



Università  
Ca' Foscari  
Venezia

Corso di Dottorato di ricerca  
in Diritto, Mercato e Persona

ciclo XXXI

Tesi di Ricerca

## **Il turismo residenziale fra proprietà e consumo**

Il modello del *condhotel*

SSD: IUS/01 – DIRITTO PRIVATO

**Coordinatore del Dottorato**

Prof.ssa Carmela Camardi

**Supervisore**

Prof. Roberto Senigaglia

**Co-supervisore**

Prof. Fabio Padovini

Università degli Studi di Trieste

**Dottorando**

Alessandro Bernes

Matricola 956232



*Il turismo residenziale fra  
proprietà e consumo*

*Il modello del condhotel*



## INDICE

|   |        |
|---|--------|
| INTRODUZIONE  | p. 3   |
| CAPITOLO PRIMO  |        |
| <i>Il condhotel. Un itinerario tra proprietà, contratto e tutela del consumatore</i>            |        |
| 1. <i>Premessa. La novità del condhotel nel mercato immobiliare turistico</i>                   | p. 7   |
| 2. <i>La ricostruzione dell'istituto operata in un'ottica di integrazione delle fonti</i>       | p. 23  |
| 3. <i>La singolare valenza consumeristica dell'acquisto immobiliare</i>                         | p. 32  |
| 4. <i>Proprietà tra relitti e continue trasformazioni</i>                                       | p. 38  |
| 5. <i>Contratto, mercato e persona</i>  | p. 45  |
| 6. <i>Contrattazione immobiliare e tutela del consumatore: un binomio possibile</i>             | p. 52  |
| 7. <i>Le inedite operazioni economiche al tempo della crisi</i>                                 | p. 58  |
| CAPITOLO SECONDO  |        |
| <i>La governance dei complessi immobiliari</i>  |        |
| 1. <i>L'attuale rappresentazione della proprietà</i>  | p. 65  |
| 2. <i>Una nuova declinazione del condominio: il condhotel</i>                                   | p. 72  |
| 3. <i>La funzione conformativa del contratto nella genesi condominiale</i>                      | p. 79  |
| 4. <i>Segue. L'organizzazione concertata nelle situazioni immobiliari complesse</i>             | p. 86  |
| 5. <i>I regolamenti di condominio</i>   | p. 91  |
| 6. <i>Segue. Contenuto e relativa opponibilità ai terzi</i>                                     | p. 98  |
| 7. <i>L'assimilazione della disciplina consumeristica da parte dei regolamenti condominiali</i> | p. 104 |

## CAPITOLO TERZO

*Le figure della multiproprietà e del condhotel a confronto*

- |   |        |
|---|--------|
| 1. <i>Le ragioni del fenomeno multiproprietario</i>   | p. 113 |
| 2. <i>Modelli contrattuali diffusi alle prese con i diritti reali</i>                       | p. 123 |
| 3. <i>Segue. Nuove forme della proprietà in condominio</i>                                  | p. 133 |
| 4. <i>Multiproprietà alberghiera e condhotel come fattispecie autonome ma prossime</i>      | p. 141 |
| 5. <i>Segue. L'impiego suddiviso dell'unità immobiliare sita in una struttura ricettiva</i> | p. 152 |

## CAPITOLO QUARTO

*Il condhotel come contratto di consumo*

- |  |        |
|--|--------|
| 1. <i>Il godimento turnario di un alloggio al pari di un atto di consumo</i>             | p. 163 |
| 2. <i>Segue. L'applicazione al condhotel della normativa consumeristica</i>              | p. 173 |
| 3. <i>Il ruolo fondamentale della trasparenza:</i>                                       |        |
| a) <i>pubblicità e informazioni precontrattuali</i>                                      | p. 181 |
| b) <i>forma e contenuto del contratto</i>  | p. 189 |
| c) <i>recesso di pentimento</i>  | p. 194 |
| d) <i>inderogabilità delle tutele e ulteriori rimedi previsti in base ad altre norme</i> | p. 200 |
| 4. <i>L'emergere della figura del consumatore immobiliare</i>                            | p. 204 |

## BIBLIOGRAFIA

p. 213

## INTRODUZIONE

Innervandosi all'interno del mercato relativo alla circolazione della ricchezza immobiliare, la presente ricerca si occupa essenzialmente delle nuove forme di utilizzazione delle abitazioni ubicate nelle località di villeggiatura e dei recenti approdi del turismo legato alle seconde case. In altre parole, oggetto di studio sono i complessi residenziali, più o meno grandi, dove gli appartamenti vengono utilizzati prevalentemente in un certo periodo dell'anno: durante l'estate nelle zone balneari, in montagna nel corso della stagione invernale. Per usare una fortunata espressione di sintesi, si può parlare di "turismo residenziale".

Nel frangente esaminato è possibile individuare, al giorno d'oggi, peculiari regimi giuridici applicabili agli immobili, volti a soddisfare esigenze sia abitative, sia ricreative – bisogni questi tipici del turismo residenziale – a costi inferiori rispetto al normale acquisto della proprietà di una seconda casa, e comunque trasegliendo soluzioni diverse rispetto al semplice pernottamento alberghiero o alle sempre diffuse locazioni turistiche (incluso AirBnb). Ci si riferisce, variamente, alla compera di un'abitazione all'interno di un supercondominio o consorzio residenziale, alle varie declinazioni del fenomeno multiproprietario, fino a giungere a modelli molto prossimi alle forme di ricettività vera e propria.

Del resto, il turismo di massa che ha investito il settore analizzato ha portato, per un verso, a una sorta di "pre-confezionamento" dell'investimento immobiliare, accessibile così a un numero ancora più ampio di soggetti, per altro verso, a marcare il profilo del godimento del bene piuttosto che il dominio, anche a causa dell'importanza cruciale rivestita dai servizi resi all'interno del compendio abitativo, tipicamente riconducibili agli esercizi alberghieri (pulizia, impianti sportivi e *comfort* di ogni genere). Vien da sé allora la necessità di avere delle strutture volte a soddisfare bisogni non solo strettamente abitativi, bensì diretti al miglioramento della qualità della vita, attraverso il ricorso a *standard* comunque superiori rispetto alla semplice disponibilità di un alloggio.

Esempio eclatante è dato proprio dalla vendita frazionata di alberghi o residenze turistico alberghiere: una prassi negoziale, da tempo in auge, è quella di trasferire a privati la proprietà di singole unità immobiliari collocate all'interno di strutture ricettive, pur non venendo meno l'attività volta principalmente all'ospitalità dei soggetti.

Inserendosi nel solco appena tracciato, in tempi di crisi economico-finanziaria, anche il legislatore italiano ha inteso fornire il suo contributo: allo scopo dichiarato di diversificare l'offerta turistica e favorire la riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, nell'art. 31 del Decreto n. 133 del 2014 (meglio noto come "Sblocca-Italia") viene tratteggiato il fenomeno del *condhotel*, da tempo diffuso negli Stati Uniti d'America e in alcuni Paesi europei, specie nelle isole spagnole (Baleari e Canarie). La peculiarità qui sta nel fatto che, al momento dell'acquisto di un'unità immobiliare sita all'interno del complesso alberghiero, l'avente causa si riserva l'utilizzo dell'alloggio per un certo tempo annualmente ricorrente, attribuendo al gestore della struttura, a titolo oneroso, la disponibilità dell'abitazione nei periodi di mancato impiego.

I vantaggi per chi compra sono molteplici: l'acquirente fruisce non solo di una casa, ma anche di tutti i servizi alberghieri, oltre a ricevere, in pratica, una certa percentuale dei profitti che il gestore realizza grazie all'offerta dell'abitazione a terzi ospiti. Sostanzialmente si tratta di una piccola rendita, come accade per il tramite di AirBnb e altre piattaforme simili. D'altra parte, con il denaro ottenuto quale corrispettivo della vendita, l'albergatore si assicura la liquidità necessaria per riqualificare l'immobile interessato, oltre a mantenere ben saldo l'esercizio della propria impresa turistica.

Seppur il legislatore sia intervenuto anche successivamente per regolamentare il *condhotel* (D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13), fondamentale è, a ben vedere, l'apporto dell'autonomia privata. Invero, la tendenza attuale è quella di andare verso la standardizzazione contrattuale, laddove i testi regolamentari preesistono al tempo della stipula, dal momento che non appare confacente il ricorso a una negoziazione individuale delle clausole. Più precisamente, al fine di garantire la funzionalità dell'intera operazione, appare necessaria una predisposizione dei contratti da parte del promotore dell'iniziativa, in modo da permettere, specialmente, la prosecuzione dell'esercizio alberghiero. Ma la prospettiva fisiologica può ben presto mutare in patologica: l'inesistenza, in concreto, di una trattativa evoca i ben noti rischi di abuso del potere contrattuale, cardine dell'intera disciplina incentrata sulla tutela del consumatore.



Ecco come nel settore delle case per le vacanze, in maniera alquanto paradigmatica, prende vita quello che, a prima vista, potrebbe sembrare un bizzarro accostamento fra due categorie giuridiche tradizionalmente tenute distanti: proprietà edilizia, da un lato, consumo, dall'altro.

Il collante lo si rinviene nello strumento contrattuale, da intendersi sia quale momento attuativo del trasferimento della titolarità del bene, sia come mezzo mediante il quale vengono realizzati e finanche organizzati gli interessi in concreto perseguiti dai soggetti coinvolti nell'operazione, nonché abitanti dell'edificio, dando vita a una proprietà particolarmente complessa e minuziosamente scalfita dal ruolo preminente della libertà contrattuale. Tant'è che occorre individuarne i limiti.

Anziché operare una qualificazione incorporea, riconducendo il *condhotel* a uno o più tipi contrattuali, l'analisi che segue circa la formula ora sommariamente descritta rappresenta il grimaldello per saggiare la validità dell'affermazione per la quale si avrebbe, ad oggi, una sempre maggiore capacità espansiva della filosofia consumeristica anche in ambiti originariamente non contemplati, qual è il settore immobiliare.

Il *condhotel* si manifesta, appunto, nel suo essere punto di intersezione tra opposti interessi: per un verso, vi è la volontà delle imprese di produrre utili nell'ambito di un settore particolarmente foriero; sull'altro versante, anche in tempi di recessione, considerata l'irrinunciabilità delle ferie e del tempo libero, non è venuta meno l'esigenza primaria dell'individuo a godere comunque di un periodo, seppur minimo, di vacanza. Tra logiche mercantilistiche e realizzazione dei fabbisogni personali, il trasferimento della proprietà delle seconde case chiama a rapporto quei soggetti che, per definizione portatori di esigenze contrapposte, hanno assunto un ruolo centrale nel modello di mercato oggi imperante nel contesto globale: il professionista e il consumatore.

Specie nell'ambito di negoziazioni standardizzate e poco trasparenti, rinvenire meccanismi di tutela approntabili agli acquirenti di particolari "prodotti" turistico residenziali si rivela quanto mai essenziale: il binomio proprietà-consumo non va allora osservato in contrapposizione reciproca, bensì attraverso la lente del convincente avvicendamento tra contrattazione immobiliare e tutela del consumatore.

L'intreccio indistricabile tra le componenti sociali, economiche e giuridiche si mostra, pertanto, essenziale per la comprensione dei fenomeni nel campo dell'utilizzazione degli immobili per finalità ricreative: la presente ricerca disvela quelle che possono essere le

prospettive future, imbevute delle esperienze del passato e delle problematicità del contesto attuale.

## CAPITOLO PRIMO

### *Il condhotel. Un itinerario tra proprietà, contratto e tutela del consumatore*

SOMMARIO. 1. *Premessa. La novità del condhotel nel mercato immobiliare turistico.* – 2. *La ricostruzione dell'istituto operata in un'ottica di integrazione delle fonti.* – 3. *La singolare valenza consumeristica dell'acquisto immobiliare.* – 4. *Proprietà tra relitti e continue trasformazioni.* – 5. *Contratto, mercato e persona.* – 6. *Contrattazione immobiliare e tutela del consumatore: un binomio possibile.* – 7. *Le inedite operazioni economiche al tempo della crisi.*

#### *1. Premessa. La novità del condhotel nel mercato immobiliare turistico*

La presente indagine si incentra sui complessi immobiliari, più o meno grandi, dove gli alloggi vengono utilizzati in prevalenza per un certo periodo dell'anno: durante l'estate nelle zone balneari, in montagna maggiormente nel corso della stagione invernale.

La costante evoluzione del mercato delle seconde case, per il soddisfacimento di esigenze abitative e in parte anche ricreative a costi inferiori rispetto all'acquisto della

semplice proprietà dell'immobile, o ancora la ricerca di soluzioni alternative al pernottamento in un *hotel* ovvero alla locazione per finalità turistiche, hanno determinato un radicale mutamento del modo di concepire oggi la villeggiatura nelle mete a forte ispirazione vacanziera. È diffusa, infatti, la necessità di trascorrere piacevolmente il soggiorno in una dimora ampia, accogliente, a tratti simile alla prima abitazione, ma a differenza di quest'ultima supportata dei più innovativi impianti e dotata di *standard* adeguati allo stile di vita prescelto.

Per fare qualche esempio, si pensi alla diversa importanza che presentano nelle località balneari servizi comuni come la piscina o il parcheggio, fino a imbattersi in attrezzature ancora più sofisticate, nei veri e propri villaggi turistici dotati di ogni tipo di *comfort*, quali bar, ristoranti, *SPA-wellness* e così via. Per un verso, si realizza in questo modo un allontanamento dal contesto urbano, considerato come ostile, sull'altro versante, i beni e i servizi vengono riservati ai soli abitanti, legati da un progetto comune, all'insegna del maggior benessere<sup>1</sup>.

Il tema del turismo legato alle seconde abitazioni o, per usare una fortunata espressione, il "turismo residenziale", si trova ad essere un crocevia di almeno due diverse vocazioni, entrambe apparentemente conflittuali; attraverso però la lente costituita da un'attenta disamina, sia in relazione agli aspetti strutturali, sia in chiave funzionale, sarà possibile giungere, in fondo, ad una appagante composizione dialettica.

In primo luogo, è riscontrabile, per un verso, la capacità delle imprese di produrre reddito nell'ambito di un settore particolarmente foriero, com'è quello turistico, destinato a dare i suoi frutti anche in tempi difficili e di forte crisi (prima) finanziaria e (poi anche) economica; la non-crescita della produttività, d'altra parte, non sembra aver inciso molto sul bisogno primario dell'individuo di godere comunque di un periodo, seppur minimo, di ferie, *relax* e svago<sup>2</sup>. Sicché l'incentivazione del mercato turistico e

---

<sup>1</sup> A. BUCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018, p. 25.

<sup>2</sup> Il mercato del turismo è sempre in crescita costante. Stando agli ultimi dati della Banca d'Italia, in Italia nell'anno 2016 il turismo internazionale ha registrato un +3% in termini di flussi e un +1,3% in termini di spesa nel 2016, confermando i *trend* precedenti. Nonostante la persistente flessione economica, il settore turistico in generale e quello alberghiero in particolare, mantengono un ottimo *trend*, generando benefici non esecrabili.

l'esigenza primordiale di ognuno di fruire al meglio del tempo libero paiono incontrarsi, in particolare, nelle case di vacanza<sup>3</sup>.

Si scoprono subito interessi ontologicamente diversi: logiche mercantilistiche di profitto, da un lato, e soddisfacimento di utilità di natura non patrimoniale, della persona, dall'altro lato. Tuttavia, i soggetti portatori di siffatte esigenze sono figure meno sconosciute, che hanno assunto un ruolo centrale nell'ambito del modello economico di mercato oggi imperante nel contesto globale: il professionista e il consumatore. Del resto, volgendo lo sguardo alla dimensione europea, ma tenendo in debita considerazione anche un'analisi di marca comparatistica e certamente non collocando in secondo piano il "fenomeno" – se così lo si può realmente chiamare – della globalizzazione, pure l'ordine giuridico del mercato turistico è stato forgiato da un profluvio di fonti regolatrici non solo interne, ma anche e soprattutto di origine sovranazionale<sup>4</sup>.

Tanto premesso, è possibile rinvenire, nell'alveo del turismo residenziale, una seconda tendenza, anch'essa a prima vista evocante un certo antagonismo. La promozione, la valorizzazione e lo sviluppo delle attività turistiche, come anche le *policies* perseguite dai soggetti che regolano il mercato, le quali cercano di evitare abusi, distorsioni o deformazioni degli scambi, devono essere considerate da un punto di vista che può atteggiarsi bizzarro, dando vita all'intreccio tra due categorie giuridiche tenute, anche in un passato molto prossimo, rigorosamente distanti: proprietà edilizia e consumo.

Le forme tradizionali assunte dalla contrattazione immobiliare, com'è noto, appaiono verosimilmente estranee alle qualifiche soggettive delle parti (professionista e consumatore), oltre a non considerare l'oggetto del contratto, l'immobile, alla stregua

---

<sup>3</sup> Il turismo rappresenta un'importante espressione settoriale dello sviluppo economico e la sua normativa e i suoi strumenti possono diventare determinanti per una politica economica che punti a rilanciare le imprese: così A. CICHETTI, *Il vincolo 'turistico-alberghiero': strumento di conservazione o trasformazione del territorio?*, in *Riv. giur. ed.*, 2014, p. 153. Sul versante proprietario, v. A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 18, secondo il quale la qualità della vita e la qualità dell'abitazione sono profili inscindibilmente connessi.

<sup>4</sup> Per una recente rassegna dei provvedimenti di conio europeo in materia turistica v. ampiamente C. ALVISI, *Il diritto del turismo nell'ordine giuridico del mercato*, Torino, 2015, p. 23 ss.

di un vero e proprio bene di consumo<sup>5</sup>. Rinvenendo però nel contratto non solo il momento attuativo del trasferimento della titolarità dell'unità immobiliare, ma anche e soprattutto il mezzo con cui vengono realizzati gli interessi in concreto perseguiti dai soggetti coinvolti nell'operazione, la commistione con le regole poste a tutela del contraente debole dovrebbe apparire meno inconsueta. In questa prospettiva, la diffusione capillare del turismo ha determinato l'assoluta centralità dell'elemento dei servizi annessi al bene, tanto da far cadere in secondo piano l'analisi prettamente legata alla caratterizzazione del diritto sull'abitazione acquistata: il godimento dell'alloggio, infatti, è visto come una normale operazione di consumo, fondamentale sì, ma in ogni caso comprimaria<sup>6</sup>.

Per saggiare l'ammissibilità di questo nuovo equilibrio, pare opportuno sottolineare, nel comparto esaminato, un'involuzione rispetto all'uguaglianza formale delle parti e un graduale passaggio verso una logica di contrattazione standardizzata, senza dubbio fisiologica in seguito all'enorme espansione del turismo, inteso ora come bene di massa<sup>7</sup>. Prendendo le mosse dal retaggio della tradizione codicistica, si assiste così alla ribalta di una potenziale capacità espansiva della filosofia consumeristica anche a rapporti attinenti a beni immobili, oggetto di una maggiore considerazione della parte più vulnerabile<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> G. TASSONI, *La comunione in generale*, in *Trattato di Diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2013, p. 149; ma già prima E. QUADRI, *La «multiproprietà» tra logica speculativa e interessi sociali*, in *Foro it.*, 1984, V, c. 228, secondo il quale, in una prospettiva alquanto inconsueta, il giurista si troverebbe a dover individuare meccanismi di tutela del consumatore in riferimento a beni immobili, tradizionalmente estranei a qualsivoglia prospettiva consumeristica. D'altro canto, il legislatore europeo non si è preoccupato di individuare i beni, nonché le situazioni di appartenenza, forte della sua logica mercantile, incentrata sul profilo della circolazione: A. JANNARELLI, *Profili generali*, in *Trattato di diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, 2ª ed., Milano, 2003, p. 299.

<sup>6</sup> Non si tratta di far venir meno la tradizionale distinzione tra realtà e personalità dei diritti, ma osservare come la contrattazione immobiliare si collochi idealmente tra la disciplina dei beni e quella delle obbligazioni e dei contratti, caratterizzandosi altresì per la molteplicità delle fonti, anche multi-livello, che ne definiscono i contorni: così F. MACARIO, *La vendita immobiliare nel sistema*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo e A. M. Benedetti, *Vendita e vendite*, I, Milano, 2014, p. 555.

<sup>7</sup> Osservano L. ROSSI CARLEO – M. BONA, *Il contratto di viaggio turistico*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2010, p. 9, come nel corso dell'ultimo secolo si sia passati dalla confezione artigianale del viaggio ad una sorta di pre-confezionamento delle molteplici offerte, con conseguente uniformità di pattuizioni.

<sup>8</sup> M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, VII, Torino, 2006, p. 493. Ammonisce però P. PERLINGIERI, *La tutela del "contraente debole" nelle negoziazioni immobiliari*.

Paradigmatici in tal senso sono essenzialmente gli insediamenti nei luoghi di vacanza, volti a perseguire fini diversi rispetto a quelli *stricto sensu* residenziali: qui i complessi immobiliari sempre meno spesso vengono realizzati per singoli e distinti fabbricati, essendo invece riscontrabili grandi strutture edilizie<sup>9</sup>. Si assiste quindi alla nascita e alla diffusione di nuovi regimi abitativi in relazione alle installazioni turistiche, per soddisfare finalità, al tempo stesso, abitative e ricreative: basti pensare alle varie ipotesi di supercondominio, nonché alla multiproprietà<sup>10</sup>. In altre parole, dal secondo dopoguerra in poi, la tendenza degli operatori economici è stata quella di moltiplicare gli statuti giuridici applicabili agli immobili, i quali si sono diffusi dapprima in un particolare settore del mercato, balzando solo in un secondo momento all'occhio attento del giurista<sup>11</sup>.

Riducendo il campo d'indagine, e per esemplificare, vi è da tempo una certa tendenza a trasferire a singoli soggetti alcune unità, aventi un'autonomia funzionale, site in un complesso adibito ad albergo o a residenza turistica alberghiera (R.T.A.)<sup>12</sup>. Attraverso lo strumento dell'alienazione a terzi delle diverse abitazioni che compongono l'immobile sede dell'impresa turistico-ricettiva, si opera un frazionamento proprietario, costitutivo altresì di un intricato fenomeno condominiale, pur continuando ad esercitarsi all'interno dell'edificio un'attività di natura alberghiera, operante non solo nei confronti della

---

*Traccia di un possibile Convegno, in Rass. dir. civ., 2000, p. 747, che non sempre il contraente debole nella negoziazione immobiliare deve essere assimilato al consumatore. Vedasi, di recente, il novellato art. 33 cod. tur. (d.lgs. n. 79/2011, come modificato dal d.lgs. n. 62/2018), in materia di vendita di pacchetti e servizi turistici: nel fornire una significativa protezione al "viaggiatore" (in precedenza, il "turista"), senz'altro parte debole del rapporto contrattuale, il legislatore ha espressamente escluso dalla nozione di "servizio turistico" «l'alloggio (...) destinato a fini residenziali».*

<sup>9</sup> M. BASILE, *I complessi residenziali*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, I, p. 37.

<sup>10</sup> In argomento, M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»: un itinerario tra condominio e multiproprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 358 ss. ma cfr. anche A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 36, per il quale «del coabitare il regime del condominio è, se non l'unica, la forma giuridica di base». Comunque sia, risulta difficile ipotizzare un rapporto multiproprietario che non presenti beni condominiali: così E. CATERINI, *Proprietà*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2005, p. 248. Di questo avviso anche P. A. MUNAR BERNAT, *La Regulación Española de la «Multipropiedad»*, 2ª ed., Navarra, 2003, p. 127, per il quale la multiproprietà si configura come un regime giuridico applicabile ad un immobile, al pari del condominio negli edifici.

<sup>11</sup> M. BASILE, *I complessi residenziali*, cit., p. 64.

<sup>12</sup> Per il distinguo tra le varie forme che possono essere assunte dalle strutture ricettive di natura alberghiera, si rimanda, riassuntivamente, a R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*, 3ª ed., Torino, 2014, p. 59 ss.

clientela occasionale, ma anche e soprattutto verso gli acquirenti, nuovi proprietari delle unità immobiliari<sup>13</sup>.

Inserendosi nel solco appena tracciato, allo scopo dichiarato di diversificare l'offerta turistica e favorire i finanziamenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri, di recente il legislatore nazionale, all'interno del D.L. 12.9.2014, n. 133, convertito in L. 11.11.2014, n. 164, recante "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*" (decreto noto anche con il nome di "Sblocca-Italia"), ha previsto la peculiare figura del "condhotel" o, se si vuole, "condominio alberghiero" – espressione che più di una traduzione è la rappresentazione sintetica del fenomeno<sup>14</sup>.

Il *condhotel* viene definito testualmente nell'art. 31, D.L. 12.9.2014, n. 133<sup>15</sup>, rubricato "*Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri*", come un esercizio

---

<sup>13</sup> Come si avrà modo di vedere ampiamente in seguito, per lungo tempo si è dibattuto circa la possibilità di ricorrere alla vendita parcellizzata di alberghi o residenze turistico alberghiere, considerata la commistione delle regole civilistiche, incardinate sull'autonomia contrattuale, con la rigidità delle norme relative ai vincoli, specie urbanistici, cui gli immobili sono sottoposti. Ad ogni modo, i dubbi relativi alla compatibilità tra la titolarità plurima dell'immobile e il mantenimento della sua destinazione alberghiera – seppur fondati qualora la struttura si trasformi di fatto in una normale residenza privata – andrebbero fugati tenendo a mente che una cosa è la titolarità del dominio, altra cosa è la modalità di fruizione del bene, dove lo strumento contrattuale ha il compito fondamentale di assicurare la prosecuzione dell'esercizio alberghiero.

<sup>14</sup> Prima dell'intervento del legislatore, già T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere. Proprietà frazionata, rapporti condominiali e regolamenti contrattuali*, in *Foro pad.*, 2007, II, c. 126, parlava di "condominio alberghiero". Osserva il particolare accostamento tra i due termini anche J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles en el ordinamiento juridico Español*, reperibile all'indirizzo [http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11\\_art04.pdf](http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11_art04.pdf).

<sup>15</sup> Sulla legittimità della predetta disposizione le Province Autonome di Trento e Bolzano hanno sollevato alcune perplessità quanto alla ripartizione delle competenze tra Stato e Regioni, dipanate successivamente da C. cost., 14.1.2016, n. 1, in *Foro it.*, 2016, I, c. 1149 ss. Sostanzialmente, la disciplina del *condhotel* attiene senz'altro alle materie "turismo", "urbanistica" e "governo del territorio", anche se, coinvolgendo rapporti di natura privatistica, appare necessario regolare una serie di elementi contrattuali e condominiali che, naturalmente, ricadono nell'ambito della potestà legislativa esclusiva statale "ordinamento civile". Anzi, nel caso di pluralità di competenze e laddove non sia possibile avere il concorso tra di esse, l'ultima menzionata è da considerarsi prevalente ed è tale da attrarre l'intera potestà legislativa, nel rispetto, ovviamente, del principio di leale collaborazione tra Stato e Regioni (per l'emanazione del D.P.C.M. cui demanda l'art. 31, D.L. 12.9.2014, n. 133 è stato previsto lo strumento della Conferenza Unificata). Ad ogni modo, il D.P.C.M. fissa degli *standard* minimi per il legislatore regionale che non possono essere derogati e, per tale motivo, si mostra di immediata applicazione: di questo avviso F. BRUNETTI, *La disciplina statale del c.d. "condhotel": diretta applicabilità, disciplina regionale e profili di criticità*, in *giustamm.it*, n. 6, 2018, p. 2.



alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati<sup>16</sup>. È, appunto, la gestione integrata e complementare dell'attività ricettiva resa sia nelle camere d'albergo, sia nelle abitazioni private, che caratterizza la formula considerata, rendendola una figura innovativa e distinguendola dalle altre forme di ricettività comunemente note, tra i quali alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi e così via<sup>17</sup>.

Il modello del *condhotel* è sicuramente nuovo in Italia, anche se già prima dell'intervento legislativo, stante il costante vuoto normativo in materia, sembrava trovare terreno fertile nella prassi negoziale italiana, in forme più o meno simili, correlate al fenomeno multiproprietario<sup>18</sup>. In seguito all'entrata in vigore del D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13, recante le condizioni necessarie per porre in essere il condominio alberghiero, in considerazione alla potestà legislativa legata per lo più alla materia turistica attribuita alle Regioni, Emilia-Romagna, Toscana, Veneto, Friuli-Venezia Giulia e soprattutto Sardegna sembrano, al momento, le uniche ad aver colto le esternalità

---

<sup>16</sup> Non mancano di notare C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto. Il condhotel*, Piacenza, 2018, p. 8, come dall'art. 4, co. 1°, lett. b, D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13 (in seguito, il D.P.C.M.), la percentuale massima delle unità a destinazione residenziale non può superare il quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere, riducendo di gran lunga la portata della disposizione di cui all'art. 31 d.l. "Sblocca-Italia", dal momento che non vengono considerati i locali per le attività e i servizi comuni (costituenti buona parte del complesso). A ciò va aggiunta la specificazione che gli appartamenti devono essere ubicati in edifici diversi, nel territorio del medesimo Comune, a una distanza non superiore a duecento metri. Invero, dalla relazione illustrativa allo schema di decreto provvisorio, traspare anche una giustificazione ai (dubbi) limiti introdotti in via regolamentare: la necessità sarebbe quella di mantenere l'originaria vocazione alberghiera della struttura. Diversamente, v. C. GARUFI, *Il condhotel. Presupposti, lavori preparatori, contenuti*, in *Arch. loc. cond.*, 2018, p. 234, per la quale, nel suddetto limite, il legislatore sembra essere stato mosso dall'intento di evitare speculazioni.

<sup>17</sup> C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 10.

<sup>18</sup> L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel' nel decreto "Sblocca Italia": scenario attuale e prospettive*, p.3, reperibile all'indirizzo <https://iris.univr.it/retrieve/handle/11562/934752/29726/NCTM%20-%20Condhotel.pdf>.

positive che deriverebbero dalla propagazione di una formula come quella analizzata, ancorché, in pratica, ancora non molto diffusa<sup>19</sup>.

Diversamente, il *concept* indicato è molto comune nei Paesi di *common law*, segnatamente negli Stati Uniti d'America e nei Paesi dell'America Latina, sebbene costituisce, nella maggior parte dei casi, un'opportunità di finanziamento per l'edificazione stessa di nuovi complessi alberghieri, piuttosto che un'alternativa alle tradizionali modalità di fruizione di un alloggio per le vacanze<sup>20</sup>.

Da alcuni anni a questa parte, interessante osservare come il *condhotel* abbia preso non poco piede anche nei territori dell'Europa continentale a forte vocazione turistica, specialmente nelle isole poco a largo della penisola iberica, Baleari e Canarie *in primis*<sup>21</sup>. L'espansione della formula anzidetta in Spagna si spiega, principalmente, tenendo conto di ragioni di stampo squisitamente economico, calo del fatturato, crescenti costi di gestione delle strutture, pressione fiscale, difficoltà di accesso al credito e crisi delle presenze stagionali, come anche una riduzione dei periodi di vacanza che le famiglie possono sostenere<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> V. Dalla Lega una proposta di legge per incentivare il settore alberghiero FVG, 26 ottobre 2018, <https://www.studionord.news/dalla-lega-una-proposta-di-legge-per-incentivare-il-settore-alberghiero-fvg/>; I Condhotel sbarcano anche in Sardegna, in *La nuova Sardegna*, 31 luglio 2018, <http://www.lanuovasardegna.it/regione/2018/07/31/news/i-condhotel-sbarcano-anche-in-sardegna-1.17112554>; Ecco i condhotel per recuperare le strutture chiuse, in *Il Tirreno*, 6 marzo 2017, <http://iltirreno.gelocal.it/massa/cronaca/2017/03/08/news/ecco-i-condhotel-per-recuperare-le-strutture-chiuse-1.14999951>; I fondi di investimento si tuffano sul "Condhotel", in *Corriere delle Alpi*, 30 giugno 2018, <http://corrierealpi.gelocal.it/belluno/cronaca/2018/06/30/news/i-fondi-di-investimento-si-tuffano-sul-condhotel-1.17019641>; Casa in albergo, in *E-R ecco i Condhotel*, in *ansa.it*, 3 maggio 2018, [http://www.ansa.it/emiliaromagna/notizie/2018/05/03/casa-in-albergo-in-e-r-ecco-i-condhotel\\_ec4a13fc-0091-46d5-9fed-e6ab26d687e5.html](http://www.ansa.it/emiliaromagna/notizie/2018/05/03/casa-in-albergo-in-e-r-ecco-i-condhotel_ec4a13fc-0091-46d5-9fed-e6ab26d687e5.html). V. anche *I rendimenti del "condhotel" sfidano l'affitto breve*, in *ilsole24ore.com*, 29 marzo 2018, [https://www.ilsole24ore.com/art/casa/2018-03-28/i-rendimenti-condhotel-sfidano-l-affitto-breve-192557.shtml?uuid=AEwitiOE&refresh\\_ce=1](https://www.ilsole24ore.com/art/casa/2018-03-28/i-rendimenti-condhotel-sfidano-l-affitto-breve-192557.shtml?uuid=AEwitiOE&refresh_ce=1), dove vengono riportate alcune esperienze sparse sul territorio italiano.

<sup>20</sup> J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles*, cit., il quale sottolinea come la normativa statunitense risulta comunque scarsa, se non inesistente.

<sup>21</sup> Segnala l'esistenza di almeno 18 *condhotel* attivi, nonché 12 progetti *in fieri*, almeno a partire dal 2008, P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno*, in *Turismo residencial. Aspectos economicos y juridicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 325

<sup>22</sup> I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico del condohotel*, in *Rev. derecho mercantil*, 2012, p. 64; A. DELGADO TRUYOLS, *Los condohoteles in España: una nueva forma de propiedad*, in *El Notario del siglo XXI*, 2014, n. 58, p. 162. Per una fine analisi sulle recenti manifestazioni del turismo residenziale in Spagna v. anche A. MANTECON, *La experiencia del turismo. Un estudio sociologico sobre el proceso turistico-residencial*, Barcelona, 2008, p. 29 ss.

Per quanto qui importa considerare, al contrario dell'ordinamento spagnolo, dove l'interesse, anche scientifico, per il *condhotel* non è andato di pari passo con una regolamentazione legislativa generale, l'Italia presenta, mediante l'introduzione del modello a livello normativo nazionale, un'assoluta novità nel panorama europeo, che vale la pena tenere in considerazione<sup>23</sup>. Tuttavia, non serve nemmeno sottolineare come la norma del decreto "Sblocca-Italia" si limiti esclusivamente a prevedere il fenomeno dal mero angolo prospettico del diritto pubblico, cosicché la sua portata quanto alla disciplina dei rapporti di natura privatistica risulta estremamente ridotta.

Ad ogni modo, l'art. 31, D.L. 12.9.2014, n. 133, va a "facoltizzare" – ma era già pacificamente lecito – il frazionamento proprietario delle strutture aventi destinazione d'uso di tipo turistico-ricettivo, fugando qualsivoglia dubbio circa l'abusività dell'operazione, prevedendo il cambio del vincolo urbanistico in residenziale per alcune parti dell'edificio<sup>24</sup>; al contempo, la disposizione richiamata consente di ricavare, in via interpretativa, l'esistenza di un nuovo modello negoziale, senz'altro atipico, diretto essenzialmente a dar vita alla formula sopra descritta<sup>25</sup>.

Qualche indicazione in più, di stampo eminentemente contrattualistico, si rinviene nel menzionato D.P.C.M. recante le condizioni di esercizio del *condhotel*, nonché i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo urbanistico dalla porzione dell'immobile alberghiero intento a dar luce all'operazione commerciale<sup>26</sup>. Per la creazione del *condhotel*, dunque, occorre fare ricorso ad un contratto, con il quale si realizza il

---

<sup>23</sup> La necessità di avere una norma chiara, la quale riconosca la specialità del *condhotel* come un'attività alberghiera esercitata tramite un immobile appartenente a soggetti diversi che vantano su di esso pretese proprietarie, si rinviene in I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 75, laddove ricorda come il *condhotel* risulta ad oggi regolato in Spagna solo da alcune norme rese dalle Comunità Autonome, le quali, sostanzialmente, si limitano a richiedere, indirettamente, il rispetto del "*principio de unidad de explotacion hoteliera*", cioè la gestione dell'azienda alberghiera affidata ad un unico soggetto imprenditore.

<sup>24</sup> Assoluta novità rispetto alla legislazione delle Comunità Autonome presenti nel territorio spagnolo, ove si va a regolare eminentemente il profilo della compatibilità tra frazionamento dell'albergo e utilizzo delle unità immobiliari da parte dei nuovi proprietari.

<sup>25</sup> Come sottolineato già in I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 65, per *condhotel* si intende sia l'impresa alberghiera ove le distinte unità abitative vengono vendute ai singoli proprietari con il proposito di cederne comunque la gestione all'albergatore, sia il contratto mediante il quale sorge la formula anzidetta.

<sup>26</sup> L'art. 3, co. 1°, lett. f, D.P.C.M. prevede espressamente che le unità abitative a destinazione residenziale siano «destinate alla vendita»: ciò rappresenta un elemento fondamentale non solo per la creazione del *condhotel*, ma anche per il sorgere stesso del fenomeno condominiale.

trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare<sup>27</sup> – il più delle volte una *suite* particolarmente attrezzata – sita all'interno della struttura ricettiva, assieme alla quota delle parti comuni correlate all'edificio, ma con la peculiarità che all'alienazione dell'abitazione si accompagna un accordo mediante il quale il bene acquistato, nei periodi di mancato impiego, viene reso produttivo dal gestore alberghiero grazie all'offerta dell'appartamento a una generalità indistinta di consociati, dividendo in seguito i profitti realizzati con il singolo proprietario<sup>28</sup>. In sostanza, mediante la stipula del contratto di *condhotel*, un soggetto acquista la proprietà di un'unità immobiliare ubicata in una struttura ricettiva, previamente trasformata in appartamento, riservendosi il godimento, servizi alberghieri compresi, durante un certo periodo ricorrente ogni anno, consentendo comunque al gestore lo sfruttamento (oneroso) dell'alloggio nei restanti momenti.

È palese come l'albergatore sia incentivato a promuovere detta operazione: oltre a mantenere ben saldo l'esercizio dell'attività d'impresa e la gestione accentrata dei servizi, attraverso la vendita di una parte della struttura l'imprenditore può finanziarsi, al fine di riqualificare l'edificio, proprio con la liquidità proveniente direttamente dai privati<sup>29</sup>. Del resto, gli alti costi di gestione delle strutture ricettive, la mancanza di

---

<sup>27</sup> Ovviamente è necessaria la presenza in atto e quindi il consenso del proprietario dell'immobile alberghiero, qualora il gestore disponga del bene solamente in forza di un valido titolo giuridico (locazione alberghiera, affitto d'azienda, etc.).

<sup>28</sup> Stando all'art. 6, co. 1°, lett. d, D.P.C.M., i contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un *condhotel* devono contenere necessariamente la previsione che l'unità abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore unico a impiego alberghiero. Pare opportuno sottolineare come l'espressione "con il suo consenso" debba intendersi prestata una volta per tutte al momento della sottoscrizione del contratto, per non frustrare lo scopo principale dell'operazione, ovvero sia quello di mantenere in essere un complesso tipicamente alberghiero. Di questo avviso anche C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 10.

<sup>29</sup> Anzi, stando a C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 11, l'esecuzione di alcuni interventi sulla struttura sembrerebbe un passaggio obbligato per la creazione di un *condhotel*; dello stesso avviso C. GARUFI, *Il condhotel*, cit., p. 238. Tra le condizioni di esercizio di cui all'art. 4, co. 1°, lett. e, D.P.C.M., si richiede l'esecuzione di un intervento di riqualificazione (per la definizione v. il precedente art. 3, co. 1°, lett. e), ma quest'ultimo sembra essere necessario solamente per l'acquisizione da parte delle strutture ricettive della classificazione minima di almeno tre stelle a seguito dell'intervento. Tuttavia, già nella relazione illustrativa allo schema del D.P.C.M. si parlava di riqualificazione come «requisito la cui presenza è necessaria per poter configurare la struttura ricettiva alberghiera come *condhotel*». Ove venisse però interpretata in questo modo, la disposizione andrebbe, paradossalmente, a stridere con lo scopo espressamente enunciato dal legislatore all'art. 31, d.l. n. 133/2014, ove il *condhotel* è visto come formula diretta a «favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti»,

incentivi finanziari per il loro rimodernamento, la crisi delle presenze hanno portato o alla chiusura definitiva degli esercizi ovvero alla loro riconversione<sup>30</sup>. Per non parlare poi della possibilità – in realtà, non contemplata dal legislatore<sup>31</sup> – di accedere direttamente al mercato stesso, principiando con l'esercitare un'attività alberghiera svincolata dalla titolarità dominicale dell'intero immobile<sup>32</sup>.

All'opposto, coloro che abitano nel complesso, nei periodi di tempo in cui si servono dell'abitazione, fruiscono di tutti i servizi alberghieri tipici. In altre parole, i proprietari immobiliari utilizzano non solo una casa per trascorrere le vacanze, ma allo stesso tempo godono di tutti i *comfort* loro offerti dalla struttura. Non da ultimo, fondamentale è il profilo relativo al rendimento economico<sup>33</sup>: l'attribuzione del godimento dell'alloggio in capo all'impresa alberghiera, nei periodi di non utilizzo del proprietario, permette a quest'ultimo di ammortizzare, entro un tempo abbastanza contenuto, l'esborso iniziale effettuato per l'acquisto del bene, abbatte i costi e le spese annue di manutenzione, finanche ricevere un certo reddito immobiliare<sup>34</sup>. Si tratta di una nuova tendenza del

---

non quale obbligo di intervenire in complessi che presentano già tutti i requisiti di cui all'art. 4 del regolamento. In questo senso, forse il parere del Consiglio di Stato n. 1850/2017, dal quale si evince che nell'art. 4 è riscontrabile un'indebita sovrapposizione tra condizioni di esercizio dell'attività e presupposti per l'esistenza del *condhotel*.

<sup>30</sup> M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 493. È un po' quanto è avvenuto, specialmente in Friuli-Venezia Giulia con gli alberghi diffusi, sorti proprio per rivitalizzare i centri storici montani, offrendo un nuovo tipo di ricettività tramite unità abitative dislocate in uno o più edifici separati, integrate con servizi centralizzati (bar, *reception*, etc.): in argomento, P. SCALETTARIS, *L'«albergo diffuso»*, in *Arch. loc. cond.*, 2007, p. 131 ss. e V. MORANDI, *La disciplina regionale dell'albergo diffuso*, in *Dir. tur.*, 2008, p. 18 ss.

<sup>31</sup> Stando all'interpretazione letterale del D.P.C.M., l'esercizio del *condhotel* sembra essere riservato alle sole strutture turistico-ricettive già esistenti che intendano riqualificarsi, attraverso la trasformazione in appartamenti di porzioni dell'edificio e la loro successiva alienazione a terzi.

<sup>32</sup> Così I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 64. Invero, l'impresa che non sia proprietaria della struttura, può accedere al mercato alberghiero senza operare un previo, ingente investimento in termini di denaro: di questo avviso, J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles*, cit.

<sup>33</sup> I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 67.

<sup>34</sup> V. diffusamente L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel'*, cit., p. 3 ss. Osserva I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 78, che il contratto con il quale coloro che acquistano un'unità immobiliare all'interno dell'*hotel*, con il proposito di cederne simultaneamente la gestione all'esercente quando non utilizzata, è vocato al fine precipuo di lucrare una certa rendita. Una prospettiva siffatta non può essere condivisa, perché non valorizza, a torto, lo sfruttamento dell'abitazione da parte dei singoli proprietari, di concerto ai servizi alberghieri resi dalla struttura, per un turno di godimento annuale: questo rappresenta il vero fine dell'operazione commerciale posta in essere. Semplicemente, rispetto alla tradizionale multiproprietà, si avrà modo di vedere diffusamente, l'acquisto si presta ad essere reso produttivo, mediante una gestione dinamica e non statica della proprietà

mercato turistico, diretta verso un investimento immobiliare che non esaurisca la sua portata nel godimento esclusivo del bene, bensì risulti attento all'aspetto reddituale, connesso alla fruibilità dell'alloggio anche da parte di terzi ospiti<sup>35</sup>.

Non meno degno di nota il fatto che l'individualismo proprietario ha portato ad una progressiva e rilevante edificazione, recando altresì una cementificazione massiccia soprattutto delle località costiere, depauperando quel "paesaggio" il quale rischia oggi di trovare un muto eco tra le righe dell'art. 9 della Carta costituzionale<sup>36</sup>. Tanto premesso, il mercato sembra, in tempi più recenti, propendere per l'abbondanza circa la costruzione *ex novo* di strutture a vocazione ricettiva, adoperandosi, viceversa, di concerto con una legislazione premiale (specie tributaria), alla trasformazione degli immobili a destinazione alberghiera già avviati commercialmente, convertendoli in complessi abitativi ove l'ospitalità va di pari passo con la soddisfazione di interessi propriamente residenziali. Il recupero del patrimonio esistente dovrebbe quindi portare ad un'incentivazione del turismo, quale essenziale fattore di crescita e sviluppo nell'economia odierna, favorendo peraltro l'occupazione e il lavoro<sup>37</sup>.

Non è però tutto oro ciò che luccica. Al fine di mantenere la fisionomia necessaria del complesso avente funzione prevalentemente alberghiera, non solo si rende opportuno che il gestore unitario assuma su di sé il compito di provvedere all'amministrazione dei beni e all'erogazione dei servizi comuni a tutti, acquirenti delle unità abitative ovvero ospiti; l'albergatore deve altresì garantire l'organizzazione tipica di ogni struttura ricettiva mediante l'apertura al pubblico degli alloggi dei singoli proprietari nei periodi

---

trasferita, in modo tale da fornire una certa rendita per il tempo di non utilizzo dell'abitazione, e non anche partecipare all'attività d'impresa, condividendone utili e perdite.

<sup>35</sup> T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere*, cit., c. 123.

<sup>36</sup> Sottolinea F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, I, *Contratto e pubblicità*, Milano, 2016, p. 13 ss., che non potendosi utilizzare territorio all'infinito, sorge l'esigenza di riqualificare le strutture esistenti.

<sup>37</sup> Cfr. A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato L. Mengoni, Milano, 1995, p. 657, ove si pone in evidenza che l'esigenza di conservare il patrimonio turistico-ricettivo può essere assunta come finalità di pubblico interesse solo a condizione che i turisti manifestino una certa propensione ad avvalersi di tali attività, mentre una generale tendenza a trasformare alberghi in altre strutture per la fruizione del tempo libero tende a testimoniare il contrario.

di non utilizzo da parte di questi ultimi. In pratica, camere e appartamenti devono essere gestite in maniera unitaria e integrata<sup>38</sup>.

In assenza di una chiara e precisa regolamentazione da parte del legislatore, ogni spazio vuoto o incerto del *condhotel* andrebbe colmato mediante l'inserimento di minuziose clausole contrattuali, volte ad affrontare le diverse questioni e a regolare ogni possibile vicenda relativa al rapporto nascente dal negozio<sup>39</sup>. Tuttavia, questo preme evidenziare, l'unico modo per assicurare il rispetto delle predette indicazioni è rappresentato dalla predisposizione anticipata non solo del contratto d'acquisto, ma anche del regolamento (condominiale<sup>40</sup>) attinente all'organizzazione del complesso immobiliare, nella stragrande maggioranza dei casi semplicemente allegato all'atto di vendita.

Se sorge però la necessità di avere una regolazione uniforme per tutti coloro che fruiscono di un alloggio e dei servizi correlati, in modo da evitare una disparità di trattamento e mantenere la fisionomia necessaria dell'esercizio alberghiero, da contraltare fa l'approdo all'inesistenza, in concreto, di una vera e propria trattativa individuale, evocando così i ben noti rischi di abuso del potere negoziale, cardine dell'intera disciplina dei contratti del consumatore. Più precisamente, perplessità sorgono circa la presenza di clausole vessatorie all'interno dei testi regolamentari, laddove si concretizzino in un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi scaturenti per l'acquirente, il quale si ritrova nella posizione comunemente riferibile al contraente debole.

Sotto un altro e diverso profilo, il diritto spettante all'albergatore relativamente alla disponibilità dell'abitazione nei periodi non impiegati dai proprietari viene unilateralmente riservato al momento della conclusione dell'affare. Di talché, la

---

<sup>38</sup> V. art. 4, co. 1°, lett. d, D.P.C.M., ove si pone anche un requisito minimo di durata (dieci anni) del rapporto in forza del quale l'unità avente destinazione residenziale entra nella disponibilità del gestore del *condhotel*, pena il mutamento non consentito della destinazione urbanistica dell'immobile. Critico avverso siffatta previsione F. BRUNETTI, *La disciplina statale*, cit., p. 7, per il quale una norma dichiaratamente privatistica sembra idonea a determinare una sanzione di natura pubblicistica, con conseguenza, peraltro, in capo al beneficiario dell'obbligo.

<sup>39</sup> C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 24.

<sup>40</sup> È fin troppo evidente che l'appartenenza a distinti soggetti di unità abitative insite nella struttura alberghiera e, nel contempo, la presenza di beni, impianti e servizi comuni a tutti gli abitanti del complesso, mette in luce il nocciolo di problemi relativi alla presenza del regime condominiale.

preventiva individuazione del numero di notti nelle quali la medesima unità può essere liberamente occupata da parte dell'acquirente non fa altro che accorciare le distanze tra la nuova forma analizzata di utilizzazione degli immobili e le esperienze meglio note di multiproprietà<sup>41</sup>. D'altronde, quanto alle molteplici forme assunte nella prassi dal *timesharing*, il legislatore europeo ha inteso fornire una tutela minimale, incentrata sulla trasparenza dell'operazione commerciale, ai diversi modelli contrattuali destinati a realizzare funzioni abitative di svago, comunque declinate in chiave turistica, laddove il diritto godimento turnario di un alloggio assume le vesti di una componente necessaria per far fronte alle esigenze dell'acquirente, soddisfatte di concerto ai vari servizi resi all'interno delle strutture complesse. Vien da sé la possibile capacità espansiva dei meccanismi rimediali previsti in seno al fenomeno multiproprietario anche all'ipotesi di *condhotel*.

Incrociando le brevi considerazioni appena svolte, si ricava come le mutate esigenze della società, il tracollo del mercato immobiliare, l'evoluzione urbanistica siano tutte cause che conducono necessariamente verso nuovi orizzonti della contrattazione immobiliare, sempre più impari, ma rappresentano altresì fattori importanti che permettono di evidenziare l'insufficienza della disciplina codicistica del condominio, appena riformato (*sic!*), nel regolare «un magmatico e disordinato formarsi nella prassi di figure di collettività residenziale»<sup>42</sup>, le quali, non trovando una compiuta regolamentazione, corrono sempre il rischio di venire additate, negativamente, di atipicità, a causa dei problemi di compatibilità con il principio di tipicità e quello del numero chiuso dei diritti reali, eludibili – verrebbe da dire – solamente mediante la riconduzione dei nuovi fenomeni nell'ambito di fattispecie già note. Nel corso dell'ultimo secolo, infatti, si sono via via affermate fantasiose figure immobiliari,

---

<sup>41</sup> L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel'*, cit., p. 4. Il vero elemento differenziale, come afferma giustamente J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles*, cit., non sta tanto nella dissociazione tra titolarità dell'immobile e gestione dell'impresa, quanto nel modo in cui si realizza la frammentazione proprietaria del supporto materiale e la successiva organizzazione. Come si avrà modo di vedere, la diffusione del condominio alberghiero sembra essere una reazione alternativa alla formula multiproprietaria, considerato l'ampio fallimento di quest'ultima, specialmente a causa degli ingenti costi di gestione della struttura. La differenza rispetto alla multiproprietà tradizionale è qui data da un investimento in una proprietà immobiliare esclusiva, con una potenzialità di incremento del capitale investito: di questo avviso, P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura*, cit., p. 325, ove si sottolinea la potenziale rendita come tratto distintivo anche rispetto al semplice acquisto di una seconda casa.

<sup>42</sup> L. BIGLIAZZI GERI – U. BRECCIA – F. D. BUSNELLI – U. NATOLI, *Diritto civile, 2, I diritti reali*, Torino, 1988, p. 339.



associabili alla lontana al condominio, del quale seguono comunque, in un modo o nell'altro, le orme<sup>43</sup>. In una prospettiva siffatta, gli istituti richiamati del condominio e della multiproprietà, di concerto con i contratti che ne determinano l'origine e finanche la conformazione dei diritti, si arricchiscono incessantemente delle esigenze diffuse in una società sempre più "liquida", per dirla alla Bauman, di interessi (anche non patrimoniali) prima sconosciuti che condizionano ora, sostanzialmente, il prodotto finale.

Esemplare è allora il *condhotel*: questo può essere considerato come una creazione mista o, meglio, ibrida, con profili poliedrici e non univoci, una complessa e nuova figura giuridica, la quale riflette del resto la sua stessa denominazione e richiede, pertanto, che siano regolamentati sia aspetti condominiali, sia contrattuali<sup>44</sup>.

Occorre, peraltro, arricchire l'analisi dello statuto proprietario, e del relativo meccanismo centrale di circolazione, cioè il contratto, anche per il tramite degli spunti forniti dalle componenti storiche, politiche, economiche e sociali, essenziali per la migliore comprensione della genesi dei nuovi fenomeni nel terreno della contrattazione immobiliare a fini turistici, nonché per l'indagine circa l'inquadramento giuridico del *condhotel*, allo scopo prefigurato di individuare un nucleo duro di disciplina applicabile, ove non soltanto il legislatore, ma pure i contraenti tacciano<sup>45</sup>.

Il ruolo assunto oggi dal giurista non è statico, bensì dinamico, in quanto deve fare i conti con fenomeni sempre in costante ed incessante evoluzione: bisogna cioè avere contezza che i presupposti sociali, economici e politici condizionano l'interprete nell'attribuzione di un significato, assunto partendo dalla disposizione<sup>46</sup>. Con una scollatura evidente rispetto a prospettive mistificatorie passate, i "miti" o i "mostri sacri"

---

<sup>43</sup> Cfr. M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 454. Ancora, parla di nuove forme residenziali nelle quali si ritiene, sia pure con significative incertezze, il condominio come punto fermo, che si adegua costantemente alla fantasia demiurgica degli operatori immobiliari ed alle immaginifiche costruzioni contrattuali, R. VIGANÒ, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, VIII, *Proprietà*, 2ª ed., t. 2, Torino, 2002, p. 373.

<sup>44</sup> Cfr. negli esatti termini C. cost., 14.1.2016, n. 1, cit.

<sup>45</sup> Ancorché si tratti, evidentemente, di elementi aventi carattere extra-giuridico, l'analisi del giurista deve oggi attingere alle altre scienze sociali, al patrimonio di conoscenza ed esperienza che influenza incessantemente la stessa produzione della scienza giuridica: in argomento, G. ALPA, *Il contratto in generale. Fonti, teorie, metodi*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo e L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, Milano, 2014, p. 15 ss.

<sup>46</sup> Magistralmente G. TARELLO, *L'interpretazione della legge*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato da L. Mengoni, Milano, 1980, p. 61 ss.

della modernità giuridica, proprietà e contratto tra tutti, hanno dovuto necessariamente fare i conti con i comportamenti, le esigenze e le trasfigurazioni valoriali profondamente radicate all'interno della società<sup>47</sup>. Come ammonisce autorevole dottrina, il diritto come fatto culturale necessita di categorie ordinanti, ma queste non devono essere assolutamente ritenute, alla stregua della filosofia kantiana, come «concetti fondamentali del pensiero puro»<sup>48</sup>: gli istituti giuridici non appartengono ad una logica eterna, ma sono storia ed in questa si (ri)fan<sup>49</sup>.

Seguendo la linea sì appena abbozzata, pare opportuno sottolineare come, nell'ultimo ventennio, il diritto europeo sia penetrato nel diritto privato nazionale, modificando regole e prassi radicate, introducendo nuovi diritti e nozioni, finanche sconfessando principi ritenuti tradizionalmente inoppugnabili<sup>50</sup>. Solo per un'esemplificazione chiarificatrice, si è lucidamente messo in evidenza che il diritto europeo dei contratti, come congegnato dalle Direttive, non si muove sulla dicotomia codicistica parte generale/parte speciale, nonché poggia prevalentemente sulla tecnica della norma imperativa, mentre la disciplina di diritto comune è imbevuta di norme aventi carattere dispositivo<sup>51</sup>. Ancora, il carattere frammentario dell'azione dell'Unione

---

<sup>47</sup> Si rimanda, tra le varie opere, a P. GROSSI, *Mitologie giuridiche della modernità*, Milano, 2001; ID., *Assolutismo giuridico e diritto privato*, Milano, 1998 e, da ultimo, in una magistrale sintesi, ID., *Ritorno al diritto*, Roma-Bari, 2015.

<sup>48</sup> Così N. LIPARI, *Categorie civilistiche e diritto di fonte comunitaria*, in *Rimedi e tecniche di protezione del consumatore*, a cura di A. M. Gambino, Torino, 2011, p. 140. Ancora: «è ovvio che, nel momento stesso in cui la categoria diventa un dato oggettivo, perde ogni sua duttilità o capacità di adattamento (e persino di radicale superamento) per diventare uno degli elementi con i quali si devono fare i conti per pervenire al risultato interpretativo». Le categorie, per l'A., devono invece essere intese come «duttili strumenti» sempre adattabili e sempre passibili di revisione, che l'interprete utilizza per classificare la realtà. Si vedano anche ID., *Prolegomeni ad uno studio sulle categorie del diritto civile*, in *Riv. dir. civ.*, 2009, p. 515 ss. e, diffusamente, ID., *Le categorie del diritto civile*, Milano, 2013, *passim*.

<sup>49</sup> P. GROSSI, *Ritorno al diritto*, cit., p. 30.

<sup>50</sup> G. BENACCHIO, *Diritto privato dell'Unione Europea. Fonti, modelli, regole*, 6ª ed., Padova, 2013, p. 284. Osserva G. ALPA, *Il contratto in generale*, cit., p. 12, che la civilistica italiana continua a coltivare, congiuntamente, due prospettive: una interna, che affida la descrizione dei fenomeni al microscopio, ove si registra la descrizione dei cambiamenti attraverso le categorie logico-normative, ed una esterna, che guarda ai fenomeni con il telescopio, individuando i fattori economici e sociali che incidono sul contratto.

<sup>51</sup> S. MAZZAMUTO, *Il contratto di diritto europeo*, 3ª ed., Torino, 2017, p. 153, il quale osserva come solo di rado il legislatore è andato a incidere sulla parte generale del contratto del consumatore (es. clausole abusive). Tuttavia, per l'A. non sarebbe precluso all'interprete di ricostruire «un nucleo essenziale di una parte generale del "sottosistema" del contratto del consumatore» (p. 157). V. anche S. PATTI, *Autonomia contrattuale e diritto privato europeo*, in *Contr. e impr.*, 2013, p. 635, ove si rammenta che il diritto contrattuale di conio europeo fa largo uso delle norme imperative.

europea prescinde dal tipo contrattuale, ma interessa per lo più gruppi di contratti, accomunati dall'affinità dell'operazione economica, mediante il ricorso a un intervento rapsodico e non unitario<sup>52</sup>. In fin dei conti, la cultura giuridica europea è orientata alla sostanza delle cose, al mercato<sup>53</sup>: l'approccio eminentemente pragmatico tende a privilegiare le similitudini piuttosto che le differenze<sup>54</sup>.

La complessità ivi richiamata disvela quelle che possono essere tracciate come prospettive future, imbevute altresì delle esperienze del passato e delle potenzialità del contesto attuale.

## 2. *La ricostruzione dell'istituto operata in un'ottica di integrazione delle fonti*

Punto di partenza di qualsivoglia indagine concernente i nuovi fenomeni di utilizzazione degli immobili per finalità turistiche è, ovviamente, il contenuto del contratto. Quest'ultimo altro non è che il prodotto, il frutto della volontà dei contraenti, ne rappresenta il complesso di interessi avuto di mira. In particolare, le clausole in esso contenute vanno lette alla luce del risultato programmato, in quanto sorte per perseguire una certa funzione voluta, in concreto, dalle parti.

È evidente come, nella società moderna, il contratto non è più assunto quale mero strumento di circolazione di beni preesistenti, ma crea esso stesso il bene giuridico, tanto che dal regolamento pattuito dipende in massima parte la disciplina della singola relazione negoziale<sup>55</sup>. La novità principale, nella quale si immette anche la legislazione di fonte europea, è rinvenibile allora nelle modalità con le quali si perviene alla nascita

---

<sup>52</sup> S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 153.

<sup>53</sup> Così anche l'identità europea non può essere disgiunta dalla coscienza europea: non è solo il prodotto di una *élite* di studiosi, ma è il riflesso di ciò che la collettività esprime. E in ciò la componente giuridica rappresenta un momento essenziale: G. ALPA, *Diritto privato europeo*, Milano, 2016, p. 4. L'A. ritiene, inoltre, che «il diritto di oggi, e la cultura giuridica che lo esprime, dovrebbe essere studiato “from the bottom up”, dal basso, anziché dall'alto, dai comportamenti effettivi della gente, anziché dal comportamento dei legislatori, come invece usualmente si fa, iniziando il discorso su un ordinamento giuridico e cominciando dalla struttura delle sue fonti» (p. 7).

<sup>54</sup> G. ALPA, *Diritto privato europeo*, cit., p. 13.

<sup>55</sup> Cfr. N. LIPARI, *Diritto e mercato della concorrenza*, in *La concorrenza tra economia e diritto*, a cura di N. Lipari e I. Musu, Bari, 2000, p. 34.

dei beni, attraverso il mutato ruolo dello strumento contrattuale<sup>56</sup>. In altre parole, i beni (o i servizi) che costituiscono oggetto dei rapporti convenzionali vengono presi in considerazione da un diverso punto di vista, rimanendo però sempre ancorati alla teoria capitalistica: la consumazione finale del prodotto non rappresenta un reddito, ma soddisfa un bisogno personale o familiare, derogandosi allo schema del contratto di matrice codicistica<sup>57</sup>.

Essendo palesemente atipica la forma di manifestazione dell'autonomia contrattuale vista nel paragrafo precedente, si pongono problemi non irrilevanti in tema di qualificazione del contratto e conseguente individuazione della disciplina applicabile, stante il mito dell'autosufficienza dell'accordo. Nuove prassi commerciali, dopotutto, abbisognano sempre di un compiuta e sicura normativa di riferimento, sia essa suppletiva o cogente, ancorché affidarsi interamente al diritto di conio nazionale ovvero sovranazionale peccherebbe di superficialità.

È indispensabile, ad esempio, operare un contemperamento della disciplina del Codice civile dedicata al contratto in generale e dai singoli contratti con la normativa posta a presidio del consumatore. Non senza tener in debito conto il chiaro ammonimento secondo il quale l'ombra del mercato inficia anche le regole giuridiche, non solo attraversando l'accordo, ma andando al di là della legge, rendendo accidentato ogni tentativo di proporre una visione in prospettiva del diritto dei contratti<sup>58</sup>.

Del resto, nello spettro dell'atipicità negoziale, non poche difficoltà si rinvergono quanto alla ricognizione della disciplina applicabile al contratto, nel caso in cui si decida di operare attraverso la tecnica della tipizzazione. Rilevano piuttosto, per la metodologia d'indagine prescelta, i limiti posti all'autonomia contrattuale e le norme di legge di sicura applicazione, anche se spesso si tratta di navigare in una selva di interventi caotici del legislatore e, in ogni caso, su plurimi livelli normativi<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> A. JANNARELLI, *Profili generali*, cit., p. 306.

<sup>57</sup> Esemplare è S. RODOTÀ, *Le fonti di integrazione del contratto*, Milano, 1969 (rist. 2004), *passim*, ove il pensiero che trasuda è quello che l'autonomia privata rimanga "motore" del contratto, ma quest'ultimo si fa portatore anche di logiche diverse, nell'ottica di un più generale quadro costituzionale di riferimento, nel senso di una funzionalizzazione sociale dei rapporti economici. V. ancora, esaurientemente, P. BARCELLONA, *Libertà contrattuale*, in *Enc. dir.*, XXIV, Milano, 1974, p. 487 ss. e, più di recente, A. BARBA, *Consumo e sviluppo della persona*, Torino, 2017, *passim*.

<sup>58</sup> Cfr. U. BRECCIA, *Prospettive nel diritto dei contratti*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2001, p. 176.

<sup>59</sup> L. ROSSI CARLEO – M. BONA, *Il contratto di viaggio turistico*, cit., p. 19-20.

Sorvolando così i profili strettamente qualificatori, il punto fondamentale è comprendere quale sia la dimensione attuale dell'autonomia privata: per non sfociare nell'arbitrio più assoluto, a scapito di qualsivoglia reviviscenza liberistica, la volontà dei singoli, riversata nel contratto, incontra necessariamente dei limiti.

Ai tradizionali contenimenti della volontà, scevra da qualsivoglia condizionamento, si sono aggiunti poi anche quelli fissati dalla c.d. "costituzione economica europea"<sup>60</sup>. L'emergere di una nuova visione del mercato, considerata la sempre più gravosa cessione di sovranità degli Stati europei in favore dell'Unione, non può che interessare anche i rapporti tra i privati. Le regole giuridiche, in fin dei conti, rappresentano uno substrato necessario al fine di garantire l'esistenza stessa di un dato modello economico. Per ricordare un autorevole insegnamento, l'economia presuppone il diritto in quanto condizione determinante la sua stessa struttura<sup>61</sup>.

Nel contesto attuale, l'autonomia privata appare allora limitata, per il raggiungimento di un diverso fine, sia esso individuato, prioritariamente, nella tutela dei contraenti deboli ovvero nel garantire condizioni di libera concorrenza tra imprese. Ciò che importa sottolineare è che, una volta assunta la libertà contrattuale in quanto funzionale all'economia (sociale) di mercato, la stessa non può avere diritto di cittadinanza laddove rivesta forme e contenuti lesivi della "giustizia" contrattuale<sup>62</sup>. In altri termini, non possono considerarsi legittime manifestazioni della volontà operate in una situazione di «autorità privata»<sup>63</sup>.

È stato opportunamente osservato che l'etero-determinazione legislativa non si sostituisce alla volontà delle parti, ma tende solo a riequilibrare lo scambio, al fine di permettere il corretto esplicarsi dell'attività economica, fugando così ogni dubbio circa

---

<sup>60</sup> Così S. PATTI, *Autonomia contrattuale*, cit., p. 636 ss., ove si ricorda che la presa di coscienza della disparità del potere contrattuale ha contribuito a mettere in crisi la concezione a lungo radicata di autonomia contrattuale, in favore di una maggiore giustizia contrattuale.

<sup>61</sup> G. CALOGERO, *Lezioni di filosofia*, II, *Etica, Giuridica, Politica*, Torino, 1946, p. 305.

<sup>62</sup> A. ALBANESE, *Contratto mercato responsabilità*, Milano, 2008, p. 5. Non manca di osservare S. PATTI, *Autonomia contrattuale*, cit., p. 633, che in molti contributi scientifici si parla indifferentemente di «autonomia privata» o «autonomia contrattuale» come sinonimo di «libertà contrattuale».

<sup>63</sup> Cfr. C. M. BIANCA, *Le autorità private*, Napoli, 1977, p. 62 ss. Secondo E. CATERINI, *La terza fase dei «diritto dei consumi»*, in *Il diritto dei consumi. Realtà e prospettive*, a cura di G. Cavazzoni, L. Di Nella, L. Mezzasoma, V. Rizzo, Napoli, 2008, p. 34, «il potere formativo non è di per sé illecito ma lo diviene nelle sue manifestazioni sproporzionate e irragionevoli tanto in sede di fatto e di rapporto contrattuale quanto in sede di fatto extracontrattuale».

alcune forme più o meno accentuate di paternalismo<sup>64</sup>. La giustizia contrattuale, pertanto, si realizza non in contrapposizione all'autonomia dei contraenti, ma proprio garantendone l'esercizio, laddove questo sia impedito a una delle parti<sup>65</sup>. In sostanza, non viene intaccata la libertà contrattuale di per sé, bensì la distorsione unilaterale consistente nella prevaricazione del contraente forte su quello debole. Più precisamente, la tutela si realizza non solo comprimendo il potere negoziale della parte forte, ma anche promuovendo il ruolo di quella debole, evitando che l'identica libertà formale si traduca nel sostanziale soggiacere di una all'altra<sup>66</sup>.

Limitatamente a quanto interessa marcare, la "nozione" di consumatore – alla quale sembra accostabile l'acquirente di un alloggio ubicato in un complesso turistico – è entrata a far parte del bagaglio linguistico d'oggi, per effetto del sempre più frequente intervento del legislatore europeo<sup>67</sup>. D'altronde, la protezione del consumatore all'interno del mercato non è frutto della cultura giuridica italiana<sup>68</sup>: nella prospettiva codicistica, infatti, la penetrazione al suo interno del principio di uguaglianza formale valse a fondare il mito dello scambio fra eguali, i cui valori non conseguono a determinati *status* soggettivi dei contraenti, ma sono rimessi al libero gioco delle forze economiche<sup>69</sup>. Dopotutto, il Codice del 1942 aveva posto fine alla contrapposizione tra il contratto civile e il contratto commerciale, dicotomia spazzata via con la generalizzazione della disciplina delle obbligazioni<sup>70</sup>. Tuttavia, una tale distinzione

---

<sup>64</sup> Cfr. C. CASTRONOVO, *Autonomia privata e costituzione europea*, in *Eur. dir. priv.*, 2005, p. 39. Contra R. SACCO, *L'elaborazione degli effetti del contratto*, in R. SACCO – G. DE NOVA, *Il contratto*, IV ed., Torino, 2016, p. 1452.

<sup>65</sup> A. ALBANESE, *Contratto*, cit., p. 14.

<sup>66</sup> C. CASTRONOVO, *Autonomia privata*, cit., p. 39.

<sup>67</sup> Cfr. F. LUCCHESI, *Le definizioni rilevanti ai fini del codice del consumo*, in *Contratto e responsabilità. Il contratto dei consumatori, dei turisti, dei clienti, degli investitori e dell'impresa debole. Oltre il consumatore*, a cura di G. Vettori, I, Padova, 2013, p. 57.

<sup>68</sup> A. NICOLUSSI, *I consumatori*, in *Gli anni settanta del diritto privato*, a cura di L. Nivarra, Milano, 2008, p. 407: «(...) è prodotto di importazione e, nonostante i disperati tentativi di trovare "riferimenti indiretti" nel Codice civile, la spinta decisiva a inserire nel nostro ordinamento elementi veri e propri di tutela del consumatore proviene dalla Comunità europea e dai provvedimenti da essa adottati palesemente ispirati dalle culture giuridiche dei Paesi dell'Europa settentrionale".

<sup>69</sup> F. GALGANO, *La globalizzazione nello specchio del diritto*, Bologna, 2005, p. 48.

<sup>70</sup> Già agli albori del diritto dei consumi, V. FRANCESCHELLI, *Consumer protection, teoria dell'atto di consumo e il centenario del codice del commercio*, in *Giur. comm.*, 1982, I, p. 773, segnalava come attraverso la figura del consumatore si ritorna ad un principio di personalità del diritto in un sistema che aveva già conosciuto in passato un diverso principio, quello dell'atto di commercio, poi definitivamente abbandonato con la codificazione del 1942.

rappresenta ancora oggi un dato ineliminabile almeno nella realtà socio-economica, ancorché sul piano normativo non siano individuati due specifici e distinti tipi contrattuali<sup>71</sup>.

Il «nuovo diritto dei contratti»<sup>72</sup> – se così si accetta di chiamarlo – ha senz'altro contribuito ad accrescere l'importanza e la funzione centrale rivestita dal profilo soggettivo dei contraenti come criterio principale per individuare la disciplina concretamente applicabile. E la diversa posizione ricoperta dai soggetti, all'interno del mercato, consente di percepire, *prima facie*, i tratti caratteristici del professionista e del consumatore. Tra i due poli del rapporto di consumo, com'è ampiamente noto, sussiste un'evidente disparità, fisiologica, quanto alla capacità di incidere sul contenuto del contratto, nonché rispetto ai bisogni (personali o lucrativi) perseguiti attraverso la conclusione della singola operazione. Gli interventi eteronomi, pertanto, non conseguono ad una patologia (strutturale) dell'atto o (funzionale) del rapporto intercorrente tra le parti, bensì fondano il derivato sostanziale di una posizione naturale di squilibrio nell'ambito della contrattazione.

La questione portante – che in questa sede si può solo accennare – è capire se la tutela del consumatore rappresenti un mero strumento al fine di garantire l'efficienza economica del mercato ovvero se non costituisca, in realtà, un'alternativa, ma semplicemente il contenuto dell'azione di regolamentazione giuridica<sup>73</sup>.

Certo, l'opportunità di intervento correttivo incide sul rapporto di consumo nel senso di garantire l'efficienza e il normale svolgersi delle dinamiche concorrenziali, cardine dell'intero impianto dell'Unione europea. Se il consumatore non può scegliere in

---

<sup>71</sup> P. SIRENA, *Tipo contrattuale e tipologie della vendita*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo e A. M. Benedetti, *Vendita e vendite*, I, Milano, 2014, p. 100 e, in generale, per la rilevanza della categoria dei contratti d'impresa, G. OPPO, *I contratti d'impresa tra codice civile e legislazione speciale*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, I, p. 841 ss.; G. CIAN, *Contratti civili, contratti commerciali e contratti d'impresa: valore sistematico-ermeneutico delle classificazioni*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, I, p. 847 ss., secondo il quale con l'espressione contratti di impresa si assumono, mediante l'utilizzo di un'unica espressione, sia i contratti tra imprese, sia i contratti tra professionisti e consumatori (diversa appare la posizione di V. ZENO ZENCOVICH, *Il diritto europeo dei contratti (verso la distinzione fra «contratti commerciali» e «contratti dei consumatori»*), in *Giur. it.*, 1993, IV, c. 57 ss.; dello stesso avviso P. G. MONATERI, *Ripensare il contratto: verso una visione antagonistica del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 2003, I, p. 417, ove vengono tenuti distinti i contratti d'impresa dai contratti tra professionisti e consumatori).

<sup>72</sup> G. D'AMICO, *Profili del nuovo diritto dei contratti*, Milano, 2014, p. 2.

<sup>73</sup> R. TOMMASINI, *Autonomia privata e rimedi in trasformazione*, Torino, 2013, p. 2; E. NAVARRETTA, *Principio di uguaglianza, principio di non discriminazione e contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, p. 547 ss.

maniera consapevole, allora l'allocazione delle risorse avviene in modo inefficiente, cosicché il meccanismo di selezione delle imprese che ruotano attorno al mercato risulta compromesso e con quest'ultimo l'instaurazione – mediante lo strumento giuridico – di un regime concorrenziale effettivo. Valorizzando così la *ratio* dell'introduzione delle nuove normative contrattuali di conio europeo, lo scopo perseguito potrebbe essere intravisto non tanto nella debolezza "sociale" di una parte, quanto nella tutela dell'interesse generale al funzionamento del mercato<sup>74</sup>.

Il rapporto intercorrente tra diritto della concorrenza e diritto dei consumi si inserisce, dunque, in una dialettica sistematica tra diversi settori dell'ordinamento: ambedue confluiscono, pur nell'autonomia dei loro congegni applicativi, verso l'obiettivo comune della competitività del mercato<sup>75</sup>.

Va da sé che il consumatore è comunque un soggetto debole in una prospettiva relazionale, meno esperto della controparte professionale, dal momento che il proprio atto si "consuma", considerati i bisogni personali o familiari da lui perseguiti, semplicemente nello scegliere ed accettare supinamente un regolamento convenzionale predisposto da un imprenditore specializzato all'interno dello specifico mercato considerato, in cui è evidente non solo l'assenza di potere contrattuale, ma anche una piena e completa conoscenza di quanto si va a sottoscrivere.

Occorre però fare attenzione, dal momento che si riscontrano spesso situazioni in cui determinate categorie di soggetti, pur non rientrando nella definizione suesposta, sono

---

<sup>74</sup> P. SIRENA, *L'integrazione del diritto dei consumatori nella disciplina generale del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, I, p. 787 ss.

<sup>75</sup> C. CAMARDI, *La protezione dei consumatori tra diritto civile e regolazione del mercato. A proposito dei recenti interventi sul Codice del consumo*, in *Jus civile*, 2013, p. 313. Ancora: «(...) non si può sfuggire alla constatazione per la quale il diritto del mercato contiene disposizioni funzionali alla protezione dei consumatori, e viceversa il diritto dei consumi rientra nel più eterogeneo gruppo di disposizioni funzionali all'operare del mercato, a motivo dell'indubitabile funzionalità in tal senso della garanzia della libertà di scelta del consumatore». Stando a E. CATERINI, *La terza fase del «diritto dei consumi»*, cit., p. 21, sarebbe preferibile l'utilizzo dell'espressione "diritto dei consumi" in luogo di "diritto dei consumatori", dal momento che le tutele introdotte negli ordinamenti europei sono state prevalentemente motivate dall'esigenza di costruire un mercato libero e concorrenziale, ove consumatori e professionisti svolgono un ruolo strumentale. *Contra* G. ALPA, *Diritto privato europeo*, cit., p. 222, laddove afferma che oggi, a buon titolo, si può parlare di diritto dei consumatori, considerato il ruolo fondamentale assunto da questi all'interno della società.



caratterizzate da una analoga posizione di debolezza<sup>76</sup>. Di qui, la tendenza della dottrina ad allargare le maglie della nozione di consumatore, poiché risulta strumentale all'approdo di un modello generale di contratto per la protezione di soggetti, magari non istituzionalmente deboli o in balia dell'aggressività commerciale di imprese e professionisti, ma non per questo meno vulnerabili dinanzi ai rischi della contrattazione standardizzata e dell'assenza di un'adeguata informazione.

È nota l'impostazione di chi, basandosi proprio sulla situazione di "asimmetria del potere contrattuale", è giunto a individuare una macro-area di contratti, accomunati dalla caratteristica di essere (fisiologicamente) "asimmetrici", prescindendo dalla contrapposizione tra professionista e consumatore, in modo tale da includere finanche i rapporti intercorrenti tra gli stessi professionisti<sup>77</sup>. Il dato normativo racchiuso nell'art. 3 cod. cons., contenente la definizione di consumatore, non viene considerato un limite circa la possibilità di estendere taluni profili di tutela a tutte le ipotesi in cui si realizza un'asimmetria contrattuale, sia sotto il versante normativo, sia sotto quello economico.

L'operazione ricostruttiva sommariamente descritta non solo permette di accomunare gruppi di contratti per l'individuazione di disposizioni generali che si collocano a livello intermedio tra la disciplina del contratto in generale e quella dei singoli contratti, ma contribuisce altresì alla nascita di un vero e proprio paradigma contrattuale, un modello costruito su principi e regole totalmente diversi da quelli insiti

---

<sup>76</sup> Cfr. E. GABRIELLI, *Sulla nozione di consumatore*, in *Studi in onore di C. M. Bianca*, III, Milano, 2006, p. 236, nonché, in sintesi, A. GENTILI, *Codice del consumo ed esprit de geometrie*, in *Contr.*, 2006, p. 162 ss. Sul problema della definizione di consumatore v. di recente anche M. DELLACASA, *Sulle definizioni legislative nel diritto privato*, Torino, 2004, p. 225 ss.

<sup>77</sup> V. ROPPO, *Contratto di diritto comune, contratto del consumatore, contratto con asimmetria del potere contrattuale: genesi e sviluppo di un paradigma*, in *Riv. dir. priv.*, 2001, 769 ss., e ID., *Parte generale del contratto, contratti del consumatore e contratti asimmetrici (con postilla sul "terzo contratto")*, in *Riv. dir. priv.*, 2007, p. 669 ss., ora entrambi in ID., *Il contratto del duemila*, Torino, 2011. Contro questa omogenea categoria di contratti si vedano le critiche posizioni di C. CAMARDI, *Contratti di consumo e contratti tra imprese. Riflessioni sull'asimmetria contrattuale nei rapporti di scambio e nei rapporti «reticolari»*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2005, p. 555 ss.; G. D'AMICO, *Profili*, cit., p. 77 ss., per il quale un paradigma unitario sembra irrealizzabile stante non solo la differenza ontologica tra contratti di massa, quali sono quelli operati tra professionista e consumatore, e contratti individuali, riscontrabili nell'ambito dei mercati intermedi, ma anche la profonda differenza esistente tra squilibrio avente riguardo la parte normativa del contratto rispetto alle condizioni economiche dell'accordo. Nel senso di individuare un "terzo" modello di contratto, tra i primi, G. GITTI – G. VILLA, (a cura di), *Il terzo contratto*, Bologna, 2008. Sottolinea, in ogni caso, il ruolo assunto dall'Europa quale causa scatenante il passaggio dall'unità alla pluralità delle figure di contratto, A. M. BENEDETTI, *Contratto asimmetrico*, in *Enc. dir., Annali*, V, Milano, 2012, p. 372.

nel Codice civile e tale da porsi in maniera alternativa al «contratto di diritto comune»<sup>78</sup>. Tuttavia, una critica generalmente condivisa è quella secondo cui un paradigma unitario deve applicarsi a qualsiasi contraente e in qualsiasi contesto, mentre le norme poste a tutela del consumatore presuppongono una specifica situazione di fatto, concretantesi nel rapporto negoziale tra soggetti individuati in base al diverso interesse perseguito, ossia finalità attinenti o meno all'(eventuale) esercizio di un'attività d'impresa<sup>79</sup>.

Accantonando l'idea di prendere una netta posizione sulla ragionevolezza (e soprattutto sull'utilità) circa il consolidarsi di una pluralità di modelli contrattuali, l'impostazione appena richiamata ha il merito di mettere in luce quanto sopra ricordato: al giorno d'oggi, il Codice civile non rappresenta più il baricentro dove ruota l'intero sistema, così come non può esserlo nemmeno la disciplina del contratto in esso contenuta. In altri termini, la regola codicistica sembra essere diventata una coperta troppo corta per riuscire ad abbracciare quella miriade di nuovi fenomeni contrattuali che si sono venuti via via affacciando nella prassi commerciale, i quali nascono da un'esposizione del contratto, e delle sue fonti regolatrici, a una sorta di continuo divenire<sup>80</sup>.

È chiaro comunque che le norme sulla parte generale del contratto, come anche la disciplina dei singoli tipi, continueranno ad applicarsi anche ai contratti dei consumatori. Dopotutto, nei casi da ultimo menzionati si ha un il funzionamento delle regole a seconda dell'ambito di applicazione preventivamente individuato. Per quanto "speciali", infatti, le disposizioni dettate per regolare specificamente un fenomeno non possono mai fare a meno delle norme generali sul contratto<sup>81</sup>. Di qui, lo sforzo necessario, proprio dell'operatore di diritto, di provare a delineare un processo di integrazione sistematica, adoperandosi a combinare, riconducendoli a razionalità, ordinamento

---

<sup>78</sup> Osserva G. D'AMICO, *Profili*, cit., p. 7, che l'espressione da ultimo richiamata, invalsa nella prassi e anche nella scienza giuridica, sta ad indicare un modello ideale, nella quale può essere ascritta la singola fattispecie concreta, riscontrandosi la presenza di un insieme di principi e di regole sottesi a tale disciplina. In sostanza, si è presenza di un complesso quadro di principi armonicamente collegati e costruiti in una categoria unitaria, cui si aggiunge un ricco insieme di tipi contrattuali, corredati da una propria disciplina speciale.

<sup>79</sup> V. S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 172 ss.; ma v. anche A. M. BENEDETTI, *Contratto asimmetrico*, cit., p. 388.

<sup>80</sup> A. M. BENEDETTI, *Contratto asimmetrico*, cit., p. 372.

<sup>81</sup> A. GENTILI, *Contratti del consumatore e diritto comune dei contratti*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, p. 1483.

interno e legislazione comunitaria, con la consapevolezza dei loro diversi fondamenti politici ed economici, oltre che giuridici<sup>82</sup>.

Insomma, la complessità e la pluralità delle fonti normative che governano oggi il contratto non possono essere assunte come elogio della frammentazione o eclissi del diritto civile, bensì devono investire la scienza giuridica del ruolo di aprirsi, in controtendenza rispetto al passato, ad una visione d'insieme<sup>83</sup>. La formula irtiana della decodificazione deve comunque fare i conti con l'impossibilità di scindere, almeno in chiave ricostruttiva, le diverse fonti che concorrono alla regolazione del contratto<sup>84</sup>. In una prospettiva siffatta, non è verosimilmente possibile trascurare la capacità di adattamento del contratto alle mutate esigenze sociali, nonostante quella che può essere l'erosione della disciplina generale contenuta nel Codice civile e la frammentarietà dei nuovi interventi<sup>85</sup>.

Non sussiste allora una rigida alternativa tra normativa generale e legislazione speciale, bensì un'unità sistematico-assiologica<sup>86</sup>. Più precisamente, il prosieguo permetterà meglio di saggiare gli orizzonti del panorama europeo, non in direzione puramente "verticale" tra diritto comune e diritti speciali, ma attraverso il delinarsi di

---

<sup>82</sup> Ancora A. GENTILI, *Il diritto come discorso*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 2013, p. 229.

<sup>83</sup> Di diverso avviso la critica di C. CASTRONOVO, *Eclissi del diritto civile*, Milano, 2015, *passim*.

<sup>84</sup> V. N. IRTI, *L'età della decodificazione*, 4ª ed., Milano, 1999, *passim* e, ancora, ID., «Codici di settore»: *compimento della «decodificazione»*, in *Dir. soc.*, 2005, p. 131 ss.

<sup>85</sup> Di questo avviso anche la preoccupazione rinvenibile in A. M. BENEDETTI, *Contratto asimmetrico*, cit., p. 388, secondo il quale «se il contratto di diritto comune è, ancora, il modello-base (se pur sostanzialmente neutro, rispetto al gioco delle debolezze), la sua disciplina generale può (e forse deve) conservare un ruolo, non fosse altro che per la necessità di scongiurare una sorta di disintegrazione della figura stessa del contratto (...)». La valorizzazione dell'unità funzionale delle norme sul contratto in generale si deve a G. BENEDETTI, *La categoria generale del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, I, p. 649 ss.; più di recente anche M. GORGONI, *Regole generali e regole speciali nella disciplina del contratto*, Torino, 2005, p. 73, per la quale la presunta immodificabilità delle abituali categorie concettuali o il trascorrere dalla dogmatica al dogmatismo possono giustificare la difesa del modello codicistico, fondato sulle categorie generali, contro presunte espropriazioni, razionalizzanti ed aggregatrici, tipiche della legislazione speciale e del diritto europeo. Secondo l'A. da ultimo richiamata, l'ostacolo più impegnativo (o il traguardo più ambizioso), il quale comproverebbe l'esistenza di un sistema integrato e complesso, è rappresentato dalla ricerca di un terreno comune tra normativa generale e quella settoriale, posto che il «contraente debole» trova il suo fulcro nella disciplina codicistica e si arricchisce attraverso la legislazione speciale (p. 253).

<sup>86</sup> M. GORGONI, *Regole generali*, cit., p. 37.

una dimensione unitaria, tracciata nel solco del mercato e con la realizzazione dei diritti fondamentali del singolo nel suo centro<sup>87</sup>.

In un'ottica funzionale alla ricostruzione della disciplina dei nuovi contratti che si affacciano nella prassi negoziale, pertanto, la normativa generale del contratto e quella speciale relativa ai singoli tipi devono essere lette, in chiave integrata, assieme alla legislazione di marca eminentemente consumeristica, alla stregua dei valori oggi dominanti del mercato e della persona.

### 3. *La singolare valenza consumeristica dell'acquisto immobiliare*

Si è già detto come, al giorno d'oggi, alcuni contratti sono senz'altro caratterizzati dalle qualità dei soggetti che ne costituiscono parte<sup>88</sup>. In particolare, viene di frequente enfatizzata la non professionalità della controparte contrattuale dell'imprenditore, con il quale il consumatore, appunto, intrattiene una fugace relazione commerciale: l'accento, infatti, cade sul soddisfacimento di bisogni personali e familiari, che non possono verosimilmente essere considerati alla stregua di un normale "affare"<sup>89</sup>.

In ogni caso, la fissità di un vero e proprio *status* mal si concilia con posizioni dinamiche come quelle da ultimo ricordate<sup>90</sup>. Non si ravvisa, infatti, quella

---

<sup>87</sup> Di questo avviso E. CATERINI, *La terza fase dei «diritto dei consumi»*, cit., p. 35, nota 43; v. anche E. MINERVINI, *Status delle parti e disciplina del contratto*, in *Il diritto dei consumi*, cit., p. 77, per il quale si deve evitare una frammentazione ordinamentale, ricostruendo invece la disciplina del Codice civile secondo prospettive che tengano in considerazione le regole consumeristiche. Nel primo senso, invece, la posizione di C. CASTRONOVO, *Diritto privato generale e diritti secondi. La ripresa di un tema*, in *Eur. dir. priv.*, 2006, p. 397 ss., secondo il quale il diritto «primo» costituisce una sorta di bacino comune ove attingono, all'occorrenza, i diversi sottosistemi dei diritti «secondi».

<sup>88</sup> R. SACCO, *L'elaborazione degli effetti*, cit., p. 1450.

<sup>89</sup> Come rileva G. ALPA, *Diritto privato europeo*, cit., p. 236, la categoria del consumatore è indifferente al ruolo sociale o economico da questi svolto, alla sua formazione culturale o ancora alla sua esperienza.

<sup>90</sup> Cfr. P. BARCELLONA, *Soggetti e tutele nell'epoca del mercato europeo/mondiale*, in *Diritto privato europeo e categorie civilistiche*, a cura di N. Lipari, Napoli, 1998, p. 67, secondo cui «non esiste una situazione sociale di consumatore, ma soltanto una disciplina giuridica della produzione del commercio di taluni prodotti di massa. Si diventa consumatori stipulando il contratto relativo a particolari beni e a certe condizioni». Osserva giustamente E. GABRIELLI, *Sulla nozione di consumatore*, cit., p. 231, che la questione del contraente debole deve essere scissa tra debolezza intesa in senso socio-economico, la quale caratterizza strutturalmente un soggetto o una classe di soggetti, da una diversa debolezza contrattuale,

immodificabilità o staticità tipica di un gruppo stabile e omogeneo di soggetti definiti o definibili, assunto un punto di vista meramente sociologico<sup>91</sup>. Il collegamento tra consumatore e professionista sarebbe quindi individuato non tanto dalle caratteristiche naturalistiche o socio-economiche di un soggetto nei confronti dell'altro, bensì in virtù della posizione asimmetrica (informativa o di forza contrattuale) dal primo assunta, in un dato ambito di contrattazione, con la controparte professionale<sup>92</sup>. Di conseguenza, la stipulazione di un negozio da parte di una persona fisica, per finalità non riconducibili ad un'attività professionale o imprenditoriale, secondo un orientamento oggi consolidato, individua la figura tipica del consumatore<sup>93</sup>.

La predisposizione di regole volte a riequilibrare lo scambio, pertanto, è ancorata ad una presunzione astratta di disparità di potere contrattuale, la quale si desume dal compimento del c.d. "atto di consumo" e prescinde dalle caratteristiche personali di chi ne è l'autore<sup>94</sup>. Del resto, al fine di apprestare meccanismi di protezione efficaci onde far fronte alle "ingiustizie" contrattuali, non è sufficiente un mero squilibrio relativo ad

---

specificamente individuata nell'asimmetria informativa, in relazione al compimento di determinati atti e rispetto a determinate controparti, a prescindere dal proprio *status*. Nota S. PATTI, *Autonomia contrattuale*, cit., p. 639, come le asimmetrie informative esistano da sempre, ma nell'economia moderna il divario di conoscenza è enorme, sicché è necessario intervenire (attraverso la previsione di obblighi di informazione). Ancora, C. CAMARDI, *Tecniche di controllo dell'autonomia contrattuale nella prospettiva del diritto europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2008, p. 842-843, per la quale il consumatore è una categoria soggettiva caratterizzata da una forma di debolezza fisiologica, per l'assenza di informazioni e/o per il fatto di operare in un mercato non concorrenziale. In riferimento al consumatore, parla oggi di *status* G. ALPA, *Diritto privato europeo*, cit., p. 245, nonché G. STELLA RICHTER, *Il tramonto di un mito: la legge uguale per tutti (dal diritto comune dei contratti al contratto dei consumatori)*, in *Giust. civ.*, 1998, II, p. 199. *Contra* G. BENEDETTI, *Tutela del consumatore e autonomia contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1998, p. 21 ss.; ma fondamentalmente N. IRTI, *L'ordine giuridico del mercato*, Roma-Bari, 2003, p. 50, il quale afferma che da una definizione in negativo non può costruirsi uno *status*.

<sup>91</sup> Cfr. L. MEZZASOMA, *Il consumatore e il professionista*, in *Diritti e tutele dei consumatori*, a cura di G. Recinto, L. Mezzasoma, S. Cherti, Napoli, 2014, p. 18, ove uno stesso soggetto può concludere un contratto avente sì il medesimo oggetto, ma lo scopo per il quale pone in essere quel determinato negozio può ben che variare.

<sup>92</sup> Sinteticamente, v. A. BARENGHI, *Diritto dei consumatori*, Milano, 2017, p. 12 ss.

<sup>93</sup> Sul punto, E. GABRIELLI, *Sulla nozione di consumatore*, cit., p. 233. Anche per la giurisprudenza di legittimità sembra essere questo l'approccio da seguire: v. Cass. civ., sez. III, 8.6.2007, n. 13377, in *Giust. civ.*, 2008, p. 996.

<sup>94</sup> S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 163, il quale rileva altresì che la suddetta presunzione esonera da una valutazione in concreto della sussistenza del divario di potere contrattuale, ai fini di ritenere integrata la qualifica di consumatore.

un'intera categoria strutturalmente (più) remissiva, ma occorre sempre riferirsi ad un individuo, considerato, in concreto, per la sua particolare debolezza<sup>95</sup>.

La protezione del consumatore rappresenta un tratto caratterizzante non solo dell'esperienza giuridica contemporanea, ma anche del diritto contrattuale che promana dalle indicazioni vincolanti dell'Unione. Si è finanche giunti a teorizzare il tramonto del diritto soggettivo, risolvendosi la posizione del singolo nell'oggettività della tutela<sup>96</sup>. Anzi, la tecnica rimediale coinvolgerebbe il contratto e le parti in vista della realizzazione del più ampio fine prefissato dal legislatore nell'ambito delle *policies* di mercato, del grande progetto di integrazione eurounitario<sup>97</sup>. In fin dei conti, ancorché l'assimilazione di consumatore/contraente debole trovi nella legislazione di conio sovranazionale nuova linfa, non possono essere sottaciuti gli obiettivi e gli scopi prefissati dall'intervento dell'Unione al interno del sistema del mercato<sup>98</sup>.

D'altro canto, il mercato è considerato il luogo ideale degli scambi, ove l'autonomia privata, innervatasi nel contratto, vi rappresenta presupposto e ragione, tant'è che da essa non si può prescindere<sup>99</sup>. Il fenomeno della contrattazione di massa ha, di fatto, reso palese lo stretto collegamento esistente tra contratto e mercato, tra regolamentazione del contratto e regolazione del mercato<sup>100</sup>. L'intervento correttivo

---

<sup>95</sup> Tra i tanti, G. BENACCHIO, *Diritto privato dell'Unione Europea*, cit., p. 288.

<sup>96</sup> N. LIPARI, *Categorie civilistiche*, cit., p. 153, ove si richiama il pensiero kelseniano degli albori. Sulla rilevanza dei rimedi, diffusamente, v. A. DI MAJO, *Il linguaggio dei rimedi*, in *Eur. dir. priv.*, 2005, p. 347 ss. Più di recente, M. ASTONE, *Rimedi e contratti del consumatore nella prospettiva del diritto privato europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2014, p. 1 ss., la quale sottolinea come il rimedio sia dato in funzione dell'interesse e non necessariamente a fronte del previo riconoscimento di un diritto soggettivo.

<sup>97</sup> S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 192, il quale critica l'idea di vedere il rimedio contrattuale come una sorta di «abdicazione del legislatore alla propria funzione regolatrice di determinati settori di mercato, con ciò ispirandosi all'idea (...) fortemente utopica dell'autoregolazione del mercato».

<sup>98</sup> Esemplare è C. CAMARDI, *Tecniche di controllo*, cit., p. 834 ss., la quale considera l'espressione «contraente debole» una formula «suggestiva, ambigua sul piano semantico e tutta da decodificare, sovente utilizzata per sintetizzare i molteplici interrogativi sorti intorno alla questione della giustizia contrattuale» (p. 834).

<sup>99</sup> A. CATAUDELLA, *I contratti. Parte generale*, 4ª ed., Torino, 2014, p. 11.

<sup>100</sup> Osserva in G. D'AMICO, *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, tomo I, Napoli, 2013, p. 9, che attraverso la regolamentazione dei contratti di massa si intende regolare il mercato o, meglio, concorrere, attraverso la disciplina del contratto, a far svolgere al mercato la funzione sua propria, ossia la selezione delle sole imprese efficienti. V. ancora C. CAMARDI, *Tecniche di controllo*, cit., p. 839, ove si sottolinea che, diversamente, nell'ottica codicistica, la razionalità del sistema degli scambi rimane sullo sfondo, slegata dagli effetti dell'intervento normativo.

sull'autonomia dei singoli mira a disciplinare la concorrenza per prevenire e correggerne le distorsioni, gli squilibri e le inefficienze, considerata l'illusoria convinzione che il libero scambio possa bastare a se medesimo<sup>101</sup>. In sostanza, la disciplina legale concorre, assieme ad altri fattori, a determinare la struttura e le caratteristiche del mercato e delle relazioni commerciali che sorgono al suo interno<sup>102</sup>.

Esaurite le doverose premesse, occorre adesso volgere lo sguardo, in generale, al mercato edilizio e, in particolare, alla circolazione della ricchezza immobiliare in ambito turistico. Più precisamente, bisogna chiedersi se l'acquirente di un alloggio uso-vacanza, considerati i suoi più intimi fabbisogni di svago e di *relax*, sia meritevole della tutela prevista propriamente per il consumatore, anche in forza delle finalità di regolazione di una data porzione degli scambi commerciali, non meno scevra di potenziali occasioni di sudditanza. In altre parole, è d'obbligo rispondere all'interrogativo se la prevenzione degli abusi della parte più forte su quella debole abbia trovato terreno fertile anche nel settore immobiliare.

Pare opportuno rammentare come l'archetipo codicistico della vendita sia stato travolto dai problemi, dai conflitti della società post-industriale, in un contesto rappresentato, all'un tempo, dalla creazione del Mercato Unico europeo e, ancora, dall'intensificarsi del fenomeno della globalizzazione<sup>103</sup>. Se nel Codice civile non si ravvisano peculiarità di disciplina, quanto alla vendita immobiliare, in relazione alle qualifiche soggettive delle parti, non si può dire che in epoca recente non vi sia stata, sull'onda della normativa di matrice eurounitaria indirizzata alla tutela dei consumatori, un'influenza tale da indurre il legislatore a tener conto di chi acquista un immobile per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta<sup>104</sup>. In

---

<sup>101</sup> N. IRTI, *L'ordine giuridico del mercato*, cit., p. 9.

<sup>102</sup> A. ALBANESE, *Contratto*, cit., p. 45 ss, ove peraltro si ricorda come l'economia condiziona l'azione legislativa, ma lungi dal riconoscere la normatività del mercato, ne delimita i confini e ne condiziona l'esistenza: il dato economico, di per sé solo, non ha valore cogente. V. anche P. SIRENA, *La categoria del contratto d'impresa e il principio di buona fede*, in *Riv. dir. civ.*, 2006, II, p. 417, ove si afferma che non solo il mercato è determinato dal diritto, ma anche quest'ultimo è determinato dal mercato, attinge cioè dal mercato la sua razionalità oggettiva.

<sup>103</sup> Cfr. A. LUMINOSO, *La compravendita: realtà e prospettive*, in *Riv. not.*, 2015, I, p. 504.

<sup>104</sup> V. anche F. PADOVINI, *La disciplina della locazione immobiliare fra regime attuale e prospettive future*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, II, p. 266 ss., secondo il quale la normativa predisposta per la tutela degli interessi dei consumatori può trovare spazio anche nella disciplina delle locazioni di immobili.

pratica, viene data priorità al concetto di interesse che un soggetto intende soddisfare per mezzo della conclusione del negozio.

La contrattazione odierna si mostra allora sempre più lontana dalla dogmatica tradizionale, mediante il superamento della rigida dicotomia tra atto e rapporto, pervenendo piuttosto a scovare un collegamento inscindibile fra il profilo causale e quello relativo agli effetti della pattuizione, sul quale si erge l'intera regolamentazione dello scopo perseguito, in concreto, dai contraenti<sup>105</sup>. L'interesse costituisce, appunto, il substrato della relazione negoziale e ne rappresenta un elemento ineliminabile, senza andare a snaturare il perché del vincolo stesso. La disciplina contrattuale, piuttosto che orientarsi al tipo, viene declinata in ragione degli assetti funzionali dello specifico affare, dai più semplici ai più complessi<sup>106</sup>. Ed è proprio la qualità di consumatore che si dimostra contingente, mutevole e variabile, da rapportarsi alla peculiare finalità in vista della quale il contratto è concluso.

Prendendo le mosse dall'evoluzione dell'istituto della proprietà, per approdare poi al profilo più marcatamente materialistico (se non "mercantilistico"<sup>107</sup>), attinente al compimento di un vero e proprio atto di consumo, si intende far cadere la "pregiudizialità etica"<sup>108</sup> relativa alla compenetrazione fra contrattazione immobiliare e tutela consumeristica, portando avanti l'esempio delle nuove frontiere del turismo residenziale.

Normalmente, si è soliti considerare il bacino immobiliare esclusivamente sotto i profili di utilizzazione e organizzazione dell'appartenenza, soffermandosi in un'analisi eminentemente statica. In particolare, per quanto attiene ai grandi complessi, classici sono i richiami alle regole in materia di comunione dei beni e condominio negli edifici, alla disciplina applicabile al supercondominio, alla gestione delle multiproprietà. Ma la proprietà edilizia ha un ben più ampio spessore che, per un verso, non può essere

---

<sup>105</sup> Osserva G. VETTORI, *Il contratto senza numeri e aggettivi. Oltre il consumatore e l'impresa debole*, in *Contr. e impr.*, 2012, p. 1204, come le vecchie categorie faticano a regolare i nuovi fenomeni contrattuali, occorrendo invece un metodo e tutele più efficienti sul piano dell'atto e del rapporto.

<sup>106</sup> R. SENIGAGLIA, *Gli effetti del recesso del contratto a distanza concluso fuori dai locali commerciali sui contratti accessori: dalla disposizione alla norma*, in *Contr. e impr.*, 2014, p. 1383-1384.

<sup>107</sup> Così M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie nei contratti di compravendita di abitazioni e la figura del 'consumatore immobiliare'*, in *Riv. giur. sarda*, 2008, II, p. 250.

<sup>108</sup> Seppur in un'altra accezione, parla di "pregiudiziale etica", in riferimento cioè all'impiego sterile – qual è il consumo – rispetto alla produttività di un bene, A. NICOLUSSI, *I consumatori*, cit., p. 414.



appiattito alla mera titolarità dominicale sul bene e, per altro verso, vede riaffiorare, pure in termini qualificatori, le diverse destinazioni (tra cui, appunto, quella turistico-ricettiva) che si rendono possibili per i fabbricati<sup>109</sup>.

Attraverso un'indagine più approfondita, declinata in chiave dinamica, preme allora volgere lo sguardo non tanto alle (scarne) regole codicistiche relative all'organizzazione delle situazioni giuridiche di appartenenza, quanto piuttosto evidenziare l'emersione continua, per il tramite fondamentale dello strumento contrattuale, di collettività residenziali che perseguono l'obiettivo, tendenzialmente diverso da quello prettamente abitativo individuabile nel "focolare domestico", di soddisfare bisogni altri rispetto al semplice acquisto di un immobile<sup>110</sup>.

In estrema sintesi, occorre fare leva sul contratto non quale mero esempio di scambio in termini economici, bensì come mezzo, modo o strumento per la realizzazione di un fine ulteriore e diverso, anche non patrimoniale, racchiuso nell'area degli interessi delle parti.

Il problema centrale è quello di trovare un punto di equilibrio tra le ragioni del mercato e la funzione economica del sinallagma, da un lato, e i valori fondamentali della persona umana, dall'altro, ove il contratto assume entrambi gli aspetti e li interseca, finanche li salda inscindibilmente, di talché appare difficile il compito dell'interprete<sup>111</sup>. Anzi, l'emersione dell'interesse personale dell'acquirente-consumatore al

---

<sup>109</sup> A. DI MAJO – L. FRANCIOSI, *Proprietà e autonomia contrattuale*, Milano, 1990, p. 32; ma cfr. anche A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 241, il quale rileva in *continuum* che va dal condominio negli edifici alla posizione del conduttore, passando per le situazioni intermedie del multiproprietario, dell'utilizzatore del *leasing* immobiliare, dell'assegnatario di un alloggio di edilizia popolare, dove l'unico punto di contatto tra le diverse tematiche con il controllo delle trasformazioni del territorio è costituito dalla concessione o autorizzazione al mutamento d'uso dell'immobile, distinguendo così una proprietà edilizia da una proprietà immobiliare, la quale inerisce esclusivamente all'appartenenza e al godimento del bene.

<sup>110</sup> Sottolinea A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 26, come le regole condominiali si dimostrano insufficienti a governare gli interessi emergenti, fino a cedere il passo, in un'ottica edilizia più grande, ad altri istituti del diritto privato.

<sup>111</sup> Cfr. F. MACARIO, *L'autonomia privata*, in *Gli anni settanta del diritto privato*, cit., p. 129, ove sottolinea la rilettura della categoria della negozialità sotto l'egida della complessità del rapporto tra lo spazio riservato all'autonoma decisione dei detentori dei mezzi di produzione e l'area ove riluce l'esigenza di soddisfazione di interessi e bisogni fondamentali. L'enfasi posta sulle capacità benefiche del mercato, nel senso di rimozione delle disparità contrattuali, al fine precipuo di un maggiore benessere sociale, si rinviene in L. MENGONI, *Autonomia privata e Costituzione*, in *Banca borsa tit. cred.*, 1997, p. 1 ss.; v. anche N. IRTI, *L'ordine giuridico del mercato*, cit., p. 62, per il quale è l'ordine giuridico del mercato a garantire la giustizia sociale, nelle forme della giustizia contrattuale, per il tramite dell'intervento del legislatore *ex ante* e del giudice *ex post*.

soddisfacimento di bisogni legati all'ordinamento della sua vita, dovrebbe essere considerato prioritariamente rispetto al substrato economico del contratto<sup>112</sup>.

Viene parzialmente eclissata, dunque, l'idea di una visione astratta e atomistica del contratto, dal momento che quest'ultimo deve essere coordinato con la struttura giuridica, sociale ed economica nella quale la singola pattuizione si inserisce<sup>113</sup>. Di qui, il presupposto per tutta la successiva disamina: il perseguimento di determinati fini ricollegabili alle esigenze abitative e in parte ricreative dei soggetti che intendono acquistare un'unità immobiliare all'interno di una struttura ricettiva, richiede una profonda riflessione per quanto concerne, in particolare, l'applicazione dei meccanismi di tutela approntati ai consumatori.

#### 4. *Proprietà tra relitti e continue trasformazioni*

La struttura e la funzione della categoria contrattuale rappresentano da sempre elementi imprescindibili per la valorizzazione del bene oggetto (mediato) dell'attribuzione traslativa, nonché un momento essenziale nella qualificazione giuridica del diritto oggetto (immediato) dell'alienazione. Del resto, è proprio l'aspetto marcatamente contrattualistico che rafforza il collegamento teleologico tra proprietà e contratto<sup>114</sup>.

Comunque sia, l'introduzione alla tematica dei rimedi esperibili dagli acquirenti di beni immobili per finalità vacanziera non può certo adombrare l'importanza, nonché il ruolo assunto dalla proprietà al giorno d'oggi, non solo nell'ottica di scambio, ma anche quale strumento di coesione sociale e sintesi di esigenze anche solo apparentemente

---

<sup>112</sup> A. NICOLUSSI, *I consumatori*, cit., p. 432 ss. Più avanti (p. 434), l'A. ritiene che la tutela del consumo, se radicato intorno ai valori della persona, non può però degenerare in un'esaltazione del consumismo asseritamente fondata sul principio di autodeterminazione, con il pretesto del "sovraccarico" di informazioni. La necessità di privilegiare la natura personalista ed esistenziale del mercato rispetto alle *rationes* speculative delle operazioni finanziarie si rinviene anche in P. PERLINGIERI, *La tutela del consumatore tra normative di settore e codice del consumo*, in *Il diritto dei consumi. Realtà e prospettive*, a cura di G. Cavazzoni, L. Di Nella, L. Mezzasoma, V. Rizzo, Napoli, 2008, p. 19.

<sup>113</sup> Ancora A. NICOLUSSI, *I consumatori*, cit., p. 436.

<sup>114</sup> M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 384.

confliggenti<sup>115</sup>. In particolare, il dominio sulle cose, sotto il profilo ideologico, progressivamente si è espanso verso la “mercificazione” di interessi un tempo estranei al suo influsso (dando vita alle c.d. *new properties*), mentre sul piano legislativo è tendenzialmente rimasto chiuso nel letto di Procuste del libro terzo del Codice civile, sempre più inadatto a governare la presente realtà<sup>116</sup>.

La riflessione del civilista in tema di proprietà si “smuove” senz’altro a partire dagli anni Settanta del secolo scorso<sup>117</sup>. È ben consolidato ormai il retaggio dell’avvertimento pugliattiano per il quale la parola “proprietà” non ha un significato univoco, tant’è che di essa necessariamente occorre parlarne “al plurale”<sup>118</sup>. Ancora, lo schema della legislazione speciale, intervenuta in materia, è validato dal fatto che in esso si ritrovano sia i coefficienti di relativizzazione del dominio, sia quelli di frantumazione della proprietà come schema unitario<sup>119</sup>.

In ogni caso, il trascorrere da una visione unica ad una concezione pluralistica degli statuti dei beni non esenta certamente il giurista dai compiti di generalizzazione che gli sono propri<sup>120</sup>. Si deve rammentare che se, da un lato, si dissolve la singolarità concettuale dell’istituto proprietario, dall’altro, le norme costituzionali che ne fanno

---

<sup>115</sup> Si avrà modo di vedere diffusamente come la dialettica esistente tra il singolo proprietario e soggetti altri in relazione alla medesima risorsa pone dei problemi che necessitano di essere ricomposti, specialmente in chiave contrattuale, andando a prevenire possibili conflitti tra coloro che appartengono ad una data comunità.

<sup>116</sup> U. MATTEI, *Proprietà (nuove forme di)*, in *Enc. dir.*, Annali, V, Milano, 2012, p. 1120.

<sup>117</sup> Per un richiamo delle opere principali del tempo, sinteticamente ma esaustivamente, U. MATTEI, *La proprietà*, in *Gli anni settanta del diritto privato*, a cura di L. Nivarra, Milano, 2008, p. 101 ss.

<sup>118</sup> Magistralmente S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà, con riguardo particolare alla proprietà terriera*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964 (rist.), p. 309. Si noti che è un *trend* ormai diffuso quello di declinare al plurale gli istituti giuridici che presentano serie difficoltà di ricostruzione facendo uso dei tradizionali strumenti a disposizione del giurista nell’ottica di sistematizzazione: dalla proprietà alle proprietà, dal contratto ai contratti e via dicendo. In argomento, A. GENTILI, *I concetti nel diritto privato europeo*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, I, p. 774 ss., per il quale il diritto europeo ha sicuramente delle capacità decostruttive: esso ha aggiunto alla frammentazione già esistente non il contratto ma i contratti, non il soggetto ma i soggetti, non la volontà sempre vincolante ma le volontà.

<sup>119</sup> A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 145; ancora, N. IRTI, *L’età della decodificazione*, cit., p. 105.

<sup>120</sup> A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 185; ma cfr. anche A. DI MAJO – L. FRANCIOSI, *Proprietà*, cit., p. 14, laddove si solleva il dubbio che la caratterizzazione dei diversi tipi, anche quando asseconda esigenze sociali tese a valorizzare utilizzazioni non individualistiche della proprietà, rischi di far perdere l’identità al modello proprietario.

esplicito riferimento, in quanto ne presuppongono l'esistenza, ripropongono il termine in questione come modello unitario<sup>121</sup>.

Non si può, pertanto, condividere aprioristicamente l'assunto secondo cui allo stato attuale non vi sarebbe più spazio per uno studio sistematico dei fenomeni affini a quello proprietario, in quanto nel diritto della post-modernità non si potrebbe far luogo alla sistematizzazione<sup>122</sup>. La disciplina delle situazioni di appartenenza non appare in crisi in nessuno dei sistemi giuridici di stampo occidentale, piuttosto subisce continue novità o aggiustamenti, non meno di quanto accade in materia di contratti, responsabilità, obbligazioni, etc.<sup>123</sup> In tutti questi casi si tratta pur sempre di atti sociali, che non sono fissi e universali, ma attengono al tempo che contribuiscono ad ordinare<sup>124</sup>.

Occorre, semmai, compiere una più attenta riflessione sul significato etimologico di "crisi", per comprendere la sfumatura di valutazione, di discernimento, che può trasformarsi nel presupposto necessario per un miglioramento, una rinascita, un rifiorire culturale<sup>125</sup>. In fin dei conti, la proprietà riflette, e a sua volta assimila, le trasformazioni politiche, economiche e sociali di un dato momento storico<sup>126</sup>.

Interessa qui, al fine di fornire alcune indicazioni generali sul tema, l'accelerazione impressa dalla Storia in materia di diritti reali, che devono fare i conti con l'archeologia del Codice civile<sup>127</sup>. La consapevolezza oggi è quella che la "funzione sociale" della proprietà non può essere ricostruita esclusivamente sulla base del diritto statuale, ma deve fare i conti, da un lato, con i rapporti intercorrenti tra l'ordinamento interno e le fonti del diritto dell'Unione europea, e con l'ottemperanza, dall'altro lato, agli obblighi internazionali assunti dallo Stato, come la Cedu<sup>128</sup>.

---

<sup>121</sup> Cfr. P. RESCIGNO, *Per uno studio sulla proprietà*, in *Riv. dir. civ.*, 1972, I, p. 33.

<sup>122</sup> G. ALPA, *Diritto privato europeo*, cit., p. 283.

<sup>123</sup> A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 147.

<sup>124</sup> G. VETTORI, *Il diritto ad un rimedio effettivo nel diritto privato europeo*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, p. 690.

<sup>125</sup> In questo senso, M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 366.

<sup>126</sup> U. MATTEI, *Proprietà*, cit., p. 1117.

<sup>127</sup> Almeno sotto l'aspetto formale, il libro terzo del Codice è rimasto pressoché intatto dal 1942 ad oggi (eccezion fatta per la recente riforma del condominio negli edifici).

<sup>128</sup> Cfr. L. NIVARRA, *La proprietà europea tra controriforma e «rivoluzione passata»*, in *Eur. dir. priv.*, 2011, p. 622, secondo il quale, attraverso l'elaborazione delle politiche consumeristiche, il bilanciamento tra l'individualismo proprietario e la funzione sociale del bene andrebbe ricostruito in termini concorrenziali; non sarebbe in atto però un ritorno al liberalismo classico, ma si andrebbe affermando un modello europeo di economia sociale di mercato.

Fondamentalmente però occorre anche domandarsi quale sia la superficie riservata all'autonomia privata nell'alveo proprietario, ove il contratto non svolga esclusivamente la funzione tipica dello scambio di beni, ma contribuisca a regolare l'uso o l'utilizzazione degli stessi, in una parola, conformandoli. Così ragionando, anche il negozio giuridico per eccellenza, come la legge, si colloca fra le fonti di regolazione del bene<sup>129</sup>. Se ciò è vero, la proprietà immobiliare si mostra sempre in continua espansione, tenuto conto delle molteplici prassi contrattuali "inventate" degli operatori commerciali e delle fantasiose opere realizzate da architetti visionari.

Pare opportuno ricordare, inoltre, che gli attuali codici civili dei Paesi europei non fanno espressa menzione ai principi del numero chiuso e della tipicità delle situazioni di appartenenza, nel senso cioè di porre un divieto per l'autonomia contrattuale di creare nuovi diritti reali, al di là di quelli previsti dalla legge, ed altresì modificarne il contenuto minimo<sup>130</sup>. Detto altrimenti, è ben ammissibile la regolamentazione pattizia, ma la deformazione del tipo legale del diritto non può sicuramente spingersi oltre alla perdita stessa del nucleo essenziale dello stesso<sup>131</sup>; al contrario, quest'ultimo può subire degli adattamenti che permettano di apprezzare l'evoluzione dell'istituto proprietario in chiave dinamica e non statica, avuto riguardo piuttosto che alla struttura la funzione concretamente perseguita dai soggetti coinvolti nel designo negoziale<sup>132</sup>.

Lo snaturamento dell'archetipo dominicale, ancorché rappresenti un'espressione evocante a prima vista una connotazione negativa e oscura, ritrova la luce proprio con la valorizzazione dell'assetto di interessi concretamente voluto dalle parti, sempreché rispondente e compatibile con l'ordinamento giuridico, sicché possa essere considerato meritevole di tutela. Da una visione prettamente soggettivistica, si passerebbe allora ad una visione oggettiva della proprietà che, senza perdere di vista la persona del *dominus*,

---

<sup>129</sup> Così A. DI MAJO – L. FRANCIARIO, *Proprietà*, cit., p. 74.

<sup>130</sup> M. COMPORI, *Tipicità dei diritti reali e figure di nuova emersione*, in *Studi in onore di C. M. Bianca*, II, Milano, 2006, p. 774, secondo cui la giustificazione dei suddetti principi varia a seconda del periodo storico e delle ideologie del tempo. Si ritiene, peraltro, che il principio del numero chiuso dei diritti reali esistesse già nel diritto romano: sul tema, P. MARRONE, *Istituzioni di diritto romano*, 3ª ed., Palermo, 2006, p. 288.

<sup>131</sup> V. A. DI MAJO – L. FRANCIARIO, *Proprietà*, cit., p. 74 ss.

<sup>132</sup> Sul punto, L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel'*, cit., p. 6: «la rigidità del sistema, infatti, sebbene sia finalizzata a preservare le garanzie predisposte dall'ordinamento in materia, non è idonea a cogliere i bisogni e le istanze sociali che premono per l'apertura ad un cambiamento dei paradigmi legali».

si concentra sugli interessi emergenti e sulle tecniche contrattuali di soddisfacimento degli stessi<sup>133</sup>.

Sotto una diversa angolazione, è singolare che si pretenda di sostenere l'esistenza di un principio di atipicità delle situazioni di appartenenza soltanto perché alcune figure di diritti reali – o pretestuosamente tali – danno luogo a difficoltà di inquadramento dogmatico<sup>134</sup>. È semplicemente l'organizzazione giuridica di cui si dota il titolare che modella nuove manifestazioni delle tradizionali forme di appartenenza, un tempo sconosciute semplicemente perché non se ne avvertiva la necessità di inserirle all'interno dell'area del "terribile diritto".

Un esempio calzante è quello della proprietà condominiale, che da tempo riveste centrale importanza non solo per il ruolo precipuo svolto nella realtà economica d'ogni giorno, ma altresì per la sua dimensione collettiva. In particolare, il singolo si trova ad appartenere a una data comunità non solo per il soddisfacimento, in prima istanza, di bisogni abitativi, ma anche in quanto ivi si realizzano multiformi interessi, patrimoniali e non, che, considerati complessivamente, permettono di trascorrere dalla concezione di mero soggetto a persona, la quale si determina attraverso l'appagamento delle proprie necessità<sup>135</sup>. In altre parole, la proprietà si allontana pian piano dall'isola in cui si è, per lungo tempo, voluto confinarla e il fenomeno dominicale si ripropone, al giorno d'oggi, al "plurale", ove il diritto dell'individuo si interseca necessariamente con quello di altre persone, nel perseguimento di un comune assetto di interessi<sup>136</sup>. Di qui, l'evolversi del condominio da una dimensione pressoché reale e patrimoniale verso il progressivo consolidarsi di situazioni incentrate sul ruolo fondamentale dell'uomo<sup>137</sup>.

---

<sup>133</sup> M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 360.

<sup>134</sup> M. COMPORI, *Tipicità dei diritti reali*, cit., p. 778. Possiamo osservare, ad esempio, il mai sopito dibattito attorno alla caratterizzazione giuridica del diritto facente capo al multiproprietario o ancora la natura giuridica dei regolamenti contrattuali di condominio qualora prevedano l'imposizione reciproca di vincoli agli abitanti del complesso immobiliare.

<sup>135</sup> Cfr. F. ALCARO, *Comunione e condominio. Introduzione*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 1; dello stesso ordine di idee F. RUSCELLO, *Comunità condominiale e regole di convivenza*, Roma, 2012 e, più di recente, A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 60 ss.

<sup>136</sup> Parla di proprietà "plurale", con speciale riferimento al condominio e alla multiproprietà, M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 358; ancora, A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 131, per il quale «certo che in quello condominiale come in pochi altri ambienti sociali, la proprietà e gli altri diritti sull'abitazione generano rapporti intersoggettivi».

<sup>137</sup> Così A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 165.

In un contesto sì delineato, si assiste all'idea di superamento dell'egoismo proprietario, tipico della visione ottocentesca dell'istituto, fino a lambire nuove forme di dominio pluralistico. Di conseguenza, il contratto viene sganciato dalla prospettiva eminentemente circolatoria e viene invece funzionalizzato al godimento delle risorse, con la particolarità che rispetto a un certo bene e alla relativa gestione esistono una pluralità di soggetti<sup>138</sup>. Tale linea di tendenza non porta certamente a trascurare le posizioni dei singoli, bensì a valorizzare il ruolo del "gruppo"<sup>139</sup>.

Paradigmatico è, appunto, il concetto di complesso residenziale; più precisamente, l'emersione dei fenomeni del supercondominio e della multiproprietà<sup>140</sup>. L'importanza attribuita dal singolo ai servizi della struttura (tra i quali spiccano impianti sportivi, piscine, parcheggi) riduce sempre di più l'insieme dei poteri che tradizionalmente fanno capo al proprietario, prestando il fianco a forme di appartenenza diversa, oggetto di preventiva e minuziosa regolamentazione, dove anche la centralità dell'alloggio sembra perdere terreno rispetto alla fruizione del complesso di elementi comuni esistente<sup>141</sup>.

Restano sicuramente mere tentazioni, tutt'al più suggestive, quelle di rifuggire dalla proprietà e dalle vetuste categorie ordinanti, enfatizzando la dematerializzazione dell'economia, rivolgendosi quest'ultima non tanto ai beni quanto invece ai servizi, cosicché i diritti reali debbono cedere il passo alle situazioni soggettive di credito<sup>142</sup>. Al contrario, è significativo notare come l'evoluzione del mercato e soprattutto degli interessi della società attuale hanno portato a superare la rigida e netta dicotomia codicistica tra proprietà e contratto, almeno per le forme di appartenenza di stampo collettivistico<sup>143</sup>.

---

<sup>138</sup> A. NERVI, *Beni comuni e ruolo del contratto*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 190.

<sup>139</sup> A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 231.

<sup>140</sup> M. BASILE, *I complessi residenziali*, cit., p. 37.

<sup>141</sup> U. MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv.*, sez. civ., XI, Torino, 1994, p. 503. Si noti che l'aver utilizzato, nella Direttiva n. 2008/122/UE, la generica espressione "multiproprietà", quest'ultima va intesa alla stregua di tutti i fenomeni di multigodimento turnario di un alloggio, a prescindere dalla natura reale o personale del diritto sotteso al contratto costitutivo, proprio a causa del profilo centrale assunto dai servizi.

<sup>142</sup> G. ALPA, *Diritto privato europeo*, cit., p. 282.

<sup>143</sup> Rileva U. MATTEI, *Proprietà*, cit., p. 1121 ss., che la distinzione fra beni e servizi mostra un livello di formalismo inadatto a comprendere la complessità dei nuovi fenomeni che man mano si mostrano nella realtà giuridica odierna; in particolare, il capitalismo odierno è caratterizzato da un processo «apparentemente inarrestabile» di espansione delle forme di appropriazione dei beni, in modo da

L'analisi della regolamentazione pattizia in relazione al regime dominicale si dimostra, da ultimo, essenziale per la nascita e per il funzionamento di fenomeni immobiliari "ibridi" come, appunto, il *condhotel*. Lo scopo perseguito dall'acquirente e l'attività che il venditore intende realizzare si legano inscindibilmente nell'organizzazione proprietaria, per come scolpita dallo strumento contrattuale: ecco come, pur tenendo distinte struttura e funzione, l'una accede all'altra, e viceversa<sup>144</sup>. A discapito della tradizione, ove il procedimento di formazione dei beni si colloca in una fase antecedente rispetto a quella relativa alla circolazione, qui il bene non precede il contratto, ma sorge *nel e con* il contratto<sup>145</sup>.

Va da sé che, almeno nella pianificazione di assetti sempre più sofisticati, non risulta nemmeno auspicabile il ricorso a una negoziazione individuale delle clausole contenute nei testi regolamentari. Il vero problema si rinviene allora nelle evidenti disparità che si creano tra venditori e acquirenti, frutto di una asimmetria contrattuale conclamata, laddove è il regime delle tutele previste per il soggetto debole che deve essere vagliato ai fini di salvaguardare adeguatamente gli interessi meritevoli di tutela in un settore particolarmente importante, com'è quello del turismo residenziale.

Prescindendo da una disamina prevalentemente indirizzata alla dimensione reale, immune da ogni condizionamento quanto alle persone che acquistano un immobile, occorre domandarsi se, nella dimensione "plurale" così tratteggiata della proprietà, sia possibile individuare, allo stato, taluni meccanismi di protezione per i singoli compratori in relazione all'assetto negoziale complessivo, inserendo detta prospettiva micro-economica nel contesto più alto dello sviluppo del mercato e della persona.

---

«garantire giuridicamente lo sfruttamento economico di tutte le utilità che progressivamente diventano appropriabili» (p. 1124).

<sup>144</sup> Vedi J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles*, cit.

<sup>145</sup> Così N. LIPARI, *Le categorie del diritto civile*, cit., p. 125, secondo il quale la determinazione del bene è sempre più spesso affidata ad un'attività di tipo negoziale. V. anche A. JANNARELLI, *Profili generali*, cit., p. 307, per il quale il processo di formazione dei valori attinenti al bene si rinviene non prima dell'attività negoziale, ma all'interno della medesima: così facendo, il valore di scambio si pone su un piano diverso ed autonomo rispetto al valore d'uso.



## 5. *Contratto, mercato e persona*

Non si può «ridurre il diritto a mera tecnica di organizzazione sociale, misconoscendone la funzione di realizzare storicamente un sistema di valori distinto e sovraordinato ai valori puramente economici»<sup>146</sup>. L'ordinamento giuridico funziona sempre ritraducendo nei termini suoi propri la complessità del reale, in generale, e la realtà socio-economica, in particolare<sup>147</sup>.

Occorre allora prestare attenzione nel contrapporre la florida espansione del mondo sociale e la rigida formalità dell'universo giuridico. Viceversa, al pari di quanto visto sopra in merito alla proprietà, va sottolineato come anche il contratto subisce, anzi recepisce, di continuo, i grandi mutamenti della società e dell'economia.

Si è già detto che l'attuale modo di prospettarsi del mercato, caratterizzato da una produzione ed una contrattazione di massa, evoca un superamento della tradizionale uguaglianza formale dei contraenti: l'esempio eclatante è, appunto, il rapporto di consumo<sup>148</sup>. È da tempo in atto, infatti, un profondo mutamento della concezione di negozio giuridico quale espressione del (dogma del) la libera espressione del volere delle parti. Anzi, l'esito cui è pervenuta l'ideologia liberista è finanche "paradossale"<sup>149</sup>: la libertà contrattuale dà luogo, in concreto, ad una disparità (fisiologica) tra le parti, la quale dev'essere, nell'ottica di tutela dell'autodeterminazione, riequilibrata, al netto del rischio di violare proprio la piena esplicazione della volontà<sup>150</sup>.

La matrice del diritto europeo, in particolare, è tipicamente ordo-liberale, laddove il potere pubblico non può esimersi dalla creazione dell'irtiano "ordine giuridico del

---

<sup>146</sup> L. MENGONI, *Forma giuridica e materia economica*, in *Diritti e valori*, Bologna, 1985, p. 158. V. anche T. ASCARELLI, *Funzioni economiche e istituti giuridici nella tecnica dell'interpretazione*, in *Saggi giuridici*, Milano, 1949. Ancora, per una prospettiva antropologica del consumerismo, E. M. LEO, *Forma giuridica e materia economica. Saggi*, Milano, 1994.

<sup>147</sup> P. BARCELLONA, *Diritto privato e società moderna*, Napoli, 1996, p. 229.

<sup>148</sup> L. MEZZASOMA, *Il consumatore*, cit., p. 13.

<sup>149</sup> Efficacemente P. BARCELLONA – C. CAMARDI, *Le istituzioni del diritto privato contemporaneo*, Napoli, 2002, p. 267-268.

<sup>150</sup> Sottolinea S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 154, che la compressione dell'autonomia privata, attuata mediante l'utilizzo delle norme imperative, è funzionale alla creazione di una maggiore consapevolezza del consumatore e si candida, *per paradosso*, a momento di esaltazione piuttosto che di mortificazione dell'autonomia privata (corsivo aggiunto). V. anche R. SENIGAGLIA, *Decentramento legislativo, moltiplicazione dei codici e differenziazione sistemica*, in *Eur. dir. priv.*, 2006, p. 137 ss.

mercato”, ancorché il modello perseguito si fondi, all’opposto, sul pieno riconoscimento della libertà economica individuale<sup>151</sup>. E nel rapporto dialettico esistente tra libertà e autorità, oggi certamente prevale la seconda<sup>152</sup>: in fin dei conti, il legame tra Stato e mercato non deve essere inteso come se il primo fosse meramente strumentale al secondo.

Senonché l’utilizzo di espressioni come la “morte del contratto”, ovvero altre che ne enfatizzano il declino, debbono essere piuttosto ripensate, al fine di mettere in evidenza gli aspetti nuovi o evolutivi<sup>153</sup>. D’altra parte, una società costruita sul riconoscimento dell’autonomia privata e sulla libertà contrattuale, facente capo agli individui, può funzionare solo se inserita in una cornice di regole “forti” di tutela dell’ordine concorrenziale e pluralistico<sup>154</sup>. La disciplina consumeristica, dopotutto, non può considerarsi esclusivamente protettiva di una certa categoria di soggetti, bensì ridefinisce le regole del gioco competitivo<sup>155</sup>.

Comunque sia, nelle politiche di intervento europee, anche grazie ai preziosi arricchimenti testuali dal sapore squisitamente costituzionale, oggi la dimensione e il carattere “personale” del consumatore non possono non produrre ripercussioni nell’interpretazione e nell’applicazione concreta delle norme<sup>156</sup>. Non si può legittimamente negare, infatti, come la cifra economica dell’Unione europea sia andata

---

<sup>151</sup> Nel senso che l’art. 41 Cost. sarebbe incompatibile con l’economia di mercato propria dell’Unione v. N. IRTI, *L’ordine giuridico del mercato*, cit., p. 20; nel senso invece di interpretazione evolutiva della libertà di iniziativa economica privata, in quanto compatibile con il regime di libera concorrenza, v. L. MENGONI, *Autonomia privata*, cit., 3 ss. Diffusamente, sul punto, A. SOMMA, *Il diritto privato liberista. A proposito di un recente contributo in tema di autonomia contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2001, p. 263 ss.

<sup>152</sup> G. ALPA, *Il contratto in generale*, cit., p. 218 ss.

<sup>153</sup> G. D’AMICO, *La compravendita*, cit., p. 7. Viceversa, pessimistica è la visione di G. GILMORE, *The Death of The Contract*, trad. it. a cura di A. Fusaro, Milano, 1988.

<sup>154</sup> P. SIRENA, *Diritto privato e diritto pubblico in una società basata sulle libertà individuali*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, p. 110 ss., secondo il quale il diritto privato europeo rappresenta lo strumento necessario affinché le libertà individuali possano venire esercitate anche al di là dei confini statali.

<sup>155</sup> P. BARCELLONA – C. CAMARDI, *Le istituzioni*, cit., p. 284.

<sup>156</sup> Specialmente nel perdurare della crisi economico-finanziaria, l’obiettivo di implementare una concorrenza effettiva, ricercato dal legislatore, deve fare i conti non solo con il rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali della persona, ma anche con il perseguimento di più elevate ricadute a livello macroeconomico di quanto influenzato dalle *policies* sottese ai provvedimenti normativi: in argomento, E. NAVARRETTA, *Presentazione dell’incontro*, in *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, a cura di G. Alpa e E. Navarretta, Milano, 2015, p. 7, per la quale occorre cercare misure che prevengano e gestiscano la crisi; serve elaborare strumenti per chi negozia in tempo di crisi o risulta vittima degli effetti catastrofici di essa; bisogna considerare politiche sociali e di tutela della persona pure all’interno dell’economia di mercato.

di pari passo con un'enorme apertura verso la frontiera dei principi fondamentali, in particolar modo focalizzati sulla centralità della persona all'interno del mercato<sup>157</sup>: il compimento dell'atto di consumo da parte del singolo, alla fine, rappresenta un momento intimo di realizzazione dei valori preminenti dell'individuo.

Il punto fondamentale è chiedersi se sussiste davvero un nesso inscindibile tra libertà di iniziativa economica e valori personalistici e solidaristici<sup>158</sup>. In pratica, se il mercato rappresenta uno strumento che consente di realizzare non soltanto utilità economiche strettamente intese. Secondo un certo orientamento, l'indifferenza soggettiva delle parti contrattuali, se completata, non porterebbe altro che a una «obliterazione della persona»<sup>159</sup>: bisognerebbe perciò tener conto delle specifiche e diverse qualità del soggetto, in un'epoca, come quella odierna, di omologazione delle relazioni commerciali. Protagonista di ogni rapporto è, e resta, l'uomo, giacché la condizione di consumatore o di imprenditore rappresenta soltanto un aspetto della persona<sup>160</sup>.

L'autonomia privata non finisce col perdere la propria identità lambendo profili attinenti alla persona, bensì consolida diverse assiologie nell'ottica non solo dell'efficienza del mercato, ma anche sul piano dei valori<sup>161</sup>. Sicché nella prospettiva del contenuto contrattuale si riflette senz'altro la volontà delle parti, circa gli interessi perseguiti, ma altresì delle finalità di ordine generale, non riconducibili per forza di cose al corretto funzionamento del mercato<sup>162</sup>.

---

<sup>157</sup> Cfr. A. GENTILI, *Contratti del consumatore*, cit., p. 1497, per il quale all'originario disegno della politica economica dell'efficienza si va progressivamente sviluppando pure una politica della giustizia.

<sup>158</sup> In senso affermativo, P. PERLINGIERI, *Le insidie del nichilismo giuridico. Le ragioni del mercato e le ragioni del diritto*, in *Rass. dir. civ.*, 2005, p. 3.

<sup>159</sup> Così C. MAZZÙ, *Il diritto civile all'alba del terzo millennio*, II, *Diritti reali-Pubblicità immobiliare*, Torino, 2011, p. 118.

<sup>160</sup> P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-comunitario delle fonti*, II, 3ª ed., Napoli, 2006, p. 510, nota 167.

<sup>161</sup> Cfr. R. TOMMASINI, *Autonomia privata*, cit., p. 4.

<sup>162</sup> È questa la chiave di lettura di S. RODOTÀ, *Le fonti di integrazione*, cit., V ss. V. anche le conclusioni a cui perviene F. MACARIO, *L'autonomia privata*, cit., p. 198, secondo cui «nel momento della contrapposizione tra interessi di natura patrimoniale, in astratto consacrati nel contratto, e quelli non patrimoniali, che inevitabilmente tendono a sfuggire, non soltanto alla regolamentazione pattizia, ma anche agli stessi paradigmi del mercato e dell'efficienza, si potrà verificare, in concreto, se il giurista di oggi, a qualsiasi livello e quindi anche il giudice, sia capace di valorizzare il ricco lascito di quell'esperienza [degli anni Settanta del diritto privato]».

Un esempio è quello della regolamentazione delle nuove e complesse situazioni immobiliari di stampo turistico.

La valorizzazione della persona e della solidarietà, all'interno di logiche mercantilistiche, ha fatto emergere strumenti diversi anche relativamente all'acquisizione dei beni, i quali orientano le recenti tendenze della circolazione di diritti attinenti agli immobili: il *trend* attuale, specie del diritto europeo, è quello favorire l'accesso all'utilizzo del bene, attraverso meccanismi contrattuali di assegnazione materiale del godimento, variamente combinata causalmente e cronologicamente con l'attribuzione formale della titolarità della proprietà. Da tempo, infatti, è rinvenibile, all'interno dell'economia capitalista, una frattura tra proprietà formale e potere di controllo dei beni<sup>163</sup>. Di qui, ampi problemi di ricostruzione e qualificazione dell'assetto di interessi voluto, in concreto, dalle parti<sup>164</sup>.

Stando a una suggestiva chiave di lettura, il possesso e la titolarità del bene sarebbero addirittura stati progressivamente sostituiti dall'idea di accesso e così anche il meccanismo contrattuale per eccellenza, la vendita, sembrerebbe aver assunto una diversa configurazione, non più incardinata al profilo meramente circolatorio<sup>165</sup>. Alcuni parlano – seppur in un contesto diverso da quello dei diritti reali – di «capitalismo cognitivo», nel senso che nell'era post-fordista assume massima importanza la produzione (qualitativa) di servizi, mentre il progressivo ruolo assunto dalla finanza all'interno dell'economia globale ha messo in secondo piano la produzione (quantitativa) di merci<sup>166</sup>. Il rimando da ultimo espletato non è ultroneo: in ciò ben si traduce il mutamento della concezione delle imprese oggi, sempre più spesso interessate a instaurare una relazione duratura con il proprio cliente<sup>167</sup>.

---

<sup>163</sup> Magistralmente, P. RESCIGNO, *Proprietà (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXXVII, Milano, 1988, p. 257.

<sup>164</sup> In questo senso, F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 22 e, *amplius*, p. 274.

<sup>165</sup> Il rimando è a J. RIFKIN, *L'era dell'accesso. La rivoluzione della new economy*, trad. it. di P. Canton, Milano, 2000, p. 9: «mentre i beni durevoli di basso prezzo continueranno ad essere scambiati sul mercato, i beni più costosi, come le automobili e le abitazioni, rimarranno sempre più spesso di proprietà di un fornitore, che ne consentirà l'uso temporaneo ai clienti attraverso accordi di breve locazione, di affitto o di altre forme di servizio». V. anche F. GRITTI, *L'era dell'accesso. A proposito di multiproprietà, diritti reali e nuove frontiere...*, in *Giur. merito*, 2001, p. 204.

<sup>166</sup> In argomento, C. VERCELLONE, (a cura di), *Capitalismo cognitivo. Conoscenza e finanza nell'epoca postfordista*, Roma, 2006.

<sup>167</sup> Cfr. J. RIFKIN, *L'era dell'accesso*, cit., p. 125.

Il medesimo discorso lo si può estendere anche ai grandi complessi immobiliari, caratterizzati da servizi sempre più a misura d'uomo, ove l'acquisto dell'abitazione non esaurisce l'operazione contrattuale, ma alla disponibilità dell'alloggio si affianca un rapporto stabile con il soggetto deputato alla gestione, organizzazione e amministrazione della collettività residenziale<sup>168</sup>. In pratica, e per esemplificare, l'estrema varietà dell'assetto contrattuale, nel quale l'aspetto relazionale trova la sua culla, nella formula del *condhotel* assume una duplice valenza: il titolo costituisce cioè non solo la chiave d'acquisto, ma anche il *passpartout* per i rapporti successivi e prevalentemente correlati alla prosecuzione dell'esercizio alberghiero<sup>169</sup>.

Alla luce di quanto appena detto, la forzosa riconduzione al tipo contrattuale delle nuove prassi negoziali collegate al mercato delle seconde abitazioni non può essere considerata un'appagante soluzione, a meno di non volere chiudere gli occhi dinanzi ai veri problemi che concretamente possono venire in essere. Al contrario, bisogna tenere in considerazione il ruolo preminente assunto dal soggetto che acquista, persona e consumatore all'un tempo, collocato in posizione significativamente deteriore rispetto alla controparte contrattuale, un'impresa vera e propria. Di qui, lo sforzo di adattare la realtà al diritto e non procedere mai viceversa.

Pur dovendosi limitare a una ricognizione sommaria di un problema di sconcertante attualità, la pluralità di fonti normative e la dimensione maggiormente orientata non al diritto scritto, ma ai valori della società attuale, ravvivano un dibattito che altrimenti potrebbe dirsi perduto nelle trame oscure dei testi legislativi. Scavando però al di sotto della superficie, si scorge che l'individuazione della disciplina applicabile ai nuovi fenomeni non può essere trattenuta nella sottile membrana del testo di legge, seppur questo rappresenta sempre un comodo punto di partenza per l'operatore giuridico. La temperie statalista degli ultimi due secoli ha semplicemente occultato tale dato, volgendo l'attenzione prevalentemente al diritto ufficiale<sup>170</sup>. In sostanza, non si deve

---

<sup>168</sup> È proprio il settore abitativo, seppur in una diversa accezione e in relazione alla locazione di immobili urbani, che ha confermato il passaggio da un modello di contratto alla figura del rapporto, grazie all'intrecciarsi delle diverse fonti di disciplina: v. F. PADOVINI, *Locazione ad uso abitativo e diritti fondamentali*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, II, p. 197.

<sup>169</sup> Cfr. G. TEUBNER, *La cultura del diritto nell'epoca della globalizzazione. L'emergere delle costituzioni civili*, trad. it. di R. Prandini, Roma, 2005, p. 158, secondo il quale l'autonomia privata è in grado di far originare veri e propri processi costituzionali.

<sup>170</sup> M. BUSSANI, *Il diritto dell'occidente. Geopolitica delle regole globali*, Torino, 2010, p. 27.

considerare il dato scritto come se fosse un confortevole approdo, per timore di reimmettersi in navigazione, per paura di chissà quali mostri o *procellae* marine, o ancora scorrerie piratesche.

D'altro canto, il legislatore non ricorre sempre a precise definizioni e certamente non tutti i vocaboli, come non tutti i concetti, sono né possono essere definiti dalle norme<sup>171</sup>. Per quanto possa sembrare apparentemente un corretto modo di procedere, l'interprete non può cercare di inquadrare i nuovi fenomeni attraverso l'utilizzo delle categorie tradizionali, a volte cadendo anche in semplicistiche banalizzazioni o a meno evidenti forzature dogmatiche. Se invece il diritto viene assunto e valutato all'esito della necessaria integrazione tra le fonti ciò implica una modalità di svolgimento del processo interpretativo, ove l'apparato categoriale, benché presupposto, non risulta aprioristico<sup>172</sup>.

Emergono però sempre più spesso tendenze tipizzanti, sia da parte della giurisprudenza, sia da parte del legislatore (benché, solitamente, a posteriori). Ma la disciplina del tipo non va ad esaurire il perseguimento degli interessi, come riprodotti nel contenuto del contratto, mediante la regolamentazione dello scopo avuto di mira dalle parti. L'agire dei privati, infatti, non si riduce a uno e un solo tipo contrattuale (legale o sociale che sia), ma sempre più spesso ne trascende, andando a toccare i più disparati aspetti di plurimi disegni negoziali<sup>173</sup>. Da alcuni promana finanche l'esigenza di fare riferimento a una nuova categoria, quella dell'operazione economica<sup>174</sup>. La

---

<sup>171</sup> A. GENTILI, *L'interpretazione giuridica: il contributo della dottrina*, in *La metafora delle fonti e il diritto privato europeo*, a cura di E. Navarretta, Torino, 2015, p. 180.

<sup>172</sup> N. LIPARI, *Categorie civilistiche*, cit., p. 143, secondo il quale anche una simmetrica utilizzazione di categorie concettuali non costituisce il semplice prodotto dell'intento uniformatore del legislatore europeo. V. anche A. GENTILI, *I concetti*, cit., p. 779, laddove si afferma che lo stesso diritto privato europeo presuppone e postula i concetti tradizionali, ancorché l'opera di riconcettualizzazione, da parte della scienza giuridica, si rivela impossibile, in quanto l'incoerenza e l'alterità culturale di molti apporti precludono la sintesi del vecchio con il nuovo. La proposta dell'A., al fine di recuperare la tradizione ma di razionalizzarla attraverso l'apporto dell'innovazione, è quella di fondare i concetti sul nucleo duro del linguaggio ordinario: «il legislatore è onnipotente ma il vocabolario di più» (p. 781).

<sup>173</sup> *Ex multis*, G.B. FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1965; G. DE NOVA, *Il tipo contrattuale*, Padova, 1974; M. COSTANZA, *Il contratto atipico*, Milano, 1981; G. SICCHIERO, *Il contratto con causa mista*, Padova, 1995; C. SCOGNAMIGLIO, *Problemi della causa e del tipo*, in *Trattato del contratto*, diretto da V. Roppo, II, *Regolamento*, a cura di G. Vettori, Milano, 2006, p. 101 ss.

<sup>174</sup> Ampiamente, E. GABRIELLI, *Il contratto e l'operazione economica*, in *Riv. dir. civ.*, 2003, I, p. 93 ss.; Id., *L'operazione economica nella teoria del contratto*, in *Riv. dir. trim. dir. proc. civ.*, 2009, p. 905 ss., ma v. anche A. LUMINOSO, *La vendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo

normativa europea, dopotutto, fa sovente riferimento non tanto a singoli ed autonomi modelli legali, legati alla struttura dell'atto, bensì ad alcune regole speciali che trovano applicazione nelle operazioni commerciali normativamente descritte, più aderenti al settore del mercato considerato e al regolamento degli interessi in esso radicato.

Come si fa nel linguaggio giuridico definendo le parole secondo significati convenzionali, la tipizzazione contrattuale ed il ruolo assunto oggi dalla causa in concreto sono semplicemente (alternativi) strumenti di analisi che consentono di restituire un contesto al testo contrattuale, in modo tale da rendere intellegibile una manifestazione di consenso e circoscriverne, secondo indici obiettivi, le implicazioni giuridiche<sup>175</sup>.

Attraverso il prisma del *condhotel*, si cercherà di verificare la tenuta attuale di una tra le categorie giuridiche più importanti, il contratto, qualora venga imbevuto di "storicità" ovvero impregnato degli interessi (anche non patrimoniali) dei soggetti che vi ruotano attorno<sup>176</sup>. La particolare rilevanza impressa all'oggetto e le relative esigenze che l'immobile è deputato a soddisfare, costituiscono, appunto, il punto focale della presente riflessione.

Del resto, si è efficacemente osservato come la proprietà e la volontà, un tempo, modellavano le sembianze degli atti di alienazione immobiliare sulla natura dei beni e dei diritti trasferiti, mentre nella realtà odierna il centro del sistema è rappresentato dal tipo di interesse coinvolto, il quale si orienta verso nuovi modelli di organizzazione e statuti giuridici diversi<sup>177</sup>. La tensione che si realizza tra la costruzione di un diritto soggettivo incentrato sulla persona, a fini eminentemente garantistici e la realtà più

---

e L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, Milano, 2014, p. 71, secondo il quale la funzione del contratto va determinata avuto riguardo agli interessi che le parti hanno in concreto inteso realizzare: «la qualificazione del negozio deve muovere dalla funzione concreta della fattispecie e dalla individuazione del significato pratico economico dell'operazione di scambio considerata nel suo insieme».

<sup>175</sup> A. NICOLUSSI, *I consumatori*, cit., p. 437. Dello stesso avviso F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 233, per il quale «(...) la tipizzazione accelera il mercato in quanto agevola la contrattazione e riduce il contezioso; ma la multiformità e l'imprevedibilità della realtà economica sono maggiormente espresse dalla valorizzazione della causa concreta».

<sup>176</sup> Lucidamente F. PADOVINI, *Locazione ad uso abitativo*, cit., p. 200, fa notare come il futuro del diritto all'abitazione si giocherà proprio nello spostamento della visuale dal bene e dagli interessi proprietari alla persona e alla tutela dei diritti fondamentali dell'uomo.

<sup>177</sup> F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 37, ove si rammenta l'esigenza di una valutazione giuridica storicizzata della circolazione della ricchezza immobiliare.

spiccatamente sociale della proprietà che, al contrario, tende a limitarne l'esercizio, ma proprio in funzione della tutela stessa della persona, si concilia nell'incessante progredire della scienza, della tecnica e della storia in generale, considerata in tutti i suoi aspetti (sociali, culturali, politici, economici, etc.). Il quadro complessivo che ne discende è sì unitario, ma non necessariamente individualista<sup>178</sup>.

Sembra allora più opportuno, nell'ambito della declinazione al plurale del fenomeno proprietario, come anche nella frammentazione della tipologia unitaria della vendita, in particolare riferimento ai beni immobili, focalizzare l'attenzione sulle tutele delle quali si può avvalere il soggetto qualificabile come consumatore nell'ambito di una regolamentazione la quale solo in un'irenica visione può esprimere una certa simmetria di potere negoziale<sup>179</sup>. In ogni caso, l'elaborazione di efficaci rimedi in materia di giustizia contrattuale, ancorché non possa prescindere dal considerare anche la tutela della persona, non deve cadere nell'illusione di risolvere, al mero livello delle contrattazioni, questioni attinenti alla giustizia sociale<sup>180</sup>.

#### 6. *Contrattazione immobiliare e tutela del consumatore: un binomio possibile*

Il trasferimento di immobili si pone, come è ovvio, quale punto di intersezione tra due distinte macro-aree del sistema civilistico: da un lato, la disciplina dei beni e delle situazioni di appartenenza; dall'altro lato, la normativa contrattuale.

---

<sup>178</sup> Di questo avviso M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 886-387.

<sup>179</sup> Cfr. F. MACARIO, *La struttura del contratto di vendita immobiliare*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo e A. M. Benedetti, *Vendita e vendite*, I, Milano, 2014, p. 589 ss., ove si sottolinea l'approccio metodologico del legislatore europeo che, mosso da istanze di tutela del contraente debole, ha abbandonato la «mistica dell'unità ad ogni costo del fenomeno contrattuale» in luogo del proliferare di diversi (e nuovi) paradigmi contrattuali per seguire regole operazionali differenti tra loro, accomunate dall'intento di garantire la più efficiente e funzionale regolazione del mercato.

<sup>180</sup> Cfr. E. NAVARRETTA, *Presentazione*, cit., p. 6: «Il diritto privato dunque è chiamato anche a porre dei limiti a ciò che si può conseguire attraverso la negoziazione e attraverso la correzione del contratto, aprendo così l'ulteriore scenario sugli interventi necessari a garantire una giustizia sociale o distributiva (...)».



Certamente, in generale, la vendita immobiliare riguarda il trasferimento di un diritto reale su un bene corporale qualificato come immobile<sup>181</sup>. Il legislatore del '42 ne partorì una disciplina avendo fondamentalmente a paradigma la sola proprietà agraria e immaginando in via prevalente la circolazione di terreni<sup>182</sup>. Al giorno d'oggi, invece, nuovi contratti possono considerarsi come sviluppi della vendita o meglio «operazioni negoziali che innestano, su una 'base' costituita da atti onerosi di trasferimento di beni, una serie di elementi ulteriori che arricchiscono il profilo causale dell'operazione, impedendo di esaurirne la portata entro i confini della tradizionale *causa vendendi*»<sup>183</sup>. Del resto, è indiscutibile il ruolo rivestito dalla vendita come "prototipo" dell'intero sistema contrattuale ovvero, come affermato da un'autorevole dottrina, «una galassia in continuo movimento»<sup>184</sup>.

Ora, il trasferimento della ricchezza immobiliare – il turismo residenziale non sconta eccezioni – deve essere necessariamente declinato nella prospettiva concreta, nel singolo rapporto contrattuale del quale le parti hanno previsto, finanche minuziosamente, la produzione di effetti, nell'ambito dell'intera operazione commerciale.

Si ravvisano così sempre più spesso varianti della vendita tradizionale, disegnata dal Codice civile intorno alla figura neutra del soggetto di riferimento, mutazioni le quali talvolta toccano solamente singole clausole, altre volte incidono sull'intero accordo<sup>185</sup>. La complessità della realtà odierna, insomma, determina il sorgere di una pluralità di figure – specie sulla scorta delle indicazioni vincolanti del legislatore europeo<sup>186</sup> – a

---

<sup>181</sup> Come osserva C. M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, 2ª ed., in *Trattato di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, VII, t. 1, Torino, 1993, p. 240, l'indicazione del diritto non è necessaria, dal momento che la mancata determinazione fa presumere l'alienazione del diritto di proprietà.

<sup>182</sup> A. MUSIO, *Della vendita di cose immobili. Artt. 1537-1541*, in *Commentario al Codice civile Busnelli-Schlesinger*, Milano, 2015, p. 7.

<sup>183</sup> G. D'AMICO, *La compravendita*, cit., p. 131; v. anche, esaustivamente, A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 63 ss.

<sup>184</sup> A. LUMINOSO, *La compravendita*, cit., p. 496, il quale non manca di notare come, all'opposto ed in controtendenza rispetto alla vocazione espansiva della vendita, diversi istituti si sono distaccati dalla loro sede originaria e si sono fatti «sistemi solari autonomi» (per esempio, il contratto di *leasing* o di *franchising*).

<sup>185</sup> In proposito, F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 231.

<sup>186</sup> Sottolinea, inoltre, l'apporto fornito dalle regole di diritto internazionale privato, in particolare in riferimento alla legge applicabile ai contratti di scambio transfrontaliero, M. BASILE, *Per un diritto europeo a protezione degli acquirenti di immobili da costruire o da ristrutturare*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2017,

seconda dei casi attinenti alle diverse qualifiche soggettive delle parti o all'oggetto del contratto, alle modalità di contrattazione o alle caratteristiche degli effetti o del luogo o del tempo di esecuzione dell'accordo<sup>187</sup>.

Senz'altro su questo binario si è mossa l'Unione europea, la quale, oltretutto, si è concentrata sulle vendite mobiliari, crocevia fondamentale e punto di intersezione privilegiato tra diritto ed economia<sup>188</sup>. Al contrario, nel settore immobiliare, sembra aver lasciato poco spazio all'introduzione di regole sostanzialmente uniformi, sulla scorta dell'affermazione diffusa per la quale il dominio sulle cose è considerato lo specchio o il riflesso della sovranità statale; tanto più che nella recente Direttiva n. 2011/83/UE sui diritti dei consumatori viene riaffermata, con forza, l'esclusione dei contratti mediante i quali si realizza la creazione, l'acquisizione o il trasferimento degli immobili o di diritti immobiliari<sup>189</sup>.

Anche con riguardo alle clausole vessatorie (*rectius*: abusive), seppur l'ampio raggio di estensione del relativo ambito di applicazione renderebbe di certo sussumibili nell'alveo della disciplina le contrattazioni immobiliari, ci si è posti l'interrogativo se il modo in cui vengono prevalentemente conclusi i contratti, in particolar modo la presenza di una trattativa, possa discostare tale maniera di appropinquarsi al perfezionamento dell'accordo dal paradigma del contratto *standard*, inficiando così la possibilità di concreta esplicitazione del giudizio di abusività<sup>190</sup>.

---

Il, p. 78 ss. V. ancora G. D'AMICO, *La vendita immobiliare (un ventennio di interventi normativi)*, in *Contr.*, 2017, p. 88.

<sup>187</sup> Sul concetto di "sottotipo" o di semplice "variazione" dello schema legale, v. ampiamente A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 75; v. anche F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 3, laddove si dà atto di una progressiva frammentazione dello statuto unitario dell'autonomia contrattuale in relazione ai diversi settori del mercato (primario o terziario), alla natura dei beni oggetto di trasferimento (immobili, beni di consumo, prodotti finanziari), alla destinazione dei beni (ai fini abitativi o di impresa), al contesto ed alla commercializzazione degli stessi (operazioni individuali o di massa o tramite internet).

<sup>188</sup> Sottolinea M. BASILE, *Per un diritto europeo*, cit., p. 78: «si continua a circoscrivere l'impegno – oltre che alla fornitura di servizi – allo scambio di prodotti standardizzati e rivolti a masse di consumatori, quindi più facilmente commerciabili, come sono i beni mobili». Al riguardo, l'art. 128, co. 2°, lett. a), cod. cons., in tema di vendita dei beni di consumo, prevede specifiche tutele limitatamente ai beni mobili.

<sup>189</sup> Art. 3, co. 3°, lett. e, della Direttiva menzionata, oggi recepito dell'art. 47, co. 1°, lett. e, cod. cons. In precedenza, tale impostazione era stata confermata dalla CGUE, 25.10.2005, causa C-350/03, *Schulte c. Deutsche Bausparkasse Badenia AG*, in *Dir. tur.*, 2006, p. 376, con commento di G. TASSONI, ove peraltro si afferma che il diritto di recesso relativo ad un contratto di mutuo ipotecario non può essere esteso anche alla compravendita immobiliare, seppur in presenza di un collegamento negoziale.

<sup>190</sup> V. M. BASILE, *Per un diritto europeo*, cit., p. 80, ove si ricorda che tale ultimo modo di procedere, quando utilizzato, si limita alla contrattazione preliminare. Di diverso avviso G. D'AMICO, *La vendita immobiliare*,

Preme allora fare una precisione di non poco conto. Come visto in relazione allo sviluppo delle prassi negoziali delle quali il *condhotel* rappresenta un esempio importante, le dinamiche contrattuali concernenti beni immobili dal sapore turistico si presentano sempre più spesso nelle forme della contrattazione di massa, attraverso moduli con clausole predeterminate<sup>191</sup>. Si coglie, pertanto, in un terreno a prima vista ostile al *consumerism*, la spersonalizzazione del contratto che, presentando un contenuto rigido e predefinito elaborato unilateralmente, ripropone gli stessi antagonismi tipici del rapporto professionista-consumatore.

All'interno dell'ampio *genus* delle contrattazioni immobiliari esiste, dunque, un primo modello dove i privati negoziano le clausole, perciò le trattative si svolgono su un piano di astratta parità e le asimmetrie informative sono ridotte al minimo; qualora invece il venditore eserciti l'attività di costruire o vendere immobili professionalmente, egli farà largo uso di modelli già predisposti, riducendo così di molto la possibilità di incidere sul contenuto del contratto e avvicinando la contrattazione immobiliare alle tutele specifiche previste per la parte debole<sup>192</sup>.

Il perno attorno al quale ruotano i meccanismi oleati del diritto dei consumatori è allora nuovamente rinvenibile nella figura del contraente strutturalmente e fisiologicamente debole, il quale si relaziona con un soggetto dotato non solo di una maggiore conoscenza, ma anche di un consistente potere di mercato. L'abuso di quest'ultimo, nell'ottica elementare di riequilibrio delle forze contrattuali, dev'essere necessariamente sanzionato<sup>193</sup>.

Anche la regolazione del mercato, sempre intesa come tecnica, non può non passare attraverso l'intervento conformativo del contratto di vendita immobiliare, una volta superato il dogma assolutistico della neutralità del soggetto e della parificazione

---

cit., p. 89. È opportuno notare che, alle volte, clausole abusive contenute nei regolamenti negoziali non sono facilmente riconoscibili dall'acquirente medio.

<sup>191</sup> F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 4 ss., 25 ss. e 36 ss., per il quale il divario esistente tra le società immobiliari e gli acquirenti persone fisiche si dispiega nella sconcertante mancanza di conoscenza di questi ultimi in riferimento a ciò che intendono acquistare, nonché per l'impellenza del bisogno per cui rileva l'immobile (abitativo, personale, turistico, etc.).

<sup>192</sup> Lucidamente F. MACARIO, *La struttura del contratto*, cit., p. 594.

<sup>193</sup> Non a caso l'abusività viene spesso associata ad un eccessivo squilibrio di diritti e obblighi, un "difetto" del regolamento che trae origine dalla posizione asimmetrica delle due parti: così C. CAMARDI, *Tecniche di controllo*, cit., p. 861.

economico-sociale dei contraenti nell'ambito dell'operazione commerciale di acquisto<sup>194</sup>. Come è stato lucidamente osservato, anche in tempi in cui sembra dominare l'ideologia liberista nella circolazione dei diritti aventi ad oggetto beni immobili, è sempre richiesto l'intervento regolatore del diritto<sup>195</sup>.

Insomma, non può essere verosimilmente rimesso in discussione il fatto che pure la contrattazione immobiliare risente, allo stato attuale, della qualità dei soggetti titolari dei diritti che attengono ai beni trasferiti<sup>196</sup>.

Brevemente, si possono ricordare, a conferma della suddetta affermazione, taluni riferimenti legislativi circa la progressiva assimilazione tra la posizione dell'acquirente di immobili e quella del consumatore. A ben vedere, si tratta – contrariamente a quanto invece sarebbe opportuno trovare – di interventi scarsi, disorganici e frammentari, privi sostanzialmente di un raccordo sistematico, ma complessivamente dettati per rafforzare la posizione contrattuale della parte debole del contratto<sup>197</sup>. Vieppiù che gli interventi del legislatore si sono focalizzati sulla responsabilizzazione degli operatori commerciali che lavorano nel settore delle vendite di case per abitazione, cosicché le esigenze di protezione si incentrano prevalentemente intorno alla peculiare destinazione che l'immobile assume, specie se in proiezione di un futuro acquisto<sup>198</sup>.

---

<sup>194</sup> Di questo avviso P. SIRENA, *Tipo contrattuale*, cit., 2014, p. 99, secondo cui la disciplina della vendita immobiliare non è costituita soltanto dalle norme giuridiche applicabili all'autoregolamento di interessi negoziato tra le parti, ma ricomprende le regole di circolazione del diritto che è alienato o costituito a favore del compratore; quest'ultimo, infatti, diventa titolare dei poteri e delle facoltà che costituiscono il contenuto di tale diritto e lo acquista secondo le regole che sono previste per la sua circolazione.

<sup>195</sup> M. BASILE, *Per un diritto europeo*, cit., p. 78; ma cfr. le considerazioni del Consiglio di Stato sul decreto di attuazione del *condhotel* (reperibili all'indirizzo <https://www.giustizia-amministrativa.it/cdsintra/cdsintra/AmministrazionePortale/DocumentViewer/index.html?ddocname=Y7634735M6JWTCQET4DE5XYKLA&q=>), laddove si afferma chiaramente come lo strumento convenzionale risulti quello naturalmente più adatto a regolarne i diversi aspetti inter-relazionali (e un intervento in tema di contratti esorbiti la delega fornita dal legislatore con il d.l. n. 133/2014).

<sup>196</sup> Così F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 17.

<sup>197</sup> Per una sintetica carrellata delle novità più significative avvenute negli ultimi vent'anni in tema di vendita immobiliare v. G. D'AMICO, *La vendita immobiliare*, cit., p. 87.

<sup>198</sup> Più precisamente, gli interventi legislativi possono essere raggruppati in relazione alle specifiche finalità avute di mira, alla natura dei beni oggetto di contrattazione e ai soggetti tutelati: così A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 808. Sempre L'A. citato: «Sotto il profilo degli scopi perseguiti, i provvedimenti in parola possono essere classificati a seconda che si tratti di misure volte a favorire il finanziamento per l'acquisto dell'immobile, di strumenti posti a salvaguardia del diritto (già nel patrimonio dell'interessato) all'acquisto della proprietà dell'immobile o di congegni predisposti per assicurare stabilità e sicurezza dell'acquisto (già effettuato). Dal punto di vista dei beni oggetto delle normative in discorso, possono distinguersi quelli a tutela dell'acquisto di immobili in genere, quelli a presidio di immobili ad uso abitativo e quelli a

Qualora si decida di addentrarsi passando per l'inusuale percorso appena sommariamente tracciato, si converrà sul fatto che i primi segnali di intervento possono rinvenirsi nei provvedimenti, frutto del legislatore europeo, relativi all'acquisto di diritti di godimento a tempo parziale su beni immobili, comunemente noti anche con il lemma caratteristico di "multiproprietà" (dapprima con la Direttiva n. 1994/47/CE, in seguito con la Direttiva n. 2008/122/CE). Lo scopo ivi perseguito, sostanzialmente, è stato quello di approntare una serie di meccanismi rimediali per gli acquirenti di specifici immobili in contrattazioni asimmetriche e poco trasparenti, dove il trasferimento del diritto ma in generale il godimento dell'abitazione non esauriscono la portata del contratto, data l'importanza non trascurabile assunta dai servizi.

Uno sviluppo significativo dell'esistenza di un *trend* normativo inserito nei cardini della protezione del contraente debole in materia immobiliare – seppur di origine squisitamente nazionale<sup>199</sup> – deve rinvenirsi nella tutela dell'acquirente di immobili da costruire. Si allude, ovviamente, alla disciplina introdotta con il d.lgs. 20.6.2005, n. 122. Dalla disparità del potere di incidere sull'assetto dell'accordo, come pure dal bene oggetto della contrattazione, in quanto teleologicamente orientato a soddisfare esigenze abitative, pare evincersi un ulteriore sintomo o meglio un'altra manifestazione della tendenza ad accostare la tematica del contraente debole alla circolazione della ricchezza immobiliare<sup>200</sup>.

Ancorché non incidente con i profili strettamente attinenti al diritto dominicale, non va di certo tralasciata la recente Direttiva n. 17/2014/UE, relativa ai contratti di credito ai consumatori per l'acquisto, la costruzione o il rinnovamento di immobili destinati a fini residenziali, alla quale è stata data attuazione nel nostro ordinamento attraverso il

---

protezione dell'acquisto di immobili destinati a "prima casa" (o abitazione principale) e quelli, infine, a difesa dell'acquisto di case per vacanze. Riguardo ai soggetti beneficiari, possono raggrupparsi, da un lato, le norme a favore di qualsiasi tipo di soggetto acquirente (sia esso una persona fisica o un ente collettivo, un consumatore o un professionista), e, dall'altro, le norme dettate a beneficio unicamente di acquirenti-consumatori e/o, secondo i casi, di acquirenti-persone fisiche».

<sup>199</sup> Si può ancora rammentare la novella, operata dal D.L. 28.2.1997, n. 30, in tema di trascrivibilità del contratto preliminare avente ad oggetto un bene immobile, intervento che si è concretato con l'introduzione dell'art. 2645-*bis* cod. civ.

<sup>200</sup> A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 803-804 non manca di osservare che la tutela dell'acquirente avrebbe potuto essere di qualità più elevata e l'area degli acquisti protetti più estesa. In generale, secondo l'A., si tratterebbe di un'occasione mancata per introdurre una normativa di carattere generale sulla contrattazione immobiliare.

d.lgs. n. 72/2016, che ha provveduto a novellare il Testo Unico Bancario<sup>201</sup>. Anche qui un soggetto si trova in una posizione di asimmetria nei confronti della controparte contrattuale, ancorché quest'ultima non sia rappresentata da chi aliena il bene, bensì semplicemente dall'istituto di credito<sup>202</sup>. Ma la disciplina comune in tema di mutui ipotecari non può allora non influenzare l'assetto attuale delle vendite aventi ad oggetto beni immobili.

Alla luce delle predette considerazioni, non si conviene con chi perviene alla constatazione che la proprietà immobiliare resta *tout court* ai margini del diritto privato europeo, il quale sembra addirittura concepirla come un intralcio a iniziative suscettibili di favorirne la circolazione<sup>203</sup>. Vieppiù che la territorialità assunta dall'elaborazione dei distinti statuti proprietari non può prevalere sui diritti fondamentali della persona, specialmente in periodi di forte stagnazione economica<sup>204</sup>.

### 7. *Le inedite operazioni economiche al tempo della crisi*

Qualsivoglia analisi legata ai rapporti esistenti tra contrattazione immobiliare e tutela degli acquirenti-consumatori non può prescindere dallo studio del peculiare contesto in cui nascono le nuove prassi negoziali delle quali il *condhotel* rappresenta un esempio recente: il riferimento non può che intendersi fatto alla crisi finanziaria prima, economica poi. L'attuale fase di recessione – iniziata nel lontano 2008 e ad oggi per ampi

---

<sup>201</sup> È bene notare che la disciplina già prevista per il credito al consumo escludeva espressamente, dal proprio ambito applicativo, i finanziamenti erogati per l'acquisto di beni immobili (art. 122, co. 1°, lett. b, T.U.B.).

<sup>202</sup> Come osserva G. D'AMICO, *La vendita immobiliare*, cit., p. 96, si tratta di un soggetto quasi sempre presente, in quanto finanziatore dell'operazione d'acquisto. Stando a F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 4, l'acquirente di un immobile sconta una doppia debolezza: verso il venditore-costruttore al momento della conclusione del contratto, e nei riguardi dell'istituto di credito in forza del mutuo finalizzato all'acquisto del bene. Diversamente, F. MACARIO, *La struttura del contratto*, cit., p. 592, il quale individua i due motivi di debolezza nella complessità dell'operazione negoziale (vendita e mutuo) e nella specificità degli interessi di cui l'acquirente è portatore, i quali si stagliano sullo sfondo di uno sforzo economico consistente.

<sup>203</sup> Così M. BASILE, *Per un diritto europeo*, cit., p. 81.

<sup>204</sup> F. PADOVINI, *Locazione ad uso abitativo*, cit., p. 200.

frangenti non ancora superata – si manifesta con una certa intensità nell’ambito del mercato dei beni immobili<sup>205</sup>.

In breve, la stagnazione ha riguardato e continua a toccare non solo le stime e il valore degli immobili, ma anche il numero delle operazioni commerciali, le quali hanno subito un calo vistoso. La recessione ha, infatti, influito sul mercato delle negoziazioni immobiliari a causa dell’assenza della liquidità necessaria per l’acquisto di una casa, come pure si è vista una carenza di incentivi fiscali e finanziamenti per la riqualificazione dei fabbricati<sup>206</sup>.

Ciò premesso, è particolarmente significativa l’affermazione diffusa secondo la quale i periodi di forte crisi economica spingono, di frequente, verso l’ideazione di operazioni negoziali inedite, nonché sollecitano l’intervento singhiozzante o rapsodico del legislatore (c.d. “legislazione della crisi”<sup>207</sup>). Non si deve, pertanto, fare riferimento esclusivamente ai nuovi prodotti normativi, ma vanno nondimeno osservate le mutate esigenze all’interno della società, ossia i bisogni concreti di coloro i quali intendono acquistare un immobile, come essi mirano, in sostanza, a soddisfare i propri interessi. In tal senso, la prospettiva è duplice, dal momento che vengono in rilievo non solo nuove operazioni economiche (successivamente “codificate” dal legislatore), ma anche modelli che variano il genotipo di riferimento, combinando diversi elementi di tipi contrattuali diversi o, più semplicemente, stravolgendone la causa, sempre nel rispetto della meritevolezza degli interessi perseguiti dalle parti.

Esemplare è il c.d. *rent to buy*, o contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, la cui disciplina si rinviene nell’art. 23 del d.l. 12.11.2014, n. 133, conv. in l. 11.11.2014, n. 164 (decreto “Sblocca-Italia”)<sup>208</sup>: il contesto di riferimento

---

<sup>205</sup> Sul punto, G. D’AMICO, *La vendita immobiliare*, cit., p. 98.

<sup>206</sup> Anzi, la tassazione ha reso sempre meno redditizio l’investimento immobiliare: v. D. POLETTI, *L’accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, in *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, a cura di G. Alpa e E. Navarretta, Milano, 2015, p. 251.

<sup>207</sup> A. LUMINOSO, *Introduzione*, in *Diritto e crisi*, a cura di A. Luminoso, Milano, 2016, p. 6, parla di “diritto della crisi” – cosa ben diversa dalla “crisi del diritto” – quando, in risposta a fenomeni di crisi extra-sistemica, si ravvisano, all’interno del sistema giuridico, l’emanazione di leggi, la formazione di plurimi orientamenti in seno alla dottrina e alla giurisprudenza, il fiorire di nuove prassi contrattuali e procedimenti amministrativi.

<sup>208</sup> Tra i contributi più significativi, si rinvia a S. MAZZAMUTO, *Il contratto di rent to buy*, in *Contr. e impr.*, 2015, p. 953; D. POLETTI, *L’accesso “graduato” alla proprietà immobiliare (ovvero sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, p. 33 ss.; M. BIANCA,

chiama alla ribalta una pluralità di distinte figure, ma lo scopo essenziale perseguito dalle parti è quello di conseguire, fin da subito, il godimento dell'immobile, dapprima secondo il modello della locazione, successivamente attraverso l'acquisto definitivo della proprietà.

È interessante notare come lo stesso decreto "Sblocca-Italia" abbia espressamente fatto menzione ad un altro strumento per rilanciare il settore immobiliare, in particolare quello relativo agli edifici aventi destinazione ricettiva: il *condhotel*, appunto. Il fine dichiarato ed esplicitato è quello di diversificare l'offerta turistica e di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti. Anche in Spagna – ove manca una regolamentazione specifica del *condhotel* a livello nazionale – lo scopo perseguito con la formula di cui in narrativa è principalmente quello di reperire fondi per finanziare un nuovo esercizio commerciale ovvero provvedere alla riqualificazione di uno già esistente, stante la difficoltà di accesso al credito<sup>209</sup>. In ciò si ravvisa quella che è stata correttamente definita "legislazione esigenziale"<sup>210</sup>.

Oggi certamente è molto in voga l'inglese, sicché i nuovi schemi negoziali vengono presentati di conseguenza (*condhotel*, *rent to buy*, *leasing*, etc.), ma non sempre in ragione della ricezione dei modelli da un altro ordinamento, oppure dalla prassi internazionale degli affari<sup>211</sup>. Qui è bene evidenziare solamente che l'inserimento di fenomeni "estranei" alla nostra tradizione deve pur sempre fare i conti, per quanto riguarda in particolare la disciplina applicabile ai c.d. "contratti nuovi", con le categorie normative del nostro ordinamento e, in generale, con l'esperienza giuridica nazionale<sup>212</sup>.

---

*La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, p. 841 ss; A. FUSARO, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in *Contr. e impr.*, 2014, p. 419.

<sup>209</sup> A. DELGADO TRUYOLS, *Los condohoteles in España*, cit., p. 162.

<sup>210</sup> C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 3.

<sup>211</sup> V. A. FUSARO, *Rent to buy*, cit., p. 421, per il quale avallare una unificazione non positivista del diritto dei contratti aprirebbe la strada alla tecno-democrazia, rispedendo indietro tutte le istanze solidaristiche che emergono incessantemente in tutti i settori dell'economia.

<sup>212</sup> G. DE NOVA, *Il contratto alieno*, 2ª ed., Torino, 2010, p. 3. Non mancano critiche in proposito al trapianto di modelli contrattuali sorti in esperienze lontane dalla nostra: S. MAZZAMUTO, *Il contratto di rent to buy*, cit., p. 953, ove si critica la scelta legislativa di codificare un siffatto tipo contrattuale, precisando che nell'ordinamento italiano era già prima ben possibile trovare risposte coerenti ai molteplici problemi della crisi del settore immobiliare e delle nuove sfide lanciate dalla globalizzazione dei mercati. Simile l'impostazione di F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 37.



Stante la disorganicità degli interventi legislativi, quanto il mito della (pretesa) completezza dell'accordo, si verifica continuamente una sorta di adattamento delle nuove prassi negoziali alla matrice comune codicistica, seppur la realtà non si mostra scevra di alcune pregnanti differenziazioni. Precisamente, vengono alla ribalta nel mondo giuridico – l'ipotesi del *condhotel* rappresenta un caso paradigmatico – variegata tipologie di trame giuridiche, le quali definiscono direttamente lo statuto dei beni, di talché appare conformata, sotto l'egida dell'autonomia dei privati, pure la natura dei diritti che vi ineriscono<sup>213</sup>. Ma anche se le operazioni di modifica dei contratti tipici non possono che corrispondere alla concretizzazione degli interessi che il mercato della circolazione immobiliare intende assicurare, non vi sono dubbi in ordine a un residuo spazio applicativo riservato al regime normativo previsto dalla legge<sup>214</sup>.

Si osservi, infine, come l'effetto principale del contratto di vendita, ossia il trasferimento del diritto, arriva finanche a perdere rilevanza davanti a prestazioni che non possono considerarsi semplicemente accessorie, in quanto rappresentano un profilo importante per la realizzazione dell'assetto di interessi programmato. Sicché la valorizzazione di prestazioni altre rispetto al mero godimento di un alloggio, di concerto alla predeterminazione del contenuto contrattuale in vista di una precisa regolamentazione dell'organizzazione del complesso immobiliare, per il migliore funzionamento di quest'ultimo, riconducono le nuove frontiere del turismo residenziale nel rapporto tra consumatore e professionista. Nulla osta quindi all'applicazione del *corpus* normativo previsto dal Codice del consumo, dandosi perciò un fenomeno di concorrenza tra disciplina del diritto dei contratti in generale, della vendita immobiliare e delle previsioni poste a presidio dei consumatori<sup>215</sup>.

---

<sup>213</sup> Cfr. F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 26, laddove osserva come il mercato immobiliare sia attraversato da due opposte traiettorie: da un lato, i crescenti limiti normativi, i quali incidono conformando l'autonomia dei privati; dall'altro lato, l'autonomia contrattuale si realizza mediante tecniche diversificate rispetto ai modelli consolidati nella tradizione codicistica. Ancora l'A. afferma: «il diritto venduto assume la veste che l'ordinamento e i privati (abilitati dall'ordinamento) hanno specificamente conformato» (p. 21).

<sup>214</sup> Lo stesso art. 10 del D.P.C.M. rubricato "Trasferimento della proprietà dell'immobile", sottolinea come l'unità abitativa avente natura residenziale, sita all'interno della struttura ricettiva, viene trasferita a titolo di vendita ovvero altro contratto avente effetti traslativi, sia esso a titolo oneroso o gratuito (che, poi, deve essere trascritto nei registri immobiliari).

<sup>215</sup> Nel senso di non alternatività della disciplina speciale v. anche F. MACARIO, *La struttura del contratto*, cit., p. 597.

Le considerazioni svolte nel presente capitolo hanno messo in luce, nell'ottica di una "modernizzazione" del diritto privato, l'attuale inadeguatezza della disciplina legale della proprietà e del contratto rispetto alle moderne necessità legate alle abitazioni<sup>216</sup>. Il tema presentato, nel contesto attuale di crisi economica, offre allora nuovi spunti riflessivi: si accentuano le asimmetrie strutturali, si affiancano le asimmetrie contingenti, dal momento che crescono esponenzialmente le possibilità di abuso.

Il più delle volte le indicazioni che gli acquirenti ricevono nella fase che precede la conclusione del contratto sono carenti, poco chiare e difettano, specie nei trasferimenti di diritti su beni immobili siti in grandi complessi residenziali, di una precisa elencazione delle spese crescenti alle quali potrebbero andare incontro col passare del tempo. Si spiega così la necessità di intervenire specialmente nel momento antecedente al perfezionamento dell'accordo: uno dei pilastri dell'intervento di matrice europea, dopotutto, si basa sulla valorizzazione della fase precontrattuale, in modo tale da instaurare un certo grado di fiducia all'interno del mercato di riferimento. D'altronde, gli acquirenti, ma anche gli stessi venditori sono interessati alla sicurezza e alla trasparenza delle operazioni negoziali poste in essere, per la stabilità che ben si conforma al mercato immobiliare e, in particolare, nel settore turistico<sup>217</sup>.

In questo senso sembra oggi orientato anche il legislatore italiano. All'art. 6 D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13, recante le condizioni di esercizio del *condhotel*, s'individuano, in maniera esplicita, un elenco di informazioni che devono essere necessariamente contenute nel contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'unità abitativa a carattere residenziale compresa nella struttura ricettiva. In particolare, viene richiesta una descrizione accurata per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali impianti comuni, nonché l'ammontare dei costi e della loro ripartizione, con indicazione delle spese obbligatorie,

---

<sup>216</sup> In ordine al fatto che manca, in Italia, una disciplina organica sulla contrattazione immobiliare, v. A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 78, il quale non manca di notare il mancato raccordo anche tra regole sulla vendita e regole di diritto urbanistico ed edilizio.

<sup>217</sup> Sottolinea questo aspetto proprio in relazione alla figura del *condhotel* P. PRADA ALVAREZ BUYLLA, *La inscripción en el registro de la propiedad de los hoteles en condominio*, in *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 337.

come quelle relative ad imposte e tasse, e delle spese amministrative e gestionali generali, la manutenzione e la riparazione delle parti comuni del *condhotel*<sup>218</sup>.

Nell'alternativa all'irradiarsi di norme imperative, la previsione degli obblighi di informazione potrebbe rappresentare un felice compromesso: «l'informazione, infatti, è necessaria e di regola sufficiente per tutelare il contraente e garantire i vantaggi del libero mercato»<sup>219</sup>. Tuttavia, gli obblighi di informazione sono pur sempre previsti da norme imperative; di talché l'informazione, da oggetto di un generico dovere comunicativo istituito dalla clausola generale di buona fede, viene formalmente tipizzata e inserita in nuove logiche fino a lambire aspetti contenutistici del contratto<sup>220</sup>.

In conclusione, attraverso l'esaltazione dell'autonomia privata volta ad escogitare la soluzione più confacente al regolamento degli interessi dedotto nel contratto, il mercato ha portato alla ribalta operazioni negoziali nelle quali si esprime il tratto caratterizzante l'incertezza giuridica odierna, ossia la complessità e la frammentarietà. Ma uno statuto giuridico minimo, applicabile a colui che compra un immobile per scopi non attinenti alla propria attività imprenditoriale o professionale, indipendentemente dalla destinazione urbanistica del bene, non è precluso, anche se a prima vista ciò che si presenta è un quadro particolarmente difficile e insuscettibile di *reductio ad unitatem*.

Del resto, da parte dell'Unione europea si sono visti interventi sul tema immobiliare, non pregiudicando di certo i regimi proprietari prescelti dagli Stati membri, attraverso l'elaborazione di normative le quali contribuiscono a facilitare la circolazione dei beni e a meglio proteggere gli acquirenti identificabili anche come consumatori<sup>221</sup>. Anzi, l'indagine della disciplina di derivazione europea già recepita si dimostra, in particolare,

---

<sup>218</sup> Da notare, nella relazione illustrativa che accompagna il decreto menzionato, che le suesposte informazioni possono essere utilmente inserite anche in regolamenti condominiali in modo tale da determinare con chiarezza i rapporti tra i proprietari delle unità residenziali all'interno della struttura alberghiera. *Contra* C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 19, per i quali le informazioni riguarderebbero le sole spese derivanti dal fatto che l'unità immobiliare a destinazione residenziale è inserita all'interno di un contesto alberghiero.

<sup>219</sup> Così S. PATTI, *Autonomia contrattuale*, cit., p. 643.

<sup>220</sup> R. SENIGAGLIA, *Accesso alle informazioni e trasparenza. Profili della conoscenza nel diritto dei contratti*, Padova, 2007, p. 70 e p. 109, ove si osserva che «l'effettività dell'accesso alla conoscenza, in definitiva, assurge ad elemento costitutivo del mercato».

<sup>221</sup> M. BASILE, *Per un diritto europeo*, cit., p. 84 e p. 96, ove si afferma che il bene immobile, nonostante il suo carattere e le particolarità giuridiche che lo contraddistinguono, è comunque immerso nel Mercato Unico e nei principi che governano quest'ultimo.

funzionale per descrivere il *trend* menzionato, in quanto modello di riferimento rispetto a una prospettiva di massima estensione delle tutele.

## CAPITOLO SECONDO

### *La governance dei complessi immobiliari*

SOMMARIO. 1. *L'attuale rappresentazione della proprietà.* – 2. *Una nuova declinazione del condominio: il condhotel.* – 3. *La funzione conformativa del contratto nella genesi condominiale.* – 4. *Segue. L'organizzazione concertata nelle situazioni immobiliari complesse.* – 5. *I regolamenti di condominio.* – 6. *Segue. Contenuto e relativa opponibilità ai terzi.* – 7. *L'assimilazione della disciplina consumeristica da parte dei regolamenti condominiali.*

#### 1. *L'attuale rappresentazione della proprietà*

La diffusione di nuove formule di godimento degli immobili per fini turistico-residenziali non può naturalmente prescindere da un'analisi quanto al ruolo assunto, al tempo e nel luogo presente, dalla proprietà. In particolare, è la proprietà immobiliare, da sempre elevata non soltanto a paradigma dell'individualismo proprietario, ma anche ad archetipo della concezione di categoria giuridica "moderna", il perno attorno al quale ruotano interessi ed esigenze assai diverse e disparate, che possono trovare un armonico contemperamento non esclusivamente nei *dicta* del legislatore.

Si rende quindi necessaria una profonda revisione circa le fonti – oggi essenzialmente plurime, nonché multilivello<sup>1</sup> – relative alla conformazione delle situazioni di appartenenza, in modo da sondare, più nel dettaglio, la dimensione funzionale del contratto, specialmente nell’andare a scolpire i caratteri strutturali del diritto dominicale che l’alienazione individua in capo all’avente causa. In stretta connessione con il profilo appena considerato, trascorrendo dal momento dell’acquisto alla linea gestionale della risorsa trasferita, si intende superare l’egoismo proprietario e la perdurante rigidità della categoria dominicale, fino a lambire nuove forme di quella che è stata definita efficacemente come proprietà “plurale”<sup>2</sup> (e non solo “al plurale”<sup>3</sup>), riscontrabile nei regimi giuridici applicabili alle collettività residenziali, stante l’elevato numero di soggetti che qui vi abitano<sup>4</sup>.

Esaurite le doverose premesse, fuori discussione è il fatto che mentre il riferimento alla categoria dei diritti reali si mantiene rigorosamente all’interno di un impianto tecnico-giuridico, l’istituto proprietario tende ad ampliare le sue maglie, andando ad abbracciare aspetti ulteriori, non necessariamente rispondenti al dato giuridico<sup>5</sup>. La proprietà, dopotutto, rappresenta un argomento piuttosto sensibile ai cambiamenti che si riscontrano all’interno della realtà sociale<sup>6</sup>. Più precisamente, il concetto stesso di proprietà si fa relativo, dato che la categoria muta il proprio aspetto a seconda del contesto storico (sociale, economico, culturale, politico) nel quale la si colloca, o semplicemente dalla posizione assunta dal suo osservatore.

---

<sup>1</sup> Tra le opere più recenti v. M. TRIMARCHI, *La proprietà. Per un sistema aperto italo-europeo*, Torino, 2017; G. D’AMICO, (a cura di), *Proprietà e diritto europeo*. Atti del Convegno di Reggio Calabria, 11-12 ottobre 2013, Napoli, 2013.

<sup>2</sup> Parla di proprietà “plurale”, con particolare riferimento al condominio e alla multiproprietà, M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»: un itinerario tra condominio e multiproprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 358.

<sup>3</sup> Magistrale l’insegnamento di S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà, con riguardo particolare alla proprietà terriera*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964 (rist.), p. 123 ss.

<sup>4</sup> Relativamente al condominio e alla multiproprietà, fa uso dell’espressione “régimen jurídico inmobiliario” anche P. A. MUNAR BERNAT, *Presente y futuro de la multi-propiedad*, Madrid, 1992, p. 194 ss.

<sup>5</sup> Così A. GAMBARO, *La proprietà*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 296. Ma v. anche le considerazioni di C. M. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 2017, p. 92, secondo il quale ciascuno dei diritti reali riceve una specifica disciplina e questo sembra revocare in dubbio l’utilità – per l’A. comunque non giustificata sul piano sistematico – circa la costruzione di una categoria di diritti reale omnicomprensiva.

<sup>6</sup> Esaurientemente, L. MOCCIA, *Riflessioni sull’idea di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2008, p. 21 ss.

In seguito all'entrata in vigore della Costituzione repubblicana, il dibattito civilistico – eccettuato il filone inerente alla “funzione sociale” del dominio<sup>7</sup> – ha rivolto un'attenzione oltremodo limitata alle tematiche proprietarie e al loro affacciarsi al mutamento dell'assetto generale dell'economia di mercato, preferendo dedicare le proprie energie prevalentemente ad altri temi<sup>8</sup>. Anzi, quest'ultima scelta è stata senz'altro favorita dall'impatto del diritto di matrice europea, il quale ha massimamente rivolto la sua attenzione alla disciplina delle obbligazioni e dei contratti, allo scopo precipuo di realizzare, tramite lo strumento per eccellenza atto a garantire la circolazione della ricchezza, un Mercato Unico<sup>9</sup>. In questo “idillio” economico-giuridico, la proprietà non può che essere rimasta ai margini del dibattito, come peraltro oggi plasticamente affermato nella dichiarazione di neutralità di cui all'art. 345 TFUE<sup>10</sup>.

Paradossalmente, va rilevato come proprio nella materia proprietaria, a tessuto normativo praticamente invariato, il Codice civile e, in generale, l'ordinamento giuridico interno hanno perduto la loro centralità quale punto di riferimento, appiglio testuale per l'interprete che intende metter mano allo studio della tematica, a fronte di *input* provenienti dagli (apparentemente) inestricabili grovigli delle nuove prassi contrattuali, specie avuto riguardo alla ricchezza immobiliare. È palese, infatti, l'insufficienza codicistica a far fronte alle mutevoli esigenze del mercato: quest'ultimo, oggi, rappresenta il motore della crescita, finanche normativa, vista e considerata l'inerzia o

---

<sup>7</sup> Senza pretesa di completezza, si vedano F. VASSALLI, *Per una definizione legislativa del diritto di proprietà*, in *Studi giuridici*, II, Milano, 1960, p. 329 ss.; S. RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1960, p. 1252 ss.; M. COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967; M. S. GIANNINI, *Basi costituzionali della proprietà privata*, in *Pol. dir.*, 1971, p. 443 ss.; P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, Napoli, 1971; P. RESCIGNO, *Per uno studio della proprietà*, in *Riv. dir. civ.*, 1972, I, p. 1 ss.; U. NATOLI, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, 2ª ed., Milano, 1976; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo e continuato da L. Mengoni, Milano, 1995, p. 47 ss.

<sup>8</sup> Si rimanda alla splendida sintesi di U. MATTEI, *Proprietà (nuove forme di)*, in *Enc. dir.*, Annali, V, Milano, 2012, p. 1121 ss.

<sup>9</sup> Tra le cause che hanno portato a un disinteresse dogmatico quanto all'evoluzione del tema della signoria sulle cose, ancora, è noto che il diritto individuale della persona fisica su un bene rappresenta oggi un fenomeno in parte marginale rispetto alle situazioni dominicali riferibili o a soggetti pubblici o a soggetti privati aventi la veste giuridica del gruppo personificato: A. NERVI, *Proprietà. Problemi attuali ed esigenze sistematiche in tema di titolarità e gestione delle risorse*, in *Orizz. dir. civ. comm.*, 2017, p. 368, il quale pone l'accento sulle società di capitali.

<sup>10</sup> A. NERVI, *Proprietà*, cit., p. 361. Considerazioni analoghe si rinveno in U. MATTEI, *La proprietà*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, *I diritti reali*, 2ª ed., Torino, 2015, p. 135. In argomento, v. anche L. NIVARRA, *La proprietà europea tra controriforma e «rivoluzione passiva»*, in *Eur. dir. priv.*, 2011, p. 586.

comunque la scarsa iniziativa del legislatore<sup>11</sup>. Non meno degno di nota il fatto che la recente crisi economico-finanziaria prende il via proprio dal comparto immobiliare: soluzioni concrete per risollevarlo il settore, verrebbe da pensare, non possono che partire dall'ambito in cui la recessione ha preso forma<sup>12</sup>. In pratica, lo studio della proprietà immobiliare, in tempo di crisi, rappresenta un punto di intersezione importante tra diritto e mercato<sup>13</sup>.

Consta anche gli sporadici interventi legislativi ricordati, la prospettiva che assume la circolazione della ricchezza immobiliare nella realtà odierna sembra perdere la sua valenza tradizionalmente ideologica, valorizzandosi invece l'aspetto materialistico, se non addirittura quello mercantile<sup>14</sup>. Tuttavia, le nuove forme di godimento degli immobili – ove spicca senz'altro il *condhotel* – potrebbero essere salutate con favore, in una prospettiva opposta, attraverso la lettura costituzionalmente orientata dell'art. 42 Cost., quando cioè si guardi al singolo bene quale strumento di realizzazione delle aspirazioni umane<sup>15</sup>.

Ad ogni modo, una visione prevalentemente idiosincratica della proprietà, quale monade isolata, deve però essere accortamente messa al bando<sup>16</sup>. La proprietà, infatti, riconosciuta dalla Carta costituzionale, è inserita nelle trame dei rapporti socio-economici e non si pone più solo come diritto o libertà fondamentale dell'individuo,

---

<sup>11</sup> Cfr. G. IUDICA, *L'influenza della globalizzazione sul diritto italiano dei contratti*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, II, p. 143 ss.

<sup>12</sup> In particolare, risulta necessario superare gli ostacoli derivanti dalla generale assenza di liquidità, dalla difficoltà di ottenere prestiti dagli istituti di credito, dall'aggravio tributario e dalla generale contrazione delle vendite: così S. MAZZAMUTO, *Il contratto di rent to buy*, in *Contr. e impr.*, 2015, p. 952.

<sup>13</sup> Cfr. A. MUSIO, *Il diritto all'abitazione di proprietà ai tempi della crisi*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2017, p. 390.

<sup>14</sup> M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie nei contratti di compravendita di abitazioni e la figura del 'consumatore immobiliare'*, in *Riv. giur. sarda*, 2008, II, p. 250.

<sup>15</sup> L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel' nel decreto "Sblocca Italia": scenario attuale e prospettive*, reperibile all'indirizzo

<https://iris.univr.it/retrieve/handle/11562/934752/29726/NCTM%20-%20Condhotel.pdf>, p. 6-7.

<sup>16</sup> Il monismo proprietario, scevro dalle funzionalizzazioni derivanti dalle differenti modalità di utilizzo delle risorse, è magistralmente raffigurato da P. BARCELLONA, *Diritto privato e processo economico*, Milano, 1973, p. 276. Ancora, si v. P. GROSSI, *I beni: itinerari fra 'moderno' e 'pos-moderno'*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2012, p. 1062, per il quale il codice napoleonico propone una testimonianza vivace dell'individualismo proprietario tipico della società borghese dell'Ottocento, contrassegno tipizzante della modernità giuridica.



declamazione risalente alla fine dell’XVIII secolo<sup>17</sup>. Viene pian piano ad affermarsi l’esistenza di una dimensione per così dire “plurale” dell’assetto tradizionalmente dominicale, in considerazione delle utilità in concreto perseguite<sup>18</sup>. Codesta chiave di lettura porta a ripensare la progettazione del nuovo che si costruisce e del vecchio che si intende riqualificare, in vista di obiettivi non solo di efficienza economica e sostenibilità, ma anche di una rinnovata socializzazione<sup>19</sup>.

Rispetto al contratto e alla responsabilità aquiliana, l’istituto proprietario rimane ancora oggi la principale tecnica di gestione delle risorse e della ricchezza, ma può svolgere al meglio la sua funzione “sociale” soltanto in una dimensione pluralistica, nella quale assumono rilevanza, oltre all’interesse del singolo, anche gli altri bisogni considerati meritevoli di tutela da parte dell’ordinamento giuridico<sup>20</sup>. Più precisamente, la dialettica esistente tra interesse individuale e interesse di terzi in relazione alla medesima risorsa pone, all’evidenza, questioni particolari circa la necessità di comporre e prevedere possibili conflitti che possono sorgere tra coloro che appartengono a una certa collettività.

L’esempio principale lo si rinviene tradizionalmente nella comunione. La contitolarità del diritto di proprietà importa, per antonomasia, un qualcosa di comune, laddove però le prospettive individuali dei singoli compartecipi non escono di certo adombrate. L’istituto richiamato rappresenta, dopotutto, uno dei criteri fondamentali per disciplinare i rapporti di vicinato<sup>21</sup>.

Comunque la si voglia intendere, la comunione sembra tradursi tutt’al più in una modalità di gestione dei beni avente carattere transitorio; è il condominio negli edifici,

---

<sup>17</sup> Esemplare è L. MENGONI, *Proprietà e libertà*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1988, p. 442, per il quale la proprietà, specialmente nell’art. 42 Cost., passa dalla personalità alla funzionalità dell’intero sistema socio-economico.

<sup>18</sup> Nella scia dell’insegnamento pugliattiano, vi sono diversi statuti proprietari, variabili a seconda della diversa natura dei beni, della qualità dei soggetti e dell’attività svolta con i medesimi: per una magnifica sintesi v. P. RESCIGNO, *Proprietà (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXXVII, Milano, 1988, p. 260 ss.

<sup>19</sup> Di questo avviso A. BUCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018, p. 15.

<sup>20</sup> Così A. NERVI, *Proprietà*, cit., p. 377; ma di quest’ordine di idee anche L. MOCCIA, *Riflessioni*, cit., p. 34 ss.

<sup>21</sup> A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, 2ª ed., in *Trattato di diritto privato*, diretto da G. Iudica e F. Zatti, Milano, 2017, p. 284 ss., ove si osserva che, alle volte, la comunione viene utilizzata «come situazione di appartenenza ottimale per governare le risorse che interconnettono proprietà fondiarie solitarie». In casi siffatti, la comunione «si pone come strumento di armonizzazione efficiente tra gli usi di proprietà collocate in posizione di prossimità».

invece, quello che appare come un modello organizzativo più complesso<sup>22</sup>. In particolare, nel condominio non si può far riferimento alla disciplina *tout court* prevista per la comunione, stante la specifica situazione che si viene a creare all'interno (e anche all'esterno) del complesso immobiliare; parimenti, non è possibile qualificare le posizioni di appartenenza individuale senza tenere in considerazione gli stretti ed intensi rapporti intercorrenti tra gli abitanti<sup>23</sup>.

La peculiarità del fenomeno condominiale, nonostante il rinvio generale alle regole in tema di comunione (art. 1139 cod. civ.), insiste sulla coesistenza di una pluralità di unità immobiliari situate all'interno di un edificio, le quali registrano solitamente l'incontro – per non dire lo scontro – di interessi contrapposti, la libera esplicazione della proprietà, per un verso, e le istanze di convivenza pacifica, sull'altro versante<sup>24</sup>. Tale prospettiva non produce l'effetto di guardare solamente al gruppo, dimenticando le posizioni dei singoli<sup>25</sup>. La normativa codicistica rappresenta, dopotutto, l'apprezzabile tentativo del legislatore di mediare le istanze testé considerate, anche se la disciplina legale deve oggi fare i conti con la molteplicità delle fonti del regime condominiale<sup>26</sup>.

Per quanto qui interessa, oltre alla legge, pure l'autonomia dei privati viene oggi

---

<sup>22</sup> Parla di condominio come istituto complesso anziché quale sottospecie della comunione, a causa della presenza non solo di cose, ma anche di servizi o attività, F. RUSCELLO, «Nuovo» condominio... e «vecchio» regolamento. *Riflessioni sulla proposta di (non) riforma del regolamento di condominio*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, II, p. 415. Ancora, A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 150: «Proprietà, comunione, condominio è dunque la sequenza da cui traspare un crescendo di complessità, dalla situazione reale di riferimento, segnata dalla tradizionale connotazione individualistica, alla contitolarità («Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone», recita l'art. 1100 cod. civ.), fino al condominio in cui, come detto, proprietà e comunione s'incontrano e necessariamente coesistono».

<sup>23</sup> Di questo avviso A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, cit., p. 288. Del resto, come osserva A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 60, la sensazione diffusa è che l'accento cada assai più spesso sul sostantivo "proprietà" piuttosto che sul predicato "comune". Enfatizza la dimensione non patrimoniale del condominio anche F. ALCARO, *Comunione e condominio. Introduzione*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 1, laddove riferisce che se questo non dà luogo ad un ente qualificabile come una "comunità", quanto meno implica forme rilevanti di relazione intersoggettiva.

<sup>24</sup> A. CELESTE, *L'utilizzo delle porzioni esclusive*, in A. CELESTE – A. SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, p. 199.

<sup>25</sup> A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 231.

<sup>26</sup> Si tratta, in sintesi, degli atti di acquisto, dei regolamenti, delle delibere assembleari, degli atti dell'amministratore, di provvedimenti giudiziari: A. CELESTE, *Il condominio alle soglie del 2000*, in *Riv. giur. ed.*, 2000, II, p. 39 ss.

sempre più spesso annoverata tra gli strumenti conformativi dell'istituto proprietario<sup>27</sup>. La logica mercantile del valore di scambio rimane sullo sfondo, mentre si fa largo una sempre maggiore tendenza alla regolamentazione degli interessi opposti in chiave pattizia, specialmente con riguardo alla gestione e all'organizzazione delle forme di appropriazione dei beni<sup>28</sup>. Come si è più volte sottolineato, il processo di formazione del bene oggi si rinviene non prima dell'attività negoziale, bensì all'interno della medesima<sup>29</sup>.

Traendo qualche conclusione dalle brevi considerazioni appena svolte, la struttura policentrica della proprietà, accanto alla esasperata differenziazione degli interessi dei quali gli individui si fanno portatori all'interno del contesto sociale di riferimento, individuano il punto di partenza di qualsivoglia analisi nell'epoca attuale del post-moderno<sup>30</sup>. Tuttavia, nel pluralismo sfrenato d'oggi, che mette in discussione gli "approdi sicuri" cui era pervenuta la dottrina un secolo fa, l'individuazione, o meglio l'edificazione, di un sistema si mostra sempre più complessa<sup>31</sup>. Ciò che viene messo in dubbio, in senso diametralmente opposto rispetto a quanto avveniva nella modernità, è la capacità di tenuta stessa del sistema, quale sintesi del molteplice, rappresentato dalle varie e diversificate situazioni di interessi oggetto di regolazione, nell'uno, individuabile nel criterio di valore o principio di legittimazione o forma della

---

<sup>27</sup> A. DI MAJO – L. FRANCIOSI, *Proprietà e autonomia contrattuale*, Milano, 1990, p. 74 e, in *subiecta materia*, A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 39, per il quale, senza il congegno dell'autonomia contrattuale dia origine a vere e proprie norme giuridiche si v. magistralmente V. ROPPO, *Il contratto del duemila*, 3<sup>a</sup> ed., Torino, 2011, p. 3.

<sup>28</sup> Sulla distinzione tra contratto e regolamento v. diffusamente, E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, Milano, 1988, p. 33 ss., laddove il regolamento, in quanto espressione di un'autorità privata, fa discendere un vincolo ad osservare un precetto che non deriva dall'assenso del soggetto, bensì dalla diretta incidenza di un potere normativamente sanzionato sulla sfera giuridica individuale.

<sup>29</sup> A. JANNARELLI, *Profili generali*, in *Trattato di diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 2003, p. 307. Nel senso che il contratto viene oggi sganciato dalla prospettiva eminentemente circolatoria e viene invece funzionalizzato al godimento delle risorse, con la particolarità che rispetto ad un dato bene esiste una pluralità di soggetti muniti di legittimazione, investiti del relativo potere decisionale, si veda A. NERVI, *Beni comuni e ruolo del contratto*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 190, il quale riporta, tra l'altro, gli esempi del condominio e della multiproprietà.

<sup>30</sup> Cfr. P. GROSSI, *Ritorno al diritto*, Roma-Bari, 2015, *passim*.

<sup>31</sup> Lucidamente C. CAMARDI, *Certezza e incertezza nel diritto privato contemporaneo*, Torino, 2017, p. 9, ove ci si interroga sull'impatto dei nuovi processi di cambiamento e di trasformazione sul diritto privato e sul suo poter (o dover) essere ancora un sistema.

qualificazione giuridica<sup>32</sup>.

Del resto, i problemi di ordine sociale si riflettono costantemente, ovvero inferiscono alla dimensione propria del diritto: occorre allora affinare lo strumentario, almeno concettuale, con il quale l'interprete deve operare, in modo tale da fugare precomprensioni o stereotipi che andrebbero a minare non solo i risultati della ricerca attesi, ma anche la metodologia stessa di indagine di quanto si presenta nella prassi quotidiana.

Qui brevemente si sono riportate, in generale, le possibili "trasfigurazioni" di terminologie arcinote, come proprietà e contratto, in un palcoscenico, com'è quello del mercato attuale, che non solo sembra aver mutato il luogo (o lo spazio<sup>33</sup>), ma anche il profilo attinente al tempo, dal momento che l'evoluzione tecnica, tecnologica e, naturalmente, sociale fanno sì che nuovi interessi si affaccino di continuo, e pretendano, con forza, una regolamentazione almeno sufficiente.

Le categorie, il lessico e la mentalità giuridiche non solo hanno la funzione di rappresentare ciò che gli ordinamenti hanno disposto, ma impostano altresì, in maniera razionale, i problemi, dimostrando anche una rilevante valenza epistemologica, utile per affrontare le questioni che sono alla base della convivenza sociale<sup>34</sup>. L'ammonimento di un autorevole studioso ci induce a non utilizzare i lemmi giuridici per come sedimentati nella radicata tradizione, quali degli apriori entro i quali classificare i fatti dell'esperienza moderna<sup>35</sup>. In fondo, il lavoro del giurista è da intendersi come «scienza pratica»<sup>36</sup>.

## 2. *Una nuova declinazione del condominio: il condhotel*

La trasformazione del tessuto urbanistico, di concerto alle mutate esigenze della

---

<sup>32</sup> V. SCALISI, *Complessità e sistema delle fonti di diritto privato*, in *Fonti – Teoria – Metodo. Alla ricerca della «regola giuridica» nell'epoca della postmodernità*, Milano, 2012, p. 6; ma cfr. anche A. FALZEA, *Introduzione alle scienze giuridiche. Il concetto di diritto*, 6ª ed., Milano, 2008, p. 389 ss.

<sup>33</sup> M. R. FERRARESE, *Prima lezione di diritto globale*, Roma-Bari, 2012.

<sup>34</sup> A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, cit., p. 5.

<sup>35</sup> N. LIPARI, *Le categorie del diritto civile*, Milano, 2013, p. 15 ss.

<sup>36</sup> Così G. IUDICA, *Il mezzo secolo lungo*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, II, p. 1355.

società, hanno portato al sorgere di nuove e fantasiose linee architettoniche. In questo senso, il condominio rappresenta la cartina tornasole della costante evoluzione dell'edilizia contemporanea<sup>37</sup>: è proprio la formula proprietaria che, imbevuta di fattualità, adatta lo strumentario giuridico al diverso scenario sociale. In altri termini, il fenomeno del condominio costituisce una galassia in continua espansione, che si articola tra le prassi degli operatori negoziali e le immaginifiche costruzioni realizzate<sup>38</sup>.

La «proprietà condominiale» rappresenta allora un momento del tutto particolare<sup>39</sup>. L'evoluzione dell'istituto, da un lato, è riferibile al mutato contesto economico, dall'altro lato, risulta opportuno ricordare anche il perseguimento di fini altri rispetto a quelli *stricto sensu* residenziali. Interessante rilevare la trasmigrazione, o semplicemente l'avvicendamento del condominio *negli* edifici verso il condominio *degli* edifici, nel senso di un allargamento delle costruzioni più che verticalmente in linea orizzontale, ove assumono un'importanza centrale, specie nelle località turistiche, beni, impianti e servizi comuni, volti a soddisfare esigenze di svago e di *relax*<sup>40</sup>.

Ponendosi nel solco appena tracciato, si capisce bene perché avere un soggetto che garantisca una gestione professionale del bene si riveli un punto cruciale dell'intera operazione commerciale<sup>41</sup>. Invero, una figura esperta si rende necessaria nei grandi complessi residenziali, orientati sempre di più verso un modello di *governance* efficiente e integrata dei servizi comuni, dove l'erogazione di questi ultimi avviene a favore di tutti

---

<sup>37</sup> Cfr. G. GABRIELLI, *Regole condominiali e trascrizione*, in *Riv. not.*, 2006, I, p. 1, ove si osserva che la disciplina del condominio negli edifici risulta «frettolosamente dettata». Ancora, si rammenti R. NICOLÒ, *Codice civile*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1960, p. 48, ove si sottolinea che al tempo della redazione del Codice civile le categorie erano sì logore, ma non erano ancora mature le nuove.

<sup>38</sup> R. VIGANÒ, *Il condominio negli edifici*, 2ª ed., in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, VIII, *Proprietà*, t. 2, Torino, 2002, p. 373, laddove parla, in proposito, di «situazioni immobiliari» collegate all'istituto condominiale. Parlano di «quasi condominio», espressione generalizzante tale da ricomprendere le plurime declinazioni che l'istituto assume nella realtà odierna, M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *Trattato di Diritto Civile*, diretto da R. Sacco, *I diritti reali*, VII, Torino, 2006, p. 454, nonché G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, 8a ed., a cura di A. Celeste, L. Salciarini e P. Terzago, Milano, 2015, p. 921 ss.

<sup>39</sup> F. RUSCELLO, «Nuovo» condominio, cit., p. 417.

<sup>40</sup> Osserva A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 25, che, seppur in controtendenza rispetto a nuove forme di *cohousing*, vengono alla luce anche agglomerati urbani chiusi, sia per ragioni di sicurezza e *privacy*, sia per internalizzare i servizi all'interno della comunità, dato che questi ultimi vengono prodotti in quantità sempre più ridotta dal sistema di *welfare* pubblico.

<sup>41</sup> G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale su beni immobili. Contributo allo studio della multiproprietà*, Padova, 1999, p. 48.

gli abitanti della struttura<sup>42</sup>. Di qui, frequente è il ricorso al modello societario per l'amministrazione del condominio complesso<sup>43</sup>.

Ulteriori considerazioni preliminari però sono necessarie. I rapporti tra gli individui, si è già detto, si fanno più intensi quanto più ravvicinate risultano le sfere personali di coloro che appartengono a una data comunità<sup>44</sup>. Sicché l'evoluzione dei profili edilizi e urbanistici incide non solo sulla nascita di nuove e più espanse forme di collettività residenziale, ma determina altresì tutta una fitta serie di problemi di convivenza abitativa, i quali si accumulano spesso nelle aule dei tribunali, ma necessitano anche di soluzioni particolari, da valutarsi caso per caso. Quel che qui preme sottolineare è la mancanza, la carenza di una disciplina dettagliata per siffatte situazioni (eccettuato il richiamo generale alla disciplina condominiale ad opera del nuovo art. 1117-*bis* cod. civ.), la quale possa portare alla risoluzione dei problemi che man mano si affacciano agli operatori<sup>45</sup>.

Se la legge non può, certamente, risolvere tutte le questioni che sorgono nel quotidiano, in ciò l'opera dell'interprete si mostra quanto mai necessaria. L'inquadramento sistematico, quando superato il vaglio di meritevolezza degli interessi perseguiti, può presentarsi tutto sommato anche semplice, una volta descritti i tratti salienti delle operazioni invalse nella contrattualistica d'oggi e di come queste incidano sul bene finale oggetto di utilizzazione. Ma certamente non ragionando su

---

<sup>42</sup> A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 173.

<sup>43</sup> Possibilità pacificamente accolta prima da Cass., 24.10.2006, n. 22840, in *Riv. giur. ed.*, 2006, I, p. 1186, con nota di A. CELESTE, *Dai conti della serva allo schema societario: evoluzione della figura dell'amministratore di condominio*, mentre ora legislativamente prevista dall'art. 71-*bis*, co. 4°, disp. att. cod. civ.

<sup>44</sup> Come osserva F. ALCARO, *Comunione e condominio*, cit., p. 8, nel condominio si assiste ad un elevato grado di litigiosità a conferma della difficile coesistenza tra proprietà solitarie in un contesto comune. Anzi, la qualificazione della *vicinitas* come *mater discordiarum* è sottolineata anche nella manualistica più accorta: A. TRABUCCHI, *Istituzioni di diritto civile*, a cura di G. Trabucchi, 44ª ed., Padova, 2009, p. 571.

<sup>45</sup> Sottolineava già l'ignoranza legislativa quanto al fenomeno abitativo, come emerge dal Codice civile, C. CASTRONOVO, *La contrattazione immobiliare abitativa*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, IV, *Atti del Convegno. Milano 10-12 aprile 1986*, Milano, 1987, p. 83 ss., spec. p. 86, laddove l'A. si esprime nel senso che nemmeno la legislazione complementare abbia assunto il problema lungo le linee tradizionalmente di competenza del diritto civile. L'assenza di una disciplina organica, in generale, concernente la vendita di immobili, specialmente ove si parla di case destinate a fungere da abitazione, non è di sicuro frutto di un dibattito attuale: v. già le penetranti considerazioni di C. M. BIANCA, *Notazione per una disciplina particolare in tema di vendita di case*, in *Giur. it.*, 1974, IV, c. 15 ss.; ma cfr. anche M. BESSONE, *Condizioni generali di contratto, contratti in materia immobiliare, tutela degli operatori non «professionali»*, in *Giur. it.*, 1980, IV, c. 177 ss.

categorie tecnico-giuridiche di tipo astratto<sup>46</sup>.

È evidente che la vendita, da un lato, e il condominio, dall'altro, rappresentano ancora oggi, rispettivamente, il tipo di contratto e il regime abitativo di più frequente impiego<sup>47</sup>. Ma come la vendita immobiliare presenta le sue costanti trasformazioni, anche il condominio va considerato come una realtà in continua evoluzione, al variare delle esigenze di coloro che lo abitano quotidianamente<sup>48</sup>.

L'emersione di meccanismi contrattuali per far fronte, da un lato, alle mutate istanze degli individui in cerca di alloggio, dall'altro, al superamento delle ricadute negative della crisi economica, rappresenta un indiscutibile dato dal quale partire per l'analisi delle nuove forme di utilizzazione degli immobili, sviluppatasi, in particolare, nelle località turistiche<sup>49</sup>. Del resto, è proprio l'aspetto marcatamente contrattualistico che rafforza il collegamento teleologico tra proprietà e contratto<sup>50</sup>.

L'esempio portato avanti per sondare i recenti sviluppi della contrattazione immobiliare è, appunto, quello delle case per le vacanze create tramite il frazionamento delle strutture ricettive, che oggi assume la denominazione di *condhotel*.

Stando a una particolare prassi contrattuale, piccoli appartamenti ubicati in un complesso alberghiero vengono trasferiti in proprietà solitaria a soggetti che ne godono (assieme ai servizi) per un periodo limitato dell'anno, ma con riserva dell'impresa del diritto di offrire l'abitazione ad avventori occasionali per il tempo restante, con conseguente spartizione del ricavato tra albergatore e proprietario<sup>51</sup>.

---

<sup>46</sup> Osserva M. COMPORI, *Tipicità dei diritti reali e figure di nuova emersione*, in *Studi in onore di C. M. Bianca*, II, Milano, 2006, p. 778, che non si può pretendere di sostenere l'esistenza di un principio di atipicità dei diritti reali solo perché alcune figure di situazioni reali danno luogo a qualche difficoltà di ricostruzione, in termini di interpretazione del contratto.

<sup>47</sup> Lo sottolineava già E. MARMOCCHI, *Condizioni generali nella vendita di edifici in condominio*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, II, *Aspetti civilistici*, Milano, 1986, p. 365.

<sup>48</sup> Cfr. U. BRECCIA, *Beni immobili e mobilità del diritto*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2009, p. 198, ove si afferma che il diritto immobiliare urbano rende agevole la comprensione della mutevolezza del diritto al variare delle istanze sociali.

<sup>49</sup> Sul ruolo del contratto al tempo della crisi, prendendo in esame specificamente il *rent to buy*, v. D. VALENTINO, *Crisi economica e tipologie contrattuali*, in *Riv. dir. priv.*, 2016, p. 327 ss.

<sup>50</sup> M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 384.

<sup>51</sup> Di tutto ciò fornisce una sintetica ma apprezzabile lettura M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 156 e ampiamente p. 494 ss., il quale riporta l'esempio della casa-albergo o *residence*: plurime unità abitative, talvolta indipendenti, che fruiscono di servizi comuni analoghi a quelli alberghieri (bar, ristorante, attrezzature sportive, pulizia della camera, etc.), ancorché tali servizi non appartengono direttamente ai proprietari, bensì rimangono gestiti dall'impresa alberghiera che ha venduto i singoli

L'incentivo alla diffusione di una siffatta operazione commerciale proviene finanche dallo stesso legislatore: la formula del *condhotel* appena descritta, appunto, è dichiaratamente orientata «a diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti» (art. 31, d.l. 12.9.2014, n. 133, conv. in l. 11.11.2014, n. 164).

Sembra definitivamente superata la *querelle* di lunga data circa la compatibilità o meno tra l'alienazione frazionata di immobili e il rispetto della destinazione turistico-ricettiva: ponendo il limite del mutamento del vincolo in residenziale per le unità compravendute, la finalità non troppo sommersa, perseguita dalla legge, è quella di evitare di trasformare *tout court* gli immobili destinati ad uso alberghiero in ordinarie residenze<sup>52</sup>. Ciò che, in pratica, si vuole fuggire è l'impossibilità di offerta ai terzi delle unità abitative situate nella struttura, sicché quest'ultima diventi, nella sostanza, un condominio, seppur dotato di servizi complessi<sup>53</sup>. Basti pensare che l'art. 6, D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13, recante le condizioni d'esercizio del *condhotel*, prevede espressamente

---

appartamenti. In precedenza, la trasformazione di vecchi alberghi, poco redditizi e altamente costosi (per la manodopera, la gestione diretta di servizi e la manutenzione straordinaria), in forme di ricettività, meno costose e più profittevoli, aderenti alle nuove esigenze del turismo, era stata segnalata da G. ALPA, *Destinazione alberghiera e vincoli urbanistici*, in *Foro pad.*, 1981, II, c. 45 ss. Più di recente, A. LUPOLI, *Vendita di immobili di residenza turistico-alberghiera*, in *Le vendite immobiliari*, a cura di F. Bocchini, II, *Tipologie e tutele*, Milano, 2016, p. 827.

<sup>52</sup> In argomento, seppur in relazione al fenomeno multiproprietario, si rimanda alla completa disamina di M. C. CAPPONI, *Multiproprietà e comproprietà alberghiere: vecchi e nuovi profili d'indagine*, in *Contr. e impr.*, 2007, p. 30 ss. Il multigodimento turnario, dopotutto, può ben avere ad oggetto un'unità immobiliare situata all'interno di una struttura alberghiera: da ultimo, N. PARODI, *Multiproprietà*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, II, *Diritti reali parziari*, Milano, 2011, p. 461. Per una rapida rassegna delle problematiche inerenti al vincolo alberghiero, di recente, si rimanda a C. ALVISI, *Il diritto del turismo nell'ordine giuridico del mercato*, Torino, 2015, p. 67 ss. e V. BUSI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto immobiliare* diretto da G. Visintini, I, *I beni e la proprietà*, t. 2, Padova, 2013, p. 903 ss., ove si sottolinea la necessità del rispetto del requisito di apertura al pubblico e di gestione unitaria per alberghi, R.T.A. e strutture alberghiere e para-alberghiere assimilate. Meno recentemente, v. G. VIRGA, *Natura giuridica della casa-albergo e conseguenze del mutamento della destinazione*, in *Riv. giur. ed.*, 1980, II, p. 258 ss. e G. ALPA, *Multiproprietà e vincolo alberghiero*, in *Giur. it.*, 1980, III, c. 106 ss.

<sup>53</sup> Diffusamente N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 513 ss. Anche in Spagna si propende per la qualificazione del condominio in termini di "*propiedad horizontal*", considerata la presenza di distinti proprietari di unità immobiliari e parti comuni a tutti dell'edificio. Sul punto, I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico del condohotel*, in *Rev. derecho mercantil*, 2012, p. 72; P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno*, in *Turismo residencial. Aspectos economicos y juridicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 328; J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles en el dinamismo juridico Español*, reperibile all'indirizzo [http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11\\_art04.pdf](http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11_art04.pdf)



che il contratto attraverso il quale si realizza il trasferimento della proprietà dell'unità residenziale, ubicata all'interno del complesso alberghiero, debba contenere necessariamente la clausola che l'appartamento, ove non utilizzato dal proprietario, con il suo consenso possa essere adibito da parte del gestore a impiego commerciale.

In ogni caso, ancorché entrambi i profili risultano strettamente interrelati, va sottolineato come una cosa è la suddivisione della proprietà, altra invece la gestione della struttura<sup>54</sup>. In questa prospettiva, il regolamento (in senso lato) relativo al funzionamento del complesso, fondamentale per garantire la prosecuzione dell'esercizio alberghiero, rappresenta senz'altro un limite imposto alla proprietà, mediante una conformazione del diritto attuata non direttamente da parte del legislatore, bensì attraverso il ricorso alla volontà dei privati.

Ora, in assenza di una disciplina dettagliata, il funzionamento del *condhotel*, come pure la sua nascita, dipendono fondamentalmente dall'apporto dell'autonomia contrattuale. Ma nella determinazione di assetti sempre più sofisticati, considerato l'elevato numero di abitanti delle collettività residenziali, non appare confacente il ricorso a una negoziazione individuale delle clausole inserite nei testi regolamentari. Così la libertà contrattuale, di per sé considerata, evoca lo spettro dell'abuso, laddove si affacciano una parte forte e, simmetricamente, una più debole.

Prescindendo da una prospettiva fortemente indirizzata alla dimensione reale, scevra di ogni condizionamento quanto ai bisogni delle persone che acquistano un immobile, bisogna domandarsi se per il *condhotel* sia possibile individuare, allo stato, taluni meccanismi di protezione per i singoli compratori, rinvenibili nell'alveo della disciplina consumeristica.

L'affacciarsi di nuovi "prodotti" turistici che sembrerebbero non rientrare, almeno

---

<sup>54</sup> Lo evidenziava già negli anni '80 del secolo scorso G. ALPA, *Destinazione alberghiera*, cit., c. 46, secondo cui «(...) una cosa è la gestione dell'immobile, altra cosa è la titolarità formale di esso». Sulla compatibilità tra condominio e destinazione alberghiera, in seguito al frazionamento proprietario attraverso l'alienazione a terzi di singole unità, si ricordi l'importanza statuizione contenuta in Cass., 5.2.2007, n. 2477, in *Corr. giur.*, 2007, p. 1100, con nota di N. Izzo, *La disciplina dettata per il condominio è compatibile con la destinazione alberghiera dell'intero edificio o complesso immobiliare*, dalla quale si evince che «le norme pubblicistiche afferiscono all'uso ed incidono sulla destinazione; le norme privatistiche riguardano l'appartenenza, il cui assetto sostanzialmente non è toccato dalle norme di diritto pubblico». Dello stesso avviso v. anche Cass., 29.1.2007, n. 1786, in *Arch. loc. cond.*, 2007, p. 276; Cass., 25.1.2007, n. 1625, in *Giur. it.*, 2007, p. 2716; Cons. Stato, 26.1.2009, n. 1146, in *Vita not.*, 2009, p. 243.

apparentemente, nell'ambito della definizione (*rectius*: campo di applicazione) della multiproprietà dettata dal Codice del consumo, rappresenta una preoccupazione – infondata – che si avrà modo di vedere meglio nel prosieguo della trattazione – anche al fine di evitare una possibile elusione della normativa posta dal legislatore su impulso dell'Unione europea, a presidio dell'acquirente-consumatore<sup>55</sup>. Diversamente, va rimarcato adesso l'accostamento della multiproprietà al condominio, suffragato oggi dalla nuova dizione dell'art. 1117 cod. civ., che si produce senz'altro sotto l'aspetto gestionale<sup>56</sup>. Ciò permette un'analisi integrata, ma in chiave funzionale, ancora una volta, all'individuazione di un regime di tutela adeguato all'evolversi delle trame della contrattazione immobiliare.

In sintesi, occorre chiedersi se l'acquirente di case sia destinatario di una tutela che si distacca da quella generale, di marca codicistica, per diventare speciale<sup>57</sup>. Ancorché non vi sia stata per il condominio quella profonda apertura nei confronti dei precetti costituzionali che si è avuta in molte altre materie, dalla proprietà in generale, alla famiglia fino alla responsabilità civile, passando, naturalmente, per il contratto, la tutela della persona, collegata ai fini perseguiti nell'antro dell'operazione commerciale, nondimeno rappresenta un punto cruciale da tenere in considerazione<sup>58</sup>. In ciò si ravvisa la volontà di riaffermare il primato delle persone sulle cose<sup>59</sup>.

Il tema qui analizzato si pone allora «sul crinale di un ideale spartiacque fra la normativa a tutela della corretta circolazione del bene immobile e la legislazione

---

<sup>55</sup> Lo segnala F. RUSCELLO, *Riflessioni a margine dei «contratti per le vacanze di lungo termine»*, in *Vita not.*, 2014, p. 48.

<sup>56</sup> Art. 1117 cod. civ. *Parti comuni dell'edificio*. «Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi *diritto a godimento periodico* (...)»

<sup>57</sup> Affermativamente M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 252 ss., secondo la quale l'interesse sotteso è, infatti, caratterizzato da un grado di specificità così elevato da alterare la neutralità dello schema codicistico della vendita.

<sup>58</sup> V. sul punto M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Milano, 1979, *passim* e N. LIPARI, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale (Proposte per una riforma della legislazione sul condominio)*, in *Riv. giur. ed.*, 1974, II, p. 3 ss., nonché F. RUSCELLO, *Il regolamento di condomino*, Napoli, 1980, *passim*. Più in generale, ma anche in materia di condomino, si veda U. BRECCIA, *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980, p. 47 ss.

<sup>59</sup> U. BRECCIA, *Beni immobili e mobilità del diritto*, cit., p. 205. In questa prospettiva v. anche F. PADOVINI, *Locazione ad uso abitativo e diritti fondamentali*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, II, p. 200.

protettiva degli interessi di soggetti considerati istituzionalmente più deboli»<sup>60</sup>. La difficile convivenza si ravvisa tra valore di scambio e valore d'uso: da un lato, vi è una tendenza ad alimentare l'efficienza delle transazioni commerciali; dall'altro lato, non si possono non considerare le esigenze di protezione di una parte e la predisposizione di efficaci meccanismi di tutela.

Finanche il modello capitalistico dominante, alla fine, non può fare a meno di una certa sensibilità in riferimento ai valori sociali, solennemente proclamati nei Trattati dell'Unione europea. Ed è proprio nel connubio tra ideologia economica (del mercato) e dimensione giuridica (della persona) che si va oggi sempre più delineando quello che può essere chiamato il "diritto privato europeo". Diritto, quest'ultimo, che almeno in chiave ermeneutica deve recuperare una certa unità, dal momento che le innovazioni di matrice eurounitaria devono sempre fare i conti con la disciplina squisitamente interna. Come già ricordato, anche la realtà più complessa, mutevole e frammentaria, resta pur sempre suscettibile di conoscenza razionale e sistematica<sup>61</sup>.

### 3. *La funzione conformativa del contratto nella genesi condominiale*

Proprietà e contratto rappresentano, come si è cercato di mettere in luce, due temi intrinsecamente legati alla funzione sociale propria di entrambi, di talché sono i frutti più avanzati che la società moderna ha inteso adoperare per far fronte alle esigenze e ai bisogni che s'intendono perseguire, tra le altre cose, in vista della piena realizzazione del valore fondamentale della persona umana<sup>62</sup>.

---

<sup>60</sup> Seppur in un contesto d'indagine (apparentemente) diverso, le parole riportate sono di F. MACARIO, *Il contenuto della garanzia fideiussoria ex D.lgs. 122/2005 e le conseguenze della sua incompletezza ed erroneità*, in *Tutela dell'acquirente degli immobili da costruire: applicazione del d.lgs. 122/2005 e prospettive*. Atti del Convegno tenutosi a Roma il 20-21 gennaio 2006, Milano, 2006, p. 114; ma cfr. già le considerazioni di E. QUADRI, *La «multiproprietà» tra logica speculativa e interessi sociali*, in *Foro it.*, 1984, V, c. 228.

<sup>61</sup> V. SCALISI, *Complessità e sistema*, cit., p. 41, per il quale la pretesa sistematica è irrinunciabile; ma cfr. anche C. CAMARDI, *Certezza e incertezza*, cit., p. 9.

<sup>62</sup> Osserva A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 93, come condominio e contratto possono sembrare, a prima vista, istituti slegati e incompatibili, ma ad un attento esame della prassi negoziale, va

Tradizionalmente, si suole ritenere il momento fondativo del bene collocato in una fase antecedente all'attività contrattuale del quale costituisce oggetto<sup>63</sup>. Al giorno d'oggi invece vi è una certa tendenza a conformare le situazioni giuridiche di appartenenza tramite lo strumento del contratto, tale da mettere in crisi l'idea che la proprietà soddisfi direttamente gli interessi del singolo mediante l'attribuzione di un potere immediato sulla cosa<sup>64</sup>. Il più delle volte, il bene sembra proprio spuntare fuori per effetto stesso del negozio<sup>65</sup>: non solo perciò il diritto sorge in funzione della posizione assunta rispetto ad un bene, ma quest'ultimo emerge in chiave giuridica in conseguenza ad un intento del soggetto (o meglio, di una pluralità di soggetti) a realizzare un certo interesse<sup>66</sup>.

Accanto alla legge, pertanto, si pone l'autonomia privata, quale momento "fondativo" della nuova situazione di appartenenza creatasi. Anzi, le più recenti trasformazioni del paradigma proprietario sono dovute, in buona parte, alla predisposizione sempre più minuta degli aspetti convenzionali legati ad essa.

Quanto appena riportato, a prima vista, sembra stridere con la concezione classica della proprietà, quale prototipo e, al tempo stesso, archetipo della figura del diritto soggettivo per eccellenza<sup>67</sup>. Al contrario, l'indagine successiva circa il momento in cui viene in essere la proprietà condominiale permetterà di cogliere alcune possibili implicazioni del nesso tra diritto dominicale e rapporto contrattuale, onde scardinare

---

notato che all'autonomia contrattuale è affidata la cura di interessi i quali, stando alla disciplina codicistica, sarebbero del tutto esclusi.

<sup>63</sup> N. LIPARI, *Le categorie del diritto civile*, cit., p. 125, per il quale il contratto una volta si poneva come strumento rivolto alla circolazione di una ricchezza già individuata, mentre oggi l'attività produttiva deve comprendere anche l'operazione contrattuale.

<sup>64</sup> A. GAMBARO, *La proprietà*, cit., p. 148; ma v. anche ID., *I diritti reali come categoria ordinante*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 27, laddove l'A. sottolinea come la funzione essenziale svolta dai diritti reali si concretizza nel massimo grado di sicurezza che l'ordinamento riconosce a soggetti particolarmente avversi al rischio.

<sup>65</sup> A. JANNARELLI, *Profili generali*, cit., p. 307.

<sup>66</sup> Cfr. N. LIPARI, *Le categorie del diritto civile*, cit., p. 123, laddove si afferma che «in questa chiave il contratto assume un ruolo decisivo perché non si limita più a comporre gli interessi delle parti rispetto a un bene, ma spesso concorre a determinarne la nascita, cioè a configurare un punto di riferimento oggettivo del possibile assetto di interessi che prima del contratto non esisteva». L'A. prende ad esempio la multiproprietà, categoria giuridica che esiste solo ed esclusivamente al termine dell'operazione negoziale che ne dà vita: «(...) ci troviamo qui di fronte a un bene, anzi ad una pluralità di beni, che non preesisteva all'attività negoziale».

<sup>67</sup> In argomento, P. G. MONATERI, *Diritto soggettivo*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, IV, Torino, 1990, p. 411 ss.

taluni antichi, nonché pericolosi dogmi.

È noto che il condominio nasce al momento del frazionamento proprietario dell'edificio, quando cioè il costruttore o il *dominus* originario del fabbricato decide di trasferire un'unità immobiliare compresa nella struttura ad un terzo, residuando però talune parti comuni accessorie, strutturalmente o funzionalmente destinate all'uso di tutti gli abitanti del complesso<sup>68</sup>. In questo senso, la distinzione tra comunione e condominio è data dalla diversa finalità che i beni (comuni) intendono soddisfare, essendo tale utilità, rispettivamente, autonoma e strumentale<sup>69</sup>. Il segno caratteristico dell'assetto condominiale delineato dal Codice civile è quindi rappresentato dalla relazione sussistente tra le porzioni dell'edificio in proprietà solitaria e gli spazi comuni ai partecipanti: nel condominio, appunto, le cose, gli impianti e i servizi non offrono mai un'utilità fine a se stessa, ma sono strumentali, essendo il loro uso oggettivo ovvero soggettivo funzionale al godimento delle unità abitative<sup>70</sup>.

Siffatto collegamento, detto anche "relazione di accessorietà"<sup>71</sup>, enuncia, da un lato, una connessione di natura materiale, laddove alcuni beni sono fisicamente e saldamente insiti nell'edificio; dall'altro lato, richiama un legame di carattere funzionale, in quanto l'utilizzazione di talune parti comuni è deputata alla migliore soddisfazione delle esigenze dei singoli proprietari delle abitazioni.

Appare rilevante il fatto che il fenomeno condominiale sia caratterizzato dalla sua automatica formazione, e non si richieda, perciò un negozio costitutivo *ad hoc*: all'atto della prima vendita di un'unità immobiliare, autonomamente considerata, ubicata in un edificio – realizzandosi così un passaggio dalla titolarità in origine spettante a un unico

---

<sup>68</sup> R. CORONA, *La situazione soggettiva di condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 23. Sottolinea invece un legame più di fatto che giuridico M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 163, il quale preferisce parlare di un rapporto di coesistenza tra parti comuni e proprietà esclusive; nel medesimo senso, F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, VIII, *Proprietà*, t. 2, Torino, 1982, p. 340 e già prima F. A. MARINA – G. GIACOBBE, v. *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961, p. 823. Per una rapida rassegna quanto alle tesi circa la natura giuridica del condominio si v. R. CORONA, *La situazione soggettiva di condominio*, cit., p. 12, nota 1.

<sup>69</sup> P. PETRELLI, *Il condominio*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 161.

<sup>70</sup> R. CORONA, *La situazione soggettiva di condominio*, cit., p. 16.

<sup>71</sup> La fortunata espressione, coniata da Corona, è accolta anche dalla giurisprudenza: di recente, v. Cass., 27.11.2015, n. 24296, in *Giur. it.*, 2016, p. 1347, con nota di P. SCALETTARIS, *L'impianto di riscaldamento quale soggetto del condominio parziale*.

soggetto all'esistenza di almeno due proprietari delle distinte abitazioni<sup>72</sup> – nell'ipotesi in cui siano rimaste in comune talune parti accessorie, si ha quella complessa fattispecie che è il condominio pure quando manchi la conoscenza, da parte dei singoli partecipanti, della "condominalità" degli spazi del fabbricato<sup>73</sup>. In pratica, la disciplina legale si cala nella realtà in modo pressoché automatico, quasi si trattasse di un elemento naturale del negozio giuridico determinante l'alienazione<sup>74</sup>.

Al riguardo, soccorre proprio l'indicazione (o per taluni la presunzione legale di comunione<sup>75</sup>) di cui all'art. 1117 cod. civ.<sup>76</sup> Come è stato correttamente osservato, la norma anzidetta, oltre ad assolvere una funzione riassuntiva del regime condominiale, ne fornisce un criterio di individuazione del contenuto<sup>77</sup>. Ma per quel che più rileva l'art. 1117 cod. civ. può essere superato dal titolo contrario<sup>78</sup>: la disposizione richiamata, infatti, nella sua formulazione letterale, assume le vesti di una norma dispositiva – oltre a contenere un'elencazione non tassativa delle parti comuni – e nulla osta a che i privati dispongano diversamente<sup>79</sup>.

È errato, pertanto, fare riferimento ad una presunta natura tassativa delle norme giuridiche relative al condominio, perché l'inderogabilità non involge l'inclusione o meno di taluni beni all'interno della compagine condominiale, bensì esclusivamente la disciplina dell'assetto organizzativo-gestionale una volta costituito<sup>80</sup>. L'autonomia privata allora avrebbe un ruolo importantissimo circa l'intenzione di dar luogo o no ad

---

<sup>72</sup> Cass., 27.1.2012, n. 1224, in *Arch. loc. cond.*, 2012, p. 268; Cass., 31.1.2008, n. 2305, in *Arch. loc. cond.*, 2009, p. 360.

<sup>73</sup> Cass., 4.10.2004, n. 19829, in *Riv. giur. ed.*, 2005, I, p. 770 ss.

<sup>74</sup> A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 33.

<sup>75</sup> Parla di presunzione di comunione M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 173.

<sup>76</sup> Sottolinea G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, 6ª ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1982, p. 361, che oggetto primario del condominio sono le sole parti comuni dell'edificio: se non vi fossero, tutti gli articoli in materia condominiale risulterebbero inutili.

<sup>77</sup> M. CAVALLARO, *Le parti comuni*, in *Il condominio*, a cura di C. M. Bianca, Torino, 2007, p. 43; ma cfr. anche R. CORONA, *La situazione soggettiva di condominio*, cit., p. 28, per il quale l'art. 1117 cod. civ. non contempla un fatto della conoscenza, bensì l'attribuzione *ex lege* di un diritto, pur sempre con l'intermediazione di una situazione di fatto.

<sup>78</sup> Sottolinea M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 174, come non sussiste alcuna incompatibilità tra proprietà individuale e godimento collettivo, dal momento che il bene potrebbe comunque essere utilizzabile dagli altri partecipanti a titolo diverso.

<sup>79</sup> In pratica, il "titolo" è spesso costituito dal regolamento c.d. contrattuale di condominio (su cui *infra*, nel testo): da ultimo, v. Cass. 21.2.2017, n. 4432, in *Imm. propr.*, 2017, p. 256.

<sup>80</sup> In questo senso A. GAMBARO, *Il supercondominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 107-108.

un regime condominiale – prima, ovviamente, della sua automatica formazione. Tuttavia, la volontà negoziale difficilmente avrebbe il potere di negare *in toto* l’estrinsecarsi della situazione di fatto cui la legge ricollega il sorgere del condominio: non si parlerebbe, infatti, di condominialità; tutt’al più verrebbero in considerazione, attraverso l’alienazione costituiva, altri diritti reali minori ovvero semplici situazioni soggettive di credito<sup>81</sup>.

Ad ogni modo, l’autonomia dei privati, deve emergere, in maniera inequivocabile, già al momento generativo del condominio; i requisiti di chiarezza e precisione sono caratteristiche tipiche delle fonti conformative dei diritti reali destinati alla circolazione, in quanto vanno a incidere su coloro i quali possono divenire successivamente proprietari in virtù di vicende negoziali<sup>82</sup>. Il rischio attiene per lo più alla sicurezza delle contrattazioni, oltre a non garantire l’affidamento degli acquirenti e dei terzi creditori in generale<sup>83</sup>.

Attraverso l’esclusione del perfezionarsi automatico della comproprietà, lo scopo

---

<sup>81</sup> Cfr. T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere. Proprietà frazionata, rapporti condominiali e regolamenti contrattuali*, in *Foro pad.*, 2007, II, c. 127, ove l’ipotesi di esclusione della sussistenza del condominio appare puramente teorica, in quanto presupporrebbe o una proprietà superficaria o la costituzione di una serie di servitù. Come osserva pure N. IZZO, *La disciplina dettata per il condominio è compatibile con la destinazione alberghiera dell’intero edificio o complesso immobiliare*, in *Corr. giur.*, 2007, p. 1103, le clausole del regolamento avente natura contrattuale, ancorché “espropriative” dei diritti condominiali, non possono comprendere sempre la totalità delle parti comuni dell’edificio o del complesso, in quanto o non ricomprese ovvero inscindibilmente o fisicamente legate alle proprietà esclusive. Adde M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 495.

<sup>82</sup> A. GAMBARO, *La proprietà*, cit., p. 290. Osserva A. GUARNIERI, *Diritti reali e diritti di credito*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 60, che il principio della tipicità e del numero chiuso dei diritti reali sono per tradizione esclusi dall’area del diritto delle obbligazioni, per le quali vi è la più ampia libertà sia di costituirne il tipo, sia di determinarne il contenuto.

<sup>83</sup> U. MORELLO, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 75 ss., spec. p. 80, ove si afferma: «(...) riguarda problemi di *comunicazione* ai terzi, non problemi di *organizzazione* della proprietà. Comporta la messa a punto di regole che assicurino una tipizzazione dei diritti reali ed una standardizzazione nei loro contenuti e nelle notizie da comunicare ai terzi, perché questi siano messi in grado di verificare con sicurezza il contenuto dei diritti che acquistano o in ordine ai quali richiedono garanzie». Più avanti (p. 120 e ss.), l’A. insiste sull’importanza di limitare, mediante l’individuazione di regole operative, la discrezionalità del giudice nel fornire tutela alle situazioni giuridiche reali che si vanno man mano formando nella prassi. Dello stesso avviso di Morello, quanto alla tutela dell’utilizzabilità e della commerciabilità dei beni, sembra essere C. M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., p. 94. Nel senso che il principio del *numerus clausus* intende proteggere il mercato stesso, dove altrimenti lo scambio verrebbe reso orfano della proprietà immobiliare, alla quale l’economia capitalista non intende rinunciare, si v. E. BILOTTI, *Proprietà temporanea, usufrutto e tipicità delle situazioni di appartenenza*, in *Riv. not.*, 2013, p. 1301.

perseguito è ovviamente quello di limitare l'operare dell'art. 1117 cod. civ. e garantire, diversamente, un assetto alternativo dei rapporti condominiali, nell'ottica del perseguimento di interessi che ben possono rinvenirsi nell'ottimale trascorrere della vita all'interno del complesso abitativo. Come si è già sottolineato, l'analisi dell'istituto del condominio quale forma di proprietà "al singolare" appare ormai inappagante: non può allora trascurarsi la dimensione organizzativa del condominio, nella quale la volontà dell'insieme risulta funzionale al soddisfacimento delle esigenze abitative dei singoli, in un delicato equilibrio tra individuale e collettivo<sup>84</sup>.

In una più ampia prospettiva, lo studio della regolamentazione pattizia in relazione al regime condominiale si dimostra essenziale per la nascita e il funzionamento di nuovi modelli giuridici di utilizzazione degli immobili, volti a soddisfare finalità primariamente vacanziera. Nell'esempio del *condhotel*, lo strumento contrattuale consente al gestore alberghiero, a seguito dell'alienazione delle singole abitazioni, non solo di trattenere la gestione degli impianti dei quali è dotato il comprensorio, ma anche di mantenere la proprietà di alcune parti che altrimenti rientrerebbero *ipso iure* nell'alveo della disciplina condominiale (basti pensare alla *reception* o alla *hall* dell'albergo)<sup>85</sup>. Si rammenti che «una cosa è la destinazione dell'uso e la stessa conformazione della appartenenza; altra la coesistenza dei diritti di proprietà e di condominio. Le due situazioni giuridiche sono del tutto separate ed autonome. Il regime del condomino non dipende dalla destinazione d'uso o dalla conformazione delle cose in proprietà esclusiva, sebbene dall'esistenza nello stesso edificio di più proprietà separate, ancorché

---

<sup>84</sup> «Il condominio non risulta più soltanto situazione attributiva di diritti reali su beni comuni, e inizia a considerare l'intenzione dei titolari delle proprietà esclusive di darsi un'organizzazione per tutelare le esigenze personali di chi abita e lavora nel fabbricato»: A. SCARPA, *La natura giuridica*, in A. CELESTE – A. SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, p. 12. Nella medesima prospettiva, A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 131 ss., dove si enfatizza il ruolo dell'organizzazione condominiale.

<sup>85</sup> Sul punto, il D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13 è abbastanza privo di indicazioni pratiche, non dedicando attenzione alcuna al profilo organizzativo derivante dalla riserva in proprietà esclusiva di parti che altrimenti sarebbero pacificamente soggette al regime condominiale. Osserva P. PRADA ALVAREZ BUYLLA, *La inscripción en el registro de la propiedad de los hoteles en condominio*, in *Turismo residencial. Aspectos economicos y juridicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 338, come *los Estatutos* rappresentano il punto fondamentale della regolamentazione dell'esercizio alberghiero nelle forme del *condhotel*. Non si capisce bene perché C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 34, ritengono le questioni relative al condominio ed al *condhotel* contingentemente collegate: il profilo complessivamente considerato di organizzazione del complesso appare cruciale, ivi comprese le parti comuni e l'amministrazione, considerata la particolare commistione tra albergo e residenze.



conformate: il condominio si costituisce, perciò, in seguito alla semplice coesistenza nello stesso edificio, o nel complesso di edifici, di più proprietà solitarie e, ad un tempo, di più cose, servizi ed impianti destinati all'uso comune»<sup>86</sup>.

Attraverso l'artefatto negoziale si pongono le premesse per la necessaria gestione del compendio immobiliare, ma soprattutto trova piena ammissibilità la vendita frazionata delle strutture ricettive<sup>87</sup>. I bisogni perseguiti dall'acquirente e l'attività che il venditore intende realizzare si legano inscindibilmente nell'organizzazione proprietaria, per come scolpita dal contratto: ecco come, pur tenendo distinte struttura e funzione, l'una accede all'altra, e viceversa<sup>88</sup>. Nella realtà odierna, dopotutto, sono le qualità dei beni, la loro destinazione economica, il valore culturale, etico e ambientale, a guidare le conformazioni legislative o volontarie del diritto dominicale, diversificandolo nei diversi statuti proprietari, specchio di altrettanti statuti dei beni<sup>89</sup>.

A parte i vantaggi dell'operazione economica complessa che si viene a configurare, il profilo attinente ai vincoli imposti alle parti comuni, nonché le limitazioni inerenti i diritti dei singoli sulle proprie unità abitative, trovano nel negozio regolamentare il mezzo più idoneo per il perseguimento di quegli interessi che senz'altro appaiono meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento giuridico, considerata non solo l'individualità del singolo, bensì la funzione sociale svolta dalla proprietà, nell'ottica di una valorizzazione degli impianti ricettivi, strettamente correlati altresì al soddisfacimento di bisogni irrinunciabili della persona umana, com'è, appunto, il tempo libero. In altre parole, la specificità delle esigenze viene recuperata attraverso i ben noti itinerari dell'autonomia privata<sup>90</sup>.

Non è necessario quindi far nascere inedite situazioni giuridiche reali: basta semplicemente rimodellare lo statuto proprietario, per quanto possibile, appellandosi, se del caso, alla dimensione obbligatoria, sempre avuto riguardo le relazioni intercorrenti tra i soggetti che vivono all'interno del complesso edilizio<sup>91</sup>. Il profilo

---

<sup>86</sup> Cass., 25.1.2007, n. 15625, cit.

<sup>87</sup> Seppur in tema di frazionamento proprietario delle residenze turistico alberghiere, T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere*, cit., c. 129.

<sup>88</sup> Vedi J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles*, cit.

<sup>89</sup> C. TENELLA SILLANI, *Panoramica del diritto di proprietà*, in *Fra individuo e collettività. La proprietà nel secolo XXI. Atti del Congresso Milano 8-9 novembre 2012*, Milano, 2013, p. 60.

<sup>90</sup> A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 43.

<sup>91</sup> J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles*, cit.

realmente problematico emerge dalla valutazione, in concreto, dell'autonomia contrattuale, che si mostri, oltre che meritevole di tutela alla stregua dell'ordinamento giuridico, anche e soprattutto libera da pressioni, stravolgimenti o alterazioni di ogni sorta.

#### 4. Segue. *L'organizzazione concertata nelle situazioni immobiliari complesse*

L'emersione di nuove formule di godimento degli immobili condominiali, derivato dalla contrattazione, non può non essere vista come un crudele affondo ad un principio, com'è quello del numero chiuso dei diritti reali, in perenne discussione e già da tempo in sofferenza<sup>92</sup>. Diversamente, quando si vanno affermando modelli alternativi di gestione dei beni, di organizzazione collettiva, la nascita di diritti reali, anche nuovi, da taluni è accolta con favore<sup>93</sup>.

Non è il caso di scendere nell'annosa questione relativa l'esistenza o meno, allo stato dell'arte, della predeterminazione legale delle situazioni di appartenenza<sup>94</sup>. In una moderna concezione del fenomeno condominiale, dopotutto, non può che spettare a un regolamento di fonte negoziale una posizione di prim'ordine, in tema di conformazione delle situazioni immobiliari complesse<sup>95</sup>.

---

<sup>92</sup> Era già considerato «poco più che un pregiudizio» da R. NICOLÒ, *Diritto civile*, in *Enc. dir.*, XII, Milano, 1964, p. 907.

<sup>93</sup> Cfr. U. MORELLO, *Tipicità e numerus clausus*, cit., p. 111. Come si osserva in L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel'*, cit., p. 6, «la rigidità del sistema, infatti, sebbene sia finalizzata a preservare le garanzie predisposte dall'ordinamento in materia, non è idonea a cogliere i bisogni e le istanze sociali che premono per l'apertura ad un cambiamento dei paradigmi legali».

<sup>94</sup> Una breve rassegna delle varie impostazioni, corredata da ampia bibliografia, è contenuta in M. COMPORI, *Tipicità dei diritti reali*, cit., p. 769 ss. Ancorché oggi si continui a rendere omaggio al principio del *numerus clausus*, ampio margine viene in concreto riconosciuto ai privati in ordine alla conformazione del loro contenuto, circostanza questa che contribuisce a «sdrammatizzare» le conseguenze dell'accoglimento del principio: in questo senso, C. GRANELLI, *Diritti reali tra continuazione e continuità*, in *Jus civile*, 2014, p. 314. Da ultimo, importanti le considerazioni e la prospettiva spiccatamente economica rinvenibile in F. MEZZANOTTE, *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza*, Napoli, 2015, *passim*.

<sup>95</sup> G. PALERMO, *Posizioni dominicali e godimento delle parti comuni*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, a cura di E. Marmocchi, Milano, 2007, p. 261. Sull'importanza del ruolo rivestito dall'autonomia negoziale nell'organizzazione dei condominii complessi v. L. SALIS, *Il contratto*

Il punto focale si sposta lentamente dall'atto d'acquisto, considerato quale monade isolata, al rapporto contrattuale successivo, incentrato per lo più sulla gestione del compendio interessato<sup>96</sup>. In altri termini, la relazione inerente alla cosa oggetto del contratto perde terreno, a fronte del corrispondente crescere d'importanza della dimensione pattizia attinente all'organizzazione degli aspetti legati al bene.

Del resto, per concepire il concorso di più titolari di un diritto, ciascuno dei quali tenderebbe a escludere gli altri, si deve giocoforza far ricorso a qualcosa che concili e renda compatibile l'unicità del diritto con la pluralità dei soggetti<sup>97</sup>: il regolamento di condominio rappresenta lo strumento che, per eccellenza, consente di risolvere anche solo potenziali conflitti tra interessi antagonisti<sup>98</sup>. Quando l'abitare non si riduca alla mera condivisione di spazi e servizi comuni ad uno o più edifici, ma si estenda verso una più ampia dimensione, «le forme codificate arretrano dinanzi a più articolate discipline negoziali, a veri e propri regolamenti di vita collettiva»<sup>99</sup>.

In generale, attraverso lo strumento da ultimo ricordato si producono limitazioni attinenti non solo alle parti comuni dell'edificio, ma anche alle singole unità immobiliari in proprietà esclusiva, nonché l'attribuzione a distinti partecipanti di diritti più ampi rispetto ad altri<sup>100</sup>. È bene tenere presente che nella propria abitazione, il proprietario

---

“condominiale”, in *Scritti in tema di condominio*, raccolti da G. M. Uda, Torino, 1997, p. 9 ss. Ancora, M. BASILE, *I complessi residenziali*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, I, p. 37 ss. e, recentemente, A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 26 ss.

<sup>96</sup> Sottolinea l'evidenza distinta del rapporto rispetto alla fattispecie costitutiva già G. BENACCHIO, *Dal condominio alla multiproprietà*, in *Riv. not.*, 1982, I, p. 9. Per la distinzione tra atto e rapporto relativamente ai beni immobili si veda, diffusamente, A. AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960, p. 9 ss.

<sup>97</sup> Così F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, I, 9ª ed., Milano, 1957, p. 150.

<sup>98</sup> F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 138, per il quale il regolamento dovrà rispondere all'esigenza primaria di realizzare i principi costituzionali volti allo sviluppo della persona umana e all'instaurazione di equi rapporti sociali. Il condominio visto come una «formazione sociale in funzione abitativa» è enfatizzata, da ultimo, in *Id.*, *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, in *Vita not.*, 2013, p. 382 e *amplius Id.*, *Comunità condominiale e regole di convivenza*, Roma, 2012.

<sup>99</sup> Così A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 28.

<sup>100</sup> V. Cass., 15.4.1999, n. 3749, in *Giust. civ.*, 2000, I, p. 163 ss., con nota di M. DE TILLA, *Sulle limitazioni del regolamento contrattuale di condominio: servitù prediali ed oneri reali*. Dubbi sulla dizione “contrattuale” vengono sollevati da E. V. NAPOLI, *Il regolamento di condominio*, in *Il condominio*, a cura di C. M. Bianca, Torino, 2007, p. 102, ove si sottolinea che una trattativa risulta possibile esclusivamente all'atto della prima alienazione dell'unità immobiliare. In realtà, all'interno della nozione di regolamento

esercita pienamente il suo diritto, senza alcuna interferenza da parte di nessuno: eventuali limiti, appunto, discendono esclusivamente dalla legge, ovvero dai regolamenti condominiali, nonché da eventuali imposizioni circoscritte ai singoli atti di acquisto<sup>101</sup>. Vengono allora in considerazione tutte le disposizioni che comprimono i diritti dei condomini, ma che non sono indispensabili per il godimento della cosa comune: semplicemente rispondono ad un'opzione gestionale per i partecipanti al condominio<sup>102</sup>.

Da quanti riportato si evince che le regole della proprietà e del contratto, da sole, non sono sufficienti a governare la gestione condominiale: occorrono, in una prospettiva senz'altro di complessità crescente, delle regole rivolte all'organizzazione, le quali conformano l'uso non solo delle parti comuni, ma anche di quelle esclusive, con il risultato di depotenziare le posizioni individuali, attribuendo una forza maggiore alle situazioni collettive<sup>103</sup>. Uno degli indubbi vantaggi che vi derivano è sicuramente la stabilità d'uso dei beni; ma vi sono anche svantaggi significativi, specialmente se venisse preclusa, in futuro, ogni possibilità di modifica dei regolamenti, portando così a una fossilizzazione non corrispondente all'idea di razionalità economica<sup>104</sup>. Compiere un tale bilanciamento non è affatto semplice.

Alla luce delle predette considerazioni, si capisce bene perché, in un'ottica edilizia sempre più grande – sorvolando i profili più marcatamente attinenti al diffondersi del c.d. condominio complesso – almeno per quanto concerne il mercato delle seconde case risulta difficile alle volte qualificare le nuove manifestazioni che la prassi negoziale odierna produce all'interno degli schemi tradizionalmente noti. Operazione questa senz'altro insostituibile, bensì “complessa”: il sistema giuridico sembra talune volte cedere il passo a minuziosi particolarismi che non rendono agevole il compito di

---

contrattuale deve essere ricompreso anche il regolamento c.d. convenzionale, quello cioè approvato all'unanimità da parte di tutti i partecipanti al condominio.

<sup>101</sup> S. REZZONICO – M. REZZONICO – L. REZZONICO, *Proprietà, diritti reali e condominio*, Milano, 2017, p. 399 e p. 495, ove viene sottolineato che ciascuna porzione immobiliare esclusiva, pur essendo collegata con la struttura condominiale, ha una propria e distinta individualità e costituisce un'entità autonoma rispetto alle altre proprietà.

<sup>102</sup> M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 418.

<sup>103</sup> A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 109-110.

<sup>104</sup> Stando ad M. AMBROSOLI, *I diritti reali e l'analisi economica*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 231, crescerebbero così i costi transattivi e si genererebbero atteggiamenti anti-cooperativi tra i singoli abitanti del complesso.

inquadrare le fattispecie che stanno davanti agli occhi dell'interprete.

Un esempio su tutti il fenomeno che prende comunemente il nome di "multiproprietà". Sotto l'accattivante espressione, infatti, vengono da sempre ricompresi tutti i prodotti intermedi tra il condominio meramente residenziale e la soluzione alberghiera tradizionale<sup>105</sup>. Ancorché fondato su di una struttura organizzativa capace di creare direttamente in capo al singolo un diritto reale, pure nello schema del godimento turnario vengono toccati i profili inerenti al contratto, tenuto conto non solo dell'origine della specifica situazione di appartenenza, ma anche delle sovrapposizioni con la formula gestionale, dal momento che si richiede un massiccio intervento dell'autonomia privata al fine di regolare in modo del tutto peculiare l'atteggiarsi del diritto in questione<sup>106</sup>.

D'altro canto, il richiamo alla formula multiproprietaria non appare ultroneo, si è detto, nella disamina della materia condominiale<sup>107</sup>: la recente novella del Codice civile, infatti, menziona all'art. 1117 cod. civ. anche i titolari di un "diritto di godimento periodico" sulle singole unità immobiliari. In altre parole, la Riforma del 2012 in tema di condominio ha voluto sottolineare la compatibilità tra la fruizione turnaria di un'abitazione e il godimento periodico delle disparate parti comuni del complesso immobiliare, ovviamente per il "tempo" acquistato dal singolo multiproprietario<sup>108</sup>. Ai titolari del diritto di godimento turnario è così riconosciuta, sulle cose comuni, una posizione identica a quella attribuita ai proprietari c.d. "pieni"<sup>109</sup>. Appare possibile

---

<sup>105</sup> A. GAMBARO, *La proprietà*, cit., p. 454.

<sup>106</sup> Cfr. G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale su beni immobili*, cit., p. 32.

<sup>107</sup> Una razionalizzazione dell'utilizzo delle seconde case, ovvero degli appartamenti che non costituiscono delle abitazioni principali, può innescare un certo legame tra la multiproprietà e il condominio: sul punto, N. RAITI, *La nuova legge sul condominio: verso una nuova proprietà urbana?*, in *Profili notarili della riforma del condominio negli edifici*, a cura di E. Marmocchi, Milano, 2014, p. 202.

<sup>108</sup> Occorre sottolineare come se lo spirito della recente novella era quello di dotare anche le nuove strutture edilizie d'oggi di una regolamentazione precisa, ben poco si riviene nel Codice civile quanto alle nuove forme di godimento degli immobili sia per finalità *strictu sensu* abitative, sia per scopi turistici e solo in parte residenziali. Critiche si levano per lo più dal versante dottrinale: *ex multis*, v. R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014, p. 1.

<sup>109</sup> F. RUSCELLO, *La riforma del condominio*, cit., p. 365, secondo il quale il legislatore – più o meno consapevolmente – avrebbe così definito la natura giuridica della multiproprietà, rileggendola in chiave proprietaria, seppur contraddistinta da un godimento non pieno, bensì periodico; v. anche F. RUSCELLO, *Riflessioni a margine*, cit., p. 58. *Adde* R. TRIOLA, *La riforma del condominio*, cit., p. 32, il quale ritiene però inutile la precisazione ai fini dell'individuazione del diritto sulle parti comuni.

quindi estendere anche alla multiproprietà le medesime considerazioni svolte quanto alla migliore regolamentazione degli interessi di coloro che si servono del complesso.

Sempre restando in una prospettiva gestionale, la rilevanza dello strumento negoziale, infine, si mostra essenziale nell'ambito del frazionamento delle strutture ricettive, ivi compreso il *condhotel*, ancor più rispetto alla sua centralità nell'ambito del fenomeno condominiale puro o multiproprietario: attraverso il regolamento contrattuale, si pongono quelle necessarie limitazioni all'uso della proprietà esclusiva che sono funzionali ad assicurare la permanenza dei requisiti essenziali che connotano le strutture alberghiere, rappresentati dalla gestione unitaria dell'attività d'impresa nell'ambito del complesso e dall'apertura pubblica del medesimo.

Nell'universo giuridico contemporaneo, dunque, da una visione soggettiva della proprietà, attenta più a quello che è il complesso delle facoltà e dei poteri che spettano al titolare del diritto, si è affiancata una visione oggettiva, la quale «senza perdere di vista la persona del proprietario, concentra però la propria analisi sugli interessi emergenti e sulle tecniche contrattuali di soddisfacimento di quegli interessi, per far sì che i nuovi beni, frutto dell'attuale economia, creino un rinnovato fervore per la proprietà degli stessi»<sup>110</sup>.

Si può allora pacificamente affermare che l'incessante riferimento al condominio può essere spiegato proprio in ordine alla persistente vitalità giuridica che lo stesso denota, dal momento che si adegua alle mutevoli e diverse situazioni proprietarie che vengono man mano crearsi, per il tramite dello strumento negoziale, all'interno degli edifici<sup>111</sup>. Il problema è però rappresentato dal fatto che l'acquirente di un qualsiasi diritto su di una unità immobiliare ubicata in un complesso residenziale, al momento della stipulazione del contratto, andrà ad accettare una serie di clausole, predisposte unilateralmente dal promotore dell'operazione commerciale e considerate necessarie, in quanto deputate a garantire il miglior funzionamento della struttura. La prospettiva fisiologica può ben presto mutare in patologica: l'inesistenza, in concreto, di una negoziazione individuale evoca i ben noti rischi di abuso del potere contrattuale, cardine dell'intera disciplina consumeristica.

---

<sup>110</sup> M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 360.

<sup>111</sup> N. IZZO, *La disciplina dettata per il condominio*, cit., 1102 ss.

## 5. I regolamenti di condominio

I regolamenti di condominio rappresentano, in generale, una sorta di “statuto” per quanto concerne la disciplina dei rapporti intercorrenti tra gli abitanti del complesso<sup>112</sup>. Prescindendo ora dalle varie classificazioni, a seconda della fonte o della posizione dei soggetti – assembleare o contrattuale quanto all’origine, interno o esterno considerato il potere di iniziativa<sup>113</sup> – il regolamento, nel concreto atteggiarsi delle relazioni condominiali, assume senz’altro un’importanza fondamentale quanto alla vita nell’edificio (o negli edifici, se si guarda alla dimensione del compendio immobiliare considerato). La predisposizione di regole efficaci è volta, in particolare, ad organizzare la quotidianità condominiale e prevenire il sorgere di conflitti tra gli stessi abitanti<sup>114</sup>.

Elementare estendere le suddette considerazioni anche all’organizzazione dei regimi immobiliari aventi finalità turistiche, ivi compreso il *condhotel*: il punto di partenza corretto per impostare un’analisi obiettiva, la quale consideri complessivamente il tema dei complessi abitativi, non ha riguardo tanto all’individuazione degli spazi comuni, al quale sopperisce la – seppur scarna – normativa legale, bensì prende le mosse dagli atti di autonomia<sup>115</sup>.

Nell’unica norma codicistica dedicata al regolamento condominiale l’ammissibilità di una pattuizione che possa lambire altre materie rispetto a quelle indicate dall’art. 1138,

---

<sup>112</sup> Per la giurisprudenza, «il regolamento di condominio, quali ne siano l’origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche nell’ipotesi in cui abbia natura contrattuale, si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di *statuto* della collettività condominiale, come atto volto ad incidere, con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti della collettività, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività come tale, quanto, soprattutto, per i singoli condomini»: Cass., 29.11.1995, n. 12342, in *Riv. giur. ed.*, 1996, I, p. 479; Cass., 30.3.1990, n. 2590, in *Riv. giur. ed.*, 1991, I, p. 27 ss.

<sup>113</sup> Per le varie classificazioni si vedano, sinteticamente, E. V. NAPOLI – G. E. NAPOLI, *Il regolamento di condominio*, in *Commentario al Codice civile Busnelli-Schlesinger*, Milano, 2011, p. 52 e M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 416 ss.

<sup>114</sup> Parla di “legge interna che organizza la collettività condominiale” G. BRANCA, *Comunione*, cit., p. 660; “carta fondamentale del vivere insieme” U. VINCENTI, *Il regolamento di condominio come «carta fondamentale» del «vivere insieme»*, in *Arch. loc. cond.*, 1997, p. 25; “autodisciplina privata della vita della collettività” A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 200.

<sup>115</sup> A. GAMBARO, *Il supercondominio*, cit., p. 110 ss., spec. p. 116, laddove si sottolinea che «il livello di disciplina tramite regolamenti infatti è il più adatto (...) Immaginare di governare realtà tanto disparate con le medesime regole non è particolarmente agevole».

comma 1°, cod. civ. sembrerebbe desumersi a contrario<sup>116</sup>. Si è soliti, infatti, distinguere tra contenuto tipico e atipico del regolamento: il primo è chiaramente indicato (uso delle cose comuni, ripartizione delle spese, tutela del decoro dell'edificio e amministrazione), mentre il secondo è destinato a incidere sia sulle proprietà esclusive, sia sulle disposizioni ritenute inderogabili dal legislatore<sup>117</sup>. Più precisamente, le clausole relative alle proprietà solitarie, ovvero che limitano i diritti dei singoli sulle parti comuni dell'edificio, si distinguono da quelle aventi carattere meramente regolamentare, in quanto vi è una diretta incidenza sulle posizioni dei condomini. Seguendo questa impostazione, dette clausole, seppur inserite nel medesimo testo regolamentare, a rigore, non potrebbero far parte del suo contenuto<sup>118</sup>.

Si capisce bene allora l'inidoneità e, nel contempo, l'insoddisfazione per le classificazioni dei regolamenti di condominio, come emerge dall'evidente disomogeneità contenutistica che gli stessi presentano nella prassi<sup>119</sup>. A ciò va aggiunto

---

<sup>116</sup> Di questo avviso C. SABATTINI, *Il regime di modificabilità del regolamento di condominio*, in *Not.*, 2005, p. 363, secondo cui l'ammissibilità del regolamento contrattuale si ricaverebbe a fortiori dall'enunciazione delle "convenzioni" di cui all'art. 1138 cod. civ. *Contra* F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 134, per il quale è proprio l'art. 1138, co. 4°, cod. civ. che tiene distinti chiaramente convenzioni e atto d'acquisto, da un lato, e regolamenti, dall'altro.

<sup>117</sup> F. RUSCELLO, «Nuovo» *condominio*, cit., p. 416.

<sup>118</sup> F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 173, ove si afferma però che potranno costituire contenuto tipico del regolamento quando le limitazioni delle proprietà solitarie si pongano come strumentali ad un migliore uso e godimento delle cose e dei servizi comuni. Sicché, facendo leva sulle argomentazioni contenute in M. BASILE, *Regime condominiale*, cit., p. 245 ss., secondo il quale al regolamento è impedito solamente di menomare le proprietà esclusive (attività espressamente vietata all'assemblea stando al dettato dell'art. 1138, ult. co., cod. civ.), non invece interferire con le stesse, Ruscello giunge a concedere diritto di cittadinanza a norme contenute nei regolamenti, seppur approvati a maggioranza, che limitano i diritti dei proprietari esclusivi sulle proprie abitazioni, valorizzando la funzione socialmente utile del miglior godimento ed uso delle parti comuni, sancito nell'art. 1138 cod. civ. «(...) i diritti di proprietà esclusiva si pongono quali punti di mediazione tra rapporto di condominio e comunità dei condomini e, in quanto tali, trovano la loro principale fonte non tanto (o non soltanto) negli atti di acquisto (e nelle convenzioni), quanto (e principalmente) nell'ordinamento e nei suoi principi fondamentali. A questi ultimi, dunque, il regolamento non può essere innanzitutto contrario» (p. 183). Aderisce a questa impostazione anche A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 208, sempreché la regola privata valga ad assicurare condizioni abitative ed uno svolgimento il più possibile ordinato e sostenibile della convivenza condominiale. Dello stesso avviso, nella manualistica, A. TORRENTE – P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, 22ª ed., a cura di F. Anelli e C. Granelli, Milano, 2015, p. 347, ove si afferma che il regolamento approvato dall'assemblea non può imporre limitazioni ai diritti dei singoli condomini sulle loro abitazioni, ma con il medesimo regolamento si possono eventualmente imporre obblighi intesi a garantire il reciproco rispetto delle comuni esigenze.

<sup>119</sup> N. IZZO, *Forma e presupposti per la modifica del regolamento di condominio*, in *Corr. giur.*, 2000, p. 471.



che la forma senz'altro più diffusa di regolamento per la gestione degli edifici risulta non già quella adottata a maggioranza o all'unanimità da parte di tutti i condomini (soluzione di assai difficile riscontro nella pratica), bensì quella in cui il testo viene predisposto dall'originario proprietario-costruttore dell'edificio, con conseguente approvazione delle clausole in sede di stipula della vendita – essendo il regolamento direttamente allegato agli atti di acquisto o in esso riportato o ancora in quanto richiamato *per relationem*<sup>120</sup> – e successiva (discutibile) trascrizione nei registri immobiliari per l'opponibilità ai terzi<sup>121</sup>. In altri termini, i singoli condomini esprimono un'accettazione circa (la proposta di) un regolamento già formulato da fuori: la forza vincolante di quest'ultimo è frutto della volontà negoziale delle parti contraenti, l'unica, peraltro, che può porre nel nulla, attraverso il consenso di tutti i condomini, il rapporto contrattuale sì instauratosi<sup>122</sup>.

Attraverso il regolamento da ultimo ricordato, viene predisposta una disciplina più penetrante (con vincoli che ineriscono pure le proprietà esclusive), più articolata (avendo un contenuto più esteso rispetto a quello delineato nell'art. 1138 cod. civ.) e più stabile (essendo destinata a durare nel tempo, in quanto non soggetta ai mutevoli voleri delle maggioranze)<sup>123</sup>.

Sicuramente va condivisa la tesi secondo la quale i regolamenti contrattuali di condominio non hanno carattere normativo, bensì negoziale<sup>124</sup>. Più precisamente, sia il

---

<sup>120</sup> V. *infra* par. 6.

<sup>121</sup> Relativamente ai problemi attinenti alla trascrizione dei regolamenti condominiali v. *infra*, par. 6. Tuttavia, da notare subito che, alla luce di Cass., 3.7.2003, n. 10523, in *Rass. loc. cond.*, 2004, p. 500, con nota di M. DE TILLA, *Sul regolamento contrattuale di condominio*, si evince che le clausole del regolamento contrattuale, purché enunciate in modo chiaro ed espresso, sono vincolanti per gli acquirenti delle singole unità immobiliari, qualora indipendentemente dalla trascrizione nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio il quale, seppur non inserito materialmente, deve ritenersi conosciuto o accettato anche in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto. Più di recente, in argomento, v. Cass., 20.7.2009, n. 16832, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 2579.

<sup>122</sup> Pena, ovviamente, la nullità dell'eventuale delibera assembleare che andasse a incidere sui diritti dei singoli abitanti. Si noti come nel regolamento contrattuale il consenso di ciascun condomino è determinante per la formazione dell'accordo, mentre nel regolamento assembleare la singola manifestazione di volontà può risultare del tutto irrilevante: F. OLIVO, *Vincoli di destinazione e regolamento condominiale contrattuale*, in *Giust. civ.*, 1997, I, p. 2192.

<sup>123</sup> A. CELESTE, *Il regolamento di condominio*, in *Il condominio negli edifici*, cit., p. 664.

<sup>124</sup> M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 415. La tesi del contratto normativo (sostenuta, tra gli altri, da M. ANDREOLI, *I regolamenti di condominio*, Torino, 1961, p. 14) andrebbe esclusa, dal momento che qui si intende disciplinare non un futuro rapporto, ma il rapporto stesso di condominio: così F. MESSINEO, *Contratto normativo*, in *Enc. dir.*, X, Milano, 1962, p. 125. Il regolamento contrattuale di

regolamento unilateralmente predisposto, approvato in sede di stipula dell'atto d'acquisto, sia l'accordo convenzionale assunto dai condomini all'unanimità, traggono la loro forza vincolante non già dal consenso della maggioranza, ma dalla volontà dei singoli contraenti<sup>125</sup>. Sicché la diversità peculiare della disciplina dei regolamenti approvati dall'assemblea e di quelli posti in essere tramite contratto andrebbe ricondotta, essenzialmente, al fatto dal quale hanno origine i medesimi<sup>126</sup>.

Non si possono invece escludere, come osservato all'inizio, delle interferenze, talune contaminazioni, nella prassi residenziale, tra norme del regolamento dedicate alle

---

condomino, seppur dotato di efficacia negoziale, rimane tale anche quando pone, tra le altre cose, norme generali e astratte, riguardanti la gestione delle parti comuni e l'organizzazione del gruppo, anziché singoli rapporti giuridici: in argomento, R. CORONA, *Regolamento contrattuale di condominio*, Torino, 2009, p. 124 ss., il quale giunge, in conclusione, ad affermare una composizione tra la tesi contrattuale e quella normativa relativamente alla natura dei regolamenti condominiali. Diversamente, Ruscello tratta il regolamento di condominio – indipendentemente se di origine interna o esterna – non come contratto normativo, bensì di negozio regolamentare. Da ricordare, infine, la tesi che lo considera un contratto associativo: cfr. negli esatti termini L. GASSO, *Il regolamento condominiale di natura contrattuale: limiti ed inderogabilità*, in *Contr.*, 2008, p. 798.

<sup>125</sup> Cfr. Cass., 26.1.2000, n. 856, in *Riv. not.*, 2000, II, p. 931 ss., con nota di G. MUSOLINO, *Natura e vincolatività del regolamento di condominio*. Di avviso contrario, in dottrina, L. SALIS, *Regolamento contrattuale di condominio e regolamento predisposto*, in *Scritti in tema di condominio*, cit., p. 501, secondo il quale, quando il vincolo contrattuale viene imposto da un terzo, lo stesso avrebbe efficacia nei confronti delle sole parti contraenti, ma non anche nei rapporti con gli altri condomini. Diversamente, R. CORONA, *Regolamento contrattuale*, cit., p. 159 ss. (e anche E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, cit., p. 133 ss.), per il quale il regolamento unilateralmente predisposto dall'originario proprietario-costruttore costituirebbe un contratto "aperto" ex art. 1332 cod. civ., al quale verrebbe prestata adesione da parte dei acquirenti successivi in sede di stipula dei singoli atti di vendita. Esplicitamente contrario a quest'ultima impostazione è F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 157 ss., per il quale il regolamento allegato all'atto di vendita non sarebbe altro che una proposta all'acquirente di un regolamento predisposto da un condomino (cioè il costruttore), quale esercizio del potere di iniziativa di cui all'art. 1138, comma 2°, cod. civ. Adde M. BASILE, v. *Condominio negli edifici*, I) *Diritto civile*, in *Enc. giur. Treccani*, VIII, Roma, 1988, p. 5; R. TRIOLA, *Il regolamento di condominio*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2013, p. 433; nonché G. BRANCA, *Comunione*, cit., p. 663. Pare opportuno osservare che, così ragionando, anche qui sfumerebbe ogni differenziazione tra regolamento di natura assembleare e regolamento contrattuale. V. anche M. COMPORI, *Il regolamento di condominio c.d. contrattuale. Il mandato per la sua redazione*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, II, cit., p. 412, per il quale la diversità dell'iniziativa (condomino o parte contraente) assume rilievo dirimente quanto alle due diverse tipologie di regolamento, dal punto di vista della struttura, ma non incide sulla funzione del medesimo, che risulta pur sempre regolamentare.

<sup>126</sup> R. CORONA, *Regolamento di condominio*, in *Enc. dir., Agg.*, V, Milano, 2001, p. 985. In questo senso, anche la giurisprudenza più recente della Cassazione: v. Cass., 7.6.2011, n. 12291, in *Giust. civ.*, 2012, I, p. 1303, dove il regolamento contrattuale di condominio viene definito «un atto di produzione essenzialmente privata anche nei suoi effetti tipicamente regolamentari, incidenti, cioè, sulle sole modalità di godimento delle parti comuni dell'edificio».

materie di cui all'art. 1138 cod. civ. e clausole limitative dei diritti sulle unità abitative o di quelli spettanti ai singoli *pro quota*. La critica mossa all'impostazione che guarda al fatto costitutivo del regolamento, dopotutto, ammette che in un unico documento siano comprese disposizioni relative all'organizzazione e altresì clausole contrattuali, ma ciò, si afferma, non è di per sé sufficiente a far ritenere che le norme regolamentari assumano natura contrattuale o che le clausole contrattuali diventino regolamentari<sup>127</sup>. Seguendo la tesi appena tratteggiata, la distinzione dovrebbe più correttamente basarsi sulla materia, anziché sulla fonte<sup>128</sup>. Sicché la sola modifica delle clausole del regolamento incidenti sulle posizioni dei singoli partecipanti richiede l'approvazione unanime dei condomini, manifestata in forma scritta *ad substantiam*<sup>129</sup>.

Le suindicate considerazioni non convincono appieno<sup>130</sup>. Anzitutto, non vi è motivo di non permettere che l'autonomia privata operi anche nell'ambito della gestione delle

---

<sup>127</sup> R. TRIOLA, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 468. In questo senso l'orientamento giurisprudenziale prevalente, stando al quale hanno natura contrattuale le clausole del regolamento che incidono sulla sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura regolamentare le norme riguardanti le materie di cui all'art. 1138 cod. civ. V. Cass., 14.8.2007, n. 17694, in *Arch. loc. cond.*, 2008, p. 368; Cass., 8.11.2004, n. 21287, in *Riv. giur. ed.*, 2005, I, p. 437 ss, con nota di M. DE TILLA, *La natura del regolamento convenzionale di condominio. Vita interna e modifiche a maggioranza*. Ma la distinzione è risalente: v. Cass., 12.3.1976, n. 864, in *Foro it.*, 1976, I, c. 1226 ss., con nota di G. BRANCA. Interessante Trib. Piacenza, 29.10.1992, in *Arch. loc. cond.*, 1993, p. 788, ove si evince chiaramente che una cosa è l'uso della cosa comune, altro è il diritto di proprietà dei condomini sia sui beni comuni, sia sulle loro proprietà esclusive. Sul punto, v. anche N. IZZO, *Forma e presupposti*, cit., p. 472, per il quale la natura contrattuale esclusivamente delle clausole di tale natura, non essendo le medesime una parte essenziale dello stesso, non può far acquistare all'intero atto una natura contrattuale.

<sup>128</sup> Nel senso indicato nel testo v. per tutti L. SALIS, *Regolamento contrattuale*, cit., p. 512: le disposizioni che contemplano le materie di cui all'art. 1138 cod. civ. non mutano la loro natura e la loro efficacia per il solo fatto di essere poste in essere da un contratto e, pertanto, restano modificabili dall'assemblea, a maggioranza – fatte salve ovviamente le c.d. "clausole aggiunte", le quali incidono sui diritti soggettivi dei singoli partecipanti al condominio. Da ultimo, sembra aderire a tale impostazione pure C. M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., p. 364, secondo cui il fatto che il regolamento contrattuale abbia l'efficacia vincolante del contratto non priva l'assemblea del proprio ruolo nelle materie di competenza.

<sup>129</sup> Cass., Sez. un., 30.12.1999, n. 943, in *Contr.*, 2000, p. 329 ss., con nota di G. TERZAGO, *La forma prevista per le modifiche al regolamento condominiale*. Sui requisiti di forma, v. diffusamente A. CES, *Clausole regolamentari e limiti ai diritti dei condomini: requisiti di forma*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2005, I, p. 414 ss.

<sup>130</sup> Critico avverso la tesi da ultimo ricordata è R. CORONA, *Regolamento contrattuale*, cit., p. 9 ss., per il quale l'atto negoziale risulta intangibile da parte dell'assemblea. In sostanza, la materia non può mai prevalere sulla fonte (negoziale) del regolamento. Nel medesimo ordine di idee, seppur con argomentazioni diverse, anche E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, cit., p. 117 ss., per il quale l'attribuzione regolamentare, inserita in un contesto negoziale, risulta pur sempre espressione dell'intento delle parti di costituire un vincolo di intensità contrattuale.

parti comuni dell'edificio, e non solamente riguardo alla disposizione delle situazioni giuridiche individuali<sup>131</sup>. Lo scopo perseguito dalla regolamentazione pattizia è quello di rendere stabile e coerente la gestione dei rapporti che sorgono a seguito del frazionamento proprietario, elemento determinante la nascita del fenomeno condominiale. Sicché la natura delle clausole contenute nel regolamento dipende dalla fonte di produzione delle medesime: se negoziale, conserva tale natura anche nel caso in cui si tratti di precetti generali e astratti, relativi alle materie contemplate nell'art. 1138, co. 1°, cod. civ. – norma non considerata, si aggiunga, del tutto inderogabile da parte del legislatore.

A suffragio dell'impostazione appena cennata, è interessante notare come i dubbi sollevati da acuta dottrina in relazione alla vincolatività, tra i condomini stessi, del regolamento di origine esterna, sembrano porsi nel nulla rilevando che, se il venditore-costruttore conserva la proprietà di una o più parti dell'edificio, nei rapporti tra quest'ultimo e il singolo acquirente permane comunque un vero e proprio vincolo contrattuale, che non perde di certo la propria natura nei confronti degli altri partecipanti al condominio<sup>132</sup>.

È vero poi che, se allegato all'atto di acquisto dell'unità immobiliare in proprietà esclusiva e cronologicamente contemporaneo ad esso, il regolamento condominiale

---

<sup>131</sup> È la tesi di R. CORONA, *Regolamento contrattuale*, cit., p. 15 ss., secondo cui le materie normalmente concernenti il regolamento di condominio non devono per forza soggiacere sempre alla competenza dell'assemblea. L'inderogabilità del metodo collegiale e del principio maggioritario, secondo l'A., non sussiste laddove non vi sia un interesse generale superiore che lo giustifichi. Inoltre, non si capisce perché la distinzione circa la materia trattata dalla clausola del regolamento possa determinare una diversa maggioranza per la sua modifica, stante la diversità della natura (regolamentare o contrattuale), come proposto dai più, mentre il regolamento assembleare, se sostenuto dall'unanimità dei consensi, può avere norme contrattuali, restrittive della sfera dei diritti soggettivi dei condomini. Al di là del fatto che sembra difficile ipotizzare un regolamento e, di conseguenza, un singolo atto (e non un documento) avente, nel contempo, una duplice valenza sostanziale (regolamentare o contrattuale), si genererebbero spesso, così ragionando, degli inconvenienti pratici, onde poter individuare con precisione la linea di confine dell'una o l'altra.

<sup>132</sup> Così F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 154, il quale critica l'opinione di L. SALIS, *Regolamento contrattuale*, cit., p. 501, ove vengono tenute distinte le ipotesi in cui il costruttore-originario proprietario alieni o meno tutte le unità immobiliare, fuoriuscendo dal rapporto condominiale. Il Salis giunge, peraltro, a considerare l'ipotesi in cui il regolamento di origine esterna non venga approvato anche da un solo acquirente, richiedendosi in tal caso ricorrere al regolamento assembleare. La soluzione è evidentemente insostenibile, non solo per le difficoltà pratiche che pone, ma anche perché l'approvazione del regolamento si pone come clausola contrattuale che condiziona di per sé sola l'acquisto o meno dell'unità abitativa in proprietà esclusiva.

resta pur sempre distinto<sup>133</sup>. Il sorgere del condominio, al tempo della prima alienazione, prescinde dalle intenzioni del venditore e, più in generale, il trasferimento del diritto di proprietà non intacca la regolamentazione dell'organizzazione del complesso che, del resto, trova una compiuta disciplina legale. Tuttavia, la componente convenzionale può attribuire valore contrattuale ad un atto il cui contenuto altrimenti ricadrebbe sotto la falce della maggioranza<sup>134</sup>. In altri termini, nel condominio negli edifici non è possibile approdare alla ingiusta conclusione che il principio di autorità possa travalicare quello di autonomia privata<sup>135</sup>.

Nell'ottica di bilanciare la tutela individuale del dominio del singolo, da un lato, e le esigenze della collettività, dall'altro lato, il regolamento contrattuale si presenta non solo come legge interna degli abitanti, in quanto contenente regole pattizamente volute, ma anche quale strumento operativo duttile<sup>136</sup>. Del resto, l'art. 1138 cod. civ. ha voluto fare riferimento ad un contenuto minimo, lasciando ampio margine discrezionale

---

<sup>133</sup> F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 156, ove si afferma che «il regolamento di condominio resta distinto per funzione (e, dunque, separato) dal contratto di compravendita. Il regolamento, in questi termini, non entra a far parte dell'atto di vendita, dal quale, invece, resta distinto». Ma i dubbi sollevati da N. IZZO, *Forma e presupposti*, cit., p. 472, per il quale appare singolare che limiti alla proprietà di origine privata si riscontrano non nei contratti di compravendita, ma in un atto deputato a svolgere una differente funzione, non appaiono fondati, una volta accolta la tesi del regolamento condominiale quale contratto.

<sup>134</sup> A differenza di quanto accade per i regolamenti assembleari di condominio, quelli contrattuali spiegano i loro effetti nei confronti delle parti contraenti solo ed esclusivamente in virtù dei meccanismi di trasferimento dei rapporti giuridici tra privati. Lo stesso, si avrà modo di vedere nel prossimo paragrafo, vale anche per i successivi avanti causa.

<sup>135</sup> Ancora, R. CORONA, *Regolamento contrattuale*, cit., p. 142 ss., spec. p. 153: «La adesione alla organizzazione del condominio, governata secondo il metodo collegiale e il principio di maggioranza, se implica l'accettazione di questo criterio per le deliberazioni dell'assemblea, non comporta anche il più grave corollario dell'esclusione del modello dell'autonomia al di fuori dei casi nei quali è previsto, in modo inderogabile, il principio di autorità; quindi, l'implicita accettazione della competenza del collegio di modificare o sopprimere a maggioranza le disposizioni assunte per contratto». Dello stesso ordine di idee E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, cit., p. 117 ss.

<sup>136</sup> R. VIGANÒ, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 519. Stando a F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 165, sarebbe necessario disancorarsi da un'idea proprietaria prettamente individualistica, muovendosi verso una prospettiva che sappia coniugare le esigenze individuali con quelle collettive. Secondo R. CORONA, *Regolamento contrattuale*, cit., p. 14, «le norme sul condominio, per quanto attiene all'assetto della attribuzione, stabiliscono la preminenza del modello dell'autonomia rispetto al regime legislativo configurato da norme derogabili»; ma cfr. anche L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato italiano*, diretto da F. Vassalli, Torino, 1950, p. 258, laddove si evince l'importanza di adottare le regole più adatte per disciplinare quel singolo complesso. Ancora, U. VINCENTI, *Comunione residenziale*, Padova, 1995, p. 131, il quale afferma che l'aspettativa non è verso un regolamento-tipo, bensì verso una sempre maggiore individualizzazione dell'assetto normativo che ha riguardo la singola realtà edificale.

alla volontà dei proprietari, per far fronte alle multiformi esigenze che si possono avere nei singoli casi della vita<sup>137</sup>.

#### 6. Segue. *Contenuto e relativa opponibilità ai terzi*

La disamina relativa ai regolamenti condominiali è adesso spostata sotto il profilo contenutistico, al fine di individuare gli argini dell'autonomia privata, andando a ricercare quali sono i limiti invalicabili che non possono essere oltrepassati<sup>138</sup>. Pare opportuno osservare, da subito, come le clausole regolamentari incidono tendenzialmente sulla realtà dei diritti spettanti ai singoli condomini, anche se alle volte si presentano semplicemente come il frutto di una regola di natura obbligatoria<sup>139</sup>. Tuttavia, una serie di esempi pratici – ricavati da situazioni immobiliari non dissimili dal *condhotel* – possono chiarire che l'indagine circa la natura giuridica delle disposizioni contenute nei regolamenti contrattuali di condominio non si dimostra di per sé utile al fine di individuare rimedi specifici per gli acquirenti di unità immobiliari ubicate in complessi asserviti dalle più moderne forme di ricettività<sup>140</sup>.

Primariamente, nel mercato immobiliare rivolto a fini turistici, il regolamento di solito previsto a seguito del frazionamento delle strutture ricettive contiene anche un obbligo

---

<sup>137</sup> F. A. MARINA – G. GIACOBBE, *Condominio negli edifici*, cit., p. 836 e, recentemente, A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 39.

<sup>138</sup> Parla di "invasione" delle sfere giuridiche dei singoli condomini F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 175. Il tema richiamato si inserisce, peraltro, nel solco delle problematiche attinenti al principio di tipicità e del numero chiuso dei diritti reali.

<sup>139</sup> Cfr. E. MARMOCCI, *Presentazione*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, cit., p. 18, per il quale le clausole dei regolamenti condominiali si collocano in «una zona incerta di confine tra diritti reali e diritti personali». Ancora, N. PROTO, *Regolamento di condominio e limitazioni della proprietà: il punto su dottrina e giurisprudenza*, in *Riv. not.*, 1986, I, p. 664, secondo cui, nella creazione di pesi sulla proprietà condominiale, i privati non si muovono sempre all'interno delle categorie giuridiche individuate dal legislatore. Sul punto, v. anche R. CORONA, *Regolamento di condominio*, cit., p. 995, per il quale con il regolamento contrattuale di condominio possono sorgere anche diritti di credito ovvero semplici regole di comportamento, relative all'uso o alla gestione delle parti comuni. V. anche R. VIGANÒ, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 519, che vede proprio nello strumento contrattuale il superamento della netta dicotomia tra diritto reale e diritto di godimento.

<sup>140</sup> Si anticipa qui soltanto il cambio di rotta quanto alla metodologia di indagine adottata: il profilo relativo alle tutele, che verrà affrontato nel paragrafo seguente, rappresenta il vero fulcro della questione.

assunto dai singoli proprietari delle unità immobiliari, che si concretizza nella necessità di mettere a disposizione del gestore l'abitazione individuale, dal momento che il complesso rimane affidato ad un unico soggetto<sup>141</sup>: sono indispensabili, al fine di permettere la prosecuzione dell'esercizio alberghiero, delle clausole che esplicitino i doveri posti a carico degli acquirenti<sup>142</sup>.

Ancora, il testo regolamentare va a vincolare talune parti comuni ovvero le stesse unità immobiliari a determinati usi, laddove i singoli titolari di un diritto sulle medesime non possono in alcun modo svolgere attività (ad esempio, professionali) che andrebbero a mutare la destinazione convenzionalmente accettata del complesso<sup>143</sup>.

Un altro tipico esempio di contenuto del regolamento è la previsione di una riserva in proprietà esclusiva di taluni beni in capo all'originario *dominus* della struttura, cosicché, anziché ricadere nell'alveo degli spazi comuni, appartengono al gestore, il quale ne va a disporre.

Ma nella stragrande maggioranza dei casi i regolamenti prevedono per gli acquirenti delle distinte abitazioni veri e propri limiti alla facoltà di godimento e al potere di disposizione della propria unità immobiliare: ancorché incidenti sui diritti individuali, tali limitazioni risultano giustificate da esigenze comuni o in ogni caso trovano riscontro nell'interesse superiore dell'intero complesso. Sicché, anche a voler aderire alla tesi di chi ritiene che le clausole che limitino le situazioni individuali non possono essere considerate come parte integrante del regolamento condominiale, va riconosciuto comunque che potranno esserlo qualora, per motivi obiettivi, siano funzionali

---

<sup>141</sup> Come già ricordato, si tratta di riquilibrare un mercato che nel tempo ha subito un sensibile contenimento dei movimenti: v. F. RUSCELLO, «*Contratti di scambio*» e *negozi regolamentari in Italia e in Spagna*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, II, p. 470. V. ancora U. MORELLO, *Tipicità e numerus clausus*, cit., p. 178, spec. nota 233, per il quale esistono due diverse tipologie di organizzazione delle R.T.A. In una prima ipotesi, vi è una società di gestione, i soci della quale possono fruire delle unità abitative stipulando normali contratti d'albergo, avendo semmai alcuni vantaggi correlati (*bonus*). Nella seconda forma in cui si manifesta nella realtà la siffatta tipologia residenziale, più soggetti acquistano la proprietà esclusiva delle singole unità immobiliari, vincolando le stesse alla destinazione ricettiva e prevedendo l'obbligo di compiere le attività necessarie per consentire la gestione dell'intera struttura ad un unico soggetto (ad esempio, mediante la stipula di contratti di locazione o affitto di azienda od altre forme previste dal regolamento contrattuale).

<sup>142</sup> A. LUPOLI, *Vendita di immobili*, cit., p. 844, nonché N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 462, per la quale il regolamento conterrà anche la durata e il periodo di utilizzazione dell'unità immobiliare.

<sup>143</sup> Il rischio di una distorsione della funzione sociale attuata attraverso i vincoli di destinazione è sottolineato da N. IZZO, *Forma e presupposti*, cit., p. 473.

all'interesse comune meritevole di tutela, per il valore che esprimono<sup>144</sup>.

La formazione del regolamento condominiale allora da parte del venditore risulta pressoché necessitata, non essendo facilmente percorribile una soluzione successiva, a fronte dell'accordo di tutti i condomini nelle grandi realtà residenziali<sup>145</sup>. Ciò che ci si deve domandare è quali strumenti di tutela possono individuarsi per le disposizioni del regolamento che risultino lesive delle posizioni dei singoli, apparendo sproporzionate, squilibrate o comunque eccessivamente invasive.

Appare relativamente marginale stabilire se la "conformazione" della proprietà condominiale incida propriamente sul contenuto tipico del diritto reale, andando a prevedere delle servitù (atipiche), ovvero delle obbligazioni *propter rem*, degli oneri reali, dei vincoli di destinazione, o ancora semplici situazioni soggettive di credito. Alle volte, infatti, viene quasi a sfumare, in concreto, la dicotomia tra diritti reali e diritti di credito: il regolamento interviene con forza dirompente, andando non solo a disciplinare i poteri di godimento dei singoli, ma anche ad incidere significativamente sulle situazioni di appartenenza. In ogni caso, l'evoluzione attuale del sistema non consente un grado di standardizzazione sufficiente per definire, con chiarezza, i contenuti di vincoli siffatti<sup>146</sup>.

Nemmeno il sistema della pubblicità immobiliare sembra venire in aiuto. Rappresenta senz'altro un nocciolo problematico l'opponibilità ai terzi, aventi causa a titolo particolare degli iniziali acquirenti-condomini, delle clausole inerenti a vincoli sugli spazi comuni ovvero sulle parti dell'edificio in proprietà esclusiva, a garanzia della stabilità degli interessi consolidatisi all'interno di un atto volontario. Del resto,

---

<sup>144</sup> Cfr. F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 173. Ancora, osserva M. BASILE, *I diritti e i doveri dei condomini*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Il condominio negli edifici e la comunione*, Milano, 2012, p. 228-229, che i limiti e gli obblighi imposti con i regolamenti condominiali giovano alle singole unità perché riducono gli inconvenienti prodotti dalla vicinanza con gli altri abitanti, ovvero giovano all'intero stabile, perché ne preservano la qualità: lo scopo perseguito è quello di aumentare il valore del fabbricato, non diminuirlo.

<sup>145</sup> U. VINCENTI, *Comunione residenziale*, cit., p. 133.

<sup>146</sup> Perplexità questa evidenziata da E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, cit., p. 124, secondo cui la qualificazione di siffatte limitazioni perde di rilevanza ove si ponga attenzione piuttosto al contenuto degli impegni assunti dagli acquirenti delle unità abitative.



acquistare un appartamento in condominio significa anche immettersi in un sistema di regole di natura organizzativa<sup>147</sup>.

L'opponibilità dei regolamenti assembleari sembrerebbe garantita dall'art. 1107 cod. civ. in tema di comunione, che però non troverebbe applicazione laddove venissero in rilievo i regolamenti contrattuali<sup>148</sup>. Ancora, nessuna disposizione di legge, allo stato, prevede la trascrizione dei regolamenti di condominio, tant'è che in dottrina si è giustamente sollevato il dubbio circa l'utilità di una pubblicità avente efficacia dichiarativa<sup>149</sup>. D'altra parte, le obbligazioni e gli oneri, a differenza dei diritti e dei pesi trascrivibili, si trasmettono solamente in caso di esplicito impegno assunto da parte dei successivi acquirenti all'atto di alienazione<sup>150</sup>. Sicché, stando ad un recente orientamento giurisprudenziale, anche in caso di mancata trascrizione, l'opponibilità ai terzi del regolamento è garantita dalla sua specifica accettazione al momento dell'acquisto dell'immobile o ancora dalla dichiarazione espressamente resa dal compratore di esserne a conoscenza<sup>151</sup>.

Nel settore dei grandi complessi residenziali, e in generale per quanto concerne le nuove forme di utilizzazione di immobili per finalità diverse da quelle propriamente legate all'acquisto di una "prima casa", senz'altro informazioni chiare e trasparenti circa il bene che si va ad acquistare si mostrano idonee a garantire una circolazione della ricchezza più efficiente. In fin dei conti, vincoli generici e non particolareggiati non fanno altro che aumentare la conflittualità tra i condomini e, in generale, degli stessi abitanti dell'edificio.

Secondo una suggestiva tesi, portata avanti dalla dottrina più accorta, l'indicazione specifica del contenuto del diritto e dei suoi elementi essenziali reca il nome di

---

<sup>147</sup> A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 139 e p. 143: «Acquistare una casa in condominio significa entrare in una rete relazionale che, non meno del bene-casa e delle sue pertinenze, incide significativamente sulla (qualità della) vita quotidiana di ciascun abitante».

<sup>148</sup> L'art. 1107 cod. civ., per il quale il regolamento (di comunione) vincola le parti, gli eredi e i terzi, aventi causa a titolo particolare, troverebbe semmai applicazione qualora il regolamento contrattuale (di condominio) andasse a toccare le materie indicate nell'art. 1138 cod. civ.

<sup>149</sup> Un fondato dubbio circa l'opportunità di rendere i vincoli derivanti dai regolamenti condominiali in funzione di pubblicità dichiarativa si ravvisa nelle lucide considerazioni di G. GABRIELLI, *Regole condominiali*, cit., p. 9 ss.

<sup>150</sup> R. CORONA, *Regolamento di condominio*, cit., p. 997.

<sup>151</sup> Si ritiene sufficiente anche il mero richiamo al regolamento all'interno dei singoli contratti: v. Cass., 3.7.2003, n. 10523, cit.; Cass., 14.1.1993, n. 395, in *Giust. civ.*, 1994, I, p. 504.

“standardizzazione”<sup>152</sup>. Con tale espressione può intendersi sia il rinvio alle regole legislative in materia di diritti reali, al contenuto normativamente previsto, come anche – questo l’aspetto che merita attenzione – il consolidarsi di tecniche contrattuali diffuse nella prassi in modo ampio e omogeneo, sufficientemente chiare e precise, invalse tra gli operatori commerciali<sup>153</sup>. Tuttavia, non sembra possibile, nel caso dei regolamenti di condominio, anche a rispettare (in un’irenica visione) tale requisito, accogliere quello della “semplificazione”, ulteriormente richiesto per l’opponibilità ai terzi, dal momento che pare sempre necessario un richiamo ai titoli che giustificano l’acquisto del diritto nella loro interezza, ponendo nel nulla la funzione pubblicitaria dei registri immobiliari<sup>154</sup>.

Diversamente, si è tentato di ricondurre il fenomeno del trasferimento dei diritti e degli obblighi, specie se di natura personale, che sgorgano dal regolamento di condominio, alla cessione del contratto a prestazioni corrispettive, al quale si troverebbe vincolato il nuovo acquirente<sup>155</sup>. Può esserci, naturalmente, il preventivo assenso di una delle parti, che autorizza, implicitamente, la sostituzione, qualificando come fungibile la persona dell’altro contraente<sup>156</sup>. D’altronde, non si può certo pretendere che il gestore della struttura partecipi, quale parte necessaria, a tutti gli atti di vendita successivi al primo trasferimento, nel qual caso sarebbe sempre necessario il suo esplicito consenso perché venga posta in essere l’alienazione<sup>157</sup>. Tuttavia, una soluzione siffatta non permette di includere appieno la trasmigrazione di tutti i vincoli, reali e personali, specialmente quelli rivolti verso gli altri abitanti del complesso e

---

<sup>152</sup> Il riferimento è a U. MORELLO, *Tipicità e numerus clausus*, cit., p. 121 ss.

<sup>153</sup> Sicché i modelli contrattuali devono dar luogo a veri e propri usi contrattuali: v. U. MORELLO, *Tipicità e numerus clausus*, cit., p. 123, spec. nota 140, ove richiama proprio l’esempio della vendita di unità immobiliari site all’interno di una R.T.A.

<sup>154</sup> L’irrelevanza circa il richiamo a titoli complessi e la necessità di una nota informativa standardizzata come unico punto di riferimento della pubblicità è enfatizzata da U. MORELLO, *Tipicità e numerus clausus*, cit., p. 122.

<sup>155</sup> L. MESSA, *La responsabilità del promotore per i servizi rispetto al secondo acquirente della quota del bene in multiproprietà*, in *Giur. it.*, 1986, IV, c. 204 ss., per il quale i regolamenti generalmente prevedono che all’atto di trasferimento del diritto il cedente abbia il dovere di precisare e di far accettare espressamente all’acquirente l’obbligo di osservare tutte le pattuizioni contenute nel regolamento.

<sup>156</sup> L. MESSA, *La responsabilità del promotore*, cit., c. 205.

<sup>157</sup> C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 20.

derivanti dal testo regolamentare, anche se, almeno in parte, sembra instradare il discorso verso una risposta appagante.

La questione, in fin dei conti, andrebbe forse risolta tenendo comunque a mente l'autonomia privata: a prescindere dalla natura della situazione giuridica sorta, è chiaro che al momento della successiva (e futura) alienazione dell'unità abitativa il nuovo acquirente sarà, in concreto, sempre reso edotto circa l'esistenza del regolamento. Difficilmente, infatti, il venditore, ancorché persona fisica, non andrà a informare la propria controparte della presenza di un gestore della struttura, delle limitazioni inerenti alle parti comuni, dei vincoli gravanti sulle unità in proprietà esclusiva e così via. Lo spettro della responsabilità derivante, tra le altre cose, dalle norme codicistiche minuziosamente dedicate alle garanzie della vendita rappresenta senz'altro un deterrente efficace<sup>158</sup>. Viceversa, il compratore difficilmente potrebbe non dimostrare interesse alla fruizione dei particolari servizi resi all'interno del complesso: il suo acquisto, in fondo, risulterebbe più che dimezzato; a maggior ragione, quando si tratti di un'abitazione raccolta nel manto di un edificio alberghiero.

Comunque sia, ai fini del presente discorso, interessa sottolineare come l'opponibilità non va di certo a coincidere esattamente con la validità delle clausole contenute nei testi regolamentari<sup>159</sup>. L'analisi, pertanto, si sposta appresso il versante antecedente alla conclusione del contratto, ancorché l'apparato rimediabile venga azionato a posteriori, tramite un controllo effettuato sulla trasparenza delle clausole negoziali. Più precisamente, anziché l'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio, un'arma "espungente" consegnata al singolo acquirente si dimostra senz'altro maggiormente idonea a scalfire la rigidità del regolamento, quando quest'ultimo rappresenti il frutto di una palese disparità della forza contrattuale delle parti e l'abuso risulti spesso – almeno *prima facie* – celato.

La tutela del contraente debole non si ottiene, in definitiva, mediante il ricorso a strumenti astratti, come il richiamo al principio del *numerus clausus* o della tipicità dei diritti reali, ma attraverso l'introduzione di pratiche di controllo, in concreto, del

---

<sup>158</sup> Per non parlare della figura dell'*aliud pro alio datum*: in una perfetta sintesi circa la garanzia e la responsabilità nella vendita, v. A. LUMINOSO, *La compravendita*, 7ª ed., Torino, 2011, p. 220 ss.

<sup>159</sup> F. ALCARO, *Limitazioni e riserve nei contratti di vendita del costruttore, in Il condominio negli edifici tra realtà e prospettive*, a cura di E. Marmocchi, Milano, 2007, p. 247.

contenuto del regolamento<sup>160</sup>.

### *7. L'assimilazione della disciplina consumeristica da parte dei regolamenti condominiali*

La tutela del consumatore in ambito condominiale rappresenta, com'è stato opportunamente osservato, una «nuova frontiera di indagine giuridica», alla quale poca attenzione è stata finora rivolta dalla dottrina e dalla giurisprudenza<sup>161</sup>. La specificità del condominio ha relegato lo studio dell'istituto, di fatto, in una sorta di isolazionismo, ove il richiamo a materie altre sembra essere visto quasi sempre come un azzardo<sup>162</sup>. Tuttavia, appare innegabile l'accostamento al tema di talune disposizioni poste a presidio del consumatore, le quali possono di buon grado trovare nuova linfa anche in relazione alle clausole contenute nei regolamenti condominiali, in particolare tenuto

---

<sup>160</sup> Nella prospettiva sì delineata, v. anche P. PERLINGIERI, *La tutela del "contraente debole" nelle negoziazioni immobiliari. Traccia di un possibile Convegno*, in *Rass. dir. civ.*, 2000, p. 757, laddove si sottolinea come l'opzione tra i diversi modelli di multiproprietà non sembra essere determinata da ragioni attinenti allo statuto proprietario, bensì dalle modalità con cui è reso il servizio finale al consumatore e dall'iniziale calcolo economico per quanto riguarda il venditore; cosicché «(...) ogni qualvolta l'accento cade sulla tutela del consumatore, è utile ragionare non tanto di strutture formali ma esclusivamente di interesse concreto, di utilità che il consumatore stesso si attende dalle negoziazioni».

<sup>161</sup> L'espressione riportata nel testo si deve a A. CELESTE, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 797; ma cfr. anche M. INDOLFI, *Il regolamento di condominio*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 365, ove si afferma l'attualità del dibattito circa l'estensione della disciplina di cui agli artt. 1341-1342 cod. civ. e degli art. 33 e ss. cod. cons. al regolamento condominiale predisposto dal costruttore-venditore; v. ancora F. OLIVO, *Vincoli di destinazione*, p. 2191, nota 28, secondo il quale la suggestiva sovrapposizione andrebbe studiata caso per caso, al ricorrere dei requisiti legislativamente previsti. Per completezza, l'associazione delle figure del professionista e del consumatore si va delineando, in generale, nel contesto abitativo: per il binomio locatore-conduttore, v. F. PADOVINI, *Locazione ad uso abitativo*, cit., p. 199; N. SCRIPPELLITI, *Tecniche di protezione del contraente debole, tra Codice del consumo, disciplina speciale delle locazioni e Codice civile*, in *Arch. loc. cond.*, 2008, p. 603 ss.; per quanto concerne il rapporto tra costruttore e acquirente di un immobile in corso d'opera, tra i tanti, A. CILENTO, *L'acquisto di immobili in costruzione tra rischio economico e tutela della persona*, Napoli, 2010, *passim*.

<sup>162</sup> A. SCARPA, *Le clausole vessatorie nel regolamento di condominio*, in *Rass. loc. cond.*, 1999, p. 481.

conto delle recenti evoluzioni della contrattazione immobiliare, sempre più rispondente ad una logica standardizzata<sup>163</sup>.

Esulano chiaramente dalla presente analisi alcune tipologie di regolamenti di condominio: anzitutto, quelli di origine interna, dal momento che scaturiscono in via immediata dall'accordo unanime dei partecipanti. Ancora, devono all'evidenza essere esclusi i regolamenti assembleari, in quanto ricondotti unicamente all'organo collegiale del condominio, il quale potrebbe in ogni momento modificarne il contenuto – nel rispetto, naturalmente, delle maggioranze previste dalla legge.

Nella prassi delle vendite aventi ad oggetto unità condominiali invece capita spesso che un soggetto, di regola l'originario e unico proprietario dell'immobile (costruttore o acquirente dell'intero edificio), predisponga unilateralmente un certo testo regolamentare, il quale viene successivamente accettato dagli acquirenti delle singole abitazioni, in sede di stipula dei rogiti notarili. Tale atto solitamente contiene, vale la pena rammentarlo, alcune limitazioni dei poteri e delle facoltà discendenti dal diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, nonché incide sulla proprietà esclusiva oggetto principale di trasferimento.

Un regolamento contrattuale siffatto dispiega i suoi effetti oltre alla vicenda di composizione degli interessi marcatamente individuali del venditore e del compratore: l'attività conformatrice di chi predispose il testo va a incidere senz'altro sulla realtà collettiva<sup>164</sup>. Più precisamente, l'imposizione di determinati vincoli gravanti su proprietà singole e parti comuni, possono giustificarsi in relazione alla garanzia di una migliore tenuta del complesso immobiliare<sup>165</sup>.

---

<sup>163</sup> F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 128. Lo sottolinea anche N. IZZO, *Forma e presupposti*, cit., p. 472, laddove si riconosce l'indispensabilità di un'effettiva partecipazione volontaristica dell'acquirente-condomino sul regolamento predisposto unilateralmente dal venditore-costruttore.

<sup>164</sup> F. ALCARO, *Limitazioni e riserve*, cit., p. 246.

<sup>165</sup> Certamente i regolamenti di condominio non possono spingersi sino al punto di privare di ogni contenuto il diritto del singolo condomino, altrimenti si incorrerebbe nella nullità della clausola per violazione di legge: così M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 430; ma cfr. anche F. ALCARO, *Limitazioni e riserve*, cit., p. 254, secondo il quale le forme di autoregolamentazione non possono portare a pregiudicare la riconoscibilità del fenomeno condominiale. Per G. TERZAGO, *Multiproprietà immobiliare: regolamento e autonomia contrattuale*, in *Riv. giur. ed.*, I, 2001, p. 186, l'autonomia contrattuale deve arrestarsi dinanzi all'insormontabile ostacolo delle norme imperative, dell'ordine pubblico e del buon costume.

D'altro canto, per una pianificazione più opportuna non è pensabile operare una negoziazione individuale delle singole clausole regolamentari, con il rischio di alterare la struttura delle relazioni intersoggettive correnti tra i partecipanti al condominio<sup>166</sup>. La logica in cui si trova l'acquirente di un'unità abitativa sita in un edificio pluri-attrezzato è allora quella del "prendere o lasciare"<sup>167</sup>: la predisposizione delle regole, dopotutto, non deriva dalla volontà di tutti i condomini, bensì unicamente dall'imposizione espletata da un terzo, attraverso il suo potere di scolpire una situazione condominiale *in fieri*, il quale però potrebbe anche andare a soddisfare esigenze che possono essere ben lontane da quelle di tutela degli interessi della collettività.

Questo il momento essenziale dell'indagine: l'anomalia del regolamento contrattuale è rinvenibile a ridosso della disciplina non dei rapporti tra singoli compratori, bensì tra i distinti acquirenti e il venditore, specie quando quest'ultimo rimanga presente all'interno della vita del complesso immobiliare<sup>168</sup>. Si confrontano, da un lato, l'esigenza del venditore di mantenere un notevole pregio dell'edificio e quindi un maggior valore di mercato dell'immobile, al quale si contrappone, dall'altro lato, l'interesse dei condomini alla piena espansione dei loro diritti sulle parti comuni e sulle proprietà esclusive, sia pure calcolando i benefici che le restrizioni convenzionali ai poteri assoluti assicurano in relazione alle esigenze abitative<sup>169</sup>.

In estrema sintesi, va riconosciuto certamente il fatto che il venditore si rende interprete privilegiato dei bisogni degli abitanti, inserendo, nel regolamento da lui predisposto, limiti al fine precipuo di conferire maggiore stabilità all'organizzazione del complesso, mediante un testo non modificabile a fronte di voluttuarie esigenze<sup>170</sup>.

---

<sup>166</sup> Come sottolinea A. CELESTE, *Compravendite immobiliari tra regolamenti "blindati" dal costruttore e prescrizioni del Codice del consumo*, in *Imm. e propr.*, 2014, p. 351, una negoziazione sarebbe concepibile solo al momento dell'alienazione della prima unità immobiliare, mentre, successivamente, per gli altri acquirenti, il testo regolamentare risulta "blindato" (dette argomentazioni, si avrà modo di vedere, hanno un ruolo decisivo quanto all'accertamento dell'abusività della contrattazione).

<sup>167</sup> Così A. CELESTE, *Compravendite immobiliari*, cit., p. 350.

<sup>168</sup> C. BELLÌ, *Le clausole vessatorie nel regolamento "contrattuale" di condominio*, in *Contr.*, 2012, p. 182.

<sup>169</sup> A. SCARPA, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 483.

<sup>170</sup> A. CELESTE, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 815, il quale sottolinea che «per assicurare il miglior godimento delle singole unità immobiliari e del complesso nonché per assicurare l'omogeneità nell'utilizzazione delle stesse ed evitare i danni reciproci, si può vincolare l'utilizzo degli appartamenti in conformità con la destinazione dell'edificio, come si possono impedire, a beneficio di tutti, quelle iniziative individuali che turbino l'armonia dell'insieme».

Tuttavia, come si è giustamente osservato, l'uniformità della disciplina garantita attraverso l'unilaterale elaborazione del regolamento sembra essere più un pretesto per l'inserzione di clausole vessatorie<sup>171</sup>.

Ci si trova spesso dinanzi a regole le quali, ancorché possano ben apparire come deputate a svolgere una funzione gestionale rispondente a un utilizzo più razionale dell'edificio, attribuiscono al venditore una posizione sicuramente di favore<sup>172</sup>. Per esemplificare, si pensi alle clausole che attribuiscono poteri unilaterali abbastanza significativi al gestore del complesso, ad esempio nella nomina di un amministratore di fiducia o nella scelta del fornitore, o ancora disposizioni che gli assicurino la proprietà esclusiva di un bene altrimenti comune, ma allo stesso tempo ne prevedano l'esenzione totale dalle spese di manutenzione.

Il vero *punctum dolens* della situazione rappresentata va intravisto proprio laddove le clausole contenute nel regolamento di origine esterna, considerate in concreto, non incidano su interessi generali della collettività condominiale, bensì favoriscono chi si fa promotore dell'operazione di frazionamento proprietario.

Pare opportuno rammentare che la disparità della posizione contrattuale dei soggetti coinvolti nella negoziazione immobiliare non deriva solamente da profili di stampo economico, ovvero dall'essere una delle parti l'unica in grado di fornire un bene o un servizio, ma dipende essenzialmente dalla conoscenza di ciò che sta prima o dopo il contratto, cioè dalle informazioni<sup>173</sup>.

Del resto, gli acquirenti di immobili non sono quasi mai assistiti, né nella fase delle trattative, né in quella successiva di conclusione del contratto, da un legale che possa fornire loro indicazioni circa il carattere arbitrario di talune clausole contenute nei testi regolamentari<sup>174</sup>. E nemmeno l'intervento del pubblico ufficiale nell'atto, il notaio,

---

<sup>171</sup> E. MARMOCCI, *Condizioni generali*, cit., p. 374; ma v. ancora C. BELLÌ, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 189: «è pur vero che nel nostro ordinamento la possibilità di una diversa disciplina, posta in essere in via convenzionale, è consentita in ragione dell'idea che i contraenti sappiano valutare meglio di chiunque altro i propri interessi e che una disciplina derogatoria delle norme codicistiche possa meglio conformarsi alle particolarità dell'affare che intendono conseguire. Tale assunto, però, confligge con il fenomeno delle clausole elaborate unilateralmente che sono funzionali soltanto all'interesse del predisponente e che sono espressione della forza imprenditoriale e contrattuale dello stesso».

<sup>172</sup> Così F. ALCARO, *Limitazioni e riserve*, cit., p. 248.

<sup>173</sup> N. LIPARI, *Le categorie del diritto civile*, cit., p. 159.

<sup>174</sup> M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 258.

appare di per sé idoneo a fugare i dubbi circa la presenza di clausole squilibrate all'interno del negozio<sup>175</sup>.

Occorre rifuggire allora l'idea che il regolamento rappresenti esclusivamente un accordo tra più soggetti che non si rapportano quali portatori di logiche contrapposte, ma sono piuttosto accomunati dallo scopo di perseguire un interesse da tutti apprezzabile, nel qual caso sarebbe da escludere l'esistenza di una vera e propria operazione di scambio<sup>176</sup>. Nondimeno vengono in rilievo norme sul condominio che, essendo indirizzate a garantire l'efficiente gestione del complesso, sono state concepite per tutelare interessi sostanzialmente estranei a quelli di protezione dei "soggetti deboli".

Dal momento che all'alienazione dell'unità immobiliare si accompagna, si è detto, l'accettazione supina del regolamento di condominio, predisposto unilateralmente dal venditore, la fattispecie può ben essere accostata alle condizioni generali di contratto, specialmente quando le clausole vanno a limitare in maniera incisiva i diritti spettanti al singolo condomino<sup>177</sup>.

Ora, se la conoscenza o la conoscibilità del testo regolamentare, ai sensi dell'art. 1341, comma 1°, cod. civ., sembrerebbe superata dall'allegazione o dal suo richiamo nell'atto di vendita, sempreché le norme in esso contenute siano intelleggibili<sup>178</sup>, vi è

---

<sup>175</sup> Al notaio, infatti, non può ragionevolmente imputarsi una responsabilità (disciplinare) per le clausole vessatorie presenti nell'atto, in quanto soggette ad un accertamento complesso, comprensivo anche la fase delle trattative: così S. PAGLIANTINI, *La responsabilità disciplinare del notaio tra nullità parziale, relatività della legittimazione e nullità equivoca*, in *Contr.*, 2011, p. 925; adde A. GENTILI, *Nullità di protezione e ruolo del notaio*, in *Riv. not.*, 2010, p. 290 ss. Esula, pertanto, il giudizio di vessatorietà, in quanto incidente su elementi di fatto esterni al negozio, dai compiti cui è tenuto il notaio: in argomento, R. QUADRI, *Responsabilità del notaio ai sensi dell'art. 28 l. not. e nullità c.d. di protezione*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, II, p. 339 ss. Naturalmente, nel caso in cui l'atto sia inefficiente, la violazione degli obblighi professionali nei confronti del cliente non esonera il notaio da una responsabilità non disciplinare, bensì civile.

<sup>176</sup> M. INDOLFI, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 368-369. Sottolinea A. CELESTE, *Compravendite immobiliari*, cit., p. 352: «Talvolta, l'idea di antagonismo non si ravvisa nel regolamento condominiale, poiché si pensa, di regola, alla parità, al parallelismo e alla coincidenza di interessi nella medesima finalità, tanto che non è agevole sempre ravvisare in concreto abusi o soperchierie, a favore di uno ed a danno di un altro».

<sup>177</sup> Tra i primi, C. M. BIANCA, *Condizioni generali di contratto (tutela dell'aderente)*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., III, Torino, 1988, p. 98.

<sup>178</sup> E. V. NAPOLI, *Condizioni generali di contratto, regolamento di condominio e multiproprietà*, in *Giur. it.*, 1987, I, c. 1687; ma cfr. anche C. BELLÌ, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 187, laddove viene sottolineato il



invece chi esonera le clausole inserite nel regolamento dalla specifica approvazione per iscritto di cui all'art. 1341, comma 2°, cod. civ., facendo leva sulla c.d. "relazione perfetta", intravista nella clausola di richiamo alle determinazioni contenute in una fonte esterna da parte di entrambi i contraenti, ciò comportando l'espressione di una manifestazione libera di volontà<sup>179</sup>.

Non sembra però che l'argomentazione da ultimo riportata possa essere condivisa. Anzitutto, è stato osservato come il regolamento vincola comunque lo stesso venditore, al pari di tutti gli altri partecipanti al condominio<sup>180</sup>: almeno i rapporti tra costruttore e singolo acquirente corrono su una logica binaria, contrapposta, e di mera adesione dell'uno all'altro<sup>181</sup>. Ancora, il venditore utilizza, nella pratica, dei regolamenti standardizzati, sulla base di moduli, formulari o contratti-tipo, cosicché il testo non verrà mai discusso prima dell'approvazione nell'atto d'acquisto<sup>182</sup>. Ma la critica più incisiva viene rivolta al momento della formazione delle condizioni generali, che non avviene certamente alla conclusione del contratto<sup>183</sup>. Si colloca, pertanto, in secondo piano il difetto della *relatio* unilaterale: ancorché sussista la concorde assunzione delle regole da parte di entrambi i contraenti, in concreto la formulazione delle stesse è opera di una

---

passaggio alla logica del Codice del consumo, ove si impongono al professionista più che al consumatore precisi obblighi di informazione, determinando un vero e proprio ribaltamento di prospettiva.

<sup>179</sup> Cass., 14.1.1993, n. 395, in *Arch. loc. cond.*, 1993, p. 531 ss.; Cass., 7.1.1992, n. 49, in *Giust. civ.*, 1992, I, p. 2407 ss., con nota di DE TILLA, *Regolamento di condominio, clausole limitative e immissioni intollerabili*; Cass., 10.1.1986, n. 73, in *Giur. it.*, 1987, I, c. 1686, con nota di NAPOLI, *Condizioni generali di contratto, regolamento di condominio e multiproprietà* e in *Vita not.*, 1986, 251; Cass., 6.12.1978, n. 5769, in *Riv. not.*, 1979, p. 108. *Contra* Trib. Napoli, 23.1.1974, in *Dir. e giur.*, 1975, p. 278, con nota di L. SALIS, *Assemblea di amministratori e regolamento di più condomini*. In dottrina, di avviso contrario spec. E. V. NAPOLI, *Condizioni generali di contratto*, cit., c. 1689, per il quale difetta l'estraneità di entrambe le parti alla predisposizione dell'atto.

<sup>180</sup> R. TRIOLA, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 435. L'operatività dei vincoli assunti nei confronti di più soggetti, individuati da atti distinti e autonomi, pongono delle perplessità circa l'applicazione dell'art. 1341 cod. civ. ai regolamenti di condominio per E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, cit., p. 141.

<sup>181</sup> Lo sottolinea lo stesso U. VINCENTI, *Comunione residenziale*, cit., p. 152, contrario all'applicazione delle regole di cui agli artt. 1341-1342 cod. civ. ai regolamenti di condominio. Non sembra, in ogni caso, potersi accedere all'opinione di A. MAGNANI, *La redazione del regolamento di condominio da parte del costruttore*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, cit., p. 219, secondo cui è interesse del compratore subentrare in un condominio regolamentato, mentre il costruttore non si arricchisce per aver confezionato il regolamento.

<sup>182</sup> A. I. NATALI – L. C. NATALI, *Obbligatorietà del regolamento condominiale contrattuale*, in *Contr.*, 2004, p. 41.

<sup>183</sup> E. MARMOCCI, *Condizioni generali*, cit., p. 378-379.

sola parte<sup>184</sup>. Così ragionando, le clausole che limitano i diritti dei condomini, laddove particolarmente onerose, andrebbero specificamente approvate per iscritto, pena la loro inefficacia (art. 1341, comma 2°, cod. civ.)<sup>185</sup>.

Ad ogni modo, lo strumento ora richiamato appare oggi abbastanza desueto pure nelle aule dei tribunali, oltre a non rendere una tutela adeguata agli acquirenti di beni in regime condominiale<sup>186</sup>. Neppure la logica del consenso unanime per la modifica del regolamento verrebbe in soccorso: il venditore che si fosse riservato la proprietà anche solo di una piccola porzione del fabbricato renderebbe, evidentemente, intangibile il contenuto delle clausole<sup>187</sup>.

Ancorché il legislatore, in particolare quello europeo, abbia inteso escludere, in modo alquanto drastico, gli immobili dal campo di applicazione della maggior parte delle normative volte ad approntare meccanismi di tutela per gli acquirenti di talune specie di beni (ad esempio, quelli di consumo), nella contrattazione immobiliare si rinvergono pur sempre gli opposti interessi di natura prettamente personale dell'acquirente e di tipo esclusivamente economico dell'alienante<sup>188</sup>.

L'estensione della disciplina prevista in materia di clausole vessatorie (art. 33 ss. cod. cons.) anche agli acquirenti di beni immobili non risulta così distante, specialmente qualora si tenga conto del significato sociale che assume oggi l'abitazione<sup>189</sup>. In altre parole, non sembra che il tema della contrattazione immobiliare sia, nella realtà odierna, estraneo alla disciplina consumeristica.

---

<sup>184</sup> E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, cit., p. 140.

<sup>185</sup> F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, cit., p. 172, nonché A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 205.

<sup>186</sup> L'inadeguatezza del controllo formale di cui agli artt. 1341-1342 cod. civ. era già stato segnalato da E. MARMOCCI, *Condizioni generali*, cit., p. 405.

<sup>187</sup> Cfr. A. CELESTE, *Compravendite immobiliari*, cit., p. 350; ma v. anche C. BELLÌ, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 185, per il quale l'unanimità dei consensi sarebbe, in ogni caso, difficilmente raggiungibile. Si noti che nel *condhotel* gli appartamenti rappresentano una frazione minima rispetto le camere, sicché il potere decisionale complessivo dei proprietari risulta ad ogni buon grado limitato: C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 31, ove la giustificazione è rinvenuta nel carattere prevalentemente alberghiero della struttura ricettiva.

<sup>188</sup> Dato chiaramente sottolineato già da C. CASTRONOVO, *La contrattazione immobiliare abitativa*, cit., p. 89.

<sup>189</sup> Di questo avviso anche C. BELLÌ, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 189, ove si parla di strumento inedito, ma particolarmente efficace per ottenere la caducazione delle clausole fortemente penalizzanti per i condomini.

Anche nell'alveo condominiale, in talune ipotesi di limitazioni, oneri, vincoli o divieti relativamente alle parti comuni nonché alle proprietà solitarie, possono definirsi "vessatorie" le clausole che, malgrado la buona fede, determinano uno significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto d'acquisto dell'alloggio, con annesso regolamento, concluso tra il venditore, che può ben essere definito "professionista" e chi compera, il quale assume invece la veste di "consumatore"<sup>190</sup>.

A maggior ragione, la vendita parcellizzata delle strutture ricettive, *condhotel* compreso, ove il regolamento è un "atto dovuto"<sup>191</sup>, investe, per un verso, una figura pacificamente imprenditoriale, per altro verso, esigenze di carattere marcatamente personale, posto che gli acquirenti delle diverse abitazioni intendono sì fruire di un alloggio, ma per scopi correlati a bisogni di svago o di vacanza. Sicché l'unilaterale predisposizione dei contratti e finanche dei regolamenti rientra per forza di cose nell'esercizio dell'attività imprenditoriale svolta dal promotore dell'operazione commerciale, mentre l'acquirente-persona fisica andrà facilmente a rivestire la qualità di consumatore.

Quanto al rimedio, in concreto, attivabile da parte del compratore, si colloca la c.d. "nullità di protezione" (art. 36 cod. cons.). La caducazione integrale della clausola vessatoria opera sia in relazione al contratto di compravendita, limitatamente al richiamo al regolamento di condominio di origine esterna, sia nei confronti di quest'ultimo, nella parte in cui, naturalmente, contiene la pattuizione abusiva<sup>192</sup>. La nullità di protezione si dimostra allora un rimedio particolarmente utile, dal momento che rispecchia le esigenze della collettività condominiale, andando a salvaguardare le

---

<sup>190</sup> Così, recentemente, Cass., 4.8.2016, n. 16321, in *Pluris*, nonché Trib. Larino, 11.10.2017, inedita, secondo cui in presenza di convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore, o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale svolta, e sempre che il condomino acquirente dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva, dovendo rivestire lo *status* di consumatore, agisca per soddisfare esigenze di natura personale, non legate allo svolgimento di attività a sua volta imprenditoriale o professionale, può sostenersi l'applicabilità della disciplina del Codice del consumo, e quindi valutarsi le pattuizioni alla luce del complessivo programma obbligatorio, secondo le norme di cui agli art. 33 e ss. cod. cons. (ovvero art. 1469-bis e ss. cod. civ. *ratione temporis* applicabili).

<sup>191</sup> In questo caso, la predeterminazione del regolamento del complesso da parte del professionista rappresenta un momento essenziale per il funzionamento stesso dell'operazione commerciale, considerata la necessità di assicurare, tra le altre cose, la continuazione dell'esercizio dell'attività alberghiera.

<sup>192</sup> A. CELESTE, *Compravendite immobiliari*, cit., p. 352.

altre norme del regolamento che attengono alle modalità di svolgimento della vita nel complesso abitativo non soggette ad un preponderante squilibrio normativo<sup>193</sup>.

La chiave di lettura appena suggerita muove dal necessario coordinamento fra una prospettiva esclusivamente proprietaria e una ricerca di presidi a tutela degli acquirenti, condomini e, appunto, consumatori. Le due linee si intrecciano indistricabilmente nella contrattazione immobiliare, specie in un'epoca di forte e diffusa standardizzazione negoziale in tutti quanti i settori economici.

Si intravede, dunque, l'enorme capacità espansiva della filosofia consumeristica anche ad ambiti originariamente non contemplati, come il terreno degli immobili. In questo, l'esempio delle più recenti manifestazioni del turismo residenziale è ben calzante.

---

<sup>193</sup> C. BELLÌ, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 188.

## CAPITOLO TERZO

### *Le figure della multiproprietà e del condhotel a confronto*

SOMMARIO. 1. *Le ragioni del fenomeno multiproprietario.* – 2. *Modelli contrattuali diffusi alle prese con i diritti reali.* – 3. *Segue. Nuove forme della proprietà in condominio.* – 4. *Multiproprietà alberghiera e condhotel come fattispecie autonome ma prossime.* – 5. *Segue. L'impiego suddiviso dell'unità immobiliare sita in una struttura ricettiva.*

#### *1. Le ragioni del fenomeno multiproprietario*

L'esponentiale crescita del turismo residenziale ha determinato una radicale evoluzione del modo di concepire la villeggiatura al giorno d'oggi, con la costante introduzione di nuove formule la cui diffusione risulta sempre una scommessa per l'economia. La "fantasia" degli operatori commerciali, dopo aver promosso la realizzazione di complessi residenziali di dimensioni alquanto ragguardevoli, caratterizzati dalle più moderne attrezzature e da servizi di natura tipicamente alberghiera, ha escogitato taluni regimi giuridici applicabili a siffatti immobili, un tempo completamente sconosciuti.

Del resto, come già ampiamente visto, l'evoluzione urbanistica, l'innovazione tecnica e tecnologica, lo sviluppo del mercato turistico sono tutti fattori che hanno portato non solo a evidenziare l'insufficienza della disciplina codicistica del condominio per un'opportuna regolamentazione delle "mobili frontiere immobiliari", ma anche ad avviare il magmatico e disordinato ergersi di forme di collettività residenziale; queste ultime, proprio perché non dotate di una specifica normativa, corrono sempre il rischio di venire additate negativamente di atipicità, ponendosi in tensione con il principio del numero chiuso dei diritti reali, eludibile solamente – verrebbe da dire – mediante la riconduzione dei nuovi fenomeni nell'ambito delle fattispecie già note, seppur inadeguate<sup>1</sup>.

Ne costituisce un esempio classico la multiproprietà, presumibilmente di origine francese, importata in Italia a partire dagli anni Settanta del secolo scorso, in relazione, appunto, al mercato delle c.d. "seconde case"<sup>2</sup>.

Il carattere peculiare del fenomeno che ci si accinge ad analizzare è da sempre individuato nel godimento di un alloggio limitato ad un certo periodo, ricorrente nel tempo. La particolarità sta tutta nel conferire (*rectius*: conformare) un diritto (di proprietà), il quale si mostra temporaneo nel suo esercizio e, almeno tendenzialmente,

---

<sup>1</sup> Di questo avviso già L. BIGLIAZZI GERI – U. BRECCIA – F. D. BUSNELLI – U. NATOLI, *Diritto civile*, 2, *I diritti reali*, Torino, 1988, p. 339, ove veniva evocato come assolutamente necessario un intervento legislativo che mettesse la parola fine (*sic!*) alla situazione "anarchica" del fenomeno multiproprietario. Di recente, v. anche A. BUCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018, p. 36 ss.

<sup>2</sup> Cfr. V. BUSI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto immobiliare* diretto da G. Visintini, I, *I beni e la proprietà*, t. 2, Padova, 2013, p. 858. Ricorda P.F. GIUGGIOLI, *La multiproprietà*, in *I contratti del consumatore*, a cura di G. Alpa, Milano, 2015, p. 1287, come il marchio «Multipropriété» venne depositato il 20 aprile 1967 in Francia da parte della *Société des Grandes Travaux de Marseille*, la quale aveva lanciato a Superdévoluy, nelle Alpi francesi, il primo complesso residenziale in multiproprietà. *Contra* A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo, IV, *Opere e servizi – 2*, Milano, 2014, p. 549, per la quale il modello multiproprietario sarebbe di derivazione anglosassone (*timesharing*), diffusosi poi nel settore immobiliare turistico dell'Europa continentale. In realtà, come si nota in F. GRITTI – C. LEIXNER, *Diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: il time-sharing, la direttiva CE, il teilzeitnutzungsgesetz (TNG) austriaco*, in *Vita not.*, 2003, 1059 ss., rimane un mistero se il fenomeno sia nato in Svizzera o nelle Alpi francesi ovvero negli Stati Uniti d'America. Sul punto, diffusamente, G. ALPA, *I modelli delle esperienze straniere*, in *La multiproprietà*, a cura di G. Alpa e M. Iasiello, Padova, 1993, p. 43 ss. Ancora, osserva S. VENEZIANO, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, 2ª ed., Padova, 2003, p. 323, che l'origine della multiproprietà, risalente ad inizio secolo, ha subito un ostracismo da parte della dottrina, dovuto al calo di tensione sul dibattito relativo ai diritti reali, dal momento che veniva ricondotta al contratto d'albergo, entro il quale comunque affonda le sue radici.

perpetuo quanto alla durata<sup>3</sup>. Pertanto, l'espressione "multiproprietà", come limpidamente affermato da autorevole dottrina, può essere – forse ancora oggi – considerata «una formula magica, tutta da decodificare»<sup>4</sup>. Verranno in seguito esaminate le diverse sfumature che può assumere un termine così altamente suggestivo: per adesso, è necessario richiamare quanti reputano, a ragione, più corretto parlare, in relazione all'oggetto della presente disamina, di diritto di godimento turnario di un alloggio<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> In questo senso già i primi autori che si sono occupati dell'argomento: v. P. CAPARRELLI – P. SILVESTRO, *Multiproprietà*, in *Dizionari del diritto privato*, a cura di N. Irti, I, Milano, 1980, p. 574. Le modalità di turnazione non afferiscono alla durata del diritto, bensì all'esercizio del godimento del diritto stesso da parte del titolare: lo si sottolinea, anche di recente, in C. M. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 2017, p. 111.

<sup>4</sup> G. ALPA, *La multiproprietà nell'esperienza contemporanea*, in *La multiproprietà*, cit., p. 23. Le esigenze di tutela degli acquirenti, perno dell'intero discorso, si colgono fin da subito ricordando la prassi degli operatori economici di "falsare" la realtà e trarre in inganno il compratore, utilizzando prepotentemente il termine (multi-) "proprietà" anche quando il diritto compravenduto non avesse carattere reale, bensì fosse stata trasferita una situazione giuridica accostabile ai rapporti obbligatori. In questo senso, si ricordi la vecchia dizione dell'art. 72 cod. cons., ove per il venditore era vietato utilizzare il termine "multiproprietà" nelle operazioni commerciali, incluso il contratto d'acquisto, nelle quali il diritto oggetto di trasferimento non fosse stato un diritto reale.

<sup>5</sup> Utilizza la dizione "diritto di godimento turnario" anziché "multiproprietà", dal momento che quest'ultima espressione abbraccia ipotesi diverse che non possono essere ricondotte ad una categoria unitaria, N. PARODI, *Multiproprietà*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, II, *Diritti reali parziari*, Milano, 2011, p. 449, nota 1. Efficace pure "multigodimento turnario", coniato da E. CATERINI, *Proprietà*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2005, p. 273. Meno recentemente, v. C. GRANELLI, *Le cosiddette vendite in multiproprietà (analisi di una prassi commerciale)*, in *Riv. dir. civ.*, 1979, II, p. 687, il quale parla di "proprietà spazio-temporale"; P. CAPARRELLI – P. SILVESTRO, *Multiproprietà*, cit., p. 597, parlano di "proprietà periodica", mentre si utilizza l'espressione "proprietà turnaria" in A. DE CUPIS, *La durata della proprietà turnaria*, in *Giur. it.*, 1983, IV, c. 193; *contra* F. SANTORO-PASSARELLI, *Multiproprietà e comproprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1984, p. 22, per il quale è il godimento dell'unità immobiliare e non la proprietà, di per sé permanente, ad essere oggetto del diritto. Diversamente, per U. MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv., sez. civ.*, XI, Torino, 1994, p. 491, nota 1, il termine "multiproprietà" andrebbe riferito al solo diritto di godimento su un bene determinato, per almeno una settimana all'anno e per una durata complessiva perpetua ovvero ancorata al termine medio di ammortamento del bene o ancora alla durata della società che gestisce il complesso, mentre per i periodi di tempo inferiori alla settimana, sarebbe più corretto utilizzare la formula linguistica "godimento turnario". Ancora, secondo G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale su beni immobili. Un contributo allo studio della multiproprietà*, Padova, 1999, p. 7, il termine "multicomproprietà" andrebbe utilizzato esclusivamente con riferimento allo schema ricostruttivo della comunione turnaria, mentre le espressioni "multiproprietà reale", "proprietà turnaria", "proprietà ciclica", "timesharing reale" sono da preferire in generale per gli altri istituti idonei all'inquadramento, nell'alveo dei situazioni di appartenenza, del diritto in questione. Preferisce utilizzare l'inglese *timesharing* A. FINESI, *Contratti su multiproprietà*, cit., p. 553. Dal canto suo, il legislatore che si è occupato della materia, sulla scorta delle indicazioni contenute nelle linee guida europee, ha parlato dapprima di "diritto di godimento parziale di

Occorre brevemente soffermarsi sulle ragioni economico-sociali che ne hanno favorito la diffusione. Anzitutto, lo scopo primario dell'operazione deve ricercarsi nell'ambito delle insoddisfacenti risposte che il mercato immobiliare ha fornito alle esigenze degli acquirenti, specie all'epoca dell'affermarsi del turismo di massa, quanto a riduzione del tempo di godimento degli alloggi e durata diseguale del periodo di occupazione, a seconda delle varie richieste di ognuno<sup>6</sup>. L'abitazione viene comperata, infatti, per un tempo predeterminato, destinato a ripetersi ciclicamente ogni anno, cosicché il prezzo corrisposto, come pure le spese per i servizi resi all'interno della struttura (parcheggio, piscina, pulizia, etc.), sono più contenuti rispetto a quanto sarebbe stato pagato, viceversa, per la proprietà "piena" di un alloggio, magari poi utilizzato solo per qualche settimana all'anno<sup>7</sup>.

D'altra parte, il proprietario originario o, il più delle volte, la società costruttrice e promotrice dell'iniziativa possono conseguire, attraverso le vendite plurime della medesima unità immobiliare, una maggiore remunerazione rispetto al sistema di alienazione tradizionale, considerata anche la facilità di collocamento sul mercato di un

---

beni immobili" (d.lgs. n. 427/1998), poi "diritto di godimento ripartito di beni immobili" (Titolo IV, Capo I, cod. cons., nella formulazione originaria del 2005 prima della novella del 2011). Attualmente, il Codice del consumo fa esplicito riferimento alla "multiproprietà" (l'art. 69 cod. cons. parla, in generale, di "contratti di multiproprietà"). Sull'effettiva interpretazione dell'inciso "...anche se aventi diritto a godimento periodico" contenuta nell'art. 1117 cod. civ., in materia di condominio, novellato di recente a seguito della Riforma, v. *infra* nel testo. A nostro avviso, alla luce delle predette considerazioni, l'espressione diritto di godimento turnario (o multigodimento turnario) di un alloggio, ubicato in particolar modo in un complesso deputato ad un uso turistico, sarebbe la più consona a inquadrare in termini generali il fenomeno ivi in esame. In ogni caso, per comodità espositiva, si farà spesso ricorso anche al termine "multiproprietà", stipulativamente da considerarsi quale sinonimo del godimento turnario.

<sup>6</sup> Cfr. M. L. FADDA, *Il problema della multiproprietà*, in *Vit. not.*, 1984, p. 755, ove si osserva che la nascita della multiproprietà è congeniale a «l'aumento e la diffusione del turismo in tutti i ceti sociali da un lato e la diminuzione della durata dei periodi che ad esso sono dedicati dall'altro, (...) pur mantenendo intatta l'aspirazione alla disponibilità esclusiva dell'immobile».

<sup>7</sup> Negli esatti termini, v. C. GRANELLI, *Le cosiddette vendite in multiproprietà*, cit., p. 686. Per S. SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Napoli, 1983, p. 3, l'attribuzione del godimento al singolo acquirente per il periodo corrispondente all'effettivo utilizzo denota, sotto il profilo economico, una consistente riduzione del costo di acquisto, mentre, dal lato propriamente giuridico, comporta la tendenziale coincidenza dell'ambito della titolarità con l'effettiva utilizzazione; ma cfr. anche E. QUADRI, *La «multiproprietà» tra logica speculativa e interessi sociali*, in *Foro it.*, 1984, V, c. 227, il quale osserva come il mercato delle seconde case sia molto propenso all'inaridimento, a causa dell'elevato prezzo e degli ingenti costi di manutenzione delle strutture.



bene ad un prezzo sensibilmente inferiore<sup>8</sup>. A ciò si aggiunga il guadagno supplementare dovuto al fatto che i servizi offerti ai multiproprietari vengono elargiti direttamente tramite impianti dei quali il venditore, di solito, si riserva la proprietà o in ogni caso mantiene la gestione<sup>9</sup>.

Non mancano nemmeno dei vantaggi per così dire “esterni”: la multiproprietà è stata vista – forse in parte strumentalizzando l’affermazione che segue – come un’occasione per «realizzare un più intenso e razionale sfruttamento dell’edilizia residenziale e delle strutture turistiche delle zone di villeggiatura»<sup>10</sup>.

Il fenomeno multiproprietario rappresenta, pertanto, un particolare crocevia tra diverse linee di sviluppo, quali l’ordinato e razionale assetto urbanistico-edilizio, la promozione del turismo, l’investimento immobiliare e la diffusione di nuove formule abitative collegate al tempo libero, offerte a fasce sociali sempre più estese<sup>11</sup>. Del resto, la perpetuità del dominio nelle case per le vacanze, nonché i relativi costi, si contrappongono proprio alle logiche temporanee, anche se non può essere trascurato il fatto che la multiproprietà, postulando per definizione una complessa organizzazione, richiede spese spesso crescenti per la gestione e il mantenimento degli impianti, essendo l’obsolescenza accelerata non solo perché i complessi sono situati al mare o in montagna, ma specialmente a causa del loro sfruttamento intensivo<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> Sottolinea l’aspetto degli sgravi fiscali di solito previsti per gli operatori professionali R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*, 3<sup>a</sup> ed., Torino, 2014, p. 252.

<sup>9</sup> Cfr. P. CAPARRELLI – P. SILVESTRO, *Multiproprietà*, cit., p. 574 e A. LEZZA – S. G. SELVAROLO, *Un modello di proprietà: la «multiproprietà»*, in *Riv. giur. ed.*, 1977, II, p. 17.

<sup>10</sup> A. C. PELOSI, *La «multiproprietà» tra comunione e proprietà temporanea*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, II, p. 463: «nel contempo la c.d. multiproprietà contribuisce a realizzare un più limitato e corretto assetto urbanistico delle località di villeggiatura, una migliore distribuzione delle ferie nel corso dell’anno e correlativamente una più razionale utilizzazione delle strutture turistiche e commerciali delle zone di villeggiatura e dei relativi posti di lavoro». Nello stesso senso, anche A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato L. Mengoni, Milano, 1995, p. 652 e R. LANZILLO, *Le varie forme di multiproprietà. Prospettive d’indagine*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, I, p. 321 ss., spec. p. 325, ove si definisce tale formula addirittura «geniale».

<sup>11</sup> G. ALPA, *Multiproprietà. Problemi attuali e prospettive di normazione*, in *Riv. not.*, 1987, I, p. 1097.

<sup>12</sup> E. QUADRI, *La «multiproprietà»*, cit., c. 233. Ecco una prima, sommaria, spiegazione della tendenza odierna ad andare oltre al modello multiproprietario tradizionale, attraverso l’elaborazione di nuove formule particolarmente attrattive nel campo del turismo residenziale, le quali coniugano, da un lato, la diminuzione dei costi fissi per gli acquirenti e, dall’altro lato, un maggiore incremento del reddito derivante dall’attività esercitata dalle imprese in codesto settore.

Comunque sia, il multigodimento turnario ha rappresentato un fulmine a ciel sereno per il comparto immobiliare turistico, che i professionisti del settore hanno ben saputo sfruttare a loro favore, molto spesso abusandone. Il fenomeno multiproprietario, infatti, ha preso vita ancor prima di una sua espressa, seppur parziale, disciplina a livello normativo interno, intervenuta appena con il d.lgs. 9 novembre 1998, n. 427, attuativo della Direttiva n. 1994/47/CE, sulla scorta di esigenze all'epoca diffuse in Europa di tutela del contraente debole, ritenute ormai non più rinviabili<sup>13</sup>.

Si capisce allora perché l'inquadramento dogmatico dell'istituto ha costituito uno degli aspetti che più hanno occupato la dottrina e la – ancorché complessivamente poco copiosa – giurisprudenza. Tuttavia, la sconcertante incertezza circa la sua natura giuridica è rimasta immutata pure a seguito dell'intervento (addirittura duplice) del legislatore in materia, stante il disinteresse delle Istituzioni dell'Unione europea quanto al carattere del diritto trasferito, non rilevante ai fini della protezione dell'acquirente<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Si osserva in G. SMORTO, *La multiproprietà e la tutela dei consumatori: il recepimento della direttiva 94/47/CE*, in *Eur. dir. priv.*, 1999, p. 296, come raramente la dottrina, prima dell'intervento del legislatore comunitario con la direttiva n. 1994/47/CE, si sia occupata del profilo attinente alla tutela dell'acquirente-consumatore, essendo stata l'attenzione rivolta principalmente all'inquadramento sistematico del nuovo fenomeno emergente, alla qualificazione della posizione giuridica facente capo al multiproprietario nei termini di diritto reale o personale, alla riconduzione o no della nuova prassi commerciale all'interno delle figure già note presenti nell'ordinamento giuridico. Nella prospettiva di tutela del consumatore, si rinviene la pionieristica analisi di E. QUADRI, *La «multiproprietà»*, cit., c. 226 ss., secondo il quale l'originario disinteresse si spiega in riferimento ad una tipologia di beni, quelli immobili, sostanzialmente estranei alle considerazioni in termini di protezione del contraente debole, stante l'idoneità del diritto di proprietà a soddisfare esigenze abitative o per il suo spiccato carattere di investimento.

<sup>14</sup> Per quanto concerne il recepimento delle due direttive in tema di multiproprietà nei vari ordinamenti dei Paesi membri dell'Unione europea si rimanda all'efficace sintesi di S. MAZZAMUTO, *Il contratto di diritto europeo*, 2ª ed., 2015, p. 521 ss. Inoltre, è opportuno ricordare due diversi progetti di legge, antecedenti all'emanazione della direttiva n. 1994/47/CE, i quali prendono il nome l'uno dal senatore proponente (on. Fontana), l'altro dall'illustre presidente della Commissione ministeriale istituita con d.l. 22.7.1985, n. 1093 (prof. Natalino Irti). In breve: il d.d.l. Fontana (X legisl., n. 43) acconsentiva, da un lato, l'utilizzo del regime multiproprietario anche all'interno di alberghi o strutture ricettive, dall'altro, riteneva che i diritti di multiproprietà dessero luogo ad un condominio, non prendendo tuttavia una precisa decisione circa la natura reale o personale del diritto. Il progetto Irti, al contrario, definiva il contenuto del diritto sulla scorta dell'art. 832 cod. civ. («il multiproprietario ha il godimento pieno ed esclusivo, per un periodo determinato dell'anno, di un bene immobile o di un bene mobile registrato»), optando per la creazione di un nuovo diritto reale tipico; ancora, il progetto – che non si occupava espressamente della multiproprietà alberghiera – lambiva i profili inerenti al contratto e ai regolamenti di multiproprietà e di condominio (compreso il riferimento alle condizioni generali del contratto e all'inserzione automatica delle clausole) e dei requisiti che avrebbero dovuto possedere i promotori dell'iniziativa economica; si prevedevano, inoltre, garanzie per gli acquirenti e controlli sugli intermediari, nonché sanzioni penali, oltre al risarcimento del danno in caso di gravi inadempienze dei venditori. Per una disamina dettagliata dei

Stando alle linee guida europee, infatti, la multiproprietà viene disciplinata in termini preminentemente contrattuali, focalizzando l'attenzione sul momento del trasferimento del diritto, a quello immediatamente precedente e successivo, in modo da garantire a chi acquista una trasparenza adeguata circa l'operazione posta in essere<sup>15</sup>.

Le disposizioni del d.lgs. n. 427/1998, in seguito, furono addirittura trasfuse nel Codice del consumo (d.lgs 6 settembre 2005, n. 206), all'interno del Titolo IV, dedicato ai singoli tipi contrattuali – peraltro, solo uno, cioè la multiproprietà. Ma non basta: la recente riforma del multigodimento turnario, che prende le mosse dalla seconda direttiva sul tema (Direttiva n. 2008/122/CE) e termina con la sua attuazione (d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79<sup>16</sup>), riscrive le disposizioni contenute nel Codice del consumo, avvicinando ancora di più la multiproprietà al modello di contratto concluso tra professionista e consumatore<sup>17</sup>.

---

progetti, si vedano le letture critiche di G. ALPA, *Multiproprietà. Problemi attuali*, cit., p. 1097 ss. e G. CASELLI, *Multiproprietà e disegni di legge*, in *Giust. civ.*, 1988, II, p. 143 ss.

<sup>15</sup> Chiaramente, tra le due scelte cui si è trovato di fronte il legislatore nazionale, cioè quella recepire pedissequamente il contenuto della direttiva ovvero cogliere l'occasione per prevedere una regolamentazione dettagliata della materia, è prevalsa la prima soluzione, ridimensionando in parte la portata dell'intervento: così G. DE NOVA – P. F. GIUGGIOLI – C. LEO, *La multiproprietà. D.lgs. 9 novembre 1998*, n. 427, Milano, 1999, p. 5. "Assolve" il legislatore G. DI ROSA, *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Milano, 2002, p. 17, dal momento che i problemi qualificatori non potevano essere verosimilmente affrontati dal legislatore europeo, in considerazione alla non facile scelta tra modello reale e obbligatorio del godimento turnario, entrambi diffusi in maniera non uniforme nel territorio dell'Unione (ad esempio, in Italia prevalente è la multiproprietà reale, in Francia quella azionaria e nel Regno Unito il *trust*). Di contrario avviso A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, cit., p. 552: «se questa scelta ben si giustifica nella prospettiva – tipicamente propria del legislatore UE – di armonizzazione di sistemi nazionali differenti, in quanto consente di individuare regole minime indispensabili per soddisfare l'esigenza di tutela del consumatore senza nel contempo pregiudicare le specificità proprie dei vari ordinamenti nazionali, il silenzio normativo riservato sul punto dal legislatore italiano non può valtersi positivamente».

<sup>16</sup> Degno di nota il fatto che il d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79, reca a sé, in allegato, il nuovo Codice del turismo: di qui, un ulteriore accostamento tra la fattispecie esaminata e il profilo strettamente turistico. Non si può però fare a meno di notare come desta sicuramente alcune perplessità il disegno complessivo realizzato dal legislatore con il d.lgs. n. 79/2011, posto che mantiene la disciplina sui contratti di multiproprietà, di prodotti per le vacanze a lungo termine, di rivendita e di scambio all'interno del Codice del consumo, ma al contempo da quest'ultimo escorpara i viaggi del turismo organizzato, contestualmente traslati, appunto, nel Codice del turismo (recentemente novellato, a sua volta, dal d.lgs. 21.5.2018, n. 62).

<sup>17</sup> Al Capo I del Titolo IV del Codice del consumo oggi si parla di «contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio». Invero, rileva

Centrale rimane il fatto che il legislatore, nazionale e, prima ancora, europeo, abbiano disciplinato la multiproprietà quale “atto di consumo”, tenendo in considerazione un bene del quale si va a fruire soprattutto nel periodo vacanziero, in special modo per la notevole presenza dei servizi connessi all’abitazione<sup>18</sup>. Nondimeno, ponendosi in un’ottica principalmente rimediatale – prevalente senz’altro rispetto ai problemi di ordine teorico-giuridico – si è assistito all’introduzione di tutta una serie di meccanismi di tutela dell’acquirente, mai visti prima nel campo dei diritti reali immobiliari<sup>19</sup>.

È qui che si presenta una significativa giustapposizione di nuovi problemi ai vecchi<sup>20</sup>: se da un lato, all’inizio, il problema dell’inquadramento della multiproprietà ha rinnovato il dibattito relativo alla vincolatività, allo stato attuale dell’ordinamento giuridico, del principio del numero chiuso dei diritti reali, nonché in ordine ai limiti dell’autonomia contrattuale quanto alla conformazione delle situazioni di appartenenza, dall’altro lato, a seguito dell’intervento legislativo (al plurale), l’attenzione è stata rivolta maggiormente verso il veicolo mediante il quale si realizza il trasferimento del diritto, cioè il titolo d’acquisto<sup>21</sup>. Ma indipendentemente dalla qualificazione adottata in ordine al diritto di godimento turnario, non si può non

---

l’opacità delle fattispecie contrattuali appena menzionate V. CUFFARO, *Un codice “consumato” (codice del consumo, credito ai consumatori e codice del turismo)*, in *Corr. giur.*, 2011, p. 1192.

<sup>18</sup> Relativamente alla fortunata espressione “atto di consumo”, V. FRANCESCHELLI, *Consumer protection, teoria dell’atto di consumo e il centenario del codice del commercio*, in *Giur. comm.*, 1982, I, p. 773 ss.

<sup>19</sup> Un esame della giurisprudenza della Corte di Giustizia dimostra un atteggiamento estremamente cauto dell’Unione in relazione alla proprietà e alle conformazioni delle situazioni di appartenenza, inducendo, per l’appunto, il legislatore europeo a non sconfinare in una configurazione della multiproprietà: in argomento, L. DANIELE, *La tutela del diritto di proprietà e del diritto al libero esercizio delle attività economiche nell’ordinamento comunitario e nel sistema della Convenzione europea dei diritti dell’uomo*, in *Dir. Un. Eur.*, 1998, p. 53 ss.

<sup>20</sup> Il dibattito dottrinale, specie negli anni ’80 del secolo scorso, si è incentrato principalmente sulla natura giuridica del diritto di godimento turnario, relegando in secondo piano l’analisi del contratto mediante il quale esso viene costituito e trasferito: così P.F. GIUGGIOLI, *La multiproprietà*, cit., p. 1297.

<sup>21</sup> Già i primi studiosi della multiproprietà osservavano come la multiproprietà «sembra corrodere i contorni della tradizionale partizione dei diritti patrimoniali in diritti reali e diritti di credito ed acuire altresì le difficoltà di un unitario ed omogeneo concetto del diritto di proprietà, che ancora una volta conferma la già più volte denunciata caratteristica di nozione “disaggregata” e proteiforme»: v. A. M. DRUDI, *Multiproprietà*, in *Contr. e impr.*, 1985, p. 239, per la quale il riferimento immediato alla proprietà, dato dall’attribuzione al singolo multiproprietario del diritto di godere e disporre in modo esclusivo e tendenzialmente perpetuo, di una frazione dell’immobile, trova nelle clausole relative al godimento turnario, come pure nelle regole inerenti all’amministrazione e al funzionamento della struttura, elementi peculiari che si pongono in contraddizione con il contenuto tipico della proprietà.

osservare come il fenomeno multiproprietario si trovi incastonato tra l'ambito dei diritti reali e la vicenda contrattuale<sup>22</sup>. In pratica, uno dei tradizionali punti di emersione dell'antitesi diritti reali/diritti di credito, quello relativo all'autonomia privata, finisce inesorabilmente per sbiadire<sup>23</sup>.

Al pari delle collettività che compongono le declinazioni più recenti del condominio, anche nella multiproprietà si pone la necessità per gli interpreti di trovare soluzioni appaganti delle questioni organizzative che insorgono a causa della carenza di una disciplina sistematica, che difficilmente possono attagliarsi alla logica strettamente proprietaria che sta alla base del Codice civile<sup>24</sup>. Il vero problema si traduce, ancora una volta, nell'analisi dei regimi di appropriazione delle cose, di quali regole possono essere o no derogate da parte dell'autonomia contrattuale, senza però fuoriuscire dallo schema reale di riferimento<sup>25</sup>.

A questa maggiore valorizzazione della struttura operativa del contratto, si devono aggiungere poi i problemi derivanti dall'asimmetria strutturale tra venditore e compratore, a causa della predisposizione di un testo negoziale cui viene semplicemente prestata adesione, con notevoli pericoli per il contraente debole, il quale corre il rischio di vedersi schiacciato dall'abuso perpetrato dalla parte più forte.

Alla luce delle predette considerazioni, lo studio della multiproprietà, archetipo e, nel contempo, prototipo delle situazioni immobiliari afferenti al mercato turistico, si distingue allora per il suo essere un esperimento fondamentale per risolvere anche i problemi, sia strutturali che funzionali, concernenti le nuove forme di utilizzazione degli

---

<sup>22</sup> Anche G. GUIZZI, *In tema di rinuncia alla multiproprietà immobiliare*, in *Riv. not.*, 2014, p. 877, nota 7, parla di «crocevia sistematico tra il tema dei diritti reali e quello del contratto».

<sup>23</sup> C. GRANELLI, *I diritti reali tra tradizione e continuità*, in *Jus civile*, 2014, p. 313-314.

<sup>24</sup> Cfr. E. QUADRI, *La «multiproprietà»*, cit., c. 229. Secondo G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 28, nota 52, l'istituto del condominio risponde ad esigenze abitative di tipo "qualitativo", consentendo la realizzazione di una situazione di convivenza collettiva in equilibrio (formalmente) stabile, mentre la multiproprietà risponde ad esigenze abitative di tipo "quantitativo", essendo rivolta a soddisfare la possibilità di godere di periodi di tempo, annualmente ricorrenti, del bene-casa in funzione del proprio periodo di vacanza.

<sup>25</sup> Così G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale*, cit., p. 124, ove ci si chiede se non sia opportuno piuttosto un ripensamento in ordine alla rigida ripartizione tra funzione contrattuale, assestata sulla circolazione dei beni e disciplina legale, che attiene alla conformazione dei regimi di appartenenza. Sul punto, limpidamente A. DI MAJO – L. FRANCIOSI, *Proprietà e autonomia contrattuale*, Milano, 1990, p. 76, per i quali occorre tener conto delle nuove acquisizioni della realtà socio-economica, sia per quanto riguarda la prassi contrattuale, sia per i nuovi modelli legislativi e giurisprudenziali.

immobili per finalità ricreative, delle quali il *condhotel* rappresenta soltanto l'esempio più recente<sup>26</sup>.

Vi è però chi dubita che il condominio alberghiero rappresenti una forma di turismo residenziale, dal momento che, indipendentemente dal maggior vincolo con la proprietà, stabile nel tempo, al proprietario non interesserebbe tanto l'uso del bene "a mo' di seconda casa", bensì risulterebbe caratterizzante il profilo legato all'investimento con possibilità di un ritorno economico<sup>27</sup>. In realtà, l'opinione riportata vuole semplicemente evitare che l'utilizzo residenziale delle unità immobiliari possa confliggere con il principio di unitaria gestione del complesso, nonché con l'uso turistico della struttura. Anzitutto, non dovrebbe scorgersi alcun abuso qualora la regolamentazione pattizia si mostri adeguatamente rivolta a garantire la continuazione dell'esercizio dell'attività alberghiera, tenuto conto che è lo stesso promotore dell'operazione a voler continuare a gestire la struttura<sup>28</sup>. Quanto al secondo problema, se può avere un apparente rilievo in Spagna, stante l'assenza di una disciplina nazionale che regoli l'esercizio del *condhotel*, risulta sicuramente superato in Italia, grazie all'espressa procedura di mutamento della destinazione urbanistica da alberghiero a residenziale delle unità vendute ai privati<sup>29</sup>.

Se quanto detto è vero, pare opportuno allora ricordare, preliminarmente, le questioni relative all'inquadramento sistematico della figura del multigodimento turnario – forse oggi definitivamente superate dalla novella codicistica in materia di condominio – per poi soffermarsi sull'operazione di frazionamento delle strutture ricettive, nelle quali si ritrovano sia la multiproprietà alberghiera, sia il *condhotel*; successivamente, si andrà a saggiare la tendenza espansiva della disciplina

---

<sup>26</sup> Come si nota in J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles en el ordinamiento jurídico Español*, reperibile all'indirizzo [http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11\\_art04.pdf](http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11_art04.pdf), è doveroso analizzare il *condhotel* sia sotto il suo aspetto oggettivo o materiale, sia per quanto concerne il titolo mediante il quale è concesso all'impresa esercitare l'attività alberghiera.

<sup>27</sup> Così I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico del condohotel*, in *Rev. derecho mercantil*, 2012, p. 70.

<sup>28</sup> In argomento, P. PRADA ALVAREZ BUYLLA, *La inscripcion en el registro de la propiedad de los hoteles en condominio*, in *Turismo residencial. Aspectos economicos y juridicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 348 ss.

<sup>29</sup> Contenuta nell'art. 31, D.L. 12.9.2014, n. 133 e nell'art. 11 D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13, ove vengono dettate le condizioni per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera.

consumeristica in materia di godimento turnario di un alloggio, in modo da verificare se possa abbracciare anche le nuove fattispecie proposte dal turismo residenziale<sup>30</sup>.

Una volta appurata la liceità dell'operazione di frazionamento proprietario delle strutture aventi una vocazione ricettiva, mediante la vendita parcellizzata delle singole unità abitative che le compongono, l'esame non può che spingersi sino alla possibilità di applicare gli stessi meccanismi di tutela previsti dalla legislazione speciale presente nei vari ordinamenti europei in tema di multiproprietà, tenuto conto degli interessi in concreto perseguiti dalle parti contraenti.

## 2. *Modelli contrattuali diffusi alle prese con i diritti reali*

Si concorda generalmente sul fatto che il modello più diffuso di godimento turnario nel nostro Paese è quello avente ad oggetto un bene immobile<sup>31</sup>. Tale «forma moderna

---

<sup>30</sup> Cfr. V. Busi, *La multiproprietà*, cit., p. 861, secondo la quale le fasi in cui possono sorgere delle liti sono, essenzialmente, due: la prima riguarda il trasferimento del diritto all'acquirente e deve essere risolta tenendo conto delle norme di derivazione europea, poste a presidio del contraente debole; la seconda, invece, concerne i rapporti intercorrenti tra i vari multiproprietari: in quest'ultimo caso, il contemperamento dei diversi interessi deve essere effettuato dopo aver determinato la natura giuridica del fenomeno – a seconda che sia o no connotato dai caratteri di realtà – multiproprietario e conseguentemente individuato la disciplina applicabile. Ancora, per N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 452, un primo approfondimento riguarda la razionalizzazione e l'inquadramento dei contratti mediante i quali si costituisce il diritto di godimento turnario, onde affermarne, in sostanza, la validità e le norme ad essi applicabili; il secondo profilo d'indagine invece ha ad oggetto la possibilità di attribuire, ai diversi schemi classificati, il carattere di diritto reale, in modo da conferire al titolare forme di tutela molto più ampie rispetto a quelle dei diritti di credito.

<sup>31</sup> Di questo avviso G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale*, cit., p. 95. Due le ragioni: la prima è ravvisabile nell'esigenza degli acquirenti di ottenere una tutela reale del diritto acquistato, considerato anche l'intervento del notaio; il secondo motivo si rinviene nel costante frazionamento delle strutture ricettive in regime di multiproprietà (ancorché i servizi offerti dal gestore alberghiero siano sostanzialmente prevalenti sull'utilizzo dell'alloggio). Originariamente vennero sollevate perplessità in ordine al riconoscimento del multigodimento reale sui beni diversi da un immobile destinato al soddisfacimento di esigenze turistiche da R. LANZILLO, *Le varie forme di multiproprietà*, cit., p. 321; tuttavia, come osserva A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, cit., p. 555, alla stregua della nuova formulazione dell'art. 69 cod. cons., modificato dal d.lgs. n. 79/2011, deve ritenersi che il godimento turnario su di un "alloggio" comprenda anche taluni beni mobili (registrati), quali navi da crociera, chiatte, *roulotte* e camper.

di fruizione di beni»<sup>32</sup> si realizza, nella prassi, attraverso degli schemi-tipo, ai quali tuttavia la singolarità dell'operazione non assicura una certa uniformità quanto alla standardizzazione delle clausole inserite nel contratto<sup>33</sup>.

Soffermandosi, in particolare, sulla c.d. "multiproprietà reale"<sup>34</sup>, può darsi che un soggetto decida di acquistare un diritto su un'unità immobiliare specificamente individuata all'interno dell'edificio, della quale va a fruire per un periodo di tempo predeterminato ma destinato a ripetersi, ciclicamente, nel corso degli anni. Diversamente, si può scegliere di comprare solamente una porzione dell'intero fabbricato, senza indicazione della singola unità abitativa che si andrà poi ad occupare nel periodo assegnato, pur tuttavia predisponendo i criteri per la sua determinazione. In ambedue i casi, si acquista, peraltro, una quota dei beni e dei locali deputati ad assolvere i servizi nell'edificio (o nel complesso), come in una normale situazione di

---

<sup>32</sup> Così M. TRIMARCHI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, *Il diritto privato dell'Unione europea*, a cura di A. Tizzano, XXVI, 1, Torino, 2000, p. 245.

<sup>33</sup> Ancorché risulta impossibile, ad oggi, una ricognizione completa della casistica dei modelli multiproprietari, s'intende comunque seguire, per comodità espositiva, la tradizionale tripartizione operata dalla dottrina.

<sup>34</sup> Esula invece dalla presente indagine la c.d. "multiproprietà azionaria", posto che il diritto acquistato non presenta i caratteri tipici dei diritti reali: il godimento è, infatti, strettamente collegato al possesso della partecipazione sociale e viene esercitato sull'immobile a titolo di comodato o di locazione. Diversamente, la c.d. "multiproprietà alberghiera" (senz'altro la formula più diffusa in Italia) sarà presa in esame nel dettaglio, anche se le considerazioni rese sulla multiproprietà reale possono ben estendersi alla prima poiché, da un lato, il diritto acquistato può, a certe condizioni, assumere carattere reale, differendo solamente per la particolare destinazione urbanistica dell'immobile su cui ricade; dall'altro lato, si deve ricordare che per i più non è considerata un vero e proprio modello autonomo, trattandosi di una fattispecie rientrante in quelle già note. *Ex multis*, M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *Trattato di Diritto civile*, diretto da R. Sacco, VII, *I diritti reali*, Torino, 2006, p. 493; G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale*, cit., p. 134; M. CONFORTINI, *La multiproprietà*, I, Padova, 1983, p. 17; v. però M. C. CAPPONI, *La multiproprietà nel settore turistico*, in *La multiproprietà*, cit., p. 89, secondo il quale così facendo si esaspera la genesi negoziale dell'operazione, non riconoscendo l'autonomo assetto giuridico del frazionamento proprietario delle strutture ricettive, tenuto conto della particolare disciplina, specie urbanistica, cui sono sottoposte. Ad ogni modo, molte volte alle espressioni "multiproprietà immobiliare" o "multiproprietà reale", se, da una parte, si contrappone la multiproprietà azionaria, d'altra parte, ad essa viene per lo più accostata la "multiproprietà residenziale", scaturente dalla destinazione urbanistica del bene a privata abitazione. A nostro avviso, invece, l'espressione "multiproprietà immobiliare" potrebbe riferirsi esclusivamente al bene oggetto del contratto, mentre la qualificazione del diritto di godimento potrebbe far difetto dei caratteri idonei a individuare un diritto reale, costituendo invece una situazione soggettiva di credito.



condominio (o di supercondominio), in proporzione, naturalmente, al diritto spettante al singolo sulle distinte unità o sulla porzione della più ampia struttura<sup>35</sup>.

Di non scarsa importanza è altresì il fatto che, nella stragrande maggioranza dei casi, vengono allegati ai singoli atti d'acquisto (ovvero specificamente sottoscritti) due distinti regolamenti, i quali intendono disciplinare uno l'utilizzo dei beni e dei servizi comuni, l'altro il godimento alternato dei vari titolari sul medesimo ente immobiliare<sup>36</sup>. È utile ricordare, infatti, come la gestione della struttura rimanga sovente affidata alla medesima società venditrice o promotrice dell'operazione, che in generale coordina l'organizzazione del complesso: si trascende, pertanto, la dimensione meramente residenziale, per avvicinarsi a quell'offerta resa per lo più dalle imprese alberghiere.

Ciò che preme da subito sottolineare è l'accostamento della multiproprietà agli istituti tradizionali della proprietà, della comunione e del condominio, dai quali si ricavano palesi affinità, tant'è che a queste espressioni si fa sovente riferimento nella contrattualistica<sup>37</sup>.

Lo studio del fenomeno multiproprietario, dunque, costituisce «una sorta di palestra, nella quale rimeditare la consistenza dell'idea proprietaria e verificare il ruolo dell'autonomia privata nella conformazione dei diritti reali»<sup>38</sup>. Anzi, il profilo strettamente negoziale, sia esso relativo all'atto d'acquisto ovvero connesso al regolamento, si mostra, ancora una volta, la cartina tornasole per saggiare il

---

<sup>35</sup> I millesimi della quota acquistata in multiproprietà sono calcolati in proporzione al numero dei giorni e del periodo dell'anno in cui l'acquirente ha il diritto di occupare l'immobile.

<sup>36</sup> Sottolinea G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 2, nota 5, che l'assenza di una copiosa produzione giurisprudenziale in tema di multiproprietà rispetto al condominio sarebbe forse riconducibile all'accettazione di regolamenti volti a disciplinare minuziosamente i doveri del multiproprietario. Il tema dell'auto-normazione delle strutture complesse è già stato ampiamente analizzato nel capitolo precedente, al quale si rimanda, specie per le considerazioni di sintesi, per quanto concerne l'individuazione di un apparato rimediale efficace a far fronte ai possibili abusi dell'autonomia contrattuale, specialmente quando i testi regolamentari risultano unilateralmente predisposti.

<sup>37</sup> Nei modelli contrattuali si parla spesso di frazionamento della proprietà, di comproprietà, di parti comuni, di quota dell'unità abitativa, di regolamento contrattuale: v. M. IASIELLO, *Introduzione*, in *La multiproprietà*, cit., p. 2.

<sup>38</sup> E. CALICE, *Vendita di diritti di "godimento ripartito" di beni immobili: formalismo e tutela dell'acquirente*, Torino, 2006, p. 3. Ancora, osserva S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 498 che nella multiproprietà il contratto gioca un ruolo molto più importante, di conformazione del diritto medesimo, rispetto al settore delle realtà in senso stretto, giacché il contenuto della situazione giuridica in quest'ultimo caso è largamente disciplinato dalla legge e al contratto compete solamente la funzione di titolo esecutivo.

superamento delle categorie giuridiche tradizionali<sup>39</sup>. In altre parole, i termini “proprietà” e “contratto” vanno letti congiuntamente, in modo tale da far emergere le loro reciproche connessioni.

Ora, ancorché non all’unanimità<sup>40</sup>, coloro i quali si sono occupati del tema hanno comunque ravvisato le caratteristiche di realtà in ordine al diritto acquistato da parte del singolo titolare del godimento turnario, almeno per quella forma di organizzazione che solitamente (ma attecnicamente) viene ricompresa sotto la dizione di “multiproprietà immobiliare”.

---

<sup>39</sup> Del resto, i beni, la proprietà e i diritti reali in generale sono categorie particolarmente sensibili, ossia si mostrano come buoni recettori delle istanze provenienti dalla società in continuo mutamento, tant’è che non si può non tener conto, per l’estensione di tali considerazioni anche alle nuove tendenze del turismo residenziale, incluso il *condhotel*, dell’attuale momento storico e della presente fase di congiuntura economica.

<sup>40</sup> Fin dai primi studi, si è detto che la multiproprietà rappresenta un ibrido, avente sia i caratteri tipici della proprietà, sia quelli del contratto d’albergo: G. ALPA, *Aspetti e problemi attuali della multiproprietà*, in *Giust. civ.*, 1983, II, p. 94 ss. Se infatti il carattere reale del diritto attribuito al singolo può essere affermato facilmente nella multiproprietà c.d. “semplice”, nella quale le forme organizzative non assumono dimensioni di rilevanza notevole e i servizi non rappresentano il carattere essenziale dell’operazione commerciale, nelle multiproprietà c.d. “strutturate” per affermarsi l’opponibilità ai terzi del diritto di godimento turnario, la tendenziale perpetuità del diritto, la possibilità di godere direttamente del bene senza la cooperazione di altro soggetto, il potere di disporre del turno di spettanza in modo libero e l’esercizio *erga omnes* delle azioni a tutela del proprio diritto contro le turbative del godimento risultano ben più difficili da inquadrare, dal momento che, accanto ad un nucleo (astrattamente) reale, assumono un’importanza crescente le situazioni soggettive di credito collegate: sul punto, cfr. U. MORELLO, *Multiproprietà*, cit., p. 492, per il quale appare difficile godere direttamente del bene senza la necessaria cooperazione del gestore dell’impresa di servizi che amministra il complesso residenziale o dell’albergatore che esercita l’attività imprenditoriale per il tramite dell’immobile. Si riporta ancora la particolare configurazione proposta da R. LANZILLO, *Le varie forme di multiproprietà*, cit., p. 318 ss. Secondo l’A., la multiproprietà immobiliare è duplice, in quanto occorre distinguere il trasferimento della quota abbia ad oggetto tutti i poteri spettanti normalmente al proprietario esclusivo dal caso in cui questi vengano limitati dall’originario proprietario del complesso, che ne mantiene la gestione. In quest’ultima ipotesi, a seconda dell’interesse imprenditoriale perseguito dal venditore, si avrà una «multiproprietà residenziale», qualora si esaurisca nella commercializzazione delle quote di godimento turnario, mentre se l’operatore commerciale intende pure mantenere la gestione del complesso immobiliare, per fornire determinati servizi, l’attribuzione dei diritti ai singoli si accompagna con lo svolgimento dell’attività di impresa ricettiva e come tale può definirsi una «multiproprietà alberghiera». Nel primo caso, si ha sicuramente un diritto di natura reale, ma bisogna ulteriormente distinguere: qualora il godimento ripartito consegua ad accordi interni tra i vari multiproprietari, lo schema è riferibile alla comunione ordinaria; al contrario, quando il singolo abbia autonomamente acquistato il diritto dal venditore, determinando fin dal momento della conclusione del contratto il periodo di godimento, si tratta pur sempre di una comproprietà, ma di carattere atipico, collocabile a metà strada tra comunione e condominio, «una figura particolare ed atipica di diritto reale». Invero, più che sostenere il carattere personale del diritto del multiproprietario, le opinioni di questi Autori ci ricordano come il mondo della prassi contrattuale è sterminato e occorre prestare attenzione al singolo caso.

La mancata (e tuttora assente<sup>41</sup>) disciplina organica dell'istituto multiproprietario ha indotto gli interpreti a chiedersi, già alla prima emersione del fenomeno, se il vuoto normativo esistente potesse essere riempito dall'autonomia privata, compatibilmente con gli schemi reali tipici già esistenti ovvero se le clausole stabilite nei contratti dessero luogo ad un nuovo diritto reale, di per sé "atipico"<sup>42</sup>. Tale ultima impostazione deve però essere subito accantonata: l'esperienza contrattuale sembra dimostrare che lasciare alla volontà dei privati un'ampia possibilità di scelta dei modelli attraverso i quali incanalare i propri interessi rischia di diventare uno strumento di approfittamento della parte più forte nei confronti di quella debole, tanto che, contrariamente a quanto accade nel

---

<sup>41</sup> Per V. BUSI, *La multiproprietà*, cit., p. 864, l'affermazione per cui, dopo la riforma del Codice del consumo (2011), il legislatore non sarebbe più orientato verso la prospettiva di un diritto reale, bensì avesse optato per il carattere obbligatorio del diritto di godimento turnario, sarebbe affrettata; appare, invece, più corretto ritenere che con la novella si sia voluto delegare interamente all'interprete il compito di delineare i caratteri del diritto oggetto del trasferimento all'acquirente-consumatore (perdendo, tra l'altro, una nuova e ulteriore occasione per fare chiarezza in ordine alla natura giuridica dell'istituto in questione). *Contra* G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, p. 791, secondo il quale, dopo la riforma del Codice del consumo del 2011, non è più riconducibile la multiproprietà allo schema dei diritti reali.

<sup>42</sup> Minoritaria è la tesi che qualifica la multiproprietà come un diritto reale atipico: di questo avviso, G. CASELLI, *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Milano, 1983; forse anche E. CATERINI, *Proprietà*, cit., p. 288 ss. In giurisprudenza, App. Genova, 29.9.2000, in *Giur. it.*, 2002, p. 89 ss., con nota di M. ERMINI, *Sulla nozione di multiproprietà immobiliare* e in *Nuova giur. civ. comm.*, 2001, I, p. 532 ss., con nota di G. VIOTTI, *La multiproprietà: un nuovo diritto reale*. In breve, si tratterebbe di una situazione giuridica complessa, nella quale si riscontrano sia elementi di carattere reale, sia dei diritti obbligatori, nascente da un contratto atipico, affine alla compravendita e alla locazione. La creazione di nuove forme giuridiche di appartenenza, se dirette a perseguire interessi meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 1322 cod. civ., non troverebbe ostacoli all'interno dell'ordinamento, qualora si ritenesse il principio del numero chiuso dei diritti reali «poco più che un pregiudizio»: così R. NICOLÒ, *Diritto civile*, in *Enc. giur.*, XII, Milano, 1964, p. 908. A tale impostazione si sono rivolte le critiche dei sostenitori dei principi, non codificati, ma tuttora ritenuti esistenti e di portata generale, di tipicità e del *numerus clausus* dei diritti reali: v. tra i tanti F. SANTORO-PASSARELLI, *Multiproprietà e comproprietà*, cit., p. 23; M. CONFORTINI, *Il tempo e i confini delle cose*, in *Giust. civ.*, 1984, II, p. 330; A. DE CUPIS, *Multiproprietà e comproprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1984, p. 1027. È opportuno sottolineare come le espressioni tipicità e numero chiuso dei diritti reali non sono sinonimi, giacché il termine "tipicità" indicherebbe l'impossibilità per i privati di determinare il contenuto minimo legale dei diritti reali, mentre con il termine *numerus clausus* si farebbe riferimento alla mancata possibilità di creare situazioni reali nuove rispetto a quelle previste dal legislatore: sul punto, M. COMPORI, *Tipicità dei diritti reali e figure di nuova emersione*, in *Studi in onore di C. M. Bianca*, II, Milano, 2006, p. 771. *Contra* A. NATUCCI, *La tipicità dei diritti reali*, II, Padova, 1985, p. 25, il quale ritiene che il principio del numero chiuso attiene al quello della tipicità, in quanto lo schema di un diritto è definito proprio dal suo contenuto e che il vero problema consiste nel determinare le norme essenziali che definiscono un tipo di diritto da quelle non essenziali e dunque derogabili senza alterazione del tipo legale.

settore delle obbligazioni, l'ordinamento ha riservato a sé la disciplina degli schemi di appropriazione dei beni, tenendo conto dei loro effetti intersoggettivi e temporali<sup>43</sup>.

Diversamente, pare opportuno rammentare come in Spagna il legislatore, in occasione della trasposizione della prima direttiva in materia di multiproprietà (Ley n. 42/1998, del 15 dicembre 1998), abbia esplicitamente risolto il problema della qualificazione giuridica dell'istituto – denominato “*aprovechamiento por turno*” – optando per la creazione di un diritto reale *ex novo*, ma permettendo, nonostante siffatta configurazione, anche un “*arrendamiento por temporada*” (coincidente con la costituzione di un semplice diritto personale di godimento) sopra un immobile ad uso turistico<sup>44</sup>.

Al fine di evitare ogni contrasto con i principi del numero chiuso e della tipicità dei diritti reali, la dottrina italiana, forse un tempo prevalente<sup>45</sup>, ha cercato di ricondurre la

---

<sup>43</sup> M. COMPORTI, *Diritti reali in generale*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo e L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 2010, p. 225. Diversamente U. MORELLO, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 75 ss., per il quale il rischio attiene per lo più al momento della circolazione: un numero eccessivo di diritti reali, infatti, non favorisce di certo la sicurezza delle contrattazioni, oltre all'affidamento dei terzi acquirenti e dei creditori in generale.

<sup>44</sup> V. adesso art. 23, co. 2°, Ley n. 4/2012, del 6 luglio 2012 (di recepimento della Direttiva n. 2008/122/CE e modificativo della Ley n. 42/1998): “*El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en este artículo*”. In generale, per la dottrina spagnola in tema di multiproprietà, v. per tutti P. ÍÑIGUEZ ORTEGA, *Algunas observaciones sobre la regulación del derecho de aprovechamiento por turno turístico: a tenor de la ley 4/2012 de 6 de julio*, in *Cuadernos de Turismo*, 2014, n. 33, p. 77 ss.; P. A. MUNAR BERNAT, *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio*, 2009, reperibile all'indirizzo [www.indret.com/pdf/685\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/685_es.pdf); J. A. TORRES LANA, *La multipropiedad*, Madrid, 2007; P. A. MUNAR BERNAT, *La Regulación Española de la «Multipropiedad»*, 2<sup>a</sup> ed., Navarra, 2003; J. M. RUIZ-RICO RUIZ – A. CAÑIZARES LASO, *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistematicos a la ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, Madrid, 2000.

<sup>45</sup> Senza pretesa di completezza, in ordine alfabetico, v. G. ALPA, *Aspetti e problemi attuali*, cit., p. 96; ID., *La multiproprietà nell'esperienza contemporanea*, cit., p. 23; C. M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., p. 396; A. CHIODI, *La multiproprietà immobiliare dopo vent'anni: una rassegna critica delle opinioni e dei problemi*, in *Giur. it.*, 1992, IV, c. 96; M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 488; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 664; U. MORELLO, *Multiproprietà*, cit., p. 503; F. SANTORO-PASSARELLI, *Multiproprietà e comproprietà*, cit., p. 23; U. VINCENTI, *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di*

multiproprietà all'interno della comunione e, in particolare, nella comproprietà, dato che del bene i singoli partecipanti fruiscono nella sua interezza ancorché a turno, nonché nell'alveo condominiale, quando nell'edificio siano presenti parti comuni poste in relazione di accessorietà rispetto alle singole unità immobiliari (o agli edifici stessi, nell'eventuale ipotesi di un supercondominio, relativo al più grande complesso residenziale)<sup>46</sup>. Il diritto acquisito, pertanto, limitato al periodo di godimento, può circolare liberamente come la normale "quota", *inter vivos*, a titolo gratuito o oneroso, o *mortis causa*; ancora, può essere costituito sul medesimo un diritto reale limitato (usufrutto, uso e abitazione), come anche un diritto personale di godimento (locazione e comodato)<sup>47</sup>.

---

*comunione*, Padova, 1992, p. 41. Dello stesso avviso anche la giurisprudenza maggioritaria: Cass. civ., 16.3.2010, n. 6352, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, I, p. 1066 ss., con nota di E. CANALI, *Nullità del preliminare di multiproprietà senza l'indicazione in millesimi della quota di comproprietà dell'unità immobiliare*; in *Riv. giur. ed.*, 2010, I, p. 797 ss., con nota di E. COSCETTI, *La multiproprietà immobiliare* e in *Giur. it.*, 2011, p. 60, con nota di R. GALASSO, *L'oggetto della multiproprietà e la disciplina del contratto*. Per la giurisprudenza di merito, Trib. Bolzano, 14.2.2000, in *Riv. giur. ed.*, 2001, I, p. 178, con nota di G. TERZAGO, *Multiproprietà immobiliare: regolamento e autonomia contrattuale*; Trib. Bolzano, 9.8.1993, in *Resp. civ. prev.*, 1994, p. 291 ss., con nota di G. SANTUCCI, *Multiproprietà immobiliare e revoca giudiziale dell'amministratore*; Trib. Bolzano, 18.6.1993, in *Resp. civ. prev.*, 1993, p. 844 ss., con nota di U. VINCENTI, *Multiproprietario apparente e responsabilità per il pagamento delle spese di gestione*. Apertamente contrari a tale configurazione si mostrano, G. BENACCHIO, *Dal condominio alla multiproprietà*, in *Riv. not.*, 1982, I, p. 6; G. CASELLI, *La multiproprietà*, cit., p. 84 ss.; M. CONFORTINI, *Il tempo e i confini delle cose*, cit., p. 331; G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 35; A. LEZZA – S. G. SELVAROLO, *Un modello di proprietà*, cit., p. 27; E. QUADRI, *La «multiproprietà»*, cit., c. 236; S. SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 31.

<sup>46</sup> Esaustivamente U. VINCENTI, *Multiproprietario apparente e responsabilità per il pagamento delle spese di gestione*, in *Resp. civ. prev.*, 1993, p. 848; Id., *Sull'amministrazione delle cosiddette multiproprietà*, in *Giur. it.*, 1990, I, 2, c. 199; ancora AN. FUSARO, *Una pronuncia in tema di multiproprietà*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1995, I, p. 951, ove si ravvisa una tendenza alla disarticolazione delle matrici. Di diverso avviso C. BELFIORE, *Multiproprietà e assemblea*, in *Giur. merito*, 2001, p. 365, secondo cui appare necessario analizzare i vari rapporti che, insieme, compongono una singolare *reductio ad unum*.

<sup>47</sup> Per G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 146, è esclusa la possibilità di costituire diritti reali minori come servitù, superficie ed enfiteusi. Si discute invece se nel caso di rinuncia abdicativa si accrescono proporzionalmente le quote di tutti i partecipanti alla comunione: favorevoli F. SANTORO-PASSARELLI, *Multiproprietà e comproprietà*, cit., p. 26-27 e C. GRANELLI, *Le cosiddette vendite in multiproprietà*, cit., p. 688. Più di recente, G. GUIZZI, *In tema di rinuncia*, cit., p. 876, nota 3, ha osservato che, indipendentemente dalla ricostruzione della multiproprietà in termini di forma speciale di proprietà, diritto reale atipico o diritto personale di godimento, la rinuncia sarebbe sempre possibile: nel primo e nel secondo caso, perché nelle situazioni di appartenenza tale potere è connaturato al carattere dell'assolutezza del diritto; nel terzo caso, al posto di rinuncia si avrebbe un recesso contrattuale, la cui rinuncia pattizia verrebbe sanzionata dalla nullità, stante il principio imperativo che esclude la perpetuità dei vincoli obbligatori (sulla portata di tale principio e sulle funzioni del recesso, si veda, diffusamente, G. GABRIELLI – F. PADOVINI, *Recesso (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, Milano, XXXIX, 1988, p. 30 ss.). Di diverso avviso E. QUADRI, *La «multiproprietà»*, cit., c. 234, nota 70, laddove – e sempre in assenza di una preventiva regolamentazione

Seguendo questa prospettiva, vengono comunque fatte salve eventuali pattuizioni disposte dai privati, posto che le norme sulla comunione (oltre a quelle sul condominio), si applicano esclusivamente laddove il titolo non disponga altrimenti. Gli acquirenti, infatti, al momento della sottoscrizione dei contratti con i quali viene loro trasferita la quota di comproprietà, della singola unità immobiliare o dell'intera struttura, approvano – per lo più mediante il rinvio operato da una clausola specifica – un regolamento che, in primo luogo, individua i periodi di utilizzazione esclusiva<sup>48</sup>; ancora, il testo regolamentare sancisce l'indivisibilità del bene, in deroga al principio generale che postula il diritto di ciascun partecipante alla comunione di chiederne la divisione<sup>49</sup>;

---

pattizia – la rinuncia appare mal conciliarsi con gli interessi in gioco, dato che l'addossamento delle spese ad un ristretto numero di soggetti dei servizi contrasterebbe con i benefici legati all'utilizzo di una categoria vasta di soggetti. Ancora, il diritto di accrescimento conseguente alla rinuncia è escluso da M. CONFORTINI, *La multiproprietà*, cit., p. 40 e da A. NATUCCI, *La tipicità dei diritti reali*, cit., p. 98, in quanto si andrebbe, in sostanza, a stravolgere l'organizzazione turnaria. La configurazione del diritto del multiproprietario in termini di proprietà individuale esclude, *a contrariis*, la pretesa rinunciabilità ai sensi dell'art. 1104 cod. civ. per A. DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, p. 189.

<sup>48</sup> Nel senso che il godimento turnario dello stesso alloggio da parte dei vari comproprietari in diversi periodi dell'anno incide sulla entità delle rispettive quote di pertinenza, non avendo la medesima incidenza sul piano del godimento di un bene sito in una località balneare la sua disponibilità in una settimana in luglio o agosto piuttosto che in altri periodi dell'anno, si veda Cass. civ., 16.3.2010, n. 6352, cit., ove il contratto preliminare avente ad oggetto una quota di multiproprietà immobiliare è considerato nullo se manca l'indicazione del periodo nella sua effettiva misura o i criteri per la sua determinazione, tenuto conto del principio per cui il preliminare deve contenere tutti gli elementi essenziali del negozio definitivo; dello stesso avviso Trib. Trieste, 27.9.2007, in *Foro it.*, 2008, I, c. 1342, secondo cui è nullo, per indeterminatezza dell'oggetto il contratto di vendita di associazione a complesso turistico, avente per oggetto la fruizione in multiproprietà di un immobile, che non consente di determinare la durata e la collocazione temporale del periodo di godimento, dal momento che il semplice riferimento ad una settimana di vacanza, variabile nell'anno solare, non permette di individuare il periodo in cui l'acquirente possa esercitare il suo diritto. *Contra* Trib. Parma, 14.7.2003, in *Contr.*, 2004, p. 503.

<sup>49</sup> Se inquadrato il fenomeno nello schema della comunione, si porrebbe un (almeno apparente) contrasto con l'art. 1111 cod. civ., ove si prevede la nullità del patto di non divisione della comunione della durata superiore a quella decennale. La soluzione proposta è stata quindi quella di applicare estensivamente l'art. 1112 cod. civ., dove è previsto che «lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire l'uso a cui sono destinate»: per tutti, v. F. SANTORO-PASSARELLI, *Multiproprietà e comproprietà*, cit., p. 25, secondo cui è la destinazione del bene, la sua funzione economica che giustifica l'indivisibilità. Di contro, negano l'applicazione dell'art. 1112 cod. civ., in quanto norma eccezionale O. CALLIANO, *Le multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato diretto* da P. Rescigno, VII, Torino, 1982, p. 240; S. SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 28, ove si rileva che se l'indivisibilità dipendesse esclusivamente dalla volontà dei partecipanti alla comunione, il disposto dell'art. 1111 cod. civ. verrebbe violato dalla sola intenzione delle parti di voler restare in comunione. Si è così fatto presente che non basta la semplice manifestazione di volontà dei partecipanti, ma serve anche che sulla cosa sia imposto un vincolo di destinazione obiettivamente rilevante e rilevabile: U. VINCENTI, *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 106; *adde* A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 666. Diversamente, viene

infine, viene delineata – per il tramite di un regolamento apposito, appunto, di condominio – la disciplina circa il godimento dei beni e servizi comuni, la cui amministrazione viene solitamente lasciata allo stesso promotore dell’iniziativa commerciale<sup>50</sup>.

D’altro canto, è proprio sotto quest’ultimo momento organizzativo che il ruolo dell’autonomia privata emerge con forza dirompente e a tratti innovativa. Mentre nella comunione l’amministratore assume un ruolo puramente eventuale e in qualche misura eccezionale, nella multiproprietà il gestore è nominato al di fuori di un’assemblea e accentra a sé una pluralità di funzioni, godendo di un’autonomia assai ampia, in modo da facilitare le operazioni riguardanti il complesso<sup>51</sup>. Anche con riguardo al potere di disposizione del singolo diritto, solitamente lo stesso gestore va a predisporre delle significative limitazioni alla libera cessione: ad esempio, si prevede spesso, come condizione per l’alienazione, la sottoposizione del terzo acquirente al regolamento medesimo, il quale dev’essere accettato nella sua totalità<sup>52</sup>.

Giova nondimeno notare come la disciplina della comunione e del condominio non sia stata sicuramente concepita per tutelare interessi attinenti alla tutela dell’acquirente e, più in generale, afferenti alla protezione del contraente debole. Quello che si è cercato

---

considerato legittimo il patto di indivisibilità quando è fissato un termine di durata adeguato in relazione al normale ammortamento delle strutture, per poi essere spontaneamente rinnovato: così C. GRANELLI, *Le cosiddette vendite in multiproprietà*, cit., p. 692 ss.

<sup>50</sup> Cfr. U. MORELLO, *Multiproprietà*, cit., p. 492, ove si ritiene necessario, nell’ipotesi di comproprietà della singola unità, oltre al regolamento delle singole comunioni concernenti le distinte unità abitative, pure un regolamento generale della comunione, al fianco del regolamento di condominio. Ora, non si comprende bene il motivo per cui in tale ultima ipotesi debbano esistere ben tre regolamenti, rispetto al caso di vendita di quota parte dell’intera struttura residenziale, in cui vi è un solo regolamento (v. S. VENEZIANO, *La multiproprietà*, cit., p. 322; *contra* V. BUSI, *La multiproprietà*, cit., p. 863, per la quale sussistono sempre due regolamenti). Ci si deve chiedere quale contenuto possa mai avere, nel primo caso, il regolamento generale di comunione, posto che i rapporti tra i multiproprietari dell’unità immobiliare sono disciplinati nel regolamento dell’abitazione, mentre quelli concernenti le parti comuni risultano indicati nel regolamento condominiale.

<sup>51</sup> Sul punto, A. LEZZA – S. G. SELVAROLO, *Un modello di proprietà*, cit., p. 24 e, per la giurisprudenza, App. Genova, 29.9.2000, cit. *Contra* Trib. Napoli, 21.3.1989, in *Giur. it.*, 1990, I, 2, c. 198, con nota critica di U. VINCENTI, *Sull’amministrazione delle cosiddette multiproprietà*. Per approfondimenti si rimanda a P. CUMINETTI, *La figura dell’amministratore nel condominio e nella multiproprietà*, in *Arch. loc. cond.*, 1988, p. 269.

<sup>52</sup> L. MESSA, *La responsabilità del promotore per i servizi rispetto al secondo acquirente della quota del bene in multiproprietà*, in *Giur. it.*, 1986, IV, c. 204, secondo cui tale circostanza è rilevante poiché consente di poter dire che anche il sub-acquirente è stato reso edotto degli impegni reciproci che promotore e multiproprietari hanno assunto con l’accettazione del regolamento di comunione.

di fare, riconducendo la natura giuridica della multiproprietà alla contitolarità dei diritti, è stato piegare la normativa codicistica, attraverso l'attribuzione del carattere reale al diritto di godimento turnario e il richiamo ai limiti invalicabili dall'autonomia contrattuale quanto alle norme di legge in tema di comunione e condomino ritenute inderogabili, in modo da compensare lo squilibrio esistente tra venditore e compratore<sup>53</sup>.

Se l'intento pare apprezzabile, la soluzione prospettata si rivela fallace, soprattutto a causa dei vincoli dogmatici piuttosto stringenti cui va incontro. Nella comunione, dopotutto, l'utilizzo turnario del bene, alla luce dell'art. 1102 cod. civ., oltre che puramente eventuale, rappresenta un fatto accessorio e conseguente all'impossibilità di godimento promiscuo, mentre nella multiproprietà l'uso periodico costituisce un elemento imprescindibile, un aspetto fondamentale dell'istituto<sup>54</sup>. Si è replicato dicendo che nel regolamento predisposto dal venditore e accettato da parte dei singoli acquirenti, avente natura senz'altro contrattuale, viene individuata non solo l'immodificabilità – se non con il consenso unanime – del sistema del godimento turnario degli alloggi, ma anche l'essenzialità stessa dell'uso frazionato temporalmente, affinché possa concretamente funzionare il fenomeno multiproprietario. In altri termini, come nell'ordinaria comproprietà il diritto di ciascuno è limitato dal concorrente esercizio degli altri partecipanti, nel caso in esame il turno rappresenta anch'esso un limite per il godimento. Tuttavia, non può essere verosimilmente smentito il fatto che, nella formula multiproprietaria, ciascun compratore acquisisce, già al momento della stipula del contratto, un diritto limitato ad un certo arco temporale, sicché il regolamento assume un ruolo sì essenziale, ma solo indirettamente, in quanto ha il

---

<sup>53</sup> G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale*, cit., p. 27.

<sup>54</sup> P. CAPARRELLI – P. SILVESTRO, *Multiproprietà*, cit., p. 594; A. DE CUPIS, *La durata*, cit., c. 194, il quale sottolinea proprio la differenza tra uso promiscuo e possibilità di uso frazionato nel tempo nella comunione ordinaria e, viceversa, necessità di uso differenziato nella multiproprietà. Sembra ricostruire il fenomeno multiproprietario quale *communio pro diviso* A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 668, dove, spendendosi in una critica della dottrina che intende inquadrare la multiproprietà in una nuova forma di proprietà o per la natura del diritto o per la struttura dell'oggetto, esalta il collegamento tra la contitolarità per quote e il godimento turnario esclusivo, la cui tutela interna risulta assicurata dal vincolo pattizio (il regolamento) che conferisce alla quota il senso di misura esatta della partecipazione.



compito di disciplinare i rapporti tra i vari soggetti che effettivamente utilizzano l'immobile<sup>55</sup>.

In conclusione, ancorché sia spesso presente un nucleo reale nella multiproprietà immobiliare, giustificare ogni aspetto contenuto a livello regolamentare quale semplice manifestazione dell'autonomia privata, non permette certo di fugare il rischio di dar vita a nuovi diritti reali, per poi ricondurli soltanto formalmente nell'alveo di situazioni tipiche, tendenzialmente omnicomprensive, come appunto la comunione<sup>56</sup>.

### 3. Segue. Nuove forme della proprietà in condominio

Valorizzano senza dubbio il ruolo dell'autonomia privata le posizioni della dottrina che leggono il contratto non come fonte di diritti reali atipici, bensì quale mezzo di conformazione del diritto dominicale, o ancora, strumento di creazione di nuovi beni, da individuarsi, nella multiproprietà, in una frazione spazio-temporale di un'unica *res* materiale<sup>57</sup>. Rispetto alla comunione, in questo caso le distinte situazioni non rappresentano una parte dell'intero, bensì sono piene, esclusive ed autonome, benché limitate per un tempo predeterminato, periodicamente ricorrente<sup>58</sup>.

---

<sup>55</sup> Negli esatti termini, v. G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 107 ss.

<sup>56</sup> Per M. IASIELLO, *Introduzione*, cit., p. 17, ciò porterebbe ad una violazione «sotterranea» ed «implicita» del principio del *numerus clausus* dei diritti reali.

<sup>57</sup> Vengono così ripresi gli studi di Francesco Vassalli e Salvatore Pugliatti, tra i primi, per i quali la proprietà non è un istituto unico, ma esistono vari «statuti» della proprietà, corrispondenti ai vari tipi di beni, in funzione dell'interesse ad essi collegato: alla molteplicità degli aspetti che la proprietà può assumere, corrisponde comunque l'unicità del concetto. Si rimanda, esaustivamente, a S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964, *passim* e ID., *Cosa (teoria generale)*, in *Enc. dir.*, XI, Milano, 1962, p. 19 ss., secondo il quale la cosa, realtà pregiuridica, fornirebbe il nucleo materiale sul quale insisterebbe il bene (in senso giuridico), nato dall'incontro tra interesse del soggetto e utilità data dalla cosa, della quale il soggetto ne fa un oggetto di diritto. Più di recente, A. JANNARELLI, *Profili generali*, in *Trattato di diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 2003, p. 307, per il quale il processo di formazione dei valori attinenti al bene si rinviene non prima dell'attività negoziale, ma all'interno della medesima: così facendo, il valore di scambio si pone su un piano diverso ed autonomo rispetto al valore d'uso.

<sup>58</sup> Si tentato anche di ricostruire la multiproprietà attraverso il ricorso alla discussa figura della proprietà temporanea. Per A. LEZZA E S. G. SELVAROLO, *Un modello di proprietà*, cit., p. 30 ss., allo scadere del termine di godimento, ammissibile in virtù dell'autonomia contrattuale, il diritto si trasmetterebbe automaticamente e temporaneamente ad un altro multiproprietario. Ancora, per A. C. PELOSI, *La*

La dimensione viene allora spostata da quella soggettiva del diritto a quella dell'oggetto del medesimo: il tempo non solo scandisce la durata del godimento e la successione dei turni relativi all'alloggio, ma contribuisce altresì all'individuazione del bene stesso<sup>59</sup>. Accogliendo una tesi siffatta<sup>60</sup>, verrebbero superati i problemi visti per lo schema ricostruttivo della comunione: anziché fossilizzarsi sull'unicità dell'oggetto,

---

*multiproprietà*, cit., p. 465, la multiproprietà presenta analogie con la proprietà temporanea, in quanto il diritto dominicale è perpetuo, ma limitato nel tempo a periodi "intermittenti", attraverso la combinazione di più termini iniziali e finali. Particolare la ricostruzione in termini di proprietà "trasferenda" operata da O. CALLIANO, *Le multiproprietà*, cit., p. 242 ss. La critica a siffatte ricostruzioni risiede tutta nell'affermazione che la multiproprietà consiste in un godimento del bene in un periodo di tempo predeterminato, piuttosto che un diritto "intermittente" ovvero una serie infinita di diritti temporanei: v. seppur con differenti argomentazioni, F. SANTORO-PASSARELLI, *Multiproprietà e comproprietà*, cit., p. 21; P. CAPARRELLI—P. SILVESTRO, *Multiproprietà*, cit., p. 590; E. QUADRI, *La «multiproprietà»*, cit., c. 231; A. CHIODI, *La multiproprietà immobiliare*, cit., c. 93; C. M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., p. 111.

<sup>59</sup> Parla di un diritto che «oltre a svolgersi nel tempo, sembra destinato ad esercitarsi nel tempo» M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»: un itinerario tra condominio e multiproprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 374. L'intuizione qui esaminata consiste nel ritenere che il tempo non incida sul contenuto del diritto, ma ne caratterizzi l'oggetto del diritto stesso. Non si tratta allora di discutere del decorso del tempo, quale fatto naturale produttivo di effetti giuridici alle condizioni stabilite dalla legge, ma della possibilità che il tempo venga utilizzato per indicare la misura dell'oggetto del diritto del multiproprietario, diventando una modalità di conformazione della situazione giuridica individuale: G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 93.

<sup>60</sup> Aderiscono a tale impostazione M. CONFORTINI, *La multiproprietà*, cit., p. 48; S. SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 89; M. PETRONE, *Multiproprietà. Individuazione dell'oggetto e schemi reali tipici*, Milano, 1985, p. 93; A. M. DRUDI, *Multiproprietà*, cit., p. 243; U. MATTEI, *La proprietà immobiliare*, Torino, 1993, p. 198; G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale*, cit., p. 116; più recentemente, S. VALBONESI, *La multiproprietà quale ipotesi di «coesistenza» di proprietà esclusive; verso il condominio?*, in *Rass. dir. civ.*, 1994, p. 68; M. COMPORI, *Tipicità dei diritti reali*, cit., p. 781; M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 375; forse anche G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 101 ss., il quale però designa la multiproprietà quale «posizione giuridica soggettiva distinta da quelle finora note, in quanto indica un nuovo tipo di situazione giuridica soggettiva che organizza un nuovo modo di gestione di beni in presenza di una pluralità di titolari», distinta perciò non solo dalla comunione, della quale non assume alcuno dei tratti caratteristici, bensì pure dalla proprietà *tout court* considerata (p. 146). In giurisprudenza, tale soluzione sembra essere stata accolta in App. Torino, 20.12.2007, in *Giur. merito*, p. 1855 ss., con nota di E. AVANCINI, *Sui rapporti tra titolari di un diritto di multiproprietà e il condominio di cui l'immobile in multiproprietà fa parte*. In senso decisamente critico circa l'impostazione proprietaria A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 664 ss., secondo il quale, una volta rilevato che la prassi è orientata verso lo schema della comunione, l'interprete non potrà aderire ad una diversa qualificazione del fenomeno rispetto a quella fornita dalle parti contrattuali, cosicché le proposte alternative di ricostruzione del fenomeno «si trovano ad essere nient'altro che pure esercitazioni teoriche»: la circolazione e la tutela del loro diritto è già assicurata dai rimedi a favore del comunista, almeno per quanto riguardo l'elemento reale. *Contra* E. CANALI, *Nullità del preliminare di multiproprietà senza l'indicazione in millesimi della quota di comproprietà dell'unità immobiliare*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, I, p. 1073, ove si sottolinea che il riferimento operato, nella prassi negoziale, alla comunione e al condominio, non costituisce elemento decisivo per la qualificazione della multiproprietà, posto che l'interprete qualifica la fattispecie senza essere vincolato al *nomen iuris* eventualmente scelto dalle parti.

l'immobile, nella sua consistenza fisica, funge da supporto materiale comune a distinti beni, attribuiti a diversi soggetti, a loro volta titolari di un diritto soggettivo, autonomo ma collegato con gli altri<sup>61</sup>. Se da una parte si risolve la questione relativa all'appartenenza individuale, escludendo qualsivoglia contitolarità del diritto, dall'altra parte, si rischia di confondere il contenuto, cioè l'utilizzo del bene nel tempo, con l'oggetto del diritto stesso, ossia il bene acquistato dal multiproprietario<sup>62</sup>.

Sotto un altro e diverso profilo, viene da chiedersi che ne sarà del diritto del singolo quando i due elementi, spaziale e temporale, non coincidono più: ancorché il soggetto non eserciti più il godimento, al di fuori dal suo turno di spettanza, rimane comunque titolare di un rapporto giuridico con la cosa, dal momento che può sempre compiere gli atti di disposizione del bene<sup>63</sup>. Si è giunti così a configurare il multiproprietario come titolare sia di un diritto individuale sull'alloggio, oggetto di limitazione spazio-temporale ed esclusivo all'interno dei suoi confini, sia di un'altra e distinta situazione giuridica, la quale opera all'infuori del turno e ricade sull'unità immobiliare comune<sup>64</sup>.

Le critiche riportate sembrano, da un lato, risentire ancora di un'impronta idiosincratia del dominio, mentre, per quel che più importa, non colgono nel segno quando intersecano la dimensione strutturale del diritto con quella funzionale, relativa anche alla gestione del complesso abitativo<sup>65</sup>.

In primo luogo, il tempo, solitamente inteso come "contesto", in questo caso assume una funzione diversa, quella di conformare la struttura stessa della fattispecie, diventando elemento della stessa, concorrendo a rendere l'oggetto del diritto un bene giuridico<sup>66</sup>. Al singolo multiproprietario, dopotutto, non interessa l'utilizzazione

---

<sup>61</sup> Del resto, la natura e il fine stesso del godimento turnario richiedono necessariamente la presenza di una pluralità di soggetti, come non manca di osservare M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 373.

<sup>62</sup> P. CAPARELLI – P. SILVESTRO, *Multiproprietà*, cit., p. 595.

<sup>63</sup> Per A. DE CUPIS, *Ancora sulla proprietà turnaria*, in *Giur. it.*, 1984, IV, c. 113, col circoscrivere l'esistenza stessa del diritto, non solo il suo esercizio, nel periodo di godimento, appare forzato ritenere che nel tempo in cui il multiproprietario non abbia il godimento della cosa, non possa disporre del bene quale elemento attuale del suo patrimonio o compiere azioni giudiziarie verso i terzi.

<sup>64</sup> Stando a P.F. GIUGGIOLI, *Timesharing e multiproprietà*, Milano, 2003, p. 67, a meno che il venditore non decidesse di trattenere per sé la titolarità di alcuni periodi per provvedere alla manutenzione, i distinti multiproprietari diventerebbero comunisti della porzione di anno non divisa temporalmente.

<sup>65</sup> Questo profilo è fallace anche nella tesi che riconduce il fenomeno multiproprietario alla comunione (e al condominio degli edifici).

<sup>66</sup> S. VALBONESI, *La multiproprietà*, cit., p. 65. Secondo S. SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 72 ss., prima del contratto non sarebbe possibile rinvenire più beni autonomi e distinti tra di loro, in quanto

dell'unità immobiliare fuori dal suo periodo di godimento, in quanto l'elemento temporale, sul quale si costituisce l'oggetto del suo diritto, è già trascorso e sicuramente ritornerà<sup>67</sup>.

La prospettiva da assumere pare allora la seguente: lo strumento contrattuale, all'atto di trasferimento, non riveste più tanto la funzione di limitazione del diritto soggettivo del singolo, ma, prima ancora, assume il ruolo di individuazione del bene<sup>68</sup>. Il contratto quindi non si limita a comporre gli interessi dei soggetti rispetto ad un bene, ma concorre a determinare la nascita di quest'ultimo, andando a forgiare il riferimento oggettivo, prima dell'attività negoziale inesistente<sup>69</sup>.

Se quanto appena detto è vero, il fenomeno multiproprietario ben potrebbe riflettersi quale nuova espressione dell'istituto "moderno" per eccellenza: bisogna semplicemente prendere atto che la proprietà classica, ritenuta un tempo intangibile, ben può essere oggi scomposta sotto il profilo temporale<sup>70</sup>.

Quanto al fascio di poteri dei quali è titolare il singolo relativamente alla gestione della cosa – e non incidenti sul saldo fondamento dell'esclusività della situazione giuridica soggettiva<sup>71</sup> – lo strumento contrattuale va comunque integrato dalla disciplina della comunione, laddove possibile, fatta salva la (più probabile) applicazione della

---

la mera divisione temporale del godimento all'interno di una proprietà unitaria, in assenza di un atto negoziale costitutivo-dispositivo, non si rivelerebbe sufficiente a evidenziare un atto di individuazione. Stando invece a G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 87 ss., l'intervenuta «scomposizione» della cosa in una pluralità di beni attraverso il modello temporale di per sé costituisce indice della emersione delle differenti possibili utilità ricavabile dalla medesima cosa e rappresenta altresì il presupposto per il sorgere di situazioni giuridiche differenti in capo a soggetti diversi che, nel caso della multiproprietà, assume le vesti del contratto, quale operazione negoziale di costituzione e trasferimento del diritto di godimento frazionato nel tempo.

<sup>67</sup> D'altra parte, non può certo venir meno la sua pretesa spaziale, poiché il suo diritto è ancora presente, in quanto trapassa, senza soluzione di continuità, i vari confini temporali entro i quali risulta suddivisa la percezione giuridica della cosa.

<sup>68</sup> A. M. DRUDI, *Multiproprietà*, cit., p. 242.

<sup>69</sup> N. LIPARI, *Le categorie del diritto civile*, Milano, 2013, p. 123, ove si riporta proprio l'esempio della multiproprietà.

<sup>70</sup> Esempio è F. MARINELLI, *Miti e riti della proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2008, p. 380, per il quale i vari utilizzatori dell'unità immobiliare possiedono tutte le caratteristiche del proprietario in senso classico, con il solo limite della temporaneità.

<sup>71</sup> In tal senso, v. G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 163: anche nell'ipotesi in cui il regolamento condominiale incida sulla sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascuno, questo non rappresenta, di per sé, il momento individuativo della regolamentazione tra i titolari esclusivi di beni giuridici, il quale avviene attraverso la disciplina contrattuale, ossia attraverso il titolo acquisitivo della singola situazione di appartenenza esclusiva.

normativa in materia di condominio negli edifici<sup>72</sup>. Ma il più delle volte, stante l'inadeguatezza codicistica, sarà pressoché imprescindibile la dotazione di un minuzioso testo regolamentare, dal momento che vengono alla ribalta interessi tenuti assieme dalla compresenza di abitazioni individuali e parti comuni<sup>73</sup>.

Emerge in modo abbastanza evidente la necessità di sistemare la dimensione organizzativa della formula multiproprietaria, più precisamente collegando, tra di loro, i vari titolari del diritto di godimento turnario sull'alloggio all'interno dell'edificio (o dell'ancora più grande comparto residenziale): la presenza di una pluralità di soggetti che vivono il complesso immobiliare non può certo nascondere l'emersione di una collettività organizzata<sup>74</sup>. Sicché la situazione giuridica spettante al singolo che ha fruito del proprio turno, pur non essendo riconducibile, dal punto di vista della struttura, alla comunione dei diritti reali, fa riemergere l'aspetto "plurale" della proprietà, in chiave funzionale, nella prospettiva gestionale. Tale visuale consente, in fondo, di guardare al gruppo e, nel contempo, non dimentica le posizioni dei singoli<sup>75</sup>.

Alla luce di quanto appena ricordato, vi è un elemento che, nel fenomeno multiproprietario, ritorna con una certa insistenza, tenuto conto del contesto nel quale il godimento turnario è inserito: il richiamo alla disciplina del condominio negli edifici.

Nella prassi contrattuale, si suole spesso ricorrere al duplice schema della comunione per quanto attiene l'alloggio e, limitatamente alle parti comuni a tutti, chiamare in causa la disciplina del condominio<sup>76</sup>. Tuttavia, anche qualora si prescelga la tesi della

---

<sup>72</sup> La necessità del ricorso alla disciplina condominiale nella regolazione dei rapporti tra multiproprietari trova eco già in P. RESCIGNO, *Proprietà*, cit., p. 289; sul punto, v. anche S. SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 119 ss.

<sup>73</sup> Sul punto, G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 154, nota 87, per il quale i problemi che si pongono in materia di gestione del complesso in regime di multiproprietà non sono differenti da quelli che presentano tutti i complessi residenziali, anzi, risultano ampliati, a causa del maggior numero di partecipanti dovuto al sistema di godimento turnario.

<sup>74</sup> L'opzione per il regime condominiale, d'altronde, risulta adeguata senz'altro a spiegare quella sferzata pluralistica che l'urbanizzazione, in generale, e il turismo residenziale, in particolare, hanno impresso alla proprietà, troppo a lungo considerata come monade isolata.

<sup>75</sup> A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 231.

<sup>76</sup> Così M. S. SCARDIGNO, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato*, VII, 2ª ed., Torino, 2005, p. 284. Sul punto, è opportuno ricordare la discussa pronuncia Trib. Napoli, 21.3.1989, cit.: seppure con una motivazione per nulla lineare, la multiproprietà residenziale viene definita «come contitolarità di concorrenti diritti di proprietà, quindi di un condominio non avente carattere assoluto, in quanto oggetto di autolimitazione reciproca preventiva da parte dei multiproprietari. Per tal modo esso va inquadrato nella figura del condominio su cosa indivisibile (...) relativamente all'oggetto dell'acquisto, la

coesistenza di più diritti di proprietà sulla medesima unità abitativa, l'estensione della regole condominiali non appare inadeguata, dal momento che al fascio di situazioni giuridiche soggettive esclusive si unisce la comproprietà di taluni beni posti in relazione di accessorietà, o perché strutturalmente necessari o perché destinati allo sfruttamento o all'utilizzo delle singole abitazioni<sup>77</sup>.

Per quanto qui interessa, che si voglia qualificare nell'uno o nell'altro modo il diritto acquistato dal multiproprietario, tutte le proposte ricostruttive finora esaminate finiscono per individuare la disciplina applicabile al godimento turnario di un alloggio nelle pattuizioni intercorse tra i privati, richiamando, in ogni caso, la normativa sul condominio<sup>78</sup>.

Alcuni spunti ulteriori per l'avvicendamento tra la multiproprietà e il condominio sembrano oggi disvelarsi nelle trame del novellato art. 1117 cod. civ., perno attorno al quale ruota l'intera impostazione del regime condominiale, nonché, ove ci si collochi in una prospettiva ancora più ampia, pure quella dei complessi residenziali<sup>79</sup>. La nuova dizione attribuisce la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai proprietari delle unità immobiliari «anche se aventi diritto a godimento periodico». Non sussiste alcun dubbio sul fatto che tale inciso intenda riferirsi proprio all'ipotesi di multiproprietà immobiliare<sup>80</sup>: il legislatore, infatti, ha voluto includere la partecipazione alla cosa comune anche attraverso modalità di godimento dell'abitazione diverse da quelle del

---

multiproprietà riguarda in realtà assegnazioni di unità distinte, ciascuna in comproprietà tra più soggetti (...) ciascuno degli attori ha acquistato la comproprietà indivisa ed indivisibile *pro quota* in regime turnario di uso di un appartamento predeterminato nell'edificio, ricorrono in tali acquisti gli elementi materiali e giuridici del condominio di edificio agli effetti degli art. 1117 e ss. cod. civ.». *Contra* E. AVANCINI, *Sui rapporti tra titolari di un diritto di multiproprietà e il condominio di cui l'immobile in multiproprietà fa parte*, in *Giur. merito*, 2008, p. 1863, secondo cui l'impostazione giurisprudenziale che inquadra la multiproprietà nel condominio *tout court* incorre nella critica secondo cui la caratteristica tipica del regime condominiale è data dalla commistione tra la proprietà solitaria delle singole unità immobiliari e la comproprietà dei beni e dei servizi comuni.

<sup>77</sup> Così S. VALBONESI, *La multiproprietà*, cit. p. 77.

<sup>78</sup> Da ultimo, A. BARENGHI, *Diritto dei consumatori*, Milano, 2017, p. 370.

<sup>79</sup> Occorre ricordare che l'art. 1117-bis cod. civ., relativo al fenomeno supercondominiale, richiama, in quanto applicabile, la norma di cui all'art. 1117 cod. civ.

<sup>80</sup> R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014, p. 31; ma cfr. anche M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»*, cit., p. 384, «di fronte ad un assordante silenzio normativo durato per anni, il riferimento (...) può significare aver voluto introdurre, all'interno del Codice civile, un riconoscimento alla fattispecie della multiproprietà immobiliare».

*dominus* pieno, ma comunque sovrapponibili per logiche proprietarie<sup>81</sup>. La particolarità sta tutta nella fruizione dell'unità immobiliare, e di riflesso anche degli spazi comuni, per il tramite di un godimento non pieno, bensì periodico<sup>82</sup>.

D'altro canto, il rapporto di condominio non ha una sua autonomia, ma si presenta come una speciale disciplina che ha ad oggetto i beni e i servizi comuni (strutturalmente o funzionalmente) collegati alle proprietà solitarie all'interno di un edificio. Con il nuovo art. 1117 cod. civ., il legislatore non esclude di certo che la natura del diritto di godimento turnario possa essere reale, rileggendola perciò in chiave dominicale, seppure con le caratteristiche "tipiche" di periodicità e ciclicità del godimento. Non vi è allora alcun motivo per negare l'acquisizione della qualità di condomino, al ricorrere dei presupposti di legge, pure in capo al singolo multiproprietario<sup>83</sup>.

Le medesime considerazioni valgono anche relativamente al caso in cui i multiproprietari si trovino ad avere in comune non solo le parti essenziali, comprese all'interno dell'edificio, ma anche nell'ipotesi, più frequente, nella quale i titolari di diritti sui singoli alloggi fruiscano pure di spazi molto più sofisticati, come piscine, impianti sportivi, parcheggi, finanche lo stesso complesso immobiliare rientri (urbanisticamente) nel novero delle strutture ricettive, anziché meramente residenziali<sup>84</sup>.

---

<sup>81</sup> F. RUSCELLO, *Riflessioni a margine dei «contratti per le vacanze di lungo termine»*, in *Vita not.*, 2014, p. 56 ss.; ID., *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, in *Vita not.*, 2013, p. 365-366; adde R. TRIOLA, *La riforma del condominio*, cit., p. 32.

<sup>82</sup> Cfr. P. A. MUNAR BERNAT, *La Regulación Española*, cit., p. 127, per il quale la multiproprietà si configura come un regime giuridico che il proprietario stabilisce sopra ad un immobile, al pari del condominio negli edifici, al quale può, naturalmente, sovrapporsi anche il godimento turnario delle singole unità immobiliari. Diffusamente, P. A. MUNAR BERNAT, *Presente y futuro de la multi-propiedad*, Madrid, 1992, p. 194 ss.

<sup>83</sup> Di contrario avviso M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (Legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, p. 636, ove si ritiene abolita, a seguito della novella operata dall'art. 2, d.lgs. n. 79/2011, l'ipotesi che il multiproprietario acquisti un diritto reale sull'alloggio; così anche G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi*, cit., p. 791, il quale ritiene non più riconducibile la multiproprietà allo schema dei diritti reali dopo la riforma del Codice del consumo, ancorché, in astratto, la nuova formulazione dell'art. 1117 cod. civ. sia riconducibile al diritto di multiproprietà configurato in termini di diritto reale. Entrambe le posizioni da ultimo richiamate non tengono conto, come sottolinea Ruscello, che l'attuale art. 1117 cod. civ. riconosce la natura di diritto di proprietà anche alla situazione del multiproprietario, non sconfessando il riformato art. 69 cod. cons., bensì specificandolo nel contenuto, in quanto dato normativo successivo.

<sup>84</sup> Talvolta si è indotti a ritenere preminenti i *comfort* rispetto all'utilizzo dell'abitazione e, in molti casi, non è agevole nemmeno separare il profilo dell'attribuzione del godimento dell'alloggio da quello relativo alla fornitura di servizi. Cfr. F. GRITTI, *L'era dell'accesso. A proposito di multiproprietà, diritti reali e nuove frontiere...*, in *Giur. merito*, 2001, p. 212. In chiave critica M. CONFORTINI, *Multiproprietà*, in *Enc. giur.*

La caratterizzazione del diritto di godimento turnario di un alloggio si dimostra allora relativamente importante, ma non essenziale, per l'analisi delle recenti evoluzioni del turismo residenziale. Certo, il fenomeno condominiale è di per sé idoneo a fornire una sicurezza minima ai multiproprietari, se non altro per il titolo, reale e non personale, attraverso il quale fruiscono dell'unità immobiliare e delle parti comuni dell'edificio<sup>85</sup>.

Una volta correttamente collocata la multiproprietà, operato cioè quell'inquadramento sistematico tra le recenti emersioni del pluralismo proprietario, sintomo di rottura con la modernità e di apertura verso una dimensione più marcatamente sociale, piuttosto che sulla natura giuridica del fenomeno ci si deve concentrare sul rapporto instauratosi tra coloro che il complesso lo abitano e il venditore/gestore della struttura. In particolare, il singolo compratore assume un ruolo assimilabile più al consumatore che al proprietario tradizionalmente inteso, in ragione della sproporzione, derivata dall'asimmetria contrattuale, esistente nei confronti del promotore dell'operazione. Tuttavia, a differenza di quanto osservato in tema di regolamenti condominiali, ove la congiunzione tra proprietà e tutela consumeristica si ricava da un approccio meramente interpretativo, in tema di multiproprietà si è avuta una minuziosa predisposizione di meccanismi rimediali da parte del legislatore, sulla scorta dell'impulso dell'Unione europea, riposti nelle mani dei singoli acquirenti di un diritto di godimento turnario di un alloggio<sup>86</sup>.

---

*Treccani*, XXIII, Roma, 1990, p. 3, secondo il quale non si possono trasfondere sul piano qualitativo problemi di ordine meramente quantitativo.

<sup>85</sup> Cfr. P. PRADA ALVAREZ BUYLLA, *La inscripción en el registro*, cit., p. 340. Almeno nel periodo in cui il singolo ha diritto ad esercitare il proprio godimento, la sua situazione giuridica presenta la caratteristica di esclusività, e il regolamento relativo alla gestione del bene ha la funzione di assicurare la coesistenza delle pari forme di godimento: così A. DI MAJO – L. FRANCARIO, *Proprietà e autonomia*, cit., p. 96.

<sup>86</sup> È opportuno precisare che la normativa prevista nel Codice del consumo in tema di contratti di multiproprietà *et similia* non esclude l'applicabilità di altre norme riguardanti i rapporti tra professionista e consumatore: ad esempio, possono trovare spazio le norme sulle clausole abusive, la disciplina dei contratti negoziati fuori dai locali commerciali, le regole relative alle pratiche commerciali scorrette e così via.



#### 4. *Multiproprietà alberghiera e condhotel come fattispecie autonome ma prossime*

Prima di esaminare approfonditamente il momento dell'acquisto della multiproprietà, nonché i meccanismi rimediali accordati agli acquirenti, vanno considerati i motivi per i quali una contrattazione standardizzata e, di conseguenza, l'aumento esponenziale delle probabilità di abuso della parte più forte, si rinvencono per lo più nel mercato turistico relativo alla circolazione della ricchezza immobiliare.

All'inizio del presente capitolo si è posto l'accento sull'evoluzione del mercato immobiliare turistico e sull'incessante bisogno degli individui di fruire di un periodo, seppur breve, di vacanza. Precisamente, la fantasia non solo degli architetti, i quali danno vita a complessi abitativi dalle forme sempre più variegate, ma anche e soprattutto quella degli operatori commerciali determina il nascere di nuove soluzioni, alternative rispetto alla ricettività tradizionale in albergo, alle semplici locazioni turistiche o ancora al mero acquisto di una seconda casa al mare o in montagna. In questa prospettiva, lo spiccato sviluppo del turismo, come pure l'esigenza personale dell'individuo di fruire al meglio del tempo libero, si rinvencono tutte nel settore ora considerato.

Come per l'emersione del condominio complesso, che prende avvio dalla volontà dei soggetti di fruire anche di un certo tipo di servizi o comunque di *standard* qualitativi superiori rispetto alla semplice disponibilità di un'abitazione, la diffusione della multiproprietà supera il normale bisogno di godere di un alloggio per ricollegarsi più al profilo attinente all'attrattività che la singola struttura considerata sia in grado di fornire all'acquirente immobiliare<sup>87</sup>. La presenza e l'importanza dei servizi, oltre alla necessaria attività posta in essere dal gestore per la migliore fruizione del godimento dell'abitazione, non fanno altro che evidenziare la vocazione marcatamente turistica della multiproprietà, tanto che per taluni l'operazione può ben essere messa a confronto con il contratto d'albergo, modello turistico per antonomasia<sup>88</sup>.

---

<sup>87</sup> M. BASILE, *I complessi residenziali*, cit., p. 37, secondo cui «l'aspirazione degli abitanti a migliorare la qualità della loro vita, e il bisogno di contenere la dipendenza di questi nuclei residenziali dai servizi cittadini inducono a dotarli di infrastrutture di sempre più alto livello, sino a farne agglomerati, certo non autosufficienti, ma provvisti di un notevole grado di autonomia»

<sup>88</sup> C. GRANELLI, *Le cosiddette vendite in multiproprietà*, cit., p. 687. Tuttavia, l'Autore, valorizzando il profilo relativo ai servizi, giunge a configurare un diritto personale di godimento piuttosto che una situazione

Il turismo residenziale sembra essere allora sempre più orientato verso formule miste, dove i servizi vengono resi in una struttura alberghiera cui si collega un uso non permanente dell'abitazione da parte del singolo<sup>89</sup>: esempio chiarificatore è quello, appunto, del *condhotel*, anche se proprio nella multiproprietà alberghiera, *adgnatus proximus*, possono subito essere scorse evidenti affinità.

Brevemente, in entrambi sussiste la possibilità di fruire di un'abitazione a prezzi inferiori rispetto all'acquisto "pieno" della proprietà, peraltro non più incentrato sulle esigenze primarie legate all'alloggio: basti pensare che le unità immobiliari non solo vengono cedute completamente ammobiliate, ma sono anche assicurati, all'interno della struttura, tutta una serie di servizi di natura tipicamente alberghiera (*reception*, pulizia della stanza, cambio lenzuola ed asciugamani, etc.)<sup>90</sup>. Ancora, nella nota crisi del settore ricettivo, per gli ingenti costi delle strutture e per il calo delle presenze stagionali, i gestori alberghieri vedono di buon occhio l'opportunità di provvedere ad una riconversione degli immobili che riduca le spese ed aumenti i profitti, ricorrendo, tra l'altro, al finanziamento proveniente direttamente dagli stessi compratori. Da ultimo, non va dimenticato che, così facendo, si realizza una migliore distribuzione dell'occupazione dei complessi nel corso dell'anno e, di conseguenza, un più razionale sfruttamento delle strutture nelle località di villeggiatura, nonché dei relativi posti di lavoro<sup>91</sup>.

---

avente carattere reale. *Contra* M. CONFORTINI, *La multiproprietà*, cit., p. 3, per il quale i servizi sarebbero sempre funzionali all'utilizzo dell'immobile e, pertanto, è il rapporto tra il titolare e il bene l'elemento caratterizzante la multiproprietà; v. anche G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale*, cit., p. 158. Stando a P. PERLINGIERI, *La tutela del "contraente debole" nelle negoziazioni immobiliari. Traccia di un possibile Convegno*, in *Rass. dir. civ.*, 2000, p. 757, l'opzione tra i diversi modelli di multiproprietà non sembra essere determinata da ragioni attinenti allo statuto proprietario, bensì dalle modalità con cui è reso il servizio finale al consumatore e dall'iniziale calcolo economico per quanto riguarda il venditore.

<sup>89</sup> D. M. TRAINA, *Uso a fini residenziali delle strutture turistico-ricettive: non sempre è lottizzazione abusiva*, in *Not.*, 2010, p. 318. Del resto, già A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 657, sottolineava che l'esigenza di conservare il patrimonio turistico-ricettivo può essere assunta come finalità di pubblico interesse solo a condizione che i turisti manifestino una certa propensione ad avvalersi di tali attività, mentre una generale tendenza a trasformare alberghi in altre strutture per la fruizione del tempo libero tende a testimoniare il contrario.

<sup>90</sup> G. ALPA, *La multiproprietà nell'esperienza*, cit., p. 25.

<sup>91</sup> A. C. PELOSI, *La multiproprietà*, cit., p. 463. Quanto alla valorizzazione turistica del territorio e al ruolo della riorganizzazione in multiproprietà degli alberghi, si veda F. GALGANO, *Autodisciplina urbanistica*, in *Contr. e impr.*, 1985, p. 573 ss. Di questo avviso anche P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno*, in *Turismo residencial. Aspectos economicos y juridicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 325.

A costi complessivamente più contenuti del pernottamento alberghiero in zone di assidua frequentazione turistica, l'investimento in un alloggio inserito all'interno di un complesso alberghiero si è diffuso anche in qualità di ingegnosa reazione ai problemi che da sempre afferiscono alla multiproprietà residenziale<sup>92</sup>. Il fallimento di quest'ultima, sinteticamente, sembra dovuto agli ingenti e crescenti oneri di gestione della struttura gravanti sui singoli multiproprietari, nonché al breve periodo di ammortamento delle opere funzionali all'erogazione dei servizi comuni offerti<sup>93</sup>.

Dal punto di vista prettamente giuridico, per lungo tempo si è dibattuto circa l'ammissibilità della diffusa prassi contrattuale nella quale si determina il frazionamento in regime di multiproprietà di alberghi, residenze turistico alberghiere (R.T.A.<sup>94</sup>) o in generale strutture ricettive, considerato l'incontro di regole civilistiche, quanto alla meritevolezza degli interessi in concreto perseguiti dalle parti, con la rigidità delle norme relative ai vincoli cui gli immobili sono sottoposti<sup>95</sup>. I dubbi circa la compatibilità tra la

---

<sup>92</sup> Secondo taluni, il modello della multiproprietà alberghiera sarebbe, infatti, il più diffuso in Italia: N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 461; G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale*, cit., p. 45; U. MORELLO, *Diritti di godimento a tempo parziale su immobili: le linee di una nuova disciplina*, in *Contr.*, 1999, p. 60.

<sup>93</sup> Cfr. G. GUIZZI, *In tema di rinuncia*, cit., p. 876, per il quale la rinuncia abdicativa tende sempre più spesso ad assumere il ruolo di tutela a fronte di oneri, anche fiscali, conseguenti alla titolarità di beni di scarso valore e praticamente ingestibili.

<sup>94</sup> Come osserva R. MENCHETTI, *Un tranquillo weekend di paura in una Residenza Turistico Alberghiera (La circolazione delle strutture ricettive alla luce della Legge Regionale Toscana)*, in *Riv. not.*, 2007, p. 1492, le R.T.A. stanno a metà strada tra la camera d'albergo (seppur con servizio autonomo di cucina) e le unità abitative, ma sono comunque aperte al pubblico ed è garantita la gestione unitaria dei servizi.

<sup>95</sup> Prassi negoziale di lunga data quella della trasformazione di vecchi alberghi, poco redditizi e altamente costosi (per la manodopera, la gestione diretta di servizi e la manutenzione straordinaria), in forme di ricettività, meno costose e più profittevoli, aderenti alle nuove esigenze del turismo: una formula siffatta era già stata segnalata da G. ALPA, *Destinazione alberghiera e vincoli urbanistici*, in *Foro pad.*, 1981, II, c. 45 ss. Quanto alle diverse accezioni che può assumere (e nel tempo ha assunto) l'espressione "vincolo alberghiero" si rimanda, esaustivamente, a G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale*, cit., p. 136; più di recente, C. ALVISI, *L'ordine giuridico del mercato turistico*, Torino, 2015, p. 67 ss. In generale, di vincolo alberghiero si può oggi parlare in relazione alla destinazione d'uso urbanistica che deve essere impressa alle strutture ricettive quando realizzate. Ciò determina, evidentemente, una forte connessione tra l'ipotesi di vendita frazionata di alberghi e il rispetto della normativa urbanistica. In ordine ai rischi sia in termini privatistici che di natura amministrativa, derivanti da un utilizzo distorto della vendita frazionata di strutture ricettive, v. G. CASU, *Il vincolo alberghiero nella commercializzazione degli immobili*, in *Studi e materiali*, 2008, p. 30; per le conseguenze penali, A. FIALE, *Il mutamento delle destinazioni d'uso delle strutture alberghiere ed il reato di lottizzazione abusiva*, in *Not.*, 2010, p. 319 ss. Anche il *condhotel* presenta una forte connessione tra norme attinenti all'urbanistica e all'edilizia, da un lato, e i principi generali dell'ordinamento civile e della tutela contrattuale, dall'altro lato: sul punto, v. L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel' nel decreto "Sblocca Italia": scenario attuale e prospettive*, reperibile all'indirizzo <https://iris.univr.it/retrieve/handle/11562/934752/29726/NCTM%20-%20Condhotel.pdf>, p. 3.

titolarità plurima della proprietà dell'immobile e il mantenimento della destinazione alberghiera del medesimo si rinvengono, essenzialmente, nel pericolo rappresentato dal trasformare la struttura avente una vocazione turistico-ricettiva in una normale residenza privata<sup>96</sup>. Dopotutto, l'utilizzo da parte del singolo di un'unità immobiliare, direttamente e senza la cooperazione del gestore, potrebbe configurarsi come una trasformazione, di fatto e senza il compimento di opera alcuna, del compendio ricettivo in un ordinario condominio, senza aver ottenuto il previo mutamento della destinazione urbanistica<sup>97</sup>.

Non interessa qui ripercorrere le tracce dell'annoso problema relativo al mantenimento della destinazione turistico-ricettiva dell'immobile, nonostante l'intervenuto frazionamento proprietario, dal momento che non appare funzionale alla metodologia d'indagine prescelta<sup>98</sup>. Dopotutto, il vincolo urbanistico rileva solo per la

---

<sup>96</sup> M. C. CAPPONI, *Multiproprietà e comproprietà alberghiere: vecchi e nuovi profili d'indagine*, in *Contr. e impr.*, 2007, p. 33.

<sup>97</sup> Timore questo evidenziato da P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel*, cit., p. 327. V. ancora C. ALVISI, *L'ordine giuridico*, cit., p. 84, ove l'ammissibilità della multiproprietà alberghiera è discussa «atteso che le strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero sono vincolate ad una destinazione d'uso che non può essere modificata né strutturalmente, attraverso modifiche edilizie, né funzionalmente, attraverso atti di disposizione parziale dell'immobile tali da impedire in tutto o in parte l'utilizzo a fini turistico-ricettivi». Per modifica della destinazione d'uso s'intende un cambiamento relativo all'utilizzazione del bene rispetto a quanto stabilito nel provvedimento abilitativo della costruzione dell'edificio (ora, permesso di costruire). In breve, il rischio è quello di integrare o il reato di lottizzazione abusiva ovvero mettere in commercio immobili irregolari: sul punto, ampiamente, G. CASU, *Il vincolo alberghiero*, cit., p. 30 ss.

<sup>98</sup> L'attività alberghiera si caratterizza per l'esprimersi attraverso l'offerta al pubblico degli alloggi, perciò la destinazione d'uso turistico-ricettiva è destinata a venir meno quando il godimento della struttura discende esclusivamente dalla titolarità delle quote in cui è frazionato l'immobile, cosicché risulta abusivo il mutamento di destinazione da albergo a residenza, laddove il godimento dei singoli alloggi sia fissato in modo permanente ed esclusivo: Cons. Stato, sez. V, 21.5.1999, n. 592, in *Riv. giur. ed.*, 1999, I, p. 1150; Cons. Stato, sez. IV, 22.11.1989, n. 824, in *Giust. civ.*, 1990, I, p. 1663. In precedenza, un (almeno apparentemente) diverso orientamento, in seno al massimo consesso della giustizia amministrativa, reputava comunque irrilevante, che la titolarità dell'immobile converga su un unico soggetto ovvero su una pluralità di soggetti, purché la struttura alberghiera mantenga la gestione unitaria e l'offerta in locazione delle abitazioni, secondo le normali forme del contratto d'albergo; al contrario, nel caso in cui i proprietari dei singoli appartamenti siano anche comproprietari *pro quota* dei servizi comuni, si tratterebbe di un normale condominio residenziale: Cons. Stato, sez. V, 23.11.1979, n. 743, in *Foro it.*, 1980, III, p. 340 ss., con nota di G. B. GARRONE, *Il regime delle destinazioni d'uso delle opere edilizie nella legislazione urbanistica e regionale*; Cons. Stato, 26.1.1979, n. 38, in *Cons. Stato*, 1979, I, p. 74; Cons. Stato, 21.3.1972, n. 189, in *Cons. Stato*, 1972, I, p. 409. Per la dottrina, si rimanda all'attenta analisi di P. GAGGERO, *Il frazionamento in multiproprietà di alberghi. Orientamenti e prospettive*, in *La multiproprietà*, cit., p. 104. Distingue tra multiproprietà alberghiera, ove la fruizione della camera è immediata conseguenza di diritto trasferito avente natura reale, con conseguente perdita dell'apertura al pubblico della struttura laddove

conformità delle strutture alla destinazione di zona, sicché non importa tanto la natura del diritto trasferito, quanto piuttosto la funzione che vi deve essere insediata<sup>99</sup>.

Si osservi, ancora, che il necessario rispetto del “*principio de unidad de explotacion hotelaria*”, ossia l’affidamento della gestione dell’impianto ad un unico imprenditore, nonché la non violazione dell’uso (esclusivamente) turistico del complesso da parte degli abitanti sono richiesti anche dalla legislazione delle Comunità Autonome spagnole,

---

non altrimenti stabilito convenzionalmente, dalla comproprietà alberghiera, ove si acquista solamente un diritto frazionale di proprietà dell’immobile e il godimento del bene avviene per il tramite di singoli contratti di ospitalità (a prezzi ovviamente scontati), lasciando inalterata la ricettività della struttura, M. C. CAPPONI, *Multiproprietà e comproprietà*, cit., p. 38. In realtà, come correttamente osserva G. CIRILLI, *Cessione di unità facenti parte di residenze turistico-alberghiere ed eventuali vincoli alla loro libera circolazione*, in *Not.*, 2008, p. 708, poco importa se la vendita abbia ad oggetto una quota dell’intero complesso o un singolo appartamento, perché senza accorgimenti contrattuali opportuni si potrebbe realizzare comunque un mutamento non consentito della destinazione urbanistica. Ad ogni modo, qualsivoglia dubbio sembra oggi venuto meno non tanto per la modifica legislativa, ad opera della l. 135/2001, del d.lgs. n. 427/1998 (art. 1, co. 1°, lett. d) in tema di multiproprietà, ove testualmente si parlava di «...immobile, anche con destinazione alberghiera, o parte di esso, per uso abitazione o per uso alberghiero o per uso turistico-ricettivo...», nonché l’abrogazione della legge-quadro sul turismo (l. n. 217/1983) che prevedeva, in particolare, il requisito dell’apertura al pubblico delle strutture ricettive; diversamente, la novità sta tutta nella valorizzazione della differenza tra titolarità formale del diritto e gestione del bene. Sul punto, V. BUSI, *La multiproprietà*, cit., p. 910, ove ricorda quanto già richiamato nel precedente capitolo, circa la compatibilità tra regime condominiale e destinazione d’uso turistico-ricettivo, in quanto una cosa è la titolarità del bene, altra cosa è la conformazione urbanistica dello stesso; ma cfr. anche O. CALLIANO, *Le multiproprietà*, cit., p. 233, il quale distingue tra mutamento (illegittimo) di destinazione urbanistica dell’immobile e semplicemente trasformazione nell’uso della proprietà. In giurisprudenza, di recente, Cass., 5.2.2007, n. 2477, in *Corr. giur.*, 2007, p. 1100, con nota di N. IZZO, *La disciplina dettata per il condominio è compatibile con la destinazione alberghiera dell’intero edificio o complesso immobiliare*, dalla quale si evince che «le norme pubblicistiche afferiscono all’uso ed incidono sulla destinazione; le norme privatistiche riguardano l’appartenenza, il cui assetto sostanzialmente non è toccato dalle norme di diritto pubblico»; ancora, Cons. Stato, 26.1.2009, n. 1146, in *Vita not.*, 2009, p. 243. In sostanza, i giudici riprendono l’intuizione di G. ALPA, *La multiproprietà nell’esperienza*, cit., p. 32, per il quale il modello multiproprietario attiene alla titolarità del diritto, e non al suo esercizio, dal momento che scopo precipuo della disciplina alberghiera è il mantenimento dell’attività ricettiva all’interno dell’immobile: «alla gestione tradizionale dell’albergo possono infatti essere sostituite, senza timore di incorrere in illiceità, forme più economiche e redditizie, quali la multiproprietà, le “case albergo”, il residence, l’eurohotel, e così via» (p. 40). Da ultimo, fondamentale rimarcare come il legislatore definisce il *condhotel*, all’art. 31, D.L. 12.9.2014, n. 133, come «un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria (...)», riproponendo, in sostanza, i medesimi requisiti richiesti per gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere (R.T.A.), anche se – qui la novità – viene concessa la possibilità di mutamento della destinazione urbanistica (di quota parte) delle unità immobiliari, da turistico-ricettiva a residenziale.

<sup>99</sup> M. S. SCARDIGNO, *La multiproprietà*, cit., p. 282.

Canarie e Baleari tra tutte<sup>100</sup>. In sostanza, un'unica impresa deve garantire la gestione, l'organizzazione e la direzione delle unità abitative insite nel compendio immobiliare interessato, il quale deve per forza rimanere a vocazione turistico-ricettiva, rispettando altresì le norme di natura amministrativa e, in generale, pubblicistica che riguardano l'*hote*<sup>101</sup>.

L'aspetto critico del fenomeno allora non si ritrova nella presenza di una pluralità di proprietari, bensì nella modalità di fruizione del bene<sup>102</sup>. In questa prospettiva, è importante sottolineare come lo strumento dell'autonomia negoziale torna nuovamente in auge: attraverso minuziosi accorgimenti, contenuti nei testi regolamentari predisposti e approvati all'atto delle singole vendite, è possibile per il gestore alberghiero conservare l'esercizio della propria attività imprenditoriale.

In estrema sintesi, la vendita parcellizzata delle strutture ricettive, in regime di distacco della proprietà unitaria, rappresenta semplicemente una modalità di organizzazione di una collettività turistico-residenziale – antesignana rispetto al *condhotel* – un regime giuridico applicabile ad una determinata categoria di beni immobili, in modo tale da realizzare un felice temperamento tra esigenze opposte, di profitto dal lato imprenditoriale e di migliore fruizione del tempo libero dal punto di vista dell'acquirente.

Emersa nel contesto europeo molto più di recente, la formula del *condhotel*, pur inserendosi nel panorama italiano in modo innovativo, presenta numerose analogie con i temi appena trattati<sup>103</sup>. Come si è detto, il trasferimento in proprietà esclusiva di alcune unità immobiliari, recanti un'autonomia funzionale e appartenenti ad un complesso sede di un'impresa ricettiva, era già da tempo associato alla multiproprietà,

---

<sup>100</sup> Osserva P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel*, cit., p. 327, come il proprietario che utilizzi l'abitazione per sé renda evidente l'uso residenziale della medesima, il quale deve essere necessariamente temperato con la vocazione ricettiva dell'intera struttura alberghiera.

<sup>101</sup> I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 68 ss.

<sup>102</sup> T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere. Proprietà frazionata, rapporti condominiali e regolamenti contrattuali*, in *Foro pad.*, 2007, II, c. 124. È l'uso difforme ad essere illegittimo, non la vendita frazionata, dal momento che l'unitarietà o meno della proprietà resta irrilevante per l'unitarietà dell'utilizzazione e della destinazione della struttura ricettiva: così R. MENCHETTI, *Un tranquillo weekend di paura*, cit., p. 1490.

<sup>103</sup> L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel'*, cit., p. 7.

naturalmente sotto il profilo della coesistenza tra il vincolo alberghiero e l'utilizzo diretto da parte dei singoli acquirenti della propria abitazione<sup>104</sup>.

Nel *condhotel* però si rinvencono delle significative ed essenziali differenze rispetto alla formula multiproprietaria tradizionale. Anzitutto, il problema della compatibilità tra la vendita parcellizzata e il rispetto del vincolo urbanistico viene superato da una specifica previsione legislativa, per la quale il singolo alloggio, prima di essere alienato, deve mutare la sua destinazione da turistico-ricettiva in residenziale, oltre alla necessaria dotazione del servizio autonomo di cucina<sup>105</sup>. Più precisamente, si prevedono esplicitamente i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera nelle camere destinate alla ricettività, limitatamente alla realizzazione (della quota) delle unità abitative a destinazione residenziale, inserite anch'esse nel compendio immobiliare interessato, ma destinate alla vendita<sup>106</sup>. Vien da sé comunque la necessaria richiesta di garanzia circa la prosecuzione dell'esercizio alberghiero: viene fatto obbligo, infatti, di assicurare la gestione unitaria e integrata dei servizi del *condhotel*, portineria compresa, delle camere, delle *suites* e delle unità abitative, indipendentemente se destinate alla ricettività o all'uso residenziale, per la durata stabilita nel contratto e comunque per un tempo non inferiore al decennio<sup>107</sup>.

L'elemento differenziale qui rispetto al *timesharing* alberghiero non sta tanto nella dissociazione tra titolarità dell'immobile e gestione dell'impresa, in ogni caso presente, quanto nella modalità con la quale avviene il frazionamento proprietario del supporto

---

<sup>104</sup> In argomento, v. N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 513 ss. e, per la dottrina spagnola, i richiami contenuti in I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 85 ss. Per L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel'*, cit., p. 3, il *condhotel* ha trovato terreno fertile nella prassi negoziale italiana, in forme più o meno consentite, già prima della recente normativa in materia; ancora, ben prima dell'intervento del legislatore nel 2014, in riferimento al frazionamento delle R.T.A., T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere*, cit., c. 126, parlava di "condominio alberghiero".

<sup>105</sup> Art. 31, co. 2°, d.l. n. 133/2014: «(...) sono altresì stabiliti i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale (...)». La disciplina specifica, di natura amministrativa, è stabilita nell'art. 11 D.P.C.M., 22.1.2018, n. 13.

<sup>106</sup> Art. 1, D.P.C.M.

<sup>107</sup> Art. 4, D.P.C.M. Sono comunque fatti salvi i casi di forza maggiore di cessazione anticipata della prestazione dei servizi qualora sia indipendente dalla volontà dell'esercente, nel qual caso non si avrebbe un mutamento ingiustificato della destinazione d'uso dell'immobile (art. 5). Quest'ultima previsione deve essere letta alla luce dell'eventualità, non consentita, di mutamento della destinazione urbanistica di parte dell'immobile, senza garanzia circa la prosecuzione dell'attività alberghiera.

materiale dell'operazione, nonché con riguardo alla successiva organizzazione della struttura<sup>108</sup>. La particolarità sta tutta nell'offrire ricettività agli ospiti, nel contempo, in camere tradizionali ed abitazioni a destinazione residenziale, ancorché in proprietà a terzi soggetti – diversi, naturalmente, dal gestore (dal proprietario dell'immobile alberghiero)<sup>109</sup>.

Si noti che, per inciso, con la normativa italiana del *condhotel* vengono superati a piè pari i problemi sorti in Spagna in relazione alla necessità di mantenere l'uso turistico all'interno della struttura ricettiva<sup>110</sup>. Astrattamente, l'utilizzo residenziale delle unità immobiliari potrebbe andare a confliggere con il "*principio de unidad de unidad de explotacion hotelaria*": per questi motivi, come si evince dall'art. 35 della Ley n. 8/2012 del Turismo de les Illes Balears, la fruizione dell'appartamento in regime di *condhotel* dev'essere limitato a due mesi l'anno al massimo, per non sfociare nella presunzione (assoluta) di legge di uso anormale del complesso a vocazione turistica. Una previsione così rigida, anche a detta degli operatori, ha però bloccato, di fatto, la crescente espansione che stava avendo la formula esaminata nei territori della penisola iberica<sup>111</sup>. Diversamente, in Italia non si pone la questione dell'utilizzo a fini residenziali della distinta unità abitativa da parte del proprietario, dal momento che il vincolo urbanistico, limitatamente a quell'alloggio dotato di autonomia funzionale, viene previamente mutato.

Quanto al frazionamento proprietario, scaturente dall'alienazione separata delle singole unità abitative che compongono l'immobile adibito ad albergo, al pari della multiproprietà si determina il sorgere di un regime condominiale, sulla cui compatibilità con la struttura ricettiva si è già detto a proposito della nascita del condominio<sup>112</sup>. In

---

<sup>108</sup> J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles*, cit.

<sup>109</sup> Per C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto. Il condhotel*, Piacenza, 2018, p. 11, si esclude l'eventualità che entrino a far parte della compagine alberghiera unità immobiliari aventi già una destinazione residenziale.

<sup>110</sup> Sul punto, I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 81.

<sup>111</sup> A. DELGADO TRUYOLS, *Los condohoteles in España: una nueva forma de propiedad*, in *El Notario del siglo XXI*, 2014, n. 58, p. 162.

<sup>112</sup> Cfr. Cass., 5.2.2007, n. 2477, cit. Come osserva correttamente J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles*, cit., la necessità di una titolarità plurale sopra l'immobile deputato a svolgere l'attività ricettiva è fondamentale per il sorgere del *condhotel*. In ogni caso, infondati sembrano i dubbi sollevati circa la configurazione di un condominio in un albergo: l'autonomia negoziale, attraverso lo strumento degli regolamenti condominiali, incide ponendo semplicemente dei limiti sia sull'oggetto della comunione



ogni caso, seppur in presenza di alcune parti in comune, la gestione del *condhotel* rimane comunque affidata all'albergatore, in quanto l'utilizzazione complessivamente ricettiva dell'edificio certamente non viene meno a seguito della vendita degli appartamenti, pena la frustrazione dello scopo di un'operazione di tal fatta<sup>113</sup>.

Quel che più importa circa l'accostamento del condominio alberghiero alla multiproprietà è il godimento prevalentemente stagionale dell'alloggio, in quanto l'utilizzo del bene si mostra, nella stragrande maggioranza dei casi, *ab origine* limitato ad un certo periodo dell'anno, destinato a ripetersi ciclicamente. Sicuramente qui non si pongono i dubbi che nella multiproprietà alberghiera sono sorti in relazione alla presunta realtà del diritto acquistato<sup>114</sup>: nel *condhotel* il solo godimento dell'abitazione è limitato, ma viene in ogni caso trasferita la piena proprietà dell'unità immobiliare<sup>115</sup>. In altri termini, è lo stesso contratto d'acquisto che va a determinare una limitazione quanto alla fruizione dell'alloggio per un certo numero di notti all'anno (anche se non rigorosamente prefissate), prevedendo altresì la concessione del medesimo all'albergatore nei periodi di mancato impiego, in modo tale che quest'ultimo sia libero di offrirlo ai terzi ospiti della struttura. In questa maniera, camere, monolocali e piccoli appartamenti vengono trasferiti in proprietà a soggetti che ne godono per un tempo prestabilito, ma con riserva dell'impresa di disporre della proprietà per gli avventori occasionali nel rimanente periodo dell'anno. La componente obbligatoria diventa,

---

dei beni, sia sulle singole proprietà esclusive, nell'ottica di una migliore fruizione della struttura ricettiva. Sul punto, ampiamente, P. PRADA ALVAREZ BUYLLA, *La inscripción en el registro*, cit., p. 347, nonché A. DELGADO TRUYOLS, *Los condohoteles in España*, cit., p. 162, ove si sottolinea la necessità di creare un regime condominiale *ad hoc*, dotato di regole peculiari che riguardano il funzionamento della singola struttura ricettiva.

<sup>113</sup> L'albergo costituisce comunque il centro vitale, direzionale e, anche dimensionalmente, di riferimento del complesso, mentre le abitazioni sono usate promiscuamente, ma sempre in modo da venire stabilmente inserite nel circuito ricettivo: così D. M. TRAINA, *Uso a fini residenziali*, cit., p. 318.

<sup>114</sup> Ampiamente, N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 500 ss., per la quale non è tanto un problema del venir meno della caratteristica dell'immediatezza, essendo necessaria la cooperazione del gestore della struttura e la stipulazione di un contratto d'albergo, quanto individuare una casa-albergo, una *suite* ovvero una camera con caratteristiche specifiche, dotata di autonomia funzionale, sulla quale far valere il diritto di godimento turnario acquistato, e non anche un diritto di comproprietà sull'intero edificio alberghiero, connesso ad una serie ulteriori di diritti di credito aventi ad oggetto un certo numero di *benefits*.

<sup>115</sup> P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel*, cit., p. 330, per il quale si va così a costituire sull'immobile alberghiero un diritto reale, di proprietà, la cui utilizzazione è limitata ad un periodo determinato dell'anno.

pertanto, parte integrante della situazione soggettiva complessa e, pur sempre in un'ottica prevalentemente patrimoniale, evidenza, a contrario, l'importanza di avere la concreta disponibilità dell'abitazione durante un certo tempo<sup>116</sup>.

I vantaggi per il compratore sono sostanzialmente due<sup>117</sup>: egli va a fruire, nei periodi di utilizzo dell'immobile, anche di tutte le prerogative offerte dai servizi alberghieri, mobilio compreso<sup>118</sup>; in secondo luogo, alla gestione dell'abitazione da parte dell'albergatore, nel tempo di non uso diretto della stessa, consegue una spartizione dei ricavi realizzati<sup>119</sup>. L'accesso alla proprietà si mostra allora più semplice rispetto alla normale compravendita di un alloggio, soprattutto per la possibilità di ammortizzare in tempi brevi un eventuale mutuo ipotecario<sup>120</sup>.

L'attrattività del condominio alberghiero, dunque, sembra essere, come anzitempo messo in evidenza, una soluzione alternativa alla formula multiproprietaria<sup>121</sup>. La

---

<sup>116</sup> Cfr. E. CATERINI, *Proprietà*, cit., p. 251.

<sup>117</sup> In generale, sui vantaggi che possono essere conseguiti attraverso formule miste residenziali e turistico-ricettive, si veda D. M. TRAINA, *Usa a fini residenziali*, cit., p. 318, il quale sottolinea, in particolare, la possibilità di pianificare adeguatamente l'afflusso della clientela all'interno dell'albergo e, così facendo, contrastare la sotto-utilizzazione della "seconde case", specie nei periodi di bassa stagione.

<sup>118</sup> Ritiene non necessari, né obbligatori i servizi accessori resi dal gestore alberghiero all'acquirente I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 86. Tuttavia, a differenza di quanto riportato dall'A., non si condivide l'assunto secondo il quale la presunta non imposizione dei servizi distingue la formula da ultimo analizzata con la multiproprietà, dove invece il profilo degli elementi accessori risulterebbe necessario: si ricordi come si sta sempre parlando di un acquisto di un'unità abitativa all'interno di una struttura ricettiva, dove la presenza di spazi comuni è quantomeno imprescindibile, come anche la fruizione di alcuni servizi essenziali. Di tutto ciò fornisce una sintetica ma apprezzabile lettura M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 156 e ampiamente p. 494 ss., il quale riporta l'esempio della casa-albergo o *residence*: plurime unità abitative, talvolta indipendenti, che fruiscono di servizi comuni analoghi a quelli alberghieri (bar, ristorante, attrezzature sportive, pulizia della camera, etc.), ancorché tali servizi non appartengano direttamente ai proprietari, bensì rimangano gestiti dall'impresa alberghiera che ha venduto i singoli appartamenti. Per l'inquadramento della casa-albergo, a metà strada tra il condominio e l'albergo *tout court*, si rimanda a G. VIRGA, *Natura giuridica della casa-albergo e conseguenze del mutamento della sua destinazione*, in *Riv. giur. ed.*, 1980, II, p. 258 ss.

<sup>119</sup> Ovviamente, più lungo è il tempo in cui il *dominus* non abita l'immobile, maggiore sarà la rendita. L'opportunità di cedere il godimento al gestore alberghiero, laddove l'unità immobiliare non risulti utilizzata, affinché quest'ultimo la conceda a terzi, per poi dividere il ricavato con il titolare del godimento turnario, veniva già sottolineata nella multiproprietà alberghiera: O. CALLIANO, *Le multiproprietà*, cit., p. 233. Tuttavia, l'aspetto rilevante qui, come correttamente sottolineato da F. PAGANO, *Multiproprietà e pianificazione urbanistica*, in *La multiproprietà*, cit., p. 78, era quello di garantire, in questa maniera, cioè attraverso la previsione di un obbligo di locazione qualora il bene non venisse utilizzato, l'utilizzazione ricettiva della struttura.

<sup>120</sup> G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 67.

<sup>121</sup> Per T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere*, cit., p. 124, l'aspetto reddituale della proprietà prevale sulla fruizione egoistica del bene, consentendo una buona remunerazione del capitale investito.

differenza, infatti, è data da un investimento con potenzialità di incremento dinamico del capitale, visto che è praticamente reso obbligatorio l'affidamento in gestione dell'abitazione all'albergatore quando non utilizzata<sup>122</sup>.

Se dal punto di vista strutturale allora la multiproprietà alberghiera un tempo, ora anche il *condhotel*, rappresentano una peculiare commistione tra una "seconda casa" e un albergo, per quanto attiene alla funzione, le esigenze abitative e ricreative, da un lato, e di redditività per l'impresa, dall'altro, vengono soddisfatte mediante un'anormale simbiosi turistico-residenziale, diversa dai distinti fenomeni tradizionalmente considerati, ma con gli stessi vantaggi di entrambi, finanche per ambedue le parti contrattuali<sup>123</sup>. In ciò si conferma la propensione attuale del mercato immobiliare nelle località turistiche verso fenomeni che l'ordinamento fatica a inquadrare nelle categorie tradizionali<sup>124</sup>.

Rilevante, ancora una volta, per dar luce a siffatti regimi abitativi, è il momento contrattuale. L'alienazione delle abitazioni, infatti, non avviene in modo incondizionato, ma attraverso la predisposizione di una minuziosa regolamentazione, in modo tale da permettere al promotore di mantenere, nel contempo, la disponibilità dei servizi comuni offerti agli acquirenti, nonché usufruire degli alloggi compravenduti per un tempo

---

Parla di *condhotel* come contratto atipico di natura commerciale, dotato di un'autonomia sua propria, I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 91; ma cfr. L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel'*, cit., p. 3, ove è possibile individuare varie tipologie di accordo, a seconda che il contratto riguardi prevalentemente il passaggio di proprietà ovvero i benefici economici e le possibilità di guadagno: «in tal senso, a titolo esemplificativo, si individuano le ipotesi di semplice vendita dell'immobile senza programma di gestione, vendita con mandato di gestione e, infine, potenziali zone grigie che si pongono nel mezzo rispetto alle due precedenti forme contrattuali, come nel caso di mandato di gestione facoltativo».

<sup>122</sup> F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, I, *Contratto e pubblicità*, Milano, 2016, p. 287.

<sup>123</sup> Nel senso che la proprietà alberghiera costituisca un esempio paradigmatico di una mediazione degli interessi v. C. ALVISI, *Gli assetti proprietari delle strutture turistico ricettive: aspetti vecchi e nuovi*, in *Dir. tur.*, 2004, p. 18.

<sup>124</sup> D. M. TRAINA, *Uso a fini residenziali*, cit., p. 318, ove si anticipa proprio l'avvento della figura del *condhotel*. In sostanza, «il complesso a cui si fa riferimento, che potremo definire "comunità turistico-residenziale", è caratterizzato dal fatto che sono gestiti in forma unitaria e accentrata, con la continuità che può assicurare la presenza permanente dell'albergo, tutti i servizi comuni (dalla guardiania complessiva alla custodia e manutenzione delle unità immobiliari, dalla cura del verde e degli arredi esterni alla conduzione degli spazi comuni, dalle strutture ludico-sportive, ai servizi di ristorazione, dal cambio della biancheria alle prenotazioni, all'assistenza ai conduttori... ecc.), e dal complementare obbligo (non facoltà) per i proprietari delle residenze di conferire alla gestione alberghiera le unità abitative nei periodi di non utilizzo, in modo che possa incrementarsi la quantità e l'assortimento dell'offerta turistica».

complessivamente abbastanza lungo, considerati i normali periodi di non utilizzo da parte dei proprietari. Il profilo riguardante l'organizzazione della struttura appare, ancora una volta, centrale, dal momento che non ci si limita a regolare pattiziamente gli interessi di tutti gli abitanti del complesso, ma specialmente i rapporti con lo stesso albergatore e finanche con i terzi.

##### 5. Segue. *L'impiego suddiviso dell'unità immobiliare sita in una struttura ricettiva*

La malleabilità dello strumento contrattuale va osservata, in particolare, sotto un aspetto caratterizzante della formula esaminata del condominio alberghiero. Fondamentale è la lettura dall'art. 6, comma 1°, lett. d, D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13 (*i.e.* il regolamento che concretizza alcuni aspetti pratici del *condhotel*): in sintesi, i contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate nella struttura ricettiva devono contenere necessariamente la previsione che l'alloggio, ove non utilizzato dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibito da parte del gestore unico ad impiego alberghiero, ovviamente spartendo successivamente i guadagni con il *dominus* stesso. E sembra corretto evidenziare come l'espressione "con il suo consenso" debba intendersi nel senso che la volontà sia esplicitata, una volta per tutte, al momento della sottoscrizione del contratto, in modo da non frustrare lo scopo principale di mantenere in essere una struttura, complessivamente, di stampo alberghiero.

Va ricordata, preliminarmente, la tendenza che si fa largo nel mercato immobiliare turistico dove l'investimento non è più destinato ad esaurirsi nel godimento solitario dell'alloggio, ma risulta attento all'elemento reddituale connesso alla fruibilità del medesimo da parte di terzi soggetti<sup>125</sup>. Si pensi soltanto che uno dei profili maggiormente problematici della multiproprietà alberghiera, nel tempo, è stato quello dell'impossibilità di assicurare un certo investimento di valore al titolare del diritto,

---

<sup>125</sup> Aspetto questo già sottolineato, per quanto concerne il fenomeno del frazionamento delle R.T.A., da parte di T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere*, cit., c. 123.

conseguente ai periodi di mancata occupazione dell'abitazione. Nondimeno può essere trascurato il fatto che il godimento turnario, postulando per definizione una complessa organizzazione, richiede spese molto spesso crescenti per il mantenimento degli impianti, essendo l'obsolescenza accelerata non solo perché le strutture sono situate al mare o in montagna, ma anche a causa del loro intenso sfruttamento<sup>126</sup>.

Diversamente, all'acquisto di una proprietà immobiliare esclusiva, nel *condhotel*, si aggiunge pure una certa potenzialità di incremento del capitale investito<sup>127</sup>. In tal modo, si rende attrattivo l'investimento immobiliare, pur essendo il bene utilizzato esclusivamente per un periodo annuale breve, tendenzialmente comprensivo delle ferie.

In fin dei conti, il semplice acquisto di una seconda abitazione non si rivela di per sé molto fruttuoso, considerato il problema ravvisabile nella difficoltà pratica di locare l'alloggio nei periodi di mancato impiego. Per questi motivi, negli ultimi anni si sono diffuse, al di là dei *Bed&Breakfast* e degli affittacamere di lunga esperienza, alcune tipologie contrattuali «come risposta, assecondata dall'uso di *internet*, alla crescente domanda del turismo 'fai da te' in cerca di soluzioni più economiche e più agili di quelle offerte dal mercato immobiliare»<sup>128</sup>. L'esempio più eclatante sono le c.d. "locazioni brevi", aventi per lo più finalità turistiche, concluse mediante il noto portale AirBnB<sup>129</sup>, sulle quali è recentemente intervenuto il legislatore allo scopo di mettere un punto fermo alla palese evasione fiscale delle imposte che si realizza(va) nel settore considerato, specie ad opera degli intermediari immobiliari<sup>130</sup>. In sostanza, la concessione di un godimento temporaneo può rappresentare una possibilità per il proprietario dell'immobile di ricevere un certo reddito, rinunciando solo

---

<sup>126</sup> E. QUADRI, *La «multiproprietà»*, cit., c. 233. La multiproprietà non costituirebbe un buon investimento immobiliare, dal momento che gli elevati costi di gestione andrebbero ad annullare ogni eventuale forma di ricavo per M. BRUNO, *Multiproprietà: un diritto reale, ma un pessimo investimento*, in *Dir. giur.*, 2004, n. 12, p. 110. Inoltre, stando a N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 450, i costi di commercializzazione del godimento turnario sono normalmente più elevati rispetto alle ordinarie vendite di appartamenti in complessi residenziali.

<sup>127</sup> Cfr. P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel*, cit., p. 325.

<sup>128</sup> V. CUFFARO, *Locazioni brevi, locazioni transitorie, locazioni turistiche*, in *Corr. giur.*, 2017, p. 1329.

<sup>129</sup> In argomento, A. QUARTA, *Il diritto dei consumatori ai tempi della peer economy. Prestatori di servizi e prosumers: primi spunti*, in *Eur. dir. priv.*, 2017, p. 667 ss.

<sup>130</sup> Si fa riferimento al D.L. 24.4.2017, n. 50, conv. in L. 21.6.2017, n. 96, recante un complesso di disposizioni – per lo più di natura tributaria – per le c.d. "locazioni brevi".

momentaneamente alla disponibilità dell'alloggio, che non costituisce comunque la sua abitazione principale<sup>131</sup>.

Seguendo il ragionamento appena abbozzato, anche attraverso la formula del *condhotel* viene alla ribalta il fatto che, quando non utilizzata, dell'unità abitativa ne fa uso il gestore alberghiero, per il perseguimento della sua attività imprenditoriale, mentre il proprietario consegue un certo utile economico, monetariamente apprezzabile<sup>132</sup>.

L'analisi va ora incentrata sul versante del rapporto intercorrente tra il proprietario dell'appartamento e l'albergatore: quest'ultimo, in particolare, intende fruire dell'abitazione privata in modo da offrire, per il tramite della stessa, le attività tipiche della ricettività, oggetto a loro volta di un contratto d'albergo (o di *residence* o di affittacamere<sup>133</sup>), in un immobile ben diverso dalle tradizionali camere, in virtù delle sue caratteristiche intrinseche<sup>134</sup>.

L'interrogativo spontaneo che sorge è quale veste può assumere la relazione, di carattere senz'altro obbligatorio, mediante la quale in capo all'albergatore viene costituito un diritto personale di godimento e, correlativamente, al singolo proprietario è riconosciuto un certo trattamento economico<sup>135</sup>.

Anzitutto, è ovvio che nessun rapporto diretto può essere scorso tra il proprietario dell'abitazione e il terzo ospite della struttura che vi alloggia nei periodi di mancato

---

<sup>131</sup> B. VANOLI GABARDI, *La disciplina delle locazioni turistiche tra leggi statali e leggi regionali*, in *Immobili e proprietà* (Speciali), *Guida all'affitto breve. Dall'uso transitorio al B&B, dall'affittacamere all'Airbnb*, Milano, 2017, p. 10.

<sup>132</sup> Quest'ultima possibilità per C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 19, rappresenta un'utilizzazione soltanto subordinata e residuale. Tuttavia, il rischio di un'enfatizzazione di una tale affermazione è quello di perdere la centralità, comunque fondamentale, dell'aspetto ricettivo del *condhotel*. In pratica, il condominio alberghiero rappresenta essenzialmente una struttura complessa, capace di offrire ospitalità agli avventori occasionali in camere tradizionali e, nel contempo, in abitazioni residenziali come, appunto, gli appartamenti privati.

<sup>133</sup> A seconda della tipologia alberghiera o para-alberghiera in concreto esercitata.

<sup>134</sup> In altre parole, un negozio dai molteplici risvolti, il quale andrà a regolare non solo l'utilizzo diretto dell'unità abitativa, ma anche l'attribuzione dell'alloggio nelle mani dell'albergatore, affinché venga garantita la prosecuzione dell'attività ricettiva. E tra le prestazioni scaturenti dal rapporto intercorrente tra il gestore e il proprietario dell'unità immobiliare, sicuramente un'importanza centrale è rivestita dalla concessione in godimento del bene, offerta al soggetto imprenditore.

<sup>135</sup> Come corrispettivo, per C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 39, si fa riferimento non solo a una somma di denaro, ma anche a un accollo circa i crediti per le spese di gestione dovute dal proprietario al gestore.

impiego da parte del primo. Il cliente occasionale, infatti, è legato esclusivamente al gestore del complesso, attraverso (il più delle volte) un normale contratto d'albergo<sup>136</sup>.

Ancora, si è al di fuori dell'ambito di applicazione della disciplina riguardante le "locazioni brevi", sulle quali è recentemente intervenuto il legislatore: in questo caso « (...) si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a trenta giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare» (art. 4, comma 1°, D.L. 24.4.2017, n. 50, conv. in L. 21.6.2017, n. 96). Al contrario, nel *condhotel* è il gestore della struttura e non il proprietario dell'abitazione che stipula, in prima persona, il contratto con l'ospite, erogando altresì i servizi di natura tipicamente alberghiera, indirizzati a rendere più confortevole il soggiorno; prestazioni, peraltro, che assumono una rilevanza uguale o maggiore rispetto alla semplice messa a disposizione dell'immobile appartenente al soggetto terzo<sup>137</sup>.

Stando alla letteratura sviluppata in precedenza, e prevalentemente, nell'ambito della multiproprietà alberghiera, il complesso ricettivo, una volta frazionato, dovrebbe pur sempre rientrare, nella sua interezza, nella disponibilità dell'albergatore, mediante il ricorso alle più svariate tipologie contrattuali, comunque tutte connotate, da un lato, dal godimento da parte del gestore delle unità abitative e, dall'altro lato, dal riconoscimento ai proprietari delle stesse di un corrispettivo, a seconda dei casi, in misura fissa ovvero proporzionale agli utili conseguiti in seguito all'esercizio dell'attività d'impresa turistica<sup>138</sup>.

---

<sup>136</sup> Su contratto d'albergo *et similia*, si rimanda a B. VALIGNANI, *Strutture ricettive e servizi per l'ospitalità: tipologie contrattuali*, in *Contr.*, 2008, p. 938 ss. e ivi ampia bibliografia.

<sup>137</sup> Diversamente, i contratti di "locazione breve" prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali come accessoria e funzionale rispetto alla locazione, non prevalente, per non ricadere nella ben diversa attività d'impresa ricettiva. In argomento, E. MAGINI – S. ZERAUSCHEK, *Le locazioni turistiche e le locazioni brevi*, in *Imm. e propr.*, 2017, p. 445.

<sup>138</sup> Cfr. T. GALLETTO, *Le residenze ruristico alberghiere*, cit., c. 131.

Secondo taluni si tratterebbe di predisporre, ad esempio, un vero e proprio affitto d'azienda alberghiera<sup>139</sup>; il gestore, poi, andrebbe a cedere il godimento delle singole abitazioni ai terzi, spartendo il ricavato con i titolari dei distinti alloggi, quale corrispettivo (canone)<sup>140</sup>. Il problema di una tale impostazione sta nel fatto che, al fine di garantire l'unitarietà dell'azienda alberghiera, si dovrebbe ricorrere ad un unico contratto, sottoscritto da parte di tutti i proprietari congiuntamente, il che, almeno nella pratica, appare francamente irrealizzabile<sup>141</sup>. Oltretutto, non verrebbe riconosciuto al *dominus* il risultato della gestione del suo appartamento, dovendosi invece necessariamente ripartire il canone, ossia l'utile dell'esercizio, proporzionalmente fra tutti gli affittanti<sup>142</sup>.

È stata richiamata poi la figura dell'associazione in partecipazione, ove l'associante (il gestore alberghiero) attribuisce all'associato (proprietario dell'abitazione) una parte degli utili della propria impresa, a fronte di un determinato apporto, cioè la concessione dell'unità immobiliare<sup>143</sup>. Tuttavia, deve rilevarsi come il singolo proprietario non partecipa assolutamente all'attività commerciale condotta dall'esercente dell'albergo: egli percepisce semmai un reddito immobiliare, non un reddito d'impresa e, in ogni caso, non si fa carico delle perdite<sup>144</sup>.

---

<sup>139</sup> Oggetto del contratto di affitto di azienda alberghiera è un complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa, che può eventualmente comprendere l'immobile adibito ad albergo, mentre nella locazione alberghiera il contratto ha ad oggetto esclusivamente l'immobile nella quale si svolge l'attività imprenditoriale: sul punto, R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*, cit., p. 243 ss. In realtà, come giustamente osservano G. GABRIELLI – F. PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 2ª ed., Padova, 2005, p. 28, emerge la necessità di qualificare come locazione di immobili, anziché affitto, l'ipotesi in cui in godimento sia stato concesso l'insieme di tutti gli elementi produttivi dell'azienda alberghiera, purché il primo utilizzatore di quest'ultima sia il conduttore, alla luce del disposto di cui all'art. 1, co. 9-*septies*, l. 5.4.1985, n. 118.

<sup>140</sup> O. CALLIANO, *Le multiproprietà*, cit., p. 233. Dello stesso avviso anche N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 465, nota 58.

<sup>141</sup> A. LUPOLI, *La vendita di immobili di Residenza Turistico-Alberghiera*, in *Le vendite immobiliari*, a cura di F. Bocchini, II, *Tipologie e tutele*, Milano, 2016, p. 831.

<sup>142</sup> R. MENCHETTI, *Un tranquillo weekend*, cit., p. 1495.

<sup>143</sup> A. LUPOLI, *La vendita di immobili*, cit., p. 831.

<sup>144</sup> Considerazioni non dissimili a quelle effettuate in merito all'associazione in partecipazione valgono anche per la riconduzione del rapporto sotto l'egida del semplice mandato: in questo caso, il rischio d'impresa graverebbe sul singolo proprietario e, di conseguenza, si potrebbe ipotizzare una società "di fatto", intercorrente proprio tra il gestore della struttura e i singoli privati: così R. MENCHETTI, *Un tranquillo weekend*, cit., p. 1496.



Ancora, andrebbe escluso lo schema del contratto di gestione immobiliare turistica, di per sé riconducibile al mandato<sup>145</sup>: è chiaro che l'amministratore della struttura, pur essendo parte del contratto concluso con i terzi ospiti, non si impegna a stipulare con questi ultimi un atto giuridico per conto e men che meno in nome dei proprietari delle unità immobiliari. Basta qui ricordare come il godimento dell'alloggio, servizi compresi, da parte dei clienti, avviene in forza di un vero e proprio contratto di albergo (o assimilato), stipulato dall'albergatore nell'ambito della sua attività d'impresa.

Forse la figura contrattuale di più vicina corrispondenza, attraverso cui inquadrare il rapporto tra gestore della struttura e proprietario della singola abitazione, ove il primo riceve (a titolo oneroso<sup>146</sup>) la disponibilità dell'alloggio quando il titolare decida di non utilizzarlo, potrebbe intravedersi nel contratto di locazione<sup>147</sup>. Certo, il proprietario potrebbe, in astratto, locare direttamente l'immobile nei periodi non impiegati, ma ciò renderebbe insicura, per il gestore della struttura, la continuazione dell'esercizio alberghiero, sicché pattiziamente sarà sempre previsto di incassare la rendita mediante la cooperazione di colui il quale va a stipulare i contratti con gli ospiti<sup>148</sup>. Così l'albergatore, in pratica, si troverebbe a sua volta a (sub)locare a terzi o, più correttamente, concludere contratti d'albergo con la clientela occasionale, avendo a disposizione anche le unità immobiliari non occupate.

Nemmeno di locazione, propriamente detta, può parlarsi nell'esempio portato avanti del *condhotel*. Il problema centrale è dato dal fatto che il gestore assume la qualifica di conduttore solo occasionalmente, quando cioè l'alloggio non risulta occupato dal

---

<sup>145</sup> V. R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*, cit., p. 247.

<sup>146</sup> Altrimenti si parlerebbe senz'altro di comodato, in quanto a titolo gratuito.

<sup>147</sup> Per analoghe considerazioni in tema di multiproprietà, si veda F. PAGANO, *Multiproprietà e pianificazione urbanistica*, in *La multiproprietà*, cit., p. 78. Similmente, N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 465, nota 60, ricorda la possibilità dell'albergatore di locare a terzi l'unità abitativa nei periodi di mancato utilizzo dell'immobile. Nel senso di una locazione d'immobile, seguita da un appalto di servizi alberghieri, v. A. LUPOLI, *La vendita di immobili*, cit., p. 831, nonché R. MENCHETTI, *Un tranquillo weekend*, cit., p. 1496.

<sup>148</sup> N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 514. Difficilmente può essere pattuita la possibilità per il proprietario dell'unità a destinazione residenziale di locare direttamente a terzi soggetti l'abitazione in regime di *condhotel*, dal momento che si ricaverebbe un vantaggio indebito dall'offerta dei servizi resi dal gestore anche ai nuovi ospiti dell'immobile considerato: in tal senso, v. C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 38.

titolare del diritto sul medesimo<sup>149</sup>. Ancorché predeterminato nel numero di giorni, infatti, il periodo di utilizzazione diretta dell'abitazione da parte del proprietario potrebbe variare, anche leggermente, di anno in anno.

Viepiù che, qualificando in termini di locazione il rapporto esaminato, sarebbe applicabile, non rilevando la destinazione urbanistica del bene, bensì la sua effettiva utilizzazione, l'art. 27, comma 3°, l. n. 392/1978, relativo alle locazioni alberghiere, con la conseguenza che il profilo vincolistico determinato dalla ben nota "legge sull'equo canone" renderebbe senz'altro inappetibile la stipulazione del contratto di *condhotel*, specialmente per quanto attiene la durata (nove anni, rinnovabili alla prima scadenza per un altro novennio), la facoltà di recedere del conduttore e la corresponsione dell'indennità da parte del locatore per la perdita di avviamento<sup>150</sup>. Le medesime considerazioni dovrebbero valere anche qualora si andasse a qualificare il rapporto tra il proprietario dell'appartamento e il gestore quale locazione stagionale, dal momento che l'obbligo gravante sul locatore di concedere l'immobile al conduttore viene imposto per un novennio, se si tratta di utilizzazione alberghiera (art. 27, co. 6°, l. n. 392/1978).

---

<sup>149</sup> C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 42. Fa riferimento al contratto di cessione d'uso, il quale tuttavia riprende per molti aspetti la locazione di immobile per uso non abitativo, I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 84.

<sup>150</sup> Come osservano F. LAZZARO – M. DI MARZIO, *Le locazioni ad uso abitativo*, 5ª ed., Milano, 2012, p. 227, l'attività del titolare di un'impresa turistico-ricettiva, esercitata tramite un immobile di proprietà di un altro soggetto, del quale comunque abbia la disponibilità, rientra tra le locazioni di tipo alberghiero, ben potendo il conduttore poi sublocarlo a terzi. In questo senso, v. Cass., 13.7.1982, n. 4124, in *Foro it.*, 1982, I, c. 2841 ss., secondo cui alle locazioni di immobili adibiti all'esercizio di affittacamere sono applicabili le norme relative ai contratti di locazione alberghiera; ancora, Pret. Milano, 20.12.1980, in *Arch. loc. cond.*, 1981, p.113 ss., con nota di A. MONTAGNA, *Attività di affittacamere e recesso del locatore*; Pret. Roma, 18.10.1979, in *Foro it.*, 1980, I, c. 260 ss., sull'attività, affine a quella di affittacamere, della gestione di un *residence*. Senz'altro non rileva la disciplina delle locazioni ad uso abitativo: così M. V. MACCARI, *Ambito di applicazione della L. n. 431/1998 e forma dei contratti di locazione ad uso abitativa (art. 1, L. 9.12.1998, n. 431)*, in *Codice commentato degli immobili urbani*, diretto da V. Cuffaro e F. Padovini, Torino, 2017, p. 1177. In particolare, l'art. 1, co. 2°, lett. c, l. n. 431/1998 esclude espressamente dalla disciplina speciale in materia di locazioni ad uso abitativo gli alloggi locati per finalità esclusivamente turistiche. Tale scelta è oggi confermata anche dall'art. 53 cod. tur. (d.lgs. 23.5.2011, n. 79), ove si afferma che «gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazioni». In ogni caso, tale fattispecie è palesemente diversa da quella indicata dall'art. 27, l. n. 392/1978, dato che la finalità turistica, nel primo caso, attiene al motivo di godimento dell'alloggio da parte del conduttore (vacanza, svago, *relax*, etc.), mentre nell'altro rileva la natura dell'attività svolta per il tramite dell'immobile: riassuntivamente, A. SCARPA, *Le locazioni abitative dal codice civile al diritto vivente*, in *Immobili e proprietà (Speciali), Guida all'affitto breve. Dall'uso transitorio al B&B, dall'affittacamere all'Airbnb*, Milano, 2017, p. 6, nonché F. LAZZARO – M. DI MARZIO, *Le locazioni ad uso abitativo*, cit., p. 210.

Una conferma circa la non riconducibilità della relazione analizzata alla locazione alberghiera è rinvenibile proprio nel D.P.C.M. recante le condizioni di esercizio del *condhotel*, laddove è previsto che la gestione unitaria e integrata della struttura ricettiva, necessariamente comprensiva sia delle tradizionali camere d'albergo, sia delle unità a destinazione residenziale, vada tenuta ferma per un certo periodo di tempo, comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio della nuova attività (art. 4). Il rapporto in base al quale le abitazioni entrano nella disponibilità dell'albergatore, stabilito direttamente al momento del trasferimento della proprietà dei distinti immobili, presenta allora una durata minima ben diversa da quella stabilita nell'art. 27, l. n. 392/1978.

In conclusione, il momento chiave dell'operazione commerciale denominata *condhotel* è rappresentato dall'atto di acquisto dell'unità condominiale, il quale andrà altresì a stabilire le regole che dovranno valere per tutte le successive vicende relative alla vita del complesso<sup>151</sup>. È il contratto che, ancora una volta, assume il compito di unire a sé la struttura e la funzione dell'intero regolamento di interessi perseguito, in concreto, dalle parti. Non sarebbe corretto, pertanto, discorrere del godimento diretto e indiretto dell'unità immobiliare come due elementi causali distinti: tutta l'operazione deve essere considerata in maniera unitaria<sup>152</sup>.

Precisamente, nella medesima pattuizione con la quale si realizza il trasferimento dell'unità avente destinazione residenziale sita all'interno della struttura ricettiva, o eventualmente in un regolamento annesso, vengono disciplinati non solo i servizi forniti dall'albergatore ai proprietari delle singole abitazioni, ma anche gli obblighi di questi ultimi nei confronti del primo<sup>153</sup>. In altre parole, il contratto non riveste solamente la funzione traslativa, tipica della vendita, bensì contribuisce a definire, in ogni suo aspetto,

---

<sup>151</sup> C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 15.

<sup>152</sup> I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 76 parla di figura contrattuale complessa, comprensiva sia degli elementi della compravendita, sia della cessione d'uso. In questa prospettiva, si coglie appieno anche l'obiettivo del D.P.C.M., dove ricorda specifiche indicazioni e informazioni che il contratto dovrà opportunamente contenere. Ritengono però non sufficienti e chiare le previsioni di cui all'art. 6 D.P.C.M., C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 29.

<sup>153</sup> Cfr. C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 27, laddove si osserva che, nel caso in cui, prima della suddetta vendita, la struttura iniziasse ad operare offrendo ai turisti la possibilità di scelta tra l'alloggio nelle camere tradizionali o, in alternativa, negli appartamenti, non verrebbe integrata pienamente la figura specifica prevista dal D.P.C.M.: l'espressione «destinate alla vendita» di cui all'art. 3, co. 1°, lett. f, non lascia spazio a dubbio alcuno.

un rapporto di durata alquanto lunga, riguardante la singola unità, come anche l'intera struttura ricettiva<sup>154</sup>.

Per assicurare il rispetto di siffatte notazioni, il contratto d'acquisto o meglio i negozi giuridici, incluso il regolamento, devono presentarsi nella maniera più dettagliata possibile. In generale, ogni spazio vuoto o incerto dell'organizzazione dovrebbe essere colmato attraverso l'inserimento di precise clausole dirette ad affrontare le questioni e a regolare ogni vicenda relativa al rapporto<sup>155</sup>. Anzi, proprio il regolamento (contrattuale) della struttura costituisce forse lo strumento più utile, non solo perché permette un'ordinata gestione dell'immobile, ma garantisce anche, attraverso le limitazioni dei diritti individuali dei singoli proprietari esclusivi, la prosecuzione stessa dell'impresa alberghiera<sup>156</sup>.

Centrale è, ancora una volta, il ruolo assunto dal gestore della struttura ricettiva, mentre passa in secondo piano quello dei proprietari delle diverse abitazioni. L'operatore, infatti, necessita di predisporre il contenuto negoziale, affinché sia il medesimo per tutti, iniziali o successivi acquirenti: solo alcune parti, come il prezzo, potranno semmai essere negoziate individualmente<sup>157</sup>.

Chiarita così l'esigenza, fisiologica, di avere una disciplina uniforme nei complessi immobiliari a vocazione turistica, discorrere dell'atipicità o meno del contratto, ovvero del suo essere misto, fino a pervenire alla qualificazione giuridica, si mostra non troppo significativo per l'individuazione di efficaci meccanismi rimediali dei quali l'acquirente possa giovare, in quanto soggetto debole del rapporto, considerata la prevalente unilaterale predisposizione delle clausole da parte del promotore dell'operazione di frazionamento, quasi sempre il gestore alberghiero. In pratica, ciò non può che involgere la trasparenza del meccanismo contrattuale, la quale rappresenta senz'altro la chiave per una futura, capillare diffusione della formula del *condhotel*<sup>158</sup>.

---

<sup>154</sup> L'affermazione trova conferma nell'art. 7 D.P.C.M., secondo il quale il gestore si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative a destinazione residenziale la prestazione di tutti i servizi alberghieri.

<sup>155</sup> C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 24.

<sup>156</sup> T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere*, cit., p. 129.

<sup>157</sup> J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles*, cit.

<sup>158</sup> G. CIRILLI, *Cessione di unità*, cit., p. 706 sottolinea come un generale dovere di informazione sia necessario per l'acquirente, parte debole della trattativa, dal momento che dev'essere ben conscio circa le limitazioni e i vincoli esistenti sulla proprietà oggetto della vendita, avente una peculiare destinazione d'uso. Dello stesso avviso anche I. G. CABRERA, *La proteccion del inversor como consumidor en el contracto*

---

*de condohotel*, in *La protección de los consumidores en tiempos de cambio. Ponencias y comunicaciones del XIII Congreso de la Asociación Sainz de Andino*, a cura di L. M. Miranda Serrano, J. Pagador Lopez, M. Pino Abad, Iustel, 2015, p. 416. Non mancano di notare L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel'*, cit., p. 4, come negli U.S.A. si sia nel tempo progressivamente fatto leva sulle informazioni e sulla trasparenza dell'operazione commerciale, sovente fonte di abusi, valorizzando più l'aspetto proprietario piuttosto che quello di investimento.



## CAPITOLO QUARTO

### *Il condhotel come contratto di consumo*

SOMMARIO. 1. *Il godimento turnario di un alloggio al pari di un atto di consumo.* – 2. *Segue. L'applicazione al condhotel della normativa consumeristica.* – 3. *Il ruolo fondamentale della trasparenza: a) pubblicità e informazioni precontrattuali; b) forma e contenuto del contratto; c) recesso di pentimento; d) inderogabilità delle tutele e ulteriori rimedi previsti in base ad altre norme.* – 4. *L'emergere della figura del consumatore immobiliare.*

#### *1. Il godimento turnario di un alloggio al pari di un atto di consumo*

L'indagine è partita inizialmente dalle ragioni socio-economiche che hanno portato al cambiamento radicale del modo di concepire oggi il turismo residenziale, dalla semplice seconda abitazione all'emersione del fenomeno del godimento turnario di un alloggio, scardinando il paradigma del "terribile diritto", tradizionalmente inteso. In particolare, si è visto come l'autonomia contrattuale costituisce lo strumento principale

del superamento di vetuste categorie giuridiche, in modo tale da coniugare esigenze della collettività e nuovi sviluppi dell'economia, specialmente in periodi di recessione<sup>1</sup>.

L'interpretazione del contenuto contrattuale risulta importante non solo, in chiave dogmatica, per qualificare giuridicamente le situazioni soggettive trasferite, ma anche allo scopo di saggiare, in una distinta ma parallela prospettiva d'indagine, il concreto assetto degli interessi voluto dalle parti, solitamente riassunto con la formula della funzione economico-individuale dell'accordo<sup>2</sup>. L'aspetto contrattuale, pertanto, rafforza il collegamento teleologico con la proprietà, essendo uno strumento di appropriazione delle cose e, nel contempo, conferma l'esistenza di un'economia di mercato in cui la ricchezza e le risorse produttive consistono non solo in beni, ma anche e soprattutto nei rapporti giuridici ad essi correlati<sup>3</sup>.

Ora, la multiproprietà e il *condhotel* non si esimono certo da questa chiave di lettura. Anche se fino a tempi molto recenti l'attenzione della scienza giuridica si è focalizzata sulla natura giuridica del diritto del multiproprietario, relegando in secondo piano l'analisi contrattuale, oggi è accresciuta, da un lato, la consapevolezza della maggiore esposizione al rischio dell'acquirente, sovente sottoposto a pubblicità ingannevoli e a contratti d'acquisto poco chiari e comprensibili; dall'altro lato, si assiste ad un indebolimento della figura del diritto reale, considerato il graduale passaggio nel settore turistico residenziale dall'area dei beni a quella dei servizi, che non deve però refluire in

---

<sup>1</sup> Ovviamente, ai mutamenti del mercato, e dei suoi fattori portanti, la proprietà e il contratto, dove le istanze sociali si traducono in (nuove) forme giuridiche, segue un rinnovato interesse della scienza giuridica, della giurisprudenza e, non da ultimo, del legislatore.

<sup>2</sup> *Ex multis*, G.B. FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1965; G. DE NOVA, *Il tipo contrattuale*, Padova, 1974; C. SCOGNAMIGLIO, *Problemi della causa e del tipo*, in *Trattato del contratto*, diretto da V. Roppo, II, *Regolamento*, a cura di G. Vettori, Milano, 2006, p. 101 ss. La tensione tra esaltazione della portata normativa del contratto e correlativamente la sua incrinatura è magistralmente sottolineata da V. ROPPO, *Il contratto del duemila*, 3<sup>a</sup> ed., Torino, 2011, p. 4, secondo cui il contratto all'epoca della globalizzazione riveste un'esigenza di flessibilità che sembra superare la componente assiologica della certezza e della stabilità della regolamentazione degli interessi.

<sup>3</sup> Cfr. M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»: un itinerario tra condominio e multiproprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 384 ss., per la quale le continue trasformazioni e gli assestamenti della proprietà consentono di coniugare l'unicità del diritto e la pluralità della titolarità nella modalità di appropriazione dei beni e del loro regime d'uso. Specificamente sul tema ora indagato, S. MAZZAMUTO, *Il contratto di diritto europeo*, 2<sup>a</sup> ed., 2015, p. 499, per il quale la riflessione sulla multiproprietà va focalizzata sul suo principale strumento di regolamentazione, il contratto, che lungi dall'essere esclusivamente il titolo costitutivo del diritto di godimento turnario rappresenta la fonte di conformazione del medesimo diritto.



danno al compratore, il quale ora più che allora necessita di una protezione giuridica integrata e rivolta al maggior livello di tutela possibile<sup>4</sup>.

Specialmente l'ambito di mercato delle "seconde case" appare quello più indicativo di una nuova tendenza della contrattazione immobiliare, sempre più lontana dall'uguaglianza formale di stampo codicistico, ancora più vicina all'idea che l'acquisto di un bene per trascorrere le vacanze si mostri per il suo essere propriamente inteso quale un "atto di consumo".

Valorizzando adesso il profilo relativo all'uso del bene piuttosto che il titolo attraverso il quale si esercitano i poteri tipici del proprietario, si rinviene un'assoluta preminenza della necessità di avere la disponibilità di un'unità immobiliare al fine di trascorrere piacevolmente le vacanze. Si verifica, pertanto, un offuscamento dell'importanza del diritto mediante il quale si fa valere il godimento dell'abitazione: ciò che conta è la concreta utilizzazione di quest'ultima nel periodo desiderato.

Comunque sia, l'elemento contrattuale si mostra come punto nevralgico dell'intero discorso anche perché la disciplina negoziale, comprensiva del godimento del bene e tutto ciò che discende dalla fruizione dei servizi correlati, risulta nella quasi totalità dei casi unilateralmente predisposta dall'operatore commerciale e supinamente accettata man mano dai singoli acquirenti<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Sul punto, C. MAZZÙ, *Il diritto civile all'alba del terzo millennio*, II, *Diritti reali-Pubblicità immobiliare*, Torino, 2011, p. 117, per cui la peculiarità e, in fin dei conti, l'attualità del fenomeno multiproprietario si basa sulla constatazione dell'accresciuta forza attrattiva dell'area dominicale in quella dei servizi ed in generale dell'atto di consumo. Di questo avviso anche G. ALPA, *Diritto privato europeo*, Milano, 2016, p. 282, ove si indicano due tentazioni nelle quali potrebbe incorrere il giurista contemporaneo: «dire ormai l'economia è tutta dematerializzata, e quindi non ai beni ci si deve rivolgere ma ai servizi, dire che il diritto reale, in particolare il diritto di proprietà, ha ceduto al diritto di credito, e che l'economia, dematerializzata, è anche diventata creditizia, concentrata sulla moneta e su ciò che essa rappresenta». Cfr. ancora D. POLETTI, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy, in Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, a cura di G. Alpa e E. Navarretta, Milano, 2015, p. 5, per la quale alla prospettiva dei diritti immobiliari si sostituisce con forza a tratti dirompente, specie nei periodi di forti scosse economiche, la disciplina dei contratti, determinando un passaggio dalla logica del prodotto a quella del servizio, che già da tempo aveva interessato la circolazione della ricchezza mobiliare.

<sup>5</sup> Tale osservazione si rinviene in A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato L. Mengoni, Milano, 1995, p. 664 e viene riportata da M. S. SCARDIGNO, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato*, VII, 2ª ed., Torino, 2005, p. 290, il quale ritiene di superare l'intricato dibattito circa la natura giuridica della multiproprietà per lasciare spazio ai profili di tutela dell'acquirente-consumatore. V. ancora L. BATTISTELLA, *La multiproprietà e le nuove tutele dei consumatori nel settore vacanze*, in *Imm. e propr.*, 2007, p. 787, ove la ritrosia del consumatore all'acquisto della formula multiproprietaria è spiegata in relazione a un insufficiente

Agli inizi degli anni '90 del secolo scorso, in Europa si è affacciato il problema di regolamentare il fenomeno multiproprietario, nell'intento di fornire almeno un livello minimo di protezione contro gli abusi provenienti dalla parte negoziale economicamente più forte, che si verificavano non di rado nella prassi, a scapito del contraente debole<sup>6</sup>. Così l'interprete si è trovato a osservare l'istituto da una prospettiva per lo meno inconsueta: le norme poste a presidio degli acquirenti in seguito all'intervento legislativo, inscindibilmente legate alla logica consumeristica, si fondono con le regole in tema di contrattazione immobiliare, tradizionalmente estranee sia alla qualifica soggettiva delle parti, sia alla considerazione dell'oggetto quale bene di consumo<sup>7</sup>. Viceversa, rapporti assai diversi da quelli storicamente regolati dal legislatore

---

informazione in riferimento al contenuto del contratto, nonché alla presenza sul mercato di iniziative parecchio difformi, le quali non giovano di certo a quella richiesta incondizionata di chiarezza che da sola può portare al successo o al definitivo tramonto della formula multiproprietaria.

<sup>6</sup> Si veda U. MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv.*, sez. civ., XI, Torino, 1994, p. 506, ove vengono analizzate le ragioni che hanno portato alla preoccupazione diffusa di predisporre degli efficaci strumenti di tutela per gli acquirenti-consumatori: oltre ai formulari prestampati e unilateralmente predisposti, si faceva luogo a tecniche di promozione e vendita "aggressive" e poco trasparenti, venivano posti in vendita diritti su complessi non ancora edificati o ancora su immobili nemmeno visitati dall'acquirente, a cui si aggiungeva sovente il rischio di frode o fallimento. Pare opportuno ricordare che, tenuto conto dell'elevata diversificazione delle forme del diritto di godimento turnario nella maggior parte Stati membri, il legislatore europeo si è proposto di regolare solamente i profili riguardanti il momento della stipulazione del contratto, nella fase immediatamente precedente e successiva, tralasciando ogni considerazione circa la natura giuridica del fenomeno, nonché sorvolando quanto alla gestione del complesso e, in particolare, alla sua amministrazione (si rimanda alla lettura dell'art. 1, Direttiva 1994/47/CE, nonché dell'art. 1, Direttiva 2008/122/CE).

<sup>7</sup> G. TASSONI, *La comunione in generale*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2013, p. 149; ma già prima E. QUADRI, *La «multiproprietà» tra logica speculativa e interessi sociali*, in *Foro it.*, 1984, V, c. 228, secondo cui ci si troverebbe a dover individuare meccanismi di tutela del consumatore in riferimento a beni immobili, tradizionalmente estranei a qualsivoglia prospettiva consumeristica, sulla scorta del retaggio codicistico dell'uguaglianza formale delle parti. In giurisprudenza, si veda Corte Giust. UE, 22.4.1999, causa C-423/97, in *Foro it.*, 1999, IV, c. 234, con nota di F. DI CIOMMO, *Tutela del consumatore e multiproprietà: la luna di miele continua*, dove, in un caso spagnolo precedente al recepimento della direttiva n. 1994/47/CE e nonostante l'esplicito divieto di cui all'art. 3 della direttiva 1985/577/CE in materia di contratti negoziati fuori dai locali commerciali per la quale la stessa non si applica ai contratti relativi alla costruzione, vendita e locazione di beni immobili nonché a quelli relativi ad altri diritti concernenti beni immobili, è stato ritenuto applicabile il recesso inderogabile previsto per il consumatore, nell'ipotesi in cui il contratto preveda, oltre al trasferimento del diritto di godimento turnario di un immobile, anche la fornitura di servizi diversi, aventi carattere prevalente nell'ambito dell'operazione economica. Nello stesso senso, sempre relativamente a un caso sorto quando la direttiva n. 1994/47/CE non era ancora stata recepita a livello nazionale, Trib. Bari, 28.3.2000, in *Giur. it.*, 2001, p. 290 ss., con nota di M. S. SCARDIGNO, *Multiproprietà, diritto di recesso e penetrazione dei modelli interpretativi della Corte di giustizia nelle Corti nazionali*.

europeo vengono abbracciati da una nuova filosofia, assai più attenta alla protezione del contraente debole<sup>8</sup>. In altri termini, la normativa, pur se indirizzata al contratto, è intervenuta incisivamente nella determinazione dei concreti interessi meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento, in modo da qualificare in termini di "bene" un dato materiale già da tempo esistente, e rinvenibile negli immobili<sup>9</sup>.

Ad ogni modo, regolando la disciplina di derivazione europea soltanto alcuni aspetti concernenti le modalità d'acquisto del bene, nella chiave di lettura complessivamente rinvenibile nella trasparenza, le questioni più che ridursi si sono andate moltiplicando, stanti gli evidenti problemi di coordinamento con la normativa del contratto in generale<sup>10</sup>. In dottrina, infatti, è stata per lo più esclusa la (presunta) tipizzazione del contratto di multiproprietà<sup>11</sup>: per quanto "speciali", dopotutto, le disposizioni dettate

---

<sup>8</sup> M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *Trattato di Diritto civile*, diretto da R. Sacco, VII, *I diritti reali*, Torino, 2006, p. 493. Tuttavia, ammonisce P. PERLINGIERI, *La tutela del "contraente debole" nelle negoziazioni immobiliari. Traccia di un possibile Convegno*, in *Rass. dir. civ.*, 2000, p. 747, che non sempre il contraente debole nella negoziazione immobiliare va rinvenuto nel consumatore (eccezion fatta, naturalmente, per il caso della multiproprietà). Una apprezzabile spiegazione si rinviene in A. JANNARELLI, *Profili generali*, in *Trattato di diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 2003, p. 315: «il carattere di oggettiva inamovibilità che contraddistingue i beni immobili e, dunque, l'inevitabile territorialità dei conflitti relativi al godimento dei medesimi contribuiscono ad escludere che i differenti assetti disciplinari presenti nei vari ordinamenti statuali (...) possano essere oggetto di armonizzazione a livello comunitario. Né, d'altro canto, quest'ultima si rivela necessaria ove l'accesso ai beni immobili lo si affronti nella prospettiva del mercato».

<sup>9</sup> A. JANNARELLI, *Profili generali*, cit., p. 317, secondo cui l'intervento formalmente orientato al valore di scambio ha in concreto inciso anche sul valore d'uso, contribuendo alla costruzione della multiproprietà.

<sup>10</sup> L'estraneità di ogni preoccupazione sistematica agli interventi del legislatore dell'Unione è efficacemente descritta, metaforicamente parlando, attraverso la rievocazione pittorica del *pointillisme*: v. W. ROTH, *Transposing 'Pointillist' EC Guidelines into Systematic National Codes – Problems and Consequences*, in *Eur. Rev. Priv. Law*, 2002, p. 761 ss.

<sup>11</sup> Secondo U. MORELLO, *Diritti di godimento, Diritti di godimento a tempo parziale su immobili: le linee di una nuova disciplina*, in *Contr.*, 1999, p. 61, alla definizione connessa ad una disciplina, consegue necessariamente anche l'implicita affermazione che i contratti da essa regolati risultano legittimi, con i soli limiti posti in relazione all'esercizio del diritto, per l'organizzazione e il funzionamento del complesso (con particolare riferimento all'esercizio dell'impresa alberghiera) ovvero la perpetuità del diritto. Tuttavia, l'opinione nettamente maggioritaria è nel senso di considerare l'introduzione esclusiva di forme di protezione dell'acquirente-consumatore irrilevante per la legittimità dei singoli tipi contrattuali utilizzati, i quali andranno scandagliati mediante il ricorso alle norme e ai principi generali dell'ordinamento, sicché lo schema multiproprietario può assumere le vesti di diversi contratti tipici o atipici: di questo avviso A. BULGARELLI, *Contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: note in tema di tutela dell'acquirente*, in *Riv. not.*, 2000, I, p. 536, per il quale, in caso di legittimazione «generale» alla diversità dei modelli invalsi nella prassi, verrebbe ammesso acriticamente l'istituto multiproprietario senza alcun vaglio preventivo di liceità; G. DE NOVA, *Multiproprietà e disciplina dei contratti*, in *Riv. dir. priv.*, 1999, p. 5; più di recente, F. RUSCELLO, *Riflessioni*

per regolare soltanto alcuni aspetti del fenomeno non possono mai bastare<sup>12</sup>. Nonostante ciò, precipuo compito dell'interprete, al di là dell'approccio asistemico frutto della legislazione di matrice europea, è quello di ricostruire logicamente il quadro complessivo.

La scelta del legislatore del 1994 di disciplinare non tanto il tipo individuale, ma dei veri e propri gruppi contrattuali, conduce ad accomunare gli elementi di una determinata categoria di operazioni commerciali afferenti al godimento turnario di un alloggio<sup>13</sup>. Ma già sul finire del millennio traspare la necessità di un nuovo intervento normativo, stante la consapevolezza che nella prassi negoziale emergono costantemente varie e disparate forme contrattuali, con caratteri più o meno riconducibili alla "multiproprietà". È proprio il rischio che situazioni economicamente molto simili sfuggano dalla sfera di protezione eretta che giustifica la genericità delle locuzioni utilizzate nella direttiva n. 2008/122/CE, non solo mediante una nuova nozione di multiproprietà, più ampia, ma anche individuando i diversi contratti relativi ai prodotti

---

*a margine dei «contratti per le vacanze di lungo termine», in Vita not., 2014, p. 52, nota 15; A. FINESSI, La nuova disciplina del contratto di multiproprietà, in Nuove leggi civ. comm., 2012, p. 509, ove si evince che la mancata caratterizzazione del diritto di godimento turnario, in particolar modo, osta alla tipizzazione legale del contratto di multiproprietà. Ancora, si è sostenuto che la multiproprietà non rappresenta un diritto soggettivo unitario e definito, ma una specifica causa contrattuale, una causa di multi-uso a tempo ripartito riguardante beni immobili: così S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 499, il quale compie il parallelo con la causa di consumo nella vendita di beni di consumo; ma già prima v. ID., *La multiproprietà*, in *Manuale di diritto privato europeo*, a cura di C. Castronovo – S. Mazzamuto, II, *Proprietà, obbligazioni, contratti*, Milano, 2007, p. 75; adde A. LUMINOSO, *La vendita*, in *Trattato di Diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo, L. Mengoni e continuato da P. Schlesinger, Milano, 2014, p. 734. Infine, cogliendo gli elementi comuni ai diritti reali e personali di godimento, si è concluso per l'esistenza di una pluralità di tipi multiproprietari, fondanti un unitario diritto di godimento turnario, inquadrabile tra le situazioni giuridiche di godimento (che non esclude l'utilità di compiere ulteriori classificazioni e distinzioni): sul punto, v. M. TRIMARCHI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, in *Il diritto privato dell'Unione europea*, a cura di A. Tizzano, XXVI, 1, 2ª ed., Torino, 2006, p. 291. Dello stesso avviso anche G. GALASSO, *I diritti di godimento tra legge e contratto*, Milano, 2013, p. 62, laddove viene enfatizzato l'elemento del servizio funzionale al godimento, ossia la prestazione alloggiativa.*

<sup>12</sup> A. GENTILI, *Contratti del consumatore e diritto comune dei contratti*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, p. 1483; *amplius* ID., *Il diritto come discorso*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 2013, p. 227 ss., secondo il quale il diritto privato europeo va inteso come sforzo di combinare, riconducendoli a razionalità, ordinamento interno e legislazione comunitaria, con la consapevolezza dei loro fondamenti politici ed economici.

<sup>13</sup> Fenomeno questo segnalato da G. DE NOVA, *Multiproprietà e disciplina dei contratti*, cit., p. 5.

per le vacanze di lungo termine, i contratti di rivendita e di scambio e, infine, i contratti a questi accessori.

In seguito alla novella del Codice del consumo, ad opera del d.lgs. n. 79/2011, l'utilizzo dell'espressione "multiproprietà" viene sostanzialmente generalizzato, andando a coprire tutte le ipotesi di contratto di durata superiore ad un anno tramite il quale si acquisisce, a titolo oneroso, il diritto di godimento su uno o più alloggi per più di un periodo di occupazione, risolvendosi la definizione, ancora una volta, in un criterio di delimitazione dell'ambito applicativo della disciplina<sup>14</sup>. Ciò posto, non si può fare a meno di concludere nel senso di una maggiore capacità espansiva del bacino di regolamentazione dei fenomeni considerati.

Scompare altresì ogni riferimento circa la natura reale o personale del diritto oggetto del trasferimento, considerato ormai il ruolo preminente rivestito dal godimento dell'alloggio per un periodo di tempo predeterminato e annualmente ricorrente<sup>15</sup>. La legiferazione europea, in fin dei conti, non fa riferimento a categorie in senso tecnico-giuridico, bensì delinea, in termini oggettivi e soggettivi, mediante l'utilizzo delle

---

<sup>14</sup> Così A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo, IV, *Opere e servizi* – 2, Milano, 2014, p. 564.

<sup>15</sup> Perplessità si rinvengono in V. CUFFARO, *Un codice «consumato» (codice del consumo, credito ai consumatori e codice del turismo)*, in *Corr. giur.*, 2011, p. 1192: «se è vero che spettava a ciascun Stato qualificare l'oggetto del contratto come diritto reale o personale, la soluzione adottata sul piano testuale, con la cancellazione del termine "diritto reale", piuttosto che 'estendere la disciplina' varrebbe invece ad escludere che il diritto oggetto del contratto abbia appunto consistenza reale». Di questo avviso anche G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, p. 791, nota 5, per cui il riferimento al "diritto di godimento" non implica un modello di ineranza rispetto alla *res*, quanto piuttosto va a designare una situazione giuridica soggettiva relata, ove l'importanza dei servizi accessori assume un carattere imprescindibile per garantire la posizione giuridica del multiproprietario, meglio inquadrabile nell'ambito dei diritti di credito. Tuttavia, come osserva V. BUSI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto immobiliare* diretto da G. Visintini, I, *I beni e la proprietà*, t. 2, Padova, 2013, p. 866, pare affrettato ritenere che il legislatore abbia optato per la natura obbligatoria del diritto di godimento turnario, a scapito della configurazione in termini di realtà, quanto piuttosto abbia preferito delegare all'interprete il compito di inquadrare l'istituto, in modo da potersi concentrare prevalentemente sulla tutela dell'acquirente-consumatore al momento del trasferimento del diritto. La stessa A. individua, più avanti nel testo (p. 919), la ragione che molto probabilmente ha spinto il legislatore comunitario e, di conseguenza, quello nazionale ad evitare qualsiasi riferimento alla natura reale del diritto: «(...) da un lato, quella di ricomprendere nell'ambito della tutela il maggior numero di schemi contrattuali utilizzati nel settore e, dall'altra, di uniformare la definizione di contratto di multiproprietà in tutti i Paesi europei». Vedi anche F. RUSCELLO, *Riflessioni a margine*, cit., p. 56, per il quale occorre coordinare l'art. 69 cod. cons. con il nuovo art. 1117 cod. civ. in tema di condominio, laddove quest'ultimo prevede l'applicazione del regime condominiale anche ai titolari di diritti di godimento periodico sulle unità immobiliari site all'interno dell'edificio.

“definizioni”, il campo di applicazione delle tutele predisposte per il consumatore, nell’intento di ricomprendere sotto il proprio ombrello protettivo le plurime manifestazioni contrattuali, tra di loro anche molto diverse, le quali importino gli effetti descritti nella previsione normativa. La soluzione di protezione dell’acquirente di multiproprietà si presta allora a dare una risposta efficace al difficile compito di far convivere il massimo dell’effettività della tutela con il minimo tasso di riconcettualizzazione e di generalizzazione<sup>16</sup>.

Risultando a prima vista innocui, gli svariati interventi legislativi hanno profondamente inciso l’ideal-tipo di autonomia contrattuale<sup>17</sup>. La semplice manifestazione di volontà, scevra da qualsivoglia condizionamento, reliquia del tradizionale impianto civilistico, in condizioni di obiettiva possibilità di approfittamento di una parte sull’altra a causa dell’abuso dello strapotere negoziale, viene scossa sino al punto da non riuscire più a sorreggersi da sola, senza l’ausilio di un intervento esterno<sup>18</sup>. L’aver disciplinato determinate aree del mercato, come quella del turismo residenziale, mira a correggerne e prevenirne possibili distorsioni o comunque disfunzioni, onde evitare di falsare la libera concorrenza, i cui effetti ricadrebbero sul benessere collettivo degli utenti finali del mercato, i consumatori, coloro cioè che intendono soddisfare, mediante l’acquisto di un bene o un servizio, i propri fabbisogni personali<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> S. MAZZAMUTO, *La multiproprietà*, cit., p. 76; ancora, A. GENTILI, *Contratti del consumatore*, cit., p. 1489, nota 22, per il quale il diritto europeo, da un lato, evita accuratamente di definire i concetti tradizionali di contratto, obbligazione, etc.; dall’altro lato, definisce i concetti suoi propri, declinandoli in chiave non tanto strutturale, quanto in quella funzionale al perseguimento di una determinata *policy* di mercato.

<sup>17</sup> S. PATTI, *Autonomia contrattuale e diritto privato europeo*, in *Contr. e impr.*, 2013, p. 635, per il quale ai tradizionali limiti codicistici previsti nei confronti dell’autonomia contrattuale si sono affiancati quelli discendenti dalla c.d. costituzione economica di origine europea. A chi ha parlato (nell’ambito dell’esperienza dei Paesi di *common law*) di “morte del contratto” (G. GILMORE, *La morte del contratto*, tr. it. a cura di An. Fusaro, Milano, 1988) o di “pietrificazione del diritto privato” (G. WAGNER, *Zwingendes Vertragsrecht*, in H. EIDENMÜLLER, *Die Revision des Verbraucher-Acquis*, Tübingen, 2011, p. 24 ss.) si è efficacemente replicato parlando di “trasfigurazione” dell’accordo contrattuale in A. GENTILI, *Senso e consenso. Storia teoria e tecnica dell’interpretazione dei contratti*, Torino, 2015, II, p. 403.

<sup>18</sup> Cfr. R. SENIGAGLIA, *Accesso alle informazioni e trasparenza. Profili della conoscenza nel diritto dei contratti*, Padova, 2007, p. 177.

<sup>19</sup> Magistralmente N. IRTI, *L’ordine giuridico del mercato*, Roma-Bari, 2003, *passim*, per il quale il mercato rappresenta un *locus artificialis*, un istituto giuridico, non naturale originario e spontaneo. Ancora, aspetto rilevante per il diritto che appare così problematico in un’ottica mercantile e in una prospettiva globalizzata è, appunto, quello di tutela dei consumatori: G. IUDICA, *Globalizzazione e diritto*, in *Contr. e impr.*, 2008, p. 887 ss.

Del resto, le normative dell'Unione in materia contrattuale rappresentano strumenti esecutivi di determinate *policies*, nell'ottica di una invocata *better consumer protection*. Il rimedio accordato al consumatore, per un verso, si pone immediatamente a ridosso del bisogno di protezione e a presidio dei propri interessi; sull'altro versante, un regime siffatto rappresenta il profilo più influente sull'ottimale svolgimento delle dinamiche concorrenziali del mercato<sup>20</sup>. Il binomio protezione dei soggetti deboli/garanzia dell'efficienza del mercato può essere considerato, in senso metaforico, il binario sul quale viaggia(va<sup>21</sup>), a tutta velocità, il treno del diritto contrattuale europeo delle Direttive: solo così è possibile cogliere la *ratio* e l'origine delle disposizioni esaminate<sup>22</sup>.

Tutta la disciplina europea ruota attorno alla dicotomia tra professionista e consumatore, in modo da compensare lo squilibrio contrattuale, frutto di un'innata asimmetria, mediante i rimedi posti a tutela della parte più debole. Così ragionando, l'utente diventa sicuramente uno "strumento" della concorrenza, dal momento che consente la realizzazione di un Mercato Unico attraverso la selezione efficiente delle imprese che in questo vi navigano. Tuttavia, non si può negare come oggi la cifra economica dell'Unione europea si muova di pari passo con un'enorme apertura verso la frontiera dei diritti fondamentali, i quali rafforzano la centralità della persona, anziché del mero soggetto, all'interno del mercato<sup>23</sup>. Il connubio andrebbe sancito valorizzando proprio il compimento dell'atto di consumo da parte del singolo: esso rappresenta, in

---

<sup>20</sup> Esemplare è A. DI MAJO, *Il linguaggio dei rimedi*, in *Eur. dir. priv.*, 2005, p. 341 ss., nonché S. MAZZAMUTO, *La nozione di rimedio nel diritto continentale*, in *Eur. dir. priv.*, 2007, p. 585 ss. Più di recente, M. ASTONE, *Rimedi e contratti del consumatore nella prospettiva del diritto privato europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2014, p. 1 ss., la quale sottolinea come il rimedio è dato in funzione dell'interesse e non necessariamente a fronte del previo riconoscimento di un diritto soggettivo.

<sup>21</sup> Osserva A. GENTILI, *Contratti del consumatore*, cit., p. 1494, che i codici di settore, tra i quali il Codice del consumo, sembravano fino a pochi anni fa strumenti di politica economica, ove la protezione del benessere dei consumatori finali è il mezzo per ottimizzare a ritroso l'efficienza del ciclo produttivo e distributivo, non il fine.

<sup>22</sup> Cfr. V. RICCIUTO, *La disciplina del contratto di diritto europeo: i tentativi di costruzione di un nuovo paradigma generale di contratto*, in *Contr. e impr.*, 2016, p. 1332, per il quale la logica del diritto europeo dei contratti è tesa ad imporre certe modalità di contrattazione considerate virtuose, per correggere determinate asimmetrie contrattuali o certi comportamenti anticoncorrenziali.

<sup>23</sup> Il discrimine tra persona e consumatore sembrerebbe fissato, nella visione di legge, nell'attività che l'individuo pone in essere, cosicché la diversità del contenuto del singolo atto di consumo continua a sottrarsi alla possibilità di ricostruzione di un paradigma davvero unitario: così A. SPADAFORA, *Tutela e sanzione nei rapporti consumeristici. Prospettive de iure condendo*, in *Contr.*, 2014, p. 1159.

ultima istanza, il momento più intimo della realizzazione dei valori fondamentali della persona<sup>24</sup>.

In tale prospettiva euristica devono essere analizzati i rimedi previsti dal Codice del consumo in tema di godimento turnario di un alloggio. Più precisamente, l'acquisto immobiliare aggancia l'utilizzo del bene a tutta una serie di servizi che i moderni complessi abitativi sono in grado di fornire per il piacevole trascorrere del tempo libero, periodo di ferie o di vacanza che sia.

L'intento ora perseguito sta nel dimostrare che nella definizione ampia e ondivaga del Codice del consumo circa la tutela della quale gode il "multiproprietario" rientrano anche le nuove forme di sfruttamento e sviluppo delle risorse turistiche, come il *condhotel*, nel quale si manifesta, seppur con modalità apparentemente diverse, l'utilizzazione in via esclusiva di un'abitazione per periodi di vacanza<sup>25</sup>.

Il *trend* della normativa europea analizzata è, appunto, quello di fornire meccanismi di protezione al contraente debole nelle svariate forme contrattuali, emergenti dalla prassi e destinate a realizzare funzioni di svago, o comunque declinate in chiave turistica, ove il godimento turnario dell'alloggio assume le vesti di una componente necessaria, ma non sufficiente, per soddisfare l'interesse ricreativo dell'acquirente<sup>26</sup>. D'altronde, la stessa introduzione del termine "alloggio" nell'art. 69 cod. cons. vuole evidenziare, pure semanticamente, lo stretto legame intercorrente con l'indubbia attrattività

---

<sup>24</sup> Di questo avviso, A. GENTILI, *Contratti del consumatore*, cit., p. 1497, secondo cui all'originario disegno della politica economica dell'efficienza si va sviluppando una politica della giustizia. Ancora, M. ASTONE, *Rimedi e contratti*, cit., p. 16 ss., ove si sottolinea come il diritto europeo richieda un'autonomia contrattuale efficiente, in grado di garantire l'equilibrio del mercato mediante un adeguato contemperamento sia degli interessi economici delle parti, sia delle libertà economiche con i diritti fondamentali. Più di recente, A. BARBA, *Consumo e sviluppo della persona*, Torino, 2017, *passim*.

<sup>25</sup> L'esigenza è fondamentalmente quella di assicurare al consumatore un'efficace tutela, specie in riferimento al godimento effettivo dell'immobile ed alla completa fruibilità dei servizi ad esso collegati: in argomento, R. EGIDI, *La tutela del consumatore-acquirente nei contratti di multiproprietà*, in *Il diritto dei consumi. Realtà e prospettive*, a cura di G. Cavazzoni, L. Di Nella, L. Mezzasoma, V. Rizzo, Napoli, 2008, p. 316.

<sup>26</sup> Sul punto, P. PERLINGIERI, *La tutela del "contraente debole"*, cit., p. 757, per il quale «è utile ragionare non tanto di strutture formali ma esclusivamente di interesse concreto, di utilità che il consumatore stesso si attende dalle negoziazioni».



dell'industria ricettiva, volta a soddisfare le esigenze vacanziera delle persone che vi ricorrono<sup>27</sup>.

## 2. Segue. *L'applicazione al condhotel della disciplina consumeristica*

Ben prima del più recente intervento europeo in materia di multiproprietà, sono emersi nuovi regimi di organizzazione degli immobili, scaturenti da contratti che purtuttavia presentano con il godimento turnario alcune affinità, se non altro per il sostanziale utilizzo periodico dell'abitazione.

Già a proposito dell'inquadramento sistematico del fenomeno multiproprietario si è sottolineato come i regolamenti di interesse si presentano a tutt'oggi variegati e diversamente declinabili, a seconda delle loro specifiche e peculiari caratteristiche. Tra le ragioni della propagazione di regimi immobiliari innovativi, sicuramente vi è la svalutazione del "prodotto" multiproprietario tradizionale, oltre la particolare tendenza all'incremento dei costi annui relativi all'amministrazione dei beni e dei servizi comuni del complesso, motivi tutti che rappresentano senz'altro un punto critico per la diffusione attuale di una simile operazione commerciale, cosicché gli operatori si adoperano nel senso di arginare proprio siffatti inconvenienti. Da questa prospettiva, gli intenti perseguiti dai professionisti del settore non possono di certo essere considerati

---

<sup>27</sup> F. RUSCELLO, *Riflessioni*, cit., p. 54, nota 22. Considerazioni analoghe si rinvencono anche in C. MAZZÙ, *Il diritto civile*, cit., p. 115, dove si afferma che «l'istituto della multiproprietà si va pluralizzando ed assume molteplicità di sembianze con l'implicazione di regimi diversi in relazione all'oggetto del contratto: dalla multiproprietà alle multiproprietà». Ancora, v. S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 536, secondo il quale la nuova disciplina non configura un tipo contrattuale unitario, bensì «un grappolo di contratti accomunati dalla durata, dall'onerosità e dall'attribuzione di un diritto di godimento su uno o più alloggi, tra i quali è da intendersi ricompresa a pieno titolo l'intera gamma di operazioni contrattuali sin qui conosciute». V. anche R. CAMPIONE, *L'attuazione della direttiva 2008/122/CE sulla tutela dei consumatori*, in *L'ordinamento del mercato turistico*, a cura di S. Cogliani, M. Gola, M. A. Sandulli, R. Santagata, Torino, 2012, p. 275, ove si afferma che la nuova disciplina attribuisce rilievo centrale alla finalità di svago; O. CALEO, *Finalità, ambito applicativo e obblighi informativi nella dir. 2008/122/CE in materia di contratti di multiproprietà*, in *Obbl. e contr.*, 2009, p. 839, il quale sottolinea l'esaltazione data al profilo turistico dell'alloggio, rimasto marginale nella precedente Direttiva.

come riprovevoli<sup>28</sup>. Anzi, l'intento principale è quello di revitalizzare il mercato immobiliare turistico, stantio a causa della temibile rigidità degli acquisti, che nel corso dell'ultimo decennio hanno subito un'accentuata flessione.

Anche il comparto alberghiero non è esente dai problemi da ultimo ricordati. Oggi il *trend* sembra diretto verso l'abbandono della costruzione *ex novo* di strutture a vocazione ricettiva, adoperandosi, viceversa, di concerto con una legislazione premiale (specie tributaria), alla trasformazione degli immobili a destinazione alberghiera, già esistenti e avviati commercialmente, convertendoli in strutture ove la ricettività va di pari passo con il soddisfacimento di interessi residenziali non permanenti<sup>29</sup>. In altri termini, l'esigenza di attrarre investimenti consistenti in opere di riqualificazione degli esercizi è strettamente legata alla necessità degli individui di godere di un certo periodo annuale di svago e di *relax*.

Paradigmatica, come si è avuto modo di vedere, è la tendenza a operare un frazionamento proprietario dell'immobile alberghiero, mediante il compimento di distinti atti di alienazione delle singole unità abitative che lo compongono, pur continuando ad esercitarsi al suo interno un'attività imprenditoriale.

La vendita parcellizzata di alberghi, R.T.A. e, in generale, strutture ricettive, può avvenire sia con l'utilizzo della formula multiproprietaria, sia attraverso la vendita "piena" delle singole unità immobiliari, fruibili poi dai nuovi proprietari per determinati periodi di tempo, ricorrenti ogni anno<sup>30</sup>. Detto altrimenti, se il modello multiproprietario

---

<sup>28</sup> D'altro canto, la possibilità di operare attraverso modalità di organizzazione immobiliare diverse della formula del godimento turnario di un alloggio si è dimostrata uno degli elementi pubblicitari maggiormente presi in considerazione da parte degli operatori. In argomento, F. RUSCELLO, «*Contratti di scambio*» e *negozi regolamentari in Italia e in Spagna*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, II, p. 471.

<sup>29</sup> D. M. TRAINA, *Usa a fini residenziali delle strutture turistico-ricettive: non sempre è lottizzazione abusiva*, in *Not.*, 2010, p. 317. Prima della novella del 2011, il testo dell'art. 69 cod. cons. faceva esplicito riferimento alla destinazione urbanistica dell'immobile oggetto dell'allora contratto di multiproprietà. Segnatamente, era intervenuta la L. 29.3.2001, n. 135 di riforma della legislazione nazionale del turismo, che aveva modificato l'allora art. 1, lett. d, d.lgs. 9.11.1998, n. 427 (poi confluito nell'art. 69 cod. cons.), individuando come oggetto del diritto di godimento a tempo parziale «un immobile anche con destinazione alberghiera, o parte di esso, per uso di abitazione e per uso alberghiero o per uso turistico-ricettivo, su cui verte il diritto oggetto del contratto».

<sup>30</sup> Pare opportuno ricordare che, nel rispetto della gestione unitaria e dell'apertura al pubblico dell'albergo e di qualsiasi immobile deputato alla ricettività, la pluralità di proprietari dell'immobile, anziché la presenza di un singolo titolare di un diritto, è irrilevante. Il requisito dell'unitarietà va perciò rivolto esclusivamente alla gestione del bene immobile, non anche all'appartenenza, come ben sottolineato da Cass., 5.2.2007, n. 2477, cit. «Le norme pubblicistiche afferiscono all'uso ed incidono sulla destinazione;

è stato sicuramente considerato una valida soluzione al problema del frazionamento abusivo delle strutture aventi destinazione turistico-ricettiva, la recente formula del *condhotel* consente esplicitamente di avere un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari che forniscono alloggio, servizi accessori compresi, in normali camere d'albergo e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, preventivamente trasferite in proprietà esclusiva ai singoli privati<sup>31</sup>.

Essenziale qui è il ruolo dell'autonomia contrattuale, non solo perché permette, in concreto, il trasferimento della titolarità dell'immobile, ma anche e soprattutto in quanto va a regolare i rapporti intercorrenti tra il gestore alberghiero e i singoli proprietari, posto che la funzione principale della struttura, per interesse di entrambe le parti, rimane quella di espletamento di un'attività ricettiva. Al fine di mantenere la fisionomia necessaria dell'edificio vocato primariamente ad albergo, infatti, non è sufficiente che il gestore assuma su di sé il compito di provvedere all'amministrazione degli spazi comuni del condominio sorto in seguito al frazionamento proprietario, ma egli deve garantire altresì l'accentramento dei servizi alberghieri, nonché la concessione a terzi ospiti di tutti gli alloggi, camere d'albergo e unità residenziali.

---

le norme privatistiche riguardano l'appartenenza, il cui assetto sostanzialmente non è toccato dalle norme di diritto pubblico».

<sup>31</sup> Seppur differenziandosi dalla multiproprietà propriamente detta, il regime del *condhotel* risulta, come si è visto, accomunato dall'identità dello scopo in concreto perseguito. Diversamente I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico del condohotel*, in *Rev. derecho mercantil*, 2012, p. 87 ss., per la quale lo scopo principale del contratto di *condhotel* non è il godimento di un alloggio per un determinato periodo di tempo all'anno, bensì l'acquisto di immobile al fine di ricavare, attraverso l'esercizio indiretto dell'attività alberghiera, una certa rendita, anche se il proprietario si riserva l'utilizzo del bene per un certo turno annuale. Seguendo questa impostazione, l'A. giunge alla irragionevole conclusione che, rispetto al contratto di multiproprietà, nel *condhotel* si deve parlare di contrattazione tra soggetti che operano sul medesimo piano, ove non si producono situazioni di squilibrio tra le parti del contratto. Affermazione subito dopo riveduta (p. 87), laddove la stessa A. considera la possibilità di estendere anche all'acquirente dell'unità abitativa la normativa protezionistica prevista per il consumatore, soggetto quest'ultimo, vale la pena ribadirlo, istituzionalmente debole e vittima di (almeno) una asimmetria (informativa) che caratterizza questo settore del mercato. Da ultimo, in I. G. CABRERA, *La proteccion del inversor como consumidor en el contrato de condohotel*, in *La protección de los consumidores en tiempos de cambio. Ponencias y comunicaciones del XIII Congreso de la Asociación Sainz de Andino*, a cura di L. M. Miranda Serrano, J. Pagador Lopez, M. Pino Abad, Iustel, 2015, p. 414, si ritiene pacificamente l'acquirente un consumatore, ossia le persona fisica che acquista un immobile per fini estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.

Allo scopo di assicurare il rispetto di tali indicazioni, ruolo cruciale è rivestito dai testi contrattuali, predisposti unilateralmente dal promotore di una siffatta operazione commerciale, mediante i quali, già al momento dell'acquisto dell'immobile, il compratore si trova vincolato all'utilizzo del bene per un determinato periodo di tempo, annualmente ricorrente. Il rischio è fondamentalmente unico in tutte le ipotesi di godimento turnario di un alloggio: dallo squilibrio contrattuale possono sorgere situazioni di abuso da parte dell'operatore.

È lecito allora interrogarsi se la nuova definizione di "contratto di multiproprietà", contenuta nell'art. 69 cod. cons., la quale presenta volutamente una fattispecie legale coniugata nei minimi termini, si da allargare le proprie maglie e ricomprendere al suo interno il maggior numero di schemi contrattuali che realizzano l'operazione economica indicata, possa abbracciare anche il *condhotel*<sup>32</sup>. Tutto ciò tenendo ben presente che quest'ultimo rappresenta un "prodotto" turistico distinto, che non va assolutamente confuso con la multiproprietà tradizionalmente intesa, in quanto l'acquirente è proprietario esclusivo dell'immobile, ma il suo godimento viene ceduto (per la maggior parte dell'anno) al gestore alberghiero; nell'altro caso, invece, è la situazione giuridica soggettiva, che nasce già dal primo momento per un tempo limitato e predefinito<sup>33</sup>.

Anzitutto, quanto alla durata del diritto trasferito al compratore, il fatto che nel condominio alberghiero il godimento abbia le caratteristiche di realtà e sia, di conseguenza, destinato a durare in perpetuo, non pone particolari perplessità ai fini dell'art. 69 cod. cons.; semmai la norma assume un ruolo particolare per quanto riguarda il godimento turnario privo dei caratteri di realtà e perciò inquadrabile all'interno dei rapporti eminentemente obbligatori.

Essenziale è invece il "fattore tempo", dato che l'acquirente dell'abitazione in *condhotel*, già al momento della conclusione del contratto, stabilisce di limitare il godimento dell'immobile per un certo intervallo di giorni all'anno (ancorché non calendarizzati). Anzi, nella maggior parte dei casi, la prerogativa spettante

---

<sup>32</sup> Per P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno*, in *Turismo residencial. Aspectos economicos y juridicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 331, la formula del *condhotel* potrebbe essere utilizzata per eludere la *Ley de derechos de provechamiento por turnos*, nonché la normativa protezionistica in materia di consumatori.

<sup>33</sup> P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel*, cit., p. 330.

all'albergatore quanto alla disponibilità dell'alloggio nei periodi di non utilizzo è, di fatto, unilateralmente imposta in occasione della stipulazione del contratto: contemporaneamente al trasferimento dell'unità immobiliare, sorge pure un diritto di godimento sulla medesima in capo al gestore alberghiero, a fronte del riconoscimento di un corrispettivo annuale, fisso o variabile che sia. Logicamente, si può dedurre che la preventiva determinazione del numero di notti nelle quali l'abitazione può essere liberamente occupata da parte dell'acquirente non fa altro che accorciare le distanze tra condominio alberghiero e multiproprietà<sup>34</sup>.

Non desta problemi, in ordine all'inclusione del *condhotel* nella disciplina consumeristica, nemmeno la parte finale della nozione di "multiproprietà" enunciata dall'art. 69 cod. cons., ossia il generico riferimento ad un «alloggio per il pernottamento per più di un periodo di occupazione». Si ritiene, verosimilmente, che questo vada inteso in riferimento al diritto attribuito al singolo di occupare un alloggio per un periodo di tempo, non predeterminato legislativamente, ripetuto ciclicamente, per almeno due anni totali. Anche se il testo non eccelle sicuramente per intellegibilità, può osservarsi che l'espressione «più di un periodo di occupazione» deve essere letta assieme alla locuzione «durata superiore a un anno», cosicché il diritto di "godimento dell'alloggio per la notte" non fa altro che assumere il significato di "turno"<sup>35</sup>. A differenza della

---

<sup>34</sup> L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel' nel decreto "Sblocca Italia": scenario attuale e prospettive*, reperibile all'indirizzo <https://iris.univr.it/retrieve/handle/11562/934752/29726/NCTM%20-%20Condhotel.pdf>, p. 4. Già P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel*, cit., p. 330, giungeva, tenendo conto dell'identità di *ratio* di fruire di un alloggio per finalità di svago (nell'un caso con il beneficio di un ritorno economico), a sostenere l'estensione della normativa spagnola sull'*aprovechamiento por tiempo* (Ley n. 42/1998) anche al *condhotel*. La tesi prospettata trova poi conferma nel successivo scritto dell'A., Id., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la proteccion de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turistico, adquisicion de productos vacacionales de larga duracion, de reventa e intercambio*, 2009, reperibile all'indirizzo [http://www.indret.com/pdf/685\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/685_es.pdf), p. 14.

<sup>35</sup> Cfr. A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, cit., p. 566, per la quale il consumatore deve acquistare il diritto di pernottare almeno due notti, non consecutive, nell'arco di un anno; v. anche V. BUSI, *La multiproprietà*, cit., p. 918, ove pare sufficiente un contratto di almeno un anno, il quale preveda almeno due periodi di occupazione di qualsivoglia durata, anche di una sola notte ciascuno. È bene notare la scarsa cura adoperata dal legislatore nazionale nella formulazione dell'art. 69 cod. cons., il quale si è semplicemente limitato a recepire la versione francese della Direttiva che, al pari di quella italiana, fa riferimento al contratto della durata superiore ad un anno per il quale «*un consommateur acquiert, à titre onéreux, le droit d'utiliser un ou plusieurs hébergements pour la nuit pour plus d'un séjour*». Tuttavia, la formula tradotta della corrispondente versione inglese della Direttiva 2008/122/CE parla di «*a contract*

formulazione precedente dell'art. 69 cod. cons., secondo la quale il contratto doveva avere una durata minima di tre anni e prevedere almeno tre periodi di godimento di non meno una settimana ciascuno, la nuova dizione semplicemente non predetermina in assoluto la durata del soggiorno, il quale potrebbe essere anche solo di una notte, sempreché sia annuale e ricorrente.

Il ripetersi con cadenza almeno ultrannuale del godimento temporalmente limitato, pertanto, non può essere espunto senza snaturare la *ratio* sottesa alla enucleazione dell'ambito di applicazione della disciplina prevista dal Codice del consumo. Appare evidente che il lemma "multiproprietà" viene utilizzato in senso ampio ed atecnico, per indicare, a vario titolo, tutte le forme di godimento turnario dei beni destinati a fungere da ricovero per la notte<sup>36</sup>. Ciò non fa altro che confermare la tendenza espansiva dei meccanismi di tutela di impronta consumeristica specificamente dedicati<sup>37</sup>. E la formula sopra descritta del *condhotel* non può certamente ritenersi esclusa.

Sotto il profilo soggettivo, si pongono alcuni problemi relativamente al solo acquirente-consumatore, dal momento che l'imprenditore turistico o meglio il gestore alberghiero non può che rivestire la qualità di professionista, ricalcando alla lettera la definizione di "operatore" sancita nel Codice del consumo.

Secondo taluno, valorizzando lo scopo concreto perseguito dall'acquirente, ovvero quello di comprare un'abitazione da cedere – seppur con riserva di utilizzo in un certo periodo dell'anno – a un gestore alberghiero per ottenere, indirettamente, dei rendimenti economici, verrebbe, di fatto, esclusa l'associazione con la figura del multiproprietario, qualificabile oggi alla stregua di un consumatore<sup>38</sup>. La tesi in esame

---

*of a duration of more than one year under which a consumer, for consideration, acquires the right to use one or more overnight accommodation for more than one period of occupation».* Deve perciò concludersi, analizzando il testo inglese, che il "pernottamento" (trad. di *overnight*) vada riferito non al periodo di occupazione, bensì verosimilmente all'alloggio: il senso è allora quello di "turno", periodo non quantificato con precisione, comprendente almeno una notte all'anno come minimo nell'arco temporale di due anni. Sul punto, G. TASSONI, *La comunione*, cit., p. 159; ancora, C. ALVISI, *Il diritto del turismo del mercato turistico*, Torino, 2015, p. 88.

<sup>36</sup> A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, cit., p. 553.

<sup>37</sup> Che la multiproprietà non esaurisca tutte le possibili formule gestionali relative ai beni con destinazione turistico-ricettiva è sottolineato anche da C. ALVISI, *Gli assetti proprietari delle strutture turistico ricettive: aspetti vecchi e nuovi*, in *Dir. tur.*, 2004, p. 21.

<sup>38</sup> Cfr. I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 91. In realtà, nel successivo scritto Id., *La proteccion del inversor*, cit., p. 414, sembra mutare opinione, qualificando l'acquirente di un'abitazione in regime di *condhotel* alla stregua di un normale consumatore, tenuto conto dell'interesse non

non può che essere subito scartata, una volta appurato come la maggiore preoccupazione di una prospettazione siffatta è quella di rifuggire dall'utilizzazione a fini residenziali dell'abitazione acquistata, in modo da non porsi in contrasto con l'unitarietà dell'esercizio alberghiero operato all'interno del compendio immobiliare<sup>39</sup>.

Al di là di quanto già evidenziato in relazione alla chiara previsione legislativa contenuta nell'art. 31, D.L. n. 133/2014, per quanto concerne il mutamento della destinazione d'uso da turistico-ricettiva in residenziale per la singola abitazione, deve essere data la giusta importanza allo strumento contrattuale, l'unico che permette, attraverso la minuziosa predisposizione delle clausole, la nascita e il concreto funzionamento dell'operazione commerciale denominata *condhotel*, principalmente in vista della prosecuzione dell'attività d'impresa turistica. Anzi, proprio per la ragione appena menzionata, il testo regolamentare non può che essere unilateralmente redatto dal gestore alberghiero e imposto via via ai singoli acquirenti delle distinte unità immobiliari.

Ulteriori perplessità circa la qualificazione dell'acquirente alla stregua di un consumatore vanno, ancora, scartate, nonostante il proposito duplice che spinge il privato a disporre di un'unità immobiliare ubicata in un *condhotel*. In particolare, si tratta di acquistare un'abitazione per utilizzarla direttamente, per uso personale o familiare, nel periodo di ferie o di vacanza, ma allo stesso tempo, già al momento della compera, la medesima unità immobiliare viene concessa in godimento al gestore alberghiero, al fine di ricevere un certo lucro, attraverso l'offerta a terzi ospiti. Tuttavia, per un verso, anche qualora si volesse associare l'acquirente in regime di *condhotel* all'investitore, quest'ultimo non sarebbe di certo fornito delle conoscenze tali da

---

professionale perseguito al momento della stipula del contratto. Specificamente, l'A. giunge (p. 417, nota 21) ad estendere l'applicazione della disciplina di derivazione europea sulla multiproprietà anche al *condhotel*.

<sup>39</sup> Come ha cura di sottolineare la stessa I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 91, in Spagna, alla luce delle normative delle Comunità Autonome, è necessario attenersi al principio di unitaria gestione dell'attività ricettiva all'interno del complesso, da parte dell'impresa alberghiera e non dai singoli proprietari delle distinte unità abitative, come anche è vietato l'utilizzo a fini residenziali di una struttura turistica. La tesi suesposta – non senza palesi contraddizioni, come quando parla di acquirente in termini di consumatore, ma finendo per porlo sul medesimo piano del venditore-professionista – cerca semplicemente di evitare le conseguenze negative per lo sviluppo del fenomeno, stretto tra l'incudine e il martello dell'utilizzo necessariamente ricettivo della struttura e l'organizzazione del complesso che, per esigenze di tutela dei terzi, deve necessariamente affidata ad un unico soggetto.

operare nel senso di massimizzare i guadagni; sull'altro versante, si sta facendo riferimento a soggetti che acquistano un immobile con un profilo altamente conservativo, dal momento che intendono più che altro assicurarsi la disponibilità di un alloggio in località assiduamente frequentate a costi inferiori ad una normale seconda casa, con la possibilità, ulteriore, di ottenere un certo abbattimento delle spese<sup>40</sup>.

In ogni caso, il maggior vincolo reale rispetto alla formula multiproprietaria, compresa l'eventuale rendita derivante dall'altrui gestione, non deve far perdere di vista lo scopo obiettivo dell'atto, che rimane pur sempre quello di godere di un immobile nel tempo libero, con un possibile, aleatorio e comunque meramente eventuale rendimento economico, nei periodi di non utilizzo. Quello che manca, in fondo, è la partecipazione dell'acquirente all'attività lucrativa in senso proprio, portata avanti dall'impresa turistica<sup>41</sup>.

Concludendo, la soluzione volta ad includere anche gli acquirenti di immobili in regime di *condhotel* nell'alveo della disciplina consumeristica dettata per la tutela del multiproprietario non solo appare pienamente rispondente all'intero impianto della Direttiva 2008/122/CE, ma persegue anche la logica europea di una prospettiva sempre

---

<sup>40</sup> Cfr. da ultimo I. G. CABRERA, *La proteccion del inversor*, cit., p. 415, per la quale si tratterebbe sempre di un "consumidor", sia quando l'acquirente assume la veste di "usuario" o "inversor". Non mancano di osservare L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel'*, cit., p. 8, come solamente l'analisi della causa concreta del negozio è in grado di sciogliere ogni dubbio relativo alla presenza di un contratto di trasferimento piuttosto che di investimento vero e proprio. Tuttavia, la paventata estensione della disciplina in materia di intermediazione finanziaria andrebbe esclusa, considerata, da un lato, l'inesistenza di un valore mobiliare e, dall'altro lato, lo schema dell'operazione, il quale fa propendere per la prevalenza dello scopo di godimento piuttosto che quello meramente reddituale sotteso all'acquisto della stanza d'albergo.

<sup>41</sup> Pare opportuno ricordare come, sotto il profilo lessicale, il termine «investimento» secondo il quale non deve essere pubblicizzata la multiproprietà, individuato all'art. 70, co. 3°, cod. cons., può verosimilmente riferirsi all'impiego di denaro in attività potenzialmente capaci di restituire benefici nel corso del tempo, siano le stesse collegate a beni immobili ovvero a strumenti finanziari. Anzi, nella multiproprietà l'ingente pagamento iniziale effettuato dal consumatore è rivolto al futuro, dato che solamente col passare del tempo potrà godere dei benefici correlati all'utilizzazione dell'alloggio. Il beneficio atteso, infatti, è in qualche modo condizionato dalla gestione che terzi soggetti, segnatamente la società di gestione, fanno del complesso meccanismo del quale il diritto ne rappresenta una parte (ad esempio, gestione dei turni, manutenzione della struttura, organizzazione dei servizi disponibili nella struttura, etc.). In questo senso, il divieto di pubblicizzare l'acquisto di una multiproprietà come investimento vuole evitare ogni tipo di suggestioni al riguardo, considerata l'elevata incertezza del fiorire dell'operazione contrattuale, legata a profili ben diversi dall'aleatorietà: così M. LASCIANFARI, *Sub Art. 70*, in *Codice del consumo*, a cura di V. Cuffaro, 4ª ed., Milano, 2015, p. 628.



più ampia, orientata alla *consumer protection*, seppur di concerto al perseguimento di determinate *policies* di regolazione del mercato.

### 3. Il ruolo fondamentale della trasparenza: a) pubblicità e informazioni precontrattuali

Nella disciplina consumeristica specificamente dettata per il multigodimento turnario si rinvencono solamente talune norme che governano il regolamento contrattuale, dalla formazione sino alla sua esecuzione, soffermandosi, in particolare, sul momento della conclusione. La tutela accordata al titolare di un diritto di godimento periodico ruota, infatti, attorno ad alcuni punti fondamentali: l'informazione sugli elementi essenziali del contratto e le modalità di trasmissione di tali indicazioni, già al momento della pubblicizzazione dell'offerta; la previsione della forma scritta e di taluni aspetti contenutistici del contratto, nell'ottica di una maggiore conoscenza; la concessione di un periodo per l'esercizio del recesso unilaterale, in modo tale da permettere all'acquirente una maggiore ponderazione dell'affare concluso e, da ultimo, l'inderogabilità (*in peius*) del regime introdotto<sup>42</sup>.

È evidente come il *trait d'union* sia riscontrabile nella trasparenza della contrattazione e nel suo veicolo informativo, vero e proprio punto di riequilibrio della sostanziale disparità della forza contrattuale.

Cominciando con l'analisi testuale, l'art. 71 cod. cons. impone all'operatore professionale di fornire, in modo chiaro e comprensibile e in un tempo utile prima che il consumatore sia vincolato da un contratto o un'offerta, tutta una serie di indicazioni accurate e sufficienti relative all'operazione da compiersi: si parla, in proposito, di informazioni precontrattuali o, più in generale, di informazioni a carattere preventivo

---

<sup>42</sup> La disciplina di matrice europea non è andata esente da critiche. L'eccesso di tutela che si riscontra nella fase precontrattuale, dopotutto, è del tutto assente poi nel momento in cui l'acquirente diventa multiproprietario: V. ZENO ZENCOVICH, *Nel nuovo regime della multiproprietà una tutela debole per il consumatore*, in *Guida al dir.*, 1998, n. 47, p. 10. Ancora, per R. EGIDI, *La tutela del consumatore*, cit., p. 318, manca una disciplina puntuale e rigorosa in grado di offrire una tutela efficace in caso di inadempimento dell'operatore per quanto riguarda i servizi correlati alla multiproprietà.

e/o pubblicitario<sup>43</sup>. Degno di nota il fatto che tali indicazioni sono trasmesse a mezzo di alcuni “formulari”<sup>44</sup> – allegati alla Direttiva 2008/122/UE e, in seguito al recepimento della medesima, inseriti nel Codice del consumo<sup>45</sup> – in modo totalmente gratuito e su carta o altro supporto durevole, facilmente accessibile al consumatore, in lingua italiana e nella lingua del Paese di residenza dell’acquirente o, a sua scelta, del Paese di cittadinanza, sempreché si tratti di una delle lingue ufficiali dell’Unione europea<sup>46</sup>.

Gli obblighi dei quali si è appena discorso sono rafforzati, inoltre, dalla previsione secondo la quale qualsiasi messaggio di pubblicità commerciale relativo al godimento turnario deve contenere il riferimento alla possibilità di ricevere le informazioni precontrattuali e l’indicazione delle modalità di come ottenerle (art. 70, co. 2°, cod. cons.)<sup>47</sup>.

D’altro canto, se la pubblicità è certamente idonea a garantire l’accesso all’informazione da parte del consumatore, viceversa, nel caso in cui sia particolarmente persuasiva, la stessa rischia di sottrarsi alle regole della libera concorrenza, assicurando slealmente all’imprenditore la clientela. Per queste ragioni, se la multiproprietà viene offerta al consumatore in persona, nell’ambito di una promozione o di un’iniziativa di vendita, l’operatore professionale indica chiaramente nell’invito lo scopo commerciale e la natura dell’evento, nonché è tenuto a rendere disponibili, in qualunque momento

---

<sup>43</sup> N. ZORZI GALGANO, *Il recesso di protezione del consumatore nella nuova disciplina del turismo e della multiproprietà*, in *Contr. e impr.*, 2011, p. 1241. La determinazione analitica della forma e del contenuto degli obblighi informativi è tipica delle direttive di “seconda generazione”: v. R. ALESSI, *Gli obblighi di informazione tra regole di protezione del consumatore e diritto contrattuale europeo uniforme e opzionale*, in *Eur. dir. priv.*, 2013, p. 312.

<sup>44</sup> In precedenza denominati, forse più correttamente, documenti informativi.

<sup>45</sup> Allegati II-bis – *Il-quinquies*.

<sup>46</sup> La previsione del formulario *standard* è una delle innovazioni più importanti previste dalla nuova normativa, la quale andrebbe salutata con favore anche da parte degli stessi venditori, giacché una volta compilato e consegnato, saranno agevolati nella prova di aver tenuto, in fase precontrattuale, un comportamento corretto: in questo senso, V. BUSI, *La multiproprietà*, cit., p. 924. Critico avverso la scelta di utilizzare la tecnica, ormai in disuso, del contratto-tipo, V. CUFFARO, *Un codice “consumato”*, cit., p. 1193.

<sup>47</sup> Stando a N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1345, la fase precedente al perfezionamento dell’accordo potrebbe essere suddivisa in due principali momenti: la fase pubblicitaria, ove il consumatore viene in contatto con l’operatore, il quale illustra l’iniziativa economica di cui si fa portatore e una successiva fase delle trattative – ancorché non necessariamente sotto il profilo cronologico – ove avviene la consegna del formulario informativo. Tuttavia, come correttamente osserva G. TASSONI, *La comunione*, cit., p. 152, tale distinzione, nella pratica, può essere davvero difficile da cogliere, considerato il fatto che molto spesso è lo stesso formulario informativo ad assumere una valenza pubblicitaria, come anche il ricorso stesso all’espressione “multiproprietà”.

durante l'evento, tutte le informazioni precontrattuali richieste (art. 70, co. 1°, cod. cons.). Con tale previsione, si vuole evitare che il soggetto potenzialmente interessato all'acquisto sia invitato a trascorrere un soggiorno gratuito o a basso costo nel luogo ove l'immobile è situato, per convincerlo, una volta sul posto, all'acquisto, senza essere stato previamente avvertito della vera ragione dell'iniziativa<sup>48</sup>.

Di particolare rilevanza è poi l'ultimo comma dell'art. 70 cod. cons., laddove, sempre al fine di evitare pubblicità ingannevoli e, pertanto, pratiche commerciali scorrette, si stabilisce che «una multiproprietà o un prodotto per le vacanze di lungo termine non sono commercializzati o venduti come investimenti»<sup>49</sup>.

Esaminando il contenuto dei formulari informativi, va immediatamente sottolineata la loro suddivisione in tre parti<sup>50</sup>. La prima è dedicata all'identificazione dell'operatore o degli operatori che saranno parte del contratto, alla descrizione dell'alloggio e dei servizi ad esso accessori, all'indicazione della natura e del contenuto del diritto acquistato, nonché delle modalità di esercizio del medesimo, eventualmente anche con la cooperazione del gestore. A ciò va aggiunta l'individuazione del periodo di godimento dell'alloggio, dell'eventuale durata del diritto e della data a partire dalla quale gli alloggi saranno disponibili (specialmente se in corso di costruzione). Naturalmente, vanno indicati il prezzo, i costi dei servizi accessori e le spese relative alla conservazione del bene. Infine, viene effettuata una descrizione delle strutture e una sintesi dei servizi delle quali potrà far uso l'acquirente, compresa la possibilità di aderire ad un sistema di scambio.

La seconda parte del formulario è dedicata alle informazioni generali, anche se, a discapito della terminologia utilizzata, fornisce indicazioni relative alla legge applicabile

---

<sup>48</sup> In questo senso, C. ALVISI, *Il diritto del turismo*, cit., p. 90. Osserva però R. GIAMPETRAGLIA, *Il diritto di recesso nel Codice del consumo*, in *Not.*, 2007, p. 80, nota 7, che il termine previsto per il recesso è in ogni caso troppo breve, considerato che i consumatori, i quali hanno sottoscritto il contratto nel luogo di villeggiatura, non rientrano dalla vacanza prima che siano trascorsi i suddetti giorni e comunque non hanno il tempo di interpellare un legale o un'associazione dei consumatori.

<sup>49</sup> Nel settore turistico, uno degli argomenti maggiormente utilizzati dal professionista per invogliare all'acquisto risiede nella decantazione della convenienza economica dell'affare, avente ad oggetto un diritto destinato ad accrescere il proprio valore nel tempo e alienabile in futuro con cospicue possibilità di lucro: così A. CILLEPI, *La multiproprietà*, in *Diritti e tutele del consumatore*, a cura di G. Recinto, L. Mezzasoma, S. Cherti, Napoli, 2014, p. 335.

<sup>50</sup> In ogni caso, le informazioni precontrattuali possono essere estese anche ad altri punti, nell'ambito della trattativa, in virtù del canone generale di cui all'art. 1337 cod. civ.

al contratto e, soprattutto, in merito al diritto di recesso, al divieto generale di versare acconti o altro onere finanziario in pendenza del termine per sciogliersi unilateralmente dal vincolo negoziale<sup>51</sup>.

La terza ed ultima parte è dedicata invece alle eventuali informazioni supplementari, che risentono delle peculiarità del regolamento negoziale di volta in volta elaborato. In particolare, riguardano ulteriori elementi idonei a descrivere meglio i diritti acquisiti, in merito all'esercizio degli stessi, come pure i beni e i servizi accessori all'alloggio<sup>52</sup>. Ulteriori informazioni, espressamente contemplate, fanno riferimento all'analitica indicazione dei costi (specie le spese fiscali e di amministrazione del complesso) che il consumatore sarà tenuto a pagare anche in epoca successiva alla sottoscrizione del contratto, del relativo metodo di calcolo e di ripartizione. Ancora, devono essere contemplate le opportunità di partecipare e influire sulle decisioni che riguardano, complessivamente, l'amministrazione, ordinaria e straordinaria, del complesso residenziale. Va, infine, riportata la possibilità di recedere dai contratti accessori, oltre alle conseguenze del scioglimento contrattuale.

Nel caso in cui l'operatore non osservi quanto previsto in tema di obblighi informativi ovvero non consegni al consumatore il formulario debitamente compilato, per un verso, è stabilito espressamente il prolungamento del periodo di tempo utile per esercitare il

---

<sup>51</sup> Le clausole appena ricordate devono essere, all'atto di conclusione del contratto, sottoscritte separatamente dal consumatore: in argomento, P. F. GIUGGIOLI, *La multiproprietà*, in *I contratti del consumatore*, a cura di G. Alpa, Milano, 2015, p. 1314, secondo cui si ripropone, per certi versi, lo schema previsto dall'art. 1341 cod. civ. sulle condizioni generali di contratto. Tuttavia, come osserva N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1253, la mancata sottoscrizione non può determinare l'inefficacia (art. 1341, co. 2°, cod. civ.) o l'invalidità (art. 36 cod. cons.) di siffatte clausole, perché si risolverebbe in un danno in capo al consumatore: la finalità quindi è sempre quella di garantire all'acquirente una conoscenza effettiva dei diritti a lui spettanti. Per S. PAGLIANTINI, *Il neoformalismo contrattuale dopo i d.lgs. n. 141/10, 79/11 e la dir. 2011/83/UE: una nozione (già) vielle renouvelée*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2012, p. 351 e A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 547, la sanzione ricavabile da una lettura sistematica della normativa in esame è quella dell'allungamento del periodo (fino ad un anno e quattordici giorni) per recedere dal contratto. Da ultimo, si osservi come l'evidenza grafica delle clausole relative al recesso è oggi sottolineata anche negli artt. 50 e 51 cod. cons. relativi ai contratti conclusi a distanza e negoziati fuori dai locali commerciali.

<sup>52</sup> Ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili ancora in costruzione, il formulario prescrive all'operatore di indicare lo stato e l'avanzamento dei lavori, la stima ed il termine atteso per il completamento, l'indicazione della licenza edilizia e dell'autorità competente al rilascio; ancora, è necessario fornire le informazioni concernenti le modalità di escussione delle garanzie fideiussorie previste per il completamento dei lavori, nonché il rimborso di ogni somma già pagata dall'acquirente nell'ipotesi in cui l'alloggio non venga completato.

diritto di recesso; sull'altro versante, è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria ai danni del professionista. Tuttavia, è bene ricordare che la disciplina speciale si aggiunge e non sostituisce le altre norme previste in materia di consumatori, nonché il diritto comune dei contratti, laddove risultano applicabili<sup>53</sup>.

In generale, per quanto attiene alla disciplina ora richiamata, si segnalano l'espresso riferimento alla comprensibilità e alla chiarezza dell'informazione dovuta dall'operatore, nonché l'individuazione del momento temporale entro il quale devono essere adempiuti i suddetti obblighi, ossia con un certo anticipo rispetto alla conclusione del contratto, in modo da permettere una conoscenza piena, completa ed effettiva del costituendo negozio<sup>54</sup>. Più precisamente, il principio fondamentale della trasparenza rappresenta il fondamento di molte regole di dettaglio, nelle quali sono trasfuse,

---

<sup>53</sup> Lo stabilisce espressamente l'art. 81-*bis* cod. cons., sul quale *infra*. Qualora le reticenze o le informazioni inesatte siano tali da condizionare la libera formazione della volontà individuale, possono invocarsi le impugnative negoziali (nullità, annullabilità per dolo o errore e, per alcuni, anche la risoluzione del contratto per inadempimento); inoltre, l'erronea indicazione degli elementi previsti dalla legge determinerebbe la responsabilità dell'operatore, di natura precontrattuale: sul punto, S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 517. In generale, sulla distinzione tra regole di condotta e regole di validità, v. G. VETTORI, *Le asimmetrie informative tra regole di validità e regole di responsabilità*, in *Riv. dir. priv.*, 2003, p. 241 ss. e, *amplius*, G. D'AMICO, «Regole di validità» e principio di correttezza nella formazione del contratto, Napoli, 1996. Da non dimenticare che l'omissione o l'occultamento, parziale o totale, delle informazioni precontrattuali da parte dell'operatore rappresenta un'omissione ingannevole, sanzionata dall'art. 22, co. 5°, cod. cons. In argomento, G. VISCONTI, *La tutela dell'acquirente: tipologie di contratti, informazioni precontrattuali e requisiti del contratto*, in *Imm. e propr.*, 2017, p. 39.

<sup>54</sup> È tuttora vivo il dibattito, sorto in relazione alla previgente normativa, circa il momento temporale nel quale deve essere consegnato il formulario, se a trattativa già avviata (U. MORELLO, *Diritti di godimento*, cit., p. 63) ovvero già al primo, iniziale incontro tra l'operatore e il consumatore (A. MUNARI, *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà*, Padova, 1999, p. 61). Per M. LASCIANFARI, *Sub Art. 71*, in *Codice del consumo*, cit., p. 633, la trattativa dovrebbe seguire alla consegna del formulario: un riferimento testuale lo si ricaverebbe dagli stessi formulari informativi, ove è prescritto che il supporto durevole debba indicare le modalità affinché il consumatore possa ottenere informazioni supplementari. *Contra* R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*, cit., p. 264, nota 32, ove si esclude che l'operatore debba fornire al consumatore le informazioni precontrattuali già al primo contatto, perché l'art. 70, co. 2°, cod. cons. parla di possibilità di ottenere le predette informazioni. Sembra comunque preferibile la tesi di A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 530, secondo la quale l'attuale formulazione vuole evitare il rischio di una sottoscrizione del contratto immediatamente dopo la consegna del formulario. Pare utile, in fondo, il confronto con le recentemente novellate disposizioni degli artt. 48 e 49 cod. cons., relative agli obblighi informativi dei contratti conclusi distanza o negoziati fuori dai locali commerciali ovvero non rientranti in tali categorie (ancorché nell'ambito di applicazione del Capo I, Sezione I-IV), ove ci si limita a richiedere che le prescritte informazioni siano fornite «prima che il consumatore sia vincolato dal contratto», senza alcuna ulteriore precisazione.

tradotte e specificate le indicazioni generali di informazione e correttezza: tra informazione e trasparenza sussiste, dopotutto, un rapporto di mezzo a fine <sup>55</sup>.

A differenza della disciplina del Codice civile in materia di condizioni generali di contratto (artt. 1341-1342 cod. civ.), nella legislazione di marca europea si intravede un passaggio dalla conoscibilità alla conoscenza effettiva del regolamento negoziale degli interessi: non è più onere del consumatore chiedere le informazioni, bensì è obbligo del professionista fornirle<sup>56</sup>. Attraverso i suesposti obblighi si intende eliminare, già prima del perfezionamento dell'accordo, il divario informativo strutturalmente esistente tra le parti quanto alla conoscenza dell'affare da compiere. Il paradigma del contratto del consumatore, infatti, si contraddistingue proprio per l'esistenza di uno squilibrio del potere contrattuale tra le parti, frutto e risultato di una conclamata, nonché fisiologica asimmetria, dato che il professionista è detentore di talune informazioni che gli consentono di predeterminare costi e rischi dell'operazione economica, a discapito della controparte<sup>57</sup>. In altri termini, si tratta di ricevere un'adeguata, completa e corretta conoscenza dello stipulando contratto, la quale permetta al consumatore di compiere delle valutazioni, a priori, delle condizioni e, di conseguenza, dei vantaggi economici, della convenienza e dell'opportunità del negozio. Di questa strategia, se il consumatore è soggetto attivo del mercato, vocato a sollecitare *ex ante* comportamenti concorrenziali, le formalità prescritte in ordine alle informazioni precontrattuali costituiscono uno strumento importante, dal momento che provvedono ad una procedimentalizzazione dell'attività negoziale dell'impresa<sup>58</sup>.

Le predette osservazioni valgono, a maggior ragione, all'interno del mercato immobiliare turistico, per la presenza di una vasta gamma di proposte commerciali, contraddistinte da un'indubbia attrattività, ma anche da una certa complessità giuridica, sia per la difficoltà di comprendere esattamente la caratterizzazione del diritto trasferito, sia sotto il profilo delle formulazioni delle clausole adottate, specie per quanto attiene la fruizione dei servizi e l'organizzazione della vita nel complesso<sup>59</sup>.

---

<sup>55</sup> R. SENIGAGLIA, *Accesso alle informazioni*, cit., p. 113.

<sup>56</sup> L. ROSSI CARLEO, *Il diritto all'informazione: dalla conoscibilità al documento informativo*, in *Riv. dir. priv.*, 2004, p. 360 ss.

<sup>57</sup> S. MAZZAMUTO, *Il contratto: verso una nuova sistematica?*, in *Eur. dir. priv.*, 2016, p. 607.

<sup>58</sup> S. PAGLIANTINI, *Il neoformalismo contrattuale*, cit., p. 342 ss..

<sup>59</sup> A. CILLEPI, *La multiproprietà*, cit., p. 333.

Tutto ciò premesso, si comprende perché le informazioni rese antecedentemente alla conclusione dell'accordo entrano a far parte del contenuto del contratto, costituendone parte integrante e sostanziale (art. 72, co. 4°, cod. cons.)<sup>60</sup>. Attraverso l'ingresso nel contratto di quanto già fornito al consumatore, si vuole eliminare ogni possibile "effetto sorpresa", nonché garantire l'affidamento dell'acquirente rispetto a quanto egli avesse avuto modo di conoscere nell'ambito delle trattative<sup>61</sup>. Più precisamente, la stretta inter-connezione tra formulario e contratto valorizza l'importanza di evitare ogni possibile incertezza circa l'eventualità, ammessa ma non concessa, di un'informazione ambigua, nebulosa e frettolosa, fornita immediatamente prima della conclusione del negozio, o ancora la presenza di un testo contrattuale il quale non contempla tutti i dati precedentemente forniti<sup>62</sup>.

Nondimeno, attraverso lo strumento dell'integrazione *ex lege* del contenuto negoziale, considerate le minuziose indicazioni prestabilite all'interno dei formulari, si realizza una standardizzazione o meglio una omogeneizzazione forzata degli schemi adottati nella prassi, in modo tale da evitare facili e possibili elusioni al rispetto delle regole protettive a favore degli acquirenti-consumatori<sup>63</sup>. Ancorché il formulario informativo non sia ontologicamente rivolto ad assicurare la medesima completezza ed analiticità del contenuto negoziale, rappresenta comunque uno strumento innegabilmente funzionale al successivo testo contrattuale<sup>64</sup>.

---

<sup>60</sup> Regola analoga è prevista adesso nell'art. 49, co. 5°, cod. cons., in materia di contratti conclusi a distanza ovvero negoziati fuori dai locali commerciali.

<sup>61</sup> Sarebbe esclusa, peraltro, l'esigenza di una riproduzione testuale di quanto contenuto nel formulario informativo, non essendo necessario – almeno astrattamente – nemmeno un rinvio *per relationem* al suo contenuto: così A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 540. *Contra* P. F. GIUGGIOLI, *La multiproprietà*, cit., p. 1317, nota 82.

<sup>62</sup> V. BUSI, *La multiproprietà*, cit., p. 922.

<sup>63</sup> Perplexità in ordine all'automatica trasposizione delle informazioni precontrattuali nel contenuto del contratto potrebbero essere desunte da quanto si rinvia in S. PATTI, *Autonomia contrattuale*, cit., p. 642 ss., secondo cui le norme imperative che contemplano obblighi di informazione precontrattuale, le quali intendono proteggere la parte debole del rapporto incrementando la conoscenza di quanto vuole acquistare, andrebbero contrapposte alle norme imperative che impongono il contenuto del contratto, volte a garantire il miglior funzionamento del mercato: le prime, infatti, sono preferibili, in quanto evitano di incidere eccessivamente sulla libertà contrattuale, limitandola.

<sup>64</sup> Il problema sottolineato dalla dottrina è quello di apporre modificazioni rispetto a quanto individuato nella fase antecedente alla conclusione del contratto. È esplicitamente stabilita (art. 72, co. 4°, cod. cons.) la validità delle clausole contrattuali che derogano alle indicazioni ricevute, anche se più sfavorevoli al consumatore, ma solamente in caso di esplicito accordo delle parti; la deroga, inoltre, può essere unilateralmente prevista da parte del solo professionista, purché essa sia causata da circostanze

Assicurando una certa regolarità quanto alle informazioni rese prima della conclusione del contratto, nonché vincolando parzialmente il contenuto di quest'ultimo, è stata attribuita un'indubbia prerogativa a vantaggio del singolo acquirente-consumatore, dal momento che egli si vedrebbe senz'altro ridotto il *gap* cognitivo che lo caratterizza. Evitando di comprimere eccessivamente l'autonomia privata e limitandosi a pretendere la trasmissione di un complesso di indicazioni essenziali, sarebbero preservate, nel contempo, sia l'autonomia negoziale, che la concorrenza. Garantendo cioè l'accesso all'informazione e alla intellegibilità della stessa, verrebbe non a caso tutelata la libertà di scelta, il contratto di scambio negoziato e, in una prospettiva più ampia, l'efficienza e la competitività del mercato<sup>65</sup>.

Da ultimo, preme sottolineare come questa linea interpretativa trova conferma nello stesso D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13, che regola la formula del *condhotel*, dal momento che viene dato risalto – seppur con una disposizione che non brilla sicuramente per chiarezza, peraltro recante norme di natura strettamente contrattualistica inserite in un testo regolamentare – all'informazione contrattuale minima, ancorandola al contenuto necessario del contratto mediante il quale viene trasferita la proprietà dell'unità immobiliare ubicata all'interno della struttura ricettiva (vendita, permuta, donazione, etc.)<sup>66</sup>. Più precisamente, si fa riferimento (art. 6), per un verso, alla necessaria

---

eccezionali, imprevedibili ed estranee alla sfera di controllo dell'operatore, le quali non avrebbero potuto essere evitate nemmeno con la dovuta diligenza. Tali modifiche sono comunicate al consumatore prima della conclusione del contratto, per iscritto e ne deve altresì essere fatta un'espressa menzione nel testo contrattuale, richiamando l'attenzione anche visiva della modifica contrattuale. Tuttavia, non viene sancita la prevalenza delle informazioni precontrattuali rispetto ad eventuali clausole contrattuali o ancora l'inefficacia relativa di quest'ultime. Come osserva C. GRANELLI, "*Diritti dei consumatori*" e *tutela nella recente novella del Codice del consumo*, in *Contr.*, 2015, p. 62, non è chiaro se, nei casi dubbi di divergente disciplina negoziale, debbano prevalere sempre le informazioni precontrattuali ovvero solamente se più favorevoli al consumatore (per A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, cit., p. 583, tutte le informazioni precontrattuali sono immediatamente operative nell'ipotesi di mancata trasposizione delle stesse all'interno del contratto, mentre in caso di difformità prevale sempre quanto riportato all'interno del formulario informativo ed eventuali dubbi andranno risolti alla luce dell'art. 35, co. 2°, cod. cons.; diversamente S. PAGLIANTINI, *Il neoformalismo contrattuale*, cit., p. 343, per il quale le informazioni precontrattuali debbono prevalere sempre). Da ultimo, esclude una volontà tacita di rettificazione P. F. GIUGGIOLI, *La multiproprietà*, cit., p. 1315.

<sup>65</sup> Cfr. R. SENIGAGLIA, *Accesso alle informazioni*, cit., p. 107.

<sup>66</sup> La necessità di un documento informativo previo, con carattere vincolante anche in seguito alla stipula del contratto di *condhotel*, è sottolineata anche dalla (scarna) normativa delle Comunità Autonome in materia, laddove l'impresa alberghiera è tenuta rendere, tra le altre cose, alcune informazioni sul rischio derivante per gli acquirenti in relazione all'attività d'impresa. Tuttavia, come correttamente osserva I. G.



indicazione dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività ricettiva attraverso la formula del *condhotel* (rinvenibili nell'art. 4<sup>67</sup>); sull'altro versante, vengono elencate minuziosamente alcune prescrizioni, sintetizzabili nelle informazioni concernenti la descrizione dell'oggetto del contratto e della struttura ricettiva, beni e servizi comuni compresi, dei costi, delle spese e delle tasse, del fatto che l'unità abitativa, quando non utilizzata, sia affidata all'albergatore per l'offerta ai terzi mediante semplici contratti di ospitalità e, infine, della sorte dell'abitazione in caso di venir meno, a qualunque titolo, dell'esercizio imprenditoriale del gestore e dell'eventuale subentro del proprietario alberghiero.

#### *b) forma e contenuto del contratto*

La regola di trasparenza e, in particolare, il paradigma informativo in favore del consumatore può essere riassunto anche nella norma che prevede la redazione per iscritto del contratto, sotto pena di nullità (art. 72 cod. cons.)<sup>68</sup>. Ancora, viene richiesto

---

CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 82, i compratori delle distinte unità immobiliari non partecipano in alcun modo alla divisione degli utili ed alla compartecipazione delle perdite dell'impresa: in sostanza, non assumono in alcun modo la qualità di imprenditori.

<sup>67</sup> Per comodità espositiva, si riporta l'intero testo dell'articolo: «I *condhotel* rispondono alle seguenti condizioni di esercizio che devono svolgersi con modalità compatibili con la gestione unitaria della struttura in cui gli stessi sono ubicati: a) presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del presente decreto, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento, fermo restando il requisito di cui alla lettera c) del presente comma; b) rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere; c) presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del *condhotel*, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori; d) gestione unitaria e integrata dei servizi del *condhotel* e delle camere, delle *suites* e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, di cui all'articolo 5, per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del *condhotel*; e) esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle; f) rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».

<sup>68</sup> L'assimilazione tra «redazione per iscritto» e «forma scritta» del contratto non è del tutto pacifica in dottrina, come ritenuto da S. PAGLIANTINI, *Il neoformalismo contrattuale*, cit., p. 339 ss. Secondo l'A.,

– forse anche tautologicamente – che il contratto sia contenuto su carta ovvero altro supporto ugualmente durevole e che ne siano consegnate una o più copie all'acquirente<sup>69</sup>. Onde evitare che il consumatore non comprenda appieno l'assetto negoziale predisposto, al pari del formulario informativo, il regolamento negoziale deve essere redatto in lingua italiana e nella lingua del Paese di residenza o, a scelta dell'acquirente, del Paese di cittadinanza di quest'ultimo, sempreché si tratti di una delle lingue ufficiali dell'Unione europea<sup>70</sup>.

Il punto centrale è rappresentato dal fatto che il formalismo dell'atto e, conseguentemente, l'obbligo di consegna delle copie del documento, offrono all'acquirente una conoscibilità maggiore dei contenuti, dei diritti e degli obblighi discendenti dal vincolo contrattuale, sempre nell'ottica di una maggiore trasparenza della contrattazione intercorsa con l'operatore professionale. In tal senso, verrebbe assicurata al consumatore la possibilità di rileggere quanto sottoscritto e, eventualmente, di pentirsene, esercitando il recesso<sup>71</sup>.

D'altro canto, attraverso la previsione formale, la parte debole può effettuare un controllo diretto e immediato sulla corretta corrispondenza tra quanto promesso o pubblicizzato e quanto effettivamente contenuto nel testo contrattuale. In altri termini,

---

occorre distinguere i contratti che ricadono nell'alveo dell'art. 1350 cod. civ. (ad esempio la multiproprietà reale), per i quali la forma scritta è prevista a pena di nullità assoluta e insanabile per le clausole principali (mentre è sufficiente il formulario informativo per le clausole accessorie), tenendoli separati da tutti i restanti contratti (ad esempio, multiproprietà azionaria o alberghiera), ove è sufficiente la "redazione per iscritto" (*rectius*: il formulario informativo) anche per le clausole principali. Replica alla tesi suesposta A. FINESI, *La nuova disciplina*, cit., p. 536, nota 106, rilevando come non solo nessun elemento testuale fa propendere per la distinzione sopra ricordata, ma nemmeno la *ratio* dell'intero impianto di derivazione europeo, volto a creare una normativa uniforme. A conferma di ciò, si può ricordare come quando il legislatore abbia ritenuto di diversificare la disciplina, lo abbia fatto espressamente (ad esempio, artt. 75 e 76 cod. cons.).

<sup>69</sup> Secondo S. PAGLIANTINI, *Il neoformalismo contrattuale*, cit., p. 352, l'inosservanza di quest'ultima prescrizione provocherebbe un allungamento del periodo di recesso.

<sup>70</sup> Ancora, è fatto altresì obbligo al professionista di fornire al consumatore una traduzione conforme del contratto nella lingua dello Stato membro dell'Unione in cui l'immobile è situato, purché si tratti di una delle lingue ufficiali dell'Unione e, in ogni caso, se l'operatore svolge la propria attività commerciale sul territorio italiano, è fatto obbligo allo stesso di fornire al consumatore il contratto tradotto anche in lingua italiana. Stando a G. TASSONI, *La comunione*, cit., p. 181, la traduzione linguistica, nonché le previsioni contenutistiche (diversamente dalla mancata redazione del contratto in lingua italiana), non essendo attinenti alla forma del contratto, non vanno sanzionate con l'invalidità, dal momento che possono essere integrate anche successivamente. In caso di difformità dei testi contrattuali redatti nelle diverse lingue, prevale la versione più favorevole al consumatore, ai sensi dell'art. 35 cod. cons.

<sup>71</sup> V. BUSI, *La multiproprietà*, cit., p. 926.

il vincolo di forma assume la funzione di compensare, anche nella fase di perfezionamento dell'accordo, l'asimmetria informativa più volte tratteggiata per quanto concerne l'operazione commerciale in esame<sup>72</sup>. In una prospettiva sì delineata, i requisiti formali non possono certamente ritenersi limitativi dell'autonomia privata, ma risultano, al contrario, funzionali a garantire la sua regolare esplicazione<sup>73</sup>.

Ancorché nessun appiglio testuale conduca ad individuare le caratteristiche della forma di invalidità prevista per il mancato rispetto della prescrizione indicata, la sanzione finisce comunque per assumere i caratteri di una "nullità di protezione", la quale può essere fatta valere solo dal consumatore e non anche dal professionista, con la possibilità lasciata al giudice di rilevarla d'ufficio, ma solo a vantaggio del primo menzionato, in modo tale da non pregiudicare gli interessi di quest'ultimo<sup>74</sup>. Del resto, la protezione accordata alla parte più debole dell'accordo, nel disegno europeo, si realizza attraverso meccanismi che tendono ad assicurare il mantenimento del contratto piuttosto che la sua demolizione<sup>75</sup>. L'istituto della nullità prende così nuova linfa, a causa della stretta relazione intercorrente tra gli interessi individuali, particolari dei singoli contraenti, e quelli generali, per lo più attinenti alla regolarità dello specifico settore del mercato considerato<sup>76</sup>.

---

<sup>72</sup> Parla specificamente di «finalità informativa» del requisito di forma scritta C. ALVISI, *Il diritto del turismo*, cit., p. 92. Più in generale, quanto al diritto di ricevere notizie in relazione ad un contratto si veda G. DE NOVA, *Informazione e contratto: il regolamento contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1993, p. 705 ss. Pare opportuno ricordare come in R. EGIDI, *La tutela del consumatore*, cit., p. 321, si distingue una tutela prodromica per quanto riguarda gli obblighi informativi nella fase antecedente alla conclusione del contratto; una tutela concomitante, la quale lambisce la predisposizione del documento contrattuale e, infine, una tutela susseguente, concernente il recesso. Diversamente, E. CALICE, *Vendita di diritti di "godimento ripartito" di beni immobili: formalismo e tutela dell'acquirente*, Torino, 2006, p. 85, invece divide una tutela "prenegoziale", relativamente agli obblighi di informazione e all'obbligo di consegna del documento informativo da parte dell'operatore e una tutela "negoziale", per quanto attiene ai requisiti di forma e di contenuto del contratto.

<sup>73</sup> R. SENIGAGLIA, *Accesso alle informazioni*, cit., p. 96.

<sup>74</sup> Dato questo pacifico in dottrina: v. N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1248, nonché A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 740.

<sup>75</sup> Cfr. A. GENTILI, *Nullità annullabilità inefficacia (nella prospettiva del diritto europeo)*, in *Contr.*, 2003, p. 202, secondo il quale, nell'ottica mercantile, la tutela è preventiva e non repressiva, cosicché i rimedi sono per lo più conservativi.

<sup>76</sup> A. GENTILI, *La "nullità di protezione"*, in *Eur. dir. priv.*, 2011, p. 90. Sulla proliferazione di nuove figure di nullità ad opera del legislatore, si rimanda a M. MANTOVANI, *Le nullità e il contratto nullo*, in *Trattato del contratto*, diretto da V. Roppo, IV, *Rimedi*, 1, a cura di A. Gentili, Milano, 2006, p. 3 ss.; A. DI MAJO, *La nullità*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, *Il contratto in generale*, XIII, t. VII, a cura di A.

Sempre allo scopo di proteggere il consumatore, l'autonomia contrattuale è limitata non solo attraverso l'imposizione di vincoli formali, ma anche mediante la conformazione del contenuto dell'accordo<sup>77</sup>. Si è già ampiamente discusso in merito al richiamo operato agli elementi inseriti nel formulario informativo, laddove sono previste tutta una serie di indicazioni le quali andranno a formare il substrato minimo necessario della pattuizione (art. 72, co. 4°, cod. cons.). La linea-guida dell'informazione resa all'acquirente, infatti, non emerge solamente nella fase delle trattative, ma acquista un significato particolare anche con riferimento al contenuto del contratto, rappresentando un parametro di conformità cui fare riferimento per la corretta esecuzione del medesimo<sup>78</sup>.

Ad ogni modo, la mancata specificazione per iscritto di un elemento contenutistico, non colmata al momento della sottoscrizione del contratto, non ne importa la nullità, dal momento che la legge prevede qui altre, diverse ed esplicite sanzioni<sup>79</sup>. Solamente nel caso in cui l'incertezza si ripercuotesse sulla determinatezza o la determinabilità dell'oggetto del contratto, la lacunosità dell'indicazione sarebbe certamente sanzionata con la nullità (codicistica)<sup>80</sup>.

Ancora in riferimento al contenuto, l'accordo deve precisare l'identità e il luogo di residenza di ciascuna delle parti, oltre a data, luogo e firma di entrambe<sup>81</sup>.

---

Di Majo, G. B. Ferri, M. Franzoni, Torino, 2002; V. SCALISI, *Nullità e inefficacia nel sistema europeo dei contratti*, in *Eur. dir. priv.*, 2001, p. 489 ss.; G. PASSAGNOLI, *Nullità speciali*, Milano, 1995, *passim*.

<sup>77</sup> V. BUSI, *La multiproprietà*, cit., p. 925.

<sup>78</sup> L. ROSSI CARLEO, *Il contratto di multiproprietà nella prospettiva dell'atto notarile*, in *Not.*, 2001, p. 627.

<sup>79</sup> Semmai, si applicheranno le sanzioni amministrative di cui all'art. 81 cod. cons., nonché l'allungamento dei termini per l'esercizio del diritto di recesso: così C. ALVISI, *Il diritto del turismo*, cit., p. 92.

<sup>80</sup> Secondo A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 532, solo le omissioni di elementi accessori possono essere successivamente emendate con una consegna tardiva del formulario (art. 73, co. 4°, cod. cons.), non anche le lacune inerenti alle prestazioni principali dedotte nel contratto (alloggio, prezzo, natura e durata del diritto), cui consegue, inesorabilmente, la nullità assoluta e insanabile. Sottolinea R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*, 3ª ed., Torino, 2014, p. 267, che una tesi siffatta può essere condivisa limitatamente alle ipotesi in cui il turno di godimento non sia determinabile neppure con l'ausilio di fonti esterne al contratto. Diversamente, in giurisprudenza, propendono per la nullità nel caso dell'oggetto individuato *per relationem*, Trib. Trieste, 27.9.2007, in *Foro it.*, 2008, I, c. 1342; Trib. Verona, 6.2.2007, in [www.dirittoegiustizia.it](http://www.dirittoegiustizia.it). *Contra* Trib. Parma, 14.7.2003, in *Contr.*, 2004, p. 503.

<sup>81</sup> È opportuno sottolineare la superfluità di tali requisiti: sul punto, A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 542, secondo la quale la mancata indicazione dell'identità dell'acquirente, così come la mancata sottoscrizione sono causa di nullità del contratto, mentre il difetto di indicazione della data di conclusione del contratto determinano un allungamento del periodo per recedere. *Contra* A. GORGONI, *Tutela del consumatore nel contratto di multiproprietà e nullità*, in *Contratto e responsabilità. Il contratto dei*

Infine, il contratto deve “menzionare”, questa volta sotto comminatoria espressa di nullità, le fideiussioni bancarie o assicurative, l’una posta a garanzia dell’ultimazione dei lavori di costruzione dell’immobile, l’altra rivolta invece ad assicurare la corretta esecuzione del contratto (specie per i servizi accessori della struttura correlati alla migliore utilizzazione dell’alloggio<sup>82</sup>), qualora l’operatore non abbia la forma giuridica di società di capitali ovvero il capitale sociale versato sia inferiore a 5.500.000 euro e la società non abbia sede legale e sedi secondarie nel territorio italiano<sup>83</sup>. Da notare come, nonostante il venditore sia tenuto a fornire sia nella fase precontrattuale, sia al momento della conclusione del contratto, le informazioni relative alle fideiussioni che devono essere da lui prestate, la rilevanza assunta dalle garanzie predette investa poi la successiva fase di esecuzione del contratto<sup>84</sup>.

Comunque sia, l’idea impressa nella mente del legislatore europeo è quella che la forma scritta del contratto, come pure la predeterminazione analitica di alcuni suoi

---

*consumatori, dei turisti, dei clienti, degli investitori e delle imprese deboli. Oltre il consumatore*, a cura di G. Vettori, II, Milano, 2013, p. 1571, ove si ritiene inapplicabile il rimedio del recesso nel caso di mancata indicazione del luogo di residenza, perché non si saprebbe a chi indirizzare la comunicazione.

<sup>82</sup> G. DI ROSA, *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Milano, 2002, p. 257, secondo il quale la garanzia non va limitata alla mera disponibilità dell’unità immobiliare oggetto del diritto di godimento turnario. Stando a G. VISCONTI, *La tutela dell’acquirente: il diritto di recesso dal contratto e i suoi effetti. Le altre tutele per il consumatore*, in *Imm. e propr.*, 2017, p. 99, la fideiussione dovrebbe coprire almeno il valore del prezzo annuale ed ogni altro corrispettivo che l’operatore riscuote annualmente. V. ancora E. CALICE, *Vendita di diritti*, cit., p. 194, secondo la quale sarebbe stato meglio porre a carico del gestore del complesso ulteriori forme di tutela tali da assicurare la continuità del flusso di servizi, nonché per la manutenzione delle strutture comuni che consentono l’erogazione degli stessi.

<sup>83</sup> La prestazione delle fideiussioni costituisce una novità squisitamente italiana, contemplata solo nell’allegato II-bis alla Direttiva n. 2008/122/CE, a fronte di una politica rivolta alla più ampia ed adeguata tutela degli acquirenti, nel senso di una maggiore trasparenza (e fiducia) dell’operazione commerciale da svolgersi. Da entrambe le garanzie richiamate, va tenuta separata, per la diversa finalità e l’oggetto differente, l’ipotesi di fideiussione prevista dall’art. 2 del d.lgs. 20.6.2005, n. 122, a tutela degli acquirenti di immobili da costruire. Quest’ultima è diretta ad ottenere il rimborso di quanto versato anticipatamente dall’acquirente fino al momento del verificarsi della situazione di crisi. Sempre nella disciplina degli immobili da costruire, va ricordata ancora la tutela assicurativa, di durata decennale, la quale garantisce all’acquirente la copertura circa eventuali danni materiali e diretti all’immobili, ivi compresi i danni a terzi, derivanti dalla rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto di costruzione, manifestatisi dopo la stipula del contratto definitivo.

<sup>84</sup> Dal divieto di preventiva escussione dell’operatore, sembra potersi ritenere la fideiussione assimilabile, ma non sovrapponibile, al contratto autonomo di garanzia: in questo senso, C. ALVISI, *Il diritto del turismo*, cit., p. 93. *Contra* R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*, cit., p. 270, dal momento che permane la caratteristica dell’accessorietà della fideiussione, sicché la banca (o la compagnia di assicurazioni) escussa potrà opporre le eccezioni relative al rapporto principale.

aspetti relativi al contenuto, possano rappresentare un'efficace garanzia, in termini di trasparenza e certezza, per l'esplicazione di una volontà manifestata dal consumatore in maniera più consapevole<sup>85</sup>. La scelta operata per il formalismo, tendente ad incrementare la percezione delle conseguenze che derivano dal contratto, persegue un'istanza di giustizia, cosicché si pone solo in apparente contrasto con il rispetto dell'autonomia contrattuale, posto che l'eterointegrazione ne rappresenta una modalità per rafforzarne l'esercizio effettivo<sup>86</sup>.

Le norme ivi esaminate sono espressione, appunto, di quella tecnica di protezione del contraente debole denominata "neo-formalismo di protezione", comprensivo finanche di quelle tendenze regolatorie immancabili nell'idea di concorrenzialità portata avanti dal Mercato Unico<sup>87</sup>. L'atto di consumo, come si è più volte sottolineato, non va preso singolarmente, ma in quanto tassello di un più ampio mosaico, all'interno del mercato.

### *c) recesso di pentimento*

L'art. 73 cod. cons. accorda al consumatore il diritto di recesso dal contratto di multiproprietà, in maniera totalmente gratuita, senza alcun preavviso e senza nemmeno indicare la causa, il motivo o le ragioni che lo hanno determinato, entro il termine ordinario di quattordici giorni decorrenti dalla data della conclusione del contratto o, se diversa, della consegna di copia del medesimo.

La *ratio* di un siffatto diritto potestativo approntato all'acquirente del godimento turnario di un alloggio non è stata ravvisata nel rischio connesso alle particolari tecniche di contrattazione utilizzata, al pari della negoziazione a distanza, o ancora nella

---

<sup>85</sup> A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 740.

<sup>86</sup> U. BRECCIA, *La forma*, in *Formazione*, a cura di C. Granelli, in *Trattato del contratto*, diretto da V. Roppo, I, Milano, 2006, p. 540, per il quale tra libertà contrattuale e vincolo formale ben ci può essere un'integrazione.

<sup>87</sup> In tema di neoformalismo non può non richiamarsi l'opera di N. IRTI, *Idola libertatis. Tre esercizi sul formalismo negoziale*, Milano, 1985, *passim*; ma cfr. anche U. BRECCIA, *La forma*, cit., p. 497 ss.; più di recente, L. MODICA, *Vincoli di forma e disciplina del contratto. Dal negozio solenne al nuovo formalismo*, Milano, 2008, *passim*. *Contra* S. PAGLIANTINI, *Il neoformalismo contrattuale*, cit., p. 329, secondo il quale la documentalità si riferisce alle informazioni e non al contratto in senso stretto (l'A. distingue, infatti, forma e formalità informativa).

insufficiente ponderazione dell'affare, come nei contratti conclusi fuori dai locali commerciali, quanto piuttosto nella specificità del settore interessato, cioè quello turistico-immobiliare, in considerazione dell'elevata complessità dell'operazione economica e del minuzioso tecnicismo contrattuale adottato, con conseguente difficoltà per il consumatore di comprendere, già al momento della sottoscrizione dell'accordo, tutte le sfaccettature dell'acquisto<sup>88</sup>. Il recesso si atteggia, pertanto, a rimedio volto a riequilibrare la disparità esistente tra le parti, fornendo al contraente debole un certo intervallo di tempo per meditare sulla convenienza dell'affare concluso.

Una novità introdotta dalla novella del Codice del consumo è rappresentata dall'obbligo di consegna all'acquirente, al momento della conclusione del contratto, di un formulario, separato rispetto a questo, relativo al diritto di recesso (Allegato II-*sexies*), in modo da facilitarne l'eventuale esercizio. Tale previsione non fa altro che produrre, in occasione di un pentimento, una maggiore speditezza e rapidità quanto alle modalità di esercizio del recesso, non solo attraverso l'utilizzazione del modulo prestampato e in parte già compilato, ma anche per l'efficace sintesi delle regole che ne disciplinano i caratteri, i presupposti e soprattutto gli effetti<sup>89</sup>.

Si è già detto che il termine per esercitare il recesso è, di regola, di quattordici giorni naturali e consecutivi e decorre, normalmente, dalla conclusione del contratto, definitivo o preliminare<sup>90</sup>, o dalla consegna di copia – su carta o altro supporto durevole – dello stesso, qualora successiva. È evidente che nell'ipotesi appena delineata, il

---

<sup>88</sup> Cfr. N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1223 ss., spec. 1256; ma già prima G. DE NOVA – P. F. GIUGGIOLI – C. LEO, *La multiproprietà. D.Lgs. 9 novembre 1998*, n. 427, Milano, 1999, p. 45. L'art. 47, co. 1°, lett. h), cod. cons., recentemente novellato d.lgs. n. 21/2014, esclude espressamente l'applicabilità della disciplina prevista per i contratti conclusi a distanza e negoziati fuori dai locali commerciali al contratto di multiproprietà e alle tipologie affini.

<sup>89</sup> Per quanto riguarda le modalità di esercizio del recesso, è in ogni caso sufficiente spedire una comunicazione scritta – su carta o altro supporto durevole, in altri termini qualsiasi mezzo che assicuri la prova della spedizione – al soggetto indicato nel contratto o, in difetto, all'operatore, fino a quando non sia decorso inutilmente il termine stabilito dalla legge (o dalle parti, se più favorevole).

<sup>90</sup> Già in precedenza si era sostenuto che, in caso di contratto preliminare e successivo conforme, al consumatore non potesse essere ragionevolmente attribuito un doppio diritto di recesso: sul punto, E. CALÒ, *Recesso e recessi nella multiproprietà*, in *Riv. not.*, 1999, I, p. 313. Proprio perché la funzione del preliminare è quella di controllo delle sopravvenienze, secondo S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 533, è consentito esimersi dalla stipula del definitivo solo in presenza di una valida causa giustificatrice, come delle rilevanti modifiche al regolamento di interessi.

professionista ha adempiuto esattamente a tutti gli obblighi informativi, a lui imposti dalla legge, sia prima che contestualmente alla conclusione del contratto<sup>91</sup>.

Qualora invece l'operatore non fornisca le informazioni precontrattuali suesposte ovvero le comunichi in maniera (dolosamente o colposamente) erronea od oscura<sup>92</sup>, il diritto di recesso può essere esercitato entro tre mesi e quattordici giorni dalla conclusione o dalla consegna del testo contrattuale, seppur incompleto<sup>93</sup>. Diversamente, nel caso in cui il professionista non compili e non consegni al consumatore il formulario sul recesso, il periodo di tempo per sciogliere unilateralmente la pattuizione intercorsa si allunga fino ad un anno e quattordici giorni dalla conclusione (o dalla consegna, se successiva) del contratto.

Da ultimo, nell'eventualità che l'operatore consegni il formulario del recesso o comunichi le informazioni dovute tramite il relativo documento tardivamente, ma entro un anno ovvero entro tre mesi dalla conclusione (o dalla consegna, se successiva) del

---

<sup>91</sup> Qui il recesso si attegga a rimedio e non a sanzione. Segnatamente, si sono tenuti distinti il recesso di pentimento (da esperirsi nel termine ordinario di quattordici giorni), dal recesso di protezione in caso di allungamento dei termini, come strumento di autotutela spettante al consumatore ed al contempo sanzionatorio per il professionista: v. G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 220. Parla specificamente di recesso c.d. sanzionatorio nel caso di allungamento dei termini A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 545, ove l'ampliamento dello *spatium deliberandi* o il differimento del *dies a quo* sono conseguenza diretta dell'inosservanza degli obblighi informativi ad opera del professionista. Diversamente, ritiene preferibile fare riferimento ad un unico tipo di recesso (di protezione), N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., 1218 ss.

<sup>92</sup> N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1226; S. PAGLIANTINI, *Il neoformalismo contrattuale*, cit., p. 341; A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, cit., p. 577, la quale aggiunge pure il caso in cui venga consegnato un documento redatto in lingua diversa da quelle indicate all'art. 71, co. 3°, cod. cons.

<sup>93</sup> Perplessità sono state sollevate con riguardo a tale disposizione, dal momento che nell'eventualità in cui il contratto sia privo di tutte le informazioni considerate indispensabili per garantire la trasparenza dell'operazione commerciale, l'eventuale pattuizione intercorsa tra le parti, trascorso detto periodo, è idonea a produrre comunque in modo definitivo i propri effetti: di questo avviso P. F. GIUGGIOLI, *La multiproprietà*, cit., p. 1320. La scelta operata appare però giustificata secondo N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1256: la tutela del consumatore è comunque subordinata alla conservazione dello specifico settore di mercato considerato o, semplicemente, si vogliono impedire comportamenti abusivi da parte degli stessi acquirenti. Tuttavia, più avanti (p. 1258, nota 130), l'A. ritiene che sarebbe stata preferibile la previsione di un diritto di ripensamento *sine die* in capo al consumatore, come peraltro sostenuto da A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 537, nota 106, sebbene in riferimento ai requisiti essenziali del contratto, in concorso eventualmente con la nullità di quest'ultimo. Va da sé allora che l'integrazione informativa, operata successivamente, debba essere imputata esclusivamente agli elementi accessori del contratto.



contratto, il periodo di tempo per l'esercizio del recesso si riduce a quattordici giorni dal momento in cui il consumatore riceve il suddetto documento<sup>94</sup>.

Tanto premesso, va confermata la stretta connessione sussistente tra il recesso e la fondamentale esigenza di trasparenza dell'operazione negoziale, tracciando una linea di continuità tra informazione precontrattuale e *ius poenitendi*, quasi a dimostrare un *continuum* temporale che abbraccia l'intera stipulazione del contratto, latamente intesa, in quanto comprensiva sia delle trattative, sia del periodo successivo alla sottoscrizione dell'accordo, ove pende il termine per sciogliersi dal negozio<sup>95</sup>. La possibilità deferita all'acquirente, unilateralmente e senza costi, di porre nel nulla la pattuizione intercorsa con l'operatore, rappresenta un momento fondamentale, di raccordo con l'informativa precontrattuale, non solo in relazione alla protezione del contraente debole, ma anche nell'ottica dell'efficienza del mercato, per rimediare eventuali abusi degli operatori professionali. In sostanza, lo *ius poenitendi* appare diretto a tutelare la libertà e l'effettività del consenso, assumendo anche la funzione di garante dell'efficienza e della razionalità dei mercati finali<sup>96</sup>.

L'esercizio del recesso è sempre ed in ogni caso del tutto gratuito<sup>97</sup>: il consumatore non è tenuto a pagare alcuna penalità ovvero altro onere economico eventualmente celato all'interno delle clausole contrattuali, non deve nemmeno rimborsare il valore corrispondente all'eventuale servizio reso prima del recesso (art. 74, co. 4°, cod. cons.)<sup>98</sup>.

---

<sup>94</sup> Cfr. N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1226 ss., ove distingue i casi di recesso in ordinario, prolungato, prolungato con ravvedimento operoso ma tardivo del professionista e residuale, ferma l'unità del tipo di recesso di protezione.

<sup>95</sup> Si rammenti che l'acquirente viene a conoscenza del diritto di recesso già prima della conclusione del contratto, posto che la relativa informazione rientra all'interno degli obblighi informativi cui è tenuto l'operatore. Informazione, giova ribadirlo, espressamente rivolta a garantire una dettagliata spiegazione in cosa consiste il recesso. Inoltre, l'attenzione del consumatore è richiamata mediante l'espressa previsione di sottoscrizione separata delle clausole relative all'esercizio del recesso al momento della conclusione del contratto.

<sup>96</sup> In argomento, G. GRISI, *Lo ius poenitendi tra tutela del consumatore e razionalità del mercato*, in *Scritti in memoria di G. Cattaneo*, II, Milano, 2002, p. 1269 ss.; v. anche A. M. BENEDETTI, *Recesso del consumatore*, in *Enc. dir., Annali*, IV, Milano, 2011, p. 956 ss.

<sup>97</sup> Un recesso gratuito e senza addurre motivazione alcuna infligge un colpo molto più duro di quello portato da un recesso immotivato ma oneroso: così V. ROPPO, *Il contratto*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 2001, p. 554.

<sup>98</sup> Per V. Busi, *La multiproprietà*, cit., p. 933 la norma vuole evitare che l'operatore, prima della scadenza del termine per l'esercizio del recesso, ponga a carico del consumatore delle spese solo apparentemente necessarie, ma in realtà aventi il fine di ostacolare il concreto esercizio del diritto di recesso.

D'altra parte, la gratuità si dimostra essenziale al fine di garantire una scelta consapevole per il consumatore, circa la volontà di svincolarsi dall'assetto di interessi precedentemente sottoscritto.

Diversamente dalle altre fattispecie simili di recesso rinvenibili nei contratti del consumatore, nella disciplina della multiproprietà è prevista un'ulteriore misura di protezione degli acquirenti, al fine di evitare che vengano disincentivati dall'esercizio dello *ius poenitendi* per aver già pagato una parte del corrispettivo. È vietato, infatti, all'operatore e a qualsiasi terzo di esigere o ricevere il versamento di somme di denaro, anche spontaneamente offerte, a qualunque titolo prestate (acconto, garanzia, accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, riconoscimento esplicito del debito o ogni altro onere), fino alla scadenza dei diversi termini utili per l'esercizio del recesso<sup>99</sup>. È opportuno consentire all'acquirente un periodo per valutare serenamente la convenienza dell'affare, al di là di ogni possibile influenza di carattere economico. In altri termini, anche il divieto di acconti rappresenta un'ulteriore specificazione della tecnica del *cooling-off period*, ove in pendenza del termine per recedere, il contratto è come se fosse "congelato", cioè improduttivo di effetti.

La dichiarazione di volersi avvalere del recesso pone fine, testualmente, all'obbligo delle parti di eseguire il contratto (art. 74, co. 3°, cod. cons.)<sup>100</sup>. Nonostante l'ambiguità testuale ed il significato plurivoco<sup>101</sup>, il recesso di pentimento rappresenta uno

---

<sup>99</sup> Così la caparra eventualmente pagata integrerebbe un indebito oggettivo: sul punto, C. ALVISI, *Il diritto del turismo*, cit., p. 96. Nella giurisprudenza precedente alla novella, relativa all'inammissibilità della consegna, prima dello spirare del termine di recesso, di un assegno con scadenza successiva al decorso di detto termine, Trib. Bergamo, 21.11.2001, in *Giur. merito*, 2002, p. 661, con nota di F. GRITTI, *Con la consegna di un assegno postdatato si viola il divieto di corrispondere acconti previsto all'art. 6 del d.lg. n. 427 del 1998 in tema di multiproprietà*, ove si ritiene che prima dello spirare del termine non sorge alcuna obbligazione contrattuale, dal momento che il recesso opera ancor prima ed in revoca sull'atto di consenso alla conclusione del negozio. Di diverso avviso A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 551, per la quale il pagamento è comunque dovuto, ma è inesigibile fino alla scadenza del termine per recedere, con conseguente applicabilità dell'art. 1185, co. 2°, cod. civ.

<sup>100</sup> Formulazione analoga si rinviene nel novellato art. 55, lett. a), cod. cons., in merito agli effetti del recesso nei contratti a distanza e negoziati fuori dai locali commerciali.

<sup>101</sup> M. TRIMARCHI, *La multiproprietà*, cit., p. 298, si esprime in termini di *condicio iuris* consistente nel fatto omissivo del mancato esercizio del recesso nei termini di legge: una volta sottoscritto il documento contrattuale, non si verificano interamente gli effetti del negozio concluso, perciò il recesso non sembra incidere sul rapporto. Stando a N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1260, il consumatore non è proprio debitore, dal momento che fino alla scadenza dei termini per l'esercizio del recesso l'obbligazione non è ancora sorta, in quanto il contratto non si è ancora concluso. *Contra* A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 552, ove si ritiene che il recesso vada a eliminare retroattivamente le conseguenze giuridiche di un

strumento particolarmente efficace per garantire all'acquirente la massima protezione, posto che non fa altro che riportare le parti allo *status quo ante* esistente prima della conclusione del contratto. Del resto, le difficoltà di ordine prettamente dogmatico circa la natura giuridica del recesso sorgono a causa dell'approccio tipicamente pragmatico adottato dal legislatore europeo, ogniqualvolta la regolamentazione presenti delle tensioni con il diritto nazionale<sup>102</sup>. In questo senso, lo *ius poenitendi* assume i connotati di un diritto a pentirsi della propria volontà negoziale in precedenza manifestata, mediante l'espressione unilaterale di una volontà di segno opposto, diretta ad eliminarne gli effetti<sup>103</sup>.

Si immette, infine, nel solco delle regole volte a garantire l'effettività dei diritti riconosciuti al consumatore, la norma per la quale all'esercizio del recesso dal contratto di multiproprietà da parte dell'acquirente consegue, automaticamente e senza alcuna spesa, la risoluzione (*rectius*: la cessazione degli effetti<sup>104</sup>) dei contratti accessori, tra i quali vengono espressamente richiamati i contratti di scambio<sup>105</sup>. Il consumatore,

---

contratto validamente ed efficacemente concluso, mentre non rappresenta un punto di passaggio all'interno dell'*iter* concernente la conclusione del contratto. In generale, per quanto concerne il recesso del consumatore, si fronteggiano due tesi opposte: taluni ritengono che lo *ius poenitendi* incida su un contratto già concluso (F. PADOVINI, *Il recesso*, in *Trattato dei contratti*, diretto da P. Rescigno ed E. Gabrielli, II, *I contratti in generale*, a cura di E. Gabrielli, 2<sup>a</sup> ed., Torino, 2006, p. 1396, secondo il quale il recesso agisce con efficacia retroattiva, ma opera su un rapporto già vincolante), altri invece parlano di una dichiarazione di pentimento che impedisce il perfezionamento del negozio (L. MENGONI, *Autonomia privata e Costituzione*, in *Banca, borsa tit. cred.*, 1997, p. 15).

<sup>102</sup> Così A. M. BENEDETTI, *Recesso*, cit., p. 964.

<sup>103</sup> Esempio è G. GABRIELLI, *Vincolo contrattuale e recesso unilaterale*, Milano, 1985, p. 65 ss. In argomento, ampiamente F. PADOVINI, *Il recesso*, cit., p. 1402; G. GABRIELLI – F. PADOVINI, v. *Recesso (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano, 1988, p. 41 ss.

<sup>104</sup> Sul significato assunto dall'espressione "risoluzione automatica", della quale il diritto contrattuale europeo delle direttive riporta vari esempi in diversi ambiti disciplinari, si veda, diffusamente, R. SENIGAGLIA, *Gli effetti del recesso dal contratto a distanza o concluso fuori dai locali commerciali sui contratti accessori: dalla disposizione alla norma*, in *Contr. e impr.*, 2014, p. 1380 ss.

<sup>105</sup> Una disciplina particolare, ma per buona parte coincidente con l'estensione degli effetti solutori del contratto principale, è dedicata al contratto di concessione del credito da parte di un terzo diverso dall'operatore, stipulato dal consumatore onde procurarsi le risorse finanziarie per l'acquisto del godimento turnario dell'alloggio (art. 77, co. 2°, cod. cons.). Sempre in tema di ripercussione degli effetti del contratto principale in ordine ai contratti accessori, merita ricordare che la giurisprudenza è orientata nel senso che la nullità del contratto d'acquisto della multiproprietà, a causa dell'indeterminatezza dell'oggetto, estenda l'invalidità sul contratto (di credito) accessorio, evidenziando così la centralità del collegamento negoziale: sul punto, Cass. civ., 16.3.2010, n. 6352, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, I, p. 1066 ss., con nota di E. CANALI, *Nullità del preliminare di multiproprietà senza l'indicazione in millesimi della quota di comproprietà dell'unità immobiliare*; in *Riv. giur. ed.*, 2010, I, p. 797 ss., con nota di E.

infatti, potrebbe desistere dall'esercitare lo *ius poenitendi*, prefigurandosi l'eventualità di una non completa liberazione da tutti i vincoli, seppur accessori, legati all'operazione economica unitaria<sup>106</sup>.

d) *inderogabilità delle tutele e ulteriori rimedi previsti in base ad altre norme*

L'art. 78 cod. cons. commina espressamente la nullità delle clausole contrattuali o dei patti aggiunti mediante i quali l'operatore limita la propria responsabilità o l'acquirente rinuncia preventivamente ai diritti a lui spettanti in virtù della disciplina sopra considerata<sup>107</sup>. Per esemplificare, si pensi all'esclusione della responsabilità dell'operatore anche per colpa lieve, l'inesperibilità della risoluzione per inadempimento, la rinuncia al diritto di recesso, gratuitamente stabilita o a fronte di una riduzione del corrispettivo dovuto; ancora, si possono avere delle clausole che rendono più gravose le condizioni per l'esercizio dello *ius poenitendi* ovvero ne restringono il termine sotto alla soglia legale, o ancora prevedono il rimborso delle spese occorse a favore dell'operatore<sup>108</sup>.

L'inderogabilità delle tutele descritte è ovviamente relativa, dal momento che una clausola potrebbe astrattamente andare a vantaggio del consumatore, determinando, attraverso una modifica *in melius* del regolamento negoziale, una maggiore effettività

---

COSCETTI, *La multiproprietà immobiliare*; in *Giur. it.*, 2011, p. 60, con nota di R. GALASSO, *L'oggetto della multiproprietà e la disciplina del contratto* e in *Riv. not.*, I, p. 639 ss., con nota di G. GENCHI, *In tema di contratto preliminare di compravendita di multiproprietà immobiliare*; Trib. Reggio Emilia, 25.1.2011, in *Foro it.*, 2011, I, c. 3152; Trib. Trieste, 27.9.2007, in *Foro it.*, 2008, I, c. 1342. *Contra* Trib. Parma, 14.7.2003, in *Contr.*, 2004, p. 503, ove il solo rimedio esperibile sarebbe il recesso di protezione (entro tre mesi dalla conclusione dell'accordo), anche quando non risulta specificato il periodo di esercizio del diritto di godimento dell'immobile oggetto del contratto. Critica avverso tale ultima decisione pretoria N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1223, nota 59, secondo cui, non applicando le regole di diritto dei contratti in generale (in particolare, la nullità per mancanza dell'oggetto), il recesso finirebbe così per risolversi non in un rimedio a favore del consumatore, bensì in uno strumento in suo danno.

<sup>106</sup> Come osserva R. SENIGAGLIA, *Gli effetti del recesso*, cit., p. 1411, andando a disciplinare la sorte dei contratti unilateralmente collegati al negozio principale, direttamente interessato dall'esercizio del recesso di pentimento, si arriva a garantire una tutela effettiva e completa per il consumatore, il quale non potrà rimanere vincolato, venuto meno il contratto principale, ai contratti a quest'ultimo subordinati.

<sup>107</sup> Rileva A. FINESSI, *La nuova disciplina*, cit., p. 557 che, nonostante il testuale riferimento a specifiche tipologie di atti, la *ratio* della disposizione in esame è sicuramente quella di sancire una generale inderogabilità della disciplina ricordata.

<sup>108</sup> V. ampiamente, sul punto, A. GORGONI, *Tutela del consumatore*, cit., p. 1571 ss.

dei diritti previsti dal Codice del consumo. Saranno, pertanto, possibili esclusivamente modifiche o integrazioni che non possono essere interpretate come implicite rinunzie o limitazioni risarcitorie, totali o parziali<sup>109</sup>.

Abbastanza palese che si tratta di una nullità di protezione, la quale può essere azionata dalla sola parte debole del contratto, mentre la sua rilevabilità ufficiosa in giudizio è ammessa esclusivamente nell'interesse di questi. Nondimeno, per non tradire lo spirito della normativa quanto all'intangibilità dei diritti spettanti all'acquirente, che verrebbe del tutto frustrata se si ammettesse l'invalidità dell'intero contratto, la sola clausola viziata va espunta, in quanto la nullità è necessariamente parziale<sup>110</sup>.

Come è stato correttamente rilevato, l'art. 78 cod. cons. appare in ogni caso superfluo, in quanto già l'art. 143 cod. cons. sancisce l'irrinunciabilità dei diritti dei consumatori e la conseguente nullità delle clausole difformi, a meno che non sia previsto dallo stesso Codice un diverso e specifico rimedio<sup>111</sup>.

Il secondo comma dell'articolo in esame individua poi, a pena di nullità, per le controversie relative all'applicazione della disciplina analizzata, la competenza territoriale inderogabile del luogo di residenza o di domicilio del consumatore, qualora ubicati nel territorio dello Stato. L'intento è quello di estendere anche sul versante processuale le forme di tutela sostanziale accordate ai soggetti che acquistano un diritto di godimento turnario, per non indurli a rinunciare a far valere giudizialmente le loro pretese, evitando in questo modo l'esborso di oneri sproporzionati per l'instaurazione di una controversia *cross-border*<sup>112</sup>.

Sotto il diverso profilo della legge applicabile al rapporto negoziale, la disciplina consumeristica presenta una chiara tendenza espansiva, dal momento che «ove le parti abbiano scelto di applicare ai contratti di cui al presente capo una legislazione diversa

---

<sup>109</sup> N. PARODI, *Multiproprietà*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, II, *Diritti reali parziari*, Milano, 2011, p. 485.

<sup>110</sup> Cfr. A. GORGONI, *Tutela del consumatore*, cit., p. 1596, per il quale lo stesso accadrebbe estendendo la nullità anche a vantaggio del venditore.

<sup>111</sup> A. CILLEPI, *La multiproprietà*, cit., p. 350, nota 69.

<sup>112</sup> In realtà, la norma in esame costituisce una norma di applicazione necessaria, la quale deroga a quanto sancito dalle regole di conflitto bilaterali previste dal diritto internazionale privato.

da quella italiana, al consumatore devono comunque essere riconosciute le condizioni di tutela previste al presente capo» (art. 78, co. 3°, cod. cons.)<sup>113</sup>.

L'art. 79 cod. cons. prevede – con una disposizione del tutto superflua, ma avente esclusivamente carattere ricognitivo – che i consumatori possono avvalersi, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni in materia, degli strumenti di tutela previsti per gli interessi collettivi degli utenti (artt. 139 e 140 cod. cons.), nonché della recente azione di classe (art. 140-*bis* cod. cons.).

Ancora, è espressamente prevista l'esperibilità della tutela amministrativa concernente la denuncia all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato delle pratiche commerciali scorrette eventualmente poste in essere dall'operatore (art. 27 cod. cons.)<sup>114</sup>. Peculiare altresì la possibilità riconosciuta agli operatori professionali di adottare dei codici di condotta, volti a regolare i comportamenti commerciali e garantire un determinato livello minimo di professionalità nei confronti degli interessati (art. 80, co. 1°, cod. cons.)<sup>115</sup>.

Al fine di garantire maggiormente l'effettività delle tutele predisposte, il legislatore ha introdotto l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria (da 1.000 euro a 5.000 euro per ogni singola violazione<sup>116</sup>), salvo ovviamente il fatto non costituisca reato, da comminarsi agli operatori che violino gli obblighi in tema di pubblicità e di informazione precontrattuale, in merito ai requisiti di forma e contenuto del contratto,

---

<sup>113</sup> Sul punto, la giurisprudenza italiana era andata anche oltre al previgente dato normativo: in una singolare pronuncia (Trib. Chiavari, 8.8.2000, in *Arch. loc.*, 2001, p. 129), la protezione all'acquirente prevista dal Codice del consumo è stata accordata, al fine di evitare ogni possibile elusione, anche qualora le parti abbiano scelto di applicare una legge diversa da quella italiana e l'immobile non si trovi nel territorio di uno Stato membro dell'Unione. Tuttavia, come si osserva in C. ALVISI, *Il diritto del turismo*, cit., p. 102, la fattispecie qui decisa non rientra nel raggio d'azione nemmeno dell'attuale formulazione dell'art. 78 cod. cons. Qualora la legge applicabile, infatti, non sia quella di un Paese dell'Unione europea, i consumatori non possono essere privati della tutela garantita non solo dal capo richiamato, bensì dall'intero Codice del consumo, nell'ipotesi in cui l'immobile si trovi sul territorio di uno Stato membro ovvero, nel caso di contratto non direttamente collegato a beni immobili, nel caso in cui l'operatore svolga attività commerciali o professionali in Italia o in uno Stato dell'Unione o ivi diriga tali attività, con qualsiasi mezzo, verso l'Italia o verso uno Stato membro ed il contratto rientri nell'ambito di tale attività (art. 78, co. 4°, cod. cons.).

<sup>114</sup> Tema questo già considerato in relazione alle informazioni precontrattuali ed al formulario informativo.

<sup>115</sup> P. F. GIUGGIOLI, *La multiproprietà*, cit., p. 1338, ove si rammenta che i codici di condotta sono adottati dalle associazioni o dalle organizzazioni imprenditoriali e professionali, in relazione a una o più pratiche commerciali o ad uno o più settori imprenditoriali specifici.

<sup>116</sup> In caso di recidiva, si applica la sanzione amministrativa accessoria della sospensione dell'esercizio dell'attività (da trenta giorni a sei mesi).

alle fideiussioni, al recesso, al divieto di acconti e così via<sup>117</sup>. Importante osservare come la commistione tra profili privatistici e pubblicistici non emerga solamente in materia di pratiche commerciali scorrette, ma trovi spazio anche in materia di sanzioni pecuniarie disposte in caso di violazione di specifiche previsioni di legge<sup>118</sup>.

L'art. 81-*bis* cod. cons., dedicato alla tutela in base ad altre disposizioni, sancisce espressamente che le regole dettate in materia di contratti di multiproprietà, di prodotti per le vacanze a lungo termine, di rivendita e di scambio non escludono né limitano i diritti attribuiti al consumatore da altre norme dell'ordinamento, facendo rinvio alla disciplina dei contratti e, in generale, del diritto comune, per quanto non previsto dal Codice del consumo<sup>119</sup>.

La ragione giustificatrice di una siffatta previsione potrebbe essere letta nella volontà di rafforzare la tutela del consumatore, non essendo esclusi o limitati i diritti attribuiti al medesimo dalle norme rinvenibili in altri ambiti dell'ordinamento giuridico, anche se occorre considerare che, come più volte sottolineato, la caratteristica tipica della legislazione consumeristica è la tendenziale incompletezza della regolamentazione delle fattispecie<sup>120</sup>. La disciplina, infatti, lascia aperti numerosi vuoti: l'art. 81-*bis* cod. cons. costituisce una sorta di norma di chiusura e, pertanto, presenta un indubbio valore sistematico. Di qui, la necessità di effettuare un coordinamento tra le diverse fonti<sup>121</sup>.

---

<sup>117</sup> In realtà, come osserva N. ZORZI GALGANO, *Il recesso*, cit., p. 1247, tali sanzioni finiscono per avvantaggiare esclusivamente lo Stato e non i consumatori.

<sup>118</sup> Sull'attualità della distinzione tra pubblico e privato in materia di diritto dei consumatori si rimanda a G. DE CRISTOFARO, *Le discipline settoriali dei contratti dei consumatori*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo, V, *Mercati regolati*, Milano, 2014, p. 10.

<sup>119</sup> Come osserva A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 741, la formulazione è analoga, da un lato, agli artt. 67, 127 e 135 cod. cons.; dall'altro lato, all'art. 38 cod. cons. e anche all'art. 1469-*bis* cod. civ. Per una lettura critica dell'art. 135 cod. cons. si rimanda a T. DALLA MASSARA, *La «maggior tutela» del consumatore: ovvero del coordinamento tra codice civile e codice del consumo dopo l'attuazione della direttiva 2011/83/UE*, in *Contr. e impr.*, 2016, p. 743 ss., per il quale la norma evoca ma non guida un collegamento tra differenti livelli normativi, così non risolve il problema di coordinamento normativo.

<sup>120</sup> Va rammentata, peraltro, l'applicazione della disciplina prevista in materia di clausole vessatorie (art. 33 ss. cod. cons.), in quanto venditore e acquirente possono assumere le qualifiche, rispettivamente, di professionista e consumatore.

<sup>121</sup> La soluzione al problema di coordinamento tra Codice del consumo e codici di settore è da tempo discussa. Si vedano i contributi riportati in T. DALLA MASSARA, *La «maggior tutela»*, cit., p. 755 ss. Secondo l'A., tra la disciplina del codice civile e quella del Codice del consumo non sussiste un rapporto da genere a specie, dal momento che la normativa di derivazione europea pone una disciplina i cui presupposti applicativi sono differenti rispetto a quelli di diritto comune. Si dovrebbe interpretare, ad esempio, l'art.

Comunque sia, non può non intravedersi nel Codice del consumo una spinta, una tensione, una volontà ad ergersi come disciplina generale di una determinata classe di rapporti intercorrenti tra soggetti che non si trovano sul medesimo piano al momento della contrattazione<sup>122</sup>. La logica del diritto comune dei contratti è sì diversa, ma manifesta una tendenza rinvenibile anche all'interno del diritto dei consumatori: determinate categorie di contratti, pur identificando una parte circoscritta all'interno dell'universo contrattuale, concorrono a definirlo nella sua «generalità»<sup>123</sup>.

#### 4. *L'emergere della figura del consumatore immobiliare*

È dato ormai inequivocabile che la società contemporanea, di conseguenza il mondo del diritto, siano caratterizzati dalla complessità<sup>124</sup>. A quest'ultima si affianca poi la mutevolezza, in uno scenario cangiante che ogni giorno si presenta diverso agli occhi dell'interprete<sup>125</sup>. Del resto, il legislatore sempre con maggior frequenza dimostra uno scarso interesse a garantire l'armonia del sistema, adottando normative volte a tamponare esigenze contingenti, specialmente in un periodo di forte crisi economica (ne è chiaro esempio il decreto "Sblocca-Italia").

Ecco allora spiegato lo strabordante ruolo dell'autonomia negoziale e, in particolare, dell'autonomia contrattuale nel sostituirsi direttamente al formante legislativo nella creazione della norma giuridica<sup>126</sup>. In pratica, le esigenze economiche e sociali si fanno a loro volta "legge", una volta tradotte in termini giuridici attraverso un mutato copione del contratto, andando a scolpire un nuovo volto per la proprietà.

---

135 cod. cons. nel senso di una cumulabilità elettiva degli strumenti offerti, dal momento che sono fatti salvi tutti i diritti previsti dall'ordinamento.

<sup>122</sup> Tale aspetto risulta meno evidente al giorno d'oggi, considerata la prassi di recepire pedissequamente il contenuto delle direttive dell'Unione.

<sup>123</sup> V. ROPPO, *Il contratto del duemila*, cit., p. 94 ss., il quale ricorda le norme di rinvio previste all'art. 1469-bis cod. civ. ed all'art. 38 cod. cons., ove la disciplina speciale invoca quella generale, e viceversa.

<sup>124</sup> V. SCALISI, *Complessità e sistema delle fonti di diritto privato*, in *Fonti – Teoria – Metodo. Alla ricerca della «regola giuridica» nell'epoca della postmodernità*, Milano, 2012, p. 6.

<sup>125</sup> G. ALPA, *Diritto privato europeo*, cit., p. 282.

<sup>126</sup> V. ROPPO, *Il contratto del duemila*, 3ª ed., Torino, 2011, p. 6.



Al giorno d'oggi, pertanto, non si può non condividere l'assunto secondo cui la disciplina dei beni risulta in gran parte legata al fenomeno negoziale<sup>127</sup>. Ciò permette di apprezzare le diverse sfumature di quelli che, con un'espressione di sintesi, possono essere definiti i nuovi modelli del turismo residenziale (tra i quali spicca sicuramente il *condhotel*), in quanto hanno determinato un'evoluzione delle normali tecniche di organizzazione applicabili agli immobili<sup>128</sup>.

La traiettoria si sposta allora da una visione per così dire "monolitica", scendendo dal piedistallo sul quale si era soliti anche in tempi recenti collocare la proprietà di immobili, trascorrendo nella componente sociale che la caratterizza, comprensiva dei mutati bisogni degli abitanti, fino ad arrivare al profilo più strettamente materialistico, se non mercantile, di "consumo", del quale è imbevuta oggigiorno la contrattazione immobiliare<sup>129</sup>.

Si è più volte messo in luce come le tecniche di circolazione degli immobili, negli ultimi tempi, abbiano subito una forte standardizzazione nel contenuto degli atti, a causa dello sviluppo di un'economia sempre più incentrata sull'abitazione come bene di massa<sup>130</sup>. L'acquirente, infatti, si trova spesso di fronte non a un soggetto intento a liberarsi del bene per le più svariate ragioni, bensì davanti a un imprenditore, il quale mostra interesse a voler sottoporre lo stesso schema contrattuale ad una serie indefinita di persone<sup>131</sup>. Sicché la distinzione tra contratto e mercato, per il promotore della vendita, è destinata ad attenuarsi, finché a scomparire, all'emergere della contrattazione di massa, modello quest'ultimo tipico delle economie moderne organizzate su vasta scala, dove i prodotti sono destinati a una platea sempre più ampia di individui. Per l'altro

---

<sup>127</sup> A. JANNARELLI, *Profili generali*, in *Trattato di diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, 2ª ed., Milano, 2003, p. 310.

<sup>128</sup> Cfr. S. MAZZAMUTO, *Il contratto*, cit., p. 499, per il quale la riflessione, per esempio, sulla multiproprietà va focalizzata sul suo principale strumento di regolamentazione, il contratto, che lungi dall'essere esclusivamente il titolo costitutivo, rappresenta la fonte di conformazione del medesimo diritto.

<sup>129</sup> M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie nei contratti di compravendita di abitazioni e la figura del 'consumatore immobiliare'*, in *Riv. giur. sarda*, 2008, II, p. 250.

<sup>130</sup> In generale, è la casa stessa che viene vista come un bene di consumo e, all'interno di questi, come quello più costoso: di questo avviso, G. TATARANO, *Accesso al bene 'casa' e tutela privatistica*, in *Tecniche giuridiche e sviluppo della persona umana*, a cura di N. Lipari, Bari, 1974, p. 407. Per M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 260, l'atto di consumo non può essere ridotto alle cose consumabili, ma va riferito necessariamente anche ai beni durevoli: ciò che importa è l'acquisto per scopi non professionali.

<sup>131</sup> Sinteticamente, V. BUONOCORE, *Le nuove frontiere del diritto commerciale*, Napoli, 2006, p. 36 ss.

contraente, all'opposto, l'interesse sotteso alla negoziazione è caratterizzato da un grado di specificità talmente elevato da costituire una sorta di "pacchetto" preconfezionato, da prendere così come viene offerto: il compratore, concludendo il contratto, persegue semplicemente la realizzazione di un bisogno personale, contrapposto a quello del venditore di natura eminentemente economica<sup>132</sup>.

Nel turismo residenziale, in maniera paradigmatica, si incontrano, da un lato, esigenze di carattere mercantile, d'indole meramente lucrativa, mentre, dall'altro lato, vi è chi intende realizzare fabbisogni intimi della persona umana (vacanza, svago, ferie, tempo libero, etc.). Insomma, quando il venditore opera come un professionista, specialmente facendo ricorso a moduli prestampati e riducendo così notevolmente la possibilità di contrattazione, anche la compravendita di una casa per scopi turistici può incrociare le medesime considerazioni svolte, approfonditamente, in tema di tutela del consumatore<sup>133</sup>.

L'esempio è, ancora una volta, il *condhotel*: qui si rinviene, limpidamente, quell'indistricabile intreccio tra le norme di legge che regolano l'appartenenza, proprietà condominiale *in primis*; il mezzo per eccellenza rivolto alla circolazione dei beni immobili, ossia il contratto di vendita; infine, le regole di matrice consumeristica dirette a riequilibrare l'asimmetria strutturale esistente tra le parti coinvolte nell'operazione.

La prospettiva ora assunta ben si colloca all'interno di quel filone normativo, sia europeo che nazionale, atto a garantire una maggiore protezione a chi acquista un immobile per la realizzazione di scopi di natura non patrimoniale, considerato il suo essere parte debole del rapporto e quindi ampiamente sovrapponibile alla figura del consumatore<sup>134</sup>. Il filo rosso sotteso ai capitoli precedenti è, infatti, rinvenibile nell'intento di individuare dei rimedi minimi approntabili agli acquirenti, in modo da vedersi garantito non solo il frutto della esborso effettuato, ma soprattutto l'attuazione del successivo rapporto instauratosi tra il compratore e l'alienante, quando quest'ultimo

---

<sup>132</sup> C. CASTRONOVO, *La contrattazione immobiliare abitativa*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, IV, *Atti del Convegno. Milano 10-12 aprile 1986*, Milano, 1987, p. 89.

<sup>133</sup> Così F. MACARIO, *La struttura del contratto di vendita immobiliare*, in *Trattato dei contratti*, cit., p. 594.

<sup>134</sup> Cfr. M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 251 ss., per la quale, a prescindere dalla dimensione personalistica o esclusivamente economica finanziaria, l'acquirente di un'abitazione trova oggi una disciplina speciale che si distacca da quella di diritto comune. Ricorda però P. PERLINGIERI, *La tutela del "contraente debole"*, cit., p. 747, che non sempre il contraente debole nella negoziazione immobiliare va assimilato al consumatore.

rimanga in pianta stabile all'interno della vita del complesso immobiliare, garantendone l'amministrazione e l'erogazione dei principali servizi<sup>135</sup>.

Non può però concludersi il discorso senza prima ricordare una serie di problemi concreti, che necessitano di trovare una adeguata regolamentazione per quanto riguarda gli alloggi uso-vacanze. In breve, alcuni spunti di riflessione, trapiantabili nel terreno del *condhotel*, andranno a rispondere all'interrogativo se la prevenzione degli abusi della parte più forte su quella debole risulti davvero opportuna anche nel campo immobiliare.

L'inadeguatezza circa l'applicazione del regime condominiale *tout court* al grande complesso residenziale, si è detto, viene superata dallo strumento contrattuale, che si estrinseca non tanto nei singoli atti d'acquisto, essendo piuttosto riscontrabile nel regolamento della struttura, unilateralmente predisposto dal promotore dell'operazione di frazionamento proprietario<sup>136</sup>. Sovente il soggetto incaricato della

---

<sup>135</sup> Stando a A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 188, più che mai la proprietà, all'interno del contesto condominiale, evidenzia la sua caratteristica di situazione patrimoniale relativizzata, suscettibile di limitazione e compressione: diventa, in pratica, un rapporto. Si noti ancora come per il *condhotel*, secondo l'art. 6, co. 3°, D.P.C.M., i contratti devono altresì disciplinare le modalità di utilizzo delle singole unità abitative, qualora venga meno per qualunque causa l'attività del gestore unico. Specificamente, ove si verificasse anzitempo e per qualunque causa (*sic!*) la chiusura dell'esercizio del *condhotel* – prima cioè del periodo contrattualmente stabilito e comunque almeno di dieci anni – si avrebbe una violazione degli obblighi assunti dal gestore nei confronti dell'acquirente, il quale ben potrebbe essere stato indotto alla conclusione del contratto per l'attrattività della fruizione di tutti i servizi alberghieri nei periodi di godimento diretto dell'immobile: sul punto, C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 20, per i quali cui va aggiunto anche il deprezzamento generale del valore economico dell'alloggio. Tuttavia, come osservano gli A., in caso di fallimento del gestore, il subentro del proprietario dell'immobiliare alberghiero, nonché l'eventuale indennizzo nell'ipotesi di impossibilità di quest'ultimo a proseguire l'attività ricettiva, non sembrano offrire la soluzione sperata, se non altro perché l'eventuale subingresso nel rapporto resta ancorato all'autonomia contrattuale (si fa riferimento ad una "...apposita pattuizione contrattuale..."). Si noti come questo problema in Spagna non trovi una soluzione normativa, dal momento che la mancata previsione del mutamento della destinazione urbanistica della singola unità immobiliare evoca numerosi spettri quanto al termine dell'esercizio dell'attività alberghiera: sul punto, G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 88 ss., la quale propone, in detti casi, sostanzialmente la conclusione di un nuovo contratto di cessione d'uso dei singoli alloggi ad una nuova impresa alberghiera.

<sup>136</sup> Anche per il *condhotel* non è escluso, infatti, che le parti contrattuali possano trovare in altre sedi, diverse dal contratto con il quale viene trasferita la proprietà dell'unità immobiliare collocata all'interno della struttura ricettiva, un accordo in forza del quale viene disciplinato il rapporto tra il gestore e il proprietario della singola abitazione: così C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 42. Per P. PRADA ALVAREZ BUYLLA, *La inscripcion en el registro de la propiedad de los hoteles en condominio, in Turismo residencial. Aspectos economicos y juridicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 349, lo *Estatuto de Propiedad horizontal* rappresenta lo strumento perfetto per la costruzione del regime

gestione della struttura presenta così dei poteri e assume delle funzioni che, in una semplice fattispecie condominiale, rientrerebbero tra le determinazioni dell'organo assembleare<sup>137</sup>. La prassi regolamentare allora registra, anche per un certo disinteresse degli abitanti alla partecipazione attiva quanto all'organizzazione del complesso, l'estensione delle competenze della figura dell'amministratore, fino a sminuire di molto il ruolo e l'importanza dell'assemblea. Esempio ricorrente di clausole, a prima vista, vessatorie, quelle che, toccando nel profondo i diritti dei singoli condomini relativamente alle parti comuni, attribuiscono poteri unilaterali abbastanza significativi al gestore, nella nomina di un amministratore di fiducia (anche se stesso) ovvero nella scelta di un fornitore o di un appaltatore per l'esecuzione di particolari lavori di riparazione<sup>138</sup>.

Ancora, possono essere vagliate le questioni relative alla suddivisione delle spese derivanti dall'impianto di riscaldamento: i condomini che utilizzano l'abitazione solo nella stagione estiva non hanno, evidentemente, alcun interesse a pagarle<sup>139</sup>. Sorge quindi la necessità di disciplinare minuziosamente tali aspetti – ancorché sembra lecito chiedersi se legittima possa apparire una clausola regolamentare che addossi il pagamento dei consumi effettivi del riscaldamento anche agli utilizzatori non invernali. Analoghe considerazioni possono compiersi per le disposizioni che prevedono la titolarità esclusiva di un bene altrimenti rientrante tra gli spazi comuni condominiali in capo al gestore(-proprietario), ma allo stesso tempo gli assicurano un'esenzione totale dalle spese di manutenzione: tralasciando la presunta vessatorietà di una clausola siffatta, quel che preme sottolineare è come l'informazione, chiara e trasparente, si riveli essenziale sotto il profilo relativo alle spese, sia di quelle che derivano

---

giuridico del *condhotel*, coniugando la regolamentazione della vita condominiale con la specialità propria dell'industria alberghiera.

<sup>137</sup> Il controllo esercitato dall'impresa alberghiera è, almeno per quanto riguarda i servizi da questa offerti, assoluto: G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico*, cit., p. 67-68.

<sup>138</sup> Rileva che all'amministratore incaricato della gestione è riconosciuto un autonomo potere decisionale P. CUMINETTI, *La figura dell'amministratore nel condominio e nella multiproprietà*, in *Arch. loc. cond.*, 1988, p. 269.

<sup>139</sup> P. SCALETTARIS, *Condominio e case per vacanza*, in *Arch. loc. cond.*, 2013, p. 552.

dall'inserimento dell'abitazione in un complesso strutturato, sia dei normali oneri che gravano sui condomini quale conseguenza diretta dell'assetto dominicale<sup>140</sup>.

Da ultimo, alla qualificazione in termini proprietari del diritto attribuito all'acquirente dell'appartamento conseguono, ovviamente, le relative responsabilità, come i danni provocati a terzi dalle cose in custodia o riconducibili alla rovina di edificio (artt. 2051 e 2053 cod. civ.). Essendoci però un soggetto impegnato costantemente nell'amministrazione del complesso, potrebbe apparire alquanto strano che sul singolo *dominus* incomba di dover risarcire i danneggiati (ad esempio, gli ospiti occasionali della struttura ricettiva), i quali esibiscono semmai un rapporto contrattuale diretto con lo stesso gestore, che fa uso di immobili anche in proprietà altrui al fine di ottenere profitti economici. Al di là dell'eventuale concorso della responsabilità contrattuale dell'albergatore ed extracontrattuale del proprietario dell'abitazione, a quest'ultimo, per i danni verificatisi nel periodo di tempo in cui l'alloggio risulta affidato al gestore, potrebbe essere accordata un'azione di regresso, specie qualora non siano state adottate da quest'ultimo le idonee cautele, dando avvio a rapide procedure di messa in sicurezza<sup>141</sup>.

Dalle predette considerazioni si capisce bene che il problema sta tutto nel fatto che gli acquirenti di immobili ubicati in strutture complesse si limitano ad accettare supinamente testi negoziali contenenti sostanziali limitazioni d'uso e in ordine alla disponibilità del bene, impendendo al titolare di esercitare pienamente il diritto che altrimenti gli spetterebbe in qualità di proprietario di un'unità abitativa<sup>142</sup>. Certo, una soluzione pattizia appare fisiologicamente necessitata, ma può comunque celare, nelle trame di testi non molto trasparenti, il rischio di un abuso del potere contrattuale: occorre, pertanto, osservare l'inedito e peculiare intreccio tra la proprietà immobiliare

---

<sup>140</sup> Cfr. C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 35, per i quali l'informazione contrattuale minima (art. 6, D.P.C.M.), inerente al contenuto del contratto di *condhotel*, si rivolgerebbe solamente ai servizi alberghieri. In realtà, dalla complessità dell'operazione sembra emergere la necessità che il regolamento negoziale individui specificamente il complesso degli spazi e dei servizi comuni, onde permettere una maggiore trasparenza all'acquirente.

<sup>141</sup> Sul punto, A. BARENGHI, *Diritto dei consumatori*, Milano, 2017, p. 373-374.

<sup>142</sup> U. VINCENTI, *Comunione residenziale*, cit., p. 24 ss., per il quale il problema si pone nei rapporti tra l'amministratore e la collettività dei partecipanti, dal momento che il primo è sovente investito di tutte una serie di compiti e di relativi poteri particolarmente incisivi.

e la disciplina del contratto, una volta per tutte, dall'angolo prospettico della tutela del contraente debole.

Emerge allora una nuova figura, quella del consumatore acquirente di immobili per far fronte a esigenze personali o familiari, di abitazione e di vacanza. Si noti da subito che questa categorizzazione resta pur sempre il frutto di un'operazione meramente ermeneutica: nel diritto europeo manca un concetto legislativo di bene immobile, dal momento che l'attenzione, prettamente mercantile, è incentrata sul solo profilo relativo alla disciplina degli scambi commerciali e, di conseguenza, al momento della circolazione della ricchezza<sup>143</sup>.

L'approdo definitivo ad una risposta rimediabile è dovuto al fatto che la normativa codicistica si rivela palesemente inadeguata a offrire efficaci tutele nell'ipotesi di prevaricazione di un soggetto sull'altro, nel mutato scenario economico-sociale considerato. Più precisamente, nel contesto attuale, i diversi contratti, che man mano si presentano nel turismo residenziale, sono senz'altro connotati dall'atipicità e pongono delle palesi difficoltà per la ricognizione della disciplina anche inderogabile applicabile, qualora si decida di operare attraverso la tradizionale tecnica della tipizzazione<sup>144</sup>: se quanto detto è vero, rilevano piuttosto i limiti dell'autonomia privata e l'individuazione delle norme di legge di sicura applicazione, ancorché si navighi una selva di interventi spesso caotici del legislatore e, in ogni caso, su plurimi livelli normativi<sup>145</sup>.

---

<sup>143</sup> Trova comunque una certa utilità l'utilizzo della distinzione bene immobile/bene mobile anche nel diritto privato europeo per M. TRIMARCHI, *I beni e la proprietà*, cit., p. 173, spec. p. 176: «L'inesistenza nei Trattati di un complesso di disposizioni dalle quali trarre una organica disciplina comunitaria della proprietà non comporta però, di per sé, che il diritto privato europeo non contenga previsioni in materia e soprattutto non significa che dall'intero ordinamento non possono trarsi indicazioni o linee di tendenza». Diversamente, A. JANNARELLI, *Profili generali*, cit., p. 315, secondo il quale il carattere di inamovibilità che contraddistingue i beni immobili e l'inevitabile territorialità dei conflitti relativi al godimento dei medesimi contribuiscono ad escludere che i differenti assetti disciplinari presenti nei vari ordinamenti statuali possano essere oggetto di armonizzazione a livello comunitario; tuttavia, ciò non appare necessario ove l'accesso ai beni immobili lo si affronti nella prospettiva del mercato.

<sup>144</sup> Ancora, la tendenza tipizzante si rivela inadeguata a fornire una adeguata risposta nell'ambito della tutela consumeristica considerata in particolar modo la tendenza del legislatore europeo a procedere "a strappi", attraverso l'aggiornamento della fattispecie. Siffatto modo di procedere tiene conto, principalmente, di quelli che sono, nella sostanza, gli interessi meritevoli di tutela, prescindendo da vaghe e confuse generalizzazioni, proprie della dogmatica tradizionale.

<sup>145</sup> L. ROSSI CARLEO – M. BONA, *Il contratto di viaggio turistico*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2010, p. 19-20. In questo senso, v. anche E. W. DI MAURO, *Rent to buy e tipo contrattuale*, Napoli, 2018, p. 25, secondo cui la legge e la snellezza, non causale, della disciplina del *rent to buy* spostano l'interesse della dottrina e della giurisprudenza più sul

Siamo di fronte al tramonto dell'autonomia contrattuale come tradizionalmente intesa, prodotto di un accordo scevro da qualsivoglia condizionamento esterno, frutto esclusivo della volontà propria dei singoli. Non può più darsi una fiducia incontrollata nell'autosufficienza dell'atto, ma risulta necessario scovare dei specifici pesi che possano riequilibrare la situazione asimmetrica<sup>146</sup>.

Procedendo in tal senso, la "nuova" giustizia contrattuale si realizza non in contrapposizione all'autonomia dei contraenti, ma proprio garantendone l'esercizio, laddove questo sia in qualche misura impedito ad una delle parti<sup>147</sup>. D'altro lato, l'individuazione di un insieme di regole protezionistiche dell'accordo consente una maggiore certezza dei traffici giuridici e potrebbe dar luogo a condizioni più favorevoli per la circolazione della ricchezza immobiliare<sup>148</sup>.

Tirando le fila del discorso, se il contratto avente ad oggetto un immobile è concluso tra un professionista e un consumatore, nulla osta all'applicazione di una concorrente disciplina: quella di diritto comune dei contratti, quella inerente all'operazione specifica realizzata e, infine, quella propriamente consumeristica<sup>149</sup>.

Gli strumenti che si trova in mano l'interprete, il Codice civile in particolare, a volte necessitano di una lettura che non deve essere di per sé una forzatura. Anzi, l'approfondimento del diritto comune, volto a scardinare, definitivamente, i tratti delle categorie giuridiche del passato, a torto ritenute intoccabili, va necessariamente integrato con la costellazione di rimedi predisposti dal legislatore per far fronte all'asimmetria reperibile, nella realtà attuale, anche in un terreno apparentemente estraneo al "consumerismo", come il settore della contrattazione immobiliare.

---

problema della costruzione della regola in concreto applicabile: «(...) sembra poco proficua un'indagine che miri a rilevare solo la tipicità, l'atipicità o il carattere "misto" di un simile contratto. Come operazione preliminare alla definizione normativa di riferimento è indispensabile, invece, una attenzione maggiore verso gli interessi concreti delle parti, al fatto concreto giuridicamente inteso» (p. 39).

<sup>146</sup> La fiducia nell'atto di autonomia e nelle regole imposte dal solo mercato è franata appena nel 2008: così G. VETTORI, *Il contratto senza numeri e aggettivi. Oltre il consumatore e l'impresa debole*, in *Contr. e impr.*, 2012, p. 1192.

<sup>147</sup> A. ALBANESE, *Contratto mercato responsabilità*, Milano, 2008, p. 14.

<sup>148</sup> Così M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie*, cit., p. 254.

<sup>149</sup> F. MACARIO, *La struttura del contratto*, cit., p. 597.





## BIBLIOGRAFIA

- A. ALBANESE, *Contratto mercato responsabilità*, Milano, 2008
- F. ALCARO, *Limitazioni e riserve nei contratti di vendita del costruttore*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e prospettive*, a cura di E. Marmocchi, Milano, 2007, p. 245 ss.
- F. ALCARO, *Comunione e condominio. Introduzione*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 1 ss.
- R. ALESSI, *Gli obblighi di informazione tra regole di protezione del consumatore e diritto contrattuale europeo uniforme e opzionale*, in *Eur. dir. priv.*, 2013, p. 311 ss.
- G. ALPA, *Multiproprietà e vincolo alberghiero*, in *Giur. it.*, 1980, III, c. 105 ss.
- G. ALPA, *Destinazione alberghiera e vincoli urbanistici*, in *Foro pad.*, 1981, II, c. 45 ss.
- G. ALPA, *Aspetti e problemi attuali della multiproprietà*, in *Giust. civ.*, 1983, II, p. 93 ss.
- G. ALPA, *Multiproprietà. Problemi attuali e prospettive di normazione*, in *Riv. not.*, 1987, I, p. 1097 ss.
- G. ALPA, *La multiproprietà nell'esperienza contemporanea*, in *La multiproprietà*, a cura di G. Alpa e M. Iasiello, Padova, 1993, p. 23 ss.
- G. ALPA, *I modelli delle esperienze straniere*, in *La multiproprietà*, a cura di G. Alpa e M. Iasiello, Padova, 1993, p. 43 ss.
- G. ALPA, *Il contratto in generale. Fonti, teorie, metodi*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo e L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, Milano, 2014
- G. ALPA, *Diritto privato europeo*, Milano, 2016
- C. ALVISI, *Gli assetti proprietari delle strutture turistico ricettive: aspetti vecchi e nuovi*, in *Dir. tur.*, 2004, p. 18 ss.
- C. ALVISI, *Il diritto del turismo nell'ordine giuridico del mercato*, Torino, 2015
- M. AMBROSOLI, *I diritti reali e l'analisi economica*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 231 ss.
- M. ANDREOLI, *I regolamenti di condominio*, Torino, 1961

T. ASCARELLI, *Funzioni economiche e istituti giuridici nella tecnica dell'interpretazione*, in *Saggi giuridici*, Milano, 1949, p. 87 ss.

M. ASTONE, *Rimedi e contratti del consumatore nella prospettiva del diritto privato europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2014, p. 1 ss.

A. AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960 (rist. 2016)

E. AVANCINI, *Sui rapporti tra titolari di un diritto di multiproprietà e il condominio di cui l'immobile in multiproprietà fa parte*, in *Giur. merito*, 2008, p. 1855 ss.

A. BARBA, *Consumo e sviluppo della persona*, Torino, 2017

P. BARCELLONA, *Diritto privato e processo economico*, Milano, 1973

P. BARCELLONA, *Libertà contrattuale*, in *Enc. dir.*, XXIV, Milano, 1974, p. 487 ss.

P. BARCELLONA, *Diritto privato e società moderna*, Napoli, 1996

P. BARCELLONA, *Soggetti e tutela nell'epoca del mercato europeo/mondiale*, in *Diritto privato europeo e categorie civilistiche*, a cura di N. Lipari, Napoli, 1998, p. 67 ss.

P. BARCELLONA – C. CAMARDI, *Le istituzioni del diritto privato contemporaneo*, Napoli, 2002

A. BARENGHI, *Diritto dei consumatori*, Milano, 2017

M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Milano, 1979

M. BASILE, *Condominio negli edifici, I) Diritto civile*, in *Enc. giur. Treccani*, VIII, Roma, 1988

M. BASILE, *I complessi residenziali*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, I, p. 37 ss.

M. BASILE, *I diritti e i doveri dei condomini*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Il condominio negli edifici e la comunione*, Milano, 2012, p. 228 ss.

M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (Legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, p. 617 ss.

M. BASILE, *Per un diritto europeo a protezione degli acquirenti di immobili da costruire o da ristrutturare*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2017, II, p. 78 ss.

L. BATTISTELLA, *La multiproprietà e le nuove tutele dei consumatori nel settore vacanze*, in *Imm. e propr.*, 2007, p. 786 ss.

C. BELFIORE, *Multiproprietà e assemblea*, in *Giur. merito*, 2001, p. 362 ss.

- C. BELLI, *Le clausole vessatorie nel regolamento "contrattuale" di condominio*, in *Contr.*, 2012, p. 181 ss.
- G. A. BENACCHIO, *Diritto privato dell'Unione Europea. Fonti, modelli, regole*, 6<sup>a</sup> ed., Padova, 2013
- G. BENACCHIO, *Dal condominio alla multiproprietà*, in *Riv. not.*, 1982, I, p. 1 ss.
- A. M. BENEDETTI, *Recesso del consumatore*, in *Enc. dir., Annali*, IV, Milano, 2011, p. 956 ss.
- A. M. BENEDETTI, *Contratto asimmetrico*, in *Enc. dir., Annali*, V, Milano, 2012, p. 372 ss.
- G. BENEDETTI, *La categoria generale del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, I, p. 649 ss.
- G. BENEDETTI, *Tutela del consumatore e autonomia contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1998, p. 17 ss.
- M. BESSONE, *Condizioni generali di contratto, contratti in materia immobiliare, tutela degli operatori non «professionali»*, in *Giur. it.*, 1980, IV, c. 177 ss.
- C. M. BIANCA, *Notazione per una disciplina particolare in tema di vendita di case*, in *Giur. it.*, 1974, IV, c. 15 ss.
- C. M. BIANCA, *Le autorità private*, Napoli, 1977
- C. M. BIANCA, *Condizioni generali di contratto (tutela dell'aderente)*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., III, Torino, 1988, p. 98 ss.
- C. M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, 2<sup>a</sup> ed., in *Trattato di diritto civile italiano*, fondato da F. Vassalli, VII, t. 1, Torino, 1993
- C. M. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 2017
- M. BIANCA, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, p. 841 ss.
- L. BIGLIAZZI GERI – U. BRECCIA – F. D. BUSNELLI – U. NATOLI, *Diritto civile*, 2, *I diritti reali*, Torino, 1988
- E. BILOTTI, *Proprietà temporanea, usufrutto e tipicità delle situazioni di appartenenza*, in *Riv. not.*, 2013, p. 1277 ss.
- F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, I, *Contratto e pubblicità*, Milano, 2016

G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, 6<sup>a</sup> ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1982

U. BRECCIA, *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980

U. BRECCIA, *Prospettive nel diritto dei contratti*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2001, p. 161 ss.

U. BRECCIA, *La forma*, in *Formazione*, a cura di C. Granelli, in *Trattato del contratto*, diretto da V. Roppo, I, Milano, 2006, p. 540 ss.

U. BRECCIA, *Beni immobili e mobilità del diritto*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2009, p. 179 ss.

P. BRIDA – N. PASQUINI, *L'amministrazione della multiproprietà in comunione*, in *La multiproprietà*, a cura di G. Alpa e M. Iasiello, Padova, 1993, p. 68 ss.

F. BRUNETTI, *La disciplina statale del c.d. "condhotel": diretta applicabilità, disciplina regionale e profili di criticità*, in *giustamm.it*, n. 6, 2018, p. 1 ss.

M. BRUNO, *Multiproprietà: un diritto reale, ma un pessimo investimento*, in *Dir. giur.*, 2004, n. 12, p. 109 ss.

A. BUCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018

A. BULGARELLI, *Contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: note in tema di tutela dell'acquirente*, in *Riv. not.*, 2000, I, p. 535 ss.

V. BUONOCORE, *Le nuove frontiere del diritto commerciale*, Napoli, 2006

V. BUSI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, I, I beni e la proprietà, t. 2, Padova, 2013, p. 903 ss.

M. BUSSANI, *Il diritto dell'occidente. Geopolitica delle regole globali*, Torino, 2010

I. G. CABRERA, *Aproximacion al regimen juridico del condohotel*, in *Rev. derecho mercantil*, 2012, p. 63 ss.

I. G. CABRERA, *La proteccion del inversor como consumidor en el contrato de condohotel*, in *La protección de los consumidores en tiempos de cambio. Ponencias y comunicaciones del XIII Congreso de la Asociación Sainz de Andino*, a cura di L. M. Miranda Serrano, J. Pagador Lopez, M. Pino Abad, Iustel, 2015, p. 416 ss.

O. CALEO, *Finalità, ambito applicativo e obblighi informativi nella dir. 2008/122/CE in materia di contratti di multiproprietà*, in *Obbl. e contr.*, 2009, p. 833 ss.

- E. CALICE, *Vendite di diritti di "godimento ripartito" di beni immobili: formalismo e tutela dell'acquirente*, Torino, 2006
- O. CALLIANO, *Le multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato diretto* da P. Rescigno, VII, Torino, 1982, p. 240 ss.
- E. CALÒ, *Recesso e recessi nella multiproprietà*, in *Riv. not.*, 1999, I, p. 305 ss.
- G. CALOGERO, *Lezioni di filosofia*, II, *Etica, Giuridica, Politica*, Torino, 1946
- C. CAMARDI, *Contratti di consumo e contratti tra imprese. Riflessioni sull'asimmetria contrattuale nei rapporti di scambio e nei rapporti «reticolari»*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2005, p. 549 ss.
- C. CAMARDI, *Tecniche di controllo dell'autonomia contrattuale nella prospettiva del diritto europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2008, p. 831 ss.
- C. CAMARDI, *La protezione dei consumatori tra diritto civile e regolazione del mercato. A proposito dei recenti interventi sul Codice del consumo*, in *Jus civile*, 2013, p. 305 ss.
- C. CAMARDI, *Certezza e incertezza nel diritto privato contemporaneo*, Torino, 2017
- R. CAMPIONE, *L'attuazione della direttiva 2008/122/CE sulla tutela dei consumatori, in L'ordinamento del mercato turistico*, a cura di S. Cogliani, M. Gola, M. A. Sandulli, R. Santagata, Torino, 2012, p. 275 ss.
- E. CANALI, *Nullità del preliminare di multiproprietà senza l'indicazione in millesimi della quota di comproprietà dell'unità immobiliare*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, I, p. 1070 ss.
- P. CAPARELLI – P. SILVESTRO, *Multiproprietà*, in *Dizionari del diritto privato*, a cura di N. Irti, I, Milano, 1980, p. 574 ss.
- M. C. CAPPONI, *La multiproprietà nel settore turistico*, in *La multiproprietà*, a cura di G. Alpa e M. Iasiello, Padova, 1993, p. 89 ss.
- M. C. CAPPONI, *Multiproprietà e comproprietà alberghiere: vecchi e nuovi profili d'indagine*, in *Contr. e impr.*, 2007, p. 30 ss.
- G. CASELLI, *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Milano, 1983
- G. CASELLI, *Multiproprietà e disegni di legge*, in *Giust. civ.*, 1988, II, p. 143 ss.
- C. CASTRONOVO, *La contrattazione immobiliare abitativa*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, IV, *Atti del Convegno. Milano 10-12 aprile 1986*, Milano, 1987, p. 83 ss.

C. CASTRONOVO, *Autonomia privata e Costituzione europea*, in *Eur. dir. priv.*, 2005, p. 29 ss.

C. CASTRONOVO, *Diritto privato generale e diritti secondi. La ripresa di un tema*, in *Eur. dir. priv.*, 2006, p. 397 ss.

C. CASTRONOVO, *Eclissi del diritto civile*, Milano, 2015

G. CASU, *Il vincolo alberghiero nella commercializzazione degli immobili*, in *Studi e materiali*, 2008, p. 3 ss.

A. CATAUDELLA, *I contratti. Parte generale*, 4<sup>a</sup> ed., Torino, 2014

E. CATERINI, *Proprietà*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2005

E. CATERINI, *La terza fase dei «diritto dei consumi»*, in *Il diritto dei consumi. Realtà e prospettive*, a cura di G. Cavazzoni, L. Di Nella, L. Mezzasoma, V. Rizzo, Napoli, 2008, p. 34 ss.

M. CAVALLARO, *Le parti comuni*, in *Il condominio*, a cura di C. M. Bianca, Torino, 2007, p. 43 ss.

A. CELESTE, *Il condominio alle soglie del 2000*, in *Riv. giur. ed.*, 2000, II, p. 39 ss.

A. CELESTE, *Compravendite immobiliari tra regolamenti “blindati” dal costruttore e prescrizioni del Codice del consumo*, in *Imm. e propr.*, 2014, p. 348 ss.

A. CELESTE – A. SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017

M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»: un itinerario tra condominio e multiproprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 358 ss.

A. CES, *Clausole regolamentari e limiti ai diritti dei condomini: requisiti di forma*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2005, I, p. 410 ss.

A. CHIODI, *La multiproprietà immobiliare dopo vent'anni: una rassegna critica delle opinioni e dei problemi*, in *Giur. it.*, 1992, IV, c. 86 ss.

G. CIAN, *Contratti civili, contratti commerciali e contratti d'impresa: valore sistematico-ermeneutico delle classificazioni*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, I, p. 847 ss.

A. CICCHETTI, *Il vincolo ‘turistico-alberghiero’: strumento di conservazione o trasformazione del territorio?*, in *Riv. giur. ed.*, 2014, p. 151 ss.

A. CILENTO, *L'acquisto di immobili in costruzione tra rischio economico e tutela della persona*, Napoli, 2010

A. CILLEPI, *La multiproprietà*, in *Diritti e tutele del consumatore*, a cura di G. Recinto, L. Mezzasoma, S. Cherti, Napoli, 2014, p. 335 ss.

G. CIRILLI, *Cessione di unità facenti parte di residenze turistico-alberghiere ed eventuali vincoli alla loro libera circolazione*, in *Not.*, 2008, p. 706 ss.

M. COMPORTI, *Il regolamento di condominio c.d. contrattuale. Il mandato per la sua redazione*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, II, *Aspetti civilistici*, Milano, 1986, p. 412 ss.

M. COMPORTI, *Tipicità dei diritti reali e figure di nuova emersione*, in *Studi in onore di C. M. Bianca*, II, Milano, 2006, p. 774 ss.

M. COMPORTI, *Diritti reali in generale*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo e L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 2010

M. CONFORTINI, *La multiproprietà*, I, Padova, 1983

M. CONFORTINI, *Il tempo e i confini delle cose*, in *Giust. civ.*, 1984, II, p. 327 ss.

M. CONFORTINI, *Multiproprietà*, in *Enc. giur. Treccani*, XXIII, Roma, 1990

R. CORONA, *Regolamento di condominio*, in *Enc. dir., Agg.*, V, Milano, 2001, p. 985 ss.

R. CORONA, *Regolamento contrattuale di condominio*, Torino, 2009

R. CORONA, *La situazione soggettiva di condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 23 ss.

M. COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967

M. COSTANZA, *Il contratto atipico*, Milano, 1981

G. COTTURRI, *Potere contrattuale, analisi di fatto e qualificazione giuridica (un caso di acquisto di abitazione sulla carta) – Parte II*, in *Dem. dir.*, 1974, p. 269 ss.

L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel' nel decreto "Sblocca Italia": scenario attuale e prospettive*, p.3, reperibile all'indirizzo <https://iris.univr.it/retrieve/handle/11562/934752/29726/NCTM%20-%20Condhotel.pdf>

V. CUFFARO, *Un codice "consumato" (codice del consumo, credito ai consumatori e codice del turismo)*, in *Corr. giur.*, 2011, p. 1189 ss.

V. CUFFARO, *Locazioni brevi, locazioni transitorie, locazioni turistiche*, in *Corr. giur.*, 2017, p. 1329 ss.

P. CUMINETTI, *La figura dell'amministratore nel condominio e nella multiproprietà*, in *Arch. loc. cond.*, 1988, p. 269 ss.

G. D'AMICO, «*Regole di validità*» e principio di correttezza nella formazione del contratto, Napoli, 1996

G. D'AMICO, *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, tomo I, Napoli, 2013

G. D'AMICO, (a cura di), *Proprietà e diritto europeo*. Atti del Convegno di Reggio Calabria, 11-12 ottobre 2013, Napoli, 2013

G. D'AMICO, *Profili del nuovo diritto dei contratti*, Milano, 2014

G. D'AMICO, *La vendita immobiliare (un ventennio di interventi normativi)*, in *Contr.*, 2017, p. 87 ss.

T. DALLA MASSARA, *La «maggior tutela» del consumatore: ovvero del coordinamento tra codice civile e codice del consumo dopo l'attuazione della direttiva 2011/83/UE*, in *Contr. e impr.*, 2016, p. 743 ss.

L. DANIELE, *La tutela del diritto di proprietà e del diritto al libero esercizio delle attività economiche nell'ordinamento comunitario e nel sistema della Convenzione europea dei diritti dell'uomo*, in *Dir. Un. Eur.*, 1998, p. 53 ss.

G. DE CRISTOFARO, *Le discipline settoriali dei contratti dei consumatori*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo, V, *Mercati regolati*, Milano, 2014, p. 10 ss.

A. DE CUPIS, *La durata della proprietà turnaria*, in *Giur. it.*, 1983, IV, c. 193 ss.

A. DE CUPIS, *Multiproprietà e comproprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1984, p. 1024 ss.

A. DE CUPIS, *Ancora sulla proprietà turnaria*, in *Giur. it.*, 1984, IV, c. 113 ss.

A. DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018

G. DE NOVA, *Il tipo contrattuale*, Padova, 1974

G. DE NOVA, *Informazione e contratto: il regolamento contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1993, p. 705 ss.

G. DE NOVA, *Multiproprietà e disciplina dei contratti*, in *Riv. dir. priv.*, 1999, p. 5 ss.

G. DE NOVA, *Il contratto alieno*, 2<sup>a</sup> ed., Torino, 2010



G. DE NOVA – P. F. GIUGGIOLI – C. LEO, *La multiproprietà. D.Lgs. 9 novembre 1998*, n. 427, Milano, 1999

E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, Milano, 1988

A. DELGADO TRUYOLS, *Los condohoteles en España: una nueva forma de propiedad*, in *El Notario del siglo XXI*, 2014, n. 58, p. 162 ss.

M. DELLACASA, *Sulle definizioni legislative nel diritto privato*, Torino, 2004

A. DI MAJO, *La nullità*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, *Il contratto in generale*, XIII, t. VII, a cura di A. Di Majo, G. B. Ferri, M. Franzoni, Torino, 2002, p. 127 ss.

A. DI MAJO, *Il linguaggio dei rimedi*, in *Eur. dir. priv.*, 2005, p. 341 ss.

A. DI MAJO – L. FRANCIARIO, *Proprietà e autonomia contrattuale*, Milano, 1990

E. W. DI MAURO, *Rent to buy e tipo contrattuale*, Napoli, 2018

G. DI ROSA, *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Milano, 2002

G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, p. 789 ss.

M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, VII, Torino, 2006

A. M. DRUDI, *Multiproprietà*, in *Contr. e impr.*, 1985, p. 239 ss.

R. EGIDI, *La tutela del consumatore-acquirente nei contratti di multiproprietà*, in *Il diritto dei consumi. Realtà e prospettive*, a cura di G. Cavazzoni, L. Di Nella, L. Mezzasoma, V. Rizzo, Napoli, 2008, p. 316 ss.

M. L. FADDA, *Il problema della multiproprietà*, in *Vit. not.*, 1984, p. 750 ss.

A. FALZEA, *Introduzione alle scienze giuridiche. Il concetto di diritto*, 6<sup>a</sup> ed., Milano, 2008

M. R. FERRARESE, *Prima lezione di diritto globale*, Roma-Bari, 2012

G.B. FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1965

A. FIALE, *Il mutamento delle destinazioni d'uso delle strutture alberghiere ed il reato di lottizzazione abusiva*, in *Not.*, 2010, p. 319 ss.

A. FINESSI, *La nuova disciplina del contratto di multiproprietà*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2012, p. 501 ss.

- A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo, IV, *Opere e servizi – 2*, Milano, 2014, p. 549 ss.
- V. FRANCESCHELLI, *Consumer protection, teoria dell'atto di consumo e il centenario del codice del commercio*, in *Giur. comm.*, 1982, I, p. 773 ss.
- AN. FUSARO, *Una pronuncia in tema di multiproprietà*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1995, I, p. 951 ss.
- AN. FUSARO, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in *Contr. e impr.*, 2014, p. 419 ss.
- E. GABRIELLI, *Il contratto e l'operazione economica*, in *Riv. dir. civ.*, 2003, I, p. 93 ss.
- E. GABRIELLI, *Sulla nozione di consumatore*, in *Studi in onore di C. M. Bianca*, III, Milano, 2006, p. 236 ss.
- E. GABRIELLI, *L'operazione economica nella teoria del contratto*, in *Riv. dir. trim. dir. proc. civ.*, 2009, p. 905 ss.
- G. GABRIELLI, *Vincolo contrattuale e recesso unilaterale*, Milano, 1985
- G. GABRIELLI, *Regole condominiali e trascrizione*, in *Riv. not.*, 2006, I, p. 1 ss.
- G. GABRIELLI – F. PADOVINI, *Recesso (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, Milano, XXXIX, 1988, p. 30 ss.
- G. GABRIELLI – F. PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 2<sup>a</sup> ed., Padova, 2005
- P. GAGGERO, *Il frazionamento in multiproprietà di alberghi. Orientamenti e prospettive*, in *La multiproprietà*, a cura di G. Alpa e M. Iasiello, Padova, 1993, p. 104 ss.
- G. GALASSO, *I diritti di godimento tra legge e contratto*, Milano, 2013
- F. GALGANO, *Autodisciplina urbanistica*, in *Contr. e impr.*, 1985, p. 573 ss.
- F. GALGANO, *La globalizzazione nello specchio del diritto*, Bologna, 2005
- T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere. Proprietà frazionata, rapporti condominiali e regolamenti contrattuali*, in *Foro pad.*, 2007, II, c. 123 ss.
- A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato L. Mengoni, Milano, 1995
- A. GAMBARO, *I diritti reali come categoria ordinante*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 27

A. GAMBARO, *La proprietà*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 296 ss.

A. GAMBARO, *Il supercondominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 107 ss.

A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, 2<sup>a</sup> ed., in *Trattato di diritto privato*, diretto da G. Iudica e F. Zatti, Milano, 2017

C. GARUFI, *Il condhotel. Presupposti, lavori preparatori, contenuti*, in *Arch. loc. cond.*, 2018, p. 233 ss.

L. GASSO, *Il regolamento condominiale di natura contrattuale: limiti ed inderogabilità*, in *Contr.*, 2008, p. 796 ss.

A. GENTILI, *Nullità, annullabilità, inefficacia (nella prospettiva del diritto europeo)*, in *Contr.*, 2003, p. 200 ss.

A. GENTILI, *Codice del consumo ed esprit de geometrie*, in *Contr.*, 2006, p. 159 ss.

A. GENTILI, *I concetti nel diritto privato europeo*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, I, p. 774 ss.

A. GENTILI, *Nullità di protezione e ruolo del notaio*, in *Riv. not.*, 2010, p. 285 ss.

A. GENTILI, *La "nullità di protezione"*, in *Eur. dir. priv.*, 2011, p. 77 ss.

A. GENTILI, *Il diritto come discorso*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 2013

A. GENTILI, *L'interpretazione giuridica: il contributo della dottrina*, in *La metafora delle fonti e il diritto privato europeo*, a cura di E. Navarretta, Torino, 2015, p. 180 ss.

A. GENTILI, *Senso e consenso. Storia teoria e tecnica dell'interpretazione dei contratti*, Torino, 2015

A. GENTILI, *Contratti del consumatore e diritto comune dei contratti*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, p. 1479 ss.

R. GIAMPETRAGLIA, *Il diritto di recesso nel Codice del consumo*, in *Not.*, 2007, p. 79 ss.

M. S. GIANNINI, *Basi costituzionali della proprietà privata*, in *Pol. dir.*, 1971, p. 443 ss.

G. GILMORE, *The Death of The Contract*, trad. it. a cura di A. Fusaro, Milano, 1988

F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, VIII, *Proprietà*, t. 2, Torino, 1982, p. 340 ss.

- G. GITTI – G. VILLA, (a cura di), *Il terzo contratto*, Bologna, 2008
- P. F. GIUGGIOLI, *Timesharing e multiproprietà*, Milano, 2003
- P. F. GIUGGIOLI, *La multiproprietà*, in *I contratti del consumatore*, a cura di G. Alpa, Milano, 2015, p. 1287 ss.
- A. GORGONI, *Tutela del consumatore nel contratto di multiproprietà e nullità*, in *Contratto e responsabilità. Il contratto dei consumatori, dei turisti, dei clienti, degli investitori e delle imprese deboli. Oltre il consumatore*, a cura di G. Vettori, II, Milano, 2013, p. 1557 ss.
- M. GORGONI, *Regole generali e regole speciali nella disciplina del contratto*, Torino, 2005
- C. GRANELLI, *Le cosiddette vendite in multiproprietà (analisi di una prassi commerciale)*, in *Riv. dir. civ.*, 1979, II, p. 686 ss.
- C. GRANELLI, *I diritti reali tra continuazione e continuità*, in *Jus civile*, 2014, p. 310 ss.
- C. GRANELLI, *“Diritti dei consumatori” e tutela nella recente novella del Codice del consumo*, in *Contr.*, 2015, p. 59 ss.
- G. GRISI, *Lo ius poenitendi tra tutela del consumatore e razionalità del mercato*, in *Scritti in memoria di G. Cattaneo*, II, Milano, 2002, p. 1270 ss.
- F. GRITTI, *L’era dell’accesso. A proposito di multiproprietà, diritti reali e nuove frontiere...*, in *Giur. merito*, 2001, p. 203 ss.
- F. GRITTI – C. LEIXNER, *Diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: il time-sharing, la direttiva CE, il teilzeitnutzungsgesetz (TNG) austriaco*, in *Vita not.*, 2003, 1059 ss.
- P. GROSSI, *Assolutismo giuridico e diritto privato*, Milano, 1998
- P. GROSSI, *Mitologie giuridiche della modernità*, Milano, 2001
- P. GROSSI, *I beni: itinerari fra ‘moderno’ e ‘pos-moderno’*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2012, p. 1059 ss.
- P. GROSSI, *Ritorno al diritto*, Roma-Bari, 2015
- A. GUARNIERI, *Diritti reali e diritti di credito*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 60 ss.
- A. GUARNIERI, *Leggendo la seconda edizione de «La proprietà» di Antonio Gambaro*, in *Resp. civ. prev.*, 2018, p. 786 ss.

G. GUIZZI, *In tema di rinuncia alla multiproprietà immobiliare*, in *Riv. not.*, 2014, p. 875 ss.

M. IASIELLO, *Introduzione*, in *La multiproprietà*, a cura di G. Alpa e M. Iasiello, Padova, 1993, p. 1 ss.

M. INDOLFI, *Il regolamento di condominio*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 365 ss.

P. ÍÑIGUEZ ORTEGA, *Algunas observaciones sobre la regulación del derecho de aprovechamiento por turno turístico: a tenor de la ley 4/2012 de 6 de julio*, in *Cuadernos de Turismo*, 2014, n. 33, p. 77 ss.

N. IRTI, *Idola libertatis. Tre esercizi sul formalismo negoziale*, Milano, 1985

N. IRTI, *L'età della decodificazione*, 4ª ed., Milano, 1999

N. IRTI, *L'ordine giuridico del mercato*, Roma-Bari, 2003

N. IRTI, «Codici di settore»: compimento della «decodificazione», in *Dir. soc.*, 2005, p. 131 ss.

G. IUDICA, *Globalizzazione e diritto*, in *Contr. e impr.*, 2008, p. 867 ss.

G. IUDICA, *L'influenza della globalizzazione sul diritto italiano dei contratti*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, II, p. 143 ss.

G. IUDICA, *Il mezzo secolo lungo*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, II, p. 1355 ss.

N. IZZO, *Forma e presupposti per la modifica del regolamento di condominio*, in *Corr. giur.*, 2000, p. 470 ss.

N. IZZO, *La disciplina dettata per il condominio è compatibile con la destinazione alberghiera dell'intero edificio o complesso immobiliare*, in *Corr. giur.*, 2007, p. 1102 ss.

A. JANNARELLI, *Profili generali*, in *Trattato di diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, 2ª ed., Milano, 2003, p. 299 ss.

R. LANZILLO, *Le varie forme di multiproprietà. Prospettive d'indagine*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, I, p. 317 ss.

M. LASCIANFARI, *Sub Art. 70*, in *Codice del consumo*, a cura di V. Cuffaro, 4ª ed., Milano, 2015, p. 633 ss.

F. LAZZARO – M. DI MARZIO, *Le locazioni ad uso abitativo*, 5ª ed., Milano, 2012

A. LEZZA – S. G. SELVAROLO, *Un modello di proprietà: la «multiproprietà»*, in *Riv. giur. ed.*, 1977, II, p. 17 ss.

E. M. LEO, *Forma giuridica e materia economica. Saggi*, Milano, 1994

N. LIPARI, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale (Proposte per una riforma della legislazione sul condominio)*, in *Riv. giur. ed.*, 1974, II, p. 3 ss.

N. LIPARI, *Diritto e mercato della concorrenza*, in *La concorrenza tra economia e diritto*, a cura di N. Lipari e I. Musu, Bari, 2000, p. 34 ss.

N. LIPARI, *Prolegomeni ad uno studio sulle categorie del diritto civile*, in *Riv. dir. civ.*, 2009, p. 515 ss.

N. LIPARI, *Categorie civilistiche e diritto di fonte comunitaria*, in *Rimedi e tecniche di protezione del consumatore*, a cura di A. M. Gambino, Torino, 2011, p. 140 ss.

N. LIPARI, *Le categorie del diritto civile*, Milano, 2013

F. LUCCHESI, *Le definizioni rilevanti ai fini del codice del consumo*, in *Contratto e responsabilità. Il contratto dei consumatori, dei turisti, dei clienti, degli investitori e dell'impresa debole. Oltre il consumatore*, a cura di G. Vettori, I, Padova, 2013, p. 57 ss.

A. LUMINOSO, *La compravendita*, 7<sup>a</sup> ed., Torino, 2011

A. LUMINOSO, *La vendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo e L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, Milano, 2014

A. LUMINOSO, *La compravendita: realtà e prospettive*, in *Riv. not.*, 2015, I, p. 495 ss.

A. LUMINOSO, *Introduzione*, in *Diritto e crisi*, a cura di A. Luminoso, Milano, 2016, p. 6 ss.

A. LUPOLI, *Vendita di immobili di residenza turistico-alberghiera*, in *Le vendite immobiliari*, a cura di F. Bocchini, II, *Tipologie e tutele*, Milano, 2016, p. 827 ss.

F. MACARIO, *Il contenuto della garanzia fideiussoria ex D.lgs. 122/2005 e le conseguenze della sua incompletezza ed erroneità*, in *Tutela dell'acquirente degli immobili da costruire: applicazione del d.lgs. 122/2005 e prospettive*. Atti del Convegno tenutosi a Roma il 20-21 gennaio 2006, Milano, 2006, p. 114

F. MACARIO, *L'autonomia privata*, in *Gli anni settanta del diritto privato*, a cura di L. Nivarra, Milano, 2008, p. 129 ss.

F. MACARIO, *La vendita immobiliare nel sistema*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo e A. M. Benedetti, *Vendita e vendite*, I, Milano, 2014, p. 555 ss.

- F. MACARIO, *La struttura del contratto di vendita immobiliare*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo e A. M. Benedetti, *Vendita e vendite*, I, Milano, 2014, p. 589 ss.
- M. V. MACCARI, *Ambito di applicazione della L. n. 431/1998 e forma dei contratti di locazione ad uso abitativa (art. 1, L. 9.12.1998, n. 431)*, in *Codice commentato degli immobili urbani*, diretto da V. Cuffaro e F. Padovini, Torino, 2017, p. 1177 ss.
- E. MAGINI – S. ZERAUSCHEK, *Le locazioni turistiche e le locazioni brevi*, in *Imm. e propr.*, 2017, p. 445 ss.
- A. MAGNANI, *La redazione del regolamento di condominio da parte del costruttore*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, a cura di E. Marmocchi, Milano, 2007, p. 219
- A. MANTECON, *La experiencia del turismo. Un estudio sociologico sobre el proceso turistico-residencial*, Barcelona, 2008
- M. MANTOVANI, *Le nullità e il contratto nullo*, in *Trattato del contratto*, diretto da V. Roppo, IV, *Rimedi*, 1, a cura di A. Gentili, Milano, 2006, p. 3 ss.
- F. A. MARINA – G. GIACOBBE, *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961, p. 836 ss.
- F. MARINELLI, *Miti e riti della proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2008, p. 362 ss.
- E. MARMOCCHI, *Condizioni generali nella vendita di edifici in condominio*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, II, *Aspetti civilistici*, Milano, 1986, p. 365 ss.
- E. MARMOCCHI, *Presentazione*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, a cura di E. Marmocchi, Milano, 2007, p. 18 ss.
- P. MARRONE, *Istituzioni di diritto romano*, 3<sup>a</sup> ed., Palermo, 2006
- U. MATTEI, *La proprietà immobiliare*, Torino, 1993
- U. MATTEI, *La proprietà*, in *Gli anni settanta del diritto privato*, a cura di L. Nivarra, Milano, 2008, p. 101 ss.
- U. MATTEI, *Proprietà (nuove forme di)*, in *Enc. dir.*, Annali, V, Milano, 2012, p. 1120 ss.
- U. MATTEI, *La proprietà*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, *I diritti reali*, 2<sup>a</sup> ed., Torino, 2015
- S. MAZZAMUTO, *La nozione di rimedio nel diritto continentale*, in *Eur. dir. priv.*, 2007, p. 585 ss.

S. MAZZAMUTO, *La multiproprietà*, in *Manuale di diritto privato europeo*, a cura di C. Castronovo – S. Mazzamuto, II, *Proprietà, obbligazioni, contratti*, Milano, 2007, p. 75 ss.

S. MAZZAMUTO, *Il contratto di rent to buy*, in *Contr. e impr.*, 2015, p. 952 ss.

S. MAZZAMUTO, *Il contratto di diritto europeo*, 2<sup>a</sup> ed., 2015

S. MAZZAMUTO, *Il contratto: verso una nuova sistematica?*, in *Eur. dir. priv.*, 2016, p. 597 ss.

S. MAZZAMUTO, *Il contratto di diritto europeo*, 3<sup>a</sup> ed., Torino, 2017

C. MAZZÙ, *Il diritto civile all'alba del terzo millennio*, II, *Diritti reali-Pubblicità immobiliare*, Torino, 2011

R. MENCHETTI, *Un tranquillo weekend di paura in una Residenza Turistico Alberghiera (La circolazione delle strutture ricettive alla luce della Legge Regionale Toscana)*, in *Riv. not.*, 2007, p. 1489 ss.

L. MENGONI, *Forma giuridica e materia economica*, in *Diritti e valori*, Bologna, 1985, p. 147 ss.

L. MENGONI, *Proprietà e libertà*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1988, p. 427 ss.

L. MENGONI, *Autonomia privata e Costituzione*, in *Banca borsa tit. cred.*, 1997, p. 1 ss.

L. MESSA, *La responsabilità del promotore per i servizi rispetto al secondo acquirente della quota del bene in multiproprietà*, in *Giur. it.*, 1986, IV, c. 200 ss.

F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, I, 9<sup>a</sup> ed., Milano, 1957

F. MESSINEO, *Contratto normativo*, in *Enc. dir.*, X, Milano, 1962, p. 125 ss.

F. MEZZANOTTE, *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza*, Napoli, 2015

L. MEZZASOMA, *Il consumatore e il professionista*, in *Diritti e tutele dei consumatori*, a cura di G. Recinto, L. Mezzasoma, S. Cherti, Napoli, 2014, p. 18 ss.

E. MINERVINI, *Status delle parti e disciplina del contratto*, in *Il diritto dei consumi. Realtà e prospettive*, a cura di G. Cavazzoni, L. Di Nella, L. Mezzasoma, V. Rizzo, Napoli, 2008, p. 77 ss.

L. MOCCIA, *Riflessioni sull'idea di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2008, p. 21 ss.

L. MODICA, *Vincoli di forma e disciplina del contratto. Dal negozio solenne al nuovo formalismo*, Milano, 2008



- P. G. MONATERI, *Diritto soggettivo*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., IV, Torino, 1990, p. 411 ss.
- P. G. MONATERI, *Ripensare il contratto: verso una visione antagonistica del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 2003, I, p. 409 ss.
- V. MORANDI, *La disciplina regionale dell'albergo diffuso*, in *Dir. tur.*, 2008, p. 18 ss.
- U. MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. Disc. Priv.*, sez. civ., XI, Torino, 1994, p. 503 ss.
- U. MORELLO, *Diritti di godimento a tempo parziale su immobili: le linee di una nuova disciplina*, in *Contr.*, 1999, p. 57 ss.
- U. MORELLO, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 75 ss.
- P. A. MUNAR BERNAT, *Presente y futuro de la multi-propiedad*, Madrid, 1992
- P. A. MUNAR BERNAT, *La Regulación Española de la «Multipropiedad»*, 2ª ed., Navarra, 2003
- P. A. MUNAR BERNAT, *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio*, 2009, [http://www.indret.com/pdf/685\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/685_es.pdf)
- P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximación a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno*, in *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 325 ss.
- A. MUNARI, *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà*, Padova, 1999
- A. MUSIO, *Della vendita di cose immobili. Artt. 1537-1541*, in *Commentario al Codice civile Busnelli-Schlesinger*, Milano, 2015
- A. MUSIO, *Il diritto all'abitazione di proprietà ai tempi della crisi*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2017, p. 373 ss.
- E. V. NAPOLI, *Condizioni generali di contratto, regolamento di condominio e multiproprietà*, in *Giur. it.*, 1987, I, c. 1686 ss.
- E. V. NAPOLI, *Il regolamento di condominio*, in *Il condominio*, a cura di C. M. Bianca, Torino, 2007, p. 87 ss.
- E. V. NAPOLI – G. E. NAPOLI, *Il regolamento di condominio*, in *Commentario al Codice civile Busnelli-Schlesinger*, Milano, 2011

A. I. NATALI – L. C. NATALI, *Obbligatorietà del regolamento condominiale contrattuale*, in *Contr.*, 2004, p. 34 ss.

U. NATOLI, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 1976

A. NATUCCI, *La tipicità dei diritti reali*, II, Padova, 1985

E. NAVARRETTA, *Principio di uguaglianza, principio di non discriminazione e contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, p. 547 ss.

E. NAVARRETTA, *Presentazione dell'incontro*, in *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, a cura di G. Alpa e E. Navarretta, Milano, 2015, p. 7 ss.

A. NERVI, *Beni comuni e ruolo del contratto*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 180 ss.

A. NERVI, *Proprietà. Problemi attuali ed esigenze sistematiche in tema di titolarità e gestione delle risorse*, in *Orizz. dir. civ. comm.*, 2017, p. 359 ss.

R. NICOLÒ, *Codice civile*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1960, p. 48 ss.

R. NICOLÒ, *Diritto civile*, in *Enc. dir.*, XII, Milano, 1964, p. 907 ss.

A. NICOLUSSI, *I consumatori*, in *Gli anni settanta del diritto privato*, a cura di L. Nivarra, Milano, 2008, p. 407 ss.

L. NIVARRA, *La proprietà europea tra controriforma e «rivoluzione passata»*, in *Eur. dir. priv.*, 2011, p. 575 ss.

F. OLIVO, *Vincoli di destinazione e regolamento condominiale contrattuale*, in *Giust. civ.*, 1997, I, p. 2186 ss.

G. OPPO, *I contratti d'impresa tra codice civile e legislazione speciale*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, I, p. 841 ss.

F. PADOVINI, *Il recesso*, in *Trattato dei contratti*, diretto da P. Rescigno ed E. Gabrielli, II, I contratti in generale, a cura di E. Gabrielli, 2<sup>a</sup> ed., Torino, 2006, p. 1402 ss.

F. PADOVINI, *La disciplina della locazione immobiliare fra regime attuale e prospettive future*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, II, p. 265 ss.

F. PADOVINI, *Locazione ad uso abitativo e diritti fondamentali*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, II, p. 197 ss.

F. PAGANO, *Multiproprietà e pianificazione urbanistica*, in *La multiproprietà*, in *La multiproprietà*, a cura di G. Alpa e M. Iasiello, Padova, 1993, p. 78 ss.

- S. PAGLIANTINI, *La responsabilità disciplinare del notaio tra nullità parziale, relatività della legittimazione e nullità equivoca*, in *Contr.*, 2011, p. 921 ss.
- S. PAGLIANTINI, *Il neoformalismo contrattuale dopo i d.lgs. n. 141/10, 79/11 e la dir. 2011/83/UE: una nozione (già) vielle renouvelée*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2012, p. 325 ss.
- M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie nei contratti di compravendita di abitazioni e la figura del 'consumatore immobiliare'*, in *Riv. giur. sarda*, 2008, II, p. 247 ss.
- G. PALERMO, *Posizioni dominicali e godimento delle parti comuni*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, a cura di E. Marmocchi, Milano, 2007, p. 261 ss.
- N. PARODI, *Multiproprietà*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, II, *Diritti reali parziari*, Milano, 2011, p. 461 ss.
- G. PASSAGNOLI, *Nullità speciali*, Milano, 1995
- G. PASSAGNOLI, *Responsabilità notarile, nullità relativa e clausole vessatorie*, in *Riv. dir. priv.*, 2001, p. 470 ss.
- S. PATTI, *Autonomia contrattuale e diritto privato europeo*, in *Contr. e impr.*, 2013, p. 633 ss.
- A. C. PELOSI, *La «multiproprietà» tra comunione e proprietà temporanea*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, II, p. 463 ss.
- P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, Napoli, 1971
- P. PERLINGIERI, *La tutela del "contraente debole" nelle negoziazioni immobiliari. Traccia di un possibile Convegno*, in *Rass. dir. civ.*, 2000, p. 746 ss.
- P. PERLINGIERI, *Le insidie del nichilismo giuridico. Le ragioni del mercato e le ragioni del diritto*, in *Rass. dir. civ.*, 2005, p. 1 ss.
- P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-comunitario delle fonti*, 3<sup>a</sup> ed., Napoli, 2006
- P. PERLINGIERI, *La tutela del consumatore tra normative di settore e codice del consumo*, in *Il diritto dei consumi. Realtà e prospettive*, a cura di G. Cavazzoni, L. Di Nella, L. Mezzasoma, V. Rizzo, Napoli, 2008, p. 19 ss.
- P. PETRELLI, *Il condominio*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 161 ss.
- M. PETRONE, *Multiproprietà. Individuazione dell'oggetto e schemi reali tipici*, Milano, 1985

D. POLETTI, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, in *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, a cura di G. Alpa e E. Navarretta, Milano, 2015, p. 251 ss.

D. POLETTI, *L'accesso "graduato" alla proprietà immobiliare (ovvero sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, p. 32 ss.

P. PRADA ALVAREZ BUYLLA, *La inscripción en el registro de la propiedad de los hoteles en condominio*, in *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 337 ss.

N. PROTO, *Regolamento di condominio e limitazioni della proprietà: il punto su dottrina e giurisprudenza*, in *Riv. not.*, 1986, I, p. 661 ss.

S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà, con riguardo particolare alla proprietà terriera*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964 (rist.), p. 123 ss.

S. PUGLIATTI, *Cosa (teoria generale)*, in *Enc. dir.*, XI, Milano, 1962, p. 19 ss.

E. QUADRI, *La «multiproprietà» tra logica speculativa e interessi sociali*, in *Foro it.*, 1984, V, c. 226 ss.

R. QUADRI, *Responsabilità del notaio ai sensi dell'art. 28 l. not. e nullità c.d. di protezione*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, II, p. 339 ss.

A. QUARTA, *Il diritto dei consumatori ai tempi della peer economy. Prestatori di servizi e prosumers: primi spunti*, in *Eur. dir. priv.*, 2017, p. 667 ss.

N. RAITI, *La nuova legge sul condominio: verso una nuova proprietà urbana?*, in *Profili notarili della riforma del condominio negli edifici*, a cura di E. Marmocchi, Milano, 2014, p. 202 ss.

P. RESCIGNO, *Per uno studio sulla proprietà*, in *Riv. dir. civ.*, 1972, I, p. 1 ss.

P. RESCIGNO, *Proprietà (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXXVII, Milano, 1988, p. 257 ss.

S. REZZONICO – M. REZZONICO – L. REZZONICO, *Proprietà, diritti reali e condominio*, Milano, 2017

V. RICCIUTO, *La disciplina del contratto di diritto europeo: i tentativi di costruzione di un nuovo paradigma generale di contratto*, in *Contr. e impr.*, 2016, p. 1327 ss.

J. RIFKIN, *L'era dell'accesso. La rivoluzione della new economy*, trad. it. di P. Canton, Milano, 2000

- S. RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1960, p. 1252 ss.
- S. RODOTÀ, *Le fonti di integrazione del contratto*, Milano, 1969 (rist. 2004)
- V. ROPPO, *Contratto di diritto comune, contratto del consumatore, contratto con asimmetria del potere contrattuale: genesi e sviluppo di un paradigma*, in *Riv. dir. priv.*, 2001, 769 ss.
- V. ROPPO, *Il contratto*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 2001
- V. ROPPO, *Parte generale del contratto, contratti del consumatore e contratti asimmetrici (con postilla sul "terzo contratto")*, in *Riv. dir. priv.*, 2007, p. 669 ss.
- V. ROPPO, *Il contratto del duemila*, 3<sup>a</sup> ed., Torino, 2011
- L. ROSSI CARLEO, *Il contratto di multiproprietà nella prospettiva dell'atto notarile*, in *Not.*, 2001, p. 626 ss.
- L. ROSSI CARLEO, *Il diritto all'informazione: dalla conoscibilità al documento informativo*, in *Riv. dir. priv.*, 2004, p. 349 ss.
- L. ROSSI CARLEO – M. BONA, *Il contratto di viaggio turistico*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2010
- W. ROTH, *Transposing 'Pointillist' EC Guidelines into Systematic National Codes – Problems and Consequences*, in *Eur. Rev. Priv. Law*, 2002, p. 761 ss.
- J. M. RUIZ-RICO RUIZ – A. CAÑIZARES LASO, *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistematicos a la ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, Madrid, 2000
- F. RUSCELLO, *Il regolamento di condomino*, Napoli, 1980
- F. RUSCELLO, *Comunità condominiale e regole di convivenza*, Roma, 2012
- F. RUSCELLO, «Nuovo» condominio... e «vecchio» regolamento. *Riflessioni sulla proposta di (non) riforma del regolamento di condominio*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, II, p. 413 ss.
- F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 138
- F. RUSCELLO, *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, in *Vita not.*, 2013, p. 361

F. RUSCELLO, *Riflessioni a margine dei «contratti per le vacanze di lungo termine»*, in *Vita not.*, 2014, p. 47 ss.

F. RUSCELLO, «*Contratti di scambio» e negozi regolamentari in Italia e in Spagna*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, II, p. 468 ss.

C. SABATTINI, *Il regime di modificabilità del regolamento di condominio*, in *Not.*, 2005, p. 363 ss.

R. SACCO, *L'elaborazione degli effetti del contratto*, in R. SACCO – G. DE NOVA, *Il contratto*, IV ed., Torino, 2016

L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato italiano*, diretto da F. Vassalli, Torino, 1950

L. SALIS, *Il contratto "condominiale"*, in *Scritti in tema di condominio*, raccolti da G. M. Uda, Torino, 1997, p. 9 ss.

L. SALIS, *Regolamento contrattuale di condominio e regolamento predisposto*, in *Scritti in tema di condominio*, raccolti da G. M. Uda, Torino, 1997, p. 501 ss.

S. SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Napoli, 1983

R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*, 3<sup>a</sup> ed., Torino, 2014

F. SANTORO-PASSARELLI, *Multiproprietà e comproprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1984, p. 19 ss.

P. SCALETTARIS, *L'«albergo diffuso»*, in *Arch. loc. cond.*, 2007, p. 131 ss.

P. SCALETTARIS, *Condominio e case per vacanza*, in *Arch. loc. cond.*, 2013, p. 552 ss.

V. SCALISI, *Nullità e inefficacia nel sistema europeo dei contratti*, in *Eur. dir. priv.*, 2001, p. 489 ss.

V. SCALISI, *Fonti – Teoria – Metodo. Alla ricerca della «regola giuridica» nell'epoca della postmodernità*, Milano, 2012

M. S. SCARDIGNO, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato*, VII, 2<sup>a</sup> ed., Torino, 2005, p. 284 ss.

A. SCARPA, *Le clausole vessatorie nel regolamento di condominio*, in *Rass. loc. cond.*, 1999, p. 481 ss.

A. SCARPA, *Le locazioni abitative dal Codice civile al diritto vivente*, in *Immobili e proprietà (Speciali), Guida all'affitto breve. Dall'uso transitorio al B&B, dall'affittacamere all'Airbnb*, Milano, 2017, p. 6 ss.

C. SCOGNAMIGLIO, *Problemi della causa e del tipo*, in *Trattato del contratto*, diretto da V. Roppo, II, *Regolamento*, a cura di G. Vettori, Milano, 2006, p. 101 ss.

N. SCRIPPELLITI, *Tecniche di protezione del contraente debole, tra Codice del consumo, disciplina speciale delle locazioni e Codice civile*, in *Arch. loc. cond.*, 2008, p. 603 ss.

R. SENIGAGLIA, *Decentramento legislativo, moltiplicazione dei codici e differenziazione sistemica*, in *Eur. dir. priv.*, 2006, p. 137 ss.

R. SENIGAGLIA, *Accesso alle informazioni e trasparenza. Profili della conoscenza nel diritto dei contratti*, Padova, 2007

R. SENIGAGLIA, *Gli effetti del recesso del contratto a distanza concluso fuori dai locali commerciali sui contratti accessori: dalla disposizione alla norma*, in *Contr. e impr.*, 2014, p. 1380 ss.

C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto. Il condhotel*, Piacenza, 2018

G. SICCHIERO, *Il contratto con causa mista*, Padova, 1995

P. SIRENA, *L'integrazione del diritto dei consumatori nella disciplina generale del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, I, p. 787 ss.

P. SIRENA, *La categoria del contratto d'impresa e il principio di buona fede*, in *Riv. dir. civ.*, 2006, II, p. 415 ss.

P. SIRENA, *Tipo contrattuale e tipologie della vendita*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo e A. M. Benedetti, *Vendita e vendite*, I, Milano, 2014, p. 100 ss.

P. SIRENA, *Diritto privato e diritto pubblico in una società basata sulle libertà individuali*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, p. 101 ss.

G. SMORTO, *La multiproprietà e la tutela dei consumatori: il recepimento della direttiva 94/47/CE*, in *Europa dir. priv.*, 1999, p. 279 ss.

A. SOMMA, *Il diritto privato liberista. A proposito di un recente contributo in tema di autonomia contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2001, p. 263 ss.

A. SPADAFORA, *Tutela e sanzione nei rapporti consumeristici. Prospettive de iure condendo*, in *Contr.*, 2014, p. 1158 ss.

G. STELLA RICHTER, *Il tramonto di un mito: la legge uguale per tutti (dal diritto comune dei contratti al contratto dei consumatori)*, in *Giust. civ.*, 1998, II, p. 199 ss.

G. TARELLO, *L'interpretazione della legge*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato da L. Mengoni, Milano, 1980

G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale su beni immobili. Un contributo allo studio della multiproprietà*, Padova, 1999

G. TASSONI, *La comunione in generale*, in *Trattato di Diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2013

G. TATARANO, *Accesso al bene 'casa' e tutela privatistica*, in *Tecniche giuridiche e sviluppo della persona umana*, a cura di N. Lipari, Bari, 1974, p. 407 ss.

C. TENELLA SILLANI, *Panoramica del diritto di proprietà*, in *Fra individuo e collettività. La proprietà nel secolo XXI. Atti del Congresso Milano 8-9 novembre 2012*, Milano, 2013, p. 60 ss.

G. TERZAGO, *Multiproprietà immobiliare: regolamento e autonomia contrattuale*, in *Riv. giur. ed.*, I, 2001, p. 182 ss.

G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, 8a ed., a cura di A. Celeste, L. Salciarini e P. Terzago, Milano, 2015

G. TEUBNER, *La cultura del diritto nell'epoca della globalizzazione. L'emergere delle costituzioni civili*, trad. it. di R. Prandini, Roma, 2005

R. TOMMASINI, *Autonomia privata e rimedi in trasformazione*, Torino, 2013

A. TORRENTE – P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, 22<sup>a</sup> ed., a cura di F. Anelli e C. Granelli, Milano, 2015

J. A. TORRES LANA, *La multipropiedad*, Madrid, 2007

J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles en el ordinamiento jurídico Español*, reperibile all'indirizzo [http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11\\_art04.pdf](http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11_art04.pdf)

A. TRABUCCHI, *Istituzioni di diritto civile*, a cura di G. Trabucchi, 44<sup>a</sup> ed., Padova, 2009

D. M. TRAINA, *Usa a fini residenziali delle strutture turistico-ricettive: non sempre è lottizzazione abusiva*, in *Not.*, 2010, p. 305 ss.

M. TRIMARCHI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, *Il diritto privato dell'Unione europea*, a cura di A. Tizzano, XXVI, 1, Torino, 2000, p. 245 ss.

M. TRIMARCHI, *I beni e la proprietà*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, *Il diritto privato dell'Unione europea*, a cura di A. Tizzano, 2a ed., XXIV, t. 1, Torino, 2006, p. 171 ss.



- M. TRIMARCHI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, in *Il diritto privato dell'Unione europea*, a cura di A. Tizzano, XXVI, 1, 2<sup>a</sup> ed., Torino, 2006, p. 291 ss.
- M. TRIMARCHI, *La proprietà. Per un sistema aperto italo-europeo*, Torino, 2017
- R. TRIOLA, *Il regolamento di condominio*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2013, p. 433 ss.
- R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014
- S. VALBONESI, *La multiproprietà quale ipotesi di «coesistenza» di proprietà esclusive; verso il condominio?*, in *Rass. dir. civ.*, 1994, p. 48 ss.
- D. VALENTINO, *Crisi economica e tipologie contrattuali*, in *Riv. dir. priv.*, 2016, p. 327 ss.
- B. VALIGNANI, *Strutture ricettive e servizi per l'ospitalità: tipologie contrattuali*, in *Contr.*, 2008, p. 937 ss.
- B. VANOLI GABARDI, *La disciplina delle locazioni turistiche tra leggi statali e leggi regionali*, in *Immobili e proprietà (Speciali)*, *Guida all'affitto breve. Dall'uso transitorio al B&B, dall'affittacamere all'Airbnb*, Milano, 2017, p. 10 ss.
- F. VASSALLI, *Per una definizione legislativa del diritto di proprietà*, in *Studi giuridici*, II, Milano, 1960, p. 329
- S. VENEZIANO, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, 2<sup>a</sup> ed., Padova, 2003, p. 323 ss.
- C. VERCELLONE, (a cura di), *Capitalismo cognitivo. Conoscenza e finanza nell'epoca postfordista*, Roma, 2006
- G. VETTORI, *Le asimmetrie informative tra regole di validità e regole di responsabilità*, in *Riv. dir. priv.*, 2003, p. 241 ss.
- G. VETTORI, *Il contratto senza numeri e aggettivi. Oltre il consumatore e l'impresa debole*, in *Contr. e impr.*, 2012, p. 1190 ss.
- G. VETTORI, *Il diritto ad un rimedio effettivo nel diritto privato europeo*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, p. 666 ss.
- R. VIGANÒ, *Il condominio negli edifici*, 2<sup>a</sup> ed., in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, VIII, *Proprietà*, t. 2, Torino, 2002, p. 373 ss.
- U. VINCENTI, *Sull'amministrazione delle cosiddette multiproprietà*, in *Giur. it.*, 1990, I, 2, c. 197 ss.

U. VINCENTI, *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, Padova, 1992

U. VINCENTI, *Multiproprietario apparente e responsabilità per il pagamento delle spese di gestione*, in *Resp. civ. prev.*, 1993, p. 847 ss.

U. VINCENTI, *Comunione residenziale*, Padova, 1995

U. VINCENTI, *Il regolamento di condominio come «carta fondamentale» del «vivere insieme»*, in *Arch. loc. cond.*, 1997, p. 25 ss.

G. VIRGA, *Natura giuridica della casa-albergo e conseguenze del mutamento della destinazione*, in *Riv. giur. ed.*, 1980, II, p. 258 ss.

G. VISCONTI, *La tutela dell'acquirente: tipologie di contratti, informazioni precontrattuali e requisiti del contratto*, in *Imm. e propr.*, 2017, p. 33 ss.

G. VISCONTI, *La tutela dell'acquirente: il diritto di recesso dal contratto e i suoi effetti. Le altre tutele per il consumatore*, in *Imm. e propr.*, 2017, p. 95 ss.

F. VOLPE, *Frantumazione del tipo di vendita e perdita di centralità*, in *Annuario del contratto 2016*, diretto da A. D'Angelo e V. Roppo, Torino, 2017, p. 163 ss.

V. ZENO ZENCOVICH, *Il diritto europeo dei contratti (verso la distinzione fra «contratti commerciali» e «contratti dei consumatori»)*, in *Giur. it.*, 1993, IV, c. 57 ss.

V. ZENO ZENCOVICH, *Nel nuovo regime della multiproprietà una tutela debole per il consumatore*, in *Guida al dir.*, 1998, n. 47, p. 10 ss.

N. ZORZI GALGANO, *Il recesso di protezione del consumatore nella nuova disciplina del turismo e della multiproprietà*, in *Contr. e impr.*, 2011, p. 1193 ss.







Università  
Ca' Foscari  
Venezia

## DEPOSITO ELETTRONICO DELLA TESI DI DOTTORATO

### DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 47 D.P.R. 445 del 28/12/2000 e relative modifiche)

Io sottoscritto .....Alessandro Bernes.....

nato a .....Trieste..... (prov. TS ) il .....29/10/1990.....

residente a .....Trieste..... in .....Via Antonio Tribel..... n. ...22...

Matricola (se posseduta) .....956232..... Autore della tesi di dottorato dal titolo:

.....Il turismo residenziale fra proprietà e consumo. Il modello del *condhotel*.....

Dottorato di ricerca in .....Diritto, Mercato e Persona.....

(in cotutela con .....)

Ciclo .....31.....

Anno di conseguimento del titolo .....2019.....

### DICHIARO

di essere a conoscenza:

- 1) del fatto che in caso di dichiarazioni mendaci, oltre alle sanzioni previste dal codice penale e dalle Leggi speciali per l'ipotesi di falsità in atti ed uso di atti falsi, decado fin dall'inizio e senza necessità di nessuna formalità dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base di tali dichiarazioni;
- 2) dell'obbligo per l'Università di provvedere, per via telematica, al deposito di legge delle tesi di dottorato presso le Biblioteche Nazionali Centrali di Roma e di Firenze al fine di assicurarne la conservazione e la consultabilità da parte di terzi;
- 3) che l'Università si riserva i diritti di riproduzione per scopi didattici, con citazione della fonte;
- 4) del fatto che il testo integrale della tesi di dottorato di cui alla presente dichiarazione viene archiviato e reso consultabile via Internet attraverso l'Archivio Istituzionale ad Accesso Aperto dell'Università Ca' Foscari, oltre che attraverso i cataloghi delle Biblioteche Nazionali Centrali di Roma e Firenze;
- 5) del fatto che, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003, i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presentazione viene resa;
- 6) del fatto che la copia della tesi in formato elettronico depositato nell'Archivio Istituzionale ad Accesso Aperto è del tutto corrispondente alla tesi in formato cartaceo, controfirmata dal tutor, consegnata presso la segreteria didattica del dipartimento di riferimento del corso di dottorato ai fini del deposito presso l'Archivio di Ateneo, e che di conseguenza va esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ateneo stesso per quanto riguarda eventuali errori, imprecisioni o omissioni nei contenuti della tesi;
- 7) del fatto che la copia consegnata in formato cartaceo, controfirmata dal tutor, depositata nell'Archivio di Ateneo, è l'unica alla quale farà riferimento l'Università per rilasciare, a richiesta, la dichiarazione di conformità di eventuali copie;

Data 11/12/2018

Firma \_\_\_\_\_

## NON AUTORIZZO

l'Università a riprodurre ai fini dell'immissione in rete e a comunicare al pubblico tramite servizio on line entro l'Archivio Istituzionale ad Accesso Aperto la tesi depositata per un periodo di 12 (dodici) mesi a partire dalla data di conseguimento del titolo di dottore di ricerca.

## DICHIARO

- 1) che la tesi, in quanto caratterizzata da vincoli di segretezza, non dovrà essere consultabile on line da terzi per un periodo di 12 (dodici) mesi a partire dalla data di conseguimento del titolo di dottore di ricerca;
- 2) di essere a conoscenza del fatto che la versione elettronica della tesi dovrà altresì essere depositata a cura dell'Ateneo presso le Biblioteche Nazionali Centrali di Roma e Firenze dove sarà comunque consultabile su PC privi di periferiche; la tesi sarà inoltre consultabile in formato cartaceo presso l'Archivio Tesi di Ateneo;
- 3) di essere a conoscenza che allo scadere del dodicesimo mese a partire dalla data di conseguimento del titolo di dottore di ricerca la tesi sarà immessa in rete e comunicata al pubblico tramite servizio on line entro l'Archivio Istituzionale ad Accesso Aperto.

Specificare la motivazione:

- motivi di segretezza e/o di proprietà dei risultati e/o informazioni sensibili dell'Università Ca' Foscari di Venezia.
  - motivi di segretezza e/o di proprietà dei risultati e informazioni di enti esterni o aziende private che hanno partecipato alla realizzazione del lavoro di ricerca relativo alla tesi di dottorato.
  - dichiaro che la tesi di dottorato presenta elementi di innovazione per i quali è già stata attivata / si intende attivare la seguente procedura di tutela:

.....;

- Altro (specificare):

.....  
.....  
.....

A tal fine:

- dichiaro di aver consegnato la copia integrale della tesi in formato elettronico tramite auto-archiviazione (upload) nel sito dell'Università; la tesi in formato elettronico sarà caricata automaticamente nell'Archivio Istituzionale ad Accesso Aperto dell'Università Ca' Foscari, dove rimarrà non accessibile fino allo scadere dell'embargo, e verrà consegnata mediante procedura telematica per il deposito legale presso la Biblioteca Nazionale Centrale di Firenze;
- consegno la copia integrale della tesi in formato cartaceo presso la segreteria didattica del dipartimento di riferimento del corso di dottorato ai fini del deposito presso l'Archivio di Ateneo.

**Data ...11/12/2018..... Firma .....**

La presente dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto, ovvero sottoscritta e inviata, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, ovvero tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.

**Firma del dipendente addetto .....**

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/03 si informa che il titolare del trattamento dei dati forniti è l'Università Ca' Foscari - Venezia.

I dati sono acquisiti e trattati esclusivamente per l'espletamento delle finalità istituzionali d'Ateneo; l'eventuale rifiuto di fornire i propri dati personali potrebbe comportare il mancato espletamento degli adempimenti necessari e delle procedure amministrative di gestione delle carriere studenti. Sono comunque riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 D. Lgs. n. 196/03.

## Estratto per riassunto della tesi di dottorato

Studente: Alessandro Bernes matricola: 956232

Dottorato: Diritto, Mercato e Persona

Ciclo: 31

Titolo della tesi: Il turismo residenziale fra proprietà e consumo. Il modello del *condhotel*

Abstract:

Oggetto di riflessione sono i recenti sviluppi del mercato legato alle seconde abitazioni, nel quale si coniugano elementi strettamente proprietari e interessi più generali di natura ricreativa. Paradigmatica è la recente introduzione, da parte del legislatore italiano (art. 31, d.l. n. 133/2014), della formula che ha trovato una modesta diffusione in Spagna denominata *condhotel*: un soggetto acquista la proprietà di un'unità immobiliare ubicata in una struttura ricettiva (albergo, residenza turistico alberghiera, etc.), riservandosene il godimento, servizi alberghieri inclusi, durante un intervallo di tempo ricorrente ogni anno; unitamente, viene assicurata al gestore alberghiero la disponibilità dell'alloggio per l'offerta alla clientela occasionale, nei periodi di mancato impiego del proprietario, spartendo poi con quest'ultimo il ricavato. Dall'esempio richiamato si sviluppa l'intero discorso, sullo sfondo della crisi economica ma anche di una nuova fioritura giuridica, incardinato tra l'analisi delle forme assunte oggi dalla proprietà, specie condominio e multiproprietà, e l'accostamento della circolazione immobiliare, sempre più prossima alla contrattazione di massa, alla tutela del consumatore.

The recent market developments connected to second homes, in which both elements of ownership and more general interests of leisure are tightly linked, provide food for thought. A paradigm is the model of condo-hotel recently introduced by Italian law (art. 31, law decree no. 133/2014) on the basis of a formula which has found even before modest application in Spain. This involves the opportunity of buying a condominium unit located in a hotel and using it, along with hotel services, during a specified time period each year. On the other hand, the hotel manager reserves the right to rent the apartment when the owner is not occupying it and shares the revenue generated with the owner. From the above-mentioned example, the entire discussion is developed within the context of economic crisis and new legal scenarios, providing the analysis of the current forms of property, especially condominiums and time-sharing, as well as the connection with real-estate sales, which are ever closer to contract standardization and consumer protection.