

Multiproprietà'

Sentenza Tribunale Livorno spiega come nascono i numerosi contenziosi

La sentenza n. 87 del 6 giugno del 2011, emessa dal Tribunale di Livorno, sez. distaccata di Piombino, dott. Marco Nassi, è forse la più bella vittoria del consumatore in materia di truffe realizzate tramite vendita di multiproprietà di cui siamo a conoscenza. Si tratta del caso di due coniugi che si sono rivolti ad Aduc nel 2005 per aver sottoscritto involontariamente, ed indotti in errore, atti di acquisto di certificati associativi di Pegaso s.r.l. che avrebbero dato loro diritto a soggiornare, una settimana l'anno, nei residence di Castillo Beach Club. Difesi dall'avvocato Claudia Moretti, hanno –dopo sei anni e vari passaggi di giudice in giudice– finalmente avuto giustizia. Il Giudice, infatti, non solo ha dato ragione piena, rifiuto e risarcito gli attori sia nei riguardi di Pegaso s.r.l. (per nullità e annullabilità del contratto di acquisto di multiproprietà), che nei confronti di Finemiro s.p.a. (oggi Neos Finance), ritenendo il contratto di finanziamento collegato e pertanto, anch'esso, da annullare, ma si è profuso in una ampia spiegazione dell'istituto della multiproprietà, e delle problematiche da essa originate, in ben 23 pagine.

In particolare, il giudicante ha affrontato nella prima parte della sentenza, di cui riportiamo alcuni estratti, proprio l'ambiguità che l'istituto porta in sé, e che lo rende particolarmente insidioso, ricco di tranelli e di possibile pregiudizio al consumatore. Chi è incappato in questo genere di acquisto, ad esempio, sa quanto sia difficile disfarsene. Esistono vari tipi di multiproprietà, ai quali corrispondono distinte modalità di acquisto e di vendita, ed occorre guardare con diffidenza a chi propone la "rottamazione del titolo", tanto più se vuole un corrispettivo. Multiproprietà, infatti, è un termine che racchiude varie tipologie contrattuali ben diverse. Si può acquistare un diritto reale, con vero e proprio trasferimento di proprietà turnaria attraverso atto notarile; si può, altresì, acquistare meri certificati associativi, che conferiscono diritti di natura personale (di uso), e non necessitano di grosse formalità.

Riteniamo utile riportare per esteso alcuni passi della motivazione, per la chiarezza e analiticità utilizzata dal giudicante, che ripercorre anche storicamente le origini della materia e delle tutele giuridiche che la Comunità europea ha imposto al nostro legislatore.

“Con il termine conciso di «multiproprietà» si intende un istituto che offre ad un soggetto il diritto di godere o disporre di un certo bene, per un periodo determinato all'anno, in perpetuo o a lungo termine. Il significato dell'operazione è assai semplice. Aniché procedere all'acquisto di una più o meno piccola costruzione indipendente, limitando la circolazione di una cospicua somma di denaro ed eventualmente ricorrendo a onerose condizioni di credito e nello stesso tempo circoscrivendo la fruizione dell'immobile a brevi periodi di villeggiatura, la multiproprietà consente, con una somma relativamente modesta, di «acquistare» un periodo di fruizione, alloggiando in locali che, a turno, sono offerti ai diversi partecipanti all'operazione. I vantaggi economici del privato sono evidenti. I

«periodi» possono costituire oggetto di scambio tra i partecipanti, di vendita e di successione mortis causa, e così via. Circolano, giuridicamente, nel medesimo modo di un bene immobile, ed il loro prezzo è commisurato all'ampiezza dell'alloggio, all'ampiezza del periodo, alla ricorrenza del periodo nell'arco dell'anno, alla stagione prescelta, alla località interessata. Utilizzato per la prima volta in Francia nel 1967, a partire degli anni '70 si diffuse anche negli Stati Uniti - dove prese il nome di time share.- ed in Italia.

Invero, il termine di multiproprietà ha perso il suo significato unitario, in quanto i vari ordinamenti presentano sviluppi dell'istituto differenti l'uno dall'altro, poiché le tecniche giuridiche attraverso cui si attribuisce un godimento di tipo turnario su unità immobiliari sono le più diverse, a seconda del sistema a cui si fa riferimento. Il fenomeno è stato così collocato di volta in volta nell'area dei diritti reali, dei diritti di credito o della partecipazione a società. La stessa direttiva comunitaria del 1994 in argomento non ha voluto prendere posizione sull'inquadramento giuridico dell'istituto - ammesso che ve ne possa essere uno unico - impiegando, volutamente, una definizione generica del relativo contratto.

Non a caso i modelli organizzativi proposti dalle imprese operanti nel settore sono riconducibili sostanzialmente a tre schemi di base: a) multiproprietà residenziale; b) multiproprietà in strutture societarie o associative; c) multiproprietà alberghiera. Occorre infatti precisare che la formula di «multiproprietà» è assai ampia, ricomprendendo tipi di gestione alberghiera, o comunioni con servizi alberghieri che variano a seconda dei regolamenti interni. Per quanto sia difficile fare generalizzazioni si tratta di una figura ibrida che presenta caratteri tipici del contenuto della proprietà turnaria e talvolta anche i caratteri tipici del contratto d'albergo. La tendenza degli operatori del settore, tuttavia, è stata in un primo momento quella di accostare, sul piano pratico-economico, la posizione del «multiproprietario» a quella tradizionale del proprietario immobiliare.

Tale espediente, oltre che essere fuorviante, ha posto in ombra taluni aspetti caratteristici dell'operazione «multiproprietà», che sembrano piuttosto legittimare un parallelismo con il c.d. «contratto d'albergo».

Queste prassi hanno sollevato molteplici problemi giuridici, tra i quali uno dei più delicati ha riguardato la tutela del consumatore/acquirente di un periodo in multiproprietà. Questo determinato settore, infatti, si è rivelato costellato di insidie e tranelli per un contraente che, nel confronto con soggetti organizzati, il più delle volte in forma societaria, mostra la propria debolezza.

A tali problemi il legislatore comunitario e quello interno hanno tentato di dare una soluzione con la direttiva n° 94/47/CE «concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisto di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili», attuata dal Governo italiano con il d.lgs. 9 novembre 1998, n. 427. La disciplina da esso dettata è stata poi assorbita, con minime variazioni, negli articoli da 69 ad 81 del Testo Unico delle Leggi di tutela del consumatore denominato «Codice del consumo», emanato con il d.lgs. n° 206/2005 che ha contestualmente abrogato il d.lgs. n° 427/1998 (all'art. 146, 1° comma, lettera g).

L'art. 69 d.lgs. 206/2005 si premura di fornire alcune definizioni rilevanti ai fini della comprensione della disciplina predisposta, la quale si applica ai contratti, della durata di almeno tre anni, con cui verso il pagamento di un prezzo globale si costituisce (ex novo), si trasferisce (un diritto già esistente) o si promette di

costituire o trasferire (con un contratto preliminare) un diritto reale (quasi sempre la proprietà) o un altro diritto (quindi di obbligazione) avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile nell'anno non inferiore ad una settimana.

Per "venditore" deve intendersi la persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attività professionale, cioè imprenditoriale, costituisce, trasferisce o promette di costituire o trasferire il diritto oggetto del contratto. Ad esso è equiparato colui che, a qualsiasi titolo (per es. di agente o rappresentante) promuove la stipulazione di questo tipo di contratto. L'"acquirente" del diritto oggetto del contratto, invece, può essere solo una persona fisica che non agisce nell'ambito della sua attività professionale e, pertanto, non può essere un'impresa. Infine, per "bene immobile" va inteso un immobile, anche con destinazione alberghiera, o parte di esso, per uso abitazione o per uso alberghiero o per uso turistico-ricettivo, su cui verte il diritto oggetto del contratto 1 (la c.d. "multiproprietà alberghiera", in cui l'oggetto del contratto è la proprietà a tempo parziale delle unità abitative di un albergo, di un villaggio turistico, di un residence, ecc.)."