

Decreto Legislativo 9 novembre 1998, n. 427

"Attuazione della direttiva 94/47/CE concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili"

pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 291 del 14 dicembre 1998

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Vista la legge 24 aprile 1998, n. 128, ed in particolare l'articolo 41;

Vista la 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;

Visto l'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri adottata nella riunione del 22 maggio 1998;

Acquisiti i pareri delle competenti commissioni della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 5 novembre 1998;

Sulla proposta dei Ministri per le politiche comunitarie, di grazia e giustizia e dell'industria, del commercio e dell'artigianato, di concerto con i Ministri degli affari esteri e del tesoro, del bilancio e della programmazione economica;

E m a n a
il seguente decreto legislativo:

Art. 1.
Definizioni

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

- a) "contratto": uno o piu' contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o piu' beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana;
- b) "venditore": la persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attivita' professionale, costituisce, trasferisce o promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto; al venditore e' equiparato ai fini dell'applicazione del presente decreto colui che, a qualsiasi titolo, promuove la costituzione, il trasferimento o la promessa di trasferimento del diritto oggetto del

contratto;

c) "acquirente": la persona fisica, che non agisce nell'ambito della sua attivita' professionale, in favore della quale si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto;

d) "bene immobile": un immobile, o parte di esso, per uso di abitazione anche turisticoricettivo, su cui verte il diritto oggetto del contratto.

Art. 2.

Documento informativo

1. Il venditore e' tenuto a consegnare ad ogni persona che richiede informazioni sul bene immobile un documento informativo in cui sono indicati con precisione i seguenti elementi:

a) il diritto oggetto del contratto, con specificazione della natura e delle condizioni di esercizio di tale diritto nello Stato in cui e' situato l'immobile; se tali ultime condizioni sono soddisfatte o, in caso contrario, quali occorre soddisfare;

b) l'identita' ed il domicilio del venditore, con specificazione della sua qualita' giuridica, l'identita' ed il domicilio del proprietario;

c) se l'immobile e' determinato:

1) la descrizione dell'immobile e la sua ubicazione;

2) gli estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turisticoricettiva e, per gli immobili situati all'estero, gli estremi degli atti che garantiscano la loro conformita' alle prescrizioni vigenti in materia;

d) se l'immobile e' in costruzione:

1) gli estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turisticoricettiva e, per gli immobili situati all'estero, gli estremi degli atti che garantiscano la loro conformita' alle prescrizioni vigenti in materia nonche' lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dell'immobile e la data entro la quale e' prevedibile il completamento degli stessi;

2) lo stato di avanzamento dei lavori relativi ai servizi, quali il collegamento alla rete di distribuzione di gas, elettricita', acqua e telefono;

3) in caso di mancato completamento dell'immobile, le garanzie relative al rimborso dei pagamenti gia' effettuati e le modalita' di applicazione di queste garanzie;

e) i servizi comuni ai quali l'acquirente ha o avra' accesso, quali luce, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti, e le relative condizioni di utilizzazione;

f) le strutture comuni alle quali l'acquirente ha o avra' accesso, quali piscina, sauna, ed altre, e le relative condizioni di utilizzazione;

g) le norme applicabili in materia di manutenzione e riparazione dell'immobile, nonche' in materia di amministrazione e gestione dello stesso;

h) il prezzo che l'acquirente dovra' versare per l'esercizio del diritto oggetto del contratto; la stima dell'importo delle spese, a carico dell'acquirente, per l'utilizzazione dei servizi e delle strutture comuni e la base di calcolo dell'importo degli oneri connessi all'occupazione dell'immobile da parte dell'acquirente, delle tasse e imposte, delle spese amministrative accessorie per la gestione, la manutenzione e la riparazione, nonche' le eventuali spese di trascrizione del contratto;

i) informazioni circa il diritto di recesso dal contratto con l'indicazione degli elementi identificativi della persona alla quale deve essere comunicato il recesso stesso, precisando le modalita' della comunicazione e l'importo delle spese che l'acquirente in caso di recesso e' tenuto a rimborsare;

informazioni circa le modalita' per risolvere il contratto di concessione di credito connesso al contratto, in caso di recesso;

l) le modalita' per ottenere ulteriori informazioni.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche quando il venditore offre al pubblico un diritto che attribuisce il godimento su uno o piu' beni immobili sulla base di liste, elenchi, cataloghi o altre forme di comunicazione. In questo caso il documento informativo deve essere consegnato per ciascuno dei beni immobili oggetto dell'offerta.

3. Il venditore non puo' apportare modifiche agli elementi del documento di cui al comma 1, a meno che le stesse non siano dovute a circostanze indipendenti dalla sua volonta'; in tal caso le modifiche devono essere comunicate alla parte interessata prima della conclusione del contratto ed inserite nello stesso. Tuttavia, dopo la consegna del documento informativo, le parti possono accordarsi per modificare il documento stesso.

4. Il documento di cui al comma 1 deve essere redatto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede la persona interessata oppure, a scelta di quest'ultima, nella lingua o in una delle lingue dello Stato di cui la persona stessa e' cittadina, purché si tratti di lingue ufficiali dell'Unione europea.

Art. 3.

Requisiti del contratto

1. Il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullita'; esso e' redatto nella lingua italiana e tradotto 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 di cui egli e' cittadino, purché si tratti di lingue ufficiali dell'Unione europea.

2. Il contratto contiene, oltre a tutti gli elementi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere da a) a i), i seguenti ulteriori elementi:

a) l'identita' ed il domicilio dell'acquirente;

b) il periodo di tempo durante il quale puo' essere esercitato il diritto oggetto del contratto e la data a partire dalla quale l'acquirente puo' esercitare tale diritto;

c) la previsione di una clausola in cui si afferma che l'acquisto non comporta per l'acquirente altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli stabiliti nel contratto;

d) la possibilita' o meno di partecipare ad un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del contratto, nonche' i costi eventuali qualora il sistema di scambio ovvero di vendita sia organizzato dal venditore o da un terzo da questi designato nel contratto;

e) la data ed il luogo in cui il contratto e' firmato da ciascuna delle parti.

3. Il venditore deve fornire all'acquirente la traduzione del contratto nella lingua dello Stato membro in cui e' situato il bene immobile, purché si tratti di una delle lingue ufficiali dell'Unione europea.

Art. 4.

Obblighi specifici del venditore

1. Il venditore utilizza il termine "multiproprieta'" nel documento informativo, nel contratto e nella pubblicita' commerciale relativa al bene immobile soltanto quando il diritto oggetto del contratto e' un diritto reale.

2. La pubblicita' commerciale relativa al bene immobile deve fare riferimento alla possibilita' di ottenere il documento informativo, indicando il luogo in cui lo stesso viene consegnato.

Art. 5.

Diritto di recesso

1. Entro dieci giorni dalla conclusione del contratto l'acquirente puo' recedere dallo stesso senza indicare le ragioni del recesso. In tale caso l'acquirente non e' tenuto a pagare alcuna penalita' e deve rimborsare al venditore solo le spese sostenute e documentate per la conclusione del contratto e di cui e' fatta menzione nello stesso, purché si tratti di spese relative ad atti da espletare tassativamente prima dello scadere del periodo di recesso.

2. Se il contratto non contiene uno degli elementi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b), c), d), n. 1), h), i), ed all'articolo 3, comma 2, lettere b) e d), e non contiene la data di cui all'articolo 3, comma 2, lettera e), l'acquirente puo' recedere dallo stesso entro tre mesi dalla conclusione. In tale caso l'acquirente non e' tenuto ad alcuna penalita' ne' ad alcun rimborso.

3. Se entro tre mesi dalla conclusione del contratto sono comunicati gli elementi di cui al comma 2, l'acquirente puo' esercitare il diritto di recesso alle condizioni di cui al comma 1, ed il termine di dieci giorni decorre dalla data di ricezione dellacomunicazione degli elementi stessi.

4. Se l'acquirente non esercita il diritto di recesso di cui al comma 2 ed il venditore non effettua la comunicazione di cui al comma 3, l'acquirente puo' esercitare il diritto di recesso alle condizioni di cui al comma 1, ed il termine di dieci giorni decorre dal giorno successivo alla scadenza dei tre mesi dalla conclusione del contratto.

5. Il diritto di recesso si esercita dandone comunicazione alla persona indicata nel contratto e, in mancanza, al venditore. La comunicazione deve essere sottoscritta dall'acquirente e deve essere inviata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine previsto. Essa' puo' essere inviata, entro lo stesso termine, anche mediante telegramma, telex e facsimile, a condizione che sia confermata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro le 48 ore successive.

Art. 6.

Divieto di acconti

1. E' fatto divieto al venditore di esigere o ricevere dall'acquirente il versamento di somme di danaro a titolo di anticipo, di acconto o di caparra, fino alla scadenza dei termini concessi per l'esercizio del diritto di recesso di cui all'articolo 5.

Art. 7.

Obbligo della fidejussione

1. Il venditore e' obbligato a prestare fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione del bene immobile. Della fidejussione deve farsi menzione nel contratto, a pena di nullita'.

2. La garanzia di cui al comma 1 non puo' imporre all'acquirente la preventiva escussione del venditore.

Art. 8.

Risoluzione del contratto di concessione di credito

1. Il contratto di concessione di credito erogato dal venditore o da un terzo in base ad un accordo tra questi ed il venditore, sottoscritto dall'acquirente per il pagamento del prezzo o di una parte di esso, si risolve di diritto, senza il pagamento di alcuna penale, qualora l'acquirente abbia esercitato il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 5.

Art. 9.

Nullita' di clausole contrattuali o patti aggiunti

1. Sono nulli le clausole contrattuali o i patti aggiunti di rinuncia dell'acquirente ai diritti previsti dal presente decreto legislativo o di limitazione delle responsabilita' previste a carico el venditore.

Art. 10.

Competenza territoriale inderogabile

1. Per le controversie derivanti dall'applicazione del presente decreto legislativo la competenza territoriale inderogabile e' del giudice del luogo di residenza o di domicilio dell'acquirente, se ubicati nel territorio dello Stato.

Art. 11.

Diritti dell'acquirente nel caso di applicazione di legge straniera

1. Ove le parti abbiano scelto di applicare al contratto una legislazione diversa da quella italiana, all'acquirente devono comunque essere riconosciute le condizioni di tutela previste dal presente decreto legislativo allorquando l'immobile oggetto del contratto sia situato nel territorio dello Stato.

Art. 12.

S a n z i o n i

1. Salvo che il fatto costituisca reato, il venditore che contravviene alle norme di cui agli articoli 2, comma 1, lettere d), n. 2) e n. 3, e), f), g), 3, comma 3, 4 e 6 e' punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire un milione a lire sei milioni.

2. Si applica la sanzione amministrativa accessoria della sospensione dall'esercizio dell'attivita' da quindici giorni a tre mesi al venditore che abbia commesso una ripetuta violazione delle disposizioni di cui al comma 1.

3. Ai fini dell'accertamento dell'infrazione e dell'applicazione della sanzione si applica l'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 15 gennaio 1992, n. 50.

Art. 13.

Entrata in vigore

1. Il presente decreto legislativo entra in vigore sessanta giorni dopo la sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana