



STUDIO LEGALE  
BURBUGLINI

# LE MULTIPROPRIETA' IMMOBILIARI

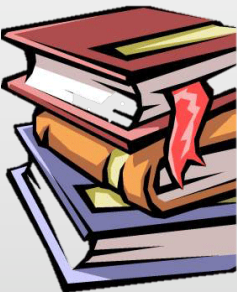
Francesca Avv. Burbuglini

Roma, 09 Dicembre 2024

# AGENDA

---

- **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**
- **DEFINIZIONE GIURIDICA**
- **LA NATURA GIURIDICA**
- **ELEMENTI ESSENZIALI**
- **GIURISPRUDENZA DI RIFERIMENTO**



# NORMATIVA DI RIFERIMENTO

---

- La disciplina della multiproprietà è stata introdotta nel nostro Paese, con ritardo rispetto alla nascita del fenomeno, dal D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 in attuazione della Direttiva comunitaria 94/47/Ce.
- La disciplina è successivamente confluita negli artt. 69 e seguenti (Capo I del Titolo IV della Parte III) del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo), con poche modifiche rispetto al precedente dettato normativo e, in ogni caso, non di natura sostanziale.

# NORMATIVA DI RIFERIMENTO

---

- Gli articoli 69 e seguenti del Codice del Consumo, prima della riforma introdotta dal D.Lgs. 79/2011, , regolavano infatti i contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito in beni immobili, definendoli come **«contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso il pagamento di un prezzo globale, si trasferisce o si promette di costruire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente a oggetto il godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore a una settimana»**.

# NORMATIVA DI RIFERIMENTO

---

- Successivamente, nell'esigenza di estendere maggiormente la tutela del consumatore a contratti di durata inferiore, a nuove tipologie di contratto e a nuovi beni è nata la direttiva 122/2008 che avrebbe dovuto essere recepita nel nostro Paese entro il 23 febbraio 2011 e che ha visto la luce dopo una serie di consultazioni solo in giugno con l'emanazione del D.Lgs. 79/2011 finalizzato a introdurre nel nostro ordinamento il cosiddetto "Codice del Turismo" e a sostituire il titolo IV, Capo I del Codice del Consumo con riferimento ai **«Contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio»**.

# DEFINIZIONE GIURIDICA

---

La multiproprietà, o *time sharing*, è dunque il contratto di godimento a tempo parziale di un bene immobile con il quale un fornitore cede, a titolo oneroso, a un consumatore il diritto di utilizzare periodicamente uno o più immobili per un tempo determinato (CASELLI)

BURBUGLINI

## segue: LA NATURA GIURIDICA

---

Difficilmente inquadrabile in un'unica figura negoziale e, soprattutto, potenzialmente incompatibile, per le sue peculiarità, con il *numerus clausus* dei diritti reali.

### **1° TESI- DIRITTO REALE ATIPICO:**

ammissibile in quanto volto a soddisfare un interesse meritevole di tutela e socialmente apprezzabile, quale esplicazione del c.d. "*diritto alla casa*", riconosciuto – sebbene in termini più restrittivi – dalla « Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo » (art. 25) e dal « Patto internazionale dei diritti economici, sociali e culturali » (art. 11).

# segue: LA NATURA GIURIDICA

---

## **2° TESI- FORMA SUI GENERIS DI COMUNIONE:**

Godimento turnario del bene – res indivisibile in quanto destinata a soddisfare il godimento turnario di più soggetti.

## **3° TESI- GODIMENTO DI PIÙ BENI:**

in esistenza di un unico bene in comunione bensì una pluralità di beni quanti sono i periodi dell'anno nel corso dei quali, ciclicamente si alternano i dividendi.



# ELEMENTI ESSENZIALI

---

- LA PUBBLICITA' E LE INFORMAZIONI PRECONTRATTUALI
- FORMA SCRITTA
- ELEMENTI ESSENZIALI :
  - DATI IDENTIFICATIVI SOGGETTO ACQUIRENTE E SOGGETTO VENDITORE
  - OGGETTO DEL CONTRATTO
  - DATA E LUOGO DI CONCLUSIONE DELLO STESSO
- DIRITTO DI RECESSO
- DIVIETO DI PAGARE ACCONTI

# GIURISPRUDENZA

---

**CASSAZIONE, SEZ. II, N. 6352 del 16 Marzo 2010**

*«Il fenomeno (della multiproprietà) è stato comunemente ricostruito in dottrina in termini di trasferimento, da parte del soggetto proprietario di un determinato complesso immobiliare, di una quota di comproprietà di una stessa unità immobiliare compresa in tale complesso a ogni singolo acquirente con il vincolo perpetuo di uso turnario tra i vari acquirenti in periodi predeterminati e ciclici con vincolo di immutabilità della destinazione e di indivisibilità della cosa. È stato poi evidenziato, alla luce dei diversi schemi negoziali attraverso cui la multiproprietà viene disciplinata nella prassi, un riferimento costante alla comunione e, limitatamente alle parti e ai servizi in comune a tutti i multiproprietari, al condominio». E per fugare ogni dubbio la Suprema Corte aggiunge ancora: «Non appaiono invece appaganti (omissis) l'orientamento che riconduce il fenomeno in esame a un atto di autonomia privata diretto a costituire un nuovo diritto reale in quanto in evidente contrasto con il principio vigente nel nostro ordinamento dove il diritto di proprietà è disciplinato come perpetuo, il carattere turnario del godimento non dà luogo a una proprietà limitata nel tempo ma semmai ciclica».*

# GIURISPRUDENZA

---

**Cass. Civ., sez. II, sentenza n. 6352 del 16 marzo 2010** ha statuito che deve ritenersi nullo, per indeterminatezza ed indeterminabilità dell'oggetto, il contratto preliminare che non specifichi nella sua concreta consistenza, ovvero in termini millesimali, il valore del diritto oggetto di trasferimento, risultando insufficiente l'impiego nella convenzione di espressioni generiche del tipo "quota di partecipazione indivisa", "la proprietà della quota millesimale" e "la proprietà della quota di partecipazione". Ciò sul presupposto che la quota di multiproprietà vada compiutamente individuata, essendo espressione concreta ed effettiva della partecipazione di ciascun comproprietario al godimento dell'unità abitativa, con inevitabili riflessi sul prezzo di vendita e sull'entità della partecipazione alle spese comuni.

# GIURISPRUDENZA

---

**Trib. Parma, sentenza n. 995 del 7 luglio 2006** ha annullato per vizio di volontà il contratto di acquisto di una multiproprietà sottoscritto da due coniugi. Nella fattispecie la società venditrice aveva invitato la coppia in un prestigioso hotel e gli aveva illustrato e fatto sottoscrivere l'accettazione di un buono vacanza gratuito, rivelatosi una vera e propria proposta contrattuale. Il giorno dopo, alcuni rappresentanti della società proponente si recavano a casa della coppia per la sottoscrizione di un ulteriore modulo, in cui si indicava che l'eventuale recesso sarebbe costato 4.000 euro. Il Tribunale, pronunciando l'annullamento del contratto e la condanna della società venditrice alla restituzione delle somme versate dalla coppia compresi interessi e spese processuali, ha, in particolare, dichiarato che *il recesso, per legge, non può essere condizionato da alcuna penalità, oltre tutto, nel caso di specie, di ammontare evidentemente spropositato.*

# GIURISPRUDENZA

---

**Trib. Firenze, sentenza n. 1481 del 2 aprile 2004** ha deciso che è assolutamente nullo il contratto di acquisto di un immobile in multiproprietà che l'acquirente è stato indotto a stipulare per effetto di false dichiarazioni della società venditrice, quando il contratto sia privo degli elementi prescritti dall'art. 3 del D.Lgs. n. 427/1998.

**Autorità garante per la concorrenza e il mercato, provv. n. 10319 del 28 gennaio 2002** ha affermato che, se l'atto di acquisto di un immobile in multiproprietà comprende la possibilità di scambiarlo con altri immobili che però non si trovano in località analoghe a quella prescelta, l'offerta è ingannevole; e di conseguenza ha vietato la diffusione di un messaggio pubblicitario di questo tipo.

# GIURISPRUDENZA

---

**Trib. Chiavari, ordinanza 12 luglio 1989.** Il caso giudicato riguardava una vendita, stipulata in Italia fra soggetti di nazionalità italiana, di un immobile in multiproprietà situato in un Paese extracomunitario (Santo Domingo). L'acquirente, indotto a firmare il contratto di acquisto dopo essere stato attirato con il pretesto di una vincita a un concorso e dopo avere versato 3 assegni postdatati alla società venditrice, aveva deciso di recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 427/1998, e aveva intanto chiesto al Tribunale l'autorizzazione al sequestro conservativo degli assegni già versati, mentre iniziava il giudizio per il riconoscimento del diritto di recesso. il Tribunale ha concluso affermando l'applicabilità del D.Lgs. n. 427/1998 al caso in esame e, di conseguenza, la legittimità dell'esercizio del diritto di recesso da parte dell'acquirente. La decisione ha poi trovato conferma anche nel successivo giudizio di merito.

# GIURISPRUDENZA

---

**Trib. Chiavari, sentenza n. 389 dell'8 agosto 2000** ribadisce che le garanzie previste a favore dell'acquirente di multiproprietà dal D.Lgs. n. 427/1998 devono essere applicate anche al contratto con cui viene venduto un immobile che si trova al di fuori della Unione europea, quando le parti nell'atto di vendita non hanno previsto di disciplinare il contratto secondo una legge diversa da quella italiana.

STUDIO LEGALE  
BURBUGLINI



STUDIO LEGALE  
BURBUGLINI



# LE MULTIPROPRIETA' IMMOBILIARI

Francesca Avv. Burbuglini