

**Parere del Comitato economico e sociale europeo in merito alla 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**

COM(2007) 303 def. — 2007/0113 (COD)

(2008/C 44/06)

Il Consiglio, in data 28 giugno 2007, ha deciso, conformemente al disposto dell'articolo 95 del Trattato che istituisce la Comunità europea, di consultare il Comitato economico e sociale europeo in merito alla proposta di cui sopra.

La sezione specializzata Mercato unico, produzione e consumo, incaricata di preparare i lavori in materia, ha formulato il proprio parere in data 4 ottobre 2007, sulla base del progetto predisposto dal relatore PEGADO LIZ.

Il Comitato economico e sociale europeo, in data 24 ottobre 2007, nel corso della 439ª sessione plenaria, ha adottato il seguente parere con 129 voti favorevoli, 3 voti contrari e 1 astensione.

## 1. Sintesi del parere

1.1. Il Comitato economico e sociale europeo, nel solco dei pareri sul *Libro verde — Revisione dell'acquis relativo ai consumatori* <sup>(1)</sup> e sulla comunicazione della Commissione relativa all'attuazione della direttiva in materia di contratti a distanza <sup>(2)</sup>, sostiene l'iniziativa della Commissione di procedere a una revisione della direttiva 94/47/CE <sup>(3)</sup> del 26 ottobre 1994 nelle modalità in cui è proposta <sup>(4)</sup>, con le osservazioni e le raccomandazioni che vengono espresse in questo documento.

1.2. Il Comitato concorda in generale sul piano della sostanza con la proposta della Commissione per quanto riguarda l'estensione del suo ambito di applicazione, la definizione e la tipizzazione dei nuovi prodotti, il rafforzamento degli obblighi di informazione precontrattuale e contrattuale e l'uniformazione del periodo di recesso e il divieto di qualsiasi pagamento, a qualsiasi titolo, durante questo periodo.

1.3. Pur concordando con il ravvicinamento minimo invocato nella proposta, che lascia agli Stati membri un margine d'intervento più ampio per tutelare i consumatori, in ossequio ai principi del Trattato, il Comitato ritiene che, per la natura sui generis del diritto in questione e per le profonde differenze esistenti tra gli Stati membri nella definizione e nella caratterizzazione della sua natura giuridica plurima, con conseguenze nettamente distinte nei vari regimi giuridici nazionali, specie con riferimento alla durata minima e massima, all'annullamento o alla nullità, alla risoluzione o rescissione dei contratti, se esiste un campo in cui un'armonizzazione massima sarebbe giustificata, nell'ottica della Commissione, come risulta dal Libro verde sull'*acquis* comunitario, sarebbe precisamente questo.

<sup>(1)</sup> GU C 256 del 27.10.2007 (relatore: ADAMS).

<sup>(2)</sup> GU C 175 del 27.7.2007 (relatore: PEGADO LIZ).

<sup>(3)</sup> 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, GU L 280 del 29.10.1994, pag. 83. Parere CESE: GU C 108 del 19.4.1993, pag. 1.

<sup>(4)</sup> 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 (COM(2007) 303 def. del 7.6.2007).

1.4. Il Comitato dissente quindi dalla Commissione quando essa, pur riconoscendo che la maggioranza dei problemi che nascono in questo settore è con frequenza di natura transfrontaliera e, di conseguenza, che la rispettiva soluzione non può essere trovata in modo adeguato dagli Stati membri singolarmente, date le disparità nelle legislazioni nazionali, alla fine definisce soltanto alcuni aspetti relativi a tali diritti, lasciando ancora una volta al libero arbitrio degli Stati membri un insieme di situazioni che modifica solo impercettibilmente lo stato attuale dei problemi elencati.

1.5. Pertanto il Comitato, nonostante sia d'accordo con l'adozione di un sistema di armonizzazione minima, ritiene, come anche altre istituzioni comunitarie <sup>(5)</sup>, che il livello delle misure di tutela dei diritti dei consumatori sia troppo basso, dato che sicuramente l'esperienza dimostra che la grande maggioranza degli Stati membri non ha usufruito di tale clausola, adottando al contrario un approccio letterale <sup>(6)</sup>, con la conseguenza che non si è raggiunto un livello adeguato di protezione dei consumatori. Per tale motivo sollecita la Commissione a disciplinare, nel rispetto del principio di sussidiarietà, altri aspetti altrettanto importanti della proposta di direttiva, partendo dal presupposto di un livello di tutela dei consumatori più elevato.

1.6. Di conseguenza il Comitato propone che vengano migliorate alcune disposizioni relative al regime giuridico dei diritti in questione, al contratto principale e al suo rapporto con i contratti complementari, in particolare quelli di credito non collegati, per rafforzare e garantire l'adeguata protezione dei consumatori.

<sup>(5)</sup> Relazione del 1999 sull'applicazione della direttiva 94/47/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, SEC(1999) 1795 def. e relazione del Parlamento europeo del 2002 in RR/470922IT.doc, PE 298.410.

<sup>(6)</sup> Danimarca, Finlandia, Paesi Bassi, Irlanda, Italia, Lussemburgo, Svezia, Germania e Austria.

1.7. Il Comitato sottolinea, come peraltro ha già fatto in pareri precedenti <sup>(7)</sup>, la necessità di ampliare l'informazione effettiva delle parti contraenti, soprattutto per i contraenti meno avvertiti, e quindi ritiene che non debba essere esclusa a priori la possibilità per gli Stati membri di adottare sanzioni penali proporzionate e dissuasive per le pratiche che ledano gravemente i diritti previsti nella direttiva, sanzioni che dovranno essere debitamente caratterizzate nei loro elementi essenziali.

1.8. Il Comitato esorta la Commissione a procedere ad un'analisi dettagliata delle risposte ricevute al documento di consultazione <sup>(8)</sup> soprattutto in riferimento a quegli Stati membri consultati attraverso questo documento che non siano coperti dalla relazione <sup>(9)</sup> sull'applicazione della direttiva, la quale comprende solo 15 Stati membri. La Commissione dovrebbe inoltre esaminare l'analisi comparativa, che copre invece i 25 Stati membri <sup>(10)</sup>, in modo da tenere conto delle disparità esistenti fra tutti gli Stati membri.

1.9. Il Comitato propone nello specifico una serie di modifiche <sup>(11)</sup> e avanza una serie di raccomandazioni volte a migliorare aspetti della proposta attinenti alla tecnica giuridica e a consolidare e rendere compatibili nozioni, concetti o pratiche già acquisite in altre direttive, in particolare nella direttiva relativa alle pratiche commerciali sleali <sup>(12)</sup>. Tutti questi elementi vanno tenuti in considerazione al fine di promuovere la sicurezza e la fiducia dei consumatori in questo tipo di contratti così spesso improntati a modelli aggressivi di marketing e di commercializzazione <sup>(13)</sup>.

## 2. Sintesi della proposta di direttiva

2.1. L'obiettivo della proposta della Commissione è procedere alla revisione della 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, in linea con le conclusioni del Consiglio del 13 aprile 2000 relative alla sua relazione sull'applicazione della summenzionata direttiva <sup>(14)</sup> e delle raccomandazioni del Parlamento europeo contenute nella sua risoluzione del 4 luglio 2002 <sup>(15)</sup>.

2.2. La revisione di questa direttiva, peraltro già prevista nella comunicazione della Commissione sulla strategia della politica dei consumatori 2002-2006 <sup>(16)</sup>, forma parte del cosiddetto *acquis* comunitario in materia di diritto dei consumatori, esposto nel corrispondente Libro verde <sup>(17)</sup>.

2.3. Tenuto conto di certe situazioni difficili nell'applicazione della direttiva, la Commissione ritiene che, in seguito all'evoluzione di mercato in questo settore, vi sia stato un fenomeno significativo di creazione di nuovi prodotti che non rientrano nell'ambito di applicazione della direttiva, malgrado configurino di fatto l'uso di un alloggio per le vacanze.

2.4. La relazione della Commissione del 1999 sull'applicazione della direttiva 94/47/CE del Parlamento europeo e del Consiglio <sup>(18)</sup> segnalava già numerose carenze nel recepimento; le conclusioni di tale relazione, adottate dal Consiglio nell'aprile 2000 <sup>(19)</sup>, elencavano una serie di elementi da prendere in considerazione al momento della revisione della direttiva.

2.5. Anche il parere della commissione per l'ambiente, la sanità pubblica e la politica dei consumatori del PE elaborato nel 2001 <sup>(20)</sup>, sottolineava «l'istituzione di un livello minimo accettabile delle misure di tutela dei consumatori» da parte della direttiva.

2.6. Da parte sua il Parlamento europeo nella risoluzione del 4 luglio 2002 raccomandava alla Commissione di adottare misure per garantire un elevato livello di difesa dei consumatori.

2.7. Per tali motivi la Commissione considera urgente la revisione isolata della presente direttiva, ritenendo che essa costituisca addirittura una priorità in ragione dei problemi incontrati dai consumatori, in particolare per quanto riguarda la rivendita e i nuovi prodotti, commercializzati in modo simile e che sono in generale simili, dal punto di vista economico, al godimento a tempo parziale di beni immobili (multiproprietà), come per esempio i club vacanze scontati e i contratti di rivendita.

<sup>(7)</sup> Parere del Comitato economico e sociale europeo in merito alla Comunicazione della Commissione al Consiglio, al Parlamento europeo e al Comitato economico e sociale europeo relativa all'attuazione della direttiva 1997/7/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 maggio 1997, riguardante la protezione dei consumatori in materia di contratti a distanza, GU C 175 del 27.7.2007.

<sup>(8)</sup> Consultation Paper Review of the Timeshare Directive, disponibile al seguente indirizzo Internet: [ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/consultation\\_paper\\_010606\\_en.doc](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/consultation_paper_010606_en.doc)

<sup>(9)</sup> Relazione del 1999 sull'applicazione della direttiva 94/47/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, SEC(1999) 1795 def. e relazione del Parlamento europeo del 2002 in RR\470922IT.doc, PE 298.410.

<sup>(10)</sup> H. Schulte-Noke, A. Borge, S. Fischer, «Comparative Analysis D. Timeshare Directive» (94/47), in *Consumer Law Compendium*.

<sup>(11)</sup> In particolare all'articolo 2, paragrafo 1, lettera g), articolo 3, paragrafi 2 e 4, articolo 4, paragrafi 1, 2 e 3, articolo 5, paragrafi 1 e 5, articolo 6, paragrafi 8 e 9 e le lettere l) dell'Allegato I, f) dell'Allegato III e d) dell'Allegato IV.

<sup>(12)</sup> Direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2005, relativa alle pratiche commerciali sleali tra imprese e consumatori nel mercato interno e che modifica la direttiva 84/450/CEE del Consiglio e le direttive 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e il regolamento (CE) n. 2006/2004 del Parlamento europeo e del Consiglio (direttiva sulle pratiche commerciali sleali), GU L 149 dell'11.6.2005, pag. 22. Parere CESE: GU C 108 del 30.4.2004, pag. 81.

<sup>(13)</sup> Come del resto si affermava sia nel parere CES in merito alla proposta di direttiva del Consiglio concernente la tutela dell'acquirente nei contratti relativi al godimento turnario dei beni immobili, relatore: ATAIDE FERREIRA, GU C 108 del 19.4.1993, pag. 1, sia nel parere CES sul piano di azioni comunitarie a favore del turismo, relatore: CUNHA, correlatore: FRANDI, GU C 49 del 24.2.1992.

<sup>(14)</sup> SEC(1999) 1795 def.

<sup>(15)</sup> Risoluzione del Parlamento europeo sul seguito della politica comunitaria relativa alla tutela dell'acquirente di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili (direttiva 94/47/CE), doc. P5\_TA(2002)0369, GU C 271 E del 12.11.2003, pag. 578.

<sup>(16)</sup> Comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni — Strategia della politica dei consumatori 2002-2006 (COM(2002) 208 def.), GU C 137 dell'8.6.2002, pag. 2. Parere CESE: GU C 95 del 23.4.2003, pag. 1.

<sup>(17)</sup> COM(2006) 744 def. Parere CESE: GU C 256 del 27.10.2007.

<sup>(18)</sup> SEC(1999) 1795 def.

<sup>(19)</sup> Consiglio Consumatori, Lussemburgo, 13 aprile 2000.

<sup>(20)</sup> PE 298.410 — RR\470922IT.doc.

2.8. La Commissione mette in evidenza, tra le cause principali che giustificano la presente proposta di revisione, la necessità di aggiornare i requisiti relativi all'informazione precontrattuale e contrattuale, di uniformare il regime del divieto dei depositi o dei pagamenti nel periodo di recesso, di armonizzare il periodo di recesso e di considerare la possibilità di introduzione di sanzioni penali.

2.9. Le principali parti interessate sono state consultate nel corso di riunioni svoltesi tra il 2004 e il 2006.

2.10. Dopo aver ricevuto reclami riguardanti le multiproprietà, con particolare riferimento a nuovi prodotti come i club vacanze, i contratti turistici scontati e i contratti di scambio e rivendita la Commissione ha pubblicato un documento di consultazione<sup>(21)</sup>. Tali questioni sono state inoltre discusse dal gruppo di lavoro permanente di esperti degli Stati membri sulla revisione dell'*acquis*, riunitosi nel marzo 2006.

2.11. La proposta di revisione è inclusa nel programma della Commissione per l'aggiornamento e la semplificazione dell'*acquis* comunitario<sup>(22)</sup>.

2.12. Secondo la Commissione la base giuridica della proposta va limitata all'articolo 95 del Trattato (completamento del mercato interno). Inoltre, essa considera che, in virtù del principio di sussidiarietà, non le compete pronunciarsi sulla natura giuridica dei diritti di multiproprietà, e che la questione vada affrontata nel rispetto delle diverse prospettive esistenti negli Stati membri.

2.13. D'altro canto, la Commissione, ponendo l'accento sugli aspetti transfrontalieri e considerando persino che la maggioranza dei reclami è di natura transfrontaliera, orienta la sua proposta nel senso di trattare «soltanto alcuni degli aspetti, quelli ritenuti più problematici e pertanto bisognosi di un intervento comunitario», lasciando tutti gli altri alle rispettive legislazioni nazionali. Essa ha anche eliminato tutto ciò che si riferisce ai diritti di rescissione e di risoluzione dei contratti, i quali venivano disciplinati nella direttiva 94/47/CE, anche nel caso in cui siano collegati al diritto di recesso.

### 3. Principali osservazioni sulla proposta

#### 3.1. Osservazioni generali

3.1.1. Il Comitato giudica positivamente l'iniziativa della Commissione, ma ne rileva il ritardo, considerando che i problemi erano già stati diagnosticati nel 1999 e che quindi le soluzioni corrispondenti avrebbero potuto essere trovate da tempo.

<sup>(21)</sup> *Consultation Paper Review of the Timeshare Directive*, disponibile al seguente indirizzo Internet:  
[ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/consultation\\_paper\\_010606\\_en.doc](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/consultation_paper_010606_en.doc)

<sup>(22)</sup> COM(2006) 629 def.

3.1.2. Il Comitato ricorda peraltro che già nel proprio parere del 24 febbraio 1993<sup>(23)</sup>, elaborato durante la fase di elaborazione della direttiva, aveva messo in luce alcune delle questioni che vengono ora denunciate.

3.1.3. Il Comitato ritiene che la base giuridica non debba essere l'art. 95 del Trattato, bensì l'art. 153, dato che la materia non è pertinente esclusivamente al mercato unico, ma interessa anche la politica di tutela dei consumatori.

3.1.4. Il Comitato approva l'estensione dell'ambito di applicazione della proposta a determinati beni mobili, in modo da reagire adeguatamente all'evoluzione costante del mercato.

3.1.5. Esso concorda con le modifiche introdotte nelle definizioni<sup>(24)</sup> della proposta in oggetto, perché risultano più adeguate ai nuovi prodotti commercializzati in questo settore.

3.1.6. Il Comitato non solo è d'accordo con il mantenimento del divieto di qualsiasi pagamento o tipo di deposito, in quanto tale divieto è un modo efficace di permettere al consumatore l'esercizio del diritto di recesso senza alcuna pressione dal punto di vista economico, ma considera anche che l'estensione della norma ai terzi comprenda opportunamente i contratti di scambio e rivendita.

3.1.7. Il Comitato approva il prolungamento del periodo di riflessione a 14 giorni, grazie al quale si uniforma tale termine, anche se avrebbe preferito che il termine summenzionato fosse calcolato in giorni lavorativi e non in giorni di calendario, come già affermato in precedenti pareri<sup>(25)</sup>. È importante ricordare che il Consiglio, all'atto di approvare la direttiva 97/7/CE aveva emesso una dichiarazione, invitando la Commissione a studiare la possibilità di armonizzare i metodi di calcolo per il termine di riflessione esistenti nelle direttive di tutela dei consumatori.

3.1.8. Come già affermato in precedenti pareri<sup>(26)</sup>, e fermo restando il disposto dell'art. 1, par. 3, della proposta di direttiva, il Comitato ritiene indispensabile che la Commissione proceda a una tipizzazione più precisa della natura, dei vizi e degli effetti dei diritti di recesso, rescissione e risoluzione. In caso contrario non si conseguirà il ravvicinamento auspicato delle legislazioni, poiché ogni Stato membro adotterà le proprie regole, con tutte le conseguenze negative che ciò comporta per lo sviluppo delle relazioni transfrontaliere.

<sup>(23)</sup> GU C 108 del 19.4.1993, pag. 1.

<sup>(24)</sup> Modifica del termine «acquirente» in «consumatore».

<sup>(25)</sup> GU C 175 del 27.7.2007, riguardante la protezione dei consumatori in materia di contratti a distanza (relatore: PEGADO LIZ).

<sup>(26)</sup> Id.

3.1.9. Il Comitato ritiene che, poiché tale direttiva ha per obiettivo il ravvicinamento delle legislazioni nazionali relative a questo tipo di diritti, contrariamente a quanto affermato al considerando 4 della proposta e nonostante le differenze esistenti nei vari paesi, la Commissione dovrebbe fare di più, definendo la natura giuridica <sup>(27)</sup> di tali diritti, siano essi configurati come diritti reali o diritti di credito. In caso contrario, la proposta in oggetto non contribuirà alla soluzione dei problemi individuati nella definizione dei requisiti essenziali per il godimento del diritto e, in particolare, nel caso si configuri come un diritto reale, delle relative conseguenze sul piano della registrazione.

3.1.9.1. Il Comitato fa appello così alla Commissione perché stabilisca una definizione della natura giuridica del diritto di multiproprietà, sia questo configurato come diritto reale o come diritto personale che ha natura di obbligazione — diritto a una prestazione di servizi —, con le relative conseguenze per le norme applicabili del regolamento di Bruxelles e del regolamento di Roma I. In caso contrario non si arriverebbe ad ottenere l'auspicata armonizzazione e la fiducia dei consumatori e delle imprese. Peraltro, il Comitato, nel parere summenzionato <sup>(28)</sup>, ha già dato un contributo a questa definizione nell'affermare che il contratto di multiproprietà è un diritto reale o personale e in nessun caso un rapporto di locazione, in quanto nella locazione non vi è alienazione. Il diritto trasferito cade su una parte indivisa di una cosa, come un appartamento non diviso, e assume o può assumere la natura di un diritto reale relativo a un immobile.

3.1.10. Senza pregiudicare la necessaria configurazione giuridica di questo diritto, eventualmente con caratteristiche sui generis e magari proprio per questo, il Comitato concorda con l'individuazione effettuata dalla stessa proposta di direttiva di alcuni suoi elementi strutturanti, vale a dire il fatto che essa copre, avendo per oggetto beni immobili o mobili, il diritto di uso e fruizione di un alloggio (il che implica un soggiorno o un pernottamento) con una contropartita per una durata minima di un anno.

3.1.11. Nondimeno, il Comitato chiede alla Commissione che, oltre ai prodotti già elencati nell'articolo 2 della proposta, stabilisca una disposizione (con la necessaria definizione degli elementi strutturanti) che possa adattarsi ad eventuali prodotti <sup>(29)</sup> commercializzati in futuro dopo l'entrata in vigore della direttiva e relativamente ai quali si verifichi l'impossibilità di rispettare i requisiti derivanti dalle definizioni dei nuovi prodotti.

3.1.12. Il Comitato ritiene che la possibilità che il consumatore effettui un rimborso o paghi una certa somma, nel caso

abbia esercitato a tempo il diritto di recesso, configura uno svuotamento evidente di tale diritto, il quale è caratterizzato dal fatto che il consumatore per esercitarlo non deve indicare un motivo o pagare una somma, ragion per cui i paragrafi 5 e 6 dell'articolo 5 della proposta devono essere eliminati.

3.1.13. Il Comitato richiama l'attenzione della Commissione sul riferimento alla direttiva adottata di recente sulle pratiche commerciali sleali <sup>(30)</sup>, con cui concorda. Fa però notare che negli articoli 14 e 15 di tale direttiva non si fa riferimento alla direttiva in vigore, né tale riferimento è previsto nella proposta di direttiva in esame.

3.1.14. Il Comitato, nonostante approvi l'armonizzazione minima, ritiene che la proposta di direttiva sia più restrittiva di quella in vigore nella misura in cui, pur stabilendo la possibilità per gli Stati membri di adottare maggiori misure di tutela dei diritti dei consumatori, lo fa solo per quanto riguarda il diritto di recesso (momento, modalità ed esercizio), mentre la direttiva in vigore, segnatamente il suo articolo 11 <sup>(31)</sup>, fissa tale possibilità in modo più ampio. Il Comitato invita quindi la Commissione a mantenere una norma analoga.

3.1.15. Il Comitato ritiene che la Commissione dovrebbe prevedere un regime di sanzioni efficace, avente non solo l'obiettivo di dissuadere dalle pratiche che violano gli obblighi previsti nella direttiva, ma anche basato su ragioni di certezza e sicurezza giuridica <sup>(32)</sup>. Il Comitato sostiene la possibilità che gli Stati membri, e non la Commissione, introducano, nel quadro preliminarmente definito dalla Commissione <sup>(33)</sup>, sanzioni penali proporzionate ma sufficientemente dissuasive delle pratiche di infrazione, quando siano particolarmente gravi.

3.1.16. Il Comitato è d'accordo con l'inclusione di una disposizione relativa alla revisione periodica della direttiva, la quale ne eviterà la rapida obsolescenza.

3.1.17. Sebbene siano state intentate azioni contro alcuni Stati membri <sup>(34)</sup> per non aver recepito correttamente alcune disposizioni della direttiva, il Comitato si meraviglia dell'inerzia della Commissione, soprattutto per quanto riguarda il mancato rispetto della scadenza per il recepimento (30 aprile 1997), dato che solo due Stati membri <sup>(35)</sup> hanno rispettato tale termine. Il Comitato esorta quindi la Commissione ad essere meno tollerante, in riferimento alla nuova direttiva, di fronte a violazioni tanto flagranti nell'attuazione del diritto comunitario.

<sup>(30)</sup> Direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2005, GU L 149 dell'11.6.2005, pag. 22. Parere CESE: GU C 108 del 30.4.2004, pag. 81.

<sup>(31)</sup> Cfr. l'articolo 11 della direttiva 94/47/CE: «La presente direttiva non impedisce agli Stati membri di mantenere o introdurre disposizioni più favorevoli o più rigorose in materia di protezione dei consumatori nel settore da essa coperto, senza pregiudizio degli obblighi previsti dal Trattato».

<sup>(32)</sup> La relazione del 1999 sull'applicazione della direttiva 94/47/CE del Parlamento ha constatato l'esistenza delle più diverse sanzioni per la violazione dello stesso obbligo nei differenti Stati membri, da sanzioni pecuniarie alla nullità del contratto, all'aumento del termine di riflessione, alla sospensione dell'attività e alla relativa pubblicità, ecc.

<sup>(33)</sup> GU C 256 del 27.10.2007 e parere CESE 1248/2007, ambedue elaborati dal relatore RETUREAU, sulle misure penali in materia di diritti di proprietà intellettuale e ambiente.

<sup>(34)</sup> Spagna, Svezia, Lussemburgo e Irlanda.

<sup>(35)</sup> Regno Unito e Repubblica federale di Germania.

<sup>(27)</sup> Sentenza della Suprema corte di giustizia portoghese del 4.3.2004

<sup>(28)</sup> Parere CES in merito alla direttiva 94/47/CE, relatore: ATAIDE FERREIRA, GU C 108 del 19.4.1993, pag. 1.

<sup>(29)</sup> Analogamente a quanto dispone la legge portoghese (articolo 45, paragrafo 3, del DL 180/99 del 22.5.1999) in cui si legge: «i diritti di abitazione turistica cui si riferisce il paragrafo precedente includono segnatamente i diritti con natura di obbligazione costituiti nell'ambito di contratti relativi a tessere e club vacanze, tessere turistiche o altre di natura analoga».

### 3.2. Osservazioni particolari

3.2.1. Il Comitato ritiene che la definizione di cui all'art. 2, par. 1, lettera g), collegata al disposto dell'articolo 7, sia troppo restrittiva in quanto l'elemento che caratterizza l'accessorietà del contratto è la relazione di complementarità tra i contratti. Ebbene, è proprio la relazione di complementarità e non tanto quella di subordinazione che va considerata, dato che, in particolare nella generalità dei contratti di credito collegati, si tratta di unioni estrinseche di contratti che per la loro natura giuridica si presentano come giuridicamente autonomi tra loro e come tali incompatibili con la definizione proposta.

3.2.2. Il Comitato dissente dalla formulazione dell'articolo 3, paragrafo 2, soprattutto per quanto concerne le informazioni scritte che saranno fornite al consumatore solo se questi si mostrerà «interessato» a riceverle e solo «se applicabili». Ebbene, tenendo conto che tale articolo riguarda l'informazione precontrattuale, sulla cui base il consumatore forma la sua volontà di stipulare il contratto, il Comitato reputa che tali informazioni debbano essere fornite obbligatoriamente ed esorta la Commissione a prevedere una norma in tal senso.

3.2.3. Il Comitato fa appello alla Commissione perché sostituisca l'articolo 3, paragrafo 4, e l'articolo 4, paragrafo 1, e le lettere l) dell'Allegato I, f) dell'Allegato III, e d) dell'Allegato IV, con una disposizione analoga a quella dell'articolo 4 dell'attuale direttiva<sup>(36)</sup>, che offre maggiore tutela non solo per quanto riguarda l'obbligatorietà di fornire le informazioni nella lingua della nazionalità del consumatore, ma anche perché prevede la traduzione conforme nella lingua dello Stato membro in cui si trova il bene, soprattutto per questioni connesse con eventuali formalità di registrazione.

3.2.3.1. In effetti, il Comitato prevede l'adozione generalizzata da parte degli operatori del settore di proposte — contratti di adesione — in cui il consumatore si limita a dichiarare che quella è la lingua scelta, senza nessuna libertà di decidere o negoziare, con potenziali gravi pregiudizi per i suoi interessi economici.

3.2.4. Il Comitato esorta la Commissione a modificare la redazione dell'articolo 4, paragrafo 2, in particolare eliminando l'espressione «se non con l'accordo esplicito delle parti», dato che si tratta di informazioni sostanziali, le quali non possono essere soggette all'autonomia contrattuale delle parti. La pratica ha dimostrato che mantenere tale espressione indurrà gli opera-

tori del settore a proporre unilateralmente contratti di adesione in cui il ruolo del consumatore consiste solo nell'accettare.

3.2.4.1. Il Comitato reputa poi che la Commissione, per ragioni di certezza e sicurezza giuridica, debba chiarire ed esemplificare le circostanze indipendenti dalla volontà dell'operatore che formano parte integrante del contratto, nei termini dell'articolo 4, paragrafo 2.

3.2.4.2. Sempre a proposito dello stesso articolo, il Comitato esorta la Commissione a stabilire il modo di comunicazione di tali informazioni, che dovranno essere fornite in forma appropriata, obiettiva e chiara<sup>(37)</sup>, ed essere scritte con caratteri di dimensioni tali da renderne agevole la lettura<sup>(38)</sup>.

3.2.5. Il Comitato propone che la Commissione chiarifichi l'espressione «l'operatore deve attirare esplicitamente l'attenzione», di cui all'articolo 4, paragrafo 3, poiché il suo significato tecnico-giuridico non è chiaro.

3.2.6. Poiché alla lettura risulta che l'articolo 5, paragrafo 1, prevede due termini per l'esercizio del diritto di recesso, il Comitato esorta la Commissione a stabilire una disposizione che preveda una sola possibilità per il consumatore di beneficiare di un diritto di recesso entro 14 giorni dalla firma del contratto definitivo, se questo è stato preceduto da un contratto preliminare vincolante e purché il bene non sia stato utilizzato nel frattempo.

3.2.7. Il Comitato, come ha già fatto in precedenti pareri, chiede alla Commissione di definire la natura della comunicazione dell'esercizio del diritto di recesso, in modo da garantire alle parti la prova di tale recesso. Peraltro, la redazione dell'attuale direttiva è più appropriata sotto questo profilo<sup>(39)</sup>.

3.2.8. Il Comitato ritiene che il titolo dell'art. 8 dovrebbe essere sostituito con «Carattere ingiuntivo dei diritti», dato che la *ratio legis* non consiste nello stabilire l'imperatività della direttiva, ma piuttosto nel vietare che quei diritti siano esclusi o limitati, indipendentemente dalla legislazione applicabile.

3.2.9. Il Comitato giudica più adeguate le disposizioni di cui alla direttiva sulle pratiche commerciali sleali<sup>(40)</sup> relative alle azioni di carattere giudiziario e amministrativo di cui agli articoli 11 e 12, in quanto sono più ampie e complete. Esorta pertanto la Commissione a sostituire l'articolo 9 della presente proposta con norme analoghe a quelle summenzionate.

<sup>(36)</sup> In cui si legge:

«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'art. 3, par. 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 della 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».

<sup>(37)</sup> Come risulta, per es., dall'articolo 8 della legge portoghese di difesa del consumatore.

<sup>(38)</sup> Come si afferma, per esempio, nella sentenza della Corte d'appello di Lisbona del 3.5.2001.

<sup>(39)</sup> «che costituisca un mezzo di prova».

<sup>(40)</sup> Direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 maggio 2005, GU L 149 dell'11.6.2005, pag. 22. Parere CĒSE GUC 108 del 30.4.2004, pag. 81.

3.2.10. Il Comitato richiama l'attenzione della Commissione sulla redazione delle versioni linguistiche della sua proposta, in quanto vi sono casi in cui il testo dovrà essere oggetto di una traduzione più accurata <sup>(41)</sup>.

#### 4. Questioni non affrontate

4.1. Secondo il Comitato, oltre alle omissioni succitate, esistono altre questioni che meritano un'eventuale nuova valutazione in una revisione della direttiva e che non sono state definite nella proposta.

Si tratta in particolare delle seguenti:

- a) il regime dell'onere della prova;
- b) la prevenzione dei rischi di non adempimento del contratto o di adempimento carente;
- c) la fissazione della limitazione dell'uso dei contratti di multiproprietà (alloggio) a edifici e parti destinate ad attività turistiche e del tempo libero <sup>(42)</sup>, così da contribuire a migliorare la qualità ed evitare il loro impiego abusivo nel settore immobiliare;
- d) l'introduzione delle norme relative alla concessione di licenze e autorizzazioni per l'esercizio dell'attività, con la dimostrazione della capacità tecnica e finanziaria;
- e) l'istituzione di un regime di garanzie finanziarie per la tutela di eventuali situazioni di insolvenza o fallimento, come risulta inoltre da altri strumenti comunitari <sup>(43)</sup> e non solo per quanto riguarda gli immobili in costruzione;
- f) la creazione di un sistema di registrazione previa nel paese in cui viene effettuata la commercializzazione e/o nello Stato membro in cui vi è la sede dell'operatore <sup>(44)</sup>;
- g) l'istituzione di un sistema di certificazione a livello europeo per gli operatori del settore, garantendo nel contempo l'esistenza di un sistema di «allarme» tra gli Stati membri che abbia lo scopo di denunciare infrazioni rilevanti con la conseguenza della perdita della certificazione e della diffusione dell'informazione presso i consumatori <sup>(45)</sup>;
- h) l'inserimento negli allegati dell'informazione relativa ai trasferimenti liberi da oneri o spese, perché altrimenti i consumatori si vedrebbero privati del diritto, per esempio nel caso in cui fosse escussa un'ipoteca <sup>(46)</sup>;
- i) l'introduzione nell'Allegato II del diritto del consumatore di ispezionare la proprietà, nel caso si tratti di un immobile, allo scopo di verificare la conformità con il progetto di costruzione;
- j) l'introduzione della protezione dei dati personali nel trasferimento dei diritti a terzi.

Bruxelles, 24 ottobre 2007.

Il presidente

del Comitato economico e sociale europeo

Dimitris DIMITRIADIS

<sup>(41)</sup> Nella versione portoghese è il caso dell'articolo 2, lettera b), che non ha senso, dell'Allegato I, lettera j), che dice esattamente il contrario di quello che dovrebbe dire, e dell'articolo 7, paragrafo 1, in cui il termine *dissolvido* deve essere sostituito con *resolvido* per ovvie ragioni di tecnica legislativa, oltre che per coerenza con il titolo dell'articolo.

<sup>(42)</sup> Parere CESE già menzionato sulla direttiva 94/47/CE, GU C 108 del 19.4.1993, pag. 1.

<sup>(43)</sup> Direttiva 90/314/CEE del Consiglio, del 13 giugno 1990, concernente i viaggi, le vacanze ed i circuiti «tutto compreso», GU L 158 del 23.6.1990, pag. 59. Parere CES: GU C 102 del 24.4.1989, pag. 27.

<sup>(44)</sup> Parere CESE già menzionato sulla direttiva 94/47/CE, GU C 108 del 19.4.1993, pag. 1.

<sup>(45)</sup> Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno, GU L 376 del 27.12.2006, pag. 36. Parere CESE: GU C 221 dell'8.9.2005, pag. 113.

<sup>(46)</sup> Parere CESE già menzionato sulla direttiva 94/47/CE, GU C 108 del 19.4.1993, pag. 1.