

P 98.3488 Frick Bruno; Commercio nel campo turistico, con diritto di domicilio temporaneo. Protezione contro pratiche equivoche dell'8 ottobre 1998

Rapporto del Consiglio federale

Indice

I. Introduzione	2
II. Definizione e forme	3
1. Definizione	3
2. Forme	4
a. Principio	4
b. Base di natura contrattuale	4
c. Base di natura societaria	5
d. Base di natura reale	6
III. Fattispecie giuridica	7
IV. Diritto vigente	8
1. Diritto privato	8
2. Diritto della concorrenza/diritto penale	9
3. Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero	10
4. Diritto internazionale privato	11
a. Competenza	11
aa. Compendio	11
bb. Articolo 16 numero 1 CL e articolo 97 LDIP	12
cc. Articolo 13 (-15) CL e articolo 114 i. r. con l'articolo 120 LDIP	12
b. Diritto applicabile	13
aa. In caso di competenza in Svizzera	13
bb. In caso di competenza all'estero	14
5. Excursus: legge sul foro	14
V. Diritto comunitario	15
1. Compendio	15
2. Direttiva 94/47/CE	17
a. Campo d'applicazione	17
b. Obblighi in materia d'informazione	17
c. Diritto di recesso	18
d. Altre disposizioni: divieto di versare acconti e obiezioni	18
3. Direttiva 93/13/CEE	18
a. Campo d'applicazione	19
b. Clausole abusive	19
4. Direttiva 84/450/CEE e 97/55/CE	19
5. Direttiva 98/27/CE	20
VI. Lacune del diritto svizzero	20
1. Premessa	20
2. Protezione in caso di agire precipitoso	21
3. Protezione dell'investimento	21
VII. Riepilogo e osservazione finale	22

I. Introduzione

Il presente rapporto è la risposta al postulato 98.3488 del consigliere agli Stati Frick dell'8 ottobre 1998, trasmesso dal Consiglio degli Stati l'8 dicembre 1998¹. Il tenore del postulato è il seguente:

"Il Consiglio federale è invitato a sottoporre, entro un anno, al Parlamento, un rapporto

- indicando l'attuale estensione della proprietà a più persone (time-sharing), le corrispondenti pratiche commerciali e la situazione giuridica;
- paragonando in particolare la situazione svizzera con quella che vige de iure e de facto all'estero;
- esaminando le misure legali che s'impongono per proteggere i consumatori, il settore dei viaggi e il turismo in Svizzera."

Con il presente rapporto il Consiglio federale soddisfa anche il postulato 99.3064 del consigliere nazionale Aguet, inoltrato il 10 marzo 1999, "La proprietà multipla merita di essere regolamentata". Il suddetto postulato chiede al Consiglio federale di riconsiderare due precedenti postulati², tolti di ruolo, e di presentare alle Camere federali un disegno di legge eurocompatibile in merito alla proprietà multipla. Tenendo presente il postulato Frick ancora pendente, il Consiglio federale si è dichiarato disposto ad accettare il postulato Aguet. Quest'ultimo è stato accolto³ dal Consiglio nazionale il 18 giugno 1999 dopo che il 3 marzo 1999 esso aveva respinto con 39 voti contro 33⁴ una mozione dal tenore praticamente identico.

Già il 27 ottobre 1997 la Commissione federale del consumo (CFC) si rivolgeva al capo del Dipartimento federale dell'economia, il consigliere federale Delamuraz. Nella sua istanza la Commissione comparava il diritto svizzero a quello europeo⁵ e raccomandava al Consiglio federale un adattamento autonomo della Direttiva 94/47/CE 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 immobili⁶. Nella sua risposta il capo del Dipartimento federale di giustizia e polizia, il consigliere federale Koller, ricordava la politica del Consiglio federale, ripetutamente confermata dal Parlamento, di non trasporre le direttive della legislazione europea in

1 Boll. uff. 1998 S 1256 seg.

2 Cfr. postulato Cavadini 88.709, "Proprietà periodica di fondi" (Boll. uff. 1988 N 1932 seg.), e mozione Comby 93.3212, "Revisione della Lex Friedrich. Promovimento della proprietà multipla di appartamenti di vacanza (Boll. uff. 1993 N 1964 seg.).

3 Boll. uff. 1999 N 1324.

4 Cfr. 97.3607 mozione Aguet "Proprietà multipla. Legislazione" (Boll. uff. 1999 N 106).

5 Il tenore della raccomandazione figura nell'Annuario di diritto svizzero del consumo (JKR) **1997** 741.

6 GU n. L 280 del 29.10.94, p. 83 segg.

materia di protezione dei consumatori singolarmente, bensì soltanto nel quadro di un pacchetto legislativo complessivo nel diritto svizzero.

II. Definizione e forme

1. Definizione

L'utilizzazione di un fondo può avere un'intensità differenziata e può essere disciplinata a livello legale in modo diversificato. E' quindi possibile utilizzare ripetutamente un fondo (annualmente); l'utilizzo è tuttavia consentito soltanto per un determinato periodo più o meno esteso. Tale circostanza permette a più persone di beneficiare del medesimo fondo in modo scaglionato nel tempo. Nella dottrina e nella prassi a tal riguardo si parla di "Time-Sharing" e il diritto sul quale si fonda viene tra l'altro definito quale "proprietà periodica di fondi", "proprietà multipla", "diritti di godimento speciali limitati nel tempo di beni immobili" oppure „diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili“.

Nel presente rapporto è utilizzato il termine "diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili" o – nella sua forma abbreviata - "diritto di godimento a tempo parziale". Tale termine si riscontra anche nella pertinente direttiva europea⁷. Di conseguenza – almeno a livello internazionale – ne dovrebbe essere assicurata una diffusione piuttosto vasta. Anche l'articolo 10 capoverso 1 lettera s dell'ordinanza dell'11 dicembre 1978 sull'indicazione dei prezzi nella versione del 28 aprile 1999 (OIP; RS 942.211; RU 1999 1637) utilizza suddetta definizione.

La nozione del diritto di godimento a tempo parziale non permette – prendendola alla lettera – nessuna asserzione in merito all'utilizzazione o allo sfruttamento concreto di un fondo. Nella pratica tuttavia essa viene utilizzata soltanto nel caso in cui il fondo serva quale appartamento, generalmente di vacanza. Manifestamente in questo segmento del mercato fondiario l'auspicio di tutti gli interessati di poter ripartire su più persone le spese inerenti all'investimento e alla manutenzione grazie a una occupazione costante dell'immobile è particolarmente forte. Questo vale inoltre anche per l'ente pubblico, pure esso interessato a un sfruttamento continuo delle sue infrastrutture e alla disponibilità di posti di lavoro sull'arco di tutto l'anno.

2. Forme

a. Principio

I diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili possono fondarsi su una base contrattuale, societaria o di natura reale ⁸.

⁷ op. cit., nota 5

⁸ Esaustivamente Stefan Schalch, Time-Sharing an Ferienimmobilien, Analyse der tatsächlichen Erscheinung; rechtliche Ausgestaltungsmöglichkeiten; rechtsvergleichende Hinweise. Diss. iur. Zurigo 1989.

Il modello di diritto societario – conosciuto anche come sistema club – permette di esercitare diritti di godimento a tempo parziale di diversi fondi appartenenti alla società. Tali fondi non devono imperativamente essere situati nel medesimo Stato. Borse rispettivamente *pools*, che permettono la permuta di diritti di godimento a tempo parziale su base contrattuale o reale, contribuiscono a una flessibilità analoga⁹. Occorre disgiungervi la mediazione dell'acquisto e della vendita di diritti di godimento a tempo parziale, in generale sulla base di un contratto di mediazione (art. 412 segg. CO).

b. Base di natura contrattuale

Il contratto di cessione di un diritto di godimento a tempo parziale – a titolo oneroso – va qualificato come contratto di locazione (art. 253 segg. CO). Essendo esso un contratto a tempo indeterminato può essere disdetto (art. 266c CO). In caso di un contratto di locazione a tempo determinato le parti contraenti sono tenute a rispettare i limiti discendenti dalla protezione della personalità (art. 27 cpv. 2 CC)¹⁰. Diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili perpetui su base contrattuale sono dunque esclusi.

Occorre inoltre osservare che la possibilità di cessione del diritto di godimento a tempo parziale, stabilito dal contratto di locazione, è subordinata al consenso (eventualmente rilasciato già unitamente al contratto di locazione) del locatario. A differenza della locazione di locali commerciali (art. 263 CO), il locatore non può imporre siffatto consenso¹¹. L'alienazione di diritti di godimento a tempo parziale stabiliti dal contratto di locazione è quindi possibile soltanto a condizioni limitate.

c. Base di natura societaria

Nel caso di diritti di godimento a tempo parziale di natura societaria l'avente diritto, in qualità di socio, partecipa a una persona giuridica. Quest'ultima è titolare, il più delle volte proprietaria¹², di uno o più fondi. Gli statuti della società regolano a quali condizioni un socio può esercitare il suo diritto di godimento a tempo parziale. Disposizioni particolari della regolamentazione possono anche essere oggetto di accordi (contrattuali) suppletivi tra la società e il socio.

⁹ Uno dei gestori più noti di siffatte borse è la "Resort Condominium International Inc. (RCI)", con sede in Louisiana (USA) e una succursale nel Northamptonshire (GB). Tale società non funge soltanto da intermediario per quanto concerne lo scambio temporaneo di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili bensì intrattiene con i fornitori di detti diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili rapporti retti da un contratto di franchising. Essi sono per esempio tenuti ad amministrare i diritti di godimento a tempo parziale risp. gli immobili interessati da tali diritti in modo professionale nonché a provvedere affinché qualità, pulizia e manutenzione siano di livello elevato.

¹⁰ Cfr. Higi, Zürcher Kommentar (1994), N. 52 seg. ad art. 255 CO.

¹¹ Cfr. Higi, Zürcher Kommentar (1994), N. 7 ad art. 263.

¹² Accanto alla proprietà entrano in linea di conto anche diritti reali limitati o di natura contrattuale costituiti sui fondi. In teoria è persino possibile che anche l'offerente di diritti di godimento a tempo parziale possa disporre di questi ultimi soltanto per un periodo limitato di tempo.

In linea di principio per i diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili di natura societaria entrano in linea di conto tutte le forme societarie del Codice civile (associazioni [art. 60 segg. CC]) e del Codice delle obbligazioni (società anonima [art. 620 segg. CO], società in accomandita per azioni [art. 764 segg.], società a garanzia limitata [art. 772 segg. CO] e società cooperativa [art. 828 segg. CO]). In tale contesto occorre la condizione che i guadagni risp. i dividendi possano essere erogati *in natura* ¹³.

La forma societaria scelta determina se e in che modo i diritti inerenti alle quote della società risp. la qualità di socio – e quindi anche il diritto di abitare a tempo parziale i fondi - possano essere trasferiti. La forma societaria scelta determina pure condizioni e modalità del suo scioglimento.

d. Base di natura reale

Diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili su base di natura reale si differenziano dai diritti di godimento a tempo parziale contrattuali e societari essenzialmente per come sono trattati in caso di realizzazione forzata. Mentre i titolari di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili di natura societaria e contrattuale nel fallimento del proprietario sono rinviiati a un dividendo della massa fallimentare, il beneficiario di un diritto reale dispone di un diritto di rivendicazione (art. 106 segg. e 242 LEF), che gli permette di salvare almeno in parte il suo investimento¹⁴.

Diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili che si fondano su diritti reali possono essere motivati in forma di servitù a favore di persone. In questo caso entra segnatamente in linea di conto il diritto d'abitazione (art. 776 segg. CC). A tal riguardo occorre tenere presente che il Tribunale federale (TF) parte dal presupposto che il diritto d'abitazione non sia cedibile; il TF reputa tuttavia ammissibile un usufrutto dichiarato cedibile della medesima natura (art. 781 CC)¹⁵. Anche l'usufrutto cessa con la morte dell'usufruttuario e, per le persone giuridiche, col loro scioglimento risp. al più tardi trascorsi 100 anni (art. 749 CC).

Controverso è se anche la comproprietà possa essere impostata in modo tale da poter permettere al singolo comproprietario di abitare il fondo per un periodo limitato

13 In merito alla situazione per quanto attiene la società anonima: Peter Forstmoser/Arthur Meier-Hayoz/Peter Nobel, *Schweizer Aktienrecht*, Berna 1996, N. 64 segg. ad § 40, con particolare richiamo alla SA di conduttori (N. 70).

14 Da notare che siffatta distinzione inizia a svanire nella più recente giurisprudenza del Tribunale federale. Tale circostanza deriva dal fatto che il Tribunale federale sottopone i contratti di locazione nella procedura esecutiva al regime previsto per le servitù del doppio turno d'asta (recentemente DTF 125 III 123 segg.).

15 Cfr. DTF 116 II 281 segg.; critici Thomas Sutter/Felix Schöbi, *Personaldienstbarkeiten an Teilen einer Liegenschaft, recht* **1991** 139 segg.

nel tempo. La dottrina dominante ammette detta possibilità¹⁶. La comproprietà può avere quale oggetto un bene immobile, ma anche soltanto singole unità di proprietà per piani. E' quindi possibile costituire un diritto di godimento a tempo parziale in forma di comproprietà di una proprietà per piani.

La comproprietà ha quale conseguenza che ai comproprietari, in occasione della vendita di un diritto di godimento a tempo parziale, spetta un diritto di prelazione conferito dalla legge (art. 682 CC). Quest'ultimo può essere escluso convenzionalmente (art. 681b cpv. 1 CC). Fino a trent'anni invece può essere soltanto differita la divisione (art. 650 cpv. 2 CC).

E' pure possibile che gli interessati a un fondo a tempo parziale costituiscano una società semplice e acquistino il fondo in proprietà comune. In occasione dello scioglimento della società (art. 545 CO) il diritto di godimento a tempo parziale si estingue. Anche questi diritti di godimento a tempo parziale non raggiungono quella stabilità temporale inerente invece alla proprietà per piani, il cui scioglimento può essere chiesto da un comproprietario soltanto a condizioni restrittive (art. 712f cpv. 2 CC).

III. Fattispecie giuridiche

Non esistono pressoché indicazioni statistiche affidabili sulla diffusione dei diritti di godimento a tempo parziale in Svizzera. Un'eccezione è costituita dalla "Hotel- und Apartmenthaus Immobilien AG" (Hapimag) domiciliata a Zugo che offre diritti di godimento a tempo parziale su base societaria. Secondo il suo rapporto annuale del 1998 essa dispone di 4'400 appartamenti distribuiti su 48 residenze di vacanza in 15 Paesi. 122'400 persone sono attualmente in possesso di una azione Hapimag o di un passaporto di vacanza.

Un'inchiesta effettuata nel Canton Vallese ha inoltre fatto emergere che in questo Cantone – in base a una valutazione sommaria – esistono quasi 3'000 diritti di godimento a tempo parziale in forma di comproprietà, osservando che negli ultimi tempi il numero di siffatte quote di comproprietà è repentinamente aumentato.

In seguito ad articoli apparsi sulla stampa¹⁷ e a un'inchiesta, effettuata dall'Ufficio federale del consumo in base al postulato Frick presso diverse organizzazioni per la protezione dei consumatori svizzere, è noto che sul mercato dei diritti di godimento a tempo parziale si muovono diverse pecore nere¹⁸. Tale esperienza è confermata dal

16 Cfr. Christoph Brunner/Jürg Wichteremann, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Basilea 1998, N. 6 segg. ad art. 646 CC; d'avviso diverso M. Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey, Berner-Kommentar (1987), N. 14 seg. ad art. 712a CC.

17 Cfr. per esempio K-Tip N. 14 del 9 settembre 1998, pag. 4, e K-Tip N. 15 del 22 settembre 1999.

18 Risposte sono state inoltrate dalla "Fédération Romande des Consommateurs (FRI)" e dalla "Associazione Consumatrici della Svizzera Italiana (ACSI).

Segretariato di Stato dell'economia (seco) che per la Svizzera coordina la composizione extragiudiziale di controversie internazionali.

In casi conflittuali il riferimento alla Svizzera può limitarsi unicamente alla circostanza che persone qui residenti sono invitate a recarsi all'estero ove verranno poi convinte ad acquistare un diritto di godimento a tempo parziale. Ultimamente tuttavia sembra che sempre più sovente anche la Svizzera medesima sia diventata la sede di imprese che offrono o trattano diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili all'estero in modo poco serio. Le interdipendenze personali in parte esistenti con queste imprese e la riservatezza dei clienti a far valere i loro diritti in via giudiziale o a riferire pubblicamente delle loro esperienze, non permettono di fornire indicazioni più precise sugli abusi sopravvenuti.

IV. Diritto vigente

1. Diritto privato

L'alienazione e l'acquisto di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili si fonda sul contratto di compera (art. 165 e 184 segg. CO). In tale contesto per principio non ha importanza se l'oggetto del contratto sia costituito da diritti di godimento a tempo parziale contrattuali, societari o reali.

Nella misura in cui si tratti di cessione di diritti di godimento a tempo parziale contrattuali o societari, non è richiesta alcuna forma speciale per il contratto di compera (art. 165 cpv. 2 e 184 cpv. 1 i. r. con l'art. 11 CO); la vendita risp. la compera di diritti di godimento a tempo parziale di natura reale richiedono invece per la loro validità l'atto pubblico (art. 216 CO)¹⁹.

Il contratto d'alienazione non va confuso con il contratto tra il proprietario del fondo e il conduttore risp. l'utente della servitù. Secondo l'articolo 781 capoverso 3 CC alle servitù a favore di persone si applicano sussidiariamente le regole sulle servitù prediali. Conseguentemente per concedere un diritto di godimento a tempo parziale di un bene immobile in forma di una servitù a favore di una persona è sufficiente la forma scritta (art. 732 CC).

La qualificazione di contratto di compera ha quale conseguenza che il venditore deve rispondere dei vizi giuridici e della cosa nella misura in cui egli non li abbia esclusi di diritto (art. 192 segg. CO). Parallelamente trovano applicazione le regole della Parte generale del Codice delle obbligazioni, segnatamente le disposizioni sulla lesione (art. 21 CO). Non si applicano invece alla vendita di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili le disposizioni sul diritto di revoca nel caso di contratti a

¹⁹ Occorre fare una riserva per il caso piuttosto raro di una servitù a favore di persone cedibile ma costituita per meno di trent'anni. In questo caso nell'ottica del registro fondiario non si tratta di un fondo (art. 7 cpv. 2 n. 2 del regolamento del 22 febbraio 1910 per il registro fondiario, RS 211.432.1). Occorre dunque partire dal presupposto che anche l'obbligo relativo al trasferimento di una siffatta servitù non richieda la forma pubblica.

domicilio e altri contratti (art. 40a-40g CO). In base alla dottrina il diritto di revoca non include i contratti di costruzione, vendita, locazione e altri diritti relativi agli immobili²⁰.

2. Diritto della concorrenza/diritto penale

Al commercio di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili si applica integralmente la legge federale del 19 dicembre 1986 contro la concorrenza sleale (LCSI, RS 241). L'articolo 3 LCSI vieta tra l'altro di fornire indicazioni ingannevoli su se stesso, la propria ditta, la designazione della propria impresa, le proprie merci e prestazioni o i loro prezzi, i propri metodi di vendita o di dare indicazioni inesatte o fallaci sulle proprie relazioni d'affari (lett. b), di ingannare, con aggiunte in regalo, la clientela sul valore effettivo dell'offerta (lett. g), di pregiudicare la libertà di decisione della clientela usando metodi di vendita particolarmente aggressivi (lett. h) o di ingannare la clientela dissimulando la qualità, le possibilità d'utilizzazione o l'utilità di merci (lett. i).

Sullo sfondo della LCSI sorgono preoccupazioni segnatamente per quanto riguarda il tentativo di vendere diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili in occasione di sedicenti "vacanze gratuite".

L'articolo 8 LCSI vieta inoltre l'utilizzo di condizioni commerciali generali (CCG) che derogano notevolmente all'ordinamento legale applicabile direttamente o per analogia (lett. a) o prevedono una ripartizione dei diritti e dei doveri notevolmente in contrasto con quella risultante dalla natura del contratto. Condizione per far valere con successo l'articolo 8 LCSI è che le CCG possano indurre in errore la controparte.

La LCSI non conferisce soltanto al concorrente (leso) la possibilità di proporre azione bensì pure ai consumatori e alle loro organizzazioni (art. 10 cpv. 1 e cpv. 2 lett. b LCSI). Anche la Confederazione può proporre azione se essa ritiene necessario proteggere la reputazione della Svizzera all'estero e se le persone che hanno la legittimazione attiva risiedono all'estero (art. 10 cpv. 2 lett. c LCSI).

Infrazioni contro l'articolo 3 LCSI possono inoltre essere punite penalmente (art. 23 LCSI). Pensabile sarebbe infine che il comportamento di un compratore, venditore o mediatore di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili adempia una fattispecie del Codice penale. Entrano in linea di conto a tal fine segnatamente l'appropriazione indebita (art. 138 CP), la truffa (art. 146 CP) e le contravvenzioni alle disposizioni sulle ditte commerciali (art. 326ter CP).

In seguito all'ultima modifica del 28 aprile 1999 (in vigore dal 1° novembre 1999) l'articolo 10 capoverso 1 lettera s dell'ordinanza dell'11 dicembre 1978 sull'indicazione dei prezzi (OIP; RS 942.211; RU 1999 1637) impone l'indicazione del prezzo effettivamente da versare in franchi svizzeri per diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili.

²⁰ Cfr. Rainer Gonzenbach, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Ed. Heinrich Honsell, II edizione, Basilea e Francoforte s.M. 1996, N. 2 ad art. 40a CO.

3. Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero

Persone all'estero possono acquistare diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili soltanto nel rispetto della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41). In tal modo sono posti limiti segnatamente all'acquisto di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili in forma di comproprietà. Essi sono tuttavia relativizzati dalla circostanza che in base alla nuova prassi avviene un computo sul contingente cantonale delle autorizzazioni per l'acquisto di appartamenti di vacanza (art. 11 LAFE) unicamente *pro rata temporis*. Un'unità di contingente completa viene quindi esaurita soltanto nel caso in cui un fondo sia a disposizione di persone residenti all'estero durante un anno intero (art. 2 LAFE)²¹.

4. Diritto internazionale privato

a. Competenza

aa. Compendio

Quale giudice sia competente in caso di controversie transfrontaliere relative a diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili è stabilito dalla Convenzione del 16 settembre 1988 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (CL, RS 0.275.11) e, nella misura in cui tale Convenzione non fosse applicabile, dalla legge federale del 18 dicembre 1987 sul diritto internazionale privato (LDIP; RS 291).

Particolare importanza riveste in tale contesto la qualifica dei diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili ²². In ragione di contratti di natura molto differenziata, non sono possibili formulazioni valide generalmente risp. sussunzioni valide sempre in egual misura. Il contratto relativo all'acquisto di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili cade quindi in un caso sotto l'articolo 16 numero 1 CL (principio del sito), mentre in un altro è contemplato dall'articolo 13 CL (foro in caso di contratti conclusi da consumatori) ²³. Se nel caso di un diritto di godimento a tempo parziale sono preminenti i servizi forniti o da fornire dall'offerente, occorre

²¹ Cfr. mozione 99.3248 Comby, Lex Friedrich e multiproprietà; risposta del Consiglio federale dell'8 settembre 1999 (non ancora trattata).

²² Cfr. Adrian Lobsiger, "Time Sharing" von Ferienimmobilien aus schweizerischer und internationalprivatrechtlicher und zivilprozessualer Sicht, AJP **1994** 556 segg., segnatamente 558 segg.; Felix Schöbi, Schweizerischer Grundstückskauf und europäisches Recht, Berna 1999, pag. 137 seg. e 272.

²³ Inoltre Alexander Markus, Revidierte Übereinkommen von Brüssel und Lugano: Zu den Hauptpunkten, SZW, pag. 205 segg. (213): "Per espressa volontà del gruppo di lavoro i cosiddetti contratti 'Time-Share' vanno [...] interamente coperti dalla regolamentazione concernente i consumatori (Commissione CE, proposta, n. 4.5, art. 15), e segnatamente indipendentemente da una possibile classificazione quale contratto di compravendita di immobili, contratto di società o di locazione."

applicare al contratto l'articolo 13 CL. Se invece prevalgono gli elementi reali o del contratto di locazione, allora la fattispecie cade sotto l'articolo 16 numero 1 CL.

Nel caso di diritti di godimento a tempo parziale di natura societaria occorre infine prendere in considerazione l'articolo 16 numero 2 CL. Secondo tale norma, le azioni che hanno per oggetto la validità, la nullità o lo scioglimento di una società o persona giuridica o le decisioni dei rispettivi organi, vanno imperativamente proposte davanti ai giudici dello Stato contraente in cui ha sede la società o la persona giuridica.

bb. Articolo 16 numero 1 CL e articolo 97 LDIP

L'articolo 16 numero 1 CL dichiara che, indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva:

- "1.a) in materia di diritti reali immobiliari e di contratti d'affitto d'immobili, i giudici dello Stato contraente in cui l'immobile è situato,
- b) tuttavia in materia di contratti d'affitto di immobili ad uso privato temporaneo stipulati per un periodo massimo di sei mesi consecutivi hanno competenza anche i giudici dello Stato contraente in cui il convenuto è domiciliato, purché il conduttore sia una persona fisica e nessuna delle parti sia domiciliata nel territorio dello Stato contraente in cui l'immobile è situato; [...]."

L'articolo 16 capoverso 1 CL priva le parti contraenti della possibilità di determinare la proroga di foro (art. 17 CL). Anche l'articolo 16 numero 1 CL esclude un'azione presso il domicilio del convenuto (art. 2 CL) risp. presso il luogo in cui l'obbligazione è stata o deve essere eseguita (art. 5 n. 1 CL).

Nella misura in cui non si possa applicare la CL, la competenza è retta dall'articolo 97 LDIP²⁴. Anche questa disposizione dichiara per azioni concernenti diritti reali su fondi in Svizzera esclusivamente competenti i tribunali del luogo di situazione. Contrariamente a quanto avviene nel caso della CL tale competenza non si estende ai contratti di locazione e di affitto.²⁵

cc. Articolo 13 (-15) CL e articolo 114 i. r. con l'articolo 120 LDIP

Per azioni in materia di contratti conclusi da una persona per uso che possa essere considerato estraneo alla sua attività professionale o commerciale (consumatore), la Convenzione di Lugano prevede competenze speciali: così il consumatore può proporre un'azione contro l'altra parte contraente non soltanto davanti ai giudici dello Stato contraente nel cui territorio tale parte ha il proprio domicilio o la propria sede, bensì anche davanti ai giudici dello Stato contraente nel cui territorio è domiciliato il

²⁴ In base al suo tenore l'articolo 97 LDIP comprende soltanto fondi situati in Svizzera. La disposizione è tuttavia applicabile anche a fondi situati all'estero (cfr. Pius Fisch, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Internationales Privatrecht, Ed. Heinrich Honsell, Basilea e Francoforte s. M. 1996, N. 3 ad art. 97: "La legge disciplina soltanto la competenza su fondi in Svizzera. Per **fondi situati all'estero** gli Svizzeri *in linea di principio non sono competenti*").

²⁵ Esaustivamente François Knoepfler, Que reste-il de l'autonomie de la volonté en matière de bail immobilier international? in: Rechtskollisionen, FS Heini, Zurigo 1995, pag. 235 segg.

consumatore (art. 14 cpv. 1 CL). Al contrario un'azione contro il consumatore può per principio essere proposta soltanto davanti ai giudici dello Stato contraente nel cui territorio il consumatore ha il proprio domicilio (art. 14 cpv. 2 CL). Le proroghe di foro, a svantaggio del consumatore, sono possibili posteriormente al sorgere della controversia (art. 15 n. 1 e 2 CL). Rimane riservato il caso in cui la proroga di foro sia stata stipulata in un momento in cui ambedue le parti del contratto avevano il proprio domicilio nel medesimo Stato contraente (art. 15 n. 3 CL).

Affinché tali norme speciali siano applicabili, deve inoltre essere adempita una delle condizioni menzionate dall'articolo 13 capoverso 1 CL. Per contratti che abbiano per oggetto diritti di godimento a tempo parziale entra in linea di conto il numero 3. In base a tale paragrafo la conclusione del contratto deve essere preceduta da una proposta specifica o da una pubblicità nello Stato in cui il consumatore ha il proprio domicilio (lett. a) e il consumatore deve aver compiuto in tale Stato gli atti necessari per la conclusione del contratto (lett. b).

Un'analogia regolamentazione delle competenze è riscontrabile nell'ambito d'applicazione dell'articolo 114 LDIP; giusta l'articolo 120 LDIP occorre osservare le modalità di stipulazione seguenti: il fornitore ha ricevuto l'ordinazione nello Stato di dimora abituale del consumatore, la stipulazione del contratto è stata preceduta in questo Stato da un'offerta o da una pubblicità e il consumatore vi ha compiuto gli atti giuridici necessari per la stipulazione medesima o il fornitore ha indotto il consumatore a recarsi all'estero per fare l'ordinazione.

b. Diritto applicabile

aa. In caso di competenza in Svizzera

Quale diritto si applichi ai diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili, dipende dal giudice adito. Nella misura in cui sia competente il giudice svizzero, egli applicherà il diritto dello Stato di situazione – vale a dire di regola il diritto svizzero - (art. 119 cpv. 1 LDIP). Le parti possono scegliere il diritto applicabile (art. 119 cpv. 2 LDIP). Tuttavia, per quanto concerne fondi situati in Svizzera, tale scelta non deve sfociare nell'elusione di prescrizioni di forma regolate dal diritto svizzero (art. 119 cpv. 3 LDIP).

Se il contratto relativo a un diritto di godimento a tempo parziale può essere qualificato di contratto concernente una prestazione di consumo ²⁶, vi si applica il diritto dello Stato di dimora abituale del consumatore, di regola dunque il diritto svizzero (art. 120 cpv. 1 LDIP). Il consumatore non può essere contrattualmente privato di tale diritto (art. 120 cpv. 2 LDIP)²⁷.

²⁶ Cfr. sopra a/aa.

²⁷ Critico (e a favore della possibilità di scelta del diritto applicabile, qualora quest'ultima contribuisse a una protezione migliore del consumatore) Max Keller/Jolanta Kren Kostkiewicz, IPRG Kommentar, Zurigo 1993, N. 32 segg. ad art. 120 LDIP.

bb. In caso di competenza all'estero

Quale diritto venga applicato dal giudice straniero al contratto relativo a un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili, dipende dal diritto internazionale privato nello Stato del foro.

Nei Paesi dell'Unione europea occorre tenere conto della Convenzione del 19 giugno 1980 sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali²⁸. Secondo tale convenzione la qualifica di contratto relativo al diritto di godimento a tempo parziale determina quale ordinamento giuridico sia applicabile: in caso di controversia che abbia per oggetto un diritto reale su un immobile o un diritto di utilizzazione di un immobile si applica imperativamente la forma di legge del Paese in cui l'immobile è situato (art. 9. n. 6).

Nel caso di un contratto concluso dai consumatori, il consumatore non può essere privato della protezione garantitagli dalle disposizioni imperative della legge del Paese nel quale risiede abitualmente (Art. 5).

5. Excursus: legge sul foro

Fatto salvo l'articolo 30 capoverso 2 Cost. sono il codice di procedura civile cantonale e ora la legge federale del 24 marzo 2000 sul foro in materia civile (LForo)²⁹ che determinano quale giudice sia competente a giudicare in merito a controversie in relazione con i diritti di godimento a tempo parziale. Come avviene nel panorama giuridico a livello internazionale anche a livello interno occorre distinguere tra azioni reali e controversie derivanti da contratti dei consumatori. Le prime vanno per principio proposte al giudice del luogo di situazione della cosa; è salva l'azione volta al trasferimento della proprietà fondiaria o al conferimento di diritti reali limitati su fondi, che possono essere proposte al domicilio o alla sede del convenuto (art. 19 LForo). Anche le controversie in materia di locazione e di affitto di beni immobili vanno in linea di principio deferite al foro del luogo di situazione della cosa (art. 23 LForo); tuttavia, una volta sorta la controversia, le parti contraenti possono pattuire un altro foro (art. 21 cpv. 1 lett. b LForo). Nel caso di controversie derivanti da contratti dei consumatori occorre distinguere: il consumatore può essere convenuto soltanto dinanzi al giudice del suo domicilio, mentre questi può adire sia il giudice del suo domicilio sia il giudice del domicilio o della sede del fornitore (art. 23 LForo).

V. Diritto comunitario

1. Compendio

L'Unione europea dispone di diverse direttive applicabili ai diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. In primo piano si situa la direttiva 94/47/CE

²⁸ Cfr. GU no. L 266 del 9.10.1980, p. 1 segg.

²⁹ Cfr. anzitutto FF **2000** 1960 segg. [testo sottoposto a referendum].

concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili³⁰. Pertinenti sono inoltre la direttiva 93/13/CEE concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori³¹, la direttiva 84/450/CEE relativa al riavvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative degli Stati Membri in materia di pubblicità ingannevole³², la direttiva 97/55/CE che modifica la direttiva 84/450/CEE relativa alla pubblicità ingannevole al fine di includervi la pubblicità comparativa³³ e la direttiva 98/27/CE relativa a provvedimenti inibitori a tutela degli interessi dei consumatori³⁴.

Anche la direttiva 85/577/CEE per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali³⁵ a parere della Corte di giustizia delle Comunità europee (CGCE) è applicabile ai diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili, segnatamente quando i servizi promessi dominano l'investimento effettuato³⁶. Alla luce di detta condizione si deve partire dal presupposto che anche altre direttive relative alla protezione dei consumatori possano applicarsi ai diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili, come tra l'altro la direttiva 87/102/CEE relativa al riavvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati Membri in materia di credito al consumo³⁷ e la direttiva 97/7/CE riguardante la protezione dei consumatori in materia di contratti a distanza³⁸.

Le direttive menzionate tentano di realizzare uno standard minimo in materia di protezione dei consumatori a livello comunitario³⁹. Conseguentemente esse si oppongono ad accordi contrattuali di tenore differente. Quanto precede vale pure quando le parti contraenti – con il medesimo risultato – dichiarano applicabile alle

30 op. cit., nota 5; esaustivamente in merito Stefan Schalch, EG-Gesetzgebung betreffend Time-Sharing an Ferienimmobilien, Die Time-Sharing Richtlinie (direttiva 94/47/CE), AJP **1996**, 679 segg.

31 cfr. GU n. L 95 del 20.4.93, p. 29 segg.

32 cfr. GU n. L 250 del 19.9.1984, p. 17 segg.

33 cfr. GU n. L 290 del 23.10.1997, p. 18 segg.

34 cfr. GU n. L 166 dell'11.6.1998, p. 51 segg.

35 cfr. GU n. L 372 del 31.12.85, p. 31 segg.

36 Cfr. decisione della CGCE del 22 aprile 1999 nella Rs. C-423/97, Travel Vac SL contro Manuel José Antelm Sanchis, Slg. 1999, I-2195 segg. Il prezzo globale del diritto di godimento a tempo parziale ascendeva in questo caso a 1'090'000 Pesetas. Di questa somma soltanto 285'000 riguardavano il valore dell'immobile. Il resto era destinato ai servizi fornibili da parte dell'alienante.

37 Cfr. GU N. L 42 del 12.2.87, pag. 48 segg.

38 Cfr. GU N. L 144 del 4.6.97, pag. 19 segg.

39 Riservata deve rimanere in questo contesto la direttiva 97/55/CE relativa alla pubblicità ingannevole al fine di includervi la pubblicità comparativa. Tale direttiva regola la questione in modo definitivo; conseguentemente per quanto concerne la pubblicità comparativa essa non ammette una regolamentazione nazionale più restrittiva neppure nel caso in cui venisse motivata con l'intento di voler tutelare più ampiamente i consumatori (art. 1 n. 9; (nuovo: art. 7 cpv. 1 e 2 della direttiva 84/450/CEE).

loro relazioni un ordinamento giuridico straniero. Tali direttive invece non negano a uno Stato membro la possibilità di proteggere il consumatore in misura più ampia di quanto previsto dalle direttive precedentemente menzionate.

Accanto alle direttive occorre tenere conto del diritto comunitario primario, in particolare delle disposizioni sui movimenti di capitali e sui pagamenti (art. 56 segg. Trattato che istituisce la CE) nonché delle regole di concorrenza (art. 81 segg. Trattato che istituisce la CE). A ragione del carattere generale nel presente rapporto non viene analizzata esaustivamente l'esatta portata di tali disposizioni per il diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili.

2. Direttiva 94/47/CE

a. Campo d'applicazione

La direttiva 94/47/CE⁴⁰ include tutte le forme di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili. Questi ultimi sono definiti quale diritto di utilizzare annualmente un fondo per un periodo non inferiore a una settimana nell'arco di almeno tre anni (art. 2, 1° trattino). A tal riguardo il commercio con diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili rientra sotto la direttiva soltanto se il venditore agisce nell'ambito della sua attività professionale o commerciale (art. 2, 3° trattino), l'acquirente invece agisce per scopi estranei alla sua attività professionale (art. 2, 4° trattino).

b. Obblighi in materia d'informazione

La direttiva ingiunge al venditore di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili diversi obblighi (in parte precontrattuali) in materia d'informazione (art. 3 e 4 nonché allegato). Il contratto (di compera) da stipulare (per iscritto⁴¹) deve tra l'altro informare in merito a identità e domicilio delle parti nonché circa il momento della sottoscrizione del contratto e deve pure contenere indicazioni esatte sulla qualità giuridica del venditore al momento della conclusione del contratto come pure l'identità e il domicilio del proprietario (allegato, lett. a e m). Inoltre, sono necessarie indicazioni sulla natura esatta del diritto oggetto del contratto e una clausola che precisi le condizioni di esercizio di tale diritto nel territorio dello Stato membro in cui è (sono) situato(i) il bene o i beni indicando se tali condizioni siano state soddisfatte o, in caso contrario, quali condizioni occorra ancora soddisfare (allegato, lett. b e h). Di sopraggiunta il bene immobile e la sua ubicazione devono essere descritti in modo preciso nella misura in cui il diritto si riferisca a un bene immobile determinato (allegato, lett. c). Occorrono inoltre indicazioni suppletive nel caso in cui il bene

40 op. cit., nota 5

41 Articolo 9 capoverso 1 della prevista direttiva su taluni aspetti giuridici del commercio elettronico (GU. n. C 30 del 5.2.1999, p. 34 segg.) vieta agli Stati membri di discriminare legalmente o fattivamente la conclusione di contratti per via elettronica. In tale contesto è rimasta aperta la questione relativa a come procedere in caso di discriminazioni che traggono origine dal diritto comunitario medesimo. In base alla *ratio legis* anche in questo ambito ci si avvia verso una relativizzazione dei requisiti formali.

immobile sia in costruzione (allegato, lett. d). Altre indicazioni obbligatorie concernono i servizi comuni (allegato, lett. e), le strutture comuni (allegato, lett. f) nonché la manutenzione, l'amministrazione e la gestione del bene immobile (allegato, lett. g). In fine l'acquirente va pure informato esaurientemente sul prezzo che dovrà pagare per l'esercizio del diritto di godimento a tempo parziale e su altri oneri (allegato, lett. i e j), sulle possibilità di scambio e/o ulteriore vendita (allegato, lett. k) nonché sul diritto (legale) di recesso (allegato, lett. l).

La direttiva contiene inoltre regole dettagliate in merito alla lingua o alle lingue nella quale le summenzionate informazioni risp. il contratto debbano essere redatte (art. 4, 2° e 3° trattino): l'acquirente ha quindi la scelta tra la lingua (ufficiale) del suo Paese d'origine o di residenza, purché si tratti di uno Stato membro dell'UE. Del resto sia lo Stato membro in cui risiede l'acquirente sia lo Stato membro d'origine possono imporre che del contratto sia disponibile la relativa traduzione.

c. Diritto di recesso

La direttiva concede all'acquirente il diritto di recedere entro dieci giorni civili dal contratto riguardante l'acquisizione di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili (art. 5 n. 1, 1° trattino). Tale termine resta sospeso per al massimo tre mesi, se il venditore non ha rispettato i suoi obblighi contrattuali in materia d'informazione (art. 5 n. 1, 2° e 3° trattino).

d. Altre disposizioni: divieto di versare acconti e obiezioni

La direttiva obbliga agli Stati membri di prevedere nella loro legislazione misure intese a vietare il versamento di acconti da parte dell'acquirente prima della fine del periodo di esercizio del diritto di recesso (art. 6). La direttiva prevede inoltre la possibilità dell'obiezione, nel caso in cui i diritti di godimento a tempo parziale siano coperti da un credito concesso all'acquirente da terzi (art. 7). Condizione per l'obiezione è che il credito sia concesso in base a un accordo tra il mutuante e il venditore.

3. Direttiva 93/13/CEE

a. Campo d'applicazione

La direttiva 93/13/CEE⁴² è imperniata sul medesimo campo d'applicazione della direttiva 94/47/CE. Rientrano in questa categoria soltanto contratti tra un consumatore e un professionista (art. 2 lett. b e c). In questo caso non sono fissati i ruoli: quale professionista entra dunque anche in linea di conto l'acquirente di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili.

42 op. cit., nota 31

b. Clausole abusive

La direttiva contiene un divieto formulato in modo generale relativo alle clausole abusive. Sono repute clausole abusive quelle che malgrado il requisito della buona fede determinano, a danno del consumatore, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi delle parti derivanti dal contratto (art. 3 cpv. 1).

Affinché una clausola ai sensi della direttiva sia reputata abusiva, occorre che siano adempite altre condizioni. La clausola non deve essere stata oggetto di negoziato individuale (art. 3 cpv. 1). Inoltre, la clausola non deve avere per argomento né la definizione dell'oggetto principale del contratto, né la conformità del prezzo rispetto all'oggetto (art. 4 cpv. 2). In fine la direttiva non tange clausole che riproducono disposizioni legislative nazionali o convenzioni internazionali (art. 1 cpv. 2).

La direttiva comprende un allegato contenente un elenco di clausole che possono essere dichiarate abusive. Esso ha tuttavia un carattere indicativo (art. 3 cpv. 3). Per gli Stati membri non sussiste quindi né un obbligo di riprendere tale elenco né un obbligo di limitarsi a quest'ultimo.

4. Direttiva 84/450/CEE e 97/55/CE

Le direttive 84/450/CEE e 97/55/CE⁴³ s'ispirano alla LCSI, vale a dire gli Stati membri aderiscono ai loro impegni in materia di diritto europeo, se un tribunale o un organo amministrativo è messo in condizione di punire infrazioni contro le direttive, segnatamente ordinare e ottenere la cessazione o impedire la pubblicità ingannevole. Del resto gli Stati membri rimangono liberi di dichiarare nulli o impugnabili i contratti conclusi (con consumatori) non ottemperando a queste direttive⁴⁴.

La direttiva 84/450/CEE vieta la pubblicità ingannevole. L'articolo 2 numero 2 definisce pubblicità ingannevole "qualsiasi pubblicità che in qualsiasi modo, compresa la sua presentazione, induca in errore o possa indurre in errore le persone alle quali è rivolta o che essa raggiunge e che, dato il suo carattere ingannevole, possa pregiudicare il comportamento economico di dette persone o che, per questo motivo, leda o possa ledere un concorrente."

La direttiva 97/55/CE limita la possibilità degli Stati membri di vietare la pubblicità comparativa. L'articolo 1 numero 3 definisce comparativa (nuovo: art. 2 n. 2a della direttiva 84/450/CEE) "qualsiasi pubblicità che identifica in modo esplicito o implicito un concorrente o beni o servizi offerti da un concorrente".

Affinché la pubblicità comparativa sia ammissibile devono essere soddisfatte diverse condizioni (art. 1 n. 4; (nuovo: art. 3a della direttiva 84/450/CEE). La pubblicità non

43 op. cit., nota 32 e 33.

44 In merito Rainer Gonzenbach, EG-Richtlinien im Bereich des Lauterkeitsrechts aus schweizerischer Sicht, AJP **1992** 1367 segg.

deve tra l'altro essere ingannevole (lett. a) ed essa deve confrontare beni o servizi che soddisfanno gli stessi bisogni o si propongono gli stessi obiettivi (lett. b).

5. Direttiva 98/27/CE

La direttiva 98/27/CE⁴⁵ apre a "enti legittimati" la possibilità di promuovere azioni intracomunitarie, se in uno Stato membro è avvenuto un qualsiasi atto contrario alle disposizioni delle direttive precedentemente menzionate (art. 1). La pretesa mira anzitutto alla cessazione o all'interdizione di qualsiasi violazione, se del caso nell'ambito di una protezione giuridica temporanea (art. 2 lett. a). Possono eventualmente anche essere postulati provvedimenti quali la pubblicazione della decisione (art. 2 lett. b). E' rimesso agli Stati membri in che modo intendano sanzionare la non esecuzione delle decisioni giudiziarie (art. 2 lett. c); la direttiva non impone segnatamente di punire siffatte violazioni mediante una penale (*punitive damages; astreinte*).

VI. *Lacune del diritto svizzero*

1. Premessa

La questione se la legislazione svizzera presenta lacune in merito ai diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili, dipende essenzialmente dal proprio punto di vista risp. dalla valutazione politica, che ne discende, in merito a una protezione dei consumatori rafforzata. La mancanza di un disciplinamento legale speciale dei diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili verrà vista dagli uni (consumatori) come lacuna, mentre dagli altri (offerenti) probabilmente come vantaggio derivante dal luogo di situazione⁴⁶; un vantaggio che tuttavia può anche richiamare offerenti e mediatori di diritti di godimento a tempo parziale poco seri e danneggiare conseguentemente la reputazione della Svizzera.

2. Protezione in caso di agire precipitoso insufficiente

Se in Svizzera sono conclusi contratti concernenti diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili, esistono soltanto possibilità molto limitate di sottrarsi in seguito a tali contratti (art. 23 segg. CO). Tale situazione legale è chiaramente contraria al pertinente diritto europeo. Esso non tiene neppure conto della circostanza che un siffatto contratto può comportare estese conseguenze (finanziarie) per l'acquirente e che per quest'ultimo può risultare difficile farsi un quadro completo della fattispecie e della situazione legale prima della conclusione del contratto.

⁴⁵ op. cit., nota 34

⁴⁶ Segnatamente in Germania l'utilità della legislazione discendente da quella europea sui diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili è particolarmente controversa (cfr. Michael Martinek, Das neue Teilzeit-Wohnrechtsgesetz - missratener Verbraucherschutz bei Time-Sharing-Verträgen, NJW **1997** 1393 segg.).

3. Protezione dell'investimento

I compratori di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili effettuano un investimento che, per parti essenziali, potranno consumare soltanto in futuro. Se effettivamente tale circostanza potrà realizzarsi dipende in larga misura dalla serietà dell'altra parte contraente. Quanto precede vale in particolare quando l'acquirente di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili non diventa proprietario di un fondo, bensì dispone soltanto di una pretesa derivante da obbligazioni o dal diritto societario. La situazione legale dell'avente diritto è anche precaria quando acquista diritti di godimento a tempo parziale di fondi che devono ancora essere edificati. Anche in questo caso egli rischia di perdere una grande parte del denaro investito.

VII. Riepilogo e osservazione finale

Nella misura in cui sono praticati abusi con i diritti di godimento a tempo parziale, il diritto svizzero mette a disposizione sufficienti strumenti a livello di diritto civile e penale per punire questi ultimi⁴⁷. A tal riguardo non si intravede quindi un bisogno di normativa.

Non è invece possibile ignorare certe lacune del diritto svizzero nei confronti di quello europeo. Qualora si volessero eliminare, sarebbe opportuno adottare essenzialmente un provvedimento: mediante una modifica del Codice delle obbligazioni i contratti concernenti i diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili andrebbero in linea di principio assoggettati a un termine di revoca di (almeno) 10 giorni. Andrebbe poi esaminato più a fondo anche un assoggettamento di alienanti, acquirenti o mediatori commerciali di diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili a un obbligo d'autorizzazione. A prescindere dalle difficoltà d'esecuzione di una siffatta misura, un obbligo di richiedere l'autorizzazione rappresenta una possibilità di tenere lontane le "pecore nere" dal mercato svizzero.⁴⁸

Nel quadro di qualsiasi tipo di proposta occorre tenere comunque conto dei limiti che il diritto internazionale privato pone a un intervento svizzero. Se una persona residente in Svizzera acquista all'estero diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili, è sovente il giudice straniero che – sulla base del diritto estero – statuirà in merito alla controversia.

⁴⁷ In tale contesto va rammentata anche la DTF 120 II 331 segg. In questa decisione il Tribunale federale ha accolto un'azione di risarcimento del danno contro la Swissair, poiché una sua società consociata, che commercializzava diritti di godimento a tempo parziale di beni immobili facendo costantemente riferimento alla Swissair nelle proprie dichiarazioni pubblicitarie, era fallita (responsabilità per la fiducia disattesa nel gruppo della società madre).

⁴⁸ La legge sul commercio ambulante, in corso di preparazione, potrebbe porre un freno agli abusi commessi dai mediatori di diritti di godimento a tempo parziale offerti in occasione delle vendite porta a porta o di manifestazioni che si svolgono in sale affittate a tale scopo. Detta legge prevede un'autorizzazione per poter offrire merci e prestazioni; l'autorizzazione è legata a determinati presupposti personali (casellario giudiziale).