

Codice delle obbligazioni

(Diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili)

Disegno

Modifica del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,

visto il rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 21 ottobre 2005¹;

visto il parere del Consiglio federale del 1° marzo 2006²,

decreta:

I

Il Codice delle obbligazioni³ è modificato come segue:

Art. 40g (nuovo)

I. Godimento a tempo parziale di beni immobili
Oggetto e campo d'applicazione

¹ Con il contratto concernente il godimento a tempo parziale di beni immobili, una persona operante a titolo professionale o commerciale (offerente) cede, contro remunerazione, a una persona fisica non operante nel quadro della propria attività professionale o commerciale (consumatore) il diritto di godimento di beni immobili per periodi determinati e periodicamente ricorrenti.

² Le disposizioni seguenti si applicano anche al contratto:

- a. concernente il godimento a tempo parziale di beni immobili concluso da un consumatore con un altro consumatore;
- b. concernente la permuta o l'alienazione di diritti di godimento a tempo parziale concluso fra un consumatore e un offerente.

Art. 40h (nuovo)

Forma e contenuto del contratto

¹ Il contratto è fatto nella forma scritta, salvo che la legge non preveda la forma autentica.

² Esso deve contenere i seguenti elementi:

- a. l'identità e il domicilio delle parti;
- b. il contenuto esatto dei diritti di godimento a tempo parziale;
- c. la durata del contratto;
- d. la data in cui hanno effetto i diritti di godimento a tempo parziale e i periodi durante i quali potranno essere esercitati;

¹ FF **2006** 2383

² FF **2006** 2407

³ RS **220**

- e. la descrizione e l'ubicazione degli immobili sui quali vengono concessi i diritti di godimento a tempo parziale e le strutture comuni a disposizione;
- f. per le costruzioni non ultimate, lo stato di avanzamento dei lavori, il termine per il completamento e le relative garanzie, in particolare per il rimborso, in caso di mancato completamento, degli importi già versati;
- g. i servizi a disposizione quali l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'acqua e dell'elettricità, il riscaldamento e la raccolta di rifiuti;
- h. gli obblighi di manutenzione e di riparazione dell'offerente;
- i. il prezzo per l'esercizio dei diritti di godimento a tempo parziale, gli oneri connessi all'utilizzazione degli impianti comuni nonché la natura e l'importo delle spese accessorie a carico del consumatore;
- j. la clausola secondo cui nessun'altra spesa può essere addebitata al consumatore in relazione con il godimento e con le prestazioni previste nel contratto;
- k. l'indicazione se è data o no al consumatore la possibilità di concludere un contratto di permuta o di alienazione dei diritti di godimento a tempo parziale e, eventualmente, i relativi costi;
- l. il diritto di revocare il contratto nonché le condizioni e il termine per esercitare detto diritto;
- m. la data e il luogo della firma del contratto.

³ Qualora gli elementi di cui al capoverso 2 siano contenuti in clausole statutarie o regolamentari, il contratto dichiara salva una successiva modifica; il consumatore viene informato delle modalità di modifica.

⁴ Il consumatore riceve una copia scritta e datata del contratto.

⁵ I contratti di cui all'articolo 40g capoversi 1 e 2 lettera a sono nulli se non sono stipulati secondo la forma prevista nel capoverso 1 e non contengono gli elementi di cui al capoverso 2 lettere a, b, f, i-m. Se mancano gli elementi di cui al capoverso 2 lettere c-e, g, h, sono interpretati nel senso che avrebbe potuto aspettarsi, in buona fede, la parte che ha acquistato i diritti di godimento a tempo parziale.

⁶ I contratti secondo l'articolo 40g capoverso 2 lettera b devono contenere gli elementi di cui al capoverso 2 lettere a, l, m e tutti i costi della permuta o dell'alienazione. Se manca uno di questi elementi o l'indicazione dei costi, i contratti sono nulli.

Minoranza I (Thanei, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer)

² Esso deve contenere i seguenti elementi:

- j. la clausola secondo cui nessun'altra spesa può essere addebitata al consumatore;

Minoranza II (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan)

² Esso deve contenere i seguenti elementi:

1. *stralciare*

Art. 40i (nuovo)

Diritto di revoca ¹ Il consumatore può revocare per scritto entro 10 giorni la proposta di stipulazione del contratto o la dichiarazione di accettazione. Il termine di revoca decorre dal giorno seguente quello in cui il consumatore ha ricevuto una copia scritta del contratto.

² Il termine è osservato se la dichiarazione di revoca è consegnata alla posta entro il decimo giorno.

³ In caso di revoca, si applica l'articolo 40f. In particolare, le parti non possono far valere nessuna pretesa di risarcimento dei costi causati dalla stipulazione del contratto o dalla revoca.

Minoranza I (Garbani, Aeschbacher, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer)

¹ ... entro 14 giorni ...

² ... è consegnata alla posta entro il quattordicesimo giorno.

Minoranza II (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan)

stralciare (intero articolo)

Minoranza I (Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Thanei, Vischer)

Art. 40ibis (nuovo)

Diritto di rinuncia ¹ Il consumatore può rinunciare al suo diritto di godimento dopo tre anni, mediante comunicazione all'offerente con preavviso di tre mesi prima della scadenza del contratto.

² Gli articoli 267 e 267a si applicano per analogia.

Minoranza II, sussidiaria alla minoranza I (Thanei, Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Marty Kälin, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer)

Art. 40j^{bis} (nuovo)

Diritto di rinuncia ¹ Il consumatore può rinunciare al suo diritto di godimento dopo cinque anni, mediante comunicazione all'offerente con preavviso di tre mesi prima della scadenza del contratto.

² Gli articoli 267 e 267a si applicano per analogia.

Art. 40j (nuovo)

Pagamento Disposizioni contrattuali che prevedono il pagamento parziale o totale del prezzo o dei costi prima della scadenza del termine di revoca sono nulle.

Art. 40k (nuovo)

Risoluzione di contratti di credito ¹ La revoca del contratto concernente l'acquisto di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili risolve qualsiasi contratto di credito concluso dal consumatore con l'offerente per finanziare l'acquisto. È parimenti nullo il contratto di credito concluso con terzi, se il credito è stato accordato sulla base di un accordo tra il terzo e l'offerente.

² L'articolo 16 capoverso 3 primo periodo della legge federale del 23 marzo 2001⁴ sul credito al consumo è applicabile.

II

Modifica del diritto vigente

La legge federale del 19 dicembre 1986⁵ contro la concorrenza sleale è modificata come segue:

Art. 3a (nuovo) Diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili

¹ Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque offre diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili e non informa circa:

- l'identità e il domicilio delle parti e del proprietario nonché la qualità giuridica della persona con la quale il consumatore tratta;
- il contenuto preciso dei diritti di godimento a tempo parziale;
- la descrizione e l'ubicazione degli immobili sui quali vengono concessi diritti di godimento a tempo parziale e le strutture comuni a disposizione;

⁴ RS 221.214.1

⁵ RS 241

- d. per le costruzioni non ultimate, lo stato di avanzamento dei lavori, il termine per il completamento e le relative garanzie, in particolare per il rimborso, in caso di mancato completamento, degli importi già versati;
- e. i servizi a disposizione quali l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'acqua e dell'elettricità, il riscaldamento e la raccolta di rifiuti;
- f. gli obblighi di manutenzione e di riparazione dell'offerente;
- g. il prezzo per l'esercizio dei diritti di godimento a tempo parziale, gli oneri connessi all'utilizzazione degli impianti comuni nonché la natura e l'importo delle spese accessorie a carico del consumatore;
- h. il fatto che il consumatore può o non può concludere un contratto di permuta o di alienazione dei diritti di godimento a tempo parziale e i relativi costi;
- i. il diritto di revocare il contratto nonché le condizioni e il termine per esercitare il diritto di revoca.

² Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque offre la possibilità di permuta o di alienazione di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili e non informa sui relativi costi.

³ Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque offre diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili ed esige dal consumatore acconti sul prezzo o sui costi.

Minoranza I (Baumann J. Alexander, Miesch, Pagan)

¹ Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque offre diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili e non informa circa:

- i. *stralciare*

Minoranza II (Thanei, Garbani, Gyr, Hubmann, Leutenegger Oberholzer, Menétrey-Savary, Rechsteiner-Basel, Vischer)

⁴ Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque aliena diritti di godimento a tempo parziale con metodi di vendita aggressivi.

Art. 23 primo periodo

Chiunque, intenzionalmente, si rende colpevole di concorrenza sleale ai sensi degli articoli 3, 3a, 4, 5 o 6 è punito, a querela di parte, con la detenzione o con la multa fino a 100 000 franchi. ...

III

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

