



COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE

Bruxelles, 7.6.2007
COM(2007) 303 definitivo

2007/0113 (COD)

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

(presentata dalla Commissione)

{SEC(2007) 743}
{SEC(2007) 744}

RELAZIONE

1) CONTESTO DELLA PROPOSTA

- **Motivazione e obiettivi della proposta**

La presente proposta scaturisce dal riesame 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.

Dopo l'adozione della direttiva 94/47/CE vi sono stati importanti sviluppi sul mercato, in particolare l'offerta di nuovi prodotti commercializzati in modo analogo e grosso modo simili economicamente al godimento a tempo parziale (multiproprietà), nel senso che si procede a un pagamento anticipato di considerevole entità e a pagamenti successivi a seconda dell'utilizzo effettivo dell'alloggio per le vacanze (da solo o in combinazione col viaggio). Questi prodotti non rientrano nell'ambito di applicazione della direttiva 94/47/CE. Il fatto che questi prodotti sfuggano alla disciplina esistente ha creato notevoli problemi ai consumatori e alle aziende corrette, come si evince dal numero di reclami presentati ai centri europei dei consumatori, alle organizzazioni dei consumatori e alle pubbliche autorità in genere.

Dai dati disponibili risulta che i reclami riguardanti la multiproprietà sono in calo, e che molti dei problemi incontrati dai consumatori prima che fosse adottata la direttiva sono stati risolti. Rimane però un numero elevato di reclami da parte dei consumatori, la maggior parte dei quali riguarda i nuovi prodotti, come i club vacanze scontati, e i contratti di rivendita.

- **Contesto generale**

Il 13 aprile 2000 il Consiglio ha adottato delle conclusioni sull'attuazione della direttiva 94/47/CE. Per assistere la Commissione nella presentazione di una proposta a modifica della direttiva, le conclusioni elencavano una serie di elementi che potrebbero essere utilmente considerati in sede di riesame della direttiva.

Il Parlamento europeo, con risoluzione del 4 luglio 2002, ha raccomandato che la Commissione intervenga per risolvere i problemi dei consumatori di prodotti relativi alla multiproprietà, garantendo loro il più elevato livello di tutela.

Le conclusioni e la risoluzione sono state tenute in considerazione durante la redazione della presente proposta.

Nella sua comunicazione "Strategia della politica dei consumatori 2002-2006", la Commissione prevedeva di modificare la direttiva 94/47/CE. La proposta è inserita nel programma staffetta per l'aggiornamento e la semplificazione dell'*acquis* comunitario e nel programma legislativo e di lavoro della Commissione (COM 2006)629 def., con riferimento 2006/SANCO/038.

- **Disposizioni vigenti nel settore della proposta**

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.

La presente proposta è complementare rispetto alle norme UE vigenti, in particolare alla direttiva relativa alle pratiche commerciali sleali (2005/29/CE), che si applicherà a partire dal 12 dicembre 2007. I problemi causati da pratiche di vendita aggressive o fuorvianti dovrebbero essere ridotti dalla direttiva sulle pratiche commerciali sleali. Tale direttiva però non prevede un diritto di recesso o un divieto di effettuare depositi, due elementi chiave della tutela fornita dalla direttiva 94/47/CE. Simili diritti contrattuali potranno essere riconosciuti ai consumatori solo mediante un ampliamento del campo d'applicazione della direttiva 94/47/CE.

- **Coerenza con gli altri obiettivi e politiche dell'Unione**

La Commissione ha avviato un'ampia revisione dell'*acquis* relativo ai consumatori, che comprende otto direttive, fra cui la 94/47/CE. L'8 febbraio 2007 è stato adottato un Libro verde che individua diverse opzioni di riforma dell'*acquis* relativo ai consumatori. Tra queste opzioni figura un approccio misto basato da una parte su uno strumento orizzontale che aggiornerebbe in modo sistematico gli aspetti comuni dell'*acquis* (ad es. le definizioni) e dall'altra la revisione verticale di alcuni aspetti settoriali specifici delle diverse direttive. Per quanto riguarda la multiproprietà, la suddetta revisione verticale comporta essenzialmente una modifica delle definizioni e dell'ambito di applicazione della direttiva 94/47/CE, al fine di disciplinare i nuovi prodotti per le vacanze e di chiarire e aggiornare le disposizioni relative al contenuto e alla lingua cui devono conformarsi le informazioni fornite ai consumatori e i contratti.

Data l'urgenza dei problemi incontrati dai consumatori, in particolare per quanto riguarda la rivendita e i nuovi prodotti, la revisione della direttiva 94/47/CE è diventata una priorità e costituisce l'oggetto della presente proposta.

2) CONSULTAZIONE DELLE PARTI INTERESSATE E VALUTAZIONE D'IMPATTO

- **Consultazione delle parti interessate**

Metodi di consultazione, principali settori interessati e profilo generale dei partecipanti

Le principali parti interessate sono state consultate nel corso di riunioni tenutesi nel periodo 2004-2006 e di tre consultazioni scritte tenutesi nel 2006. Nel febbraio 2006 si è diffuso, fra gli Stati membri e le parti interessate, un dettagliato questionario relativo alle questioni normative e a quelle riguardanti i dati.

I temi sottoposti a consultazione sono anche stati discussi dal gruppo di lavoro permanente di esperti degli Stati membri sulla revisione dell'*acquis*, riunitosi nel marzo 2006.

Il 1° giugno 2006, la Commissione ha pubblicato sul proprio sito un documento di consultazione, invitando le parti interessate ad esprimersi entro il 15 agosto 2006. Sono arrivati più di 100 contributi di tutte le parti interessate, compresi 14 Stati membri, un paese dell'EFTA/SEE, rappresentanti di categoria e dei consumatori, autorità preposte all'attuazione delle norme e giuristi. Le risposte possono essere consultate all'indirizzo

http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/index_it.htm

Il 19 luglio 2006 la Commissione ha organizzato un incontro di lavoro con un'ampia partecipazione delle parti interessate e degli Stati membri.

Sempre nel luglio 2006 sul sito della SANCO è stato pubblicato un secondo questionario, per ottenere pareri sugli effetti di una possibile revisione verticale e dati sugli oneri amministrativi.

Nel corso dell'intera consultazione la Commissione ha seguito gli standard minimi per la consultazione delle parti interessate.

Sintesi delle risposte e modo in cui sono state prese in considerazione

La consultazione ha confermato l'esistenza di problemi gravi per i consumatori connessi coi prodotti per le vacanze di lungo termine e con la mediazione per le rivendite e, in misura minore, con la multiproprietà e lo scambio.

Vi sono però pareri diversi sull'entità dei problemi e su come risolverli: La maggior parte degli Stati membri, dei consumatori e delle altre parti interessate è favorevole a una revisione, mentre l'industria organizzata della multiproprietà in Europa è maggioritariamente contraria a modificare la direttiva 94/47/CE e argomenta che non è quella la sede giusta per la disciplina dei nuovi prodotti, oppure che una migliore applicazione, l'autoregolamentazione e l'informazione dei consumatori sono sufficienti a risolvere i problemi.

La Commissione ritiene che in linea di massima la consultazione abbia confermato la necessità di affrontare i problemi e che sia quindi opportuno ampliare il campo d'applicazione della direttiva.

La maggioranza delle parti interessate si è espressa a favore di un aggiornamento delle norme riguardanti le informazioni fornite nel prospetto illustrativo e nel contratto, nonché dell'introduzione di disposizioni atte a garantire che il diritto di recesso sia sottoposto all'attenzione dei consumatori. La proposta contiene tali disposizioni.

L'articolo 6 della direttiva vieta di effettuare pagamenti anticipati durante il periodo di recesso. Gli Stati membri hanno recepito questa disposizione, anche se le conseguenze di una sua violazione differiscono da un paese all'altro e alcuni paesi, in una certa misura, ammettono i depositi a terzi. Inoltre, le diverse interpretazioni della suddetta disposizione hanno portato a divergenze nelle normative nazionali per quanto riguarda i casi di estensione del periodo di recesso: in alcuni Stati membri, il divieto si applica solo al periodo di recesso normale.

L'industria della multiproprietà sostiene l'abrogazione del divieto, poiché questo sarebbe un intralcio alla loro attività, scoraggerebbe prestigiose catene alberghiere internazionali dall'investire nella multiproprietà e provocherebbe la creazione e vendita di prodotti non rientranti nell'ambito di applicazione della direttiva. Essa inoltre ritiene che, grazie al deposito, il consumatore sarebbe più vincolato all'osservanza del contratto (cioè sarebbe più riluttante a recedere), il che consentirebbe all'industria stessa di organizzare meglio le proprie attività, grazie al minor numero di recessi. Le alternative al divieto che essa propone sono meccanismi con la partecipazione di terzi a

tutela dei versamenti dei consumatori, come conti presso terzi, accordi fiduciari, garanzie di terzi, lettere di credito ecc.

Altre parti interessate invece ritengono che un allentamento del divieto di effettuare depositi comprometterebbe di fatto il diritto di recesso: le procedure amministrative che si renderebbero necessarie renderebbero difficile ottenere un rimborso a causa della scarsa dimestichezza dei consumatori coi vari meccanismi messi in atto negli Stati membri che coinvolgono terzi, o semplicemente perché al momento di firmare il contratto il consumatore si trova in un contesto che non gli è familiare. Se poi gli operatori non sono corretti, ottenere un rimborso dei pagamenti anticipati è praticamente impossibile. Inoltre, le stesse parti hanno sottolineato che sarebbe molto difficile garantire che i terzi coinvolti siano veramente indipendenti dall'impresa che propone la multiproprietà e che in tutta l'UE siano introdotte misure analoghe (ad es. alcuni Stati membri potrebbero ammettere i pagamenti attraverso notai, altri attraverso gli istituti finanziari, e così via).

Le organizzazioni dei consumatori pertanto hanno sostenuto che il divieto di effettuare qualunque tipo di deposito è un mezzo efficace per consentire ai consumatori di esercitare il diritto di recesso e che, in caso di deposito, un recesso risulterebbe molto più complicato. I consumatori potrebbero ad esempio decidere di non recedere dal contratto non perché convinti di aver fatto un buon affare, ma a causa delle formalità e delle procedure da seguire per farsi rifondere il denaro versato. Il divieto di effettuare depositi è una regola chiara e di facile comprensione, mentre in caso di alternative come i depositi a terzi risulterebbe difficile per i consumatori valutare se i terzi siano affidabili e non legati al venditore.

Per questi motivi, il divieto di effettuare depositi durante il periodo di recesso è mantenuto. Il mantenimento del divieto risponde all'evidente necessità per i consumatori di disporre di un periodo per riflettere se vogliano mantenere un contratto alla cui stipula, nella grande maggioranza dei casi, non avevano pensato in precedenza. La natura di questi prodotti, spesso venduti mediante tecniche commerciali piuttosto pressanti, giustifica un livello appropriato di tutela dei consumatori. Il divieto è chiarito in questa nuova proposta, in modo che sia proibita qualunque controprestazione a titolo oneroso a favore dell'operatore o di terzi, e che il divieto si applichi non solo al normale periodo di recesso, ma anche alle sue estensioni dovute all'incompletezza delle informazioni fornite col contratto.

I rappresentanti dei consumatori hanno accolto con favore la possibilità di introdurre sanzioni penali, mentre gli Stati membri e l'industria si sono generalmente detti contrari, affermando che si dovrebbe lasciare agli Stati membri il potere di decidere l'opportuna miscela e la natura delle sanzioni. La rete di cooperazione per la tutela dei consumatori istituita con regolamento (CE) n. 2006/2004 è operativa dal 31 dicembre 2006. La Commissione si aspetta che il suddetto regolamento potenzi le azioni transfrontaliere contro le violazioni delle norme a tutela dei consumatori. Prima di introdurre una disposizione a livello UE che imponga agli Stati membri di introdurre sanzioni penali, occorre valutare l'efficacia del nuovo strumento.

Tra l'1.6.2006 e il 15.8.2006 si è svolta su Internet una consultazione aperta, nel quadro della quale la Commissione ha ricevuto 100 risposte. I risultati possono essere consultati all'indirizzo

- **Raccolta e utilizzazione dei pareri degli esperti**

Non è stato necessario ricorrere al parere di esperti, poiché i questionari e la consultazione pubblica hanno consentito di raccogliere dati esaustivi presso gli Stati membri, le parti interessate e i centri europei dei consumatori. Tali dati sono poi stati analizzati, e ove necessario si è proceduto a raccogliere ulteriori informazioni.

- **Valutazione d'impatto**

La valutazione d'impatto combina i risultati del processo di consultazione su temi specifici, attorno alle tre opzioni d'intervento più probabili. I risultati dell'analisi indicano che l'opzione a favore dello status quo (opzione 1) avrebbe conseguenze negative per la maggioranza delle parti interessate, e che poche di queste parti otterrebbero un beneficio dal mantenimento della direttiva 94/47/CE così com'è.

Lo stesso vale per l'opzione non legislativa (opzione 3).

D'altronde, l'analisi d'impatto dell'opzione consistente in una revisione verticale della direttiva 94/47/CE (opzione 2) suggerisce che quest'opzione garantirebbe migliori risultati economici per la maggioranza delle parti interessate. I principali vantaggi di quest'opzione sono: l'estensione della tutela di cui godono i consumatori di prodotti relativi alla multiproprietà così da coprire i consumatori di altri prodotti per le vacanze di lungo termine, la mediazione per le rivendite e lo scambio, la creazione di una maggiore parità di condizioni per le imprese e un chiarimento giuridico grazie a definizioni aggiornate e flessibili dei prodotti e a un periodo di recesso pienamente armonizzato pari a 14 giorni valido in tutta l'UE. Pertanto si propone l'opzione 2 in quanto soluzione più adatta ai problemi individuati.

3) ELEMENTI GIURIDICI DELLA PROPOSTA

- **Sintesi delle misure proposte**

Il principale obiettivo della modifica della direttiva è garantire la tutela dei consumatori in relazione alla rivendita e ai nuovi prodotti apparsi sul mercato, come i club vacanze scontati. La proposta sostituirà la direttiva 94/47/CE con un quadro moderno, semplificato e coerente riguardante la multiproprietà, i prodotti per le vacanze di lungo termine e lo scambio e la rivendita.

- **Fondamento giuridico**

Articolo 95 del trattato

- **Principio di sussidiarietà**

Il principio di sussidiarietà si applica nella misura in cui la proposta non ricade

nell'ambito di competenza esclusiva della Comunità.

Gli obiettivi della proposta non possono essere sufficientemente realizzati dagli Stati membri per le ragioni che seguono.

Obiettivo della proposta è rafforzare la tutela dei consumatori, e aiutare questi ultimi e gli operatori a trarre il maggior vantaggio possibile dal mercato interno, in un settore in cui le controversie assumono spesso un carattere transfrontaliero. Quest'obiettivo non può essere sufficientemente realizzato dagli Stati membri: le disparità fra le normative nazionali creano barriere a un efficace funzionamento del mercato interno, nonché distorsioni della concorrenza e incertezza giuridica.

Un intervento comunitario consentirà di realizzare meglio gli obiettivi della proposta per le seguenti ragioni.

Un atto comunitario si applica in tutti gli Stati membri, riguarda aspetti non previsti dalle norme nazionali e consente di ottenere un elevato livello di tutela dei consumatori per quanto riguarda i contratti transfrontalieri.

La stragrande maggioranza dei reclami dei consumatori è infatti di natura transfrontaliera.

La proposta regola una questione già trattata a livello comunitario e sostituirà la direttiva 94/47/CE. Poiché le transazioni hanno molto spesso natura transfrontaliera, occorrono standard validi in tutti i paesi, l'atto dovrebbe avere cioè un ambito d'applicazione comunitario.

Le normative nazionali dovrebbero essere utilizzate per affrontare gli aspetti interni già coperti dalle norme e dalle tradizioni invalsi negli Stati membri. Ad esempio, la proposta non prevede una natura giuridica comune dei diritti nel settore della multiproprietà ma, al contrario, rispetta pienamente le posizioni degli Stati membri su quella che dovrebbe essere la natura giuridica, come nel caso della gestione e manutenzione dei beni. La proposta si occupa soltanto degli aspetti che dovrebbero essere disciplinati a livello comunitario.

Essa è quindi conforme al principio di sussidiarietà.

- **Principio di proporzionalità**

La proposta è conforme al principio di proporzionalità per i motivi di seguito indicati.

La proposta, come la direttiva 94/47/CE, tratta soltanto alcuni degli aspetti relativi alla multiproprietà, quelli ritenuti i più problematici e pertanto bisognosi di un intervento comunitario. Gli aspetti rimanenti saranno risolti dalle normative nazionali. Si applicheranno ad esempio le disposizioni nazionali generali in materia di diritto dei contratti e le disposizioni nazionali relative ai regimi di autorizzazione e alla concessione di autorizzazioni.

Per questi motivi, una direttiva è lo strumento più appropriato, e la proposta rispetta il principio di proporzionalità.

- **Scelta dello strumento**

Strumento proposto: direttiva.

Altri mezzi non sarebbero adeguati per le ragioni seguenti.

La soluzione dei problemi che la proposta intende affrontare può essere ottenuta solo a livello comunitario. La Commissione inoltre ritiene che le normative nazionali dovrebbero occuparsi degli aspetti interni coperti dalle norme e dalle tradizioni invalse nei diversi Stati membri.

Ne risulta che lo strumento adeguato è quello della direttiva: un regolamento sarebbe troppo rigido e non garantirebbe agli Stati membri la necessaria libertà di disciplinare il settore in modo adeguato e di determinare la natura legale dei diritti che formano l'oggetto dei contratti di cui alla presente direttiva, mentre una decisione non potrebbe riguardare tutti gli Stati membri e una raccomandazione non ha la natura vincolante necessaria per disciplinare adeguatamente il settore.

4) INCIDENZA SUL BILANCIO

Nessuna.

5) INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

- **Semplificazione**

La proposta prevede una semplificazione della legislazione.

Essa contribuisce alla semplificazione utilizzando un linguaggio legislativo più chiaro e trasparente, chiarendo le definizioni e l'ambito di applicazione della direttiva, garantendo certezza giuridica alle parti interessate, aggiornando e semplificando le norme in materia d'informazione in modo da garantire l'efficienza e minimizzare i costi amministrativi, nonché prevedendo una clausola di revisione che impedirà l'obsolescenza della direttiva e ne garantirà l'attualità nel futuro.

La proposta è inserita nel programma staffetta per l'aggiornamento e la semplificazione dell'*acquis* comunitario e nel programma legislativo e di lavoro della Commissione, con riferimento 2006/SANCO/038.

- **Abrogazione di disposizioni vigenti**

L'adozione della proposta comporterà l'abrogazione di disposizioni vigenti.

- **Riesame/revisione/cessazione dell'efficacia**

La proposta prevede una clausola di riesame.

- **Tavola di concordanza**

Gli Stati membri sono tenuti a comunicare alla Commissione il testo delle disposizioni nazionali di recepimento della direttiva, nonché una tavola di concordanza tra queste ultime e la direttiva.

- **Spazio economico europeo**

L'atto proposto riguarda un settore contemplato dall'accordo SEE ed è pertanto opportuno estenderlo allo Spazio economico europeo.

- **Illustrazione dettagliata della proposta**

Articolo 1 “Ambito di applicazione”

La proposta sostituirà la direttiva 94/47/CE con un quadro moderno, semplificato e coerente riguardante la multiproprietà, i prodotti per le vacanze di lungo termine e lo scambio e la mediazione per le rivendite. Le disposizioni della direttiva saranno applicabili a tutti questi prodotti in base alla definizione di cui all'articolo 2, tranne quando altrimenti specificato. In particolare, l'elenco degli elementi da inserire nel prospetto e il contratto sono pensati in modo da applicarsi ai diversi prodotti.

Le questioni orizzontali saranno affrontate con la revisione completa dell'*acquis*, e per questo l'articolo 1, paragrafo 2 contiene una deroga all'approccio di piena armonizzazione per tali questioni. Tale disposizione chiarisce inoltre che la direttiva lascia impregiudicate le norme nazionali che prevedono il diritto di recedere dal contratto. Ciò significa ad esempio che possono essere mantenute le disposizioni nazionali sulla risoluzione anticipata di un contratto o sul diritto di recedere da un contratto qualora il consumatore sia stato fuorviato.

Articolo 2 “Definizioni”

L'articolo 2, paragrafo 1, lettera a) definisce la nozione di “multiproprietà”. Oltre ai prodotti di cui alla direttiva 94/47/CE, la proposta comprende i prodotti equivalenti alla multiproprietà ma che non corrispondono alla definizione attuale per uno o più criteri (contratto di più di 3 anni, relativo a “beni immobili”). Poiché la definizione non è più legata in modo esclusivo ai beni immobili, saranno compresi anche i contratti di alloggio su chiatte, caravan o navi da crociera. Non sono invece compresi gli altri contratti non relativi a un alloggio, come il rimessaggio di caravan e imbarcazioni da diporto ecc. Sono esclusi anche i posti in tribuna per gli avvenimenti sportivi, dal momento che il termine “alloggio” presuppone dei pernottamenti. La definizione comprende i contratti conclusi per un periodo superiore a un anno, il che include i “pacchetti di prova” per un alloggio della durata di 35 mesi. D'altra parte, la sistemazione prepagata in un albergo per due soggiorni entro un anno non è compresa, dal momento che la durata del contratto è inferiore a un anno. Non sono comprese neanche le prenotazioni pluriennali di una stanza d'albergo, purché si tratti non di “contratti” ma di prenotazioni non vincolanti per il consumatore. Poiché la sistemazione deve durare “più di un periodo”, i contratti ordinari di locazione non sono compresi, anche se la loro durata è superiore a un anno. La definizione prevede poi che

il diritto sia acquisito “a titolo oneroso”, ad esempio tramite un pagamento in contanti, con carta di credito o permuta di una multiproprietà. Perché un contratto rientri nella definizione non occorre che l'intero importo sia versato nella fase iniziale della sua validità: sono infatti compresi anche i contratti in base ai quali il consumatore paga una somma iniziale per acquisire il diritto, e poi procede a pagamenti ulteriori per ciascun periodo di utilizzo dell'alloggio.

La definizione di “prodotti per le vacanze di lungo termine” di cui all'articolo 2, paragrafo 1, lettera b) comprende prodotti come i club vacanze scontati. Il nocciolo del prodotto è che il consumatore acquisisce “il diritto di ottenere sconti o altri benefici su un alloggio, preso di per sé o insieme al viaggio o ad altri servizi”. Sono compresi solo i contratti in cui il diritto è ottenuto a titolo oneroso, per cui sono esclusi i normali sistemi di fidelizzazione che prevedono sconti sui futuri soggiorni negli alberghi facenti capo a una catena. Sono esclusi anche gli sconti concessi per un breve periodo di tempo e quelli concessi una tantum, ad esempio quando una catena alberghiera vende una tessera “sconto estate” in base al sistema per cui il consumatore paga 100 euro per una tessera che gli dà diritto a uno sconto del 10% sui soggiorni negli alberghi di quella catena durante una stagione estiva. I contratti il cui obiettivo primario è diverso dall'offerta di sconti o detrazioni non sono inclusi, per cui ad esempio una carta di credito non è considerabile “prodotto per le vacanze di lungo termine” anche se la società che l'ha emessa offre sconti negli alberghi e il consumatore deve pagare una quota di sottoscrizione e quote annuali di rinnovo della carta, poiché l'effettuazione di sconti non è l'obiettivo primario del contratto.

La “rivendita” è definita dall'articolo 2, paragrafo 1, lettera c) in modo da comprendere i contratti di mediazione conclusi fra il consumatore che desidera vendere o comprare una partecipazione a una multiproprietà o un prodotto per le vacanze di lungo termine e un agente di rivendita. Il contratto di vendita fra due consumatori non è interessato dalla presente proposta, poiché quest'ultima disciplina solo i rapporti operatore-consumatore. D'altra parte, quando un operatore non funge da intermediario ma acquista una partecipazione a una multiproprietà e poi la rivende al consumatore, il contratto è un contratto di vendita per una multiproprietà di cui alla lettera a) e rientra nel campo di applicazione, in quanto il suo ambito non è limitato alla vendita di prima mano.

La definizione di “scambio” di cui all'articolo 2, paragrafo 1, lettera d) è concepita in modo da comprendere i contratti di affiliazione a un sistema di scambio e non interessa gli scambi individuali effettuati nel corso del contratto. Un contratto rientra nella definizione anche se è concesso un periodo iniziale gratuito o se la cifra per il primo periodo è corrisposta da un terzo, ad esempio dall'operatore che vende la partecipazione alla multiproprietà cui è legato lo scambio.

Le definizioni di “operatore” e “consumatore” di cui agli articoli 2, paragrafo 1, lettere e) ed f) sostituiscono le definizioni di “venditore” e “acquirente” di cui alla direttiva. Il termine “acquirente” non è adatto ai consumatori che vendono la propria partecipazione a una multiproprietà (in caso di rivendita). Le nuove definizioni corrispondono a quelle della direttiva relativa alle pratiche commerciali sleali.

La definizione di “contratto accessorio” di cui all'articolo 2, paragrafo 1, lettera g) fa riferimento a un contratto subordinato a un altro, come capita con gli scambi relativi a

una multiproprietà.

Gli articoli 3 e 4 “Informazioni precontrattuali e pubblicità” e “Il contratto” riproducono a grandi linee gli articoli corrispondenti della direttiva 94/47/CE. L’articolo 3 garantisce che il consumatore riceva le informazioni necessarie per poter prendere una decisione informata. Come nell’attuale direttiva, il dovere dell’operatore di fornire informazioni scatta al momento in cui il consumatore mostra interesse e si informa sul prodotto. Inoltre, l’articolo 4 contiene una disposizione volta a richiamare l’attenzione del consumatore sul diritto di recesso, e le regole sulla lingua da usare sono state semplificate. Non è stata mantenuta la possibilità per gli Stati membri, prevista dalla direttiva 94/47/CE, di imporre lingue ulteriori.

L’articolo 5 “Diritto di recesso” corrisponde grosso modo alla disposizione della direttiva 94/47/CE, ma il periodo di recesso è esteso a 14 giorni e armonizzato per tutta l’UE. È stata anche chiarita la disposizione dell’articolo 5, paragrafo 2 sull’estensione del periodo di recesso in caso di non rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 4 e le informazioni aggiuntive devono essere fornite per iscritto affinché il periodo di recesso possa cominciare.

Articolo 6 “Pagamenti anticipati”

La proposta, all’articolo 6, paragrafo 1, riproduce a grandi linee il divieto di effettuare depositi durante il periodo di recesso di cui all’articolo corrispondente della direttiva 94/47/CE. Essa inoltre vuole chiarire il divieto, il quale comprende non soltanto i pagamenti ma tutti i tipi di controprestazioni a titolo oneroso da parte del consumatore, non solo a favore dell’operatore, ma anche di terzi. Il divieto si applica fino alla scadenza del periodo di recesso e, se quest’ultimo è prolungato a causa del mancato rispetto delle norme in materia d’informazione, anche il divieto è prolungato, come per l’appunto chiarisce la proposta.

L’articolo 6, paragrafo 2 contiene un divieto di effettuare pagamenti anticipati in caso di rivendita. Detto divieto si estende oltre il periodo di recesso, fino al momento in cui la vendita abbia effettivamente avuto luogo o il contratto di rivendita sia altrimenti rescisso.

Articolo 7 “Risoluzione dei contratti accessori”

L’articolo 7, paragrafo 1 dispone la cancellazione di ogni contratto accessorio quando il consumatore recede dal contratto principale. Come si è detto, un contratto accessorio è un contratto subordinato a un altro, come capita con gli scambi relativi a una multiproprietà. Per alcuni contratti di credito connessi si applica l’articolo 7, paragrafo 2. Il diritto di recesso per i contratti di scambio di cui all’articolo 5 ha un valore indipendente quando scade il diritto di recesso dal contratto principale.

L’articolo 7, paragrafo 2 riproduce la norma della direttiva 94/47/CE, che prevede la risoluzione di alcuni contratti di credito connessi se il consumatore esercita il proprio diritto di recesso dal contratto principale.

L'obbligo per gli Stati membri previsto all'articolo 7, paragrafo 3 di provvedere affinché sia possibile la risoluzione dei contratti di credito riproduce la disposizione corrispondente di cui alla direttiva 94/47/CE, ma è esteso ai contratti accessori.

L'articolo 8 riproduce in larga misura la corrispondente disposizione della direttiva 94/47/CE.

Gli articoli da 9 a 11 contengono disposizioni relative a sanzioni, attuazione, informazioni ai consumatori e ricorsi simili a quelle delle recenti direttive per la tutela dei consumatori. I centri europei dei consumatori forniscono assistenza per la trasmissione di reclami transfrontalieri agli enti, se esistono, preposti alla risoluzione extragiudiziale delle controversie. Uno degli obiettivi della disposizione di cui all'articolo 10 è incoraggiare l'istituzione di tali enti.

Gli articoli da 12 a 16 contengono modifiche tecniche o disposizioni e formule standard che non richiedono un commento particolare.

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

(Testo rilevante ai fini del SEE)

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 95,

vista la proposta della Commissione¹,

visto il parere del Comitato economico e sociale europeo²,

deliberando secondo la procedura di cui all'articolo 251 del trattato³,

considerando quanto segue:

- (1) Dall'adozione 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 immobili⁴, il settore della multiproprietà si è sviluppato e nuovi prodotti per le vacanze di tipo analogo hanno fatto la loro comparsa sul mercato. Questi nuovi prodotti per le vacanze e alcune transazioni connesse con la multiproprietà, come la rivendita e lo scambio, non sono compresi nella direttiva 94/47/CE. Inoltre, l'esperienza acquisita con l'applicazione della direttiva 94/47/CE ha dimostrato che alcuni aspetti già compresi hanno bisogno di essere aggiornati o chiariti.
- (2) Le lacune normative esistenti creano rilevanti distorsioni della concorrenza e causano problemi gravi per i consumatori, impedendo il normale funzionamento del mercato interno. La direttiva 94/47/CE deve essere pertanto sostituita da una nuova direttiva aggiornata.
- (3) Per aumentare la certezza giuridica e realizzare pienamente i benefici del mercato interno per i consumatori e le imprese, le leggi degli Stati membri in questo settore

¹ GU C [...] del [...], pag. [...].

² GU C [...] del [...], pag. [...].

³ GU C [...] del [...], pag. [...].

⁴ GU L 280 del 29.10.1994, pag. 83.

devono essere ulteriormente ravvicinate. Per alcuni aspetti però gli Stati membri dovrebbero poter continuare ad applicare norme più severe.

- (4) La presente direttiva lascia impregiudicate le norme nazionali relative alla registrazione di beni immobili o mobili, alle condizioni di stabilimento o ai regimi di autorizzazione o alle norme sulla concessione di autorizzazioni, nonché alla determinazione della natura giuridica dei diritti che sono oggetto dei contratti compresi nella presente direttiva.
- (5) È opportuno che i diversi prodotti compresi nella presente direttiva siano definiti chiaramente e che le disposizioni riguardanti le informazioni precontrattuali e il contratto siano chiarite e aggiornate.
- (6) Il consumatore dovrebbe avere il diritto di scegliere la lingua da utilizzare per le informazioni precontrattuali e il contratto.
- (7) Affinché possa comprendere appieno i propri diritti e doveri in base al contratto, al consumatore dovrebbe essere concesso un periodo in cui può recedere dal contratto senza dover fornire giustificazioni. Attualmente, la lunghezza di questo periodo cambia da uno Stato membro all'altro, e l'esperienza insegna che il periodo previsto dalla direttiva 94/47/CE non è sufficientemente lungo. Tale periodo dovrebbe pertanto essere esteso e armonizzato.
- (8) Il divieto di effettuare pagamenti anticipati all'operatore o a terzi prima della fine del periodo di recesso dovrebbe essere chiarito, al fine di migliorare la tutela dei consumatori. Per la rivendita, il divieto di effettuare pagamenti anticipati dovrebbe applicarsi fino al momento in cui la vendita abbia effettivamente avuto luogo o il contratto di rivendita sia altrimenti rescisso.
- (9) In caso di recesso da un contratto in cui il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito concesso al consumatore dall'operatore o da un terzo in base a un contratto fra il terzo e l'operatore, il contratto di credito dovrebbe essere revocato senza penalità. Lo stesso dovrebbe valere per i contratti accessori, come i contratti di partecipazione ai sistemi di scambio.
- (10) Il consumatore non dovrebbe essere privato della tutela garantita dalla presente direttiva, il che dovrebbe valere anche quando al contratto si applica la legge di uno Stato non membro.
- (11) È necessario che gli Stati membri introducano sanzioni efficaci, proporzionate e dissuasive per le violazioni della presente direttiva.
- (12) Occorre garantire che le persone o le organizzazioni che, in base alle normative nazionali, hanno un interesse legittimo nel settore dispongano dei mezzi giuridici per avviare procedimenti contro le violazioni della presente direttiva.
- (13) È necessario che siano elaborate procedure adeguate ed efficaci di ricorso negli Stati membri per risolvere le dispute fra i consumatori e gli operatori. A tal fine, gli Stati membri dovrebbero incoraggiare l'istituzione di enti pubblici o privati per la risoluzione extragiudiziale delle controversie.

- (14) Gli Stati membri dovrebbero garantire una reale informazione dei consumatori in merito alle disposizioni nazionali di recepimento della presente direttiva e incoraggiare gli operatori a fornire informazioni quanto ai propri codici di condotta nel settore.
- (15) Poiché gli obiettivi della presente direttiva non possono essere sufficientemente realizzati dagli Stati membri e possono dunque essere realizzati meglio a livello comunitario, la Comunità può intervenire in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato. La presente direttiva si limita a quanto è necessario per eliminare gli ostacoli al funzionamento del mercato interno e conseguire un elevato livello comune di tutela dei consumatori in ottemperanza al principio di proporzionalità enunciato nello stesso articolo.
- (16) La presente direttiva rispetta i diritti fondamentali e osserva i principi riconosciuti in particolare dalla Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali e dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea,

HANNO ADOTTATO LA PRESENTE DIRETTIVA:

Articolo 1

Campo d'applicazione

- 1. La presente direttiva si applica alla tutela dei consumatori per quanto riguarda alcuni aspetti della commercializzazione e vendita della partecipazione a una multiproprietà e dei prodotti per le vacanze di lungo termine. Essa si applica anche alla rivendita di tale partecipazione e di tali prodotti, nonché allo scambio della partecipazione a una multiproprietà.

La presente direttiva si applica alle transazioni da operatore a consumatore.

Essa lascia impregiudicate le disposizioni nazionali che si applicano ai rimedi giuridici del diritto contrattuale che consentono ai consumatori di recedere dai contratti.

- 2. Gli Stati membri possono continuare ad applicare, nel settore ravvicinato dalla presente direttiva, disposizioni nazionali più severe atte a garantire un livello più elevato di tutela dei consumatori, e riguardanti:
 - a) il momento d'inizio del diritto di recesso;
 - b) le modalità per l'esercizio del diritto di recesso;
 - c) gli effetti dell'esercizio del diritto di recesso.

Articolo 2

Definizioni

- 1. Ai fini della presente direttiva si intende per:
 - a) “multiproprietà” un contratto di più di un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di utilizzare uno o più alloggi per più di un periodo di occupazione;

- b) “prodotto per le vacanze di lungo termine” un contratto della durata di più di un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di ottenere sconti o altri benefici su un alloggio, preso di per sé o insieme al viaggio o ad altri servizi;
 - c) “rivendita” un contratto tramite il quale un operatore aiuta a titolo oneroso un consumatore a vendere o comprare una partecipazione a una multiproprietà o un prodotto per le vacanze di lungo termine;
 - d) “scambio” un contratto tramite il quale un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema che gli consente di modificare l’ubicazione e/o il periodo della sua partecipazione a una multiproprietà mediante uno scambio;
 - e) “operatore” una persona fisica o giuridica che agisce per i fini connessi alla sua attività professionale, nonché chiunque agisca in nome o per conto di un operatore;
 - f) “consumatore” qualsiasi persona fisica che agisca a fini che non rientrano nella sua attività professionale;
 - g) “contratto accessorio” qualunque contratto subordinato ad un altro.
2. Nel calcolo della durata del contratto di cui alle lettere a) e b) del paragrafo 1 si comprende qualunque estensione nel tempo risultante da rinnovo tacito o prolungamento.

Articolo 3

Informazioni precontrattuali e pubblicità

- 1. Gli Stati membri garantiscono che ogni pubblicità indichi la possibilità di ottenere le informazioni scritte di cui al paragrafo 2, nonché in che modo ottenerle.
- 2. L’operatore fornisce al consumatore interessato informazioni scritte contenenti, oltre a una descrizione generale del prodotto, almeno una breve e accurata indicazione quanto ai seguenti punti, se applicabili:
 - a) nel caso della multiproprietà, le informazioni di cui all’allegato I e, se il contratto riguarda un alloggio in costruzione, le informazioni di cui all’allegato II;
 - b) nel caso dei prodotti per le vacanze di lungo termine, le informazioni di cui all’allegato III;
 - c) nel caso della rivendita, le informazioni di cui all’allegato IV;
 - d) nel caso dello scambio, le informazioni di cui all’allegato V.
- 3. Nel caso della rivendita, l’obbligo per l’operatore di fornire le informazioni di cui al paragrafo 2 si applica nei confronti del consumatore che potrebbe firmare il contratto di rivendita.

4. Le informazioni di cui al paragrafo 2 devono essere redatte nella lingua ufficiale della Comunità scelta dal consumatore.

Articolo 4 ***Il contratto***

1. Gli Stati membri garantiscono che il contratto sia in forma scritta e redatto nella lingua ufficiale della Comunità scelta dal consumatore.
2. Le informazioni scritte di cui all'articolo 3, paragrafo 2 formano parte integrante del contratto e non possono essere modificate se non con l'accordo esplicito delle parti, oppure quando le modifiche risultano da circostanze indipendenti dall'operatore.

Le modifiche risultanti da circostanze indipendenti dall'operatore vengono comunicate al consumatore prima della conclusione del contratto.

Il contratto deve indicare esplicitamente tali modifiche.

3. Prima della firma del contratto, l'operatore deve attirare esplicitamente l'attenzione del consumatore sull'esistenza del diritto di recesso e sulla durata del periodo di recesso di cui all'articolo 5, nonché sul divieto di effettuare pagamenti anticipati durante il periodo di recesso di cui all'articolo 6.

Le clausole contrattuali corrispondenti vengono firmate separatamente dal consumatore.

Articolo 5 ***Diritto di recesso***

1. Gli Stati membri garantiscono che, dopo la sottoscrizione del contratto, il consumatore abbia il diritto di recedere, senza fornire spiegazioni, entro quattordici giorni dalla firma del contratto da entrambe le parti oppure dalla firma di un contratto preliminare vincolante da entrambe le parti. Se il quattordicesimo giorno è festivo, il termine è prorogato fino al primo giorno feriale successivo.
2. Se il contratto non contiene tutte le informazioni di cui alle lettere da a) a p) dell'allegato I e alle lettere a) e b) dell'allegato II, ma le informazioni sono fornite per iscritto entro tre mesi dopo la firma del contratto, il periodo di recesso comincia dal giorno in cui il consumatore riceve le informazioni.
3. Se le informazioni di cui alle lettere da a) a p) dell'allegato I e alle lettere a) e b) dell'allegato II non sono state fornite per iscritto entro tre mesi dopo la firma del contratto, il diritto di recesso scade dopo tre mesi e quattordici giorni a partire dalla firma del contratto.
4. Se il consumatore intende esercitare il diritto di recesso, entro la scadenza dei termini deve comunicarlo alla persona il cui nome e indirizzo appaiono a tal fine sul contratto in conformità della lettera p) dell'allegato I. Il termine s'intende rispettato se la comunicazione, purché in forma scritta, è inviata prima della scadenza del termine stesso.

5. Se il consumatore esercita il diritto di recesso, deve rimborsare solo le spese che, in conformità delle norme nazionali, risultano dalla conclusione del contratto e dal recesso per le formalità giuridiche che devono essere completate entro il termine di cui al paragrafo 1. Le suddette spese devono essere espressamente menzionate nel contratto.
6. Se il consumatore esercita il diritto di recesso di cui al paragrafo 3 non può essergli chiesto di effettuare alcun rimborso.

Articolo 6

Pagamenti anticipati

1. Gli Stati membri garantiscono che sia vietato qualunque pagamento anticipato, fornitura di garanzie, imputazione di denaro su una carta di credito, 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 in conformità dell'articolo 5, paragrafi da 1 a 3.
2. È vietato qualunque pagamento, fornitura di garanzie, imputazione di denaro su una carta di credito, riconoscimento 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.

Articolo 7

Risoluzione dei contratti accessori

1. Gli Stati membri garantiscono che l'esercizio da parte del consumatore del diritto di recesso dal contratto relativo alla partecipazione a una multiproprietà o a un prodotto per le vacanze di lungo termine comporti automaticamente e senza penalità la risoluzione di tutti i contratti accessori, compreso lo scambio.
2. 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 è revocato senza penalità quando il consumatore esercita il diritto di recesso dal contratto principale in conformità dell'articolo 5.
3. Gli Stati membri stabiliscono norme dettagliate per la risoluzione di tali contratti.

Articolo 8

Carattere imperativo della direttiva

1. Gli Stati membri garantiscono che, se la legge applicabile al contratto è quella nazionale, qualunque disposizione contrattuale in base alla quale il consumatore rinuncia ai diritti stabiliti dalla presente direttiva non sia vincolante.
2. Quale che sia la legge applicabile, il consumatore non può essere privato della tutela garantita dalla presente direttiva se i beni immobili interessati si trovano sul territorio di uno Stato membro o se il contratto è stato firmato in uno Stato membro.

Articolo 9
Ricorso giudiziario e amministrativo

1. Gli Stati membri vigilano affinché siano posti in atto mezzi adeguati ed efficaci per assicurare il rispetto della presente direttiva nell'interesse dei consumatori.
2. I mezzi di cui al paragrafo 1 comprendono disposizioni che permettano ad uno o più dei seguenti organismi, determinati dalla legislazione nazionale, di adire, secondo il diritto nazionale, i giudici o gli enti amministrativi competenti per l'applicazione delle disposizioni nazionali di attuazione della presente direttiva:
 - a) enti pubblici o loro rappresentanti;
 - b) organizzazioni di consumatori aventi un legittimo interesse a proteggere i consumatori;
 - c) associazioni di categoria aventi un interesse legittimo ad agire.

Articolo 10
Informazioni per i consumatori e ricorso extragiudiziale

1. Gli Stati membri adottano le misure appropriate per informare i consumatori delle leggi nazionali di recepimento della presente direttiva e se del caso incoraggiano gli operatori a informare i consumatori dei propri codici di condotta.
2. Gli Stati membri incoraggiano l'elaborazione di procedure adeguate ed efficaci di reclamo e di ricorso extragiudiziali per la risoluzione delle dispute di consumo nel quadro della presente direttiva.

Articolo 11
Sanzioni

1. Gli Stati membri provvedono affinché siano comminate sanzioni appropriate qualora l'operatore non rispetti le disposizioni nazionali adottate in conformità della presente direttiva.
2. Tali sanzioni devono essere efficaci, proporzionate e dissuasive.

Articolo 12
Recepimento

1. Gli Stati membri adottano e pubblicano, entro il [...], le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi alla presente direttiva. Essi comunicano immediatamente alla Commissione il testo di tali disposizioni nonché una tavola di concordanza tra queste ultime e la presente direttiva.

Essi applicano tali disposizioni a partire dal [...].

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 di tale riferimento sono decise dagli Stati membri.

2. Gli Stati membri comunicano alla Commissione il testo delle disposizioni essenziali di diritto interno adottate nella materia disciplinata dalla presente direttiva.

Articolo 13 ***Riesame***

La Commissione riesamina la presente direttiva e riferisce in merito al Parlamento europeo e al Consiglio entro cinque anni a partire dalla data di applicazione delle disposizioni nazionali di recepimento.

Se necessario, essa avanza nuove proposte per adeguare la direttiva agli sviluppi intervenuti nel settore.

La Commissione può chiedere informazioni agli Stati membri e alle autorità nazionali di regolamentazione.

Articolo 14 ***Abrogazione***

La direttiva 94/47/CE è abrogata.

I riferimenti alla direttiva abrogata s'intendono fatti alla presente direttiva e si leggono secondo la tavola di concordanza contenuta nell'allegato VI.

Articolo 15 ***Entrata in vigore***

La presente direttiva entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea.

Articolo 16 ***Destinatari***

Gli Stati membri sono destinatari della presente direttiva.

Fatto a Bruxelles, il [...]

Per il Parlamento europeo
Il Presidente

Per il Consiglio
Il Presidente

ALLEGATO I (multiproprietà)
Informazione di cui all'articolo 3, paragrafo 2

- a) L'identità e residenza delle parti, comprese informazioni specifiche sullo stato giuridico dell'operatore al momento della conclusione del contratto, le firme delle parti e la data e il luogo in cui è concluso il contratto;
- b) la natura esatta del diritto oggetto del contratto e una clausola che stabilisce le condizioni poste a disciplina dell'esercizio di tale diritto sul territorio dello o degli Stati membri in cui il o i beni interessati sono situati, l'indicazione se tali condizioni siano state rispettate o meno e, in caso negativo, quali condizioni debbano ancora essere rispettate;
- c) se il contratto riguarda un bene immobile specifico, una descrizione accurata di tale bene e della sua ubicazione; se il contratto riguarda una serie di beni (multilocalità), una descrizione appropriata dei beni e della loro ubicazione; se il contratto riguarda una sistemazione diversa da quella in un bene immobile, una descrizione appropriata della sistemazione e delle strutture;
- d) i servizi (ad es. elettricità, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti) cui il consumatore ha o avrà accesso e le relative condizioni;
- e) le strutture comuni quali piscina, sauna, ecc., cui il consumatore ha o avrà eventualmente accesso e, se del caso, le relative condizioni;
- f) in che modo sono organizzate la manutenzione e le riparazioni dell'alloggio e l'amministrazione e gestione dello stesso, specificando se e come i consumatori possono influire e partecipare alle decisioni in materia;
- g) una descrizione accurata di come saranno ripartiti i costi fra i consumatori e di come e quando tali costi possano aumentare; se del caso, informazioni indicanti se vi siano spese, ipoteche o altri gravami registrati sul bene;
- h) l'indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato; la data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto;
- i) il prezzo che il consumatore deve corrispondere, una stima della cifra che il consumatore deve corrispondere per l'uso delle strutture e dei servizi comuni; la base di calcolo dell'ammontare delle spese relative all'occupazione del bene, le spese obbligatorie (ad es. imposte e tasse) e le spese amministrative generali (ad es. per gestione, manutenzione e riparazioni);
- j) una clausola che menzioni che il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli stabiliti nel contratto;
- k) se sia o meno possibile aderire a un sistema per lo scambio o la rivendita dei diritti contrattuali, informazioni sui sistemi pertinenti e indicazione dei costi connessi con la rivendita e lo scambio in tale quadro;

- l) un'indicazione della o delle lingue che si possono usare per le comunicazioni post-vendita per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione alle decisioni gestionali, all'aumento dei costi e al trattamento di richieste e reclami;
- m) informazioni sul diritto di recesso dal contratto e conseguenze di tale recesso, compresa un'indicazione precisa della natura e della quantità dei costi che il consumatore dovrà rimborsare in conformità dell'articolo 5, paragrafo 5 qualora eserciti il diritto di recesso; se del caso, informazioni sulle disposizioni per la cessazione del contratto di credito e del relativo contratto accessorio nel caso di recesso dal contratto; informazioni sulle conseguenze di tale recesso;
- n) informazioni sul divieto di effettuare pagamenti anticipati nel periodo durante il quale il consumatore ha il diritto di recesso dal contratto in conformità dell'articolo 5, paragrafi da 1 a 3;
- o) indicazione di chi e come debba ricevere la comunicazione dell'avvenuto recesso;
- p) l'esistenza, il contenuto, il controllo e l'attuazione dei codici di condotta;
- q) la possibilità di una risoluzione extragiudiziale delle controversie.

ALLEGATO II (multiproprietà)

Norme aggiuntive riguardanti gli alloggi in costruzione, come da articolo 3

- a) Lo stato di completamento dell'alloggio e dei servizi che lo rendono pienamente fruibile (gas, elettricità, acqua e collegamenti telefonici);
- b) una stima ragionevole del termine di completamento dell'alloggio e dei servizi che lo rendono pienamente fruibile (gas, elettricità, acqua e collegamenti telefonici);
- c) se si tratta di un bene immobile specifico, il numero della licenza edilizia e il nome e indirizzo completi della o delle autorità competenti in materia;
- d) una garanzia quanto al completamento dell'alloggio o al rimborso di ogni pagamento effettuato qualora l'alloggio non sia completato e, se del caso, le condizioni che disciplinano l'effetto di tali garanzie.

ALLEGATO III (prodotti per le vacanze di lungo termine)
Informazione di cui all'articolo 3, paragrafo 2

- a) L'identità e residenza delle parti, comprese informazioni specifiche sullo stato giuridico dell'operatore al momento della conclusione del contratto, le firme delle parti e la data e il luogo in cui è concluso il contratto;
- b) la natura esatta del diritto oggetto del contratto;
- c) l'indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato; la data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto;
- d) il prezzo che dev'essere pagato dal consumatore;
- e) una clausola che menzioni che il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli stabiliti nel contratto;
- f) un'indicazione della o delle lingue che si possono usare per le comunicazioni post-vendita per quanto riguarda il contratto, ad esempio in relazione al trattamento di richieste e reclami;
- g) informazioni sul diritto di recesso dal contratto e conseguenze di tale recesso, compresa un'indicazione precisa della natura e dell'ammontare dei costi che il consumatore dovrà rimborsare in conformità dell'articolo 5, paragrafo 5 qualora eserciti il diritto di recesso; se del caso, informazioni sulle disposizioni per la cessazione del contratto di credito e del relativo contratto accessorio nel caso di recesso dal contratto; informazioni sulle conseguenze di tale recesso;
- h) informazioni sul divieto di effettuare pagamenti anticipati nel periodo durante il quale il consumatore ha il diritto di recesso dal contratto in conformità dell'articolo 5, paragrafi da 1 a 3;
- i) indicazione di chi e come debba ricevere la comunicazione dell'avvenuto recesso;
- j) l'esistenza, il contenuto, il controllo e l'attuazione dei codici di condotta;
- k) la possibilità di una risoluzione extragiudiziale delle controversie.

ALLEGATO IV (rivendita)
Informazione di cui all'articolo 3, paragrafo 2

- a) L'identità e residenza delle parti, comprese informazioni specifiche sullo stato giuridico dell'operatore al momento della conclusione del contratto, le firme delle parti e la data e il luogo in cui è concluso il contratto;
- b) il prezzo che dev'essere pagato dal consumatore per i servizi di rivendita;
- c) una clausola che menzioni che il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli stabiliti nel contratto;
- d) un'indicazione della o delle lingue che si possono usare per le comunicazioni con l'operatore, ad esempio in relazione al trattamento di richieste e reclami;
- e) informazioni sul diritto di recesso dal contratto e conseguenze di tale recesso, compresa un'indicazione precisa della natura e dell'ammontare dei costi che il consumatore dovrà rimborsare in conformità dell'articolo 5, paragrafo 5 qualora eserciti il diritto di recesso;
- f) informazioni sul divieto di effettuare pagamenti anticipati fino al momento in cui la vendita abbia effettivamente avuto luogo o il contratto di rivendita sia altrimenti rescisso;
- g) indicazione di chi e come debba ricevere la comunicazione dell'avvenuto recesso;
- h) l'esistenza, il contenuto, il controllo e l'attuazione dei codici di condotta;
- i) la possibilità di una risoluzione extragiudiziale delle controversie.

ALLEGATO V (scambio)
Informazione di cui all'articolo 3, paragrafo 2

- a) L'identità e residenza delle parti, comprese informazioni specifiche sullo stato giuridico dell'operatore al momento della conclusione del contratto, le firme delle parti e la data e il luogo in cui è concluso il contratto;
- b) la natura esatta del diritto oggetto del contratto;
- c) una descrizione appropriata dei beni e della loro ubicazione; se il contratto riguarda un alloggio diverso dai beni immobili, una descrizione appropriata dell'alloggio e dei relativi servizi;
- d) l'indicazione precisa del periodo entro il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato; la data a partire dalla quale il consumatore potrà esercitare il diritto oggetto del contratto;
- e) il prezzo che il consumatore deve corrispondere, una stima della cifra che il consumatore deve corrispondere per l'uso delle strutture e dei servizi comuni; la base di calcolo dell'ammontare delle spese relative all'occupazione del bene, le spese obbligatorie (ad es. imposte e tasse) e le spese amministrative generali (ad es. per gestione, manutenzione e riparazioni);
- f) una clausola che menzioni che il consumatore non dovrà sostenere costi od obblighi diversi da quelli stabiliti nel contratto;
- g) un'indicazione della o delle lingue che si possono usare per le comunicazioni con l'operatore, ad esempio in relazione al trattamento di richieste e reclami;
- h) una spiegazione del funzionamento del sistema di scambio, le possibilità e modalità dello scambio, un'indicazione del numero di località disponibili e il numero degli aderenti al sistema di scambio, nonché una serie di esempi di possibilità concrete di scambio;
- i) informazioni sul diritto di recesso dal contratto e conseguenze di tale recesso, compresa un'indicazione precisa della natura e dell'ammontare dei costi che il consumatore dovrà rimborsare in conformità dell'articolo 5, paragrafo 5 qualora eserciti il diritto di recesso; se del caso, informazioni sulle disposizioni per la cessazione del contratto di credito e del relativo contratto accessorio nel caso di recesso dal contratto; informazioni sulle conseguenze di tale recesso;
- j) informazioni sul divieto di effettuare pagamenti anticipati nel periodo durante il quale il consumatore ha il diritto di recesso dal contratto in conformità dell'articolo 5, paragrafi da 1 a 3;
- k) indicazione di chi e come debba ricevere la comunicazione dell'avvenuto recesso;
- l) l'esistenza, il contenuto, il controllo e l'attuazione dei codici di condotta;
- m) la possibilità di una risoluzione extragiudiziale delle controversie.

ALLEGATO VI

TAVOLA DI CONCORDANZA

Direttiva 94/47/CE	Attuale direttiva
Articolo 1, primo comma	Articolo 1, paragrafo 1, primo e secondo comma
Articolo 1, secondo comma	
Articolo 1, terzo comma	Articolo 1, paragrafo 1, terzo comma
	Articolo 1, paragrafo 2
Articolo 2, primo trattino	Articolo 2, paragrafo 1, lettera a)
-	Articolo 2, paragrafo 1, lettera b) (nuovo)
-	Articolo 2, paragrafo 1, lettera c) (nuovo)
-	Articolo 2, paragrafo 1, lettera d) (nuovo)
Articolo 2, secondo trattino	
Articolo 2, terzo trattino	Articolo 2, paragrafo 1, lettera e)
Articolo 2, quarto trattino	Articolo 2, paragrafo 1, lettera f)
-	Articolo 2, paragrafo 1, lettera g) (nuovo)
-	Articolo 2, paragrafo 2
Articolo 3, paragrafo 1	Articolo 3, paragrafo 2
Articolo 3, paragrafo 2	Articolo 4, paragrafo 2
Articolo 3, paragrafo 3	Articolo 3, paragrafo 1
Articolo 4, primo trattino	Articolo 4, paragrafo 1, articolo 4, paragrafo 2
Articolo 4, secondo trattino	Articolo 4, paragrafo 1
-	Articolo 4, paragrafo 3 (nuovo)
Articolo 5, paragrafo 1, frase introduttiva	Articolo 1, paragrafo 1, terzo comma
Articolo 5, paragrafo 1, primo trattino	Articolo 5, paragrafo 1
Articolo 5, paragrafo 1, secondo trattino	Articolo 5, paragrafo 2
Articolo 5, paragrafo 1, terzo trattino	Articolo 5, paragrafo 3

Articolo 5, paragrafo 2

Articolo 5, paragrafo 3

Articolo 5, paragrafo 4

Articolo 6

-

-

Articolo 7, primo comma

Articolo 7, secondo comma

Articolo 8

Articolo 9

Articolo 10

Articolo 11

-

-

Articolo 12

-

-

-

Articolo 13

Allegato

Allegato, lettera a)

Allegato, lettera b)

Allegato, lettera c)

Allegato, lettera d), punto 1)

Allegato, lettera d), punto 2)

Allegato, lettera d), punto 3)

Allegato, lettera d), punto 4)

Articolo 5, paragrafo 4

Articolo 5, paragrafo 5

Articolo 5, paragrafo 6

Articolo 6, paragrafo 1

Articolo 6, paragrafo 2 (nuovo)

Articolo 7, paragrafo 1 (nuovo)

Articolo 7, paragrafo 2

Articolo 7, paragrafo 3

Articolo 8, paragrafo 1

Articolo 8, paragrafo 2

Articoli 9 e 11

Articolo 1, paragrafo 2

Articolo 10, paragrafo 1 (nuovo)

Articolo 10, paragrafo 2 (nuovo)

Articolo 12

Articolo 13 (nuovo)

Articolo 14 (nuovo)

Articolo 15 (nuovo)

Articolo 16

Allegati I e II

Allegato I, lettera a)

Allegato I, lettera b)

Allegato I, lettera c)

Allegato II, lettera a)

Allegato II, lettera b)

Allegato II, lettera c)

Allegato II, lettera a)

Allegato, lettera d), punto 5)

Allegato, lettera e)

Allegato, lettera f)

Allegato, lettera g)

Allegato, lettera h)

-

Allegato, lettera i)

Allegato, lettera j)

Allegato, lettera k)

-

-

Allegato, lettera l)

Allegato, lettera m)

-

-

-

-

Allegato II, lettera d)

Allegato I, lettera d)

Allegato I, lettera e)

Allegato I, lettera f)

Allegato I, lettera h)

Allegato I, lettera g) (nuovo)

Allegato I, lettera i)

Allegato I, lettera j)

Allegato I, lettera k)

Allegato I, lettera l) (nuovo)

Allegato I, lettere m) e o)

Allegato I, lettera a)

Allegato I, lettera o) (nuovo)

Allegato I, lettera p) (nuovo)

Allegato I, lettera q) (nuovo)

Allegati da III a V (nuovo)