

## **MULTIPROPRIETA'**

### **Che cos'è**

La multiproprietà immobiliare consiste nell'acquisto da parte del singolo della quota di proprietà di un immobile (ad es., un appartamento in città, una villa in campagna o una casa al mare), insieme al diritto perpetuo ed imprescrittibile all'uso pieno ed esclusivo dell'alloggio in un periodo predeterminato ogni anno.

### **Cosa succede**

Il D.lgs. 79/2011 ha modificato sostanzialmente quanto previsto dal Codice del Consumo relativamente ai **contratti di multiproprietà**, estendendo l'ambito di applicazione della nuova disciplina anche ai **contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine** e ai **contratti di rivendita e di scambio** (tutte le tipologie contrattuali sono definite specificamente dalla norma). Inoltre, sono stati introdotti appositi **formulari informativi per ciascuna tipologia contrattuale**, e un modello di **formulario separato dal contratto per facilitare il diritto di recesso** da parte del consumatore.

La **tutela del consumatore si estende ai contratti di multiproprietà di durata minima di 1 anno** (3 anni nella disciplina previgente), **aventi ad oggetto non più soltanto beni immobili** (case, villette, ecc.) **ma anche beni mobili nel caso in cui vengano adibiti ad alloggi** (ad es., navi, roulotte, ecc.).

### **Diritti del consumatore**

In particolare, il D.lgs. del 2011 ha introdotto le seguenti innovazioni:

- **Diritto di recesso**: il consumatore ha **14 giorni** (invece di 10) per recedere (a partire dal giorno della conclusione/ricezione del contratto) con **comunicazione scritta, senza specificare il motivo**, da un contratto di acquisto/rivendita/scambio di multiproprietà e dei prodotti per le vacanze di lungo termine. Per facilitare l'esercizio del diritto di recesso, l'operatore deve consegnare al consumatore un **apposito formulario** separato dal contratto. In caso di omessa consegna del formulario il termine per l'esercizio del diritto di recesso viene notevolmente prorogato (in questo caso, infatti, il periodo di recesso scade dopo 1 anno e 14 gg dalla conclusione/ricezione del contratto). Se il formulario viene compilato e consegnato entro 1 anno, il periodo di recesso inizia a decorrere dalla data in cui il consumatore lo riceve. Inoltre, se le informazioni precontrattuali, inclusi i formulari informativi, non sono stati forniti al consumatore, il periodo di recesso scade dopo 3 mesi e 14 gg dalla conclusione/ricezione del contratto.



**ADICONSUM**

Associazione Difesa  
Consumatori e Ambiente  
promossa dalla CISL

**Il consumatore che esercita il diritto di recesso non sostiene alcuna spesa, non è tenuto a pagare alcuna penalità né è debitore del valore corrispondente all'eventuale servizio reso prima del recesso.**

L'esercizio del diritto di recesso dal contratto di multiproprietà o dal contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine comporta inoltre la risoluzione automatica e senza spese di tutti i contratti di scambio accessori e di qualsiasi altro contratto accessorio.

- **Divieto di acconti:** prima della scadenza del periodo nel quale è possibile esercitare il diritto di recesso, è stabilito il **divieto di versare acconti**, cioè di effettuare qualunque versamento di denaro, prestazione di garanzie o di ogni altro onere da parte del consumatore in favore dell'operatore o di un terzo.
- **Codici di condotta e risoluzione extragiudiziale delle controversie:** l'operatore può adottare appositi **codici di condotta**, secondo le modalità di cui Codice del Consumo. Per la risoluzione delle **controversie** derivante dall'applicazione dei contratti è oggi possibile ricorrere alla procedura di **mediazione** di cui al D.lgs. 28/2010.

#### **A chi rivolgersi**

In caso di mancato riconoscimento dei vostri diritti, è possibile rivolgersi alle sedi territoriali di [Adiconsum](#), (alla voce "[Dove siamo](#)"), per usufruire del servizio di consulenza e assistenza individuale.