

Osservatorio sul recupero crediti

## Multiproprietà: tra diritti ed obblighi del consumatore

Avv. Paolo Francesco Bruno – Associate, La Scala Studio Legale

Negli anni recenti importanti interventi armonizzativi hanno interessato il tema della "multiproprietà", con provvedimenti soprattutto a livello Comunitario (Direttiva Comunitaria 94/47/Ce, Direttiva 2008/122/Ce), volti ad una tutela del consumatore nella stipulazione di contratti aventi ad oggetto, appunto, la multiproprietà (la disciplina è confluita nel Dlgs 6.9.2005, n. 206, denominato "Codice del Consumo").

Prima ancora di affrontare ogni questione che investa l'analisi specifica del tema della "multiproprietà", occorre tenere presente che la normativa nazionale ed internazionale non si limita ad un esame della fattispecie, ma investe trasversalmente anche quella che possiamo definire come tutela "forte" del consumatore nella stipulazione del contratto di multiproprietà.

Si è fatto cenno, infatti, che la disciplina in tema di "multiproprietà" è stata oggetto di interventi comunitari (direttive nn. 1994/47/CE e 2008/122/CE), introdotte a livello nazionale mediante il Dlgs 9.11.1998, n. 427 e Dlgs 23.5.2011, n. 79, ed attualmente la disciplina è recepita all'interno del Codice del Consumo.

I suddetti provvedimenti disciplinano la fase di trasferimento e costituzione del diritto di godimento turnario dalla società promotrice al consumatore, sottolineando i diritti precontrattuali in favore del consumatore, tra cui: a) l'obbligo per il venditore di redigere e consegnare a ogni persona che chiede informazioni sul bene immobile oggetto del contratto un "documento informativo", i cui elementi non possono essere modificati se non da circostanze indipendenti dalla propria volontà; b) la disciplina del diritto di recesso; c) il divieto di percezione di acconti in pendenza del termine di recesso; c) l'obbligo di redigere per iscritto il contratto altrimenti nullo.

La tutela del consumatore nell'ambito dei "contratti accessori"

Merita attenzione tuttavia la tutela posta a protezione dei consumatori, inerente la conclusione di "contratti accessori", così come prevista dall'art. 77 del Codice del Consumo (che richiama anche gli artt. 125 ter e 125 quinquies del Dlgs 1.9.1993, n. 385, Testo Unico Bancario).

La norma prevede che l'esercizio del diritto di recesso dal contratto di multiproprietà (o dal contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine) comporta automaticamente e senza alcuna spesa per il consumatore la risoluzione di tutti i contratti ad esso accessori.

La suddetta norma prevede inoltre che, fatto salvo quanto previsto in materia di contratti di credito ai consumatori, se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da

un credito concesso al consumatore dall'operatore o da un terzo in base a un accordo fra il terzo e l'operatore, il contratto di credito è risolto senza costi per il consumatore, qualora il consumatore eserciti il diritto di recesso dal contratto di multiproprietà, dal contratto relativo a prodotti per le vacanze di lungo termine, o dal contratto di rivendita o di scambio.

Ma la disciplina favorevole al consumatore investe anche i contratti di credito (ancillari ed accessori all'acquisto della multiproprietà) che devono avere determinate caratteristiche. Le norme dettate dal Testo Unico Bancario prevedono, tra l'altro, che il contratto di finanziamento è nullo se, oltre a non essere redatti per iscritto, non contiene le informazioni essenziali su: a) il tipo di contratto; b) le parti del contratto; c) l'importo totale del finanziamento e le condizioni di prelievo e di rimborso.

Tuttavia, in caso di nullità del contratto, il consumatore è tenuto a corrispondere quanto ricevuto a titolo di finanziamento ed ha facoltà di pagare quanto dovuto a rate, con la stessa periodicità prevista nel contratto o, in mancanza, in trentasei rate mensili.

Infine, nel caso di contratti di credito collegati, in caso di inadempimento da parte del fornitore dei beni o dei servizi, il consumatore - dopo aver inutilmente effettuato la costituzione in mora del fornitore - ha diritto alla risoluzione del contratto di credito, se con riferimento al contratto di fornitura di beni o servizi ricorrono le condizioni di cui all'articolo 1455 del codice civile.

Ciò significa, ovviamente, che nel caso in cui il fornitore si sia reso inadempiente (e l'inadempimento sia grave e tale da legittimare la risoluzione del contratto), si risolve il contratto di finanziamento con l'effetto restitutorio per cui il finanziatore è tenuto a rimborsare al consumatore le rate già pagate, nonché ogni altro onere eventualmente applicato, non comportando la risoluzione del contratto l'obbligo del consumatore di rimborsare al finanziatore l'importo che sia stato già versato al fornitore dei beni o dei servizi (avendo il finanziatore diritto di ripetere detto importo nei confronti del fornitore stesso).

Le diverse categorie di "multiproprietà"

Svolte tali premesse, occorre avere chiaro che sotto il genus "multiproprietà" ricadono diverse ed eterogenee categorie di contratti, tra cui la "multiproprietà immobiliare" (nella quale ricade il tipico esempio della comproprietà immobiliare, il cui godimento spetta a tutti i comproprietari in periodi dell'anno, con un diritto limitato sul bene), la "multiproprietà azionaria" (caratterizzata dal fatto che il diritto del titolare non è diretto sul bene immobiliare, ma sui titoli azionari della società che detiene l'immobile con acquisizione di azioni privilegiate che danno diritto di godimento periodico su un determinato immobile) e, infine, la "multiproprietà alberghiera" (nella quale l'immobile è ricompreso all'interno di un complesso alberghiero di cui il titolare del diritto può servirsi).

Vi sono stati negli anni, anche perché mutuati da altri ordinamenti, varie tipologie di contratti, simili alla "multiproprietà", i quali ricadono comunque nella disciplina comunitaria (annoveriamo tra essi, il timesharing, i contratti di offerta di punti vacanza, la rivendita delle quote e i circuiti di scambio), per i quali attualmente la disciplina di riferimento è quella dettata dal Codice del Consumo.

Il minimo comune denominatore dei diversi contratti che vanno sotto il nome di "multiproprietà" è rappresentato dal fatto che mediante essi si pone il diritto di godere di un immobile, per un arco temporale limitato nel tempo, ma ripetuto ciclicamente in base a turni prestabiliti.

La natura del contratto di "multiproprietà"

Tralasciando le tematiche che possono investire i rapporti intercorrenti tra i

comproprietari titolari del diritto, ci soffermeremo (sinteticamente) sulla disciplina che investe il trasferimento del diritto dal promotore al contraente, partendo dall'inquadramento giuridico dell'istituto che va sotto il nome di "multiproprietà".

Difatti, gli interventi legislativi ed le modifiche sulle norme dettate dal Codice del Consumo hanno reso affatto semplice sussumere la multiproprietà sotto un "tipico" istituto giuridico, anche se attualmente sembra essere prevalente quella che indica la "multiproprietà come forma di comproprietà" (con adesione anche della Corte di Legittimità, cfr Cass. Civ. Sez. II, 16-03-2010, n. 6352).

Leggi anche:

[Contratti bancari e usura: attuali orientamenti giurisprudenziali](#)

[Nessuna garanzia per le mensilità dello stipendio pignorate sul conto corrente, il denaro è bene fungibile per eccellenza](#)