



## Multiproprietà: nuove norme a tutela dei consumatori

**Il Parlamento ha adottato una direttiva volta rafforzare la tutela dei consumatori mediante il ravvicinamento delle norme nazionali relative a taluni aspetti della commercializzazione, vendita e rivendita della partecipazione a una multiproprietà e a prodotti per le vacanze di lungo termine. A tale fine fissa una serie di garanzie riguardo alle informazioni da fornire prima della firma dei contratti, alla lingua da usare, al diritto di recesso senza costi e al divieto di pagamenti anticipati.**

Sulla base di un maxi-emendamento negoziato dal relatore Toine **MANDERS** (ALDE/ADLE, NL) con il Consiglio, il Parlamento ha adottato - con 674 voti favorevoli, 16 contrari e 10 astensioni - una direttiva che ha lo scopo di contribuire al buon funzionamento del mercato interno e realizzare un elevato livello di protezione dei consumatori nel mercato della multiproprietà, un settore in cui le controversie assumono spesso un carattere transfrontaliero. Per raggiungere questo obiettivo prevede di ravvicinare le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri riguardanti alcuni aspetti della commercializzazione, vendita e rivendita della partecipazione a una multiproprietà e dei prodotti per le vacanze di lungo termine, nonché dello scambio della partecipazione a una multiproprietà. Gli Stati membri dovranno adottare tutte le misure necessarie all'applicazione della direttiva entro due anni dalla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'UE.

Il **contratto di multiproprietà** è definito dalla direttiva come «un contratto di più di un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di utilizzare uno o più alloggi di pernottamento per più di un periodo di occupazione». Un contratto relativo a un **"prodotto per le vacanze di lungo termine"** è, invece, un contratto della durata di più di un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri benefici riguardanti un alloggio, preso di per sé o insieme al viaggio o ad altri servizi.

### **Pubblicità e informazione precontrattuale**

Gli Stati membri dovranno garantire che ogni **pubblicità** indichi la possibilità di ottenere le informazioni precontrattuali stabilite dalla direttiva stessa, nonché il modo in cui ottenerle. Inoltre, se un contratto di multiproprietà, un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine o un contratto di rivendita o di scambio è offerto di persona a un consumatore nel corso di una promozione o di un'iniziativa di vendita, l'operatore dovrà indicare chiaramente nell'invito lo scopo commerciale e la natura dell'evento. Una partecipazione a una multiproprietà o un prodotto per le vacanze di lungo termine, poi, non potranno essere commercializzati o venduti come se fossero un investimento.

Con un certo anticipo prima che il consumatore sarà vincolato da un contratto o da un'offerta, l'operatore dovrà fornirgli, in maniera chiara e comprensibile, accurate e **sufficienti informazioni** mediante formulari informativi standard stabiliti dalla direttiva

stessa. Queste informazioni dovranno inoltre essere fornite, gratuitamente, su supporto cartaceo o con altri supporti durevoli facilmente accessibili al consumatore. Gli Stati membri dovranno poi garantire che tali informazioni siano redatte nella lingua o nelle lingue dello Stato membro in cui risiede il consumatore oppure, a sua scelta, in quella/e dello Stato membro di cui ha la cittadinanza, purché si tratti di una lingua ufficiale dell'UE.

## La scelta della lingua dei contratti

Le disposizioni previste riguardo alla lingua nella quale devono essere fornite le informazioni precontrattuali valgono anche per i contratti. In aggiunta, però, lo Stato membro in cui risiede il consumatore può imporre che il contratto sia fornito in ogni caso nella sua o nelle sue lingue, sempre che siano lingue ufficiali dell'UE. Nel caso di un contratto di multiproprietà riguardante un bene immobile specifico, può anche richiedere all'operatore di fornire una traduzione certificata conforme del contratto nella lingua o nelle lingue dello Stato membro in cui è situata la proprietà, purché sia una lingua ufficiale dell'UE. Inoltre, lo Stato membro in cui l'operatore realizza la vendita può richiedere che il contratto sia stilato in tutti i casi nella sua o nelle sue lingue.

## Diritto di recesso entro 14 giorni e senza costi per i consumatori

Oltre ai mezzi di ricorso a disposizione del consumatore in base alla legislazione nazionale in caso di violazione delle disposizioni della direttiva, gli Stati membri dovranno garantire ai consumatori **un periodo di 14 giorni** per recedere «senza fornire spiegazioni» da un contratto di multiproprietà, relativo a prodotto per le vacanze di lungo termine, di rivendita o di scambio. Tale periodo di recesso dovrà iniziare dal giorno della conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante, oppure dal giorno in cui il consumatore riceve il contratto o qualsiasi contratto preliminare vincolante, se tale giorno è successivo alla data suddetta.

Il contratto, peraltro, dovrà includere un **formulario standard** di recesso il cui modello è definito dalla direttiva stessa, affinché il consumatore sia agevolato a esercitare tale diritto. Qualora il contratto non includesse tale formulario, il periodo di recesso scadrà dopo un anno e quattordici giorni. La direttiva prevede inoltre il diritto di recesso entro tre mesi e quattordici giorni nel caso in cui le informazioni precontrattuali non siano state fornite al consumatore per iscritto, su carta o un altro supporto durevole. Gli Stati membri, poi, dovranno prevedere sanzioni appropriate qualora, a periodo di recesso scaduto, l'operatore non abbia ottemperato ai requisiti in materia di informazione stabiliti dalla direttiva.

Prima della conclusione del contratto, l'operatore dovrà attirare esplicitamente l'attenzione del consumatore sull'esistenza del diritto di recesso, sulla durata del periodo di recesso, nonché sul divieto di effettuare pagamenti anticipati durante il periodo di recesso. Le clausole contrattuali corrispondenti dovranno essere **firmate separatamente** dal consumatore. L'esercizio del diritto di recesso da parte del consumatore nelle modalità stabilite dalla direttiva, pone fine all'obbligo delle parti di eseguire il contratto. Il consumatore, inoltre, non dovrà sostenere nessun costo e non dovrà essere responsabile del valore corrispondente all'eventuale servizio reso fino al momento del recesso.

## Vietati i pagamenti anticipati

Gli Stati membri dovranno garantire che per i contratti di multiproprietà e di prodotti per vacanze di lungo termine e di scambio «sia **vietato qualunque pagamento anticipato**, fornitura di garanzie, imputazione di denaro su un conto, riconoscimento esplicito di debito od ogni altro onere per un consumatore a favore dell'operatore o di un terzo prima della fine del periodo durante il quale il consumatore può esercitare il diritto di recesso». Sarà inoltre vietato qualunque pagamento anticipato, fornitura di garanzie, imputazione di denaro su un conto, riconoscimento esplicito di debito od ogni altro onere per un consumatore a favore dell'operatore o di un terzo per la rivendita prima che la vendita abbia effettivamente avuto luogo o che il contratto di rivendita sia terminato in altro modo.

Come richiesto dai deputati, per i contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine il pagamento dovrà avvenire mediante un sistema di **pagamenti scaglionati**. I pagamenti, comprese le quote di affilia-

zione, dovranno essere ripartiti in rate annuali dello stesso valore. L'operatore, inoltre, dovrà inviare una richiesta scritta di pagamento, su carta o un altro supporto durevole, con un anticipo di almeno 14 giorni civili rispetto alla data di esigibilità. A partire dalla seconda rata, peraltro, il consumatore potrà rescindere unilateralmente il contratto senza incorrere in alcuna sanzione, comunicando le sue intenzioni all'operatore entro 14 giorni dalla ricezione della richiesta di pagamento per ciascuna rata.

## **Risoluzione automatica e senza costi dei contratti accessori**

Quelli "accessori" sono dei contratti attraverso i quali i consumatori acquistano servizi relativi a contratti di partecipazione a una multiproprietà od a un prodotto per le vacanze di lungo termine. Tali servizi sono forniti dall'operatore o da un terzo sulla base di un accordo tra l'operatore stesso e il terzo. La direttiva impone agli Stati membri di garantire che l'esercizio da parte del consumatore del diritto di recesso dal contratto relativo a una partecipazione a una multiproprietà o a un prodotto per le vacanze di lungo termine «comporti automaticamente e senza alcun costo per il consumatore la risoluzione di tutti i contratti di scambio ad esso accessori e di qualsiasi altro contratto accessorio». Se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito concesso al consumatore dall'operatore o da un terzo in base a un accordo fra il terzo e l'operatore, il contratto di credito dovrà essere revocato senza costi per il consumatore quando il consumatore esercita il diritto di recesso. Gli Stati membri dovranno stabilire norme dettagliate per la risoluzione di tali contratti.

## **Codici di condotta e ricorsi extragiudiziali**

Gli Stati membri dovranno adottare le misure appropriate per informare i consumatori delle leggi nazionali di recepimento della direttiva e, se del caso, incoraggiare gli operatori a informare i consumatori dei propri codici di condotta. La Commissione, d'altro lato, dovrà incoraggiare le organizzazioni professionali a stilare codici di condotta a livello comunitario volti a agevolare l'applicazione della direttiva. Infine, a livello nazionale andrà incoraggiata l'elaborazione di procedure adeguate ed efficaci di reclamo e di ricorso extragiudiziali per la risoluzione delle dispute di consumo nel quadro della direttiva. Gli operatori e le loro organizzazioni settoriali, inoltre, dovranno essere stimolati a informare i consumatori in merito a questa possibilità.

Toine **MANDERS** (ALDE/ADLE, NL)

*Relazione sulla proposta di direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio sulla tutela dei consumatori per quanto riguarda alcuni aspetti della multiproprietà, dei prodotti per le vacanze di lungo termine, della rivendita e dello scambio*

*Procedura: Codecisione, prima lettura*

*Dibattito: 22.10.2008*

*Votazione: 22.10.2008*

## **Contattare :**

**Federico ROSSETTO**

E-mail: [stampa-IT@europarl.europa.eu](mailto:stampa-IT@europarl.europa.eu)

BXL: (32-2) 28 40955

STR: (33-3) 881 74133

PORT: (32) 498 98 33 23