

Istituzioni di diritto privato - Volume I - Parte Seconda

Capitolo III - § 3

3. La multiproprietà. La vendita di prodotti per le vacanze di lungo termine. I contratti di scambio. Il contratto di rivendita. —

Di grande diffusione nella pratica, la multiproprietà ha ricevuto una disciplina legislativa soltanto dopo l'emanazione del d.lgs. 9 novembre 1998, n. 427, che ha attuato la direttiva comunitaria n. 94/47/Cee ed è oggi trasfuso nel codice del consumo agli artt. 69 ss. (d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, come modificato dal d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79, attuativo della direttiva n. 2008/122/Ce). Con la multiproprietà il diritto trova il suo riferimento qualificante nel tempo: il diritto si esercita su un bene comune (solitamente, un appartamento in una località turistica) ma si realizza in via esclusiva per ogni partecipante con un godimento c.d. turnario, cioè limitatamente a uno spazio temporale predeterminato dell'anno (di regola, una o due settimane). Nella multiproprietà, pertanto, coesistono una comunione e un esercizio esclusivo da parte di ciascuno della cosa comune, esercizio che, essendo turnario, si realizza per ognuno in periodi predeterminati dell'anno. Va da sé che nella situazione del multiproprietario si concentrano tanto i vincoli di regola previsti nella comunione quanto il limite relativo all'esercizio del potere di godimento, tutelato nello spazio temporale coincidente con il proprio « turno ».

Il godimento
turnario

Il rapporto si regge, di regola, sulla base di un regolamento predisposto dal promotore (comunemente una « società immobiliare ») e accettato con gli atti di acquisto delle singole « quote » di multiproprietà (cioè dei periodi di godimento esclusivo). Con il regolamento si disciplina l'uso delle parti e dei servizi comuni, nonché la partecipazione alle relative spese.

Il regolamento

Prima delle modifiche apportate all'art. 1117, in relazione alle parti comuni di un edificio in condominio, e all'art. 69 del codice del consumo, sulle definizioni da considerare utili ai fini della materia che si sta studiando, non pochi problemi creava l'individuazione della natura della situazione soggettiva collegata al multiproprietario. Essa, infatti, veniva qualificata nei modi più diversi: come diritto di un rapporto in comunione (*supra*, § 1), come diritto reale atipico (2 - II - § 1), come particolare modo di essere della proprietà (2 - I - § 1), come proprietà temporanea (2 - I - § 2) e da alcuni – per vero pochi – anche in termini di diritto personale di godimento (2 - II - § 1). Oggi, dopo aver in un primo momento precisato con l'art. 69, lett. a), del codice del consumo che il multiproprietario ha un semplice « diritto di godimento », il legislatore equipara la sua situazione a quella del proprietario, pur se contraddistinta da un « godimento periodico ». Il nuovo art.

Natura della
multiproprietà

1117, infatti, nell'elencare le cose comuni dell'edificio in condominio, attribuisce il diritto su quelle cose anche ai « proprietari [...] aventi diritto a godimento periodico ».

Di là dal problema della sua natura, la multiproprietà continua a essere prevista dagli artt. 69 ss. del codice del consumo, ma ancora sotto l'esclusivo profilo della sua fonte costitutiva. Il legislatore, infatti, concentra l'attenzione sulla disciplina del contratto di acquisto della multiproprietà, regolandone, specificamente, la fase delle trattative e delle formalità contrattuali, ma non prima di averlo definito come il « contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione » [art. 69, lett. a), del codice del consumo]. Le disposizioni emanate non disciplinano, dunque, la multiproprietà come situazione soggettiva, ma si innestano in tutta quella legislazione, di origine comunitaria, protesa a tutelare la posizione contrattuale del consumatore di fronte agli eventuali abusi del « professionista » (Vol. II, 1 - VI - § 9).

Multiproprietà
e tutela del
consumatore

Una identica finalità perseguono, inoltre, le disposizioni dettate per alcuni modelli contrattuali, pur presenti nella pratica delle operazioni destinate, in linea di massima, alle vacanze di una certa durata, ma, fatte salve le disposizioni generali poste a tutela dei consumatori, formatisi — come i contratti di multiproprietà — sulla base di una regolamentazione, per gran parte, lasciata all'autonomia dei contraenti: il contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine, il contratto di rivendita e il contratto di scambio. A questi contratti, richiamati anche dalla direttiva n. 2008/122/Ce e introdotti nel codice del consumo nello stesso capitolo destinato al contratto di multiproprietà (Titolo IV - Capo I), escluse alcune (marginali e) specifiche indicazioni dovute alla particolarità dei rispettivi oggetti, è riservata una disciplina identica a quella prevista per il contratto di multiproprietà. Da qui la ragione di uno studio unitario di questi contratti (*infra*, nel testo).

I nuovi contratti
introdotti con la
riforma del 2011

Il contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine è un contratto anch'esso, come quello di multiproprietà, di durata superiore a un anno, ma attraverso il quale al consumatore è riconosciuto, previo corrispettivo, « il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente a un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi » [art. 69, lett. b), del codice del consumo]. In questo modo, si acquista non una situazione di natura reale, come avviene con la multiproprietà, ma un diritto di credito (Vol. II, 1 - I - §§ 1 ss.) all'ottenimento degli sconti e dei vantaggi espressamente indicati nel contratto, diritto di credito che si può inserire in una operazione più complessa attraverso la quale, senza che ciò modifichi la natura del contratto, si possono offrire anche servizi caratterizzanti i cc.dd. pacchetti turistici — al viaggio o ad altri servizi, fa riferimento, infatti, già la definizione di questo contratto — (Vol. II, 2 - III - § 11). Il legislatore, in buona sostanza, ha formalizzato quelle nuove attività emerse da qualche anno nella pratica per far fronte, oltre che al costo, alla « rigidità » che comporta l'acquisto di una multiproprietà, finalizzata, come si è studiato, al godimento

Il contratto
relativo a un
prodotto per le
vacanze di lungo

sempre di uno stesso bene e sempre nello stesso periodo di tempo. Con questi contratti, per contro, verso un corrispettivo previamente concordato, si acquista il diritto di scegliere, a volta a volta, il periodo e il luogo — tra quelli messi a disposizione dall'operatore — dove trascorrere le vacanze, godendo dei vantaggi e degli sconti promessi dall'operatore stesso.

Il contratto di scambio specifica, invece, un particolare modo di manifestarsi del contratto di acquisto della multiproprietà. Come si è accennato, l'acquirente di una multiproprietà, per definizione, è « costretto » a trascorrere il periodo di vacanza scelto nei tempi e nel luogo specificati dal contratto: anche volendo, non potrebbe utilizzare il suo diritto in altri luoghi (se ho acquistato la multiproprietà a Pinzolo, non posso pretendere di usare il mio diritto di godimento a Pila) o in altri periodi (se ho acquistato la multiproprietà per la prima settimana di dicembre, non posso utilizzare la seconda settimana di gennaio). Per far fronte a queste evenienze, molti operatori, da diverso tempo hanno iniziato a proporre contratti di acquisto di una multiproprietà, per dir così, non statica, ma mobile: si riconosce, cioè, all'acquirente di una multiproprietà la possibilità di cambiare il periodo e/o il luogo indicato nel contratto, scegliendone altri tra quelli messi a disposizione dall'operatore. A queste situazioni si riferisce il contratto di scambio, con il quale, infatti, al consumatore acquirente di una multiproprietà è riconosciuto, verso la dazione di un corrispettivo, di partecipare « a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà » [art. 69, lett. c), del codice del consumo].

Il contratto di scambio

Quanto al contratto di rivendita, infine, la finalità è, per dir così, assistenziale nella vendita (o nell'acquisto) del diritto oggetto di uno dei precedenti contratti. Nella pratica delle operazioni contrattuali, a ben vedere, non è semplice rivendere uno dei diritti appena studiati da parte dei rispettivi titolari, anche perché, in queste circostanze, non valgono le regole di favore dettate per il consumatore (i contraenti sono, per dir così, parti comuni), ma le disposizioni generali dettate in tema di contratto dal codice. A un tempo, per l'acquisto di questi diritti, il legislatore prevede regole particolari e più favorevoli rispetto ad altre ipotesi contrattuali (in particolare, e per esempio, rispetto alla vendita di uno di questi diritti per il tramite di una « agenzia immobiliare », secondo i diversi modelli negoziali ipotizzabili: Vol. II, 2 - V - §§ 8 ss.). Con il contratto di rivendita si vuole (o, comunque, si tenta di) far fronte appunto a queste esigenze: offrire all'acquirente — che si troverebbe come controparte un comune venditore — la possibilità di godere delle stesse garanzie offerte a chi acquista da un operatore professionista e agevolare, a un tempo, il venditore in una operazione che, altrimenti, potrebbe anche non andare a buon fine. Il contratto di rivendita, infatti, è il contratto con il quale un professionista, che agisce nell'esercizio della sua attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, « assiste a titolo oneroso un consumato-

Il contratto di rivendita

re nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine ».

Come si è accennato, la disciplina di tutti questi contratti, se si eccettuano alcune particolari e marginali specificazioni relative ai rispettivi oggetti, è identica e si innesta nell'ambito di tutte quelle disposizioni destinate a tutelare il consumatore di fronte agli eventuali abusi dei « professionisti ». In questa prospettiva, analogamente alle altre ipotesi che vedono il consumatore come parte contrattuale, si stabilisce, innanzitutto, la necessità, sotto pena di nullità, della forma scritta del contratto (art. 72 del codice del consumo) (1 - VIII - § 11). Si attribuisce, inoltre, all'acquirente il potere di recesso (art. 73 s. del codice del consumo) (Vol. II, 1 - IX - § 1), da esercitarsi, senza alcuna spesa a carico del consumatore e senza obbligo di fornirne le ragioni, nel termine di decadenza (1 - VII - § 7) di quattordici giorni a decorrere dalla conclusione del contratto. Si prevedono, infine, e in linea di principio ancora analogamente alle altre ipotesi contrattuali previste a tutela dei consumatori, disposizioni sulla trasparenza dell'operazione — sin dalla fase della pubblicità delle iniziative di vendita (art. 70 del codice del consumo) — e sulle informazioni da fornire al consumatore relativamente al contratto (art. 71 del codice del consumo). Il consumatore-acquirente, in buona sostanza e fondamentalmente, deve essere edotto su tutto ciò che può riguardare l'identità del venditore, l'oggetto del contratto — compresa una breve descrizione del bene e una « accurata e appropriata » spiegazione di tutti i costi — e il contenuto della situazione soggettiva che acquista.

Accanto alla multiproprietà appena studiata (c.d. immobiliare), si sono sviluppati, per la realizzazione delle medesime finalità (il godimento turnario di un immobile), anche altri modelli: la c.d. multiproprietà alberghiera e la c.d. multiproprietà azionaria; modelli che, tuttavia, non sono ancora specificamente previsti dal legislatore. Con la multiproprietà alberghiera si acquista il diritto di godimento turnario, in una struttura immobiliare gestita da un'impresa alberghiera in un determinato periodo dell'anno, su una serie di servizi, fra i quali è compresa una unità abitativa non determinata, la gestione dei quali è comunemente curata da una società. Con la multiproprietà azionaria il complesso immobiliare residenziale rimane nella proprietà di una società per azioni che, però, cede ai multiproprietari una quota di azioni in base alla quale si determinano i periodi di godimento dell'unità abitativa.

Disciplina dei
contratti e diritti
del consumatore

Multiproprietà
alberghiera e
azionaria