

00.421

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

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

del 21 ottobre 2005

Onorevoli presidente e consiglieri,

con il presente rapporto vi sottoponiamo il progetto di modifica del Codice delle obbligazioni, che trasmettiamo nel contempo per parere al Consiglio federale.

La Commissione vi propone di approvare il progetto allegato.

21 ottobre 2005

In nome della Commissione:

Il presidente, Luzi Stamm

Compendio

Il presente progetto intende rafforzare la protezione del consumatore nell'acquisizione di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. Il progetto si ispira alla direttiva europea corrispondente del 26 ottobre 1994 (94/47/CE); disciplina in particolare la fase della stipulazione del contratto e in modo dettagliato la questione di come dev'essere informato il consumatore prima della stipulazione.

La Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale propone una normativa che si applichi indipendentemente dalla base giuridica (diritto dei contratti, diritto societario o diritti reali) sulla quale poggiano i diritti di godimento a tempo parziale del bene immobile. Oltre alla normativa prevista, saranno dunque applicabili contemporaneamente le disposizioni che reggono la proprietà, il contratto di locazione e il contratto di compravendita.

Conformemente alla direttiva europea, il progetto contiene una definizione del contratto. Esso determina quali informazioni devono essere date al consumatore prima della stipulazione del contratto, ne precisa la forma e il contenuto e le conseguenze della violazione delle esigenze materiali e formali. Inoltre, prevede un diritto di revoca, un divieto di versamento di acconti nel periodo di revoca 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 mirante a una revisione del diritto svizzero che, ispirandosi al diritto europeo, tutelasse maggiormente gli acquirenti di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili.

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 darvi seguito. Una minoranza ha proposto di non darvi seguito. Il 20 settembre 2001, il Consiglio nazionale ha deciso con 95 voti contro 71¹ di dare seguito all'iniziativa.

Conformemente all'articolo 21^{quater} capoverso 1 della legge sui rapporti fra i Consigli (LRC; RS 171.11)², il Consiglio nazionale ha incaricato la sua Commissione degli affari giuridici di elaborare un progetto di atto legislativo.

1.2 Lavori della Commissione e della sottocommissione

Il 28 ottobre 2002, la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale 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, composta di cinque membri (Hanspeter Seiler, presidente; Fabio Abate; Nils de Dardel; Erwin Jutzet; Hubert Lauper), si è riunita quattro volte nel 2003 e ha elaborato un progetto destinato alla Commissione. Dopo averlo adottato all'unanimità il 3 novembre 2003, la Commissione ha incaricato il Consiglio federale di sottoporlo a una procedura di consultazione.

Il 29 ottobre 2004, la Commissione ha preso atto dei risultati della procedura di consultazione e ha incaricato la sottocommissione di riesaminare il progetto alla luce delle osservazioni dei partecipanti alla consultazione. La sottocommissione nella sua nuova composizione (Rudolf Joder, presidente; Valérie Garbani; Didier Burkhalter; Maurice Chevrier; Hans Ulrich Mathys) si è riunita tre volte tra il febbraio e il giugno 2005. Il 13 giugno 2005 ha approvato un progetto a destinazione della commissione plenaria.

Il 21 ottobre 2005, la Commissione ha approvato il presente progetto di legge con 18 voti contro 3 e un'astensione.

Nei suoi lavori la Commissione ha usufruito della collaborazione del Dipartimento federale di giustizia e polizia, conformemente all'articolo 21^{quater} capoverso 2 LRC.

¹ Boll. Uff. **2001** N 1091.

² Cfr. art. 173 n. 3 della legge federale sull'Assemblea federale (Legge sul Parlamento, LParl; RS **171.10**).

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

Nel suo rapporto del 31 maggio 2000³ in risposta a un postulato del Consiglio degli Stati dell'8 dicembre 1998⁴, il Consiglio federale ha fornito una panoramica sulla situazione giuridica svizzera riguardo al «time-sharing», ovvero a diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili⁵. Nel riassumere il diritto vigente, la Commissione si rifà al suddetto rapporto.

Per godimento a tempo parziale di beni immobili si intende la possibilità di utilizzare un immobile ogni anno durante un determinato periodo, più o meno lungo. Questa soluzione consente un'utilizzazione scaglionata del medesimo immobile da parte di più persone. Tale nozione è utilizzata in pratica soltanto se l'immobile è un appartamento, in particolare se si tratta di un'abitazione di vacanza.

1.3.1 Diritto privato

La cessione a tempo parziale dell'utilizzazione dell'immobile può trovare fondamento nel diritto dei contratti, in quello societario o nei 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 gli articoli 165 e 184 segg. del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220). Quando si tratta di una cessione di diritti di godimento a tempo parziale di natura contrattuale o societaria, il contratto di vendita non richiede alcuna forma speciale (art. 165 cpv. 2 e 184 cpv. 1 in combinato disposto con l'art. 11 CO). Per i diritti di godimento a tempo parziale di natura reale, è per contro richiesto l'atto pubblico (art. 216 CO). Al commercio di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili è applicabile 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 pratiche 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, CLug; RS 0.275.11) e la legge federale sul diritto internazionale privato (LDIP;

³ Il rapporto può essere consultato al seguente indirizzo Internet:
<http://www.ofj.admin.ch/bj/it/home/themen/wirtschaft/gesetzgebung/konsumentenschutz.html>

⁴ 98.3488 Po. Frick. Commercio nel campo turistico, con diritto di domicilio temporaneo. Protezione contro pratiche equivoche.

⁵ 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).

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 (cfr. parimenti n. 2.2 qui di seguito).

1.4 Il godimento a tempo parziale di beni immobili nel diritto dell'Unione europea

Ai diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili si applica nel diritto europeo principalmente la direttiva 94/47/CE, del 26 ottobre 1994⁶, 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 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 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 si applica a tutte le forme di diritti di godimento a tempo parziale. Prescrive che il contratto deve essere stipulato per scritto ed elenca in 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 e un terzo (art. 7).

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

Al termine di una valutazione della direttiva⁷, l'Unione europea ha concluso che 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 conta di porre rimedio a questa situazione⁸, e più precisamente nel contesto

⁶ GU 1994 n. L 280 del 29.10.1994, pag. 83 segg.

⁷ Cfr. il rapporto della Commissione europea del 1999 sull'applicazione della direttiva 94/47/CE (SEC (1999) 1795 final) (di seguito: rapporto della Commissione); la risoluzione del Parlamento europeo del 4.7.2002 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) (GU 2003 n. C 271 E del 12.11.2003 pag. 578 segg.); il rapporto del 3.5.2002 di una Commissione parlamentare 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).

⁸ Secondo le informazioni della Commissione europea, che si fonda sul parere del Commissario europeo per la salute e la tutela dei consumatori a destinazione del Parlamento europeo.

dell'adozione di una direttiva quadro sulla lealtà delle transazioni commerciali⁹ e mediante l'autoregolamentazione e una cooperazione sistematica con gli offerenti 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 all'adempimento del contratto, così come originariamente auspicato dalla Commissione e come il Parlamento europeo preferiva,¹⁰ verranno ora considerate solamente nel caso in cui le nuove misure dovessero rivelarsi inefficaci. È così riconosciuta la necessità di rafforzare la tutela offerta dalla direttiva agli acquirenti di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili; non è però ancora chiaramente definito il modo per raggiungere questo obiettivo.

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.

Anche se non esistono statistiche affidabili, il fenomeno del godimento a tempo parziale di immobili può essere considerato importante per la Svizzera. La società «Hotel- und Apparthaus Immobilien AG» (Hapimag), con sede a Zugo, è una delle poche società che fornisce informazioni sulle sue attività in questo settore. Nel suo rapporto annuale 2004 segnala di avere 137 071 partner (ossia persone che possiedono un'azione Hapimag o un passaporto vacanze). Questa società dispone di 5336 appartamenti suddivisi in 55 immobili in 17 Paesi.

Il godimento a tempo parziale di immobili consente a persone con limitati mezzi finanziari di diventare quasi-proprietarie di alloggi di vacanza. Ma bisogna prestare attenzione anche al rovescio della medaglia. Da diversi anni, la stampa¹¹ riferisce che taluni fornitori con sede in Svizzera di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili non operano con serietà e utilizzano metodi commerciali equivoci per indurre le persone in questione a stipulare impegni finanziari importanti per una durata indeterminata. Tali persone non si rendono sempre conto delle conseguenze della stipulazione di questo genere di contratti. I loro diritti sull'alloggio sono limitati e sono possibili forti aumenti immotivati delle spese di gestione degli immobili, visto che il contratto rimane di regola silente su questi punti. Inoltre, può essere difficile rivendere o permutare simili beni immobiliari. I rischi di considerevoli perdite finanziarie sono dunque tutt'altro che trascurabili. Quando queste persone si rendono conto degli impegni presi è troppo tardi, perché non dispongono di un

⁹ Adottata l'11 maggio 2005; GU 2005 n. L 149 del 11.6.2005, pag. 22 segg.

¹⁰ 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) 208 def.), GU 2002 n. 137 C del 8.6.2002, pag. 2 segg., pag. 016, che annunciava la revisione della direttiva per il 2003; la risoluzione del Parlamento europeo, considerando H, n. 1 e 2.

¹¹ V. p. es. Beobachter 02/05 del 20.1.2005; K-Tipp del 17.11.2005, Saldo n. 8 del 24.4.2002, K-Tipp n. 10 del 15.5.2002, Beobachter.ch n. 4/00 e 11/02.

diritto di revoca. Spesso sono riluttanti a rendere pubblica la loro esperienza adendo i tribunali.

2 Grandi linee del progetto

2.1 Contenuto e sistematica

Conformemente alla direttiva, la Commissione propone una normativa nell'ambito del diritto dei consumatori. Le disposizioni proposte riguardano dunque il diritto dei contratti. Sono ipotizzabili due tipi di norme: una relativa al momento della stipulazione del contratto e che mira a garantire che l'acquirente possa decidere in piena conoscenza dello 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 alla comproprietà, al contratto di locazione e al contratto di vendita. Da questa angolazione, la normativa ha le caratteristiche delle disposizioni generali del Codice delle obbligazioni e la Commissione propone di integrarla subito dopo gli articoli 40a segg. CO 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 CO. Questa soluzione contraddirebbe però l'obiettivo di non limitarsi a una forma giuridica particolare del diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili. L'integrazione del nuovo disciplinamento nella parte speciale del CO avrebbe per conseguenza che le nuove disposizioni dovrebbero riallacciarsi a un tipo di contratto esistente (p. es. vendita o locazione). Bisognerebbe perciò escludere l'applicabilità del disciplinamento concernente questo tipo di contratto e prendere in considerazione l'applicabilità di disposizioni che disciplinano altri tipi di contratto.

Conformemente alla direttiva, il progetto 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, il divieto di versamento del prezzo o di acconti prima della scadenza del termine di revoca e, in caso di revoca, la risoluzione automatica dei contratti di credito collegati.

2.2 Diritto internazionale privato

La Commissione ha analizzato diversi scenari del diritto dei contratti al fine di chiarire se 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. Per le controversie inerenti al diritto societario sono determinanti il foro e il diritto applicabile del luogo in cui ha sede la società.

In materia contrattuale, l'applicazione delle disposizioni generali del diritto internazionale privato garantisce già al consumatore un foro svizzero. Nella maggior parte dei casi è applicabile il diritto internazionale della Convenzione di Lugano. Per il rimanente, i presupposti per l'applicazione del foro dei consumatori (art. 120 LDIP) seguono nella maggior parte dei casi il diritto europeo vigente (Regolamento di Bruxelles¹² e CLug). 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 dell'offerente siano indirizzate verso lo Stato in cui è domiciliato il consumatore affinché questi possa beneficiare di un foro in detto Stato. Inversamente, 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 riguarda le 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.

Lo stesso argomento vale per il diritto applicabile. Dinanzi 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'Unione europea. 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).

Se è adito un tribunale di uno Stato membro dell'Unione europea, il diritto applicabile è determinato dalla Convenzione di Roma. Si tratta della grande maggioranza delle fattispecie di azione giudiziaria possibili all'estero. Davanti ai tribunali di altri Stati esteri è determinante il diritto privato internazionale interno. In tutti questi casi, una modifica della LDIP non avrebbe effetto, perché quest'ultima non sarebbe applicabile.

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 secondo 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 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 godi-

¹² 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 2001 n. L 012 del 16.1.2001, pag. 1 segg.

mento a tempo parziale di beni immobili, occorre fare in modo che il contratto venga redatto in una lingua comprensibile al consumatore.

Il diritto contrattuale svizzero non contempla alcuna disposizione che disciplini in quale lingua debba essere redatto un contratto. Ciò vale anche per i contratti stipulati con i consumatori. Determinanti sono le disposizioni generali del diritto dei contratti. 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 residenza¹³. Chi rilascia una dichiarazione di volontà deve tra l'altro sincerarsi in buona fede che il destinatario la capisca¹⁴. 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.

La protezione del consumatore è dunque garantita per mezzo dell'applicazione delle regole generali del diritto dei contratti. Tale soluzione è sicuramente meno prevedibile di un disciplinamento formale, ma consente soluzioni che tengono conto delle particolarità del singolo caso e risparmia al promotore inutili spese di traduzione.

2.4 Obbligo di autorizzazione

La Commissione si è domandata 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 contribuire a evitare gli abusi, vi ha rinunciato non considerandolo proporzionato. Una procedura di autorizzazione efficace necessiterebbe di infrastrutture importanti e costose. 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 prescrive una simile autorizzazione.

2.5 Trasferimento dell'immobile o di azioni della società

La Commissione si è interessata alle conseguenze del trasferimento dell'immobile o di azioni della società sul diritto di godimento del consumatore.

Per quanto concerne il trasferimento dell'immobile, essa ha constatato che il diritto di godimento del compratore è preservato se esso si fonda su una proprietà o su un diritto reale limitato iscritto nel registro fondiario. La situazione è più delicata se il diritto di godimento è di natura contrattuale, poiché esso non è opponibile al terzo acquirente. Tuttavia, se il contratto di godimento a tempo parziale si qualifica come

¹³ Basler Kommentar – Schmidlin/Kramer, n. 5 ad Allgemeine Erläuterungen zu Art. 12–15 CO; Zürcher Kommentar-Schönenberger/Jäggi, n. 12 ad art. 13 CO, n. 18 ad art. 14–15 CO.

¹⁴ Zürcher Kommentar-Schönenberger/Jäggi, n. 417 ad art. 1 CO.

contratto di locazione, ciò che sarà frequentemente il caso, saranno applicabili gli articoli 261–261b CO che disciplinano le conseguenze del cambiamento di proprietario e il contratto di locazione passerà al nuovo acquirente insieme alla proprietà dell'immobile. Nel caso di diritti reali limitati e di contratti di locazione, vi è tuttavia un'eccezione in caso di vendita all'incanto nel quadro di una procedura di esecuzione forzata¹⁵.

In caso di trasferimento della maggioranza delle azioni della società, i diritti di godimento a tempo parziale del consumatore non sono toccati. La società rimane tenuta a cedere al consumatore l'uso dell'immobile.

Da quanto precede, la Commissione conclude che il diritto vigente offre generalmente una protezione adeguata ai consumatori e che non sono necessarie modifiche legislative per disciplinare le conseguenze del trasferimento dell'immobile o delle azioni della società.

2.6 Procedura di consultazione

Alla procedura di consultazione sull'avamprogetto hanno partecipato 23 Cantoni, 5 partiti politici, il Tribunale federale, 21 organizzazioni e 2 partecipanti non ufficiali¹⁶.

La grande maggioranza dei partecipanti, ossia 18 Cantoni, 3 partiti politici e 17 organizzazioni hanno riconosciuto che esiste un bisogno di legiferare per accrescere la protezione dei consumatori. Sono stati tuttavia sollevati numerosi quesiti e obiezioni, sia dai fautori, sia dagli oppositori dell'avamprogetto. Diverse cerchie consultate hanno giudicato che l'oggetto e il campo d'applicazione della normativa erano troppo vaghi. Alcuni hanno deplorato la costruzione giuridica scelta, ossia norme generali applicabili indipendentemente dalla natura giuridica del diritto di godimento a tempo parziale di un bene immobile (diritto dei contratti, diritto societario o diritti reali). È stato anche criticato il fatto che il disciplinamento non faccia dipendere la validità del contratto dall'osservanza della forma autentica quando la legge lo preveda. Da ultimo, alcuni partecipanti hanno respinto l'introduzione di un diritto di revoca di 14 giorni o hanno per lo meno chiesto che il termine per l'esercizio di detto diritto sia abbreviato. Tra gli altri elementi dell'avamprogetto, i partecipanti alla consultazione hanno inoltre discusso la sanzione da applicare quando il contratto non osserva la forma scritta o non contiene talune indicazioni.

La Commissione ha riesaminato il progetto tenendo conto delle critiche formulate dai partecipanti alla consultazione, ma anche del fatto che il progetto è stato globalmente accolto con favore. Essa ha dunque cercato di migliorare la normativa nel senso voluto dai partecipanti, attenendosi tuttavia al quadro normativo prescelto. La Commissione ha dunque introdotto la riserva a favore della forma autentica e ha previsto che il contratto deve dichiarare salve le eventuali modifiche, in seguito a modifiche statutarie o regolamentari ulteriori, delle indicazioni che contiene. Essa ha

¹⁵ V. art. 142 della legge federale sull'esecuzione e sul fallimento (LF; RS 281.1) e DTF 125 III 123.

¹⁶ Il rapporto sui risultati della consultazione può essere consultato sul sito Internet dell'Ufficio federale di giustizia (<http://www.ofj.admin.ch/bj/it/home/themen/wirtschaft/gesetzgebung/konsumentenschutz.html>).

non operano sempre attraverso il promotore¹⁷, e i diritti di godimento a tempo parziale possono essere alienati anche anni dopo la loro acquisizione. È giustificato quindi includere anche questi contratti di alienazione nel campo d'applicazione della nuova normativa.

Art. 40h Forma e contenuto del contratto

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

Il capoverso 1 enuncia l'esigenza della forma scritta, sempre che non sia necessaria la forma autentica. Di conseguenza, le regole generali del Codice civile (RS 210) e del CO prevalgono quando è richiesta la forma autentica, che è più esigente.

Il capoverso 2 enumera le indicazioni che il contratto deve contenere. Questa norma si applica anche ai contratti fatti in forma autentica. Le indicazioni che il contratto deve contenere sono costituite dalle informazioni precontrattuali previste 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 cui tratta il consumatore, alle quali si può rispondere secondo gli articoli 32 segg. CO senza che debbano obbligatoriamente essere menzionate nel contratto.

Nel progetto vengono aggiunti i seguenti elementi che sono prescritti anche nella direttiva:

- periodo durante il quale il consumatore può esercitare il diritto, durata del contratto e data d'inizio dell'esercizio del diritto. Questi 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 sul contenuto del contratto, 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. Le spese legate all'utilizzazione dell'immobile sono le spese accessorie di cui alla lettera i. I servizi offerti rinviano alle strutture comuni a disposizione di cui alla lettera e in fine. L'offerente può fatturare al consumatore prestazioni complementari fornite in un secondo tempo, basate su un accordo tra le parti.

Una minoranza (Thanei, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer) auspica che l'esclusione si applichi a tutte le «altre spese», senza specificare che queste ultime

¹⁷ La pagina della «Organisation du temps partiel en Europe (OTE)», http://www.ote-info.com/fr/medianews/body_holiday_chain2.html mostra come funziona il timesharing.

devono essere in relazione con il godimento e con le prestazioni previste nel contratto. Questa formulazione generale è volta a evitare che eventuali spese non pertinenti all'utilizzazione o alle prestazioni offerte siano successivamente addebitate al consumatore in modo unilaterale. Una modifica contrattuale convenuta di comune intesa rimane sempre possibile anche in questo caso;

- 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 per stabilire le circostanze della conclusione del contratto.

Quale logica conseguenza della sua proposta di non prevedere un diritto di revoca (cfr. commento all'art. 40*i*), una minoranza (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan) propone di stralciare il capoverso 2 lettera l.

Il capoverso 3 disciplina il caso in cui l'utilizzazione a tempo parziale si fonda sul diritto societario o su diritti reali. Le informazioni imposte dal capoverso 2 come contenuto del contratto possono corrispondere a clausole statutarie o a disposizioni del regolamento di proprietà. Il consumatore riceve dunque un contratto le cui clausole possono divenire caduche in seguito a successive modifiche degli statuti della società o del regolamento di proprietà. Se questi testi vengono modificati, deve essere modificato di conseguenza anche il contratto. Il capoverso 3 prevede dunque che il contratto debba dichiarare salve le possibili modifiche delle indicazioni in seguito a modifiche statutarie o regolamentari. Il consumatore deve inoltre essere informato delle condizioni secondo cui le clausole statutarie o il regolamento di proprietà possono essere modificati.

In vista di un eventuale esercizio del diritto di revoca, il capoverso 4 prevede che il consumatore riceva una copia scritta e datata del contratto.

Il capoverso 5 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 comporta sempre la nullità, che interviene soltanto se ne mancano talune ben precise. Si tratta 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 revoca (lett. l) e della data e del luogo della firma del contratto (lett. m). Considerate le diverse persone (rappresentante, proprietario, intermediario 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 sono particolarmente importanti. Gli abusi constatati riguardano spesso proprio questi punti. L'informazione sul diritto di revoca è essenziale affinché il consumatore possa esercitarlo (cfr. commento all'art. 40*i* sul diritto di revoca). 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. Se nel contratto mancano le indicazioni relative alle prestazioni offerte, 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.

Secondo il capoverso 6, i contratti di permuta o di 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 previste dalla direttiva (art. 5)¹⁸. Il consumatore correttamente 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 hanno optato per un termine di 14 giorni¹⁹.

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 secondo trattino). In nessun caso il termine può superare tre mesi e dieci giorni (art. 5 cpv. 1 terzo trattino). Il consumatore che revoca il contratto deve risarcire soltanto i costi legati alla stipulazione del contratto o alla revoca. Questa limitazione rende impossibile svuotare di senso il 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 con cognizione di causa.

L'articolo 40i capoverso 1 CO prevede il diritto di revoca quale principale misura di protezione del consumatore. Con 11 voti contro 9, la Commissione ha fissato un termine di revoca di dieci giorni. Entro tale lasso di tempo, il consumatore ha la possibilità di esaminare l'offerta sottopostagli. Questo termine di revoca di dieci giorni, più lungo rispetto ad altri ambiti del diritto contrattuale svizzero (sette giorni per i contratti a domicilio, la mediazione matrimoniale e il credito al consumo), ha lo scopo di tener conto della particolare situazione in cui si può trovare il consumatore al momento della stipulazione del contratto (p. es. firma sul luogo di vacanza). Esso è inoltre conforme al diritto europeo.

Una minoranza della Commissione (Garbani, Aeschbacher, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer) auspica un termine di revoca di 14 giorni, come lo prevedeva l'avamprogetto messo in consultazione. Essa ritiene che in questo settore un termine più lungo

¹⁸ 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.

¹⁹ Cfr. il rapporto della Commissione, pag. 13.

si giustifichi poiché generalmente si tratta di importi elevati e il consumatore necessita di tempo per revocare il contratto, in particolare se quest'ultimo è concluso sul luogo di vacanza.

Il progetto diverge dalla direttiva per il fatto che fa decorrere il termine dal ricevimento di una copia scritta del contratto (cpv. 1). Il consumatore dispone così di un documento che può esaminare. Non è previsto un termine massimo per l'esercizio del diritto di revoca; a tal proposito dovrebbe bastare il divieto dell'abuso del diritto. Il diritto svizzero contempla già questo sistema, più severo di quello della direttiva (art. 40e cpv. 2 CO; art. 16 cpv. 2 della legge federale sul credito al consumo; LCC; RS 221.214.1). In questo modo si impedisce che un offerente 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. Il primo periodo prevede l'applicazione dell'articolo 40f CO, applicabile 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 prestazioni già fornite dal promotore²⁰. 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; si tratta, nella fattispecie, di un esempio chiarificatore²¹. Al riguardo, il progetto si spinge oltre la direttiva europea.

Secondo un'altra minoranza (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan) (cfr. art. 40h cpv. 2 lett. 1 CO; 40i OR; 3a cpv. 1 lett. i LCSL) non dev'essere previsto un diritto di revoca. A suo parere, tale diritto non sarebbe necessario perché il progetto prevede un disciplinamento dettagliato del contratto che assicura già la protezione del consumatore. Non vi sarebbe dunque da temere che le conseguenze di un simile contratto non siano note e troverebbe applicazione il principio del rispetto dei contratti. La Commissione ha respinto questa proposta con 18 voti contro 3 poiché toglierebbe al progetto il suo asse portante. La maggioranza fa inoltre osservare che questa protezione particolare è offerta al consumatore anche in altri contratti dello stesso genere (contratti a domicilio, mediazione matrimoniale e credito al consumo).

Art. 40i^{bis} Diritto di rinuncia

Una minoranza della Commissione (Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer) propone di introdurre nel progetto una durata iniziale massima del contratto di tre anni. A titolo sussidiario, una seconda minoranza (Thanei, Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer) ritiene più opportuno fissare tale durata massima a cinque anni. Un contratto di godimento a tempo parziale potrebbe dunque essere concluso la prima volta soltanto per una durata iniziale massima di tre o di cinque anni. Al termine di questo periodo, il

²⁰ 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.

²¹ 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, pag. 261, dove si parla di una «quota alle spese generali».

consumatore potrà decidere di impegnarsi per un tempo più lungo o rinunciare al contratto. Questa soluzione ha il vantaggio di permettere al consumatore di prendere una decisione definitiva avendo concretamente messo alla prova l'offerta del promotore. La protezione del consumatore ne esce rafforzata.

La maggioranza della Commissione constata che una durata iniziale massima è uno strumento sconosciuto nel diritto svizzero e in quello europeo del consumo. Sottolinea che l'introduzione di una simile durata rappresenta un onere gravoso per il promotore che ha rispettato i suoi obblighi di informazione e non ha tenuto comportamenti abusivi, indipendentemente dal fatto che la durata sia fissata a tre o a cinque anni. La maggioranza rileva inoltre che le cerchie interessate si oppongono al diritto di rinuncia, che sarebbe gravido di conseguenze soprattutto sui costi e sugli investimenti immobiliari.

Art. 40j Pagamento

Questa disposizione riprende l'articolo 6 della direttiva. Si tratta di una misura necessaria se si vuole che il diritto di revoca non rimanga 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 violazione del divieto di versare acconti. La maggior parte di essi ha previsto una multa²².

La disposizione viene parimenti integrata nella LCSl (art. 3a cpv. 3), rendendo applicabile le sanzioni previste dall'articolo 23 LCSl.

Art. 40k Risoluzione di contratti di credito

Questa disposizione riprende 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 dal contratto che è servito a finanziare l'acquisizione.

Il credito può essere accordato dal promotore. Può però provenire anche da un terzo e in questo caso il credito è annullato a condizione che vi sia un accordo fra il terzo e il promotore che preveda la concessione di prestiti ai clienti del promotore.

Il capoverso 2 prevede l'applicazione del primo periodo dell'articolo 16 capoverso 3 LCC. Il consumatore non dovrà così pagare interessi 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

L'articolo 3 della direttiva sui diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili impone al fornitore di redigere un prospetto con determinati contenuti e di consegnarlo a ogni persona che lo richieda. Nel diritto svizzero, le fasi precontrattuali

²² Rapporto della Commissione, pag. 15.

(segnatamente la pubblicità) sono disciplinate nella LCSl²³. Benché l'articolo 3 della legge federale concernente i viaggi «tutto compreso» (RS 944.3) preveda che le indicazioni contenute nei prospetti sono vincolanti, non sussiste tuttavia l'obbligo di pubblicare un prospetto con determinati contenuti.

Il progetto prevede di disciplinare nella LCSl l'informazione del consumatore prima della conclusione del contratto. Una disposizione specifica mediante i contratti concernenti l'acquisizione di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili è così introdotta nella presente legge (art. 3a). L'informazione al consumatore al momento della conclusione del contratto è disciplinata nel diritto dei contratti (art. 40h CO). Va rilevato che il vigente articolo 10 capoverso 1 lettera s dell'ordinanza 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 precisare a quali prestazioni il prezzo corrisponde. In tal modo sono comprese la maggior parte delle indicazioni previste nell'allegato alla direttiva. Nel nuovo articolo 3a LCSl sono riprese tutte le indicazioni dell'allegato e trovano applicazione le sanzioni penali previste nell'articolo 23 LCSl²⁴. Poiché l'articolo 3a capoverso 1 lettera i LCSl corrisponde all'articolo 40h capoverso 2 lettera 1 CO, secondo la minoranza (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan) contraria al diritto di revoca, esso andrebbe abrogato.

La disposizione LCSl proposta riprende le informazioni previste dalla direttiva, fatte salve poche eccezioni di cui tratteremo qui di seguito.

L'informazione sull'esercizio dei diritti di godimento a tempo parziale (lett. b dell'allegato alla direttiva) non è stata ripresa. In merito alla costituzione dei diritti va osservato che il consumatore ottiene il diritto di godimento con la conclusione del contratto.

Sembra inoltre sproporzionato esigere dal promotore un'informazione al consumatore che contempili le modalità dell'esercizio dei diritti di godimento a tempo parziale in tutti gli Stati in cui si trovano gli immobili. Ciò sarebbe 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. Egli è più che altro interessato a esercitare i suoi diritti senza ostacoli. Ed è compito del fornitore 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 allacciamenti (lett. d n. 4 dell'allegato alla direttiva). Essa rientra nelle informazioni generali sullo stato di avanzamento dei lavori di costruzione e non necessita pertanto di una menzione particolare.

Secondo la direttiva (lett. g dell'allegato), il fornitore 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 sulle prestazioni del fornitore (beni immobili interessati, servizi e strutture comuni). Su questa base può già paragonare le differenti offerte e optare per quella che meglio gli conviene. Appaiono quindi superflue le informazioni supplementari

²³ Cfr. art. 3 lett. k–m LCSl

²⁴ La maggior parte degli Stati membri prevede una multa quale sanzione per la non osservanza dell'obbligo di consegnare un documento informativo; cfr. rapporto della Commissione, pag. 11.

