



## La multiproprietà: come funziona e come prevenire problemi con le FAQ del Centro Europeo Consumatori

Chi non sogna, soprattutto in questo periodo un paradiso esotico dove crogiolarsi al sole cullato dalle dolci onde di un mare cristallino ed incontaminato? E quale miglior posto per realizzare il Vostro sogno di un appartamento per le vacanze? L'acquisto in multiproprietà sembra offrirvene l'occasione! Attenzione però, che la realizzazione di un sogno non si trasformi in un incubo indesiderato!

### CHE COSA SI INTENDE PER CONTRATTO DI MULTIPROPRIETÀ?

L'istituto della multiproprietà offre la possibilità di acquistare il diritto di utilizzare e godere di un immobile anche in perpetuo, ma limitatamente ad un periodo prescelto, di solito una o più settimane durante l'anno, anche a chi non ha mezzi finanziari sufficienti per l'acquisto di un immobile tutto per sé consentendogli di avere una residenza da utilizzare come casa per le vacanze.

### POSSO AVERE UNA CASA A PREZZI RAGIONEVOLI IN UN PARADISO TERRESTRE?

Attenzione a questo ben noto equivoco, non considerarla come un investimento, perché non si acquista la proprietà dell'immobile ma il diritto di usufruirne. Quindi ponderare bene ogni singola voce, molti sono i dettagli da valutare e da aggiungere al prezzo di acquisto, che spesso è l'unico dato certo che abbiamo, ma che non rappresenta la sola voce di spesa.



### CI SONO ALTRE SPESE RELATIVE ALL'IMMOBILE CUI DEVO FARE ATTENZIONE?

Sì, in realtà si deve fare bene attenzione a tutta una serie di altri costi che lievitano il prezzo proposto per l'acquisto e possono incidere anche notevolmente nel tempo:

- \* le spese annuali di gestione;
- \* i costi di viaggi di linea verso i luoghi di vacanza all'estero;
- \* i costi di adesione al circuito di interscambio, se previsto;

- \* i costi di assistenza legale in caso di controversie;
- \* gli ostacoli che si incontrano in caso di rivendita ad altre persone;
- \* i rischi di fallimento della società incaricata della gestione.

### SONO TUTELATO IN AMBITO EUROPEO?

Data la particolarità dell'istituto giuridico, il contesto normativo nei singoli stati membri è piuttosto variegato, da qui la necessità per il Legislatore Comunitario, nell'ottica della tutela degli acquirenti, contraenti deboli, di riavvicinare le singole disposizioni con l'emanazione della direttiva 94/47/CE, nella quale volutamente predispose una serie di garanzie, tutte incentrate sul dato comune che l'informazione seria e puntuale è lo strumento più efficace per consentire al consumatore di effettuare

una scelta ponderata. Gli aspetti disciplinati dalla Direttiva riguardano le informazioni sugli elementi costitutivi del contratto e le modalità di trasmissione di tale informazione, nonché le modalità di risoluzione e di recesso. Ad oggi, tutti i Paesi Membri dell'Unione Europea hanno recepito la direttiva Comunitaria, quindi anche in questa materia, l'appartenenza all'U.E. ci garantisce un minimo comun denominatore di tutela.

### COME SONO TUTELATO IN ITALIA?

In Italia oggi il consumatore-acquirente della multiproprietà viene tutelato tramite gli artt. 69 e ss del Codice del Consumo, emanato con il D.lgs. 206/05, e che ha abrogato il D.lgs. 427/98 di rece-

pimento della direttiva europea per i contratti relativi l'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili.

### QUALI SONO I MIEI DIRITTI?

In primo luogo viene riconosciuto un ampio diritto di informazione; infatti, il venditore è tenuto a consegnare un documento informativo ad ogni persona che richiede informazioni, che deve necessariamente contenere tutta una serie dettagliata di notizie sull'affare tra cui:

- \* il diritto oggetto del contratto, con specificazione della natura e delle condizioni di esercizio, alla luce dello stato in cui è situato l'immobile;
- \* l'identità ed il domicilio del venditore, con specificazione della qualità giuridica, nonché l'identità ed il domicilio del proprietario;
- \* la descrizione dell'immobile e la sua ubicazione, il prezzo globale comprensivo di iva che l'acquirente verserà all'acquirente. ( art. 70 codice del consumo anche sul nostro sito).

In secondo luogo il contratto deve contenere taluni degli elementi essenziali previsti per legge (art. 71 CdC) tra cui l'indicazione della possibilità del recesso, la possibilità o meno di effettuare scambi nonché gli eventuali costi, la durata del contratto ecc. ..., l'acquirente può recedere dal contratto entro 3 mesi dalla conclusione! In questo caso il venditore non ha diritto al rimborso delle spese;

Inoltre in caso di controversia, la competenza territoriale è del giudice del luogo di residenza o domicilio dell'acquirente e comunque nel caso di applicazione al contratto di legge straniera, al consumatore sono comunque riconosciute le tutele sancite dal codice del consumo, allorché l'immobile oggetto del contratto è situato nel territorio di uno stato membro dell'Unione Europea.

### SE IL CONTRATTO È SCRITTO IN INGLESE O IN UN' ALTRA LINGUA EUROPEA POSSO CHIEDERNE LA TRADUZIONE?

SI! Infatti il contratto deve essere redatto per iscritto e tradotto nella lingua del paese in cui l'acquirente ha la residenza o cittadinanza e nella lingua in cui il bene si trova.

### SE CI RIPENSO, POSSO ESERCITARE IL DIRITTO DI RECESSO?

SI! Al consumatore viene riconosciuto il diritto di recesso incondizionato e gratuito da esercitarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla conclusione del contratto, se il venditore ha assolto a tutti gli obblighi informativi, altrimenti i dieci giorni decorrono dalla data di ricezione della comunicazione, oppure se manca tale comunicazione i dieci giorni decorrono dalla scadenza dei tre mesi dalla conclusione del contratto.

### MA SE RECEDO E HO CHIESTO UN FINANZIAMENTO DEVO CONTINUARE A PAGARLO?

NO! Il contratto di finanziamento sottoscritto contestualmente al contratto di acquisto della multiproprietà si risolve di diritto se l'acquirente esercita il diritto di recesso, allo scopo di consentire il libero esercizio del ripensamento.



### E' LECITO CHE IL VENDITORE MI RICHIEDA UN ANTICIPO PER L'ACQUISTO DEL DIRITTO?

Nell'ottica del libero esercizio del diritto di recesso è fatto divieto al venditore di esigere o ricevere dall'acquirente il versamento di somme a titolo di anticipo, di acconto o di caparra, fino alla scadenza dei termini per esercitare il recesso.

### SE ESERCITO IL RECESSO DEVO PAGARE COMUNQUE QUALCOSA AL VENDITORE?

SI e NO! A norma di legge (art. 73 Codice del Consumo) il recesso da parte del consumatore è esente da qualsiasi penale anche se deve rimborsare al venditore le spese sostenute e documentate. Attenzione quindi che si riferisca alla stipula del contratto, e a spese da effettuarsi tassativamente prima del recesso, visto che molti operatori commerciali tendono a dilatare tale voce, facendola diventare una vera e propria penale a carico del consumatore che decide di recedere.

In caso di dubbi o contestazioni non esitate a contattare il Centro Europeo Consumatori: i nostri esperti sono a vostra disposizione gratuitamente per assistervi ed informarvi.