

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori FONTANA Elio, ALIVERTI, VETTORI
e SAPORITO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 LUGLIO 1987

Disciplina della multiproprietà

ONOREVOLI SENATORI. — Con il termine di multiproprietà, *time-property*, multivacanze, viene designato nel mondo occidentale un fenomeno che, sviluppatosi di recente nel settore degli investimenti immobiliari, favorisce la concentrazione delle iniziative edilizie a scopo turistico, evitando la proliferazione delle abitazioni e la degradazione dell'ambiente, ponendosi come forma originale e moderna, alternativa alla seconda casa, il più delle volte momento di stagnazione dei flussi turistici e penalizzatrice delle bellezze naturali.

Da esami approfonditi della domanda e dell'offerta turistica europea e americana, si riscontra come la formula della multiproprietà permetta una più elevata utilizzazione percentuale delle strutture multivacanze alberghiere

e residenziali-turistiche, tale da superare la percentuale stessa di utilizzazione delle normali strutture alberghiere e quella ridottissima delle seconde case.

In Italia, la multiproprietà finora non ha decollato (solo cinquantamila contratti di fronte ai quattrocentomila della Francia) e i motivi del mancato *boom* vanno ricercati nella scarsa trasparenza del settore e nella mancanza di iniziative legislative che chiariscano in maniera definitiva gli aspetti giuridici (legali e negoziali) della formula stessa. Si impone, pertanto, una regolamentazione per legge della formula multivacanza o *time-property*, che definisca almeno i seguenti aspetti:

a) la natura giuridica: la multiproprietà va configurata come un diritto di proprietà legato

ai limiti di spazio e tempo in cui è scomposto l'immobile;

b) l'oggetto del rapporto: la porzione di multiproprietà deve essere chiaramente identificata con riferimento all'immobile, alla tipologia e alla dimensione in metri quadrati dell'appartamento e delle parti in comune, alla qualità e quantità degli elementi che compongono l'arredamento e il corredo, al periodo di godimento;

c) l'identificazione dell'impresa costruttrice e gli estremi della concessione edilizia, anche con riferimento al piano regolatore ed agli accordi stipulati con il comune circa gli oneri di urbanizzazione ed eventuali altri oneri (allestimento di impianti sportivi, aree verdi, eccetera);

d) i finanziamenti: indicazione dei mezzi usati per finanziare l'operazione di multiproprietà (dalle ipoteche sull'immobile ai prestiti bancari);

e) i servizi: notizie sulla società di gestione, nonché sulla qualità e quantità dei servizi prestati;

f) il regolamento condominiale: deve riguardare tutti i diritti di godimento del proprietario periodico e in particolare la disciplina dell'uso delle parti comuni, in modo da garantire la buona fede degli acquirenti e dei terzi subentranti;

g) le notizie sull'impresa venditrice con l'indicazione del titolo di rappresentanza eventualmente conferito ad altri soggetti per la commercializzazione degli appartamenti;

h) i tempi e le garanzie di consegna;

i) le facoltà e condizioni di recesso.

La multiproprietà in Italia da tempo ha avuto attuazione pratica tramite diversi modelli che, tuttavia, non hanno consentito di addivenire ad una soluzione giuridica soddisfacente. Il fenomeno, infatti, è stato inquadrato dalla dottrina sia nell'ambito dei diritti reali, sia in quello dei diritti di obbligazione.

Per comprendere adeguatamente il problema è opportuno richiamare alcune relazioni presentate al XXVIII Congresso nazionale del notariato, che hanno analizzato il fenomeno e rilevato i principali aspetti pratici che esso presenta.

L'acquisto in multiproprietà, al di là dei diversi schemi negoziali e delle formule adot-

tate, presenta come tratto fondamentale la divisione fra più persone dello stesso immobile nel tempo, mediante un sistema turnario, attuato frazionando l'anno solare in periodi d'uso anche di durata disuguale fra loro, talché l'acquirente è titolare di un diritto di godimento periodico, con periodicità annuale, nel senso che esso può essere esercitato anno per anno, sempre e solo per quel periodo di tempo. Nella periodicità risiede l'elemento peculiare della «multiproprietà», che conferisce al diritto di godimento una singolare caratteristica: quella di essere temporaneo nel suo esercizio e perpetuo nella durata (tale è la definizione data da P. Carapelli e P. Silvestro nella relazione sulla multiproprietà immobiliare).

Secondo i predetti autori, la cui analisi è da condividere pienamente, la fortuna incontrata dalla formula in questione è certamente legata al rapido espandersi dell'industria del turismo e della vacanza e trova la sua giustificazione anche negli evidenti vantaggi che tale forma presenta sia per l'acquirente che per il venditore.

Se è vero, infatti, che la parte venditrice può trovare assai conveniente vendere gli alloggi in multiproprietà perchè può collocarli sul mercato più rapidamente in virtù del minor prezzo unitario richiesto, realizzando un maggior utile ed ottenendo ulteriore profitto dalla eventuale gestione dei servizi comuni, non pare dubbio che un notevole vantaggio deriva anche all'acquirente, il quale può disporre di un alloggio per trascorrervi le vacanze senza incorrere nei fastidi e nelle limitazioni tipiche del rapporto di locazione e senza gli svantaggi derivanti dal tradizionale acquisto in proprietà, rappresentati non solo dal prezzo di acquisto elevato, anche in rapporto al limitato periodo di utilizzazione del bene, ma altresì da quegli oneri che ineriscono alla conservazione ed alla manutenzione ai quali il proprietario esclusivo deve totalmente far fronte.

Così pure è da condividere l'affermazione di un insigne autore che ha analizzato il fenomeno per la sua rilevanza turistica (Alpa: «La multiproprietà: fenomeno reale o *montage juridique*», in *Rivista del Notariato* 1980, pagg. 1187-1188): «La concentrazione dei periodi o degli alloggi è garanzia di concentrazio-

X LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

ne delle iniziative edilizie, sì che la fruizione degli immobili avviene evitando la proliferazione delle abitazioni e la degradazione dell'ambiente».

Questo aspetto, di non facile confutazione, non può lasciare indifferente il legislatore, che deve, almeno per quanto riguarda l'incidenza del fenomeno sul turismo, evitare che possa essere trascurato.

L'istituto giuridico relativo alla multiproprietà dev'essere dunque regolamentato, da un lato, definendone chiaramente la natura di diritto reale (è questo il prevalente orientamento sia della dottrina che degli operatori economici, che va privilegiato rispetto alla tendenza che scorge un rapporto obbligatorio di natura societaria relativamente all'immobile in multiproprietà) e, dall'altro lato, introducendo nell'ordinamento le modifiche strettamente indispensabili.

In altri termini, la multiproprietà va considerata come una forma particolare della

comunione o condominio di edifici, la cui costituzione viene specificamente regolamentata dalla legge.

Inoltre, per garantire l'effettiva realizzazione delle finalità di carattere economico e sociale, tipiche della multiproprietà, e per impedire che gli immobili vengano utilizzati per scopi di pura speculazione edilizia, è necessario vincolare gli stessi alla destinazione d'uso per la quale sono stati costruiti o sono stati adattati.

Lo scioglimento della comunione su cui si fonda la multiproprietà, pertanto, non è consentito se non a seguito dell'eventuale eliminazione di tale specifico vincolo urbanistico, secondo le vigenti disposizioni in materia.

A queste finalità corrisponde il presente disegno di legge che, accogliendo anche i suggerimenti dell'esperienza straniera, si sforza di adeguare il nostro ordinamento ad un fenomeno che ha ormai raggiunto dimensioni troppo vaste per essere ancora lasciato nell'incertezza di una specifica disciplina legislativa.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Costituzione della multiproprietà)

1. Relativamente agli immobili o complessi immobiliari che abbiano ottenuto le necessarie autorizzazioni amministrative, abbiano caratteristiche turistico-ricettive e siano stati realizzati in zone classificate turistico-alberghiere, possono essere costituiti più diritti di proprietà su singole parti o quote frazionati nel tempo fra diversi soggetti.

2. Se il diritto di multiproprietà non comprende l'intero immobile, esso riguarda soltanto quelle parti o quote che, oltre a costituire unità indipendenti, siano distinte e isolate tra di loro ed abbiano un'uscita propria verso una parte comune o verso la via pubblica.

Art. 2.

(Condominio fra multiproprietari)

1. I diritti di multiproprietà di cui all'articolo 1 danno luogo ad un condominio che può essere sciolto esclusivamente con il consenso unanime dei condomini ed a seguito di procedure amministrative che autorizzino l'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso ad attività ricettivo-turistica dell'immobile.

Art. 3.

(Presupposti della costituzione del diritto di multiproprietà condominiale)

1. Il diritto di multiproprietà condominiale non può essere costituito senza che il costruttore dell'immobile o del complesso immobiliare dichiari, in atto pubblico, la sua classificazione di bene destinato a scopi turistici, la sua composizione e le particelle abitative in cui è

diviso il relativo uso, con l'indicazione del suo oggetto materiale e del periodo di tempo a cui inerisce, e senza che questo titolo sia iscritto nei registri immobiliari, nonchè le modalità di gestione delle parti comuni con indicazione della società od ente che gestirà il complesso.

2. Di ogni complesso immobiliare sarà fatta, nei registri immobiliari, una sola descrizione, a meno che nel relativo progetto, e nelle rispettive approvazioni e licenze di costruzione, sia stata prevista la sua esecuzione in più fasi; in questo caso la descrizione, agli effetti della pubblicità, può riferirsi ad ogni fase.

Art. 4.

(Contenuto del diritto di multiproprietà condominiale)

1. Oltre alle altre indicazioni previste dalla presente legge, dal titolo costitutivo di cui all'articolo 3 devono risultare:

a) l'inizio e la scadenza di ogni periodo del diritto di multiproprietà, che non può essere inferiore ad una settimana;

b) i poteri del gestore sulle parti dell'immobile o del complesso immobiliare che siano d'uso comune;

c) i doveri del singolo condomino riguardanti l'esercizio del suo diritto ed il tempo, il luogo e la forma di pagamento delle prestazioni dovute al gestore;

d) i poteri e i doveri del gestore dell'immobile o del complesso immobiliare in materia di attrezzature, mobilio e forniture di servizi, di riparazioni ordinarie e straordinarie, di conservazione e di pulizia;

e) il regime applicabile nel caso di perdita o distruzione, parziale o totale, dell'immobile o del complesso immobiliare o di qualsiasi sua frazione, segnatamente agli effetti della compartecipazione dei titolari del diritto di multiproprietà condominiale al rischio o al valore dell'assicurazione, del risarcimento o della parte rimanente.

2. Il gestore può essere scelto anche fra i condomini.

Art. 5.

(Certificato fondiario)

1. Relativamente ad ogni diritto di multiproprietà condominiale sarà emesso dalla conservatoria dei registri immobiliari un certificato delle iscrizioni e trascrizioni a favore o contro.

2. Dal certificato di cui al comma 1 dovranno risultare gli elementi essenziali del diritto di multiproprietà e segnatamente il suo oggetto e il suo contenuto temporale, nonché i principali diritti ed obblighi del titolare e del gestore dell'immobile o del complesso immobiliare.

Art. 6.

(Godimento e alienazione)

1. Il diritto di multiproprietà condominiale è soggetto alla disciplina dei diritti reali di godimento o dei rapporti di locazione, da esercitarsi nei modi previsti dal regolamento di condominio.

2. Tale diritto può essere, in qualunque tempo ed in modo indivisibile, alienato a terzi a titolo oneroso ovvero gratuito.

3. Il trasferimento del diritto di multiproprietà condominiale e qualsiasi altra modifica della sua titolarità, nonché la costituzione di rapporti obbligatori sullo stesso, devono essere tempestivamente comunicati al gestore.

4. Il trasferimento, a qualsiasi titolo, del diritto di multiproprietà condominiale comporta il trasferimento dei rapporti contrattuali nei confronti del gestore dell'immobile o del complesso immobiliare rispettivo, senza bisogno del consenso di quest'ultimo, ritenendosi nulle le eventuali clausole contrattuali contrarie.

Art. 7.

(Amministrazione dell'immobile o del complesso immobiliare)

1. L'amministrazione dell'immobile o del complesso immobiliare, comprese le sue frazioni autonome, oggetto del diritto di multiproprietà condominiale, nonché i relativi impianti e mobili, spetta al gestore.

Art. 8.

*(Conservazione
dell'immobile o del complesso immobiliare)*

1. L'immobile o il complesso immobiliare, comprese le sue frazioni autonome, oggetto di diritto di multiproprietà condominiale, nonché i relativi impianti e mobili, debbono essere mantenuti dal gestore in uno stato di pulizia e conservazione adeguato agli scopi a cui sono destinati.

2. Senza pregiudizio per il normale esercizio dei suoi diritti, il singolo condomino è obbligato a consentire che il gestore dell'immobile, o del relativo complesso immobiliare, o i suoi preposti accedano alla rispettiva parte per poter ottemperare agli obblighi di cui al comma 1.

3. In sede di costituzione del condominio ai sensi dei precedenti articoli 3 e 4, il gestore dovrà prestare idonee garanzie per la gestione dei servizi e per la manutenzione dell'immobile o del complesso immobiliare.

Art. 9.

*(Riparazioni
dell'immobile o del complesso immobiliare)*

1. Le riparazioni indispensabili per il godimento della multiproprietà, da eseguirsi nelle singole parti, nelle parti comuni dell'immobile o del complesso immobiliare, che non possano essere eseguite senza il pregiudizio temporaneo dei diritti del singolo condomino, avranno luogo nel momento ed alle condizioni stabilite dal gestore, ma i danni derivanti dal mancato godimento dovranno essere risarciti nei modi risultanti dal regolamento di condominio.

2. Le riparazioni previste al comma 1 dovute a deterioramenti imputabili al condomino in quanto non conseguenti all'uso normale della relativa frazione, dei relativi impianti e mobili, o delle parti comuni dell'immobile o del complesso immobiliare, saranno parimenti effettuate dal gestore per conto del condomino.

Art. 10.

*(Innovazioni nell'immobile
o nel complesso immobiliare)*

1. Le innovazioni eseguite sull'immobile o sul complesso immobiliare, comprese le parti oggetto del diritto di multiproprietà condominiale, potranno essere eseguite soltanto dal gestore, con l'approvazione della maggioranza dei condomini se hanno per oggetto le parti comuni dell'immobile o del complesso immobiliare, ovvero con l'approvazione di tutti i titolari della multiproprietà sulla singola parte.

2. Le spese relative saranno ripartite secondo quanto previsto dal regolamento condominiale.

Art. 11.

(Esclusione della prelazione)

1. Ai titolari del diritto di multiproprietà condominiale non spetta il diritto di prelazione in caso di alienazione delle altre parti o quote di multiproprietà dello stesso immobile o complesso immobiliare.

Art. 12.

*(Prestazione periodica dovuta dal titolare
del diritto di multiproprietà)*

1. Il singolo condomino è obbligato a pagare al gestore dell'immobile o del complesso immobiliare la prestazione pecuniaria periodica stabilita nel titolo costitutivo, rivalutabile secondo i criteri in esso previsti, proporzionale al rispettivo diritto di multiproprietà e comprensiva di spese, contributi e imposte, tasse e oneri di conservazione, riparazione, pulizia e amministrazione.

2. Nel titolo costitutivo del diritto di multiproprietà condominiale si può prevedere che specifiche spese, come quelle inerenti alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento, siano imputate ai titolari delle singole parti o quote di multiproprietà.

3. Il gestore può richiedere direttamente alla persona alla quale sia stato ceduto in via temporanea il godimento della parte o quota di multiproprietà il pagamento delle spese di cui ai commi precedenti, fino alla concorrenza di quanto pattuito per il godimento.

4. Il diritto di credito per prestazioni o risarcimenti dovuti al gestore dal singolo condomino, compresi gli interessi di mora, gode di privilegio immobiliare sul diritto di multiproprietà.