

Codice delle obbligazioni

(Diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili)

Avamprogetto

Modifica del

L'Assemblea federale della Confederazione svizzera,

visti gli articoli 97 e 122 della Costituzione federale¹;
visto il rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del
²;
visto il parere del Consiglio federale del ³,

decreta:

I

1. Il codice delle obbligazioni⁴ è modificato come segue:

Titolo marginale prima dell'articolo 40 g

I: Godimento a tempo parziale di beni immobili (nuovo)

Art. 40g Oggetto e campo d'applicazione

¹ Mediante il contratto relativo al godimento a tempo parziale di beni immobili, una persona operante a titolo professionale o commerciale (offerente) concede contro remunerazione, a una persona fisica non operante nel quadro della propria attività professionale o commerciale (consumatore), il diritto di godimento di beni immobili per periodi determinati e periodicamente ricorrenti.

² Le seguenti disposizioni si applicano anche al contratto:

- a. relativo al godimento a tempo parziale di beni immobili concluso da un consumatore con un altro consumatore;
- b. relativo alla permuta o all'alienazione di diritti di godimento a tempo parziale concluso fra un consumatore e un offerente.

1 RS 101
2 FF
3 FF...
4 RS 220

Art. 40h Forma e contenuto del contratto

¹ Il contratto deve obbligatoriamente essere stipulato per iscritto e contenere le seguenti indicazioni:

- a. l'identità e il domicilio delle parti;
- b. il contenuto preciso dei diritti di godimento a tempo parziale;
- c. la durata del contratto;
- d. la data in cui hanno effetto i diritti di godimento a tempo parziale e i periodi entro i quali potranno essere esercitati;
- e. la descrizione e l'ubicazione degli immobili sui quali vengono concessi diritti di godimento a tempo parziale e le strutture comuni a disposizione;
- f. per le costruzioni non ultimate lo stato di avanzamento dei lavori, il termine per il completamento e le relative garanzie, in particolare per il rimborso degli importi già versati in caso di mancato completamento;
- g. i servizi a disposizione quali il collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua e dell'elettricità, il riscaldamento e la raccolta di rifiuti;
- h. gli obblighi di manutenzione e di riparazione dell'offerente;
- i. il prezzo per l'esercizio dei diritti di godimento a tempo parziale, gli oneri connessi all'utilizzazione degli impianti comuni nonché la natura e l'importo delle spese accessorie a carico del consumatore;
- j. la clausola secondo cui nessun'altra spesa può essere addebitata al consumatore;
- k. l'indicazione se il consumatore può concludere o meno un contratto sulla permuta o sull'alienazione di diritti di godimento a tempo parziale e, eventualmente, i relativi costi;
- l. il diritto di revocare il contratto nonché le condizioni e il termine per esercitare il diritto di revoca;
- m. la data e il luogo della firma del contratto.

² Il consumatore riceve una copia scritta e datata del contratto.

³ I contratti di cui all'articolo 40g capoversi 1 e 2 lettera a sono nulli se non sono stipulati per iscritto e non contengono le indicazioni di cui al capoverso 1 lettere a, b, f, i-m. Se mancano le indicazioni di cui al capoverso 1 lettere c-e, g, h, esse vengono interpretate come avrebbe potuto aspettarsi, in buona fede, la parte che ha acquistato i diritti di godimento a tempo parziale.

⁴ Un contratto di cui all'articolo 40g capoverso 2 lettera b deve contenere le indicazioni di cui al capoverso 1 lettere a, l, m e tutti i costi della permuta o dell'alienazione. Se mancano uno di questi elementi o i costi, è nullo.

Art. 40i Diritto di revoca

¹ Il consumatore può revocare per scritto entro 14 giorni la proposta di stipulazione del contratto o la dichiarazione di accettazione. Il termine di revoca decorre il giorno seguente quello in cui il consumatore ha ricevuto una copia scritta del contratto.

² Il termine è osservato se la dichiarazione di revoca è consegnata alla posta entro il quattordicesimo giorno.

³ Se si revoca il contratto, si applica l'articolo 40^f. In particolare, le parti non possono far valere nessuna pretesa di risarcimento dei costi causati dalla stipulazione del contratto o dalla revoca.

Art. 40j Acconti

Accordi secondo cui il consumatore è tenuto al versamento di acconti sul prezzo o sui costi sono nulli.

Art. 40k Risoluzione di contratti di credito

¹ La revoca del contratto relativo all'acquisto di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili risolve qualsiasi contratto di credito concluso dal consumatore con un terzo per finanziare l'acquisto, se il contratto di credito è stato stipulato sulla base di un accordo tra l'offerente e il terzo relativo alla copertura dell'acquisto dei diritti di godimento a tempo parziale.

² Si applica l'articolo 16 capoverso 3 primo periodo della legge federale del 23 marzo 2001⁵ sul credito al consumo.

II

La legge federale del 19 dicembre 1986⁶ contro la concorrenza sleale è modificata come segue:

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

¹ Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque offre diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili e non indica:

- a. l'identità e il domicilio delle parti e del proprietario nonché la qualità giuridica della persona con la quale il consumatore tratta;
- b. il contenuto preciso dei diritti di godimento a tempo parziale;
- c. la descrizione e l'ubicazione degli immobili sui quali vengono concessi diritti di godimento a tempo parziale e le strutture comuni a disposizione;

⁵ RS 221.214.1

⁶ RS 241

-
- d. per le costruzioni non ultimate lo stato di avanzamento dei lavori, il termine per il completamento e le relative garanzie, in particolare per il rimborso degli importi già versati in caso di mancato completamento;
 - e. i servizi a disposizione quali il collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua e dell'elettricità, il riscaldamento e la raccolta di rifiuti;
 - f. gli obblighi di manutenzione e di riparazione dell'offerente;
 - g. il prezzo per l'esercizio dei diritti di godimento a tempo parziale, gli oneri connessi all'utilizzazione degli impianti comuni nonché la natura e l'importo delle spese accessorie a carico del consumatore;
 - h. l'eventuale possibilità per il consumatore di concludere un contratto sulla permuta o sull'alienazione di diritti di godimento a tempo parziale e i relativi costi;
 - i. il diritto di revocare il contratto nonché le condizioni e il termine per esercitare il diritto di revoca.

² Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque offre la possibilità di permuta o di alienazione di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili e non informa sui relativi costi.

³ Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque offre diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili ed esige dal consumatore acconti sul prezzo o sui costi.

Art. 23 primo periodo

Chiunque, intenzionalmente, si rende colpevole di concorrenza sleale ai sensi degli articoli 3, 3a, 4, 5 o 6 è punito, a querela di parte, con la detenzione o con la multa fino a 100 000 franchi.

III

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.