

MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Dir. 94/47/CE del Parlamento europeo e del Consiglio 26.10.1994 - D. Lgs. 9.11.1998, n. 427

Art. 69, D. Lgs. 6.09.2005, n. 206 modif. dall'art. 2, c. 1 D. Lgs. 23.05.2011, n. 79

Dir. 2008/122/CE del Parlamento europeo e del Consiglio 14.01.2009

Secondo l'art. 2, c. 1 del D. Lgs. 79/2011 che ha modificato l'art. 69 D. Lgs. 205/2006, il **contratto di multiproprietà** è un 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. La stessa norma inoltre definisce il **contratto accessorio** come un contratto ai sensi del quale il consumatore acquista servizi connessi a un contratto di multiproprietà o a un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine e forniti dall'operatore o da un terzo sulla base di un accordo tra il terzo e l'operatore. La multiproprietà immobiliare è una particolare tipologia di contratto che permette, quindi, a più acquirenti di godere del diritto di abitazione di un immobile, non contemporaneamente.

Ogni multiproprietario gode **in via esclusiva dell'immobile**, in quanto, al momento della stipula del contratto vengono definiti dei turni per il soggiorno nell'immobile; pertanto, durante il resto dell'anno, i locali sono a disposizione di altri proprietari. In sostanza, la multiproprietà consiste nell'acquisto congiunto di un immobile **da parte di più soggetti** che ne condividono la proprietà i quali acquistano, tuttavia, il diritto di risiedervi solo in determinati periodi dell'anno, a rotazione. Al momento della stipula del contratto l'acquirente della multiproprietà sceglie, tra i periodi disponibili dell'anno, quello di proprio gradimento, ed il valore economico varia in seguito alla posizione, stagione, dimensioni dell'immobile, comfort, ecc. La disciplina normativa di tale tipologia contrattuale è individuabile in fonti europee e fonti nazionali. Sotto il profilo giuridico, la multiproprietà immobiliare costituisce un'autonoma figura di diritto reale collocandosi tra la locazione e la proprietà. Il contratto deve essere redatto in forma scritta a pena di nullità.

SCHEMA DI SINTESI

MULTIPROPRIETÀ: COMUNIONE E CONDOMINIO

Corte d'Appello
Napoli, Sez. II,
sent. 3.05.2010



- La multiproprietà immobiliare va ricondotta allo schema della comunione dall'esistenza di un unico diritto su un unico bene in comproprietà.
- Essa è caratterizzata, infatti, dall'esistenza di un patto circa l'uso turnario del bene comune, in modo che i multiproprietari sono comproprietari delle singole unità abitative e condomini del complesso in cui le singole unità sono inserite.
- La multiproprietà è stata qualificata come contitolarità di concorrenti diritti di proprietà, e quindi come condominio non avente carattere assoluto, in quanto oggetto di autolimitazione reciproca preventiva da parte dei multiproprietari, disciplinato dalla normativa dettata per il condominio di edifici.

MULTIPROPRIETÀ DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI E LA DISCIPLINA SUL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Tribunale
Bolzano,
sent. 9.08.1993



- La multiproprietà di singole unità immobiliari nell'ambito di un complesso edificiale residenziale 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, c.c.
- Di conseguenza 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 sottospécie.
- 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 c.c. legittimanti la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria.

APPROFONDIMENTI

**MULTIPROPRIETÀ
E CONTRATTO
PRELIMINARE**

- Ai fini della determinabilità del preliminare di compravendita di un appartamento in multiproprietà in un complesso residenziale, non è sufficiente che il contratto faccia riferimento ad un preciso **periodo di godimento** dell'unità immobiliare destinata all'acquirente, ma occorre che indichi la **quota di comproprietà** di sua pertinenza, nella sua effettiva misura, o comunque i criteri per l'individuazione della stessa (Cass. civ., Sez. II, sent. 16/03/2010, n. 6352).
- L'istituto della multiproprietà immobiliare, che si caratterizza per il diritto di godimento turnario di un medesimo bene da parte di una pluralità di soggetti, richiede che sia in concreto individuata la quota di ciascun comproprietario, come effettiva entità della partecipazione al godimento dell'alloggio; pertanto, il preliminare avente ad oggetto una quota di multiproprietà, dovendo contenere tutti gli elementi essenziali del futuro contratto definitivo, deve recare l'indicazione della quota nella sua effettiva misura o, comunque, i criteri per la sua determinazione millesimale, incidendo tali elementi sulla determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 c.c., e non risultando sufficiente all'uopo l'indicazione del solo periodo di godimento dell'immobile riservato al promissario acquirente (Cass. civ., Sez. II, sent. 19/03/2018, n. 6750)

**RECESSO
DAL CONTRATTO
PRELIMINARE**

*Tribunale Salerno, Sez. II,
sent. 5.02.2013*

- Ai sensi del combinato disposto del D. Lgs. 427/1998 e D. Lgs. 206/2005 (Codice del consumo), in tema di multiproprietà, quando il consumatore non esercita il diritto di recesso "ad nutum" entro 10 giorni dalla stipula del contratto preliminare, lo stesso si ritiene vincolante tra le parti per gli impegni assunti.

**MULTIPROPRIETÀ
E SPESE DI GESTIONE**

*Cass. civ., Sez. II,
sent. 31.10.2018, n. 27993*

- Nell'ambito delle multiproprietà immobiliare, il promittente acquirente può essere obbligato a contribuire alle spese di gestione, se, prima della stipula del contratto definitivo, ha acquisito (anticipatamente) il diritto all'uso turnario dell'alloggio promesso in vendita.
- Pertanto, tale obbligo non è escluso per il non uso (volontario) dell'immobile.

**MULTIPROPRIETÀ
E ALIQUOTA IVA**

*Cass. civ., Sez. V,
sent. 31.05.2019, n. 14942*

- L'aliquota Iva del 10%, prevista per le prestazioni rese ai clienti alloggiati nelle strutture ricettive, non si applica in caso di multiproprietà, siccome non caratterizzata da una destinazione ordinariamente rivolta ai terzi, cioè a soggetti diversi dai multiproprietari.

**MULTIPROPRIETÀ
E ATTIVITÀ
ALBERGHIERA**

*T.A.R. Sicilia, Sez. I,
sent. 25.11.1996, n. 1516*

- L'attività di gestione immobiliare in multiproprietà non può essere ricompresa nella nozione di attività alberghiera; di conseguenza, è legittima la decadenza del beneficio finanziario, concesso sotto specifica condizione che l'immobile rimanga vincolato nella sua destinazione alberghiera, pronunciato per avere il proprietario frazionato l'immobile in quote comportanti l'acquisto del mero diritto di usufruire delle unità abitative per determinati periodi dell'anno, venendo l'immobile a perdere le caratteristiche proprie di apertura al pubblico tipiche della destinazione alberghiera.