

DIRETTIVA 94/47/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO
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

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 100 A,

vista la proposta della Commissione ⁽¹⁾,

visto il parere del Comitato economico e sociale ⁽²⁾,

deliberando in conformità della procedura di cui all'articolo 189 B del trattato ⁽³⁾,

membri, di contratti di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili né le basi giuridiche di detti contratti ;

1. considerando che le disparità tra legislazioni nazionali in materia di contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili sono tali da comportare ostacoli al buon funzionamento del mercato interno, distorsioni di concorrenza e barriere fra i mercati nazionali ;

2. considerando che la presente direttiva è volta a creare una base minima di norme comuni in materia che consentano di garantire il buon funzionamento del mercato interno e, in tal modo, la tutela degli acquirenti ; che è sufficiente che tali norme riguardino le transazioni contrattuali soltanto negli aspetti relativi all'informazione sugli elementi costitutivi del contratto, le modalità della trasmissione di tale informazione, le procedure e modalità di risoluzione e di recesso ; che lo strumento adeguato per raggiungere il suddetto obiettivo è costituito da una direttiva ; che pertanto la presente direttiva rispetta il principio di sussidiarietà ;

3. considerando che la natura giuridica dei diritti che formano oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva differisce notevolmente da uno Stato membro all'altro ; che è quindi opportuno riferirsi in modo sintetico a queste diverse legislazioni fornendo una definizione sufficientemente ampia di tali contratti, senza che ciò implichi un'armonizzazione a livello comunitario della natura giuridica dei diritti in questione ;

4. considerando che la presente direttiva non mira a regolamentare le modalità di conclusione, negli Stati

5. considerando che, nella prassi, i contratti concernenti l'acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili differiscono dai contratti di locazione ; che tale differenza si manifesta, tra l'altro, nelle modalità di pagamento ;

6. considerando che si osserva sul mercato che taluni alberghi, residenze alberghiere o altre strutture turistiche residenziali analoghe sono interessati da transazioni contrattuali simili a quelle che hanno reso necessaria la presente direttiva ;

7. considerando che è opportuno evitare indicazioni incomplete, ovvero che possano indurre in errore, nelle informazioni riguardanti in maniera specifica la vendita di diritti di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili ; che tali informazioni devono essere integrate da un documento complementare che deve essere a disposizione di chiunque ne faccia richiesta ; che le informazioni contenute in tale documento complementare devono far parte del contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili ;

8. considerando che, allo scopo di garantire all'acquirente un elevato livello di tutela e date le caratteristiche particolari dei sistemi di utilizzazione a tempo parziale di beni immobili, il contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili deve contenere alcuni elementi minimi ;

9. considerando che per stabilire una protezione efficace degli acquirenti in tale settore è opportuno precisare gli obblighi minimi a carico dei venditori nei confronti degli acquirenti ;

10. considerando che il contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più immobili deve essere redatto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente, oppure nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro di cui egli è cittadino, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità ; che tuttavia lo Stato membro in cui risiede l'acquirente può imporre che il contratto sia redatto nella sua lingua, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità ; che occorre prevedere una traduzione conforme del contratto ai fini dell'espletamento delle necessarie formalità nello Stato membro in cui è situato il bene ;

⁽¹⁾ GU n. C 299 del 5. 11. 1993, pag. 8.

⁽²⁾ GU n. C 108 del 19. 4. 1993, pag. 1.

⁽³⁾ Parere del Parlamento europeo (GU n. C 176 del 28. 6. 1993, pag. 95 e GU n. C 255 del 20. 9. 1993, pag. 70) confermato il 2 dicembre 1993 (GU n. C 342 del 20. 12. 1993, pag. 3), posizione comune del Consiglio del 4 marzo 1994 (GU n. C 137 del 19. 5. 1994, pag. 42), e decisione del Parlamento europeo del 4 maggio 1994 (GU n. C 205 del 25. 7. 1994) ; progetto comune del Comitato di conciliazione del 22 settembre 1994.

11. considerando che, per offrire all'acquirente la possibilità di valutare meglio gli obblighi derivanti dai contratti conclusi ed i diritti relativi, è opportuno concedergli un termine entro il quale egli possa recedere dal contratto senza indicarne le ragioni, tenendo conto del fatto che il bene immobile è spesso situato in uno Stato e sottoposto ad una legislazione diversi da quelli dell'acquirente ;
12. considerando che la richiesta, da parte del venditore, di anticipi di pagamento prima della scadenza del termine entro il quale l'acquirente può recedere dal contratto, può ridurre la tutela dell'acquirente ; che è quindi opportuno vietare gli anticipi prima della scadenza del predetto termine ;
13. considerando che, in caso di risoluzione o di recesso da un contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili il cui prezzo sia interamente o parzialmente coperto da un credito concesso all'acquirente, dal venditore o da terzi sulla base di un accordo concluso tra questi ed il venditore, occorre prevedere che il contratto di credito sia risolto senza applicazione di penali ;
14. considerando che esiste in alcuni casi il rischio di privare il consumatore della tutela concessa dalla presente direttiva, designando il diritto di un paese terzo come diritto applicabile al contratto ; che conseguentemente è opportuno prevedere disposizioni miranti a prevenire tale rischio ;
15. considerando che spetta agli Stati membri emanare provvedimenti volti ad assicurare l'adempimento degli obblighi del venditore,

HANNO ADOTTATO LA PRESENTE DIRETTIVA :

Articolo 1

La presente direttiva ha per oggetto il ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri relative alla tutela degli acquirenti per taluni aspetti dei contratti direttamente o indirettamente riguardanti l'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili.

La presente direttiva verte unicamente sulle disposizioni concernenti gli aspetti delle transazioni contrattuali connessi con :

- l'informazione sugli elementi costitutivi del contratto e le modalità di trasmissione di tale informazione ;
- le procedure e le modalità di risoluzione e di recesso.

Nel rispetto delle norme generali del trattato gli Stati membri mantengono le loro competenze riguardo agli altri aspetti, tra l'altro per la determinazione della natura giuridica dei diritti che formano oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva.

Articolo 2

Ai fini della presente direttiva, si intende per :

- « contratto direttamente o indirettamente riguardante l'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili » (in prosieguo : contratto), un contratto o un insieme di contratti concluso per un periodo di almeno tre anni con il quale direttamente o indirettamente, dietro corrispettivo di una certa somma globale, un diritto reale ovvero un altro diritto vertente sul godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana, è costituito o forma oggetto di un trasferimento o di un impegno di trasferimento ;
- « bene immobile », un immobile o parte di esso, per uso di abitazione, su cui verte il diritto oggetto del contratto ;
- « venditore », la persona fisica o giuridica che, nelle transazioni contemplate dalla presente direttiva e nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o s'impegna a trasferire il diritto oggetto del contratto ;
- « acquirente », la persona fisica a cui, nelle transazioni contemplate dalla presente direttiva, per scopi che si possono considerare estranei alla sua attività professionale, viene trasferito il diritto oggetto del contratto, o a favore della quale è costituito il diritto oggetto del contratto.

Articolo 3

1. Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione disposizioni adeguate affinché il venditore sia tenuto a consegnare ad ogni persona che richieda informazioni sul bene immobile o sui beni immobili un documento a tal fine. Oltre ad una descrizione generale del bene o dei beni, il documento contiene almeno informazioni succinte e precise sugli elementi indicati nell'allegato, lettere da a) a g), i) e l) e indica come si possono ottenere ulteriori informazioni.

2. Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione che tutte le informazioni di cui al paragrafo 1 che devono figurare nel documento ivi citato facciano parte integrante del contratto.

Salvo esplicito accordo delle parti, eventuali modifiche alle informazioni contenute nel documento di cui al paragrafo 1 possono essere determinate solo da circostanze indipendenti dalla volontà del venditore.

Le modifiche apportate alle informazioni devono essere comunicate all'acquirente prima della conclusione del contratto. Il contratto deve indicare esplicitamente tali modifiche.

3. La pubblicità relativa al bene immobile in questione fa riferimento alla possibilità di cui al paragrafo 1 e indica il luogo ove esso può essere richiesto.

Articolo 4

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione :

- che il contratto, che deve obbligatoriamente essere stipulato per iscritto, contenga almeno gli elementi citati nell'allegato,
- che il contratto e il documento di cui all'articolo 3, paragrafo 1 debbano essere redatti nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente oppure, a scelta di quest'ultimo, nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro di cui egli è cittadino, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità. Tuttavia, lo Stato membro in cui risiede l'acquirente può imporre che il contratto sia in ogni caso redatto almeno nella sua lingua o nelle sue lingue, purché si tratti di una delle lingue ufficiali delle Comunità e
- che il venditore debba fornire all'acquirente una traduzione conforme del contratto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui è situato il bene immobile, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità.

Articolo 5

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione i seguenti elementi :

- 1) oltre alle possibilità offerte all'acquirente dalle legislazioni nazionali in materia di inefficacia dei contratti, l'acquirente :
 - ha il diritto di recedere dal contratto stesso, senza indicarne le ragioni, entro dieci giorni civili a decorrere dalla firma del contratto da ambo le parti oppure dalla firma da ambo le parti di un contratto preliminare vincolante. Se il decimo giorno è festivo, il termine è prorogato fino al primo giorno feriale successivo ;
 - se il contratto non contiene le informazioni di cui alle lettere a), b), c), d 1), d 2), h), i), k), l) e m) dell'allegato al momento della firma del contratto da ambo le parti o della firma da ambo le parti di un contratto preliminare vincolante, ha il diritto di recedere dal contratto stesso entro i successivi tre mesi. Se entro detto termine di tre mesi sono fornite le suddette informazioni, da tale momento l'acquirente disporrà del termine indicato nel primo trattino ;
 - se, allo scadere del termine di tre mesi di cui al secondo trattino, non si è avvalso del diritto di recesso e se il contratto non contiene le informazioni di cui alle lettere a), b), c), d 1), d 2), h), i), k), l) e m) dell'allegato, ha il diritto di disporre, a decorrere dal giorno successivo a tale scadenza, del termine previsto al primo trattino.
- 2) Se l'acquirente intende esercitare i diritti di cui al punto 1 esso invia, prima dello scadere del termine, alla persona il cui nome ed indirizzo figurano a tal fine

nel contratto una comunicazione che costituisca un mezzo di prova conformemente alle legislazioni nazionali, secondo le modalità nello stesso previste ai sensi della lettera l) dell'allegato. Il termine si considera rispettato ogniqualvolta la comunicazione di cui sopra, sempreché avvenuta per iscritto, venga inviata entro e non oltre la scadenza del termine stesso.

- 3) Se esercita il diritto di cui al punto 1, primo trattino, l'acquirente è tenuto a rimborsare se del caso solo le spese che, conformemente alle legislazioni nazionali, vengono sostenute per la stipulazione del contratto e il recesso e che corrispondono ad atti da espletare tassativamente prima dello scadere del periodo di cui al punto 1, primo trattino. Le suddette spese devono essere espressamente menzionate nel contratto.
- 4) Se esercita il diritto previsto nel punto 1, secondo trattino, l'acquirente non è tenuto ad alcun rimborso.

Articolo 6

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione misure intese a vietare il versamento di acconti da parte dell'acquirente prima della fine del periodo di esercizio del diritto di recesso.

Articolo 7

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione che :

- se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito, concesso dal venditore, o
- se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito concesso all'acquirente da terzi in base ad un accordo tra questi e il venditore,

il contratto di credito sia risolto di diritto, senza alcuna penale, qualora l'acquirente eserciti il diritto di risoluzione o di recesso di cui all'articolo 5.

Gli Stati membri stabiliscono le modalità di risoluzione del contratto di credito.

Articolo 8

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione che un'eventuale clausola secondo cui l'acquirente rinuncia ai benefici dei diritti previsti dalla presente direttiva o secondo cui il venditore è esentato dalle responsabilità derivanti dalla presente direttiva, non vincoli l'acquirente, alle condizioni stabilite dalla legislazione nazionale.

Articolo 9

Gli Stati membri prendono le misure necessarie affinché, indipendentemente dalla legislazione applicabile, l'acquirente non sia privato della tutela accordata dalla presente direttiva, se il bene immobile è situato nel territorio di uno Stato membro.

Articolo 10

Gli Stati membri definiscono nella loro legislazione i mezzi da attuare in caso di inosservanza delle disposizioni della presente direttiva.

Articolo 11

La presente direttiva non osta a che gli Stati membri adottino o mantengano in vigore disposizioni più favorevoli in materia di tutela dell'acquirente nel settore da essa disciplinato, nel rispetto degli obblighi derivanti dal trattato.

Articolo 12

1. Gli Stati membri mettono in vigore le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi alla presente direttiva entro trenta mesi dalla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale delle Comunità europee*. Essi ne informano immediatamente la Commissione.

Quando gli Stati membri adottano tali disposizioni, queste contengono un riferimento alla presente direttiva o sono corredate di un siffatto riferimento all'atto della pubblicazione ufficiale. Le modalità del riferimento sono decise dagli Stati membri.

2. Gli Stati membri comunicano alla Commissione il testo delle disposizioni di diritto interno che essi adottano nel settore disciplinato dalla presente direttiva.

Articolo 13

Gli Stati membri sono destinatari della presente direttiva.

Fatto a Strasburgo, addì 26 ottobre 1994.

Per il Parlamento europeo

Il Presidente

K. HÄNSCH

Per il Consiglio

Il Presidente

J. EEKHOFF

*ALLEGATO***Elementi minimi che deve contenere il contratto di cui all'articolo 4**

- a) L'identità e il domicilio delle parti, con indicazione esatta della qualità giuridica del venditore al momento della conclusione del contratto, nonché dell'identità e del domicilio del proprietario;
 - b) la natura esatta del diritto oggetto del contratto e una clausola che precisi quali sono le condizioni di esercizio di tale diritto nel territorio dello Stato membro in cui sono situati il bene o i beni e se tali condizioni siano state soddisfatte o, in caso contrario, quali condizioni occorra ancora soddisfare;
 - c) quando il bene è determinato, una descrizione precisa di tale bene e della sua ubicazione;
 - d) qualora il bene immobile sia in costruzione:
 - 1) lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione;
 - 2) una stima ragionevole del termine per il completamento del bene immobile;
 - 3) se si tratta di un bene immobile determinato, il numero della licenza edilizia e il nome e indirizzo completi della o delle autorità competenti in materia;
 - 4) lo stato di avanzamento dei lavori relativi ai servizi comuni che consentono l'agibilità del bene immobile (collegamento alla rete di distribuzione di gas, elettricità, acqua e telefono);
 - 5) le garanzie relative sull'effettiva realizzazione del bene immobile e, in caso di mancato completamento dello stesso, quelle relative al rimborso dei pagamenti effettuati ed eventualmente le modalità d'applicazione di queste garanzie;
 - e) i servizi comuni (luce, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti) cui l'acquirente ha o avrà accesso e le relative condizioni;
 - f) le strutture comuni quali piscina, sauna, ecc., cui l'acquirente ha o avrà eventualmente accesso e, se del caso, le relative condizioni;
 - g) i principi applicabili in materia di manutenzione e riparazione del bene immobile, nonché amministrazione e gestione dello stesso;
 - h) l'indicazione precisa del periodo durante il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato; la data a partire dalla quale l'acquirente potrà esercitare il diritto oggetto del contratto;
 - i) il prezzo che l'acquirente dovrà pagare per l'esercizio del diritto oggetto del contratto; la stima dell'importo che l'acquirente dovrà versare per l'utilizzazione degli impianti e servizi comuni, la base di calcolo dell'importo degli oneri connessi all'occupazione del bene immobile da parte dell'acquirente, degli oneri legali obbligatori (tasse, imposte e diritti) nonché delle spese amministrative accessorie (gestione, manutenzione e riparazione);
 - j) una clausola che menzioni che l'acquisto non comporterà alcuna spesa, onere o obbligo diversi da quelli stabiliti nel contratto;
 - k) la possibilità o meno di partecipare a un sistema di scambio e/o vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i costi eventuali qualora il sistema di scambio e/o di vendita sia organizzato dal venditore, o da un terzo da questi designato nel contratto;
 - l) informazioni sul diritto di risoluzione del contratto e di recesso dal medesimo e l'indicazione della persona alla quale devono essere comunicati un'eventuale risoluzione o un'eventuale recesso, con precisazione altresì della o delle modalità cui è necessario attenersi per detta comunicazione; l'indicazione precisa della natura e dell'importo delle spese che l'acquirente che eserciti il diritto di recesso è tenuto a rimborsare, conformemente all'articolo 5, punto 3 della presente direttiva; eventualmente, informazioni sulle modalità per risolvere il contratto di credito connesso al contratto in caso di risoluzione o di recesso;
 - m) la data e il luogo in cui il contratto viene firmato da ciascuna delle parti.
-