

La Multiproprietà, disciplina giuridica e caratteri

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

Con il termine multiproprietà si intende una pratica commerciale nella quale più soggetti sono pieni proprietari di uno stesso immobile, goduto da ciascuno, a turno, per una frazione limitata dell'anno.

La legge (ex artt. 69 e seguenti D. Lgs. 6 settembre 2005, n.206 o Codice del Consumo) disciplina esclusivamente il contratto con il quale il consumatore acquista il diritto oggetto di multiproprietà.

Il termine multiproprietà è utilizzabile quando il diritto oggetto del contratto sia un diritto reale, secondo l'articolo 72 comma 1 del Codice del Consumo.

Esistono diverse fattispecie di multiproprietà:

Multiproprietà immobiliare

Multiproprietà azionaria

Multiproprietà alberghiera.

Il nucleo comune di queste fattispecie è che disciplinano l'avvicendamento a tempo indeterminato o a lungo termine, a turno, di più titolari nel godimento di uno o più immobili, per un periodo determinato o

determinabile (ex art. 69 comma 1 Codice del Consumo).

La multiproprietà immobiliare consiste nell'acquisto da parte del singolo della quota di proprietà indivisa della singola unità abitativa, insieme al diritto perpetuo ed imprescrittibile dell'uso pieno ed esclusivo dell'alloggio in un periodo predeterminato ogni anno.

La multiproprietà azionaria consiste nell'intestazione del complesso immobiliare a una SpA previamente costituita, il quale capitale sociale si compone di azioni ordinarie e di azioni privilegiate.

Le azioni privilegiate attribuiscono al titolare un diritto di godimento periodico, a titolo gratuito od oneroso, su una determinata unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto del godimento turnario fa parte di un complesso immobiliare gestito come impresa alberghiera, ai cui servizi accedono gli stessi multiproprietari.

La multiproprietà alberghiera è una variante delle prime due, dal punto di vista della titolarità, utilizzando in concreto o lo schema immobiliare o lo schema azionario. In alternativa, è utilizzato lo schema della comunione ordinaria sull'intero complesso alberghiero.

Il godimento turnario è subordinato all'impresa alberghiera e, perciò, necessita, di un gestore al quale affidare la disponibilità delle strutture e dell'azienda alberghiera.

La multiproprietà immobiliare è l'unica con diretta attribuzione di un potere al multiproprietario, senza lo schermo societario o i vincoli di destinazione alberghiera.

La tesi non è condivisibile per:

L'immodificabilità della destinazione

Il divieto di divisione del bene oggetto di multiproprietà

L'utilizzazione esclusiva a turni quale unica modalità di esercizio del diritto di multiproprietà.

L'esistenza dello Ius Adcrescendi nella comunione ordinaria, per il caso di rinuncia di uno dei comproprietari al proprio diritto.

I requisiti del contratto sono:

Forma scritta a pena di nullità

Redazione in lingua italiana o in altra lingua comunitaria (dello Stato nel quale l'acquirente risieda o del quale sia cittadino)

La trasposizione degli elementi contenuti nel documento informativo, con l'aggiunta di:

Identità e domicilio dell'acquirente

Durata del contratto e termine a partire dal quale il consumatore può esercitare il suo diritto

Clausola di acquisto senza altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli inclusi nel contratto

Eventuale possibilità di partecipazione ad un sistema di scambio o vendita del diritto oggetto del contratto

Espressa menzione della fideiussione bancaria o assicurativa da prestarsi quando:

Il venditore non sia una società di capitali

Il venditore sia una società di capitali con capitale sociale inferiore a € 5.164.569,00

L'immobile sia in costruzione.

Gli strumenti di tutela della prima area sono:

Il documento informativo dei quali all'articolo articolo 70 Codice del consumo

I requisiti del contratto dei quali all'articolo 71 Codice del Consumo.

L'area della facoltà di recesso comprende:

1. Il diritto di recesso (artt. 73, 75, 1° comma Codice del Consumo);
2. Le sanzioni contro il professionista che ostacoli o impedisca l'esercizio dei diritti del consumatore (artt. 75, 2° comma, 81 Codice del Consumo).

Il diritto di recesso, il quale esercizio deve essere obbligatoriamente comunicato attraverso raccomandata con ricevuta di ritorno, è consentito

Nel termine di 10 giorni dalla conclusione del contratto, con rimborso delle sole spese relative ad atti da espletare tassativamente, effettivamente sostenute e documentate dal venditore

Nel termine di 3 mesi, nel caso in cui il contratto difetti del contenuto minimo richiesto da articolo 73 comma 2 del Codice del Consumo (rinvio a gran parte degli elementi richiesti dagli artt. 70, 71 Codice del Consumo).

L'articolo 75 comma 1 del Codice del Consumo dispone anche l'applicazione delle regole sul diritto di recesso, secondo gli artt. 64-67 del Codice del Consumo, anche se non diversamente disposto dall'articolo 73 Codice del Consumo.

Le sanzioni applicabili al venditore si dividono in due gruppi

Sanzioni ex art. 81 Codice del Consum

Sanzioni ex art. 62 Codice del Consumo, per rinvio ex articolo 75 comma 2 Codice del Consumo.

Le sanzioni a norma dell'articolo 81 puniscono il professionista che contravviene a

art. 70 comma 1

lett. a) (indicazione del diritto oggetto del contratto)

lett. b) (indicazione dell'identità e del domicilio del venditore)

lett. c), numero 1 (per l'immobile determinato, indicazione dell'ubicazione e della descrizione del bene)

lett. D numero 2) (per l'immobile non ancora determinato, indicazione dello stato di avanzamento dei lavori relativi ai servizi)

numero 3) (per l'immobile non ancora determinato, indicazione delle garanzie per il rimborso dei pagamenti in caso di mancato completamento dei lavori)

Le sanzioni ex art. 62 puniscono il professionista che:

ostacola l'esercizio del diritto di recesso (ex artt. 64 e ss Codice)

fornisce informazioni incomplete, errata o non conforme sul diritto di recesso (artt. 64 e ss Codice) non rimborsa al consumatore le somme eventualmente pagate presenta all'incasso o allo sconto un titolo di credito prima della decorrenza del termine per l'esercizio del diritto di recesso

Il venditore è punito con sanzione amministrativa pecuniaria da € 516 ad € 5165, raddoppiati in caso di

violazione ripetuta per due volte nello stesso anno.

Al venditore è fatto divieto di esigere o di ricevere acconti fino alla scadenza dei termini per l'esercizio del diritto di recesso secondo l'articolo 73 del Codice.

Le norme del Codice, che disciplinano la multiproprietà, hanno carattere imperativo. L'art. 78 Codice dispone la nullità:

Delle clausole contrattuali o dei patti aggiunti di rinuncia dell'acquirente ai diritti previsti dal Codice

Delle clausole di limitazione delle responsabilità previste a carico del venditore.

<https://www.diritto.it/la-multiproprieta-disciplina-giuridica-e-caratteri/>