'esercizio del diritto di revoca.

Il capoverso 2 prevede l'applicazione del primo periodo dell'articolo 16 capoverso 3 della LCC. Il consumatore non dovrà così pagare alcun interesse sulle somme ricevute prima dello scadere del termine di revoca.

### **3.2 Legge federale contro la concorrenza sleale**

#### *Art. 3a Diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili (nuovo)*

Il diritto dei consumatori svizzero prescrive per contratti particolari un'informazione al consumatore in relazione con il diritto di revoca. Essa avviene al momento della conclusione del contratto mediante consegna di un esemplare scritto del contratto. Con la consegna inizia a decorrere il termine di revoca, durante il quale il consumatore può farsi un'idea chiara delle obbligazioni assunte.<sup>18</sup> Le fasi precontrattuali (segnatamente la pubblicità) sono disciplinate nella legge federale del

---

<sup>17</sup> Rapporto della Commissione, pag. 15.

<sup>18</sup> Cfr. art. 9-12 e 16 LCC; art. 406d e 406e CO.

19 dicembre 1986 contro la concorrenza sleale (LSI; RS 241).<sup>19</sup> L'obbligo di informare il consumatore prima della conclusione del contratto sul contenuto dello stesso è previsto negli articoli 3 e 4 della legge federale del 18 giugno 1993 concernente i viaggi «tutto compreso» (RS 944.3), che non conosce però un diritto di revoca. Come l'articolo 3 della direttiva, l'articolo 3 di tale legge contiene una norma sul carattere vincolante dei prospetti, ma non obbliga l'organizzatore a pubblicare un prospetto dal contenuto ben determinato e a consegnarlo a chiunque lo richieda.

La trasposizione dell'articolo 3 della direttiva rappresenterebbe quindi una novità per il diritto dei consumatori svizzero. La soluzione proposta si rifà però a quanto già esiste: l'informazione al consumatore avviene mediante la consegna di un esemplare scritto del contratto al momento della conclusione di quest'ultimo e gli viene concesso un termine di riflessione abbastanza lungo affinché possa decidere conoscendo la situazione. L'informazione prima della conclusione del contratto va disciplinata unicamente nella LCSL, dove è prevista una disposizione speciale sui contratti relativi all'acquisizione di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. Occorre rilevare che il vigente articolo 10 capoverso 1 lettera s dell'ordinanza dell'11 dicembre 1978 sull'indicazione dei prezzi (OIP; RS 942.211) prescrive già l'indicazione del prezzo per l'acquisizione di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. Occorre anche indicare esattamente le prestazioni fornite per quel prezzo. In questo modo sono comprese la maggior parte delle indicazioni previste nell'allegato alla direttiva. In caso di disciplinamento nella LCSL possono essere riprese tutte le indicazioni dell'allegato e vengono applicate le sanzioni penali previste nell'articolo 23 LCSL.<sup>20</sup>

La disposizione LCSL proposta riprende le informazioni previste dalla direttiva, fatte salve poche eccezioni delle quali ci occuperemo qui di seguito.

L'informazione sull'esercizio dei diritti di godimento a tempo parziale (lett. b dell'allegato alla direttiva) non è stato ripreso. Riguardo alla costituzione dei diritti occorre considerare che con la conclusione del contratto il consumatore ottiene il diritto di godimento.

Sembra anche sproporzionato esigere dal promotore un'informazione al consumatore che contenga le modalità dell'esercizio dei diritti di godimento a tempo parziale in tutti gli Stati in cui si trovano gli immobili. Ciò sarebbe quindi particolarmente esagerato se il consumatore può scegliere tra diversi immobili situati in differenti Stati. Il consumatore che non fosse giurista avrebbe d'altronde difficoltà a comprendere tutte queste informazioni. È piuttosto interessato a esercitare i suoi diritti senza ostacoli. Ed è compito del promotore fare quanto necessario nello Stato in questione affinché il consumatore possa trascorrere le vacanze senza problemi.

Non è stata ripresa neppure l'informazione sullo stato di avanzamento dei lavori relativi ai diversi collegamenti (lett. d n. 4 dell'allegato alla direttiva). Fa parte delle

---

<sup>19</sup> Cfr. art. 3 lett. k-m LCSL.

<sup>20</sup> La maggior parte degli Stati membri prevede una multa quale sanzione per la non osservanza di consegnare un documento informativo; cfr. rapporto della Commissione, pag. 11.

informazioni generali sullo di avanzamento dei lavori di costruzione e non necessita di una menzione particolare.

Secondo la direttiva (lett. g dell'allegato), il venditore deve indicare i principi applicabili in materia di amministrazione e di gestione del bene immobile. Si tratta di una questione di organizzazione interna della sua impresa. Il consumatore è già stato informato delle prestazioni del venditore (beni immobili interessati, servizi e strutture comuni). Su questa base può già paragonare le differenti offerte e optare per quella che meglio gli conviene. Paiono perciò superflue informazioni supplementari sull'organizzazione mediante la quale vengono fornite queste prestazioni. D'altra parte, al consumatore sarebbe difficilmente possibile comparare le differenti forme organizzative dei diversi venditori.

La direttiva (lett. i dell'allegato) esige una la stima dell'importo che l'acquirente dovrà versare per l'utilizzazione degli impianti comuni. Non è chiaro perché venga richiesta una semplice stima. Il promotore può in effetti indicare ad esempio un importo fisso (abbonamento, prezzo d'ingresso) per l'utilizzazione di una piscina o di campi da tennis. Per questa ragione la Commissione rinuncia al termine "stima". Il contratto può prevedere che queste spese possano essere modificate in seguito. D'altronde, le rimanenti spese sono state riassunte nella definizione "spese accessorie" (acqua, riscaldamento ecc.).

Secondo la direttiva le informazioni sulla partecipazione a un sistema di scambio o vendita devono essere contenute solamente nel contratto (cfr. lett. k dell'allegato in relazione con l'art. 3 cpv. 1). Ciò tuttavia non si giustifica, poiché il promotore può fornire queste informazioni anche prima della conclusione del contratto. La Commissione prevede perciò una relativo obbligo di informazione.

Per i contratti sulla permuta o sull'alienazione dei diritti di godimento a tempo parziale conclusi indipendentemente dal contratto principale, l'informazione si limita al prezzo e ai costi delle prestazioni proposte. Il consumatore agisce in questi casi quale venditore e non quale acquirente dei diritti. Ci si lamenta d'altra parte a causa dei costi esagerati di queste prestazioni.

#### **4. Conseguenze finanziarie e ripercussioni sull'effettivo del personale**

Le modifiche legislative proposte non provocano, per Confederazione, Cantoni e Comuni, spese supplementari, né hanno ripercussioni sull'effettivo del personale.

#### **5. Costituzionalità**

La competenza della Confederazione per la legislazione nel campo del diritto civile risulta dall'articolo 122 capoverso 1 della Costituzione federale (Cost.; RS 101) Conformemente all'articolo 97 capoverso 1 Cost., spetta alla Confederazione prendere provvedimenti a tutela dei consumatori.