

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

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 100 A,

vista la proposta della Commissione (1),

visto il parere del Comitato economico e sociale (2),

deliberando in conformità della procedura di cui all'articolo 189 B del trattato (3),

1. considerando che le disparità tra legislazioni nazionali in materia di contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili sono tali da comportare ostacoli al buon funzionamento del mercato interno, distorsioni di concorrenza e barriere fra i mercati nazionali;

2. considerando che la presente direttiva è volta a creare una base minima di norme comuni in materia che consentano di garantire il buon funzionamento del mercato interno e, in tal modo, la tutela degli acquirenti; che è sufficiente che tali norme riguardino le transazioni contrattuali soltanto negli aspetti relativi all'informazione sugli elementi costitutivi del contratto, le modalità della trasmissione di tale informazione, le procedure e modalità di risoluzione e di recesso; che lo strumento adeguato per raggiungere il suddetto obiettivo è costituito da una direttiva; che pertanto la presente direttiva rispetta il principio di sussidiarietà;

3. considerando che la natura giuridica dei diritti che formano oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva differisce notevolmente da uno Stato membro all'altro; che è quindi opportuno riferirsi in modo sintetico a queste diverse legislazioni fornendo una definizione sufficientemente ampia di tali contratti, senza che ciò implichi un'armonizzazione a livello comunitario della natura giuridica dei diritti in questione;

4. considerando che la presente direttiva non mira a regolamentare le modalità di conclusione, negli Stati

membri, di contratti di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili né le basi giuridiche di detti contratti;

5. considerando che, nella prassi, i contratti concernenti l'acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili differiscono dai contratti di locazione; che tale differenza si manifesta, tra l'altro, nelle modalità di pagamento;

6. considerando che si osserva sul mercato che taluni alberghi, residenze alberghiere o altre strutture turistiche residenziali analoghe sono interessati da transazioni contrattuali simili a quelle che hanno reso necessaria la presente direttiva;

7. considerando che è opportuno evitare indicazioni incomplete, ovvero che possano indurre in errore, nelle informazioni riguardanti in maniera specifica la vendita di diritti di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili; che tali informazioni devono essere integrate da un documento complementare che deve essere a disposizione di chiunque ne faccia richiesta; che le informazioni contenute in tale documento complementare devono far parte del contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili;

8. considerando che, allo scopo di garantire all'acquirente un elevato livello di tutela e date le caratteristiche particolari dei sistemi di utilizzazione a tempo parziale di beni immobili, il contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili deve contenere alcuni elementi minimi;

9. considerando che per stabilire una protezione efficace degli acquirenti in tale settore è opportuno precisare gli obblighi minimi a carico dei venditori nei confronti degli acquirenti;

10. considerando che il contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più immobili deve essere redatto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente, oppure 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; che tuttavia lo Stato membro in cui risiede l'acquirente può imporre che il contratto sia redatto nella sua lingua, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità; che occorre prevedere una traduzione conforme del contratto ai fini dell'espletamento delle necessarie formalità nello Stato membro in cui è situato il bene;

(1) GU n. C 239 del 5. 11. 1993, pag. 8.

(2) GU n. C 103 del 19. 4. 1993, pag. 1.

(3) Parere del Parlamento europeo (GU n. C 176 del 28. 6. 1993, pag. 95 e GU n. C 255 del 20. 9. 1993, pag. 70) confermato il 2 dicembre 1993 (GU n. C 342 del 20. 12. 1993, pag. 3), posizione comune del Consiglio del 4 marzo 1994 (GU n. C 137 del 19. 5. 1994, pag. 42), e decisione del Parlamento europeo del 4 maggio 1994 (GU n. C 205 del 25. 7. 1994); progetto comune del Comitato di conciliazione del 22 settembre 1994.