

La multiproprietà e il condominio

Le diverse tipologie di multiproprietà (immobiliare, azionaria, alberghiera), l'amministrazione, la gestione e la manutenzione degli alloggi ma anche dei beni e servizi relativi alle cosiddette parti comuni del condominio.

Le diverse tipologie
di contratti

La multiproprietà
dell'intero immobile

Contributi a cura di

Anna Nicola

MULTIPROPRIETÀ

La multiproprietà tra il regime della comunione e quello del condominio

Le diverse tipologie di contratti, l'amministrazione, la gestione e la manutenzione degli alloggi ma anche dei beni e servizi relativi alle cosiddette parti comuni del condominio.

Anna Nicola
Avvocato

La multiproprietà in generale

Fattispecie di pura creazione giurisprudenziale è la multiproprietà: può trattarsi di immobile costituito da terreno ed edificio o di semplice unità immobiliare all'interno di un condominio. La caratteristica precipua di questo istituto è la contemporanea titolarità del bene da parte di più soggetti che ne usufruiscono, per contratto, in periodo diversi.

La sua costituzione è obbligatoriamente per mezzo di un contratto, in quanto la multiproprietà non è prevista da alcuna disposizione normativa. Avendo ad oggetto la proprietà o altro diritto reale su un bene immobile, deve rivestire la forma scritta a pena di nullità *ex art. 1350 cod. civ.*

«La mancanza dei requisiti previsti dalla normativa in tema di multiproprietà determina non solo la nullità del relativo contratto ma anche quella del finanziamento eventualmente ad esso correlato». (Trib. Firenze, 16 marzo 2008).

È stato affermato che, stanti le vistose differenze sia di struttura sia di gestione e organizzazione del bene, la cosiddetta "multiproprietà" immobiliare con godimento turnario non è assimilabile alla comunione. Ciò principalmente per il vincolo di indivisibilità e gli ampi poteri del gestore che caratterizzano la prima.

Si pensi per esempio all'alloggio posto in un luogo di villeggiatura. E' abbastanza ricorrente che, ove soprattutto di un certo pregio, venga costituito in comproprietà tra più soggetti che distribuiscono tra loro l'uso e il godimento in diversi periodi annuali.

La multiproprietà immobiliare costituisce un'autonoma figura di diritto reale.

Essa, al pari del condominio e della comunione, ancorchè priva di soggettività giuridica, può essere parte in giudizio in persona del gestore, quale rappresentante dei "multiproprietari" nei rapporti esterni.

«Stanti le vistose differenze strutturali e concettuali, la cosiddetta "multiproprietà" immobiliare con godimento turnario del bene non è assimilabile alla comunione, segnatamente per il vincolo di indivisibilità e gli ampi poteri del gestore che caratterizzano la prima, che pertanto costituisce una fi-

gura autonoma di diritto reale, dovendosi ritenere superato il principio della legale tipizzazione dei diritti reali, come "numerus clausus"» (App. Genova, 29 settembre 2000).

È stato nel tempo affermato che non esiste più il numero chiuso in tema di diritti reali, con ciò permettendo l'ingresso a figure atipiche, non codicizzate, come il caso della multiproprietà.

«La multiproprietà consiste nell'acquisizione, tramite versamento del corrispettivo, del diritto di proprietà di un bene per un periodo di tempo determinato nel contratto d'acquisto, in cui la posizione soggettiva del titolare di quota di multiproprietà immobiliare ha natura di diritto reale, tale che ai fini della risoluzione di siffatto contratto non può considerarsi di scarsa rilevanza l'inaidempimento del promittente venditore consistente nel mancato trasferimento del diritto reale di multiproprietà nel termine previsto ed il cui prezzo sia stato interamente saldato. Nella specie deve, inoltre, escludersi che il godimento dell'immobile da parte dell'attrice promissaria acquirente per un periodo temporale di due anni possa assumere rilevanza, se non ai soli fini dell'obbligo di restituzione della prestazione ricevuta che si realizza con l'effetto retroattivo della risoluzione del contratto, ex art. 1458 cod. civ.» (Trib. Roma, 17 aprile 2008).

Ritornando al tema che qui ci occupa, si ritiene che non sia assimilabile alla comunione in quanto il dato temporale di godimento del bene è elemento essenziale della multiproprietà, non essendovi il concorso simultaneo del godimento dell'immobile da parte di tutti i soggetti titolari, caratteristica tipica della comunione.

Da questa osservazione si fa derivare la caratteristica dell'inscindibilità del bene in comproprietà.

«La cosiddetta "multiproprietà" a scopo

residenziale (caratterizzata da un sistema di godimento collettivo turnario a favore di un numero determinato di soggetti identificati in modo da garantire a ciascuno per le esigenze più varie lo scopo turistico, di soggiorno e di riposo per un periodo di tempo ed in una unità immobiliare predeterminata), contrassegnata dalla contitolarità di concorrenti diritti di proprietà, rappresenta una figura di condominio su cosa indivisibile» (Trib. Napoli, 21 marzo 1989).

Questa similitudine mostra il fianco alla critica per il fatto che, diversamente dal condominio, non si ha la simultanea presenza di beni di proprietà esclusiva e di beni di proprietà comune ma si tratta di unico bene in comproprietà, la cui particolarità risiede nel limite temporale dell'esercizio del diritto di godimento.

La multiproprietà ha visto il proprio riconoscimento quale diritto reale con il D.Lgs. 427 del 9 novembre 1998, norma di attuazione della direttiva 94/47/CEE concernente: *"La tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili"*.

Con questa disposizione normativa la multiproprietà viene definita "diritto di godimento a tempo parziale". All'art. 4 del D.Lgs. 427/1998, viene segnatamente indicata come diritto reale, pur non ricostruito come tipico o atipico: con essa viene conferita la possibilità al venditore di usare il relativo "termine" per evidenziare che viene ceduto un bene con i relativi diritti e pretese.

Con questo intervento il legislatore ha previsto un complesso "documento informativo" da cui scaturirebbero:

- › la natura e le condizioni dell'esercizio del diritto oggetto del contratto (art. 2, lett. a);
- › le norme circa l'uso dei servizi comuni ai quali l'acquirente avrà accesso (art. 2, lett. e);

- › le disposizioni per la gestione e l'amministrazione (art. 2, lett. g);
- › le regole da osservare per l'uso e l'utilizzazione delle parti comuni (art. 2, lett. f).

In ragione di ciò, unitamente e a latere del contratto, il venditore è obbligato a confezionare ed allegare all'atto di acquisto del diritto in multiproprietà un ulteriore documento, il cosiddetto documento informativo, che deve contenere le norme che identificano l'uso, il godimento, l'amministrazione, la gestione e gli obblighi dell'acquirente.

Deve ritenersi valida la costituzione dell'assemblea e delle delibere anche con l'invio di comunicazione scritta da parte del multiproprietario, che si esprime su tutti i punti all'ordine del giorno, ovvero preveda il voto per silenzio-assenso.

E' stato osservato che questa disposizione non pare in contrasto con le norme riguardanti la comunione.

Anche perché, a ben vedere, il codice civile nulla prescrive in tema di vincoli per le decisioni dei comunisti in merito al bene in comunione, né tanto meno richiede la costituzione di un'assemblea a questo fine.

Proseguendo nell'analisi delle norme in tema di multiproprietà, come sopra accennato, il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullità; così è espressamente sancito dall'art. 3 del D.Lgs. 427/1998 della disposizione che stiamo analizzando. D'altro canto, non potrebbe essere diversamente trattandosi di contratto con cui si dispone della proprietà di un bene immobile.

Diverse norme sono dedicate al diritto di recesso spettante al compratore: questo diritto è espressamente previsto dall'art. 5 del D.Lgs. 427/1998, a cui è collegato il divieto per il venditore di esigere o ricevere dall'acquirente il versamento di somme di danaro a titolo di anticipo, di acconto o di caparra, fino alla scadenza dei termini concessi per l'esercizio del diritto di recesso (art. 6) del

decreto del 1998.

Sempre su questo tema è l'art. 8 del D.Lgs. 427/1998 "Resoluzione del contratto di concessione di credito", il cui tenore è il seguente: «il contratto di concessione di credito erogato dal venditore o da un terzo in base ad un accordo tra questi ed il venditore, sottoscritto dall'acquirente per il pagamento del prezzo o di una parte di esso, si risolve di diritto, senza il pagamento di alcuna penale, qualora l'acquirente abbia esercitato il diritto di recesso ai sensi dell'art. 5».

È poi sancita una espressa previsione di nullità di particolari previsioni contrattuali e di eventuali patti aggiunti

L'art 9 del D.Lgs. 427/1998, "Nullità di clausole contrattuali o patti aggiunti" dispone: «sono nulli le clausole contrattuali o i patti aggiunti di rinuncia dell'acquirente ai diritti previsti dal presente decreto legislativo o di limitazione delle responsabilità previste a carico del venditore».

Sono infine sancite particolari sanzioni, ove non ricorra una più grave fattispecie di reato penale, in caso di violazioni da parte del venditore delle disposizioni di cui alla medesima legge.

Diverse tipologie di contratti di multiproprietà

La prassi conosce diverse tipologie di contratti di multiproprietà.

Si può trattare di accordo di **multiproprietà semplice**, dove cioè soggetti privati decidono di comprare insieme un alloggio, dividendo le relative spese e gestendo il suo singolo godimento sulla base di periodi ben determinati.

Può trattarsi di questa fattispecie unitamente alla simultanea sottoscrizione di un contratto di finanziamento teso all'acquisto dell'immobile.

Il contratto deve ben identificare l'immo-

bile oggetto di comproprietà e il periodo in cui l'acquirente ne può usufruire.

«Ove sia privo dell'identificazione dell'immobile e caratterizzato dall'indicazione in termini generici - secondo lo schema delle c.d. settimane fluttuanti - del periodo dell'anno in cui l'acquirente potrà esercitare il proprio diritto di godimento, è affetto da nullità per indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto» (Trib. Bologna, 19 gennaio 2009).

«Non è invece nullo il contratto avente ad oggetto l'acquisto di una quota di "multiproprietà", nel quale il periodo di godimento dell'immobile sia indicato per relationem (nella specie, con l'espressione "periodo rosso"). Esso semplicemente legittima l'acquirente ad esercitare il diritto di recesso entro tre mesi dalla stipula» (Trib. Parma, 14 luglio 2003).

Spesso il contratto di multiproprietà è preceduto dal contratto preliminare, con cui ci si assume l'impegno di redigere e sottoscrivere il conseguente contratto di compravendita in comproprietà dell'immobile.

Il diritto di recesso è altresì concesso in caso di contratto preliminare di acquisto di un appartamento in multiproprietà.

Il contratto di multiproprietà si può concludere anche comprendendo i locali commerciali a cui si applica la dir. 1994/47/CE, attuata dal D.Lgs. 427/1998, relativa alla tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili come pure la dir. 85/577/CEE del 20 dicembre 1985 a tutela dei consumatori.

Sul punto è intervenuta la Cassazione: «La disposizione dettata dall'art. 1469-bis, comma 3, numero 19, cod. civ. - che, avendo natura di norma processuale, si applica nelle cause iniziate dopo la sua entrata in vigore, anche se relative a controversie derivanti da contratti stipulati prima - si interpreta

nel senso che il legislatore, nelle controversie tra consumatore e professionista, ha stabilito la competenza territoriale esclusiva del giudice del luogo in cui il consumatore ha la residenza o il domicilio elettivo, presumendo vessatoria la clausola che preveda una diversa località come sede del foro competente, ancorché coincidente con uno di quelli individuabili sulla base del funzionamento dei vari criteri di collegamento stabiliti dal codice di procedura civile per le controversie nascenti da contratto (principio espresso in relazione a controversia - introdotta dopo l'entrata in vigore della legge 52 del 6 febbraio 1996, che ha aggiunto il citato articolo del codice civile -nascente dal recesso del consumatore da un contratto preliminare di acquisto di una quota di multiproprietà, stipulato nel 1994)» (Cass. civ., Sez. Unite, ord. n. 14669 del 1° ottobre 2003).

«Poiché nel contratto preliminare per cui è causa, non è indicato il diritto di recesso né il termine per l'esercizio di tale diritto, ne deriva che il termine stesso non può ritenersi decorso e che la raccomandata di recesso spedita dopo circa un mese dalla conclusione del contratto deve ritenersi tempestiva» (Trib. Padova, 27 maggio 2002)

«Tale diritto di recesso previsto dall'art. 5 del D.Lgs. 427/1998 (di recepimento nell'ordinamento italiano della direttiva 94/47/Ce) deve essere riconosciuto all'acquirente anche quando il contratto per adesione, stipulato in Italia tra contraenti di nazionalità italiana, contenga una clausola secondo cui il contratto è regolato dalla legge dello Stato extracomunitario in cui si trova l'immobile venduto» (Trib. Chiavari, 8 agosto 2000).

«Il mancato esercizio del jus se poenitendi è funzionale al formarsi di un silenzio che, in quanto protratto per un periodo significativo dalla conclusione del contratto, ha l'effetto di far apparire ponderata la di-

chiarazione dell'acquirente. Ciò per equilibrare l'esigenza di quest'ultima a ripensare ad un affare condotto alle volte con condotte "sorprendenti" da parte dei proponenti, e al tempo stesso l'esigenza di parte alienante a poter fare legittimo affidamento sul carattere vincolante di un negozio, una volta decorso un certo termine. Ciò premesso, ne discende però che il termine dev'essere lasciato libero da condizionamenti in punto di recedibilità dal rapporto: e tale situazione non si verifica allorquando siano stati comunque corrisposti degli assegni, perché in questo caso (a prescindere dal fatto che siano stati incassati o meno) l'acquirente non può uscire dal rapporto senza remore, avendo pur sempre l'ulteriore preoccupazione di ripetere quanto prestato. In altri termini, mentre nel caso di mancato pagamento di acconti l'acquirente tramite recesso tronca ogni contatto con la controparte, è invece prevedibile nel caso siano stati versati acconti che l'acquirente debba sobbarcarsi anche l'onere di una richiesta (e di eventuali solleciti): tale ostacolo fattuale può integrare una (forse lieve, ma innegabile) remora psicologica ad esercitare il diritto di recesso (si ripete: per il pericolo di non riuscire a recuperare l'acconto, ovvero per il disturbo di dover insistere per ottenerne la ripetizione). Ciò non pare quindi in linea con la ratio del diritto di cui all'art. 5 del D.Lgs. 427 del 9 novembre 1998, e quindi sussiste la violazione dell'art. 6 del D.Lgs. citato» (Trib. Monza, 1° marzo 2005).

Il promittente compratore è obbligato a contribuire alle spese di gestione del complesso se egli, pur prima della stipulazione del contratto definitivo, abbia acquisito il diritto all'uso turnario dell'alloggio promesso e dei relativi beni e servizi comuni.

«La posizione soggettiva del titolare di quota di multiproprietà immobiliare ha natura di diritto reale, a cui consegue l'obbligo

del promittente venditore di trasferire detto diritto reale di multiproprietà nel termine previsto» (Trib. Chiavari, 3 settembre 1993).

«In applicazione sempre dei principi generali, è annullabile il contratto (nella specie, acquisto di una quota di "multiproprietà") stipulato per timore di dover pagare, in caso di revoca della proposta già sottoscritta, una rilevante penale, secondo quanto falsamente indicato dall'emissario del venditore, a nulla rilevando che l'obbligo di pagamento della penale sia escluso dalla legge. La clausola del contratto di vendita di una quota della multiproprietà di un immobile che non preveda in modo chiaro quale settimana dell'anno sia godibile, ma solo per relationem nel modulo predisposto dal venditore (indicata cioè come "periodo rosso"), non è nulla se l'acquirente indicato come proponente ha la facoltà di recedere dalla proposta entro un termine dalla sottoscrizione tuttavia non si avvale di tale facoltà» (Trib. Parma, 14 luglio 2003).

La prassi conosce anche la **multiproprietà di un immobile** cosiddetta **associativa o societaria**: in questi casi l'immobile è sì goduto in ragione della multiproprietà ma esso è altresì l'oggetto sociale della società, di proprietà societaria in funzione del godimento turnario dei singoli associati/soci.

L'immobile in comproprietà viene qui conferito nella società alla quale partecipano i soggetti che intendono ripartirsene il godimento.

«Quando una società per azioni in base a un rapporto nascente da convenzione con l'acquirente delle proprie azioni, autonomo dal (seppur collegato al) rapporto sociale cui dà vita tale acquisto, attribuisce al socio, verso un corrispettivo periodico e per un periodo di lunga durata coincidente con quello della società, il diritto personale di godimento dell'immobile e dei servizi comuni per una determinata frazione spazio -

temporale (cosiddetta multiproprietà azionaria) tale attribuzione traendo vita non dallo "status" sociale ma dalla separata convenzione fra la società e il socio, non incontra il divieto posto dall'art. 2256 cod. civ. che impedisce al socio di servirsi del patrimonio sociale per fini estranei a quelli della società, riferendosi il detto divieto all'ipotesi in cui l'utilizzazione di tali cose non trovi titolo diverso dallo "status" sociale. Nè, qualora con la concessione del suddetto diritto di godimento la società non esaurisca i propri fini sociali, per essere gli stessi comprensivi anche dell'esercizio di imprese (generalmente, turistico - alberghiere o di analogo natura, come nella specie) per la produzione di utili da ripartire tra i soci, può ritenersi insussistente lo scopo di lucro richiesto dall'art. 2247 cod. civ. Inoltre, non comporta rimessione del contenuto della prestazione all'arbitrio di una delle parti contraenti, la previsione contrattuale che (come nella specie) affida la determinazione del corrispettivo dovuto per il godimento dell'unità immobiliare al Consiglio di amministrazione della società, trattandosi di deliberazione soggetta al controllo dell'assemblea dei soci (che sono anche le controparti della suddetta convenzione) cui spetta di evidenziare eventuali errori nella ripartizione degli utili e degli oneri e di chiederne la correzione. Infine, pur essendo essenziale, per la configurabilità di un diritto personale di godimento, la limitazione dello stesso nel tempo, la sussistenza del requisito non può in tale ipotesi essere valutata alla stregua dell'art. 1573 cod. civ., inapplicabile nella indicata fattispecie, e deve considerarsi positivamente verificata quando la durata di tale diritto sia fatta coincidere, nella convenzione attributiva dello stesso, con quella della società» (Cass. civ., Sez. II, sent. 10 maggio 1997, n. 4088).

In questo caso l'oggetto del conferimento

è il dato caratterizzante della cosiddetta multiproprietà azionaria: essa si differenzia dalla multiproprietà immobiliare tipica per il fatto che non comporta l'attribuzione di un diritto reale in favore dei cosiddetti multiproprietari; questi acquistano solo una quota del capitale della società proprietaria.

Il singolo socio è quindi titolare di un diritto di credito nei confronti della società proprietaria, da cui consegue il potere di controllare le decisioni circa l'uso e la destinazione dell'immobile.

«Il conferimento dell'immobile nella società alla quale partecipano i soggetti che intendono ripartirsene il godimento, rappresenta il dato caratterizzante della cosiddetta multiproprietà azionaria, la quale si distingue da quella immobiliare tipica per il fatto che non comporta l'attribuzione di un diritto reale in favore dei cosiddetti multiproprietari, i quali acquistano solo una quota del capitale della società proprietaria. Sicchè, la violazione della menzionata obbligazione di conferimento assume connotati di indubbia gravità e giustifica di per sé la risoluzione del contratto di trasferimento della partecipazione sociale» (Cass., sent. n. 5494/1999).

Poiché i contratti sono tra loro collegati, quello di adesione alla società e di acquisto della proprietà turnaria dell'immobile, ove uno dei due venisse annullato o dichiarato nullo i relativi vizi si ripercuotono e si estendono anche al secondo.

Mentre tuttavia è più lampante che i vizi del contratto associativo comportino l'eventuale medesima conseguenza anche per quello di compravendita, non così è in tutti i casi in cui si verifichi la fattispecie inversa. Ciò naturalmente può dipendere in via principale dall'interesse sotteso al contratto associativo.

Simile situazione può tra l'altro essere eventualmente esclusa con clausola espres-

sa nel contratto associativo, ove l'adesione all'associazione od alla società del multiproprietario sia dettato anche da altre ragioni indipendenti dal solo contratto di multiproprietà.

I casi analizzati in giurisprudenza hanno comunque concluso per la nullità di entrambi gli accordi, stante il collegamento giuridico tra i medesimi.

«Dalla nullità del contratto di vendita di certificato associativo di cosiddetta multiproprietà deriva necessariamente la nullità del contratto di finanziamento contestualmente stipulato in virtù dello stretto collegamento esistente tra i due contratti» (Trib. Firenze, 31 luglio 2009).

«È nullo il contratto di acquisto di una multiproprietà e congiuntamente il contratto di finanziamento ad esso collegato. Il contratto di finanziamento gode delle stesse sorti giuridiche del contratto di acquisto; ragion per cui la nullità, dunque, si estende anche al contratto di finanziamento "collegato funzionalmente" a quello di multiproprietà, e come tale soggetto alle stesse sorti giuridiche. La "funzionalità" consiste nel fatto che i due contratti, pur conservando ciascuno la propria individualità, sono basati su una reciproca interdipendenza, per cui le vicende dell'uno si ripercuotono sull'altro, condizionandone validità ed efficacia» (Trib. Parma, 20 gennaio 2009).

«Il contratto di vendita di certificato associativo di cosiddetta multiproprietà è affetto da nullità quando dal tenore del certificato stesso (peraltro, nella fattispecie mai consegnato all'acquirente) non è possibile stabilire quale sia l'oggetto del contratto, dato che la generica espressione "certificato di associazione" non consente di individuare il tipo di titolo venduto né la natura dell'associazione a cui fa riferimento... La circostanza che il contratto di vendita di certificato associativo di cosiddetta multiproprietà e il

contratto di finanziamento siano stati stipulati tra soggetti diversi non è di ostacolo a configurare un collegamento negoziale tra i due negozi quando risulti che gli stessi sono collegati da un nesso teleologico e dal comune intento delle parti di perseguire, oltre, all'effetto tipico di ognuno di essi, anche un ulteriore risultato concreto derivante dal collegamento, in modo che i rapporti si pongono in rapporto di reciproca dipendenza e le vicende dell'uno si ripercuotono sull'altro» (Trib. Firenze, 31 luglio 2009).

«La mancanza dei requisiti previsti dalla normativa in tema di multiproprietà determina non solo la nullità del relativo contratto ma anche quella del finanziamento eventualmente ad esso correlato». (Trib. Firenze, 16 luglio 2008).

«Il contratto diretto alla realizzazione di una multiproprietà cosiddetta associativa o societaria (caratterizzata dal conferimento dell'immobile nella società alla quale partecipano, acquistandone una quota del capitale, i soggetti che intendono ripartirsene il godimento) è affetto da radicale nullità quando - causa l'indicazione incompleta o incomprensibile dei requisiti di cui all'art. 3 D.Lgs. 427/1998 - l'acquirente non sia posto nella condizione di conoscere con esattezza ciò che sta acquistando e gli impegni che sta assumendo» (Trib. Firenze, 7 aprile 2004)

Anche nel caso di multiproprietà societaria o associativa, come sopra osservato per quella cosiddetta tipica, cioè l'immobiliare pura, occorre che il contratto identifichi in modo assolutamente certo sia l'oggetto, cioè l'immobile, sia tutte le obbligazioni che il compratore/socio si assume con la sua sottoscrizione.

«Il contratto di "multiproprietà" privo dell'identificazione dell'immobile e caratterizzato dall'indicazione in termini generici - secondo lo schema delle c.d. settimane flut-

tuanti - del periodo dell'anno in cui l'acquirente potrà esercitare il proprio diritto di godimento, è affetto da nullità per indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto» (Trib. Bologna, 19 gennaio 2009).

«Il contratto diretto alla realizzazione di una multiproprietà cosiddetta associativa o societaria (caratterizzata dal conferimento dell'immobile nella società alla quale partecipano, acquistandone una quota del capitale, i soggetti che intendono ripartirsene il godimento) è affetto da radicale nullità quando - causa l'indicazione incompleta o incomprensibile dei requisiti di cui all'art. 3 del D.Lgs. 427/1998 - l'acquirente non sia posto nella condizione di conoscere con esattezza ciò che sta acquistando e gli impegni che sta assumendo» (Trib. Firenze, 7 aprile 2004).

«La violazione della menzionata obbligazione di conferimento assume connotati di indubbia gravità e giustifica di per sé la risoluzione del contratto; tenuto, altresì, conto che il mancato conferimento del bene toglie ai cosiddetti multiproprietari ogni possibilità di incidere sul regime di utilizzazione del medesimo bene e comporta un depauperamento delle loro quote di partecipazione che, pur non potendo essere configurate come quote di comproprietà dei beni sociali, sono ad essi strettamente correlati, essendo rappresentative di posizioni giuridiche riguardanti la loro utilizzazione collettiva per l'esercizio dell'attività comune» (Cass., sent. n. 5494/1999).

«Quando una società per azioni in base ad un rapporto nascente da convenzione con l'acquirente delle proprie azioni, autonomo dal (seppur collegato al) rapporto sociale cui dà vita tale acquisto, attribuisce al socio, verso un corrispettivo periodico e per un periodo di lunga durata coincidente con quello della società, il diritto personale di godimento dell'immobile e dei servizi co-

muni per una determinata frazione spazio - temporale (cosiddetta multiproprietà azionaria) tale attribuzione traendo vita non dallo "status" sociale ma dalla separata convenzione fra la società e il socio, non incontra il divieto posto dall'art. 2256 cod. civ. che impedisce al socio di servirsi del patrimonio sociale per fini estranei a quelli della società, riferendosi il detto divieto all'ipotesi in cui l'utilizzazione di tali cose non trovi titolo diverso dallo "status" sociale. Nè, qualora con la concessione del suddetto diritto di godimento la società non esaurisca i propri fini sociali, per essere gli stessi comprensivi anche dell'esercizio di imprese (generalmente, turistico - alberghiere o di analoga natura, come nella specie) per la produzione di utili da ripartire tra i soci, può ritenersi insussistente lo scopo di lucro richiesto dall'art. 2247 cod. civ. Inoltre, non comporta rimessione del contenuto della prestazione all'arbitrio di una delle parti contraenti, la previsione contrattuale che (come nella specie) affida la determinazione del corrispettivo dovuto per il godimento dell'unità immobiliare al Consiglio di amministrazione della società, trattandosi di deliberazione soggetta al controllo dell'assemblea dei soci (che sono anche le controparti della suddetta convenzione) cui spetta di evidenziare eventuali errori nella ripartizione degli utili e degli oneri e di chiederne la correzione. Infine, pur essendo essenziale, per la configurabilità di un diritto personale di godimento, la limitazione dello stesso nel tempo, la sussistenza del requisito non può in tale ipotesi essere valutata alla stregua dell'art. 1573 cod. civ., inapplicabile nella indicata fattispecie, e deve considerarsi positivamente verificata quando la durata di tale diritto sia fatta coincidere, nella convenzione attributiva dello stesso, con quella della società» (Cass., sent. n. 4088/1997).

Il pattuito diritto di utilizzare e occupare

l'immobile per il periodo turnario di riferimento per i singoli multiproprietari non può essere in alcun modo ostacolato dalla società che gestisce l'immobile, neppure ove vi sia una clausola in tal senso contemplata nello statuto societario. Con ciò, simile clausola deve intendersi nulla e pertanto non produttiva di alcun effetto giuridico.

«È illegittima per contrarietà con il divieto - di ordine pubblico - dell'autotutela la clausola di uno statuto di multiproprietà immobiliare che prevede il diritto della società affidataria della gestione dei beni e dei servizi comuni di impedire ai multiproprietari morosi l'uso delle unità abitative nei periodi rispettivi, facoltizzando la società medesima ad assegnarne il godimento a terzi» (Trib. Chiavari, 3 settembre 1993).

Esistono poi le **multiproprietà cooperative e quelle alberghiere**. Nelle prime i soggetti titolari delle quote sono soci della cooperativa.

La qualifica di socio della cooperativa fa conseguire al singolo un vantaggio economico nelle spese di amministrazione e una maggior garanzia della qualità dell'immobile oggetto della con titolarità.

Nelle seconde invece i locali oggetto del contratto costituiscono parte di un complesso alberghiero. Si ha quindi una multiproprietà immobiliare, a cui si assommano i vantaggi di poter godere dei locali ad un prezzo decisamente vantaggioso rispetto a quanto normalmente riscontrabile sul mercato oltre a poter usufruire dei servizi dell'albergo.

La multiproprietà individuale all'interno di un condominio

L'immobile in multiproprietà può essere compreso in un condominio. Si pensi all'esempio di un alloggio in un condominio in una località di rilievo artistico e architettonico, per esempio a Venezia, dove alcuni

comproprietari sono interessati al suo godimento nel periodo di Carnevale, al fine di vedere le relative manifestazioni, e altri nel restante periodo dell'anno.

In questi casi vi è la sovrapposizione della fattispecie di condominio per l'intero edificio di cui fa parte l'appartamento in multiproprietà e quella di proprietà collettiva turnaria per il singolo alloggio.

La disciplina dei rapporti interni tra i contitolari dell'alloggio viene dettata dal contratto concluso dagli stessi. Esso deve avere ad oggetto la corretta identificazione dell'immobile e il diritto di comunione turnaria. Ove l'accordo non contempli tutti gli elementi utili alla gestione dell'alloggio, le parti ben possono prevedere di stipulare un regolamento del bene in comunione, che detti regole precise per quel che riguarda i rapporti tra i comproprietari di ogni singola unità immobiliare.

Una decisione della Cassazione ha ribadito che l'oggetto del preliminare di compravendita in multiproprietà deve essere determinato o comunque almeno determinabile, pena la nullità del contratto: «La quantificazione della misura della quota o comunque la previsione negoziale dei criteri in base ai quali determinarla incidono sulla determinatezza o meno dell'oggetto del contratto (ndr. di multiproprietà)» (Cass., decisione n. 6352/2010).

«Ove sia privo dell'identificazione dell'immobile e caratterizzato dall'indicazione in termini generici - secondo lo schema delle cosiddette settimane fluttuanti - del periodo dell'anno in cui l'acquirente potrà esercitare il proprio diritto di godimento, è affetto da nullità per indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto» (Trib. Bologna, 19 gennaio 2009).

«Non è invece nullo il contratto avente ad oggetto l'acquisto di una quota di "multiproprietà", nel quale il periodo di godimen-

to dell'immobile sia indicato per *relationem* (nella specie, con l'espressione "periodo rosso"). Esso semplicemente legittima l'acquirente ad esercitare il diritto di recesso entro tre mesi dalla stipula» (Trib. Parma, 14 luglio 2003).

«Il contratto avente ad oggetto l'acquisto di una quota di "multiproprietà", nel quale il periodo di godimento dell'immobile sia indicato per *relationem* (nella specie, con l'espressione "periodo rosso"), non è nullo, ma semplicemente legittima l'acquirente ad esercitare il diritto di recesso entro tre mesi dalla stipula. La facoltà di recedere dal contratto di acquisto di una quota della multiproprietà di un immobile prevista nella proposta sottoscritta dall'acquirente indicato come proponente se comporta il pagamento di una gravosissima penale a carico dell'acquirente medesimo, deve ritenersi annullabile per dolo ex art. 1439 cod. civ. È annullabile il contratto per l'acquisto di immobile in comproprietà quando l'operatore immobiliare-finanziario fornisce informazioni ingannevoli al consumatore acquirente, allo scopo di impedirgli di esercitare il diritto di recesso garantito dall'art. 5 del D.Lgs. 427/1998» (Trib. Parma, 14 luglio 2003).

Spesso, come sopra si diceva, il contratto di multiproprietà è preceduto dal contratto preliminare, con cui ci si assume l'impegno di redigere e sottoscrivere il conseguente contratto di compravendita in comproprietà dell'immobile.

Ove il bene oggetto di preliminare di compravendita venga frazionato in modo tale da non permettere il suo autonomo godimento il contratto può essere dichiarato nullo per impossibilità dell'oggetto, cioè per sopravvenuta impossibilità della prestazione ex art. 1453 cod. civ.

«Nel caso di acquisto di un bene immobiliare in multiproprietà, è nullo il contratto preliminare di acquisto nel caso di fraziona-

mento della proprietà originaria in conseguenza del quale l'unità immobiliare ottenuta non sia singolarmente fruibile e alienabile. Nel caso di specie la declaratoria di nullità discende dalla impossibilità dell'oggetto, essendo evidente che la prestazione non può essere eseguita stante l'impedimento originale di carattere giuridico che ostacola, in modo assoluto, il risultato cui essa tende» (Trib. Monza 20 maggio 2009).

«La multiproprietà consiste nell'acquisizione, tramite versamento del corrispettivo, del diritto di proprietà di un bene per un periodo di tempo determinato nel contratto d'acquisto, in cui la posizione soggettiva del titolare di quota di multiproprietà immobiliare ha natura di diritto reale, tale che ai fini della risoluzione di siffatto contratto non può considerarsi di scarsa rilevanza l'inadempimento del promittente venditore consistente nel mancato trasferimento del diritto reale di multiproprietà nel termine previsto ed il cui prezzo sia stato interamente saldato. Nella specie deve, inoltre, escludersi che il godimento dell'immobile da parte dell'attrice promissaria acquirente per un periodo temporale di due anni possa assumere rilevanza, se non ai soli fini dell'obbligo di restituzione della prestazione ricevuta che si realizza con l'effetto retroattivo della risoluzione del contratto, ex art. 1458 cod. civ. (Trib. Roma 17 aprile 2008).

Come sopra accennato, se il promittente compratore ha già con il contratto preliminare ottenuto l'occupazione del bene, da questo momento ha l'obbligo di contribuire alle spese di gestione dell'immobile, sia dell'alloggio in comproprietà sia della manutenzione e dell'utilizzo dei servizi condominiali.

«La posizione soggettiva del titolare di quota di multiproprietà immobiliare ha natura di diritto reale, a cui consegue l'obbligo del promittente venditore di trasferire detto

diritto reale di multiproprietà nel termine previsto» (Trib. Chiavari, 3 settembre 1993).

La responsabilità del medesimo promittente acquirente non è esclusa per il fatto che egli non abbia usato l'immobile.

«La responsabilità del medesimo non è esclusa per il fatto che egli non abbia usato l'immobile, dovendosi avere riguardo alla possibilità dell'occupazione e non all'occupazione effettiva; è altresì irrilevante ai fini dell'esclusione di tale responsabilità il fatto che il promittente compratore abbia manifestato, con lettera raccomandata diretta alla promittente venditrice, l'intenzione di risolvere il contratto preliminare senza poi richiedere la risoluzione stessa all'autorità giudiziaria» (Trib. Bolzano, 18 giugno 1993).

Quanto sin qui osservato riguarda principalmente le conseguenze dal punto di vista del singolo contitolare dell'alloggio.

I rapporti tra tutti i comproprietari possono essere determinati e regolamentati sia in sede di contratto di acquisto del bene, sia con un atto a sé, che può formare anche oggetto di regolamento della comunione dell'alloggio.

Naturalmente questo regolamento ha ad oggetto in via principale e prevalente i criteri dei turni settimanali delle presenze negli appartamenti nonché le regole da osservare per il suo corretto utilizzo (per esempio la pulizia preventiva, l'impossibilità di prelevare oggetti e mobili destinati all'uso comune, le penali in caso di danneggiamenti).

Tutti i singoli multiproprietari sono condomini diretti a tutti gli effetti e simultaneamente sono tutti titolari dei diritti e degli obblighi che fanno capo all'immobile, in quanto condomini.

«Quando l'immobile in multiproprietà è compreso in un condominio, il multiproprietario è condomino diretto a tutti gli effetti ed è titolare dei diritti e degli obblighi

che gli fanno capo, in quanto condomino. Pertanto i multiproprietari sono solidalmente responsabili per le obbligazioni incombenti verso il condominio, senza che in senso contrario rilevi l'usuale presenza di un ente di gestione della multiproprietà che opera come mandatario dei multiproprietari» (App. Torino, 20 dicembre 2007).

Questa situazione non importa alcuna deroga all'applicazione della disciplina sul condominio negli edifici per quanto afferisce alle parti e ai servizi comuni di utilità generale all'intero edificio, circa le quali si osserva pertanto la norma imperativa dell'art. 1129, comma 3, cod. civ.

Se solo alcuni multiproprietari hanno versato le spese incombenti per la manutenzione delle parti condominiali anche per la quota parte degli altri contitolari non viene a crearsi alcun rapporto tra questi e l'amministratore condominiale in quanto si tratta di rapporti puramente interni.

«Il versamento all'amministratore di una somma pecuniaria a titolo di deposito cauzionale da parte dei multiproprietari, pur determinando in capo a questi ultimi solo un diritto alla restituzione del "tantundem", comporta per l'accipiente il sorgere di un obbligo di rendiconto circa il denaro depositato: tale obbligo, pur non previsto dalla disciplina condominiale, rappresenta una specificazione dei doveri di diligenza del mandatario di cui l'amministratore condominiale è sottospecie. L'omesso adempimento di tale rendiconto e l'uso del denaro depositato "uti dominus", uniti alla confusione contabile delle somme amministrate con le somme proprie, concretano gravi irregolarità ai sensi dell'art. 1129, comma 3, cod. civ. legittimanti la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria» (Trib. Bolzano, 9 agosto 1993).

A sua volta l'amministratore condominiale potrà (o non potrà) identificarsi con la fi-

gura dell'amministratore delle comunioni-comproprietà dei singoli appartamenti, se in tal senso eletto dai contitolari. In merito si noti che mentre non esistono limiti alla durata dell'incarico dell'amministratore della comunione, il codice civile prevede inderogabilmente che l'amministratore condominiale decada dal suo ruolo dopo un anno, salvo rinnovo.

Si discute, principalmente in sede di giurisprudenza di merito, se i multiproprietari debbano nominare un rappresentante comune ex art. 67 disp. att. cod. civ.

A nostro parere, poiché la multiproprietà di alloggio altro non è se non una proprietà indivisa, i multiproprietari partecipano alle assemblee condominiali per il tramite di un loro rappresentante in applicazione dell'art. 67 disp. att. cod. civ.

«Ai fini della partecipazione all'assemblea deve ritenersi trovare applicazione la disposizione contenuta nell'art. 67 dis. att. cod. civ. versandosi in ipotesi di comproprietà indivisa, con la conseguenza che i comproprietari di ogni singola unità abitativa, facente parte della multiproprietà, avranno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, designato dai comproprietari interessati o, in mancanza, scelto per sorteggio dal presidente dell'assemblea» (Trib. Bolzano, 14 febbraio 2000).

«L'art. 67 disp. att. cod. civ. (a mente del quale, se più sono i proprietari di un piano o di porzione di piano, questi hanno diritto ad un solo rappresentante, designato dai comproprietari o sorteggiato dal presidente dell'assemblea) non è applicabile ai condomini in regime di multiproprietà» (Trib. Olbia, 22 maggio 2006).

«La multiproprietà, al pari del condominio e della comunione, ancorchè priva di soggettività giuridica, può esser parte in giudizio in persona del gestore, quale rappresentante dei "multiproprietari" nei rap-

porti esterni» (App. Genova, 29 settembre 2000).

«In materia di multiproprietà, non può trovare accoglimento la normativa di cui al D.Lgs. 50/1992, per la risoluzione delle controversie insorte in merito al godimento dell'unità immobiliare quando il proprietario faccia parte di un consorzio. In tal caso, infatti, non troverà applicazione il foro del consumatore». (Trib. Bari, 13 luglio 2009).

La multiproprietà dell'intero immobile

Il caso di un intero edificio in multiproprietà è particolare.

Per esso oggetto del contratto non è il singolo appartamento ma tutti gli appartamenti facenti parte del complesso condominiale.

In questo caso si può discutere se vi debbano essere gli organi previsti per il condominio, tanto l'assemblea quanto l'amministratore. Propendere per l'una o l'altra soluzione non è di poco conto.

In merito si può osservare che essendo l'intero stabile simultaneamente in proprietà delle medesime parti, seppur con diverse scadenze temporali, viene a mancare il presupposto per la fattispecie condominiale.

Non vi sono più unità abitative di proprietà di diversi soggetti, ma unità abitative dei medesimi soggetti. Questi stessi sono sia titolari delle unità immobiliari che compongono il condominio sia proprietari dei beni e servizi comuni.

Con ciò non si potrebbe affermare che si costituiscono quattro o più alloggi di proprietà solitarie diverse tale da legittimare l'obbligatorietà e l'opportunità non solo fattuale ma anche giuridica di nomina dell'amministratore, ovvero di redigere un regolamento di condominio ove le medesime unità abitative siano più di dieci.

Ciò è dato dal fatto che si ha **una contitolarità su tutto il complesso immobiliare e**

sui servizi condominiali.

Sicuramente per questa fattispecie valgono le osservazioni sopra formulate in merito alla redazione di un regolamento.

Esso appare indispensabile non solo per l'amministrazione, la gestione e la manutenzione degli alloggi ma anche per i beni e servizi relativi alle cosiddette parti comuni del condominio.

Per questa fattispecie si può discutere se può trovare applicazione non la disciplina in tema di condominio ma quella in tema di comunione, essendo sia i singoli alloggi sia i beni destinati al loro servizio di contitolarità del medesimo soggetti.

Naturalmente con la particolarità che i singoli hanno l'obbligo di rispetto turnario.

Qui non può comunque trovare applicazione l'art. 67 disp. att. cod. civ. in tema di nomina del rappresentante comune per rappresentare i comproprietari nell'assemblea di condominio, trattandosi di multiproprietà dell'intero edificio e non di un singolo alloggio.

La nomina del rappresentante comune pare invece opportuna al fine di avere un soggetto - persona fisica o giuridica - che amministri l'edificio in multiproprietà nell'interesse dei singoli titolari: trattasi, a ben vedere, a tutti gli effetti di un amministratore.

La giurisprudenza ha comunque ammesso la validità dell'assemblea di condominio in multiproprietà.

«Poiché nessuna disposizione di legge prevede il luogo in cui deve tenersi l'assemblea, in assenza di una norma regolamentare che imponga particolari vincoli in tal senso, deve ritenersi che la delibera adottata dall'assemblea di un condominio in multiproprietà, tenutasi non nel comune in cui è ubicato l'immobile, bensì - per prassi consolidata - in un'altra città facilmente raggiungibile da tutti i condomini, non sia ille-

gittima neppure sotto l'aspetto dell'eccesso di potere» (Trib. Olbia, 22 maggio 2006).

«La delibera assembleare della multiproprietà concernente radicali modificazioni della struttura e del funzionamento della multiproprietà richiede necessariamente la partecipazione e adesione di tutti i "multiproprietari» (App. Genova, 29 settembre 2000).

«La multiproprietà, al pari del condominio e della comunione, ancorché priva di soggettività giuridica, può esser parte in giudizio in persona del gestore, quale rappresentante dei "multiproprietari" nei rapporti esterni» (App. Genova, 29 settembre 2000).

È stato in giurisprudenza analizzato il seguente caso concreto: nel regolamento della multiproprietà è inserita la clausola per cui la gestione del complesso è riservata, per un periodo iniziale, a un incaricato della società venditrice; tale delega, sottoscritta da ciascun acquirente all'atto della vendita, comprende gli atti di ordinaria come di straordinaria amministrazione, da compiersi questi ultimi previo consenso espresso dai multiproprietari in forma scritta.

Il Tribunale di Napoli, con la decisione del 21 marzo 1989 ha affermato, sul presupposto della riduzione della multiproprietà al condominio, l'inefficacia della predetta clausola, in quanto in contrasto con l'art. 1129, commi 1 e 2, a cui il regolamento condominiale non può derogare alle competenze dell'assemblea di condominio, stante il chiaro disposto dell'art. 1138 cod. civ.

La soluzione è sicuramente equa in quanto tutela i multiproprietari da intenti prettamente speculativi delle società immobiliari. Essa tuttavia pare non completamente corretta, non potendosi condividere integralmente l'assimilazione della multiproprietà al condominio.

In merito ed a contrariis rispetto a quanto

affermato dalla predetta decisione occorre rilevare come, secondo un'autorevole dottrina (BRANCA, Comunione), si ritengono norme inderogabili dall'autonomia privata solo gli artt. 1105, ultimo comma, 1109 cod. civ.

Inoltre nella comunione, il metodo assembleare di gestione della cosa comune non è in sé inderogabile: l'art. 1106, ultimo comma, cod. civ. prevede che - con delibera adottata a maggioranza di quote - l'amministrazione può essere delegata «ad uno o più partecipanti, o anche ad un estraneo», a condizione che, nel regolamento, siano determinati «i poteri e gli obblighi dell'amministratore». La norma non fornisce alcuna indicazione circa la durata in carica, la natura dei poteri delegabili, le modalità di esercizio di tali poteri, implicitamente rinviando alla discrezionalità dei partecipanti, con il solo limite della esplicitazione nella delibera di nomina.

In merito a quest'ultima, sembra fondato ritenere che essa possa constare anche da

dichiarazioni di consenso manifestate dai partecipanti fuori assemblea, ove queste dichiarazioni siano unanimi.

«La cosiddetta multiproprietà può definirsi come contitolarità di concorrenti diritti di proprietà, quindi un condominio non avente carattere assoluto, in quanto oggetto di autolimitazione reciproca preventiva da parte dei multiproprietari. In quanto alla regolamentazione giuridica di siffatto condominio essa non può essere altro che quella prevista dalla legge per il condominio di edificio. Conseguentemente, per il principio imperativo di cui all'art. 1138, ultimo comma, cod. civ. - allorché i condomini siano più di quattro - le disposizioni di legge sull'obbligatorietà della nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea e la relativa durata massima per il periodo di un anno (art. 1129, commi 1 e 2, cod. civ.) sono dichiarate inderogabili anche da regolamento contrattuale e tanto a pena di inefficacia» (Trib. Napoli, 21 marzo 1989).